

TRAJNOSTNE HIŠE ZA DRUŽINSKE ZDRAVNIKE, FARMACEVTE, MEDICINSKE SESTRE IN DRUGO ZDRAVSTVEN IN NEGOVALNO OSEBJE

Akutni problemi slovenskega zdravstva

V Sloveniji trenutno več kot 130.000 zavarovancev nima družinskega zdravnika. Strokovno usposobljeni slovenski zdravniki in sestre zapuščajo javne zdravstvene domove. Precej jih odhaja v druge države. Na razpisanih 100 mest specializantov družinske medicine se javlja le okoli 30 kandidatov. V lekarnah bi se moralo nujno zaposliti 300 farmacevtov.

Zelo hitra zaposlitev družinskih zdravnikov, farmacevtov, medicinskih sester in drugega zdravstvenega in negovalnega osebja je mogoča tudi na podlagi ponudbe kadrovskih in socialnih najemnih trajnostnih hiš oziroma stanovanj.

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 najemno hišo z vrtom oziroma energetsko samooskrbno stanovanje.

Če bi vsi politični odločevalci pohiteli in sprejeli zaveze glede gradnje najemnih kadrovskih hiš oziroma stanovanj vsaj do konca maja 2023, bi se lahko na podlagi javnega poziva zainteresirani zdravstveni delavci zaposlovali v juniju 2023. V nove hiše bi se lahko vselili v treh do štirih mesecih po pridobitvi gradbenih dovoljenj. Če bodo upravni organi vloge za graditev hiš obravnavali prednostno, bi se lahko ključne novih hiš oziroma stanovanj izročalo najemnikom v drugi polovici leta 2023 in prvi polovici leta 2024.

Cilji projekta trajnostno prebivanje

- Možna dolgoročna rešitev problema pomanjkanja družinskih zdravnikov, ginekologov, pediatrov, farmacevtov, medicinskih sester in drugega zdravstvenega in negovalnega osebja v javnih zdravstvenih zavodih in lekarnah.
- Hiter razvoj najboljšega zdravstvenega globalno konkurenčnega zdravstvenega sistema in uveljavitev vrhunskih zdravstvenih storitev.
- Usmeritev dela zasebnih sredstev državljanov in podjetij v vrednosti preko 50 milijard EUR v primerno donosne in varne naložbe s prioritarnim ciljem zgraditi mednarodna naselja za strokovne kadre, ki jih za pospešen razvoj potrebuje slovenska družba
- Uveljavitev izvirnih rešitev trajnostnega graditeljstva in uveljavljanje trajnostnega načina prebivanja, kot jih je razvila razvojna zadruga Suligreen z.o.o.
- 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.

- Veliko naročilo bo omogočilo razvoj cenejše domače velikoserijske robotizirane proizvodnje trajnostnih lesenih hiš in stanovanj. Omogočena bo zaposlitev velikega števila delavcev in donosna uporaba slovenskega lesa. Proizvod, ki ga svetovnemu trgu nudi Suligreen z.o.o., 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. Življenje v naselju urejajo kot člani lokalne stanovanjsko potrošniške zadruga na podlagi pravil, ki celovito urejajo trajnostni način prebivanja.

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 precejšnje 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, farmacevtom in medicinskim sestram tolikšne plače, da se bodo lahko v celoti posvetili opravljanju svojega lepega poklica in bodo kot pripadniki višjega srednjega delovnega sloja materialno preskrbljeni.
- Primerno delovno obremenitev in stabilno delovno razmerje tako, da se v naslednjem letu dni (ne pa po kapljicah, v naslednjih devetih letih), zaposli v zdravstvenih domovih in lekarnah vsaj 300 družinskih zdravnikov, ginekologov, pediatrov in 300 farmacevtov.
- Vrhunsko kakovost prebivanja v povsem opremljenih lesenih trajnostnih hišah z vrtovi ali stanovanjih na podlagi izvirnih razvojnih dosežkov in ponudbe Suligreen, zadruga za trajnostno prebivanje z.o.o. Edini v svetovnem merilu omogočamo pripadnikom srednjega delovnega sloja oskrbo s povsem zdravo hrano, nekaj s svojega vrta drugo od lokalnih eko kmetovalcev in za vsaj 30% nižje življenjske stroške zaradi energetske samooskrbe z uporabo sončnega sevanja za vse potrebe bivališča in osebnih električnih vozil.
- Partnerski status na podlagi razvoja partnerskih odnosov z zavarovanci in ustanovitelji ter nagrajevanja po rezultatih dela in ustvarjalnosti ter z udeležbo zaposlenih partnerjev na 50% presežka prihodkov nad odhodki (dobička) 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.
- V tem besedilu predstavljamo ponudbo trajnostni bivališč »Suligreen«. O drugih temah in pogojih globalne slovenske konkurenčnosti pišem v študiji »Družboslovni vidiki zdravstvene reforme«.

Ponudba Suligreen, zadruga za trajnostno prebivanje z.o.o. za eno trisobno hišo z vrtom

Suligreen, zadruga za trajnostno prebivanje z.o.o., lahko na podlagi svojega izvirnega razvitega know-how-a in zaščitene intelektualne lastnine s svojimi člani opravi vse potrebne projektantske in pravne storitve ter postavi do konca leta v Sloveniji 2023 naselja z okoli 150 hiš in v letu 2024 še z 450 hiš na ključ v roku treh do šestih mesecev po pridobitvi gradbenega dovoljenja. To je mogoče narediti, če bodo ustrezne predlagane ukrepe pravočasno sprejeli pristojni politiki.

