

PRENOVA MESTA:
Metodološka orodja za določanje in vrednotenje prednostnih območij in tipov
prenove
(CRP Konkurenčnost Slovenije 2006-2013)



UI RS, april 2008

KONČNO POROČILO O REZULTATIH RAZISKOVALNEGA DELA V OBDOBJU
Med 15.10. 2007 in 15.4.2008

1. Naziv področja v okviru CRP: 5
2. Šifra projekta: V5-0299
3. Naslov projekta: Prenova mesta: metodološka orodja za določanje in vrednotenje prednostnih območij in tipov prenove
4. Ključne besede: mestna prenova, stanovanjska soseska, metodologija, geografski informacijski sistem, urbanistični kazalci
5. Naziv raziskovalne organizacije: Urbanistični inštitut RS
6. Sofinanserji: ARRS
7. Vodja projekta: doc.dr. Breda Mihelič
8. Projektna skupina:
 - dr. Richard Sendi
 - mag. Barbara Černič Mali
 - Igor Bizjak, u.i.a
 - Biba Tominc, u.d. geogr.
 - Nina Goršič, u.i.a.

Ljubljana, 15.4.2008

Direktorica:
Izr.prof. Kaliopa Dimitrovska Andrews

Vsebina

Uvod	4
Izhodišča in cilji	4
Cilj projekta je torej predlagati inštrumente, s katerimi bi spodbudili vlaganja v obstoječi stavbni fond in pospešili prenavo večjih naselbinskih območij.	6
Metodologija	6
Obstoječi inštrumenti in predlogi za izboljšave.....	10
Sofinanciranje rekonstrukcij več stanovanjskih stavb (z najmanj štirimi stanovanji) v starih mestnih jedrih mestnih naselij s 3000 in več prebivalci	11
Stanovanjska posojila za rekonstrukcijo in vzdrževalna dela na stanovanjskih hišah	14
Ljubljana - moje mesto.....	16
Ekološki sklad RS	18
Kreditiranje okoljskih naložb občanov in pravnih oseb –	18
Finančne spodbude za investicije v povečanje energetske učinkovitosti obstoječih več stanovanjskih stavb	20
Subvencioniranje obrestnih mer za najeta posojila za izgradnjo, prenavo in nakup stanovanj ter stanovanjskih hiš.....	22
Subvencioniranje tržne najemnine.....	23
Sofinanciranje projektov s področja varstva nepremične kulturne dediščine iz dela proračuna Republike Slovenije, namenjenega za kulturo.....	25
Načrt vzdrževanja več stanovanjske stavbe	27
Rezervni sklad.....	28
Občinski podrobni prostorski načrt (OPPN).....	30
Predlog novih inštrumentov:.....	31
Upravljalni svet območja prenavo (Aktivna participacija prebivalcev).....	32
Informacijski sistem za spremljanje stanja v prostoru - monitoring.....	34
Tehnično informacijska pisarna za prenavo	36
Programirana akcija prenavo (PAP)	37
Zaključek	41
Literatura	43
Priloga	47

Uvod

V tem poročilu, ki predstavlja zaključno tretjo fazo dvoletnega projekta Prenova mesta: metodološka orodja za določanje in vrednotenje prednostnih območij in tipov prenove, v skladu s projektno nalogo predstavljamo nabor inštrumentov za spodbujanje in izvajanje prenove. Ta nabor obsega obstoječe inštrumente, ki so se že uveljavili v praksi in nove inštrumente, ki jih predlagamo za uspešnejše izvajanje prenove.

Poročilo ima dva dela. V prvem obravnavamo obstoječe inštrumente, ki smo jih evidentirali, analizirani in ovrednotili na osnovi razpoložljivih podatkov. Predlagamo izboljšave za tiste, ki so se izkazali za problematične ali pomanjkljive, ne dosegajo ciljev oziroma povzročajo dodatne probleme.

V drugem delu smo pripravili predlog novih inštrumentov, za katere smatramo, da bi lahko dopolnili obstoječe in reševali probleme, ki doslej niso bili ustrezno rešeni in na ta način pripomogli k izvajanju prenove, ki jo kot enega od strateških ciljev urejanja prostora definirajo tako smernice EU kot Strategija prostorskega razvoja Slovenije in MOL in novo sprejeti Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt).

Izhodišča in cilji

Strateške smernice Evropske skupnosti določajo področja, ki jim je treba dati prednost pri pripravi programov kohezijske politike v obdobju 2007 do 2103. Glavno sporočilo kohezijske politike in njenih instrumentov je več rasti in več delovnih mest za vse regije in mesta Evropske unije, čemur bo v obdobju 2007 - 2013 namenjen tudi največji del sredstev EU. Ukrepi za večanje rasti in zaposlovanja pa morajo hkrati izpolnjevati tudi socialne in okoljske cilje.

Za področje razvoja mest so ključnega pomena določbe Uredb o strukturnih skladih 2007 – 2013, ter še posebno uredbe o Evropskem skladu za regionalni razvoj (ESSR)¹. ESSR bo namenil pomoč za odpravljanje največjih razvojnih neravnovesij v regijah Skupnosti. Med območji, kjer se kažejo izrazita razvojna neravnovesja so posebej navedena tudi mestna območja (osnova so podatki projekta Urban Audit - predstavitev mest²).

Uredba o Evropskem skladu za regionalni razvoj eksplicitno navaja, da je treba »v okviru projekta celostnega urbanega razvoja podpirati ukrepe za prenovo stanovanjskih objektov na območjih, ki se srečujejo s fizičnim poslabšanjem in družbeno izključenostjo ali pa jim to dvoje grozi". S ciljem zmanjševanja regionalnih neravnovesij so do navedenih sredstev upravičene le tiste članice, ki so se Evropski uniji pridružile 1.maja 2004 ali kasneje«.

Financiranje prenove stanovanjskih objektov oz. investicije na stanovanjskem področju je pomembna novost te Uredbe.³ To področje je bilo doslej namreč povsem izključeno iz neposrednega financiranja.

¹ Uredba 1080/2006

² Kohezijska politika in mesta: prispevek mest in naselij k rasti in zaposlovanju v regijah, COM(2006) 385 konč.

³ Ureda 1080/2007 Člen 7 te uredbe se glasi:

Upravičeni izdatki za stanovanjske objekte:

(a) izdatke se načrtuje v okviru projekta celostnega urbanega razvoja ali prednostne osi za območja, ki se srečujejo s fizičnim poslabšanjem in družbeno izključenostjo ali pa jim to dvoje grozi;

Na podlagi prioritet strateških smernic EU pripravijo posamezne države nacionalne dokumente, t.j. Nacionalni strateški referenčni okvir, v katerem so opredeljene prednostne naloge, ki se izvajajo v okviru treh operativnih programov.⁴ Operativni programi predstavljajo programsko podlago za črpanje sredstev, ki jo nato po usklajevanju potrdi Evropska komisija.

Ker v operativnih programih, ki jih je pripravila Slovenija in ki so že potrjeni s strani Evropske komisije, prenov ni med prioritetami, žal ni izkoristila možnost financiranja stanovanjske prenov, do katere so upravičene posebej nove članice EU.

Prenova je tudi ena prednostnih nalog strategije prostorskega razvoja Slovenije⁵, ki pravi, da je treba s prenovo zaustaviti prekomerne pritiske na prostor in negospodarno ravnanje z njim, prenova pa naj bi tudi delno rešila problem pomanjkanja zemljišč za gradnjo v mestih.

Tudi Odlok o strateškem prostorskem načrtu MOL⁶ prenavo definira kot prednostno nalogo, katere cilji so preprečevanje suburbanizacije in citizacije, ohranjanje in krepitev prostorske in arhitekturne identitete mesta in njegovih delov, ohranjanje in povečanje vrednosti kulturne dediščine, izboljšanje kvalitete obstoječega stanovanjskega fonda s prilagoditvijo sodobnim zahtevam življenja, izboljšanje kakovosti bivalnega in delovnega okolja in s tem povečevanje privlačnost mesta za različne starostne, socialne in kulturne sloje prebivalstva, spodbujanje priseljevanja mladih družin v mesto in mestno središče, vzdrževanje vitalnost mestnega središča, spodbujanje investitorjev za vlaganje v obstoječa naselja in njihovo usmerjanje na določene lokacije in objekte, izboljšanje organizacije in učinkovitosti javnega prometa in s tem zmanjševanje potrebe po uporabi osebnih avtomobilov, izboljšanje dostopnost mestnega središča, predvsem za pešce in kolesarje.

Prenovo obstoječega, ki ima prednost pred novogradnjami, ohranjevanje identitete prostora in celostno ohranjanje dediščine uvršča med prednostne cilje prostorskega urejanja tudi Zakon o prostorskem načrtovanju, ki je bil sprejet 2007⁷.

Kljub vsej tej deklarativni podpori prenovi na vseh ravneh, pa je dejansko stanje precej drugačno. Gradbena aktivnost v Sloveniji še vedno pretežno usmerjena v gradnjo novih objektov. Delež novogradenj se je v obdobju 2003 do 2007 celo povečal od 71,8% na 81.1%, tako da rekonstrukcija objektov v letu 2007 predstavlja le še 12.2% gradbenih aktivnosti. Tudi delež investicijskih vzdrževalnih del in rednih vzdrževalnih del se je v omenjenem obdobju bistveno zmanjšal⁸.

(b) dodelitev izdatkov za stanovanjske objekte predstavlja bodisi največ 3 % dodelitve ESRR zadevnim operativnim programom bodisi 2 % skupne dodelitve ESRR;

(c) izdatki so omejeni na:

- večdružinske stanovanjske objekte, ali
- zgradbe, katerih lastniki so javni organi ali neprofitni subjekti in ki so namenjene za uporabo kot stanovanjski objekti za gospodinjstva z nizkim prihodkom ali ljudi s posebnimi potrebami.

⁴ Operativni program krepitve regionalnih razvojnih potencialov 2007-2013, Operativni program razvoja človeških virov 2007-2013 ter Operativni program razvoja okoljske in prometne infrastrukture 2007-2013

⁵ Odlok o Strategiji prostorskega razvoja Slovenije, Uradni list RS, št. 76/2004

⁶ Odlok o strateškem prostorskem načrtu MOL, dopolnjena verzija, april 2008

⁷ UL RS, 33/2007

⁸ Podatki SURS Statistične informacije št.26, 10.april 2007

Cilj projekta je torej predlagati inštrumente, s katerimi bi spodbudili vlaganja v obstoječi stavbni fond in pospešili prenovo večjih naselbinskih območij.

Metodologija

Raziskava je razdeljena na dva dela. Prvi del obsega nabor obstoječih inštrumentov za spodbujanje prenove, ki v praksi že delujejo. Osredotočili smo se predvsem na tiste, ki so namenjeni reševanju problemov, ki smo jih identificirali v drugi fazi projekta v izbranih študijskih območjih starejših stanovanjskih sosesk in s katerimi smo se soočili v predhodnih raziskavah tematike prenove. Obstoječe inštrumente smo analizirali, ugotavljali njihove prednosti in slabosti ter predlagali izboljšave in dopolnitve, ki bi lahko pripomogle k njihovi večji učinkovitosti.

Inventarizacija in analiza obstoječih inštrumentov je pokazala, da se je tudi pri nas že uveljavila vrsta finančnih inštrumentov v obliki subvencij in kreditov, ki so namenjeni lastnikom za izboljšanje njihovega stanovanjskega standarda in fizičnega stanja stanovanjskega okolja. Obstaja tudi vrsta inštrumentov za izboljšanje načrtovanja, odpravljanje ovir in upravljanja območij celovite prenove. Večina teh inštrumentov se je izkazala za uspešne in jih ocenjujemo kot primere dobre prakse. Za nekatere manj uspešne ali pomanjkljive pa smatramo, da bi jih bilo mogoče z manjšimi spremembami in dopolnili bistveno izboljšati.

Kljub temu pa ostaja še vrsta problemov, slabosti in pomanjkljivosti, ki ovirajo prenovo in ki zahtevajo dodatne ukrepe:

- Pomanjkljive podatkovne baze, ki otežujejo spremljanje stanja v prostoru in onemogočajo hitro odzivanje na probleme
- Neustrezni oziroma pomanjkljivi urbanistični in arhitekturni standardi, zaradi katerih je težko določiti konkretne cilje prenove.
- Vztrajanje na točkovni prenovi posameznih objektov
- Slaba obveščenost prebivalcev o možnostih in načinu koriščenja finančnih spodbud in uporabi strokovne pomoči pri prenovi
- Neosveščenost lastnikov nepremičnin, ki se ne zavedajo potrebe po rednem vzdrževanju objektov in pravočasnem izvajanju potrebnih prenovitvenih del, kar je posledica 50-letne tradicije družbene lastnine.
- Nerazvite metode participacije prebivalcev v procesu urejanja prostora in prenove

Za reševanje teh problemov in slabosti država oziroma občine še niso razvile ustreznih ukrepov, zato predlagamo nove inštrumente, ki so se v tujini izkazali kot dobre prakse v urejanje prostora in prenovi in za katere smatramo, da bi bili ob ustrezni prilagoditvi našim razmeram in zakonodaji, uspešni tudi pri nas.

Pri pripravi predloga novih inštrumentov smo izhajali iz obstoječe zakonodaje s področja prostorskega urejanja in varstva kulturne dediščine, upoštevali pa smo tudi rezultate predhodnih raziskav, ki smo jih izvajali v okviru mednarodnih in domačih projektov in primere dobrih praks v tujini.

Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt)⁹, ki je bil sprejet 2007 in **Zakon o varstvu kulturne dediščine (ZVKD)**¹⁰, ki je bil sprejet 2008, prinašata vrsto sprememb in novosti, ki so dobra podlaga za razvijanje novih pristopov k prenovi in prehod od točkovne preнове posameznih objektov k celoviti prenovi območij. Celovito prenovu definira ZPNačrt kot sklop različnih dejavnosti, s pomočjo katerih se z ustreznim prostorskim načrtovanjem izboljšajo razmere v prostoru in dodaja, da je v območjih kulturne dediščine potrebno s celovito prenovno ohranjati identiteto prostora in njegove kulturne vrednote. ZVKD pa celovito prenovu definira kot sklop različnih gospodarskih, socialnih in kulturnih ukrepov, s pomočjo katerih se ob ustreznem prostorskem načrtovanju zagotovita ohranitev in oživljanje dediščine, skratka oba zakona poudarjata potrebo po prenovi območij in nujnost ohranjanja in preнове kulturne dediščine z inštrumenti prostorskega načrtovanja. Oba zakona določata, da morajo biti območja celovite preнове prostorsko usklajena z enotami urejanja prostora, za katera ZPNačrt predvideva izdelavo **podrobnega prostorskega načrta (OPPN)**. OPPN pa mora biti po določenih obeh zakonih dopolnjen s **konservatorskim načrtom**, kadar gre za posege v območja kulturne dediščine ali varstvena območja dediščine (VOD), ki so po ZVKD zaščiteni z ministrskim odlokom. Občinski podrobni prostorski načrt, po potrebi dopolnjen s konzervatorskim načrtom, je torej podlaga za urejanje prostora tako v območjih celovite preнове po ZPNačrt kot v varstvenih območjih dediščine po ZVKD.

Pomembno izhodišče za pripravo predloga novih inštrumentov za spodbujanje in izvajanje preнове so bili tudi rezultati predhodnih raziskav, ki smo jih izvajali v okviru domačih in mednarodnih projektov in so se ukvarjali s problematiko preнове, regeneracije oziroma reurbanizacije (npr. REURBAN MOBIL, RESTATE, Prenova stanovanjskih sosesk v Ljubljani, Prenova mestnih središč idr.)¹¹. Rezultati teh raziskav so pokazali, da je prenova in regeneracija mest in stanovanjskih sosesk kompleksen pojem, ki daleč presega zgolj prostorske probleme in sega na področje sociologije in demografije, ekonomije in ekologije. Vse te raziskave so med drugim tudi opozorile na nujnost spremljanja stanja v prostoru, kajti le dobro poznavanje razmer v prostoru zagotavlja pravočasno odzivanje na negativne pojave in ustrezno ukrepanje. Tako projekti, v katerih smo sodelovali, kot tudi nekateri drugi mednarodni projekti s področja urejanja prostora in mest (npr. Urban audit, v katerega je vključena tudi Ljubljana¹²) in tudi priporočila UN¹³ namenjajo posebno pozornost določanju najpomembnejših kazalcev prostorskega razvoja in spremljanju urbanih procesov, t.j. **monitoringu**. Tudi ZPNačrt določa, da mora ministrstvo za okolje in prostor zagotavljati in vzdrževati prostorsko informacijsko sistem za prikaz stanja v prostoru, ki je obvezna podlaga za pripravo prostorskih aktov. Vendar pa so vse dosedanje raziskave in tuje izkušnje pokazale, da je za potrebe preнове, ki praviloma zadeva nižjo lokalno raven, potreben informacijski sistem na nivoju občine.

⁹ UL RS, 33(2007)

¹⁰ UL 16/2008

¹¹ Reurbanisation on condition of demographic changes, 2001-2004, EU, 5th framework program; RESTATE: Restructuring Large-scale Housing Estates in European Cities: Good Practices and New Visions for Sustainable Neighbourhoods and Cities / RESTATE: Prestrukturiranje velikih stanovanjskih sosesk v evropskih mestih: Primeri dobre prakse in nove vizije za trajnostno uravnotežena naselja in mesta, 5.Okvirni program EU, 2002 – 2005; Prenova stanovanjskih sosesk v Ljubljani, UIRS, 2004; Prenova mestnih središč: metodologija za usmerjanje preнове in dolgoročni razvoj mestnih središč v slovenskih mestih, CRP. UIRS, 2004)

¹² Urban audit organisation <http://www.urbanaudit.org/>

¹³ Urban indicators Tool kit, a guide for Istanbul + 5

Različni projekti in tudi tuje izkušnje so tudi potrdili pomen **participacijskih metod**¹⁴ pri planiranju prostora in zlasti pri spodbujanju prenove. Sodelovanje uporabnikov prostora pri pripravi in realizaciji programov prenove je ključnega pomena tudi za uspeh prenove. Uporabnikom mora biti zagotovljena možnost so-odločanja o dogajanju v njihovem bivalnem oziroma delovnem okolju. Motiviranje prebivalcev in priprava pogojev za partnerski odnos z njimi predstavlja temelj za učinkovito sodelovanje med načrtovalci in uporabniki prostora.

Tretji pomemben vir informacija za pripravo predloga novih inštrumentov so bili tuji **primeri dobre prakse**. Zlasti pri predlogu programiranih akcij prenove smo se zgledovali pri francoskih vzorih (Secteurs sauvegardés, ZPPAUP in OPAH)¹⁵, ki imajo med vsemi evropskimi koncepti prenove najdaljšo tradicijo in so se v več kot štiridesetih letih obstoja (Zakon o zavarovanih območjih- secteurs sauvegardés je bil sprejet leta 1964, prve programirane akcije za izboljšavo stanovanj - OPAH pa so bile realizirane v sedemdesetih letih) izkazale kot izjemno uspešne.

Zavarovana območja (Secteurs sauvegardés) se urejajo z načrtom varstva in prenove, ki varuje območje kot urbanistično arhitekturno celoto, določi splošne pogoje upravljanja in omogoči modernizacijo, prenovo stavb in njihovo prilagoditev sodobnim življenjskim potrebam in pogojem. Ta dokument je hkrati urbanistični načrt in načrt za ohranjanje dediščine in je izvzet iz splošnega urbanističnega načrta, za njegovo izvajanje pa je odgovorna država. Zelo natančno določa pravila obnašanja v zavarovanem območju in daje zelo natančne usmeritve glede posegov prostor in arhitekturo. Od trenutka, ko je zavarovano območje razglašeno, je potrebno za vsak poseg, javni ali privatni, v zunanjščino ali notranjščino arhitekture, dobiti soglasje arhitekta konzervatorja (Architect des batiments de France), odgovornega za izvajanje načrta, tudi če poseg ne zahteva gradbenega dovoljenja.

Območja zavarovane arhitekturne, urbanistične in krajinske dediščine (ZPPAUP) ureja prostorski dokument, ki natančno določa ravnanje v zaščitenem območju in je obvezni sestavni del urbanističnega načrta, s katerim morajo biti usklajene vse spremembe v prostoru. V izvajanje pravilnika so vključeni mestna občina, pristojni konzervator s sodelavci (arhitekti, ekonomisti, etnologi, zgodovinarji..), prizadeti partnerji (regionalni oddelek za kulturo, za okolje in urbanizem) in prebivalci.

Programirane akcije za izboljšavo stanovanj - OPAH pa so programirane akcije prenove, katerih cilj je prenova večjih urbanih celot, izboljšanje stanovanjske ponudbe, še posebej najemniške, tako v kvantitativnem kot v kvalitativnem smislu, in tudi izboljšanje opremljenost stanovanjskih sosesk s potrebnimi servisi, osnovno preskrbo in infrastrukturo ter ureditev zunanjih prostorov.

¹⁴ <http://www.toolkitparticipation.nl/cases>

¹⁵ Več avtorjev. Les structures sauvegardés. Chantal Ausseur Dolleaus. 2000; Več avtorjev. Les zones de protection du patrimoine architectural, urbain, et paysager. ZPPAUP. 2001 ; BONNEFILLE, P., SALVADOR. F. 1971-2001 (2001), ANAH: Les Trente Premières années. Bialec, Nancy.

Na osnovi analize zakonskih podlag, rezultatov prejšnjih raziskav in na osnovi tujih izkušenj smo izdelali predlog novih inštrumentov, za katere smatramo, da bi lahko odločilno prispevali k prenovi in oživljanju mestnih območij:

- Upravljalni svet območja prenove
- Informacijski in monitoring sistem za spremljanje stanja v prostoru, ki bi deloval na ravni občine in bi vključeval podatke na detajlni ravni, ki jo zahteva prenova.
- Ustanovitev tehnično informacijske pisarne za prenavo, ki bi nudila brezplačno pomoč investitorjem pri prenovi stanovanj in stavbnega fonda
- Programirane akcije prenove, ki bi omogočale učinkovito prenavo večjih naselbinskih območij.

Obstoječi inštrumenti in predlogi za izboljšave

- **Sofinanciranje rekonstrukcij več stanovanjskih stavb (z najmanj štirimi stanovanji) v starih mestnih jedrih naselij s 3000 in več prebivalci**
- **Stanovanjska posojila za rekonstrukcijo in vzdrževalna dela na stanovanjskih hišah**
- **Ljubljana - moje mesto**
- **Ekološki sklad RS**
- **Kreditiranje okoljskih naložb občanov in pravnih oseb**
- **Finančne spodbude za investicije v povečanje energetske učinkovitosti obstoječih več stanovanjskih stavb**
- **Subvencioniranje obrestnih mer za najeta posojila za izgradnjo, prenovo in nakup stanovanj ter stanovanjskih hiš**
- **Subvencioniranje tržne najemnine**
- **Sofinanciranje projektov s področja varstva nepremične kulturne dediščine iz dela proračuna Republike Slovenije, namenjenega za kulturo**
- **Načrt vzdrževanja več stanovanjske stavbe**
- **Rezervni sklad**
- **Občinski podrobni prostorski načrt (OPPN)**

Sofinanciranje rekonstrukcij več stanovanjskih stavb (z najmanj štirimi stanovanji) v starih mestnih jedrih mestnih naselij s 3000 in več prebivalci

Namen instrumenta:

- Modernizacija stavbnega fonda.
- Izboljšanje bivalnih pogojev z upoštevanjem določil »Pravilnika o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj« (UL RS, št. 125/03).
- Statična oz. konstrukcijska ojačitev starih stanovanjskih stavb (predvsem zidanih) v skladu s »Pravilnikom o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov« (UL RS, št. 101/05).

Vrsta instrumenta:

Finančni

Kako instrument deluje?

Sofinanciranje zagotavlja Stanovanjski sklad RS z dodeljevanjem ugodnih dolgoročnih posojil preko občasnih javnih razpisov.

Posojila se dodeljujejo za rekonstrukcijo, kot jo definira Zakon o graditvi objektov (7.2. točka 1.odstavka 2 člena)¹⁶.

Do pridobitve tega posojila so upravičeni:

- Fizične osebe s stalnim prebivališčem v RS in pravne osebe s sedežem v RS.
- Lastniki objektov ali njihovih zaključenih delov (etažni lastniki), njihovi ožji družinski člani s pisnim dovoljenjem lastnika in najemniki objektov oz.njihovih zaključenih delov s pisnim dovoljenjem lastnika.
- Skupine etažnih lastnikov, ki morajo izkazati, da so lastniki vseh stanovanjskih delov v objektu za katerega se daje posojilo. V tem primeru je praviloma vlagatelj upravnik stavbe, ki se mora izkazati z ustrezno pogodbo in registracijo po določbah stvarno pravnega zakonika in Stanovanjskega zakona (SZ-1).
- Prednost pri pridobitvi posojila imajo prosilci, ki potrebujejo posojilo za posebne namene (za rekonstrukcijske posege, ki omogočajo rešitev prvega stanovanjskega problema; za rekonstrukcijo več stanovanjskih objektov v starih mestnih jedrih; za ukrepe povezane s statično in konstrukcijsko ojačitvijo starih več stanovanjskih stavb; za rekonstrukcijo, s katero bodo izboljšani bivalni pogoji, oziroma dosežene minimalne tehnične zahteve za graditev) in prosilci, ki vlagajo sredstva, pridobljena z varčevanjem v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi.

Višina posojila je največ 50% investicije, odplačilna doba je največ 25 let.

Katere probleme rešuje?

- dotrajanost in fizično propadanje objektov,
- dotrajanost materialov,

¹⁶ »Rekonstrukcija« je spreminjanje tehničnih značilnosti objekta in prilagajanje objekta spremenjeni namembnosti in spremenjenim potrebam oziroma izvedba del, s katerimi se bistveno ne spremeni velikost, zunanji izgled in namembnost objekta, spreminjajo pa se njegovi konstrukcijski elementi, zmožljivost ter izvedejo druge izboljšave.

- slabo kvaliteto gradnje, ki povzroča večje stroške vzdrževanja,
- neustrezne (zastarele) gradbene standarde,
- slab stanovanjski standard,
- slabo energetska učinkovitost zgradb,
- potresno ogroženost.

Raven:

- Državna

Katere akterje vključuje?

- lastnike nepremičnin,
- najemnike nepremičnin,
- upravnike več stanovanjskih hiš.

