

Nastja Cinzia HROBAT
David BOGATAJ

Financiranje gradnje socialne infrastrukture na primeru oskrbovanih stanovanj

Področje socialne infrastrukture je v Sloveniji slabo razvito, na kar opozarja EU, ki spodbuja k deinstitucionalizaciji bivanja starejših. Država to rešuje s predlogom zakona o dolgotrajni oskrbi, v okviru katerega je predvidena oskrba na domu, vendar so v tem primeru starejši izpostavljeni neprilagojenemu bivanjskemu okolju. Za ohranitev funkcionalnosti, ravni samooskrbe in kakovosti življenja starostnikov je smiselno vlagati v gradnjo skupnostnih oblik bivanja starejših, kot so oskrbovana stanovanja, ki jih primanjkuje. Zagotovitev financiranja gradnje na lokalni in državni ravni omogočajo javno-zasebna partnerstva in črpanje finančnih sredstev z ustanovitvijo stanovanj-

skega sklada oskrbovanih stanovanj. Na podlagi izračuna ugotavljamo neenakomerno ponudbo oskrbovanih stanovanj v posameznih slovenskih regijah. Predlagali smo črpanje vrednosti nepremičnega premoženja starostnikov za sprostitev trga nepremičnin in kvantifikacijo družbene vrednosti oskrbovanih stanovanj ter metode in mehanizme za upravljanje tveganj in ustvarjanje prihrankov.

Ključne besede: oskrbovana stanovanja, socialna infrastruktura, zakon o dolgotrajni oskrbi

1 Uvod

Dolgotrajna oskrba (v nadaljevanju: DO) v Sloveniji že dolgo ne zadošča potrebam starejših. Sistem oskrbe je nepregleden, v praksi so pravice starejših urejene z zakonodajo na različnih področjih, nekateri uporabniki pa so iz sistema izključeni – v neenakopraven položaj jih postavljajo tudi razlike med regijami ter urbanim in podeželskim okoljem. Evropska unija v poročilih^[1] opozarja na potrebo po deinstitucionalizaciji, kar država rešuje z večanjem oskrbe v lastnem domu, s prilagoditvami prostora in povečanjem storitev pomoči družini na domu.

Največja težava je zagotavljanje sredstev za financiranje DO. V letu 2015 smo 77 odstotkov vseh sredstev za DO namenili institucionalni oskrbi, 23 odstotkov pa oskrbi na domu (Zakon o dolgotrajni oskrbi in obveznem zavarovanju za dolgotrajno oskrbo, v nadaljevanju: ZDOZDO, 2017, str. 6 in 7). Najpogostejše se oskrba izvaja v domovih za ostarele, zmožljivosti katerih so v letu 2020 popolnoma zapolnjene (Pregled prošenj in prostih mest v domovih za starejše in posebnih socialno-varstvenih zavodih, 2020, str. 7). Delež sredstev za DO, ki se financira iz zdravstvenega proračuna, je leta 2015 znašal 9,3 odstotka, do leta 2050 pa se bo potreba po sredstvih še podvojila (ZDOZDO, 2017, str. 6 in 7, in Zakona o dolgotrajni oskrbi, v nadaljevanju: ZDO, 2020, str. 5). V novem predlogu ZDO je Ministrstvo za zdravje predlagalo financiranje DO

iz prispevkov za zavarovanje za DO, državnega proračuna in drugih virov (ZDO, 2020, str. 103). V blagajno DO bi skupaj prenesli okoli 305 milijonov evrov iz javnih virov (ZDO, 2020, str. 38). V sprejetem proračunu je država v letu 2020 za DO namenila okoli 12 milijonov evrov, od tega okoli 4,2 milijona za spodbujanje izvajanja storitve pomoči na domu, po rebalansu pa še nekaj milijonov manj^[2] (Sprejeti proračun Republike Slovenije za leto 2020, Načrt razvojnih programov, 2020, str. 196).

Okrepitev izvajanja pomoči na domu je potrebna, vendar je za ohranitev ravni samooskrbe in kakovosti življenja starejših nujno potreben razvoj v smeri gradnje prilagojenega bivalnega okolja, kot so bivanjske skupnosti za starejše, ki jih poznamo iz tujine, prehodne oblike pa so oskrbovana stanovanja (v nadaljevanju: OS) in gospodinjске skupnosti, ki se v Sloveniji postopoma razvijajo.