Zadruga Suligreen z.o.o. lahko strokovno vodi ustanovitev stanovanjskih zadrug, ki naj bi jih morda v dvanajstih slovenskih pokrajinah ustanovili zdravstveni domovi, lekarne, lokalne skupnosti. V zadruge bi se takoj ali kasneje povabilo zlasti podjetja, ki morajo nujno za svoj hitri razvoj zaposliti več zelo ustvarjalnih in delovnih domačih in tujih strokovnjakov ter druge fizične ter pravne osebe.

Vrhunska kakovost prebivanja

Člani stanovanjske pokrajinske zadruge dobijo v najem hiše vrhunske kakovosti, ki nudijo izjemno bivalno ugodje, ker so lesene in izolirane z naravnimi materiali kot so celuloza, lesna vlakna, konoplja, 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 je zaradi posebnega filtra povsem čista vsakršnih nečistoč. V prostorih je pozimi 20 do 23°C in poleti 25 do 26°C.

Konstrukcija hiše je lesena, s tako močno izolacijo, da se porabi manj kot 10 kWh energije za ogrevanje ali hlajenje. Vgrajena so lesena okna. Prednja steklena prešibna stena v loži se lahko potisne na stran, da sta večino letnih mesecev dnevna soba s kuhinjo in loža združeni s teraso in odprti v vrt. V ceno hišne konstrukcije se vključujejo vsi stroški za vse zunanje in notranje stene, streho, instalcijske kanale, fasado, tla, police, hidroizolacijo, krovsko kleparska dela in montažo. Hišna konstrukcija z navedenimi značilnostmi stane 127.000 EUR oziroma 40,3 % cene celotne hiše.

Če se trisobna hiša postavi na komunalno opremljeni **gradbeni parceli** velikosti 400 m², bo cena v Sloveniji tudi z 50 odstotnim popustom na podeželju okoli 50 EUR za m². Zato smo v izračun cene hiše vnesli strošek 20.000 EUR za nakup parcele, kar znese 6,3 % cene celotne hiše.

Za **komunalni prispevek** smo predvideli ob popustu 50% ceno 50 EUR za m², tako da mora zadruga plačati 5.000 EUR občini, oziroma 1,6 % cene celotne hiše.

V ceni hiše so vključeni stroški za naslednje **storitve**: idejne zasnove, projekti DGD za pridobitev gradbenega dovoljenja, projekt za izvedbo, pridobitev uporabnega dovoljenja in vpis hiš v uradne evidence, geodetska študija, ki je nujno potrebna za pridobitev gradbenega dovoljenja, test zrakotesnosti, nadzor gradnje, inženiring, zavarovanje, licenčna zadrugi Suligreen z.o.o za uporabo zaščitene znanja in pridobitev franšize ter za izdajo Certifikata Suligreen, pravne storitve za ustanovitev stanovanjskih zadrug z izdelavo združnih pravil, pogodb o delovnih razmerjih, pravilnikov za delovna razmerja, varnost pri delu in inovacije ter udeležbo na dobičku, organiziranje

prvih aktivnosti članov zadruga tako o željah članov glede gradnje hiš, v katerih bodo stanovali, izbor in zasaditev sadnih dreves, postavitev in zasaditev visokih gredic, itd. Vse navedene storitve stanejo 27.000 EUR oziroma 8,6 % cene celotne hiše.

V ceno hiše so **vključeni stroški** dovozne poti, ureditve parkirišč, postavitev izoliranih temeljev, priključki za kanalizacijo, vodovod, elektriko, širokopasovni internet, telefon, vodovodna napeljava in kanalizacija, elektroinstalacije, kompaktna toplotna postaja za prezračevanje hiše s toplozračnim ogrevanjem/ hlajenjem s pomočjo toplotne črpalke(brez zunanje enote!), z razvlaževanjem zraka v poletnem času, zalogovnik sanitarne vode velikosti 180-200 litrov, ki se ga bo ogrevala s toplotno črpalko za izkoriščanje odpadne toplote zavrženega zraka iz hiše, dodatno ogrevanje kopalnice, 15m³ velik zbiralnik za zbiranje deževnice(dovolj za do dva meseca sušnega obdobja), vključno z vso potrebno opremo za pripravo in distribucijo mehke vode po hiši, z avtomatskim kapljičnim namakanjem rastlinja, napravami za oroševanje cvetočih sadnih dreves, če preprečitev pozebe, z možnostjo uporabe sive (mehke) vode za pralni in pomivalni stroj, poleg splakovanja WC kotličkov, sončna elektrarna, ki bo proizvajala elektriko za vse energetske potrebe hiše (5600 kWh letno) in z možnostjo proizvodnje še vsaj 4.000 kWh letno za potrebe enega električnega avtomobila (s povprečno cca 20.000 km letno prevozov), stacionarna baterija, (V ceni hiše smo predvideli stacionarno baterijo velikosti 10kWh) za shranjevanje dnevnih presežkov elektrike in za porabo v nočnem času vključno s polnjenjem električnih avtomobilov, dvosmerna počasna pametna polnilnica za električna vozila, naprave za popolno očiščenje pitne vode, varčna svetila, sadike sadnega drevja in jagodičja, štiri visoke kitajske gredice in štiri nizke gredice ter nizke gredice za ložo, vse gredice so za zelenjavo in jagode s substratom, mreža proti toči, ograja iz mreže okoli vrta, pergola nad parkirišči za kivi, strelovod, vse pohištvo, postelje z vzmetnicami, vsa bela tehnika ter malimi gospodinjskimi aparati, kuhinjsko posodo, ekološki otok, lopa za vrtnarjenje z vrtnarskim orodjem, kolesarnica, peskovnik, WC za mačke. Vsi navedeni energetske sistemi bodo imeli navodila za uporabo in vzdrževanje. Vsa našeta energetska, gospodinjska in vrtnarska oprema stane 136.000 EUR oziroma 43,2 % vseh stroškov trisobne opremljene hiše.