Vir:

- Razpis za sofinanciranje rekonstrukcij več stanovanjskih stavb v starih mestnih jedrih s 3000 in več prebivalci (UL RS št. 85-86, št. 106/2006 in št. 118/2007)
- Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad
www.stanovanjskisklad-rs.si

Problemi:

- Ker so sredstva namenjena izključno rekonstrukciji, kot jo definira Zakon o graditvi objektov (ZGO)¹⁷, do njih niso upravičeni številni prosilci oz. skupine etažnih lastnikov, ki bi želeli zgolj obnoviti fasado, streho, menjati okna ipd. brez posegov v samo konstrukcijo objektov.
- Zaradi neurejene etažne lastnine (vpisov v zemljiško knjigo) lastniki oz. skupine lastnikov ne morejo zaprositi za sofinanciranje rekonstrukcij.
- Težavno sprejemanje dogovorov in soglasij, ter slaba komunikacija med etažnimi lastniki, ki je v naših razmerah še vedno na relativno nizki ravni.¹⁸

Predlogi za izboljšave:

- Razširitev sofinanciranja Stanovanjskega sklada RS tudi na posege, za katere zaprosi skupina lastnikov in ki ne potrebujejo gradbenega dovoljenja (obnova fasade, strehe, menjava oken...) Financiranje tovrstnih posegov iz občinskih sredstev je zaradi številnih drugih postavk v proračunu občin, običajno relativno omejeno, sredstva Stanovanjskega sklada pa so bistveno večja.
- Razširitev sofinanciranja tudi na posege, ki izboljšujejo dostopnost v objekte in v stanovanja v več stanovanjskih objektih. Predlog utemeljujemo z dejstvom, da so številni objekti (predvsem P+4) brez dvigal funkcionalno zastareli in z vidika kvalitete bivanja le omejeno primerni, tako za starejše kot tudi za nekatere druge skupine prebivalcev (gibalno ovirane, mlade družine z otroci...). Demografske študije dokazujejo, da se dviga delež starejših prebivalcev, posebej v soseskah, v katere so se v 60-ih in 70-ih naseljevale (takrat) mlade družine in v mestnih središčih. Funkcionalna prenova - vgraditev ali dograditev dvigal, bi (1) omogočila starejšim, da ostanejo v istem bivalnem okolju; (2) dvignila kvaliteto bivanja vsem

¹⁷ Zakon o graditvi objektov UL RS, Uradni list RS, št. 126/2007

¹⁸ Te probleme regulira novi Stanovanjski zakon, ki je v postopku novelacije.

stanovalcem, (3) s približevanjem sodobnim standardom izboljšala kvaliteto bivanja v širši okolici in (4) preprečila izseljevanje iz mestnega središča v moderne soseske na periferiji in s tem prispevala k ohranjanju rezidenčne funkcije mestnega središča in njegovi ponovni oživitvi. Ker gre za finančno relativno zahtevne posege, starajoče prebivalstvo v teh objektih pa je pretežno ekonomsko šibko, bi posodobitev lahko omogočila namenska posojila SS RS.

- Izboljšati je potrebno informiranje o možnostih sofinanciranja prenove. Kljub temu, da se informiranost o razpoložljivosti sredstev v zadnjih letih sicer izboljšuje, bi bilo nujno treba vzpostaviti in vzdrževati sistem informiranja (→ **glej predlog »Informacijska pisarna«**).

Stanovanjska posojila za rekonstrukcijo in vzdrževalna dela na stanovanjskih hišah

Namen instrumenta:

- Finančna podpora lastnikom več stanovanjskih hiš ali posameznih delov več stanovanjskih hiš in družinskih stanovanjskih hiš pri večjih rekonstrukcijah in vzdrževalnih delih na stanovanjskih stavbah.

Vrsta instrumenta:

Finančni

Kako instrument deluje?

Posojila dodeljuje Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana preko javnih razpisov.

Upravičenci do posojila so državljani RS, ki so na območju MOL lastniki večstanovanjskih hiš ali posameznih delov večstanovanjskih hiš ali družinskih stanovanjskih hiš. S pooblastilom lastnikov lahko urejajo dokumentacijo in vlagajo vloge tudi upravniki.

Posojilo se dodeljuje za posege, kot so:

- modernizacija stavb,
- prenova skupnih prostorov (stopnišča, klet, kolesarnica...)
- obnova ali zamenjava skupnih delov (dvigala, strojnice za dvigala, hidroforne postaje in kotlovnice...),
- obnova ali zamenjava skupnih napeljav (vodovod, kanalizacija, elekrika, odtoki, plin, centralno ogrevanje, kabel, internet,...),
- sanacija konstrukcije,
- obnova ali zamenjava stavbnega pohištva (okna, vrata...),
- obnova ali zamenjava strešne konstrukcije,
- obnova fasade (fasadne obloge, toplotna izolacija, balkoni...).

Razpisni pogoji med drugim določajo, da mora biti med lastniki sklenjen dogovor o rekonstrukciji, da morajo lastniki zagotoviti najmanj 20% lastnih sredstev, da mora biti izkazana nujnost vzdrževalnih ali obnovitvenih del ter, da mora biti objekt starejši od 20 let.

Upravičenec lahko dobi posojilo v višini do 80% predračunske vrednosti.

Odplačilna doba je največ 25 let.

Katere probleme rešuje?

- dotrajanost in fizično propadanje objektov,
- dotrajanost materialov in konstrukcij,
- slabo vzdrževanje objektov,
- slabo kvaliteto gradnje, ki povzroča večje stroške vzdrževanja,
- slabo energetska učinkovitost zgradb,
- neurejenost in dotrajanost skupnih prostorov (slabo vzdrževanje),
- slab stanovanjski standard.

Raven:

- Državna

Katere akterje vključuje?

- lastnike nepremičnin,
- upravnike večstanovanjskih hiš,
- občine,
- občinski stanovanjski sklad.

Vir:

- Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana
http://jssmol.si/stanovanja.asp?tekst=javni_razpisi_za_obcane.inc

Problemi:

- Ob prejšnjih razpisih so sredstva pogosto ostajala neizkoriščena, ker lastniki z instrumentom niso bili seznanjeni ali pa se o posegu niso mogli uskladiti in dogovoriti. Ob zadnjem razpisu (razpis 2007) je bilo bistveno več interesa kot prejšnja leta.
- Razpisni pogoji ne omogočajo prijave skupini lastnikov. Tudi pristojnosti upravnika so omejene zgolj na to, da lahko s pooblastilom lastnikov v njihovem imenu in na njihov račun urejajo dokumentacijo in vlagajo vloge.

Predlogi za izboljšave:

- Lastnikom nuditi pomoč v postopku medsebojnega dogovarjanja in doseganja sporazumov za posege (→ glej predlog »**Upravni odbor območja prenove**«).
- Lastnikom pomagati z informacijami, ne le o dostopnosti posojil, pač pa tudi o prenovi stanovanj in stavb, o postopkih, o izvajalcih ter v primeru, ko gre objekte dediščine tudi s seznanjanjem z dediščino in s postopki kvalitetne prenove stavbne dediščine, (→ glej predlog »**Informacijski center za prenovo**«).

Ljubljana - moje mesto

Namen instrumenta:

- izboljšanje kakovosti stavbnega fonda in fizičnega urbanega prostora.
- izboljšanje zunanje podobe mesta, dvig kakovosti življenja.
- ohranjanje, varstvo in prenova kulturne dediščine.
- izboljšanje dostopnosti za vse skupine prebivalstva, vključevanje gibalno oviranih v socialno življenje.
- povečanje privlačnosti mesta, turističnega obiska.

Vrsta instrumenta:

Finančni

Kako instrument deluje?

Sofinanciranje obnove stavbnih lupin zagotavlja MOL preko letnih razpisov.

Upravičenci za sofinanciranje prenove stavbnih lupin so lastniki stavb, ki so:

- zaščitene kot kulturni spomeniki ali dediščina,
- locirani znotraj zaščitene območja kulturne dediščine,
- pomembni zaradi svoje funkcije,
- v slabem fizičnem stanju.

Sredstva so namenjena za:

- financiranje obnove stavbnih lupin (fasade in strehe),
- urejanje javnih mestnih površin,
- odpravljanje ovir v grajenem prostoru.

Obnova stavbnih lupin se sofinancira:

- v višini 25% vrednosti pogodbenih del za stavbe, ki bodo vključene v akcijo po merilih iz 5. člena javnega razpisa kot kulturna dediščina (arhitekturna ali druga),
- v višini 33 % za stavbe na območjih, ki so bila razglašena za kulturni spomenik (npr.: staro mestno jedro ter na območjih, ki jih je Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Ljubljana, uradno predlagal za razglasitev za naselbinski kulturni spomenik),
- v višini 50 % za stavbe s statusom kulturnega spomenika (arhitekturnega ali drugega).

Katere probleme rešuje?

- dotrajanost in propadanje objektov,
- neurejenost in zanemarjenost zunanjih prostorov,
- dostopnost.

Raven:

Občinska

Katere akterje vključuje?

- lastnike stavb,
- Mestno občino Ljubljana,
- Zavod za varstvo kulturne dediščine.

Vir:

- Mestna občina Ljubljana
<http://ppmol.org/urbanizem5/index2.html>

Problemi:

V preteklih letih obnova na razpisu izbranih stavb večkrat ni bila realizirana, ker lastniki niso uspeli zagotoviti zahtevanega deleža lastnih sredstev. Položaj se je v zadnjih letih spremenil z uvedbo ugodnih kreditov [Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana](#).

Predlogi za izboljšave:

- Razširitev upravičenih stroškov na celovito prenovo stavbne lupine, ne samo na ulične, ampak tudi na dvoriščne fasade.
- Sankcioniranje neustrezne prenove. Pogoji za pridobite subvencije iz programa Ljubljana- moje mesto sicer zahtevajo, da se lastniki pri prenovi držijo smernic, ki jih pripravi ZVKD- OE Ljubljana, ker pa sredstva pridobijo pred končano prenovo, le ta pogosto ni v skladu z smernicami, pogosto pa prenova ostane tudi nedokončana. Mesto Barcelona ta problem rešuje na ta način, da sredstev ne da pred izvršitvijo del in jih deponira do konca prenove v banki.

Ekološki sklad RS

Kreditiranje okoljskih naložb občanov in pravnih oseb –

Namen instrumenta:

- Podpora različnim okolje - varstvenim naložbam občanov in pravnih oseb ter podpora celoviti prenovi objektov.
- Naložbe v izboljšanje energetske učinkovitosti objektov, v nadomeščanje gradbenih materialov, ki vsebujejo nevarne snovi, v zmanjševanje emisij toplogrednih plinov, v vgradnjo sodobnih sistemov za ogrevanje prostorov in priprave sanitarne vode, v rabo obnovljivih virov energije.
- Neposredno je vezan tudi na pomoč pri sofinanciranju celovite prenove objektov, saj daje možnost kreditiranja večjih okoljskih naložb na več stanovanjskih objektih z namenom spodbujanja razvoja varstva okolja (npr. vgradnja oken in vrat z ustrezno nizko toplotno prehodnostjo, toplotna izolacija zunanje lupine itd. za zmanjševanje toplotnih izgub).

Vrsta instrumenta:

Finančni

Kako instrument deluje?

Ekološki sklad Republike Slovenije izvaja vsakoletne javne razpise za dodeljevanje sredstev proračuna države za sofinanciranje okoljskih naložb občanov in pravnih oseb - ekokrediti.

Do kredita so upravičene:

- Fizične in pravne osebe s stalnim prebivališčem v RS.
- V primeru naložb v objekte oz. njihove zaključene dele so upravičeni lastniki objektov oz. njihovih zaključnih delov, njihovi ožji družinski člani s pisnim dovoljenjem lastnika ter najemniki objektov oz. njihovih zaključenih delov s pisnim dovoljenjem lastnika.
- Na razpise se lahko organizirano prijavi tudi več upravičencev za posamezno naložbo (npr. etažni lastniki več stanovanjske stavbe lahko pooblastijo upravnika za vodenje in organiziranje projekta).

Krediti so strogo namenski in nadzorovani ter so ugodni zaradi nizke efektivne obrestne mere, ki je določena ob vsakokratnem razpisu, nizkih stroški odobritve in vodenja ter brez upravne takse.

Kredit lahko obsega sredstva od 30% do 80% višine celotne naložbe.

Višina razpisanih sredstev za kreditiranje okoljskih naložb fizičnih oseb znaša 12 milijonov EUR (razpis 2008), za kreditiranje pravnih oseb pa 14 milijonov EUR (razpis 2008).

Odplačilna doba lahko znaša največ 10 let pri kreditiranju okoljskih naložb občanov (razpis 2008) ter 15 let pri kreditiranju okoljskih naložb pravnih oseb.

Eko sklad RS strogo spremlja okoljske učinke kreditiranih naložb ter izvaja nenapovedane terenske ogleda.

Katere probleme rešuje?

- slabo energetska učinkovitost zgradb,
- slab stanovanjski standard,
- onesnaževanje zraka,
- posredno rešuje tudi ekonomske probleme (= nezmožnost lastnikov za večje naložbe v prenavo objektov).

Raven:

- Državna

Katere akterje vključuje?

- Ekološki sklad RS,
- fizične in pravne osebe,
- lastnike objektov ali zaključenih delov,
- najemnike objektov ali zaključenih delov.

Vir:

- Ekološki sklad RS
<http://www.ekosklad.si>

Problemi:

Pomanjkanje razpoložljivih sredstev, predvsem za kreditiranje na področju naložb v zmanjševanje emisij toplogrednih plinov.