Za ustrezen razvoj področja in ohranitev funkcionalnosti starejših je nujno potrebna uskladitev zdravstvene in socialne zakonodaje ter zakonodaje s področja DO. Trenutni predlog ZDO namreč oskrbe v skupnosti v smislu oskrbovanih stanovanj in gospodinjških skupnostih ne predvideva. Potrebna je torej tudi ureditev stanovanjske oskrbe. Nujno je treba za-

gotoviti vire in načine financiranja gradnje ustrezne socialne infrastrukture, kot so OS, ter uvesti metode in mehanizme za upravljanje tveganj.

2 Teoretična predstavitev problema

2.1 Finančna problematika dolgotrajne oskrbe in socialne infrastrukture

72. in 78. člen Ustave RS določata zdravo življenjsko okolje in primerno stanovanje, kar lahko na področju DO dosežemo z deinstitucionalizacijo bivanja (URS, 72. in 78. člen). Kadrovsko in zmogljivostno podhranjena institucionalna oblika oskrbe v domovih za ostarele že deluje nad predvidenimi načrti. Da bi jo razbremenili, se moramo usmeriti v predlagano izgradnjo univerzalnih stanovanj in urbanega okolja. Najboljši približek temu je trenutno gradnja OS. Za prilagoditve na javni in zasebni ravni grajenega okolja pa so potrebni veliki finančni vložki.

Dolgotrajna oskrba se v RS financira iz Sklada obveznega dodatnega pokojninskega zavarovanja (v nadaljevanju: SOD-PZ), s pokojninskim in invalidskim zavarovanjem, obveznim in dopolnilnim zdravstvenim zavarovanjem, iz državnega proračuna in občinskih proračunov, Zavoda za pokojninsko in invalidsko zavarovanje, s prispevki dobrodelnih organizacij in plačili uporabnikov. Zaradi povečanega števila uporabnikov so se v med letoma 2005 in 2011 dvignila vplačila v blagajno DO, predvsem na račun zasebnih izdatkov posameznikov (Adequate social protection for long-term care needs in an ageing society Report jointly prepared by the Social Protection Committee and the European Commission, 2014, str. 231). Država sistema financiranja DO torej ni prilagodila rasti števila starostnikov, temveč je strošek prevajala na uporabnike. Podobno je Urad RS za makroekonomske analize in razvoj ugotovil povečanje neposrednih izdatkov za DO iz žepa, ki naraščajo bistveno hitreje od izdatkov v zdravstvu in povečujejo problem dostopnosti. Ti izdatki so posledica razdrobljenosti sistema v različnih zakonih, kar v financiranju povzroča nepreglednost in neučinkovito izrabo virov. Na dolgi rok bo ta način financiranja postal veliko breme za neformalne izvajalce oskrbe, zmanjšal njihovo razpoložljivost na trgu dela, kar: »/.../ vodi v predčasno upokojevanje, povečuje revščino in vodi v prekomerno koriščenje dostopnejših zdravstvenih storitev« (Vasle, 2016, str. 11). Podobno ugotavljajo predlagatelji ZDO, ki so zapisali, da je nujna strukturna in višinska sprememba sistema financiranja DO, kar naj bi spodbudilo povpraševanje po različnih oblikah skupnostnih storitev, s ciljnimi razmerjem med uporabniki skupnostnih in institucionalnih oblik 1 : 1: »Ustrezna ureditev formalne DO lahko pomembno zmanjša neustrezno oziroma nepotrebno uporabo akutnih zdravstvenih storitev, pomaga družinam, da v obdobju potreb po DO niso obremenjene z visokimi izdatki za DO in da izvajalci neformalne oskrbe niso prisiljeni v odhajanje iz trga dela.« (ZDO,

2020, str. 4 in 5) Predlog zakona predvideva nov okvir za financiranje DO, v sklopu katerega se bodo sredstva zagotavljala iz skupnega podračuna Zavoda za DO, glavni viri katerega bodo sredstva iz prispevnih stopenj, sredstva iz predvidene obveznega zavarovanja za DO, sredstva zavarovanih oseb, sredstva iz državnega proračuna in občinskih proračunov ter morebitni drugi viri (ZDO, 2020, str. 22). Prispevne stopnje natančneje določa 88. člen predloga ZDO, ki predvideva 1,47-odstotno udeležbo zavarovancev in delodajalcev, skupaj 2,94 odstotka (ZDO, 2020, str. 98). V predlogu ZDO iz leta 2017 je sistem financiranja predvideval prenos sredstev iz državnega proračuna in proračunov občin v višini 53 milijonov evrov, preostala sredstva pa bi se zagotovila iz plačila zavarovanja za DO, pri čemer bi, če je višina prenosa sredstev nižja, temu ustrezno prilagodili stopnjo od zavarovalne osnove (ZDO, 2017, str. 18 in 19). Znesek zavarovanja za DO, ki bi ga plačeval posameznik, bi torej variiral ob upoštevanju morebitnega finančnega primanjkljaja blagajne DO. Z drugimi besedami, kolikor več bi znašal finančni primanjkljaj v blagajni DO, toliko več bi država zaračunala svojim državljanom. V novem predlogu ZDO te prilagoditve stopnje ne omenjajo, prav tako ne definirajo načinov kritja v primeru nižjega prenosa oziroma priliva sredstev iz javne blagajne.