Vsi navedeni zneski v skupni vrednosti 315.000 EUR veljajo za gradnjo ene same trisobne hiše.

Struktura cene ene trisobne hiše«SANA» neto 84 m² z vrtom	EUR	%
Gradbena parcela	20.000	6,3
Komunalni prispevek	5.000	1,6
Hišna konstrukcija s stavbnim pohištvom	127.000	40,3
Projektiranje, gradbeno dovoljenje, inženiring, itd	27.000	8,6
Elektro strojna oprema, elektrarna, pohištvo, bela tehnika	136.000	43,2
Skupaj	315.000	100

Enosobna hiša »BEA« neto površine 62 m² z vrtom bi stala okoli 205.000 EUR.

Dvosobna hiša »VITA« neto površine 73m² z vrtom bi stala okoli 235.000 EUR.

Štirisobna hiša »FELICIJA« neto površine 107 m² z vrtom bi stala 330.000 EUR

V primeru, da bo vlada RS podprla naše rešitve, bomo na osnovi predlaganih idejnih zasnov za hiše pridobili aktualne ponudbe podjetij, ki gradijo lesene montažne hiše. Zadruga Suligreen z.o.o. vabi k sodelovanju vsa podjetja, ki gradijo zelo kvalitetne lesene montažne hiše, tako, da lahko na podlagi prevzema franšize avtonomno nastopajo na trgu.

Najemna socialna stanovanja za zaposlene v zdravstvu in zdravstveni negi z nižjimi prejemki

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 prioritavno in namensko za te kadre. Zato naj bo dotacija EKO sklada za energetske samozadostna socialna stanovanja vsaj 800 EUR na m².

Cilj energetske samooskrbe več nadstropnih stanovanjskih zgradb je ob sedanjih 20% do 30% učinkovitosti sončnih panelov mogoče dosežati, če so lesene zgradbe največ trinadstropne. Zgradbe naj bodo izolirane tako, da se bo uporabilo manj kot 10 kWh na m² neto stanovanjske površine. Za vse energetske potrebe zgradb in osebnih električnih vozil se lahko uporablja samo energija sonca.

Če lahko družine obdelujejo svoj zelenjavni, jagodični, sadni vrt lahko letno privarčujejo na osebo okoli 900 EUR. Računi za vso hišno energetiko se lahko znižajo zaradi izjemno kvalitetne izolacije novih lesenih zgradb letno na osebo vsaj za 1000 EUR. Če stanovalci hodijo na delo peš ali se vozijo s kolesom ali javnimi prometnimi sredstvi in ne uporabljajo avtomobilov, se jim življenjski stroški znižajo na osebo letno za okoli 1000 EUR, ker ne kupujejo fosilnih goriv. Če uporabljajo skupne osebne električne avtomobile tako, da uporabljajo elektriko z lastne sončne elektrarne morajo pokriti bistveno manjši strošek za nakup in uporabo električnega avta kakor v primeru, da ga vsaka družina kupi sama.

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 bo znašal okoli 475 EUR.

Družinam, ki imajo nizke osebne prihodke naj se nudi v obdelavo vrtov tako, da si lahko same pridelajo vsaj polovico povsem zdrave hrane. Drugo hrano lahko nabavijo po nizkih cenah s pomočjo svoje stanovanjske potrošniške zadruga pri lokalnih eko kmetovalcih.

Zniževanje cene trajnostnih opremljenih hiš

Predvidene stroške postavitve ene hiše ocenjujemo na podlagi aktualnih ponudb. Za postavitve popolnoma opremljene ene trisobne družinske hiše z vrtom na parceli velikosti 400 m² in neto bivalne površine vključno z ložo 84 m² je potrebno investirati okoli 315.000 EUR. Če Suligreen, zadruga za trajnostno prebivanje, z.o.o. pridobi naročilo n.pr. za 600 hiš, bo lahko kupovala polizdelke in opremo za vse svoje člane izvajalce, po nižji ceni, na podlagi uveljavljanja količinskih popustov. Mogoč je popust v vrednosti okoli 10 % in tako nižja cena 283.500 EUR za popolnoma opremljeno trisobno družinsko hišo. Če prištejemo k lastni ceni še 9.5 % DDV, se cena poveča za 26.932 EUR na 310.000 EUR. Ko se odšteje predlagana subvencija EKO sklada v višini 50.400 EUR za trajnostno hišo in donacija za sončno elektrarno v višini 2.620 EUR, se znesek, ki ga je treba financirati z lastnimi sredstvi članov - najemnikov ali posojili zdravstvenih domov ali bančnimi krediti, zniža na okoli 260.000 EUR. En m² povsem opremljene takoj vseljive hiše neto velikosti 84 m² stane 3095 EUR.

Če bo Vlada RS sprejela predlog, da se namensko za reševanje problema pomanjkanja družinskih zdravnikov, farmacevtov in medicinskih sester primerno povečajo sredstva EKO sklada, bodo morali ustanovitelji založiti sredstva ker se donacije izplačujejo potem ko so hiše ali stanovanja že postavljena in je pridobljeno uporabno dovoljenje.

Finančna sredstva zdravstvenih domov in lekarn

Kumulativni presežek prihodka nad odhodki vseh zdravstvenih domov znaša po stanju 31.12.2022 106.991.182 EUR, kumulativna izguba pa le 126.661 EUR. Velika večina zdravstvenih domov

razpolaga z 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 in po našem mnenju tudi za pridobitev kadrov, ki jih zdravstveni domovi nujno potrebujejo. Osnovni pogoj za razvoj in opravljanje zdravstvene dejavnosti so usposobljeni zdravniki in medicinske sestre.