Predlogi za izboljšanje

- Izboljšanje informacij med upravičenci ter administrativna, pravna in organizacijska pomoč pri pridobivanju posojila.
- Povečati sklad za dodeljevanje finančnih subvencij za naložbe v varovanje okolja.

Finančne spodbude za investicije v povečanje energetske učinkovitosti obstoječih več stanovanjskih stavb

Namen instrumenta:

- Spodbujanje učinkovite rabe energije v obstoječih več stanovanjskih stavbah z najmanj 9 stanovanj z uvajanjem sistema razdeljevanja in obračunavanja stroškov za toploto po dejanski porabi in z vgrajevanjem termostatskih ventilov za izboljšanje regulacije centralnega ogrevanja.
- Zmanjšanje toplotnih izgub z izvajanjem kvalitetnejše toplotne zaščite, zamenjavo oken in drugimi ukrepi.
- Varčevanje z energijo za ogrevanje stavb.
- Izboljšanje bivalnih pogojev.

Vrsta instrumenta:

Finančni

Kako instrument deluje?

Financiranje zagotavlja Ministrstvo za okolje in prostor preko javnih razpisov, ki jih redno objavlja Sektor za aktivnosti učinkovite rabe in obnovljivih virov energije.

Do finančne spodbude so upravičeni:

- fizične osebe, ki so etažni lastniki stanovanj v stavbah z najmanj 9 stanovanj,
- fizične osebe, ki so etažni lastniki ali najemniki stanovanj in poslovnih prostorov v več stanovanjski stavbi.

Prošnjo za subvencijo lahko vloži upravnik ali lastnik več stanovanjske hiše, namenjena pa je za povečanje energetske učinkovitosti stavbe kot celote in ne posameznih stanovanj.

Nepovratna sredstva se dodeljujejo prosilcem po zaporedju predložitve popolnih vlog, dokler niso porabljena vsa sredstva.

Katere probleme rešuje?

- slabo energetska učinkovitost zgradb,
- slab stanovanjski standard,
- visoke stroške ogrevanja.

Raven:

- Državna

Katere akterje vključuje?

- MOP – Sektor za aktivnosti učinkovite rabe in obnovljivih virov energije,
- občine – stanovanjski oddelki,
- etažne lastnike,
- najemnike stanovanj,

Vir:

- Ministrstvo za okolje in prostor
<http://www.aure.si/index.php?MenuType=A&MenuID=753&id=205&&lang=SLO&navigacija=on>

Problemi:

Razpisni pogoji (2008), ki določajo, da je vlagatelj zahtevka lahko le upravnik ali lastnik celotne več stanovanjske hiše in da se subvencije nanašajo le na stavbe kot celote, ne omogočajo lastnikom posameznih stanovanj, da bi izboljšali energetske učinkovitost lastnih stanovanj, kar po našem mnenju ni v skladu z namenom inštrumenta.

Predlogi za izboljšave:

Glede na dobro znane težave povezani z doseganjem potrebnega soglasja pri izvajanju različnih dejavnosti prenove v več stanovanjskih zgradbah, bi bilo bolj smiselno, da vlogo na razpis lahko vloži tako upravnik, kadar gre za posege v stavbo kot celoto ali posamezni etažni lastnik, ki želi povečati energetske učinkovitost svojega stanovanja (npr. zamenjava oken, notranje izolacije....)

Subvencioniranje obrestnih mer za najeta posojila za izgradnjo, prenavo in nakup stanovanj ter stanovanjskih hiš

*primer Občine Medvode*¹⁹

Namen instrumenta:

- Sofinanciranje najetih posojil za izgradnjo, prenavo in nakup stanovanj in stanovanjskih hiš, ki so jih občani najeli pri banki.

Vrsta instrumenta:

Ekonomski

Kako instrument deluje?

Občina subvencionira obrestno mero za že najeta posojila za izgradnjo, prenavo in nakup stanovanj in stanovanjskih hiš.

Upravičenci do posojila so:

- Lastniki ali solastniki stanovanj ali stanovanjskih hiš na območju občine Medvode, ki so za izgradnjo, nakup ali prenavo stanovanj najeli posojilo pri banki in imajo za rekonstrukcijo pravnomočno gradbeno dovoljenje, za vzdrževalna dela pa lokacijsko informacijo.
- Prednostne kategorije so mlade družine, družine z večjim številom šolajočih se otrok, občani, ki prvič rešujejo stanovanjski problem ter prosilci, ki živijo v neprimernih stanovanjih.

Najvišji znesek posojila za katerega občina subvencionira obrestno mero posameznemu prosilcu je 25.000 €.

Najdaljši rok vračila posojila je 10 let.

Katere probleme rešuje?

Zmanjšuje finančna bremena lastnikov, ki so za nakup, izgradnjo ali prenavo najeli komercialne kredite.

Raven:

- Občinska

Katere akterje vključuje?

- Občino
- Lastnike nepremičnin

Vir:

- Pravilnik o Subvencioniranju obrestnih mer za najeta posojila za izgradnjo, prenavo in nakup stanovanj ter stanovanjskih hiš v občini Medvode (UL RS št.139/04)
- Pravilnik o postopkih za izvrševanje proračuna Republike Slovenije (UL RS. št. 50/07)

¹⁹ Instrument uporabljajo tudi druge slovenske občine.

Subvencioniranje tržne najemnine

Namen instrumenta:

- Subvencioniranje razlike med najemnino, kakršna bi za najeto stanovanje znašala po predpisih, ki urejajo neprofitno najemnino in priznana tržno najemnino za primerno stanovanje.
- Spodbujanje lastnikov k prenovi zasedenih stanovanj. Zagotavlja lastnikom, da bodo po končani prenovi lahko s tržno najemnino svojo nepremičnino vzdrževali.

Vrsta instrumenta:

Ekonomski

Kako instrument deluje?

- Stanovanjski zakon (UL RS, št. 69/03) dopušča možnost, da lahko pristojni občinski organ v skladu z občinskim stanovanjskim programom dodeli subvencijo tudi najemniku v tržnem stanovanju.
- V praksi subvencioniranje tržnih najemnin izvaja le Mestna občina Maribor.

Katere probleme rešuje?

- Ekonomske probleme najemnikov, ki ne zmorejo plačevati tržnih najemnin.
- Ekonomske probleme lastnikov, ki z neprofitnimi najemninami ne morejo vzdrževati svoje nepremičnine

Raven:

- Občinska

Katere akterje vključuje?

- Občino
- lastnike nepremičnin,
- najemnike nepremičnin.

Vir:

- Stanovanjski zakon (UL RS, št. 69/03)
- Gradivo za obravnavo na 14. seji Mestnega sveta Mestne občine Maribor, 17. oktober 2007, 36004-569/2006, 17. oktober 2007
<http://www.maribor.si/dokument.aspx?id=7477>

Problemi:

Največji problem predstavlja zagotavljanje kontrole nad prejemniki subvencij (npr. sklepanje pogodb med sorodniki z namenom pridobiti subvencijo najemnine itd.). Kot kažejo izkušnje Mestne občine Maribor se povpraševanje po subvencioniranju tržnih najemnin povečuje.

Predlogi za izboljšave:

- Zagotoviti transparentnost podatkov o finančnem stanju prosilcev ter o pridobljenih podporah, subvencijah ipd. je predpogoj za uspešno delovanje tovrstnih instrumentov, tako na stanovanjskem kot tudi na vseh ostalih področjih (→ **glej predlog Informacijski sistem- monitoring**). Menimo, da negativne praksa oz.

posamezne zlorabe najemnikov, ki na osnovi lažnih podatkov pridobijo subvencije, ne bi smele biti razlog za ukinitvev posameznih instrumentov.

- Subvencioniranje najemnin v prenovljenih objektih, ki so v lasti zasebnega lastnika. Subvencioniranje najemnine je v državah zahodne Evrope dokaj običajen instrument, katerega namen je spodbuditi lastnike k prenovi lastnih stanovanj s tem, da jim država krije razliko med neprofitno in ekonomsko najemnino. Po prenovi se mora namreč dvig kvalitete odražati tudi v višini najemnine, sicer lastnik ni stimuliran, da bi izvajal prenovitvena dela.²⁰ Z dodelitvijo subvencije za razliko v najemnini so lastniki zavarovani pred tem, da bi zaradi povišanja najemnine najemniki odpovedali pogodbe, ekonomsko šibkejši najemniki pa so zavarovani pred povišano najemnino in lahko ostanejo v prenovljenih stanovanjih.
- Subvencioniranje najemnin v prenovljenih denacionaliziranih stanovanjih. V Sloveniji je približno 4000 denacionaliziranih stanovanj zasedenih z najemniki, ki so upravičeni do plačila neprofitne najemnine. Velik del teh stanovanj je v starejših stavbah. Sredstva zbrana z najemninami zaradi dotrajanosti objektov lastnikom pogosto ne omogočajo niti rednih in vzdrževalnih del, še posebno pa ne zahtevnih investicijsko rekonstrukcijskih del. Glede na določila o neprofitnih najemninah v denacionaliziranih stanovanjih lastniki niso motivirani za izvajanje prenovitvenih del, saj bi najemnina kljub dvigu kvalitete stanovanj, ostale omejena na raven pred prenovo. Če bi bil za prenovljeno stanovanje lastnik upravičen do zaračunavanja tržne najemnine oz. najemnik za prejemanje subvencije za nastalo razliko, bi bili lastniki bolj motivirani za prenovo zasedenih denacionaliziranih stanovanj oz. objektov.

²⁰ Država lahko predpiše postopek za spremembo višine najemnine. Tako je na primer v Nemčiji, kjer so dovoljena letna povišanja najemnine na račun izboljšav zaradi prenove so dovoljena v višini 11 odstotkov od stroškov izboljšave. Pri tem morajo biti odštete vse državne podpore, ki jih je lastnik prejel za izboljšave ter stroški vseh rednih vzdrževalnih del, ki so potekala vzporedno.

Sofinanciranje projektov s področja varstva nepremične kulturne dediščine iz dela proračuna Republike Slovenije, namenjenega za kulturo

Namen instrumenta:

- Subvencije so namenjene za načrtovanje in izvedbo obnovitvenih posegov ter prezentacijo kulturnih spomenikov

Vrsta instrumenta:

Finančni

Kako instrument deluje?

Ministrstvo za kulturo na podlagi Pravilnika o postopkih za izvrševanje proračuna RS (UL RS, št.13/ 00) vsaki dve leti po sprejetju državnega proračuna v javnih občilih objavi Javni razpis za (so)financiranje kulturnih projektov na področju nepremične kulturne dediščine, ki jih bo v dveletnem obdobju financirala Republika Slovenija iz dela proračuna, namenjenega za kulturo.

Razpis se nanaša na dva sklopa:

- sofinanciranje izvedbe gradbeno obrtniških posegov za ohranjanje kulturno varstvenih vsebin na kulturnih spomenikih in
- sofinanciranje izvedbe konzervatorsko-restavratorskih posegov na kulturnih spomenikih.

Pogoji za sodelovanje na razpisu:

- da je enota razglašena za kulturni spomenik,
- da je predlagatelj lastnik objekta ali njegov pooblaščenec
- da je predlagatelj upravljalec objekta ali območja kulturne dediščine,
- da predlagatelj zagotavlja najmanj 50% upravičenih stroškov.

Upravičeni stroški so stroški gradbeno-obrtniških posegov za ohranjanje kulturno varstvenih lastnosti na kulturnih spomenikih, skladnih s kulturno varstvenimi pogoji (sklop 1) ter stroški za izvedbo vseh konzervatorsko restavratorskih posegov po Katalogu konzervatorsko restavratorskih del na nepremičnih spomenikih in stavbni dediščini, ki ga je pripravil ZVKDS, 2003 (sklop 2).

Katere probleme rešuje?

- slabo vzdrževanje kulturnih spomenikov,
- dotrajanost in propadanje kulturne dediščine,
- ogroženost kulturne dediščine ali njenih elementov,
- neustrezno uporabo kulturne dediščine.

Raven:

- Državna

Katere akterje vključuje?

- državo
- občine,
- lastnike objektov, njihove pooblaščenca ali upravljalce kulturnega spomenika,
- Zavod RS za varstvo kulturne dediščine.

Vir:

- Pravilnik o postopkih za izvrševanje proračuna RS (UL RS, št. 13/00)
- Zakon o uresničevanju javnega interesa za kulturo (UL RS, št. 96/02)
- Zakon o varstvu kulturne dediščine (UL RS, št. 7/99)
http://www.mk.gov.si/si/razpisi_pozivi_in_javna_narocila/javni_razpisi/?tx_t3javnirazpis_pi1%5Bshow_single%5D=809
- Zavod za varstvo kulturne dediščine
http://www.zvkds.si/?content=11&item_id=6

Problemi:

- nekritično ocenjevanje ogroženosti s strani zavodov,
- nedoločene normirane cene za posamezne vrste posegov (gradbena dela, sondažne raziskave, restavratorska dela...),
- dodeljevanje zmanjšanih sredstev za predvidena dela,
- nejasna definicija vzdrževalnih in investicijskih del,
- nejasne obveznosti lastnika glede vzdrževanja prenovljenih objektov,
- pomanjkljivo spremljanje porabljenih sredstev s strani MIK.