2.2 Vpliv na pokojninski sistem

Pri oblikovanju pokojninskih reform je bistveno upoštevati povezavo med podaljševanjem življenjske dobe in upokojitveno starostjo, pri čemer se ne osredinjamo le na vprašanje pokojnin (Bešter, 2014, str. 11). Slovenski pokojninski sistem se večinoma opira na prvi steber socialne varnosti, ki ni odporen na demografske spremembe. Ena najštevilčnejših generacij trenutno z vplačevanjem v ta pokojninski steber zagotavlja finančno varnost generaciji svojih staršev. Zaradi predčasnega upokojevanja v preteklosti in demografskih sprememb ter zmanjšanja prispevka za pokojninsko in invalidsko zavarovanje, ki ga plačujejo delodajalci, se že spopadamo s finančnim primanjkljajem v pokojninski blagajni. Ob prvih spremembah zakonodaje ali prestrukturiranjih in višanju prispevne stopnje za DO, kar bi pomenilo začasni finančni primanjkljaj pokojninske blagajne, se bodo prihodnje generacije starostnikov prisiljene zanašati na skopi drugi in tretji pokojninski steber. To celo generacijo državljanov pahne na rob revščine, pridobijo pa upravljavci pokojninskih skladov. Rešitev financiranja starejših bi lahko bila tudi v prilagoditvah bančno-zavarovalnih storitev, vključno s fiskalno podporo lokalnih skupnosti, države in grajenega prostora (Kavšek in Bogataj, 2018). Korpič-Horvat predlaga zagotovitev večje pravičnosti pri dodeljevanju pravic iz socialnih sredstev in odpravo varčevalnih ukrepov pri socialnih transferjih, kot so »prisilno upokojevanje«, omejen vpis hipoteke na nepremičnine in zvišanje posameznih socialnih prispevkov (Korpič-Horvat, 2017, str. 43).

2.3 Življenjske razmere starostnikov

Neposreden vpogled v življenjske razmere starostnikov omogoča raziskava *Kako Slovenci živimo v drugi polovici življenja* iz leta 2017, iz katere izhaja, da imajo starejša gospodinjstva veliko premoženje na račun lastništva nepremičnin, v katerih živijo in ki niso več obremenjene s krediti, obenem pa jih več kot polovica s svojim dohodkom težko shaja iz meseca v mesec. Opazno težje (okoli 20 %) shajajo starostniki, ki živijo brez partnerja, tisti, ki so bolni ali imajo osnovnošolsko izobrazbo. V splošnem so kognitivne sposobnosti starejših v Sloveniji slabe, dobrih 45 % starejših od 50 let pa ima vsaj dve kronični bolezni. V starostni skupini od 65 do 79 let 26 % starostnikov potrebuje pomoč pri osnovnih ali dodatnih dnevni opravilih, v skupini nad 80 let pa ta delež znaša kar 63 %. Kljub temu le 10 % starostnikov v Sloveniji prejema pomoč, kar je manj, kot je daje (14 %) in najmanj od vseh EU držav, vključenih v raziskavo. Najpogosteje pomoč nudijo ženske. Zanimivo je tudi, da bolj ko so osebe osamljene, večje je število fizičnih ovir, s katerimi se srečujejo pri vsakodnevni dejavnosti, veliko časa ob koncu življenja pa preživijo v bolnišnicah (Majcen, 2017, str. 10–52). Starejše osebe, ki živijo same, se za socialno oporo lahko obrnejo na manjše število oseb, kot preostala populacija. Celotni neformalni krog je pri starejših osebah namreč vsaj za enega člana manjši kot pri mlajših od 65 let (Dremelj, 2002, str. 47). Starejši torej samevajo v svojih (pre)velikih nepremičninah, s (pre)nizkimi dohodki za njihovo vzdrževanje, slabo socialno oporo in nekaj gibalnimi ovirami. Taka ostarela oseba se postopoma izolira od svoje generacije, zaradi fizičnih ovir in posledično strahu pred poškodbami se zapre vase, za pomoč pa ne zna prositi. To vodi v začaran krog nefunkcionalne institucionalne oskrbe.

