

# Dunaj je zgled za kakovost in

**Primož Brvar, direktor Nepremičnin Celje**

Mestna občina Celje se je odločila, da bo polovico evropskega denarja od predvidenih 12,5 milijona evrov iz programa Celovitih teritorialnih naložb (CTN) namenila za stanovanjsko področje in aktivno stanovanjsko politiko Torej bo približno 6,6 milijona evrov šlo za obnovo in energetska prenova stanovanj, največji del pa bo namenjen za gradnjo stanovanjske soseske Dečkovo naselje DN 10 s predvidenimi 135 stanovanji, ki bodo v glavnem neprofitna. Vse te projekte – skupaj z najbolj širokopoteznim, novogradnjo – ureničuje javno podjetje Nepremičnine Celje, ki ga že nekaj let, zdaj že drugi mandat, vodi Primož Brvar. Pred njim kot direktorjem občinske stanovanjske družbe in njegovimi sodelavci so številni izzivi.

**Začetek gradnje stanovanjske soseske DN 10 je predviden za prihodnje leto. Ga lahko še kaj ustavi, vidite morda še kakšno oviro?**

Verjamem, da nič ne bo ustavilo investicije. Nekaj krča sicer še je, predvsem zaradi usklajevanja finančnega in okoljskega ministrstva ter službe vlade za razvoj in kohezijsko politiko, ki vodi evropske razpise, vendar dvomim, da bi si država privoščila takšen spodrsrljaj. Bilo je kar nekaj težav in potrebnega je bilo precej truda, da smo s pomočjo celjske občine z ministrstvom in vladno službo dosegli dogovor, da so tudi Nepremičnine Celje upravičene do denarja. Upam, da bo marca objavljen poziv, in takrat bomo prijavi projekt novogradnje za črpanje evropskih sredstev. Pri gradnji nove soseske gre za skupen projekt naše družbe s celjsko občino, ki je že začela postopke za komunalno ureditev območja, gradnjo stanovanj pa bomo izvedli v Nepremičninah Celje. Preden vložimo projekte za pridobitev gradbenega dovoljenja za stanovanja, mora biti pridobljeno gradbeno dovoljenje za komunalno ureditev. Računam, da bomo januarja prihodnje leto tudi mi objavili razpis za pripravo projektov novogradnje in leta 2018 tudi pridobili gradbeno dovoljenje.

**Kdaj bo torej zasajena prva lopata?**

V prihodnjem letu. Za to bo poskrbela celjska občina ob gradnji komunalne infrastrukture. Kdaj bomo v naši družbi začeli gradnjo stavb, težko napovem, a v vsakem primeru računam, da se bodo najemniki leta 2020 lahko vselili v nova stanovanja.

**Bo ta novogradnja pomenila mejnik pri reševanju stanovanjske stiske v mestni občini Celje, ko gre za neprofitna in najemna stanovanja?**

Zagotovo bo pomenila mejnik, saj bomo lahko rešili stanovanjsko stisko številnih po-

sameznikov in družin, ki potrebujejo dom. Tolikim prosilcem naenkrat že dolgo nismo. Tako obsežne gradnje naša družba še ni imela.

**Se v prihodnjih letih lahko nadejamo še kakšne novogradnje, ki bo namenjena neprofitnim stanovanjem in pri kateri boste udeleženi v Nepremičninah Celje?**

Kar se tiče nadaljnjih gradenj, je to odvisno od prihodnjih sprememb stanovanjske zakonodaje in nove najeminske politike. Nepremičnine Celje in tudi drugi stanovanjski skladi morajo za redno poslovanje del svojih nepremičnin tudi prodajati. V preteklosti je bilo manj obnavljanja stanovanj, danes je ravno obratno. Stanovanjski fond se stara in je dotrajan, da našim najemnikom zagotovimo minimalen standard kakovosti bivanja, ga je treba obnavljati. Ob investicijah v obstoječa stanovanja je novogradnja velik zalogaj za našo družbo, zato bi bila takšna gradnja brez evropskih sredstev misija nemogoče. Podobno velikih investicij, kot je soseska Dečkovo naselje, si ne upam napovedati kaj kmalu, a vsekakor ne bomo vrgli puške v koruzo.