Predlogi za izboljšave:

- normiranje cen za posege v dediščino, ki jih mora pripraviti MIK,
- določitev spremenjenega obsega del v pogodbi med investitorjem in MIK v primeru zmanjšanja sredstev,
- natančno spremljanje prijav in porabe sredstev pod enotno številko dediščine (EŠD) s strani MIK in določitev obveznosti lastniku, da bo po prenovi objekt vzdrževal z lastnimi sredstvi.
- predhodna izdelava podrobnega prostorskega načrta za prenovu, ki vključuje tudi konservatorski program, kadar gre za območja naselbinske dediščine,
- obvezna izdelava upravljalškega načrta in natančno spremljanje njegove realizacije s strani MIK,
- preverjanje ustreznosti izvajalcev za posege v KD.

Načrt vzdrževanja več stanovanjske stavbe

Namen instrumenta:

- skrb za redno vzdrževanje več stanovanjskih stavb.
- ohranjanje stanovanjskih stavb in stanovanj v dobrem stanju.
- ohranjanje ustreznih bivalnih pogojev.

Vrsta instrumenta:

Upravljalški

Kako instrument deluje?

Načrt vzdrževanja predpisuje Stvarnopravni zakonik²¹, ki določa, da imajo solastniki pravico in dolžnost upravljati in vzdrževati več stanovanjske stavbe v skladu z določbami o ureditvi medsebojnih odnosov glede upravljanja in vzdrževanja stvari v solastnini.

Po tem zakonu je upravnik dolžan izdelati načrt vzdrževanja več stanovanjske stavbe, terminski plan izvedbe tega načrta ter skrbeti za izvedbo načrta. Načrt vzdrževanja mora biti pripravljen v skladu s Pravilnikom o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj, UL RS, št. 20/04) za čas trajanja amortizacijske dobe t.j.60 let. Ti standardi opredeljujejo orientacijsko dobo trajanja elementov, gradbenih konstrukcij, instalacij, naprav in opreme ter določajo dela, ki jih je treba opraviti za doseganje predvidene življenjske dobe posameznega elementa.

V načrtu vzdrževanja etažni lastniki določajo vzdrževalna dela, ki se bodo opravila in način zagotavljanja denarnih sredstev z vplačili v rezervni sklad.

Če etažni lastniki ne sprejmejo načrta vzdrževanja, lahko katerikoli etažni lastnik predlaga, da stanovanjska inšpekcija začasno določi etažnim lastnikom načrt vzdrževanja.

Načrt vzdrževanja mora biti pripravljen za časovno obdobje najmanj enega in največ petih let.

Katere probleme rešuje?

- slabo ali neustrezno vzdrževanje,
- dotrajanost objektov, fizično propadanje objektov,
- slab stanovanjski standard.

Raven:

- Državna

Katere akterje vključuje?

- lastnike stanovanj in stavb,
- najemnike posredno
- upravnike več stanovanjskih hiš.

Vir: Stanovanjski zakon, UL RS, št. 69/03, 26.člen

²¹ UL RS, št. 87-4360/02

Rezervni sklad

Namen instrumenta:

Namen rezervnega sklada, ki ga morajo ustanoviti etažni lastniki, če ima nepremičnina več kot dva etažna lastnika in več kot osem posameznih delov, je kritje bodočih stroškov rednega upravljanja.

Sredstva zbrana v rezervnem skladu so namenjena:

- plačilu stroškov vzdrževanja in potrebnih izboljšav, ki so predvideni v sprejetem načrtu vzdrževanja več stanovanjskih objektov,
- odplačevanju posojil, najetih za vzdrževanje in potrebne izboljšave,
- zbiranju finančnih sredstev za izboljšanje kakovosti stavbnega fonda.

Vrsta instrumenta:

Finančni

Kako instrument deluje?

Ustanovitev rezervnega sklada predpisuje država v Stanovanjskem zakonu.

Minimalna višina prispevka etažnega lastnika v rezervni sklad je določena v Pravilniku o merilih za določitev prispevka etažnega lastnika v rezervni sklad in najnižji vrednosti prispevka²². Etažni lastniki lahko v načrtu vzdrževanja več stanovanjske stavbe določijo tudi višji znesek mesečnega vplačila v rezervni sklad, glede na ocenjeno vrednost vzdrževalnih del in načrt vzdrževanja.

Sredstva rezervnega sklada je mogoče uporabiti samo za poravnavo stroškov vzdrževanja in potrebnih izboljšav, ki so predvidene v sprejetem načrtu vzdrževanja, za nujna vzdrževalna dela²³ in za odplačevanje v te namene najetih posojil.

Upravnik mora zagotoviti, da se vsa vplačila etažnih lastnikov v rezervni sklad vodijo na posebnem transakcijskem računu.

Z denarnimi sredstvi rezervnega sklada gospodari upravnik.

Katere probleme rešuje?

- slabo vzdrževanje objektov,
- fizično propadanje objektov.

Raven:

- Državna

Katere akterje vključuje?

- lastnike nepremičnin,
- upravnike več stanovanjskih stavb.

Vir:

- Stanovanjski zakon (SZ-1), UL RS, št. 69/03)
- Stvarnopravni zakonik (UL RS. Št. 87/02)

²² Uradni list RS, št. 18/2007

²³ Nujna vzdrževalna dela so vzdrževalna dela, ki niso predvidena v načrtu vzdrževanja in s katerimi bi bilo nerazumno odlašati, ker bi njihova neizvedba pomenila znatno poslabšanje pogojev bivanja.

- Pravilnik o merilih za določitev prispevka etažnega lastnika v rezervni sklad in najnižji vrednosti prispevka (UL RS, št. 11/04)

Problemi:

- Neupoštevanje določil o obvezni ustanovitvi rezervnega sklada.
- Neplačevanje prispevkov etažnih lastnikov v rezervni sklad zaradi nediscipline ali zaradi finančne nezmožnosti etažnih lastnikov. Upravnik ima možnost le pisnega poziva, neplačevanje ni sankcionirano.
- Določba o nujnosti 100% soglasja vseh etažnih lastnikov pri odločanju o posegih, ki presegajo okvir rednega vzdrževanja.
- Prenizki in ne namenski vložki v rezervni sklad lastnikov stanovanj in stanovanjskih objektov, ki ne omogočajo celovitejše prenove.
- Neskladnost določb, ki urejajo delovanje rezervnih skladov med Stanovanjskim zakonom in Stvarnopravnim zakonikom.

Predlogi za izboljšave:

- Večji nadzor in razširitev ukrepanja stanovanjske inšpekcije pri upravljanju in vzdrževanju več stanovanjskih stavb (tudi cilj novega zakona SZ-1).
- Sprememba zakonskega določila o potrebnem soglasju o poslih, ki presegajo okvir rednega vzdrževanja. Znižanje zakonsko zahtevanega odstotka soglasja etažnih lastnikov je tudi eden izmed ciljev novega zakona SZ-1, ki je v pripravi.
- Problem pomanjkljivega vzdrževanja rešuje tudi sprememba Zakona o graditvi objektov²⁴, ki v 6. členu določa, da lahko vzdrževalna dela namesto lastnika opravi druga oseba ali občina, ki pri tem pridobi na objektu, na katerem so se izvedla vzdrževalna dela, zakonito hipoteko v višini stroškov vzdrževalnih del.

²⁴ UL RS 126/2007, člen 6

Občinski podrobni prostorski načrt (OPPN)

Namen instrumenta:

- Usmerjanje razvoja pozidanega prostora.
- Prenova obstoječega.
- Ohranjanje identitete prostora.
- Sanacija degradiranega prostora.
- Celostno ohranjanje kulturne dediščine.
- Dvig stanovanjskega standarda in izboljšanje življenjskih razmer.
- Izboljšanje kakovosti urbanega prostora.

Vrsta instrumenta:

Načrtovalski

Kako instrument deluje?

Po Zakonu o prostorskem načrtovanju se OPPN izdeluje za območje urejanja prostora oziroma za del območja urejanja po postopku, ki velja za vse prostorske akte. Načrt sprejme občinski svet z odlokom. Vsebina OPPN je določena s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave OPPN.

Katere probleme rešuje?

Fizične, socioekonomske in ekološke probleme območja prenove:

- stanje urbanega okolja,
- neustrezna urbanistična zasnova,
- neurejenost urbanega okolja,
- neurejenost prometa znotraj soseske.

Raven:

- Občinska

Katere akterje vključuje?

- Območja urejanja (soseska...)
- Občinske oddelke za urbanizem,
- projektante (urbaniste, arhitekte, krajinske arhitekte),
- prebivalce območij, lastnike nepremičnin, upravnike.

Vir:

- Zakon o prostorskem načrtovanju, UL RS, 33/07

Problemi:

OPPN za območje prenove še ni bil implementiran.

Predlogi za izboljšave:

OPPN, kot za predpisuje Zakon o prostorskem načrtovanju, je ustrezna osnova za posege v območja prenove, vendar bi morala biti vsebina in oblika dokumenta prilagojena problematiki in različnim vrstam prenove, javnost pa bi morala biti vključena v postopek priprave dokumenta od vsega začetka in imeti tudi pomembno vlogo pri njegovem sprejemanju. Sodelovanje le pri javni razgrnitvi ne zadošča. (→ **glej predlog Upravljalni svet območja prenove**).

Predlog novih inštrumentov:

- **Upravljalni svet območja prenove**
- **Informacijski sistem za spremljanje stanja v prostoru – monitoring**
- **Tehnično informacijska pisarna za prenovo**
- **Programirana akcija prenove (PAP)**

Upravljalni svet območja prenove (Aktivna participacija prebivalcev)

Namen instrumenta:

- Spodbujanje aktivnega sodelovanja prebivalcev pri identificiranju problemov in izdelavi načrtov prenove.
- Spodbujanje dejavne udeležbe in sodelovanja prebivalcev pri določanju ukrepov za izboljšanje kakovosti bivanja.
- Zagotavljanje aktivne vloge prebivalcev pri upravljanju in vzdrževanju odprtih/javnih prostorov znotraj območja prenove
- Izboljšanje družbene kohezije.

Vrsta instrumenta:

Upravljalni

Kako instrument deluje?

Stanovalci so vključeni v proces prenove v vseh fazah, od ugotavljanja prednosti in slabosti območja prenove do oblikovanja strategije prenove, vključno z določanjem prioritet glede faznosti izvajanja prenovitvenih del. Stanovalci so vključeni tudi v dejavnosti upravljanja in vzdrževanja soseske. Za zagotovitev njihovega aktivnega sodelovanja v teh procesih je treba uvesti metode »planiranja skupnosti« (med drugim tudi izobraževanje prebivalcev z organiziranjem urbanističnih delavnic in načrtovalskih oz. oblikovalskih posvetovanj) ter ustanoviti organizacijsko telo, ki koordinira njihovo delovanje in izvajanje sprejetih ukrepov. Razdrobljeno lastništvo, značilno za stanovanjski fond v Sloveniji (več različnih upravnikov v posamezni soseski) nujno potrebuje ustrezno organizacijsko obliko participacije preko »Upravljalnega sveta območja prenove«. Upravljalni svet usklajuje aktivnosti načrtovanja in izvajanja prenove med stanovalci, upravniki, ponudniki storitev, lokalno skupnostjo in drugimi akterji.

Katere probleme rešuje?

- Neorganiziranost, pomanjkljivo sodelovanje prebivalcev pri načrtovanju in urejanju prostora,
- slabo upravljanje in vzdrževanje javnih prostorov,
- neustrezen odnos prebivalcev do bivalnega okolja, nizko stopnjo identifikacije s prostorom,
- konflikte med različnimi starostnimi in socialnimi skupinami pri uporabi javnih/odprtih prostorov.

Raven:

- Občinska
- Četrtna skupnost

Katere akterje vključuje?

- Občinske organe,
- prebivalce sosesk,
- lastnike nepremičnin,
- upravnike več stanovanjskih zgradb.

Vir:

- Dimitrovska, A.K.,idr. (1999), Kriteriji in metodologije kompleksne prenove velikih stanovanjskih sosesk: Mednarodne primerjave in izhodišča za Slovenijo. Raziskovalna naloga, UIRS.
- Sendi, R. idr. (2004) Prenova stanovanjskih sosesk v Ljubljani. Raziskovalna naloga. Urbanistični inštitut RS;
- Sendi, R. (2005) Sodelovanje stanovalcev kot pogoj za uspešno izvedbo prenove stanovanjskih sosesk. Urbani izziv, leto 2005, letnik 16/2. Urbanistični inštitut RS.

Informacijski sistem za spremljanje stanja v prostoru - monitoring

Namen instrumenta:

Spremljanje stanja in procesov v prostoru in ugotavljanje potrebe po prenovi.

Vrsta instrumenta:

Načrtovalski

Kako instrument deluje?

Občina vzpostavi, vodi in vzdržuje geografski informacijski sistem (GIS), s katerim ugotavlja, analizira in vrednoti stanje v prostoru, ugotavlja probleme in določa prioriteta območja in vrste preнове. Informacijski sistem, zasnovan z orodjem GIS, mora obsegati prostorske podatke, ki jih določa Zakon o prostorskem načrtovanju v 85. členu, poleg tega pa mora spremljati tudi določene podatke o sociodemografskih, ekonomskih in ekoloških razmerah v prostoru. Podatki morajo biti prilagojeni za raven podrobnega prostorskega načrta, torej za raven enote urejanja prostora. Pri tem mora občina zagotavljati tajnost podatkov²⁵ in hkrati omogočiti nosilcem planiranja dostop do podrobnih podatkov za potrebe načrtovanja in izvajanja preнове. Občina mora nosilcem planiranja omogočiti dostop do vseh podatkov, ki so potrebni za ugotavljanje potrebe po prenovi, za načrtovanje in izvajanje preнове, omogočiti pa mora tudi dostop do baz podatkov, ki jih vodijo različne sektorske službe (npr. vodovod, kanalizacija, plin, elektro distributerji....).