2.4 Poškodbe zaradi padcev in strošek zdravstvene blagajne

Zaradi načina življenja se večja število fizično oslabeledih starejših oseb z več kroničnimi boleznimi, ki potrebujejo paliativno in drugo DO. Demografske spremembe in njihove projekcije opozarjajo na težave pri ohranjanju zdravstvenih pravic tako bolnih starejših oseb s finančnega vidika (Vasle, 2016, str. 10). Ta trend vzbuja skrb tudi na evropski ravni, saj je daljšanje življenj prineslo neprestano večanje deleža starejših, kar ogroža finančno in organizacijsko učinkovitost zdravstvenega varstva in socialne varnosti ter pomeni večjo potrebo po finančnem in človeškem kapitalu (Przywara, 2010, str. 9 in 52). Nedvomno je namreč staranje posameznika povezano z naraščanjem stroškov zdravstva in oskrbe, ki so po podatkih za Nemčijo pri starejših od 65 let kar 2,8-krat višji kot pri mlajših osebah. Do leta 2060 se pričakuje povečanje stroškov javnega zdravstva držav EU v povprečju za 1,9 % BDP (prav tam, str. 14). Enak

odstotek dviga, torej na 7,5 % BDP, je za Slovenijo predvidelo Poročilo o staranju iz leta 2015, ki upošteva bistveno višji učinek nedemografskih dejavnikov na rast izdatkov za zdravstvo, uvajanje novih tehnologij, institucionalne značilnosti sistemov, rast zaposlenosti in plač ter medicinsko inflacijo. Javni izdatki za DO pa bodo po projekcijah do leta 2060 narasli za 2,5 % BDP oziroma na 4,2 % BDP (Poročilo o staranju 2015 – povzetek, 2015, str. 10). Najpomembnejši napovedovalec izdatkov zdravstvene nege v institucionalni oskrbi je dinamika upada funkcionalnih zmožnosti in s tem prehod na nižjo raven sposobnosti samooskrbe (Rogelj, 2016, str. 63). Za ohranitev oziroma povečanje ponudbe zdravstvene in druge oskrbe je torej nujno zmanjšanje stroškov teh storitev. Eno glavnih področij, ki je potrebno spremembe, so padci.

Padci so med vodilnimi vzroki hospitalizacij zaradi poškodb. Leta 2012 je zaradi posledic padcev umrlo 509 oseb, od tega 83 % v starosti nad 65 let. V bolnišnico je bilo istega leta sprejetih 29.930 poškodovancev, od tega 33 % starejših od 65 let, večina je bila sprejeta na bolnišnično zdravljenje (Voljč, 2016, str. 12). Leta 2014 je bila četrtnina od okoli 30.000 oseb, ki so se v bolnišnici zdravile zaradi poškodb, starejša od 64 let, vsak drugi se je zdravil zaradi posledic padca (Fakin et al., 2014, str. 11). Problematika poškodb zaradi padcev se bo zaradi staranja prebivalstva povečevala, kar bo vplivalo na rast finančnih stroškov bolnišničnega zdravljenja ter potrebe po rehabilitaciji in oskrbi starejših ljudi v različnih ustanovah (Fakin et al., 2014, str. 11). Glede na raziskavo iz leta 2017 v Sloveniji več kot 90 % starostnikov preživlja zadnje obdobje življenja v bolnišnici in tam doživi tudi smrt (Majcen, 2017, str. 52). Primer iz prakse navaja Bogataj: »/.../ [N]a urgenco pripeljejo starostnika, ki se je onesvestil ali zlomil okončine, potem pa več dni ležal zapuščen, lačen, žejen in premražen v svoji veliki hiši ali stanovanju /.../ nazadnje pristane npr. na kirurgiji, ker drugje zanj ni prostora, in nesmiselno prekomerno bremeni zdravstveno blagajno.« (Bogataj, 2013, str. 11 in 12) Poudarja, da je težava v tem, da nismo razvili institucij, ki bi starostnike izobrazile, da bi lahko sprejeli ustrezno odločitev glede svojega življenja v starosti (prav tam, str. 12). Padci starejših oseb so močno ekonomsko breme, zato bi morali pozornost usmeriti v razvoj programov za preprečevanje teh (Heinrich et al., 2010, str. 891). V ZDA vsako leto pade 30 % oseb, starejših od 65 let (Florence et al., 2018, str. 693). Leta 2015 je strošek padcev za zdravstvo znašal 49,5 milijarde dolarjev, od tega je strošek mrliškega oglednika v primerih smrtnih padcev znašal 754 milijonov dolarjev (prav tam, str. 695 in 696). Za primerjavo je znesek celotnih stroškov v letu 2013, upoštevajoč inflacijo, znašal 28,9 milijarde dolarjev, kar kaže na povečanje stroškov (prav tam, str. 696). Sindrom padavcev, torej strahu pred padci, vodi v zmanjšano gibljivost, socialno izolacijo, osamo in depresijo (Voljč, 2016, str. 10). Padci so drugi najpogostejši vzrok smrti kot posledice nenamerne poškodbe. Med vzroki za padce