**Kolikšen delež stanovanjske stiske v Celju boste rešili z novogradnjo v Dečkovem naselju?**

Po naših evidencah je bilo na zadnji razpis za neprofitna stanovanja prijavljenih malo več kot šeststo prosilcev, pogoje je izpolnjevalo 518 prosilcev. Te primere rešujemo znotraj obstoječega stanovanjskega fonda. V zadnjih dveh letih, ker smo se tudi kadrovsko okrepili, smo rešili stanovanjski problem več našim prosilcem, a še vedno ostaja na listi približno 450 prosilcev. Res je, da se potem nekate-

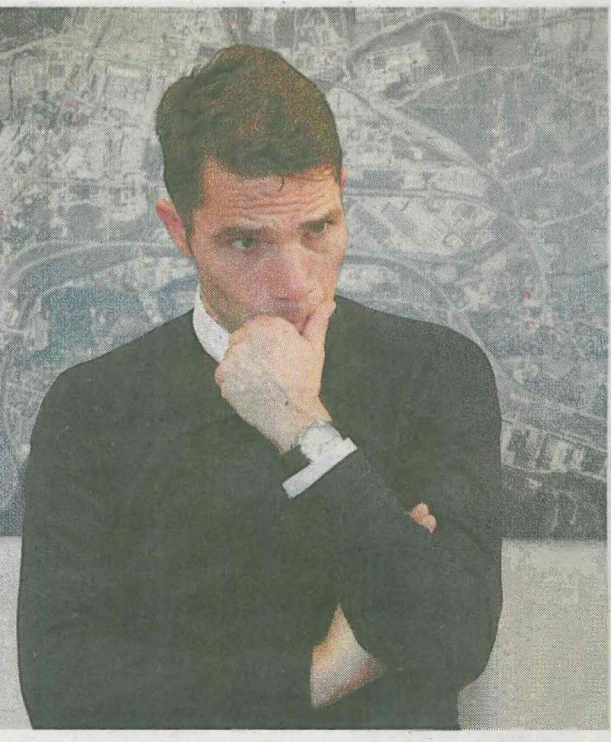
*»Če je bil v prejšnjem desetletju naval za nakupe stanovanj zaradi zelo ugodnih bančnih kreditov, je zdaj drugače in tako tudi v Nepremičninah Celje zaznavamo več povpraševanja po najemu stanovanj. Tako neprofitnih kot tudi tržnih, ki jih prav tako primanjkuje. Banke so veliko bolj konservativne in previdne pri odobravanju kreditov. Brez prihrankov staršev, kljub temu da je človek v preteklosti dobil kredit, je bilo nakup stanovanja prav tako težko izvesti. Ti prihranki so zdaj skromnejši zaradi nižjih pokojnin. S tega vidika pač težje pomagajo svojim otrokom. Gre za začaran krog. Druga stvar je, da ima dve tretjini delovno aktivnega prebivalstva nižjo plačo od povprečne plače v Sloveniji.«*

*ri, ki se prijavijo na razpis, tudi ne odločijo za vselitev, ampak v vsakem primeru bomo četrtni prosilcev s to novogradnjo dodelili stanovanje.*

**Kako odgovarjate na očitke, kot smo jih slišali na eni zadnjih sej mestnega sveta, da v Celju ni celovite stanovanjske politike in strategije, da imate veliko stanovanj praznih, da je odsotnost razpisov za evropska sredstva priročen izgovor, da v Nepremičninah Celje ne naredite več za reševanje stanovanjske stiske?**

Kar zadeva prazna stanovanja: naša družba dobi letno nazaj več kot 90 stanovanj, ki so dotrajana in potrebna celovite prenove. Neobnovljenih oziroma dotrajanih stanovanj najemnikom ne oddajamo. To od nas zahtevajo pravila stroke in to od nas zahteva človeška etika. Najemnikom smo dolžni zagotoviti ustrezno kakovost bivanja, hkrati za to odgovarjamo, če je kaj narobe, tudi kazensko. Ob tem je treba upoštevati, da

*»Stanovanjsko politiko smo v Sloveniji zanemarili leta 1991 z Jazbinškovim zakonom, s katerim je bilo privatiziranih približno dvesto tisoč javnih stanovanj. Najprej se je ta projekt še obnesel. A res je, da imamo danes veliko lastnikov, ki so v pokoju in v bistvu niso več sposobni skrbeti za dotrajana stanovanja. Težave imajo pri plačevanju skupnih stroškov, pri investicijskem vzdrževanju, na primer pri obnovi fasad za večjo energetska varčnost, ker nimajo dovolj velikih dohodkov. Upokojenec, ki prejema približno šeststo evrov pokojnine, kljub temu da nima najemnine, ni sposoben financirati takšnih posegov. Mogoče ima kakšen kapital, ki ga varčuje za svoje otroke. S tega vidika je stanovanjska politika pri nas v precejšnjem krču.«*