Kumulativni presežek prihodka nad odhodki v lekarnah na dan 31.12.2022 se ocenjuje na okoli 20 milijonov EUR.

Na podlagi določb 38. člena Zakona o lekarniški dejavnosti se sme uporabljati presežek prihodka nad odhodki tudi za »razvoj kadrov«. Če se želi kader razvijati, se mora v lekarnah zaposliti. Torej je treba narediti nekaj v korist kadrov ,da se bodo sploh dolgoročno zaposlili v lekarnah.

Smiselno bo poslani na Ministrstvo za zdravje vlogo in prositi za uradno razlago obeh zakonov. Če bo treba bo treba predlagati Vladi RS spremembo omenjenih določb zakonov po hitrem postopku.

Predlagam, da se velik del razpoložljivih sredstev zdravstvenih domov in lekarn uporabi v obliki posojil, ki se jih nudi pokrajinski stanovanjski zadrugi za financiranje novogradnje trajnostnih hiš in stanovanj. Posojilo naj se nudi za vsaj 50 let z obvezo vrnitve glavnice v petdesetem letu z možnostjo, da se rok vrnitve glavnice na podlagi odločitve stanovanjske zadruge podaljša. Vsako leto pa mora stanovanjska zadruga za posojilo plačati v prvem letu 3,5% obresti, nato pa naj se vsako leto obrestna mera poveča za 0,04 %, vse do dopolnjenega petdesetega leta , ko naj ostane konstantno na nivoju 5,5% obresti.

Najemniki naj bi tako v prvem letu za obresti na posojila, na glavnice neplačanih računov za gradbenih parcel in komunalni prispevek in za izplačila zajamčenega dela dobička vlagateljem kapitala plačali mesečno 758 EUR, v desetem letu 866 EUR, v dvajsetem 975 EUR, v tridesetem 1083 EUR, v štiridesetem in dalje v naslednjih letih pa že 1.191 EUR. Tak način določanja obrestnih mer naj bi spodbujal odkup hiš in stanovanj po najemnikih, ki so pripadniki srednjega višjega družbenega sloja.

Posojila podjetij in zavarovancev

Relativno visoke obresti bi pritegnile mnoge zavarovance, ki hranijo denar v bankah, da ga preusmerijo v tako varno in donosno naložbo. Tak plasma sredstev je lahko zanimiv zlasti za pokojninske sklade, ki potrebujejo likvidna sredstva za izplačevanje pokojnin.

Ocenjujemo, da bo mogoče za financiranje novogradenj bivališč za družinske zdravnike in farmacevte pridobiti tudi zavarovance, ki so zainteresirani za hitro rešitev problema pomanjkanja družinskih zdravnikov in farmacevtov tako, da del svojih prihrankov usmerijo v obliki dolgoročnih pristo prenosljivih posojil z začetno 3,5 % obrestno mero v pokrajinske stanovanjske zadruge. Nekoč smo z samoprispevki gradili zdravstvene domove. Danes lahko tudi z širšo družbeno akcijo usmeritve prihrankov v stanovanjske zadruge, ki jih bodo ustanovili zdravstveni domovi in lekarne rešujemo tako kadrovske vprašanje kakor tudi vprašanje posodobitve opreme in dodelave zgradb.

Trgovanje z glavnico posojil in plačevanje obresti

Ker bodo posojilodajalci v petdesetletnem razdobju, ko jim zadruga ni dolžna vrniti glavnice, verjetno potrebovali sredstva za druge namene, bo zadruga Suligreen z.o.o. Ljubljana razvila interno trgovanje z glavnico pristo prenosljivih posojil. Glavnice posojil ,se lahko spremeni v obveznice na

ime ali na prinosnika in nominalne vrednosti npr. 1.000 EUR, ki bi kotirale na organiziranem trgu vrednostnih papirjev.

Predkupna pravica zadruga in izplačevanje obresti

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

Zadruga naj izplačuje zlasti velikim lastnikom posojil obresti vsak mesec, ko prejme najemnine. Pri rokih izplačevanj obresti je treba upoštevati stroške plačilnega prometa.

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 zadruga, saj so vse nepremičnine ob ustanovitvi zadruga praviloma v lastnini stanovanjske zadruga. Hipoteka na posamezno hišo z parcelo oziroma etažno lastnino stanovanja naj se izbriše, ko najemnik nepremičnino odkupi in zato zadruga lahko vrne posojilodajalcem dele glavnice posojil. Za zanesljivo vrnitev posojil odgovarja stanovanjska zadruga z vsem svojim premoženjem!

Vsi posojilodajalci naj bodo o poslovanju stanovanjske zadruga obveščeni tako da prejmejo letno poročilo. Ko znaša letni prihodek pokrajinske stanovanjske zadruga več kot 5 mio EUR naj bo revizija obvezna tako kot to velja za vse pravne subjekte, ki kotirajo na organiziranem trgu kapitala.

V nadzornem odboru zadruga naj imajo svojega predstavnika tudi zastopniki malih (Posojila manjša od 1.000 EUR) posojilodajalcev.

Suligreen, zadruga za trajnostno prebivanje, z.o.o. predvideva v svojih pravilih ustanovitev arbitraže, ki naj pošteno, strokovno, zaupno in hitro odloča o morebitnih sporih med člani, posojilodajalci in pokrajinsko stanovanjsko zadrugo.