Katere probleme rešuje?

Nepoznavanje stanja v prostoru. Dobre podatkovne baze omogočajo dobro poznavanje razmer v prostoru in omogočajo hitro reagiranje na negativne procese.

Raven:

- Občina

Katere akterje vključuje?

- Občine,
- prebivalce,
- lastnike nepremičnin.

Vir:

- Re Urban Mobil, WP 8 Information and Monitoring System, 2005
http://www.re-urban.com/outcomes.htm?page_part=9
- Zakon o prostorskem načrtovanju, Prostorski informacijski sistem in prikaz stanja prostora (UL RS, št. 33/07, 85. – 90. člen)

Problemi:

Po Zakonu o prostorskem načrtovanju²⁶ je vzdrževanje informacijskega sistema v pristojnosti države. Zakon namreč določa, da mora ministrstvo voditi in vzdrževati informacijski sistem za opravljanje nalog države in spremljanje nalog občin na

²⁵ Zakon o varstvu osebnih podatkov, Uradni list RS, št. 94/2007

²⁶ Zakon o prostorskem načrtovanju, člen 85

področju urejanja prostora, kar je za prenovu povsem nesprejemljivo, saj potrebuje podatke za operativno delo detajlnem nivoju enote urejanja.

Predlogi za izboljšave:

Občine bi morale v svoj informacijski sistem vključiti statistične podatke, vzpostaviti in redno vzdrževati pa bi morale tudi svoje podatkovne baze, ažurirane vsaj na 2 leti. Za potrebe načrtovanja in izvajanja prenove pa bi morale občine pridobiti dostop do sektorskih in zunanjih podatkovnih baz. Na osnovi tega bi lahko vzpostavile Geografsko informacijski sistem, ki bi omogočal spremljanje, analiziranje in vrednotenje stanja v prostoru in ocenjevanje potrebnosti prenove za posamezne enote urejanja prostora, ki jih je občinski prostorski načrt opredelil kot območja celovite prenove.

Tehnično informacijska pisarna za prenavo

Namen instrumenta:

- Pomoč lastnikom in investitorjem pri prenavi stanovanj in stavb od načrtovanja do izvedbe in vzdrževanja.
- Seznanjanje lastnikov z dediščino in s postopki kvalitetne prenave stavbne dediščine.
- Seznanjanje lastnikov o finančnih spodbudah, subvencijah in kreditih
- Seznanjanje o upravnih postopkih

Vrsta instrumenta:

Svetovalni

Kako instrument deluje?

Občina ustanovi informacijski center za prenavo stanovanj, v katerem deluje skupina specialistov za vprašanja financ, upravnih postopkov, načrtovanja, varstva kulturne dediščine in izvajanja prenave. Ta služba, namenjena vsem prebivalcem mesta, nudi brezplačno svetovanje o vseh problemih v zvezi s prenavo:

- o zakonodaji in veljavnih predpisov,
- možnih finančnih podporah za prenavo (subvencije, krediti...),
- gradbeno tehničnih vprašanjih
- spomeniško varstvenih problemih
- socialni problematiki
- strokovno usposobljenih izvajalcih ...

Katere probleme rešuje?

- neinformiranost lastnikov in najemnikov nepremičnin
- preprečuje neustrezno in nekvalitetno prenavo,
- probleme starejše populacije, ki ni sposobna sama skrbeti za svoje nepremičnine, jih ustrezno vzdrževati in prenavljati
- ekonomske probleme lastnikov nepremičnin.

Raven:

- Občinska

Katere akterje vključuje?

- Občino,
- ZVKD
- Socialne službe
- Lastnike in najemnike nepremičnin,
- Izvajalce.

Vir:

- INFO Patrimoine
www.curbain.be
- Le patrimoine d'aujourd'hui et de demain avec Anah
www.anah.fr
- <http://www.culture.gouv.fr/culture/sites-sdaps/sdap17>> ZPPAUP

Programirana akcija prenove (PAP)

Namen

- Izboljšanje kakovosti bivanja
- Ohranjati zgodovinsko-kulturne kvalitete fizičnega in grajenega okolja
- Omogočiti prehod od točkovne prenove posameznih objektov v celovito prenovo območij urejanja oziroma delov območij urejanja, kot to predvideva Zakon o prostorskem načrtovanju.
- Povezati z eno akcijo prenovo javnih površin in stavbnega fonda
- Razviti kompleksen inštrument, ki bo vključeval vse urbane dimenzije: socialne, ekonomske, funkcionalne in obsegal vse faze prenove: načrtovanje, izvajanje in upravljanje
- Ustvariti ugodne pogoje za realizacijo akcije, s tem da se zagotovijo finančna sredstva za realizacijo prenove (izdelava načrta prenove, vzpostavitev tehnično informacijske pisarne na terenu, organizacija akcije..) oziroma usmerijo določena sredstva iz obstoječih finančnih mehanizmov za prenovo za določen čas prvenstveno v območje, kjer se izvaja programirana akcija prenove.
- V zgodovinskih mestnih jedrih in zgodovinskih četrtih povezati oba principa urejanja prostora: princip urbanističnega načrtovanja in princip varstva kulturne dediščine, integrirati urbanistično in varstveno politiko.

Raven inštrumenta in akterji

Inštrument razvije država. Izvajanje akcije bi moralo biti predmet večletne pogodbe med državo, občino in lastniki oziroma investitorji.

Vrste programiranih akcija:

- PAP za območja dediščine, in varstvena območja dediščine, ki so razglašena po ZVKD z ministrskim aktom.
- Za enote urejanja prostora, ki jih definira zakon kot območja z enovito zgodovinsko in morfološko strukturo.

Razlogi za začetek programirane akcije:

- Slabo stanje in problemi v prostoru
- Interes investitorja
- Naravne nesreče

Kako inštrument deluje:

Programirana akcija prenove ima načeloma 4 faze:

I. Pripravljalno fazo: Izdelava predhodne študije

II. Načrtovalsko fazo: Izdelava podrobnega prostorskega načrta za enoto urejanja prostora, v kateri se izvaja akcija in načrta izvajanja akcije.

III. Operativno izvajalsko fazo

IV. Fazo evalvacije in monitoringa

I. Pripravljalna faza

V pripravljalni fazi je potrebno izdelati predhodno študije, ki določijo prostorski in časovni obseg akcije, kvantitativne in kvalitativne cilje prenove in finančna sredstva, ki jih je za njeno izvedbo treba aktivirati.

- Pobuda

Pobuda za začetek akcije da občina s tem, da v občinske prostorskem načrtu določi območja celovite preнове oziroma na podlagi rezultatov monitoringa oceni, da je določeno območje prioriteto območje preнове. Pobudnik akcije je lahko tudi država, kadar gre za programirano akcijo v varstvenem območju dediščine (VOD) ali v razglašenem spomeniškem območju državnega pomena ali pa lastniki oziroma investitorji, kadar izrazijo interes za pre novo.

- Prostorski obseg akcije

Geografski oziroma prostorski obseg območja celovite pre nové, mora biti po ZPNačrt usklajen z enotami urejanja prostora, ki so območja z enovitimi prostorskimi in morfološki značilnostmi. Za enote urejanja prostora, oziroma dele teh enot ZPNačrt predvideva izdelavo podrobnih prostorskih načrtov, ki so tudi ustrezna strokovna podlaga za izvajanje programiranih akcij pre nové. Iz tega sledi, da je tudi obseg območja programirane akcije pre nové usklajen z enotami urejanja prostora oziroma z geografsko, morfološko in tipološko homogenimi deli teh enot.

- Časovni obseg akcije

Trajanje PAP mora biti usklajeno z prostorskim obsegom območja pre nové in zastavljenimi cilji. Tuje, posebej francoske izkušnje, so pokazale, da je najprimernejši časovni obseg akcije 3 leta. Trajanje akcije bi morali tudi v naših razmerah prilagoditi prostorskemu obsegu in obsegu del, potrebnih za realizacijo ciljev, pa tudi specifični naše zakonodaje ter možnostim in načinu izvajanja del.

- Konkretni cilji akcije

Konkretni cilji posamezne akcije sledijo splošnim ciljem inštrumenta in so lahko različni. Prilagojeni so specifičnim zahtevam in problemom vsakega posameznega območja, ki je predvideno za celovito pre novo. Kljub temu menimo, da bi morali biti cilji strateško naravnani na zagotavljanje določenega minimalnega oziroma višjega standarda stanovanj in minimalne oziroma višje kvalitete urbanega prostora. Te minimalne standarde bi morala določiti država in bi morali biti drugačni od tistih, ki jih predpisuje za območja novogradenj. Specifične cilje določijo občina ali lastniki oziroma investitorji na osnovi specifičnih potreb, z omejitvami zaradi varstva naravne in kulturne dediščine in v skladu s finančnimi možnostmi. V varstvenih območjih dediščine so cilji usmerjeni prvenstveni v ohranjanje, pre novo in ponovno uporabo kulturne dediščine in morajo biti usklajeni s stopnjo zaščite posameznega območja.

- Finančna sredstva

Sredstva za izvajanje programirane akcije pre nové bi morali skupaj zagotoviti lastniki ter država in občina v okviru obstoječih finančnih mehanizmov, ki bi jih za obdobje trajanja pre nové usmerili v območje izvajanja PAP in novih, s katerimi bi zagotavljali vodenje akcije, izdelavo podrobnega prostorskega načrta, sodelovanje prebivalcev in delovanje tehnično informacijske pisarne, ki bi v času trajanja akcije nudila lastnikom in investitorjem svetovanje pri pridobivanju dokumentacije, načrtovanju in izvedbi del in ki bi pomagala reševati tudi eventualne socialne probleme prebivalcev (starejše prebivalstvo, socialno ogroženi..).

- Sklep o začetku akcije in sklenitev pogodbe

Na osnovi te študije in doseženega soglasja med vsemi udeleženci akcije (državo, občino in investitorji) bi morala občina izdati sklep o pričetku akcije (podobno kot določa ZPNačrt za izdelavo podrobnega prostorskega načrta, ga lahko izda župan ali pa občinski svet), nato pa bi morali država, lokalna skupnost in prizadeti oziroma zainteresirani lastniki /investitorji skleniti pogodbo, v kateri so točno opredeljeni prostorski in časovni obseg akcije, obseg del in višina sredstev, ki bodo investirana v akcijo tako s strani lastnikov kot s strani države in lokalne skupnosti v okviru obstoječih oziroma novih subvencij in kreditov. S sklepom se tudi pooblasti nosilca akcije, ki bo vodil in nadzoroval izvajanje akcije od izdelave podrobnega prostorskega načrta do izvedbe del. Nosilec akcije je lahko občinska služba, projektantska organizacija ali raziskovalni inštitut. V območjih kulturne dediščine pa mora biti enakovredni nosilec akcije tudi konservator, ki ga pooblasti Minister za kulturo.

II. Načrtovalska faza:

- **Podrobni prostorski načrt**

Občinski podrobni prostorski načrt (OPPN), kot ga predvideva Zakon o prostorskem načrtovanju, je primerna podlaga za izdelavo podrobnega prostorskega načrta prenove (PPNP) za območja celovite prenove in torej posredno za območje, v katerem se izvaja programirana akcija.

Načrtovanje vključuje izdelavo podrobnega prostorskega načrta prenove, katerega sestavni del je v območjih dediščine in vasrtvenih območjih dediščine (VOD) tudi konservatorski načrt in operativnega načrta za izvajanje prenove. Vsebino podrobnega načrta prenove določa ZPNačrt in pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta. Ta načrt je tudi podlaga za izdajo gradbenih dovoljenj.

Kot zahteva ZPNačrt morajo načrt potrditi vsi udeleženci akcije, sprejme pa ga občinski svet z odlokom.

- **Načrt izvajanja programirane akcije prenove**

Načrt izvajanja PAP obsega:

- Izbor operativne delovne skupine (vodja projekta in izvajalci posameznih nalog) na podlagi razpisa. Eden od pomembnih kriterijev za izbiro delovne skupine so izkušnje pri vodenju in izvajanju projektov prenove. Delovno skupino izbere občina, v primerih, ko gre za varstvena območja prenove ali spomeniška območja izbere delovno skupino ministrstvo na podlagi izkušenj na področju prenove kulturne dediščine in mora imeti vsaj enega konservatorja:
- terminski plan
- finančni načrt
- popis del
- organizacija tehnično informacijske pisarne na terenu. Naloga pisarne je svetovanje lastnikom in investitorjem pri vseh vprašanjih v zvezi z akcijo prenove: upravno pravnih, finančnih, gradbenih spomeniško varstvenih, zato morajo v njej delovati strokovnjaki z vseh teh področij. Pisarna naj bi pomagala lastnikom tudi pri pripravi dokumentacije za pridobitev dovoljenj, za pridobitev finančnih podpor in kreditov, pri pridobivanju gradbenih dovoljenj pa tudi pri izbiri izvajalcev. Še posebej je vzpostavitev takšne pisarne pomembna v območjih, ki so problematična zaradi neugodne starostne strukture prebivalstva.