# ulturo bivanja

imamo stanovanja razpršena v več kot štiri-  
sto stavbah po Celju, kar je pogosto na meji  
obvladljivega. Takšen obseg dela zahteva čas  
in ljudi. Da bi lahko še hitreje reševali odprte  
zadeve, bodo nujne tudi okrepitve.

Nekaj stanovanj je tudi last občine, ki jih je  
dala v gospodarjenje naši družbi. Manjši del  
njih je po prostorskih načrtih namenjen za  
rušenje, večina pa se jih je znašla v denaci-  
onalizacijskih postopkih. V ta stanovanja, ki  
so tudi povsem dotrajana in niso primerna za  
bivanje, se ne sme vlagati in čakajo na konec  
postopkov.

**Kako ocenjujete rešitve vladne medre-  
sorske skupine za predlog novega stano-  
vanjskega zakona, ki predvideva občutno  
zvišanje neprofitnih najemnin, tudi za več  
kot šestdeset odstotkov? Kako bodo takšno  
rešitev, če bo sprejeta, občutili najemniki  
v Celju? V kolikšni mери bo stanovanjski  
dodatek kot socialni korektiv blažil učinke  
morebitnega občutnega povišanja stroškov  
za najemnike?**

Dvomim, da bi se najemnine zvišale za  
šestdeset odstotkov, to bi bilo res pretirano.  
Menim, da je realno mogoče pričakovati  
povišanje za približno trideset odstotkov,  
vendar ne z danes na jutri. Takšen drasti-  
čen ukrep bi namreč zelo načel proračune  
gospodinjstev in posameznikov, zato menim,  
da bi višanje najemnin moralo biti postopno.  
Torej v nekaj letih, da bi doseglo realno vre-  
dnost. V vsakem primeru bo za najemnike  
povišanje najemnine ublaženo s stanovanj-  
skim dodatkom.

**Ali bodo do stanovanjskega dodatka upra-  
vičeni samo tisti, ki zdaj prejemaajo subven-  
cijo, ali vsi najemniki?**

Stanovanjski dodatek je vezan na celo-  
tne prihodke nekega gospodinjstva. Če je  
na primer zdaj najemna sto evrov in se  
bo povečala na 130 evrov ali z 200 na 250  
evrov, bodo upoštevani celotni prihodki. Če  
bo najemnik izpolnjeval cenzus, ki ga bo  
določilo ministrstvo za delo, družino in so-  
cialne zadeve, bo upravičen do določenega  
stanovanjskega dodatka. Tako mislim, da je  
prav, in tako je tudi zamišljeno. V vsakem  
primeru bo država morala nameniti sredstva  
iz svojega proračuna.

**Znano je, da so prav nizke neprofitne  
najemnine razlog, da povsod po Sloveniji  
občine oziroma njihova občinska podjetja,  
ki upravljajo s stanovanjskim fondom, ne  
morejo graditi oziroma kupovati novih stano-  
vanj ter obnavljati stanovanjskega fonda  
v obsegu, kot bi bilo treba. Ali bo takšen  
predlog novega zakona, če bo sprejet, rešil  
tovrstne težave, tudi v družbi Nepremičnine  
Celje?**

Z uveljavitvijo predlaganega zakona bi se  
stanje spremenilo precej na bolje, zagotovo.

**Ali se vam zdi uresničljivo, da bi takšen  
zakon lahko bil sprejet, glede na to, da so  
prihodnje leto volitve?**

Glede na to, da bodo volitve sredi junija pri-  
hodnje leto, dvomim, da bo zakon sprejet v  
tem mandatu državnega zbora.