Ustanoviteljska vloga lokalnih skupnosti in alokacija trajnostnih naselij

Lokalne skupnosti so ustanoviteljice zdravstvenih domov in lekarn na primarnem nivoju. Vlagajo sredstva v zgradbe in opremo ter skrbijo za pridobivanje zdravstvenega osebja. Pomagajo reševati stanovanjsko vprašanje. Če njihov javni zavod posluje z izgubo, jo morajo pokrivati ustanovitelji!

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 nezdravim zrakom.

V mestni občini Ljubljana so se že odločili, da se družinskim zdravnikom nudi v najem občinska stanovanja. Vendar odziv na to prijazno povabilo ni zadosten.

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 pripravljene 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 praviloma večinoma raje zaposlijo v Avstriji, čeprav jim slovenska občina ali zdravstveni dom nudita ugodno najemno stanovanje. Kaže se ,da je treba nuditi več kot nudijo naši prijazni sosede!

Nekateri družinski zdravniki ne želijo prebivati v kraju v katerem živijo njihovi pacienti. Pravijo,da potem nikoli nimajo miru za zasebno življenje.

Večina interesentov ne želi prebivati v naseljih v katerih bi živelo samo zdravstveno osebje.

Naša vizija je gradnja generacijsko in po družbenih slojih pestra sestava mešanih mednarodnih trajnostnih naselij.

Tisti družinski zdravniki in farmacevti, ki bi se odločili za trajnostni način prebivanja v najemnih trajnostnih bivališčih naj povedo v katerem zdravstvenem domu oziroma lekarni bi se zaposlili in v kakšni hiši ali stanovanju ter v katerem kraju želijo prebivati. Ocenjujem ,da je mogoče maksimalno upoštevati želje interesentov.

Prispevki lokalnih skupnosti

V letu 2023 občine verjetno niso predvidele v svojih proračunih sredstva za sanacijo primarnega zdravstva tako ,da bi predvideli financiranje stanovanj za zdravstveno osebje. Morda bodo o tem odločali že za leto 2024.

Takoj pa lahko občine pomagajo reševati problem pomanjkanja zdravstvenega kadra tako ,da zadrugi prodajo po polovični ceni svojo osončeno in komunalno opremljeno gradbeno parcelo na kateri OPPN dovoli gradnjo trajnostnih zgradb ter odložijo plačilo računa za vsaj 50 let .V vmesnem času pa jim mora zadruga plačevati zaradi odloga pri plačevanju kupnine vsako leto vsaj obresti v začetni vrednosti 3,5 % nato pa vsako leto 0,04 % višje obresti na vrednost kupnine. Lahko nudijo stanovanjskim zadrugam stavbno pravico na svojih gradbenih parcelah ali drugače uredijo način plačevanja uporabnine gradbene parcele.

Pokrajinske stanovanjske zadruge naj izvedejo parcelacijo gradbenih parcel za potrebe posameznih hiš ali vrstnih hiš. Naj se vpišejo v zemljiško,knjigo kot lastniki etažne lastnine vsakega stanovanja posebej v več stanovanjskih zgradbah. Taka rešitev naj omogoči lažji odkup nepremičnin po najemnikih.

Lokalne skupnosti lahko odločijo ,da bo stanovanjska zadruga dobila vsaj 50% popust pri plačevanju komunalnega prispevka. Račun naj zapade čez 50 let. V vmesnem razdobju pa naj zadruga plačuje letno na začetku 3,5 % nato pa vsako leto za 0.04% višje obresti,zaradi odloga plačevanja komunalnega prispevka.

Stanovanjska zadruga naj ima pravico,da predčasno plača računa za gradbeno parcelo ali račun za komunalni prispevek.

Elektro distribucijska podjetja naj prednostno obravnavajo vloge za priključitev sončnih elektrarn. Poskrbijo naj za zadostno zmogljivost omrežja za potrebe novih trajnostnih naselij.

Zdravstveni domovi in lekarne

Zdravstveni domovi in lekarne naj o projektu ponudbe trajnostnih hiš oz. stanovanj obvestijo njim znane družinske zdravnike, pediatre, ginekologe, farmacevte in medicinske sestre, ki živijo v Slovenji ali tujini in jih želijo pridobiti za delo v družinski medicini in v lekarnah. Najprej naj se vabi slovenske državljanke, nato, če je treba, tujce. O ideji ponudbe trajnostnih hiš oziroma stanovanj naj se obvesti

študente in mlade zdravnike s ciljem, da se jih vsaj 70 do 150 odloči za specializacijo iz družinske medicine.

Nostrifikacija diplom in uporaba jezikov

Če se bo pojavila potreba po prihodu tujih zdravnikov ali sester, naj se nostrifikacija diplom izvaja pospešeno. Prišlek naj se zaveže, da v enem letu osvoji pogovorno slovenščino, da se lahko slovenski pacient in zdravnik sporazumevata. V komunikaciji zdravnika in pacienta naj se dopusti uporaba kateregakoli jezika, ki ga razumeta oba. Večina slovenske mlade generacije tekoče govori angleško.

Vlada Republike Slovenije, ministrstva in EKO sklad

Slovenija bo samo letos prejela iz nepovratnih sredstev EU 1,7 milijarde EUR. Za kadrovska trajnostna najemna lesena stanovanja ali hiše ni namenjen niti en evro nepovratnih sredstev EU, čeprav so potrebe po zadržanju slovenskega strokovnega kadra in pridobitvi tujih strokovnjakov velike, preko 70.000 se jih potrebuje!