- organizacija urbanističnih delavnic kot forum za dejavno vključevanje prebivalcev v procese planiranja prenove
- zagotovitev nadomestnih stanovanj za čas prenove posameznega objekta
- organizacija gradbišč

III. Operativna izvajalska faza

Izvajalska faza akcije se začne takoj po sprejetju podrobnega prostorskega načrta prenove in načrta izvajanja. Operativna delovna skupina se takoj loti podrobnega ogleda območja prenove in stanovanj, podrobnega popisa del, študije izvedljivosti posegov, informiranja prebivalcev in vzpostavljanja kontaktov z njimi in priprave potrebne dokumentacije za izvedbo posameznega posega.

Izvajalce del za posamezno stavbo izberejo lastniki oziroma investitorji sami ali s pomočjo in v soglasju z delovno skupino in z njimi sklenejo pogodbo. Izvajanje del na zunanjih ureditvah vodi pooblaščen delovna skupina, ki jo izbere in finansira občina..

V času trajanja akcije so člani operativne skupine ves čas v kontaktu s prebivalci in investitorji, jim svetujejo in nudijo vsestransko pomoč.

IV. Faza evalvacije in monitoringa

Nadzor implementacije ukrepov prenove in kasnejša evalvacija rezultatov predstavljata pomemben segment programirane akcije prenove. Glavni namen evalvacije je preveriti, če so bili načrtovani ukrepi prenove v celoti in uspešno izvedeni, če so bili problemi odpravljeni in cilji doseženi. Ovrednotiti je potrebno učinkovitost izvajanja vsakega posameznega ukrepa prenove sproti in posebej. Evalvacija in monitoring omogočata tudi ugotavljanje morebitnih pomanjkljivosti oz. slabosti pri izvajanju ukrepov, kar služi kot vir informacij za izboljšanje inštrumenta in bodočih aktivnosti prenove v podobnih območjih drugod.

Zaključek

Predlagana raziskava je bila zasnovana interdisciplinarno in je nadgradila delo, ki je bilo opravljeno že v prejšnjih raziskavah in projektih. Zasedovala je več ciljev, znanstvene in praktične. V prvi fazi je opredelila osnovne pojme, povezane s prenovo, predstavila domače in tuje izkušnje na področju prenove, določila cilje, izbrana študijska območja in predlagala kazalce za določanje potrebe po prenovi.

V drugi fazi je bil pripravljen računalniški model za večkriterijsko vrednotenje mestnega prostora, določanje prednostnih območij prenove in tipa prenove, zasnovan na Geografskem informacijskem sistemu, ki smo ga testirali na izbranem primeru starejših stanovanjskih sosesk v Ljubljani. Na osnovi izbranih kazalcev, s katerimi smo ocenili stanje v prostoru, smo soseske ovrednotili in razvrstili glede na potrebo po prenovi. Rezultati so bili izjemno zanimivi, saj je bila razvrstitev v marsikaterem primeru drugačna od pričakovane, kar je potrdilo začetno hipotezo, da je za določanje potrebe po prenovi nujno potrebno spremljati ne samo prostorske, pač pa tudi sociodemografske, ekonomske in ekološke podatke.

V tretji zadnji fazi smo na osnovi identifikacije problemov v izbranih študijskih območjih sestavili nabor inštrumentov, za katere smatramo, da bi lahko bistveno pripomogli k spodbujanju in izvajanju prenove. Nabor obsega obstoječe inštrumente, identifikacijo problemov pri njihovem izvajanju ter predloge za izboljšave in nove inštrumente, ki zasledujejo cilje prostorskega urejanja, kot jih določajo prostorski dokumenti in veljavna zakonodaja.

Raziskava je pokazala na napredek pri usklajevanju ciljev in ukrepov za ohranjanje kulturne dediščine v sklopu prostorskega načrtovanja, kar zagotavljata oba nova zakona, ZPNačrt in ZVKD, vendar hkrati ugotavlja, da zaenkrat še ni pripravljenih podzakonskih aktov, ki bi urejali to sodelovanje na konkretni izvedbeni ravni.

Prenova je v zadnjem času postala eden najpomembnejših ciljev prostorskega trajnostnega razvoja, kar je zapisano v tako rekoč vseh prostorskih dokumentih na vseh ravneh in tudi v zakonskih določilih. Vendar žal ugotavljamo, da ti cilji še vedno ostajajo na deklarativni ravni in država še vedno v resnici bolj podpira novogradnje kot pa prenovo. Vsi dokumenti tudi poudarjajo, da je nujno potrebno preiti od točkovne prenove posameznih objektov k prenovi večjih urbanističnih celot, vendar zaenkrat ni niti država niti občine niso razvile ustreznega inštrumenta, ki bi to omogočal oziroma podpiral. Problemi so raznoliki, med njimi velja izpostaviti zlasti nekatere.

- Številni finančni inštrumenti, ki delujejo na državni ali lokalni ravni so še vedno namenjeni točkovnim posegom v posamezne objekte ali celo v stanovanja, organizirane akcije za prenovo večjih območij zaenkrat nimajo ustrezne finančno podpore in tudi ne organizacijske strukture.
- Država še vedno ni določila ciljev prenove, npr. kako in koliko stanovanjskih problemov bo reševala s prenovo dotrajanega ali nevzdrževanega stanovanjskega fonda, v kolikšni meri bo prenova zmožna vsebovati tudi komponento reševanja socialnih problemov, kakšne minimalne standarde bo zasledovala pri prenovi itd.
- Občine nimajo oziroma ne vzdržujejo informacijskih sistemov, ki bi jim omogočale spremljanje stanja in procesov v prostoru in na ta način ne morejo sproti reagirati na probleme, ki se pojavljajo.

- Država tudi ni izkoristila vseh možnosti za sofinansiranje stanovanjske preнове, ki jih nudi EU. Tako ugotavljamo, da v operativnih programih, ki so osnova za črpanje sredstev strukturnih skladov, Slovenija preнове ni uvrstila med prioritete.

Raziskava nekatere od teh problemov rešuje s predlogom novih inštrumentov.

Uvedba upravljalkega sveta za območje preнове naj bi spodbudila aktivno sodelovanje prebivalcev pri identificiranju problemov, izvajanju ukrepov ter upravljanju in vzdrževanju skupnih javnih prostorov znotraj območij preнове.

Z uvedbo informacijskih sistemov in monitoringa bi občine lahko spremljale stanje in procese v prostoru, ugotavljale potrebe po prenovi in sproti reagirale na negativne procese.

Tehnično informacijska pisarna bi seznanjanje lastnike z dediščino in jih spodbujala k prenovi. Prispevala bi tudi k bolj kvalitetni prenovi, s tem da bi lastnikom in investitorjem nudila ustrezno pomoč od načrtovanja do izvedbe in vzdrževanja stavb in stanovanj.

Najpomembnejši nov inštrument, ki ga predlagamo, pa so Programirane akcije preнове, katerih cilj so povezati z eno akcijo prenovi javnih površin in stavbnega fonda, povezati vse urbane dimenzije: socialne, ekonomske, funkcionalne in združiti v eni akciji vse faze preнове (načrtovanje, izvajanje in upravljanje) ter ustvariti ugodne pogoje za realizacijo akcije, s tem da se zagotovijo potreba finančna sredstva na državni in občinski ravni ter usmerijo sredstva iz obstoječih finančnih mehanizmov v območja, kjer se izvaja programirana akcija preнове. V zgodovinskih mestnih jedrih in zgodovinskih četrtih pa bi take akcije združile tudi oba principa urejanja prostora: princip urbanističnega načrtovanja in princip varstva kulturne dediščine in na ta način povezale urbanistično in varstveno politiko.

Literatura

COLE, I., P. HICKMAN in B. REID (1999), Accounting for the unaccountable. Tenant participation in housing modernisation. Coventry, The Chartered Institute of Housing.

BONNEFILLE, P., SALVADOR. F. 1971-2001 (2001), ANAH: Les Trente Premières années. Bialec, Nancy.

COOPER, C. & M. HAWTIN (ur.) (1997), Housing, Community and Conflict: understanding resident "involvement". Aldershot: Arena Ashgate Publishing Ltd.

COOPER, C. & M. HAWTIN (ur.) (1998), Resident involvement and community action. Theory into practice. Coventry, The Chartered Institute of Housing.

ČERNIČ MALI, Barbara (1990), Socialne implikacije ekološke degradacije bivalnih (spalnih) sosesk, Primer občine Moste Polje, Ljubljana.

HAASE, Annegret, HAASE Dagmar, KABISCH Sigrun, STEINFUHRER Annet, BUZAR, Stephan, OGDEN Philip, HALL Ray (2005), Monitoring of Reurbanisation: Conceptual Approach and a Set of Core Indicators from a Multidisciplinary perspective, (Research report, WP8). Leipzig: Re Urban Mobil;UFZ Leipzig.

HICKMAN, P. (2006), Approaches to tenant participation in the English local authority sector. Housing Studies 21 (2).

KOŽELJ, J. (1998), Degradirana urbana območja. Ministrstvo za okolje in prostor, Urad RS za prostorsko planiranje.

Large Housing Estates in Slovenia, Success and fail factor of policies. RESTATE Conference Ljubljana, Slovenia, May 2005

MIHELIČ, Breda, BIZJAK, Igor, GORŠIČ, Nina, TOMINC, Biba (2005), Geographic information system : a tool for analysis and multi criteria and evaluation of the physical structure and determination of priority reurbanisation areas : final report, (Research report, WP2). Leipzig: Re Urban Mobil; Ljubljana: Urbanistični inštitut RS.

MIHELIČ, Breda, BIZJAK, Igor. Geografski informacijski sistem kot orodje za določanje prioritetenih območij prenove mest. V: PERKO, Drago (ur.), NARED, Janez (ur.), ČEH, Marjan (ur.), HLADNIK, David (ur.), KREVS, Marko (ur.), PODOBNIKAR, Tomaž (ur.), ŠUMRADA, RADOŠ (ur.). (2006), Geografski informacijski sistemi v Sloveniji 2005-2006. Ljubljana: Založba ZRC, str. 177-187.

MIHELIČ, Breda, VIŠNAR, Katarina, GORŠIČ, Nina, TOMINC, Biba, BIZJAK, Igor, STANIČ, Ivan, KOMAN, Klemen, (2004). Prenova mestnih središč : metodologija za usmerjanje prenove in dolgoročni razvoj mestnih središč v slovenskih mestih : konkurenčnost Slovenije 2001-2006 : urbana prenova naselij : uravnotežen regionalni in prostorski razvoj ter razvoj[n]a vloga okolja: zaključno poročilo o rezultatih opravljenega raziskovalnega dela na področju ciljnih raziskovalnih programov (CRP). Ljubljana: Urbanistični inštitut Republike Slovenije.

MIHELIC, Breda, VIŠNAR, Katarina, GORŠIČ, Nina, TOMINC, Biba, BIZJAK, Igor, STANIČ, Ivan, NIKŠIČ, Matej, COTIČ, Boštjan, REŽEK, Marija, ZAVIRŠEK HUDNIK, Damjana (2005). Prenova središča Ljubljane : metodologija za izdelavo projekta prenove karakterističnih območij in preizkus metodologije na pilotnem projektu prenove Miklošičevega parka : [končno poročilo]. Ljubljana: Urbanistični inštitut Republike Slovenije. 1 zv. (loč. pag.),

MIHELIC, Breda. Geografski informacijski sistem kot orodje za analizo in vrednotenje stanja v prostoru ter določanje prioritarnih območij prenove = [Geographical information systems as a tool for analyses and evaluation of physical conditions and determining priority areas for rehabilitation, (2005), Urbani izziv, let. 16, št. 1, str. 97-103.

MUIR, J. (2004), Public participation in area-based urban regeneration programmes. Housing Studies 19(6) November 2004.

OECD: Better Understanding our Cities: The Role of Urban Indicators, Paris 1997.

Open House International 30(2) June 2005 (Wendy Taylor - Community asset management. A good practice in participatory local governance)

PIRKOVIČ, J. Celostno ohranjanje naselbinske dediščine. Uprava RS za kulturno dediščino. Ljubljana, december 2000 – oktober 2001.

REESTATE Conference Ljubljana, Slovenia, May 2005

Report 2g: Large Housing Estates in Slovenia, Overview of developments and problems in Ljubljana and Koper. Faculty of geosciences, Utrecht university. 2003, Utrecht. REESTATE Conference Ljubljana, Slovenia, May 2005

Report 3g: Large Housing Estates in Slovenia: policies and practices. Faculty of geosciences, Utrecht university. Utrecht. REESTATE Conference Ljubljana, Slovenia, May 2005

Report 4g: Large Housing Estates in Ljubljana and Koper, Slovenia. Opinions of residents in recent developments. Faculty of geosciences, Utrecht university. Utrecht.

Scottish Homes (1995), A community participation strategy in urban regeneration. Edinburgh, Scottish Homes.

SENDI, Richard, DIMITROVSKA ANDREWS, Kaliopa, ŠUKLJE ERJAVEC, Ina, COTIČ, Boštjan, TOMINC, Biba, VIŠNAR, Katarina, BIZJAK, Igor, WOLLRAB, Mark, KOS, Drago, (1999), Kriteriji in metode kompleksne prenove velikih sosesk, Mednarodne primerjave in izhodišča za Slovenijo, Ljubljana,

ŠAREC, Lukrecija (1976), Posledice in učinki visoke in nizke gradnje na stanovanjsko okolje UI RS.