**Kako učinkoviti ste pri obnovi rabljenih  
stanovanj in koliko vam jih na leto uspe ob-  
noviti?**

Letošnje leto je bilo zelo uspešno, do zdaj  
smo prenovili več kot 50 stanovanj. Poleg adap-

*»Na Dunaju je približno 45 odstotkov cenovno dostopnih naje-  
mnikih stanovanj, skupno pa je najemnikih stanovanj kar pribli-  
žno 90 odstotkov. Takšno stanje je tudi posledica zakonodaje  
in spominja na sistem stanovanjske politike v naši nekdanji  
skupni državi, kjer so prebivalci, tako kot to še vedno počnejo  
v Avstriji, od svoje plače prispevali za stanovanjsko gradnjo.  
Takšna tradicija je pri sosedih že od Franca Jožefa naprej.«*

tacije praznih stanovanj je treba obnavljati tudi  
stanovanja, v katerih naši najemniki živijo:  
predvsem kopalnice, vrata, okna, ogrevalne  
sisteme ... Hkrati potrebujejo obnovo tudi sku-  
pni deli stavb, kjer gre za energetske obnove ...  
Del najbolj dotrajanih stanovanj smo obnovili  
tudi z evropskimi sredstvi. Iz tega naslova bo  
obnovljenih 26 stanovanj, približno pol je že  
obnovljenih, ostala bodo v prihodnjem letu.

*»V Sloveniji imamo administrativno določeno najemnino, ki  
se ni spremenila že od leta 2006. Posledica tega je, da vsi stano-  
vanjski skladi prodajajo lastna stanovanja, da sploh lahko  
delujejo. V manjši meri Ljubljana, kjer MOL namenja dobršen  
del denarja za delovanje stanovanjskega sklada. Je pa treba  
upoštevati, da je MOL najbogatejša občina v državi in si lahko  
marsikaj privoščiti, kar si drugje po Sloveniji ne moremo. Lju-  
bljana je pravzaprav tudi še edina občina v državi, ki gradi  
neprofitna in najemna stanovanja.«*

Del smo jih tudi že oddali, za nekatera bomo  
objavili tudi razpis za stanovanja za mlade in  
mlade družine.

**Dotakniti se morava še manj svetle pla-  
ti najemnih razmerij. Žal se dogaja, da se  
morate posluževati tudi deložacij. Kakšno je  
glede tega stanje v celjski občini, ker ljudje**

**ne zmorejo več plačevati stroškov neprofi-  
tnih stanovanj?**

Večjo težavo kot najemnine, za katere so  
subvencije, predstavlja plačevanje obratoval-  
nih stroškov. Prav ti so lahko razlog, da mora-  
mo poseči po skrajnem ukrepu, deložaciji. Če  
najemniki ne plačajo obratovalnih stroškov,  
smo to plačilo dobaviteljem po stanovanjskem  
zakonu dolžni zagotoviti v Nepremičninah Cel-  
lje. Pred deložacijo poskušamo najti rešitev s  
pogovori z najemniki, s centrom za socialno  
delo ..., in sicer tako, da omogočimo tudi odlog  
plačila ali plačilo na obroke .... Zato na prvo  
žogo najemnika seveda ne vržemo kar tako iz  
stanovanja. Res je tudi, da nekateri najemniki  
zadev ne jemljejo resno ali jim je celo vseeno.  
A ko na koncu pride do deložacije, se izkaže,  
da jim ni vseeno, vendar je prepozno. Lani smo

izvedli tri deložacije, podobno je tudi letos. Ni  
naš namen, da najemnika vržemo na cesto, a  
po drugi strani ni druge rešitve, če pri njem ni  
odziva oziroma prizadevanja za reševanje na-  
stale situacije. Hkrati smo najemnikom, ki smo  
jih morali deložirati, ponudili bivalno enoto,  
če niso mogli kam drugam. Stanovanja, kjer  
izvedemo deložacijo, so tudi zelo uničena, kar  
po svoje govori o bivanjski kulturi.

**Pred časom ste s predstavniki Mestne  
občine Celje obiskali Dunaj in si ogledali  
tamkajšnji model zagotavljanja javno in ce-  
novno dostopnih stanovanj. Dunaj velja za  
mesto, ki na lestvicah kakovosti življenja po  
svetu zaseda najvišja mesta. V kolikšni meri  
k temu pripomore stanovanjska politika?**

V bistvu je vse stvar stanovanjske politike.  
Že dlje časa mi je znano, da je Dunaj primer  
najboljše prakse, ko gre za dostopnost javnih  
stanovanj, zato sem v okviru združenja stano-  
vanjskih skladov pri GZS tudi predlagal ta  
obisk. Dunajska stanovanjska politika ni zgolj  
usmerjena v zagotavljanje stanovanj, ampak  
vključuje tudi obnovo obstoječih stanovanj,  
oživljanje degradiranih območij in urbano  
prenovo. Podoben model poskušamo uvajati  
tudi v celjski občini, na primer z novogradnjo  
v Dečkovem naselju, obnovo stavb v starem  
mestnem jedru. Na Dunaju gredo pri tem še  
dlje in obnavljajo cele soseske, v starih hišah  
nameščajo dvigala, spreminjajo zasebne atrije  
v javno last ...