Vlada RS naj zato predvsem iz nepovratnih sredstev EU poveča razpoložljiva sredstva EKO sklada, da bo sklad lahko za kadrovske lesene trajnostne najemne hiše ali stanovanja nudil investitorjem donacijo vsaj 600 EUR na m² neto bivalne površine v takem izolacijskem ovoju, da se potrebuje za ogrevanje ali hlajenje manj kot 10 kWh letno na m². Če bi se na podoben način reševalo tudi vprašanja mladih raziskovalcev in drugih kadrov, ki se jih zelo potrebuje bi bilo potrebno subvencije EKO sklada seveda povečati v letu 2023 vsaj na 60 mio. EUR in v letu 2024 vsaj na 120 mio. EUR.

Zaprta loža pred dnevno sobo vpliva pozitivno na energetske bilanco zgradbe. V loži je mogoče skozi vse leto, tudi v desetem nadstropju, pridelovati poletni rdečo in zimsko zeleno solato. Zato naj se tudi loža doda subvencionirani neto ogrevani površini hiše ali stanovanja.

Za prvih 600 trajnostnih hiš za družinske zdravnike, farmacevta in medicinske sestre bi se potrebovalo v letu 2023 in 2024 okoli 30 milijonov EUR.

Do donacij EKO sklada za trajnostno gradnjo naj bodo upravičeni javni stanovanjski skladi, lokalne skupnosti, javni zavodi, državne organizacije, neprofitne stanovanjske zadrage in zasebniki – dobrotniki, kot investitorji neprofitnih najemnih trajnostnih stanovanj.

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 275 EUR na mesec. Prihranek ocenjujemo, na podlagi statističnih raziskav Zavoda RS za statistiko in podražitev v zadnjih dveh letih. Če se uživa zdrava sveža hrana z lastnega vrta znaša letni prihranek na odraslo osebo okoli 900 EUR. Prihranek zaradi samooskrbe z elektriko za potrebe zgradbe znaša okoli 1400 EUR in za en električni avto okoli 1.000 EUR. Letno znaša prihranek za tričlansko družino okoli 9900 EUR. Za tri člansko družino se življenjski stroški znižajo najmanj za 825 EUR na mesec.

To dejstvo naj upoštevajo tudi zavarovalnice.

Pospešitev pridobivanja gradbenih dovoljenj.

Pristojna ministrstva naj naročijo upravnim organom, da vloge za trajnostna stanovanja za zdravstveno osebje obravnavajo prioritarno, tako da se bo izdajalo vsa mnenja mnenjedajalcev v roku 14 dni in gradbena dovoljenja, za vloge, ki so v skladu z lokacijskimi informacijami, v roku vsaj 30 dni.

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 proti 1,4 onemogočajo, da je hiša z dnevno sobo in ložo obrnjena proti jugu oziroma soncu, itd.

Višje plače in vlaganja pokojninskih skladov

Vlada RS in Zavod za zdravstveno zavarovanje naj zdravnikom pripravnikom in specializantom omogočijo pridobivanja tolikšnih neto plač in dodatkov, da bodo lahko plačevali mesečno najemnino v višini okoli 1.061 EUR za popolnoma opremljeno trisobno hišo.

Vlada RS naj spremeni predpise tako, da se bo dovolilo pokojninskim skladom vlagati razpoložljiva sredstva tudi v gradnjo novih najemnih trajnostnih kadrovskih stanovanj ali hiš.

Ustanovitve pokrajinskih stanovanjskih zadrug za trajnostni način prebivanja

V Sloveniji je morda smiselno ustanoviti 12 pokrajinskih stanovanjskih zadrug za trajnostni način prebivanja v sedanjih regijah, kot jih pokrivajo regionalne razvojne agencije.

Lokalne skupnosti, zdravstveni domovi in lekarne naj bodo ustanovitelji pokrajinskih stanovanjskih kadrovskih zadrug s ciljem, da za svoje sodelavce zgradijo službene najemne kadrovske hiše ali stanovanja. Stanovanjski zadrugi naj nudijo začetni minimalni ustanoviteljski kapital z 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 zadrugi nudijo dolgoročna posojila z začetno 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 donacije EKO sklada. Ko naj bi zadruga pridobila donacijo od EKO sklada v vrednosti npr. okoli 50.400 EUR na vsako trisobno hišo, bo zadruga lahko ustanoviteljem ta del posojila vrnila. Če se bo EURIBOR v naslednjih letih znižal, bo zadruga lahko del posojil vrnila ustanoviteljem in drugim posojilodajalcem in sredstva nadomestila z zelo ugodnimi dolgoročnimi bančnimi hipotekarnimi krediti.

Struktura mesečne najemnine

Mesečna najemnina za trisobno opremljeno hišo z vrtom naj bi v prvem letu znašala 1097 EUR.

Amortizacijo bi se po metodi enakomernega časovnega amortiziranja glede na vrhunsko kakovost gradnje lahko obračunavalo na 150 let oziroma mesečno 144 EUR. Hišna konstrukcija je narejena tako, da se jo lahko uporablja stoletja. Verjetno bo treba po stotih letih zamenjati stavbno pohištvo. Morda bo prišlo tudi do drugih stroškov. Z plačevanjem najemnine za trosobno hišo bo najemnik v 50 letih vplačal 86.664 EUR vrednosti najete hiše. Menim, da bi bilo primerno, da mu zadruga pri nakupu hiše nudi v breme teh sredstev popust. Zadruga naj uporablja sredstva za nujna popravila in npr 10%

za svojo dejavnost, preostala sredstva pa naj uporabi za popuste najemnikom pri nakupu dela ali celotne hiše.

Za stroške financiranja oziroma plačevanja v prvem letu 3,5% obresti, zatem pa vsako leto za 0,04% višje obresti za posojila in minimalnega 3,5%, nato pa vsako leto za 0.04% višjega izplačila dobička na nominalno vrednost vplačanega kapitala, bi se porabilo mesečno v prvem letu 758 EUR nato bi se vsako leto ta znesek povečeval.