The Planner (1992) Community involvement in planning. 78(11) 5 June 1992

THOMPSON-FAWCETT, M. & BOND, S. (2004), Participatory community planning, urbanist style: Theory and practice at Poundbury. Open House International 29(4)

Tone Klemenčič: Stanovanjsko gospodarstvo (1985), Ljubljana.

TRČEK, Franc, CIRMAN, Andreja, LUTMAN, Marjana. Prenova stanovanjskih sosesk v Ljubljani (2004), Ljubljana: Urbanistični inštitut Republike Slovenije.

UN-Habitat: Monitoring Urban Conditions and Trends, Nairobi, 2002

United Nations: Indicators for Sustainable Development: Framework and Methodologies, New York, 1996.

Urban Audit project I, II, Methodological Handbook, <http://www.urbanaudit.org>.

Več avtorjev. Les structures sauvegardées. Chantal Ausseur Dolleaux. 2000.

Več avtorjev. Les zones de protection du patrimoine architectural, urbain, et paysager. ZPPAUP. 2001.

Več avtorjev. Pogledi na Ljubljano. Eseji. Prostorski plan mestne občine Ljubljana. Ljubljana, 2001.

Več avtorjev. Prenova stanovanjskih sosesk v Ljubljani, končno poročilo (2004), Urbanistični inštitut RS. Fakulteta za družbene vede. Ljubljana.

Več avtorjev. Raziskava o soseski Fužine. Povzetek RESTATE ankete 2004. Urbanistični inštitut RS.

Več avtorjev. Razvojno raziskovalni projekt stanovanjska anketa. Inštitut za družbene vede. Fakulteta za družbene vede. Univerza v Ljubljani, 2006

Več avtorjev. Re urban mobil. Mobilising Re-Urbanisation on condition of demographic change. Workpackage 1. Understanding, Hypotheses and Key Indicators of Reurbanisation with Reference to Demographic Change. Compilation based on the contributions of the project consortium. Last update 2003.

Več avtorjev. Strokovne podlage za varstvo kulturne dediščine z izhodišči za njeno celostno ohranjanje za prostorski plan Slovenije 2000-2020 (2002), Uprava RS za varstvo kulturne dediščine. Ljubljana.

Več avtorjev. Rapport Amsterdam (2000), Les politiques de rehabilitation urbaine en Europe du nord. Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat.

Več avtorjev. Rapport Edimburg (2000). Les politiques de rehabilitation urbaine en Europe du nord (. Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat.

Več avtorjev. Rapport Helsinki (2001), Les politiques de rehabilitation urbaine en Europe du nord. Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat.

ZHANG,L., ZHEN, Y., SHU, J.: a GIS-Based Gradient Analysis Of Urban Landscape Pattern Of Shanghai Metroplitan Area, China. In: Lanscape and urban planning 69/ 2004, str.1-16

Priloga

Problemi, ki smo jih identificirali v dosedanjih raziskavah in v prejšnji fazi projekta

PROBLEMI	VZROKI
----------	--------

Arhitektonsko urbanistični

Slabo vzdrževanje objektov	<ul style="list-style-type: none"> • premajhna/pomanjkljiva zainteresiranost stanovalcev za izvajanje vzdrževalnih, popraviljskih oz. prenovitvenih del
Zanemarjenost oz. slabo vzdrževanje javnih prostorov – neurejene/zanemarjene zelene površine, otroška in druga igrišča, proste površine itd.)	<ul style="list-style-type: none"> • nerešeno lastništvo funkcionalnih prostorov • neustrezen odnos stanovalcev do bivalnega okolja • neučinkovito delo upravnikov • razdrobljenost upravljavcev • neorganiziranost / slaba participacija stanovalcev
Slaba kvaliteta gradnje stanovanjskih objektov, ki povzročajo velike stroške vzdrževanja	<ul style="list-style-type: none"> • slaba izvedba gradbenih del • uporaba neustreznih materialov
Slaba energetska učinkovitost zgradb	<ul style="list-style-type: none"> • slabo izvedena izolacija • dotrajanost konstrukcijskih elementov in gradbene opreme • neustrezna gradbena oprema (neizolirana okna, vrata...)
Dotrajanost objektov	<ul style="list-style-type: none"> • starost konstrukcije in gradbenega materiala
Relativno majhna stanovanja – previsoka prenaseljenosti stanovanjskih enot	<ul style="list-style-type: none"> • neustrezni standardi • priseljevanje velikih imigrantskih družin
Fizično propadanje objektov	<ul style="list-style-type: none"> • slabo upravljanje • ekonomska šibkost lastnikov • razdrobljenost lastništva
Težek dostop v objekte in v stanovanja – ovire za invalide in starejše osebe	<ul style="list-style-type: none"> • grajene ovire • nespoštovanje gradbenih predpisov
Pomanjkanje skupnostnih centrov oz. prostorov za druženje in aktivnosti (otroci, mladi, starejši...)	neustrezno oz. pomanjkljivo načrtovanje prostorov
Neurejenost skupnih prostorov, slabo vzdrževanje, poškodovanje skupnih prostorov	<ul style="list-style-type: none"> • neustrezen odnos stanovalcev do skupne lastnine • neučinkovito delo upravnikov • neorganiziranost / slaba participacija stanovalcev • nizka stopnja identifikacije

Propadanje komercialnih storitev znotraj sosesk - male trgovine v centrih sosesk se zapirajo, zmanjšuje se pestrost ponudbe, veliko prostorov ostaja praznih, "vabijo" k vandalizmu, vzbuja občutek nelagodja	<ul style="list-style-type: none"> • centralizacija komercialnih dejavnosti (nakupovalna središča)
Slab stanovanjski standard	<ul style="list-style-type: none"> • neustrezni načrti stanovanj • neustrezni gradbeni standardi • prenaseljenosti stanovanj
Spremembe namembnosti stanovanj za poslovne dejavnosti – izguba rezidenčne funkcije	<ul style="list-style-type: none"> • maksimiziranje profita od kapitala
Praznjenje stanovanj	<ul style="list-style-type: none"> • slaba podoba soseske • izselitev premožnejših prebivalcev
Pomanjkljiva opremljenost oz. težek dostop do družbenih storitev - vrtec, trgovina/market, pošta, zdravstveni dom, lekarna, banka itd	<ul style="list-style-type: none"> • slabo načrtovanje • porast št. stanovalcev • sprememba strukture prebivalcev
Neurejenost urbanega okolja	<ul style="list-style-type: none"> • slabo vzdrževanje • neustrezen odnos prebivalcev do bivalnega okolja
Pomanjkanje primerno opremljenih otroških in športnih igrišč	<ul style="list-style-type: none"> • nerešeno lastništvo • slaba organiziranost stanovalcev • slabo in razdrobljeno upravljanje • pomanjkanje finančnih sredstev
Slaba prometna dostopnost (slaba povezava z javnim prometnim sistemom)	<ul style="list-style-type: none"> • slabo načrtovanje
neurejen promet znotraj soseske	<ul style="list-style-type: none"> • slabo načrtovanje
Pomanjkanje parkirnih površin in neurejeno parkiranje (parkiranje na zelenih površinah, parkiranje med bloki, onemogočeno gibanje kolesarjem, vozičkom itd.)	<ul style="list-style-type: none"> • neustrezni standardi - stari standardi daleč preseženi • problemi z lastništvom površin
Propadanje pokritih parkirišč (individualno ograjevanje; vandalizem; slaba varnosti....)	<ul style="list-style-type: none"> • slabo vzdrževanje • neurejeni lastniški odnosi
Slaba prometna varnost v naselju	<ul style="list-style-type: none"> • slaba prometna ureditev
Konfliktni interesi različnih starostnih / interesnih skupin pri uporabi odprtih prostorov (prevlada sile močnejšega – mladine)	<ul style="list-style-type: none"> • slabo načrtovanje • slabi socialni odnosi

Socialni

Etnični problemi	<ul style="list-style-type: none"> • imigracije
Slab renome območja nevarnost –dejanska ali občutena - nevarna območja znotraj sosesk, žarišča kriminalnih skupin itd.	<ul style="list-style-type: none"> • socio-ekonomski problemi
Namerno uničevanje stvari – vandalizem	<ul style="list-style-type: none"> • socio-ekonomski problemi
Povprečno nižja stopnja izobrazbe (predvsem med mladimi in nekaterimi novimi priseljenci)	<ul style="list-style-type: none"> • socio-ekonomski problemi

Stigmatizacija sosesk zaradi povezav z različnimi negativnimi dejavniki (kriminal, droge, imigranti itd)	<ul style="list-style-type: none"> • prostorska diskriminacija • ksenofobija • pogostost kriminalnih dejanj
Problematično obnašanje mladine	<ul style="list-style-type: none"> • brezposlenost • nižja stopnja izobrazbe
Tatvine, vlomi v avtomobile in stanovanja	<ul style="list-style-type: none"> • socio-ekonomski problemi

Demografski

Upadanje prebivalstva	<ul style="list-style-type: none"> • nizka nataliteta • nizka stopnja imigracije
Spreminjanje strukture gospodinjstev	<ul style="list-style-type: none"> • nizka nataliteta • povečanje življenjske dobe • spremembe zakonskih statusov
Neugodna starostna struktura prebivalstva	<ul style="list-style-type: none"> • nizka nataliteta • povečanje življenjske dobe
Visok indeks staranja	<ul style="list-style-type: none"> • povečanje življenjske dobe

Ekonomski

Ekonomska struktura prebivalstva (razmerje med zaposlenimi, nezaposlenimi, vzdrževanimi)	<ul style="list-style-type: none"> • slabe zaposlitvene možnosti
Slaba dejanska materialna situacija stanovalcev	<ul style="list-style-type: none"> • ekonomska šibkost stanovalcev
Nizek položaj na stanovanjskem trgu – majhno povpraševanje, nizka cena	<ul style="list-style-type: none"> • ekonomska šibkost stanovalcev
Večja stopnja brezposlenosti	<ul style="list-style-type: none"> • slaba izobrazba
Povprečno nižja stopnja izobrazbe (predvsem med mladimi in nekaterimi novimi priseljenci)	<ul style="list-style-type: none"> • socialni problemi
Nizek položaj na stanovanjskem trgu – majhno povpraševanje, nizka cena	<ul style="list-style-type: none"> • slab image - stigmatizacija • nizek stanovanjski standard • neurejeno bivalno okolje

Ekološki

Hrup (iz stanovanj oz. v objektih)	<ul style="list-style-type: none"> • neizvajanje določil hišnih redov
Onesnaženje zraka	<ul style="list-style-type: none"> • neustrezni sistemi ogrevanja • različne emisije (promet, industrija, gospodinjstva...)
Slaba energetska učinkovitost zgradb	<ul style="list-style-type: none"> • neustrezni sistemi ogrevanja • slaba tehnična izvedba konstrukcij objektov (slaba izolacija...) • neustrezni gradbeni materiali

Zakonodaja oz. institucionalni okvir (upravljanje)

Slabo vzdrževanje objektov – premajhna/pomanjkljiva zainteresiranost stanovalcev za izvajanje vzdrževalnih oz. prenovitvenih del ali za večja vzdrževalna dela	<ul style="list-style-type: none"> • ekonomska šibkost lastnikov • neugodna starostna struktura prebivalcev • ekonomska šibkost starejših
Neurejene lastniške pravice na funkcionalnih zemljiščih – nejasna odgovornost za urejevanje/vzdrževanje javnih prostorov znotraj soseske	<ul style="list-style-type: none"> • nedokončani procesi privatizacije • neurejena zemljiška knjiga
Prehajanje športnih igrišč iz javnega v zasebni sektor omejuje dostop posameznim skupinam uporabnikov	<ul style="list-style-type: none"> • privatizacija družbene lastnine
Konflikti glede uporabe in uporabnikov skupnih prostorov (bivše kurilnice, sušilnice, pralnice...)	<ul style="list-style-type: none"> • neorganiziranost / slaba participacija stanovalcev • slabe sposobnosti dialoga
Premajhno sodelovanje stanovalcev pri <ul style="list-style-type: none"> - identifikaciji in razpravi o problemih v soseski - reševanju problemov - izboljševanju kvalitete bivanja v soseski tako v smislu fizičnih izboljšav kot tudi vseh ostalih aktivnosti 	<ul style="list-style-type: none"> • pomanjkanje znanj / volje / ljudi v tem ne vidijo neposredne koristi • slabo delovanje četrtnih skupnosti
Slaba primarna oskrba in pomanjkanje servisnih uslug	<ul style="list-style-type: none"> • slabo načrtovanje • pomanjkljivi standardi projektiranja stanovanjskih območij
Komercialne storitve - male trgovine v centrih sosesk se zapirajo, zmanjšuje se pestrost ponudbe, veliko prostorov ostaja praznih, "vabijo" k vandalizmu, vzbuja občutek nelagodja	<ul style="list-style-type: none"> • centralizacija komercialnih dejavnosti (nakupovalna središča)
Javne storitve - nazadovanje zdravstvene oskrbe, ambulate ipd. prehajajo iz javnega v zasebni sektor	<ul style="list-style-type: none"> • privatizacija družbene lastnine
Pomanjkanje specifičnih storitev za oskrbo starejših	<ul style="list-style-type: none"> • starajoče se prebivalstvo • odsotnost specifičnih predpisov, ki se nanašajo na oskrbo starejših občanov