**Kaj bi se iz dunajskega modela lahko na-  
učili v Celju in katere prakse bi bilo mogoče  
realno prenesti v knežje mesto?**

Cenovna politika najemnin na Dunaju je  
zelo učinkovita: ob tem, da gre za stroškovne  
najemnine, so te v nekaterih primerih tudi na-  
mensko nižje. Z logiko, da če bodo ljudje manj  
plačali za stanovanje, bodo več trošili, kar bo  
hkrati ob dostopnosti stanovanj poganjalo go-  
spodarstvo naprej. Na Dunaju si pri uresničevanju  
stanovanjske politike zelo prizadevajo tudi  
čimbolj mešati socialno strukturo prebivalcev,  
da se ne ustvarjajo geta, kar se mi zdi primer  
najboljše prakse.

**Kakšni razpisi se v Nepremičnih Celje obe-  
tajo za prihodnje leto?**

V začetku leta bomo objavili razpis za mlade  
in mlade družine: tej skupini prosilcev bomo  
dodelili stanovanja, ki smo jih obnovili z evrop-  
skim denarjem. Na listi imamo še približno  
450 prosilcev za neprofitna stanovanja, ki jim  
bomo postopoma oddajali stanovanja. Ljudje  
imajo ob naših razpisih velika pričakovanja,  
zato še ne vem, ali bomo pripravili nov razpis  
za neprofitna stanovanja. Želim si, da bi v raz-  
pisu lahko ponudili več stanovanj kot doslej,  
da ljudje ne bi bili razočarani.

**Bi lahko ugibali, kdaj bo Celje rešilo vse  
stanovanjske težave in zadostilo povpraševanju  
po neprofitnih in ostalih stanovanjih?**

Če sem čisto iskren, si tega ne želim (*smeh*).  
To bi namreč pomenilo, da je Celje nazadova-  
lo, da nima več potenciala in da so se ljudje  
odselili iz mesta, sam pa želim, da bi se ljudje  
priseljevali v mesto. Poskušam biti realist v  
tem smislu, da ni mogoče pričakovati, da bi  
rešili vse stanovanjske težave. To tudi ni mo-  
goče z vidika demografije, ki kaže, da bo že  
leta 2030 glede na prirast in staranje prebiva-  
stva stanovanjska problematika drugačna. Na  
primer delovno aktivni prebivalci, ki so zdaj  
naši najemniki, bodo takrat imeli čisto druge  
potrebe, kot jih imajo danes. Izzivov torej ne  
bo zmanjkalo.

**Kakšen je vaš ključni osebni izziv na me-  
stu direktorja Nepremičnin Celje? Gradnja  
soseske v Dečkovem naselju?**

To seveda je velik izziv, vendar ne gre samo  
za novogradnjo in zagotavljanje stanovanj. Iz-  
ziv predstavlja tudi omogočanje kakovosti in  
razvijanje kulture bivanja.

ROBERT GORJANC  
Foto: SHERPA

Primož Brvar je mesto direktorja Ne-  
premičnin Celje prevzel leta 2013, 1.  
januarja prihodnje leto bo začel drugi  
mandat. Pred tem je od leta 2004 do  
2013 vodil Celjski mladinski center. Po  
izobrazbi je magister poslovnih ved.



Primož Brvar je z iztekajočim se letom zadovoljen z vidika poslo-  
vanja. Družba je bila uspešna pri prodaji stanovanj, saj je bila  
letos vrednost prodanih nepremičnin za 300 tisoč evrov višja  
kot lani, več denarja kot lani so v Nepremičninah Celje namenili  
tudi za vzdrževanje in investicijska vlaganja. Dobiček bo na ravni  
minulih let, bolj kot ta je za našega sogovornika pomemben  
denarni tok, ki omogoča izvajanje investicij.



Na območju, kjer bo stala nova stanovanjska soseska Dečkovo naselje DN 10.