Za stroške vzdrževanja bi se uporabilo mesečno 108 EUR. V 50 letih bo najemnik plačal z najemnino 64.000 EU. Sončno elektrarno, ki stane 13.000 EUR bo treba zamenjati po 25 letih, električno baterijo, ki stane 5.000 EUR po 10 letih. Menimo, da naj najemniki sami skrbijo in poravnajo stroške za vzdrževanje pohištva, bele tehnike, televizije, računalništva in vrtno opreme z gredicami.

Vse druge naprave in inštalacije naj vzdržuje zadruga. Če bi najemnik kupil hišo naj mu zadruga nudi popust tako kot to velja za neuporabljen sredstva amortizacije.

Za stroške upravljanja bi se namenilo mesečno 87 EUR. Tak strošek je upravičen za opravljanje upravnih storitev v javnih najemnih stanovanjih. Pokrajinska stanovanjsko potrošniška zadruga bo opravljala še precej drugi plačljivih storitev. Menim, da se bodo o tem strošku po vselitvi morali pogovoriti najemniki, morebitni lastniki hiš in ustanovitelji zadruge.

Namenska uporaba delov mesečne najemnine	v EUR	v %	
Amortizacija na 150 let	144	13,2	
Obresti na posojila, kapital in glavnice računov	758	69,1	
Vzdrževanje	108	9,8	
Upravljanje zadruge	87	7,9	
Skupaj vsa najemnina, ki se plačuje zadrugi	1097	100	

Spodbujanje odkupa kadrovske hiše in stanovanj

Višina obrestne mere	Višina najemnine	Prihranek	Realna višina najemnine
Prvo leto 3.5%	1097 EUR	825 EUR	274 EUR ali 3,2 EUR /m ²
Deseto leto 4 %	1205 EUR	825 EUR	380 EUR ali 4,5 EUR/ m ²
Dvajseto leto 4,5%	1314 EUR	825 EUR	489 EUR ali 5,8 EUR/m ²
Trideseto leto 5 %	1422 EUR	825 EUR	597 EUR ali 7,1 EUR/ m ²
Štirideseto in naslednja leta 5,5 %	1530 EUR	825 EUR	705 EUR ali 8,3 EUR/ m ²

Celotni scenarij reševanja stanovanjskega vprašanja strokovnih kadrov omogoča mladim, ki morajo vprašanje reševati sami, da se takoj po končanem študiju vselijo v opremljeno hišo ali stanovanje in ga zatem v skladu z možnostmi odkupijo delno ali v celoti. Tako se lahko v celoti posvetijo opravljanju zelo zahtevnega poklica in rojevanju ter vzgoji otrok. Tisti, ki se bodo opredelili za trajno najemno razmerje pa naj postopno le plačujejo bolj realne najemnine za svoje vrhunsko bivališče.

Načrtovani mesečni prihranek je pogojen z uporabo električnega avtomobila. Najemniki ne bodo zadolženi in ne bodo potrebovali stanovanjskih kreditov. Zato ocenjujem ,da si bodo lahko na leasing kupili električne osebne avtomobile.

Obveznost dela za javni zavod in pravica 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. Za nepremičnino plačajo toliko, da lahko zadruga predčasno vrne glavnice posojil ali osnovnega kapitala.

Družine, ki odkupijo hišo plačujejo zadrugi praviloma samo stroške upravljanja in račune za vzdrževanje skupnih naprav.

Dokler najemniki ne odkupijo v celoti nepremičnino, ki jo imajo v najemu, morajo biti obvezno zaposleni v zdravstvenem domu oziroma lekarni ali so upokojenci zdravstvenega zavoda ali lekarne, sicer lahko stanovanjska zadruga na zahtevo zdravstvenega doma ali lekarne najemno razmerje odpove.

Tisti najemniki, ki plačujejo kupnino po obrokih ali plačajo le delno kupnino, pridobe trajno najemno pravico do plačevanja nižje najemnine ker se je zadruga razbremenila plačevanja dela obresti na posojila ali dobička na kapital . Lahko ostanejo trajno najemniki, ki trajno plačujejo najemnino npr v višini 1.530 EUR mesečno. Ker pa znašajo prihranki mesečno 825 EUR je njihova realna cena najema trajnostnega bivališča 705 EUR ali 8,1 EUR/m².

Najemne hiše oziroma stanovanja naj pridobijo samo zaposleni v javnem zdravstvenem domu ali lekarni in upokojenci, ki so v javnem zavodu delali vsaj nekaj let. Prednostno naj pridobijo najemno pravico tisti, ki jih javni zavod najbolj potrebuje in podpišejo pogodbo o trajnem delovnem razmerju z zavodom. Pod podobnimi pogoji naj se omogoči v skladu z finančnimi možnostmi zavoda vsem zaposlenim v zdravstvenem domu ali lekarni, da se vključijo v stanovanjsko zadrugo. To naj velja zlasti v primeru, da lahko plačajo takoj v celoti vso kupnino za hišo oziroma stanovanje.

Stanovanjska zadruga in članstvo v zadrugi

Vsak najemnik naj se včlani v 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 redno poravnava vse račune. Prednostno izplačuje obresti na posojila in dividendo članom zadruge za vplačane deleže kapitala.. Preostali dobiček 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. Zadruga lahko nudi vrsto dodatnih storitev svojim članom in tako ustvarja poleg prihodka iz najemnin tudi številne druge prihodke.

V primeru, da član zadrugo zapusti mu mora zadruga ob upoštevanju določb zakona o zadrugah vrniti vrednost njegovega kapitalskega deleža najkasneje v letu, ki pride za letom, ko se je član odločil iz stanovanjske zadruge izstopiti.

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 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 deluje v korist najemnikov s ciljem nižanja njihovih bivalnih stroškov.

Zadruga organizira sodelovanje z ekološkimi kmetovalci, izobraževanje članov o vrtnarjenju, organiziranje skupne uporabe električnih vozil, delovanje skupne električne sončne elektrarne, baterije, hitre električne polnilnice, selekcije odpadkov, organizira med sosedsko pomoč, družabne dogodke, itd.

Stroški prebivanja v trajnostni hiši »Suligreen« za obdobje 60 let

Najemnik trajnostne trisobne hiše površine neto 84 m² bo v 60 letih za povprečno mesečno najemnino velikosti okoli 1300 EUR plačal 936.000 EUR. Ker se mu bodo življenjski stroški mesečno znižali za okoli 825 EUR oziroma v 60 letih za 594.000 EUR bo realno plačal samo 342.000 EUR ali 5,65 EUR za m² neto uporabne površine.

Tisti, ki bo trajnostno hišo kupil za 260.000 EUR in bo ostal član zadruge ter bo zadrugi plačeval le stroške upravljanja in realne stroške vzdrževanja po računih, kar mesečno lahko znese okoli 110 EUR in v 60 letih 79.000 EUR, bo za svoje prebivanje porabil v 60 letih skupno 339.200 EUR. Toda njegovi življenjski stroški se bodo znižali za 825 EUR mesečno oziroma v 60 letih za 594.000 EUR. Tako bo lahko lastnik trisobne »Suligreen« hiše za druge potrebe porabil okoli 254.000 EUR.

Najboljša dodatna pokojnina

Nakup ali najem trajnostne hiše »Suligreen« z vrtom predstavlja najboljšo kapitalsko naložbo za upokojeince. Tudi ob skromni državni pokojnini bodo lahko dosegali visok življenjski standard!

Odpade plačilo večine položnic, računov za fosilno gorivo in za polovico hrane!

Stroški prebivanja v tradicionalnem kadrovskega stanovanju v Sloveniji ali na Dunaju za obdobje 60 let

Povprečna cena najemnine za 1 m² znaša v Sloveniji in v javnih mestnih stanovanjih na Dunaju 7 EUR za 1 m². Za trisobno najemno stanovanje neto velikosti 72 m² se vsak mesec samo za najemnino plača 504 EUR. Če k tej vsoti dodamo še stroške za gorivo osebnih avtomobilov, za ogrevanje in hlajenje stanovanja in za nakup ekološko neoporečne hrane, se družinski stroški povečajo tako v Sloveniji, kakor tudi na Dunaju, še za vsaj 825 EUR. Najemnina in dodatne dobrine stanejo družino mesečno vsaj 1.329 EUR in letno 15.948 EUR ter za obdobje 60 let skupno 956.880 EUR. Stroški prebivanja so za obdobje 60 let v povprečnem najemnem 72 m² stanovanju v Sloveniji ali na Dunaju za 362.880 EUR višji, kakor to velja za najemnika službene hiše v 84 m² veliki trajnostni »Suligreen« hiši z vrtom.

Stroški prebivanja v tradicionalnem kadrovskega stanovanju v Ljubljani

Povprečna cena najemnine za 1 m² znaša v Ljubljani 12 EUR. Za trisobno najemno stanovanje velikosti 72 m² se mesečno plača 864 EUR samo za najemnino. Če k temu dodamo še stroške za gorivo za osebne avtomobile, za ogrevanje ter hlajenje stanovanja ter za vse druge stanovanjske energetske potrebe ter za nakup ekološko neoporečne hrane, kar znaša mesečno najmanj 825 EUR, mora tričlanska družina plačati za vse naštete dobrine vsak mesec 1.689 EUR in za obdobje 60 let skupno za stroške prebivanja in vožnje z osebnim avtom vsaj 1.216.080 EUR.

Za obdobje 60 let stane prebivanje tričlansko družino v trisobnem 72 m² velikem stanovanju v Ljubljani kar 762.400 EUR več, kakor prebivanje trisobne družine v najeti trajnostni »Suligreen« hiši velikosti 84 m² z vrtom nekje na slovenskem podeželju.

Primerjamo ceno dveh različnih načinov prebivanja. Hiša z neto površino 84 m² in vrtom omogoča veliko prehransko in energetske samozadostnost. Stanovanje v bloku v mestu s kvadrato neto 72 m² in enim parkirnim mestom ter malo kletjo, ne more nuditi energetske in prehranske samozadostnosti. Toda če se vgradi pred dnevne sobe v stanovanjskem bloku na južni strani zgradbe lože, lahko družine gojijo poleti in pozimi vso potrebno solato tudi v dvajsetem nadstropju.

Trajnostna naselja na podeželju

Večina zdravstvenih domov deluje v okolju, v katerem je mogoče postavljati po ugodni ceni naselja vrstnih trajnostnih hiš z večjimi vrtovi, ki nudijo vrhunsko kakovost prebivanja.

Več nadstropne stanovanjske trajnostne lesene zgradbe

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. Zgradba je energetske povsem samooskrbna. Vsako stanovanje lahko uporablja en osebni električni avto.

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 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.

Enodružinske hiše z vrtom na strehi

Če so gradbene parcele dražje od 400 EUR za 1 m², je ekonomično graditi hiše z vrtom na strehi in sobo za delo na domu. Več: www.suligreen.com

V Ljubljani, 12. marec 2023

Predsednik zadruge Suligreen z.o.o.

Dr. Gojko Stanič