so prenatrpani in nevarni bivalni prostori, bolezni in stranski učinki zdravil, ki oslabijo vid in mobilnost. Poudarili so, da se morajo strategije za preprečevanje padcev usmerjati v gradnjo varnih bivalnih okolij za starejše in odpravo tveganj za padce na javnih prostorih (Falls, 2018, e-vir). Padce je treba spremljati z mednarodno primerljivimi pristopi in kazalniki, ki so sestavni del mehanizmov za upravljanje tveganj (Voljč, 2016, str. 3 in 4). Najpogostejši okoljski vzrok za padce je neprimerno bivalno okolje, ki je pogosto tudi socialno-ekonomski vzrok, torej varnostno neprilagojeni prostori, nezadostna osvetlitev, prago-vi, drsna tla in stopnice, zgubane preproge, kabli in podobno. Dejavniki tveganja zunaj bivališč so neravne, slabo očiščene in osvetljene javne pohodne površine, nivojske razlike, zahteven vstop na avtobuse in izstop z njih.

Ekonomske posledice padcev delimo na neposredne stroške, ki so cene storitev, rehabilitacije, konzultacij, oskrbe in zdravil, in posredne stroške, ki so izgubljeni dohodki poškodovanega ali družinskega oskrbovalca, torej negativen vpliv na družinski proračun (Voljč, 2016, str. 14). Te stroške bi lahko prihranili z oskrbo in bivanjem v OS. Bistvo oskrbovanih stanovanj ni samo varstvo starejših, ampak možnost servisne oskrbe po izbiri, vključno s popolno deinstucionalizirano oskrbo v primeru hude onemoglosti (Ramovš, 2003, str. 66). V Sloveniji je bila ugotovljena potreba po dopolnitvi obstoječih podatkov o številčni strukturi zdravstvenih izdatkov za padce s podatki o okoliščinah, v katerih so se padci pripetili, in njihovimi dolgoročnimi posledicami. To bi pomagalo postaviti oceno skupnih stroškov posrednih in neposrednih oblik zdravstvenih in socialnih storitev in prikaz družbene vrednosti preprečevanja padcev (Voljč, 2016, str. 17). Do leta 2025 je tako v nacionalnem programu kot ključni medresorski cilj opredeljeno zmanjšanje števila padcev in njihovih posledic za 10 %: »Omogoči naj se znižanje zdravstvenih, socialnih in ekonomskih posledic padcev oziroma njihovega družbenega bremena. Prihranki so posebej pomembni, ker ne zmanjšujejo obsega zagotovljenih zdravstvenih pravic.« (Voljč, 2016, str. 18).

3 Metode raziskovanja

V članku smo raziskovali, kakšne so možnosti vlaganja v gradnjo socialne infrastrukture za postopno deinstucionalizacijo DO, natančneje bivanja starejših. Osredinili smo se na oskrbovana stanovanja, ki jih v Sloveniji poznamo od konca devetdesetih let.

Z opisno in razlagalno metodo smo preverjali izdatke za zdravstveno oskrbo starejših po padcu, ki je lahko posledica neprilagojenega bivalnega okolja. Tako ugotavljamo možnosti za spremljanje in preprečevanje padcev z mednarodno primerljivimi kazalniki, ki so sestavni del mehanizmov za upravljanje

tveganj. Z isto metodo smo raziskovali možnosti za nižanje stroškov prevoza socialnih oskrbovalcev starostnikov na domu. Povečanje oskrbe na domu do polovice izvajanja celotne oskrbe v državi, za kar si prizadeva predlog ZDO, namreč pomeni povečanje števila poti izvajalcev oskrbe na domu oz. pomoči družini na domu, kot je opredeljena v 15. členu Zakona o socialnem varstvu (v nadaljevanju: ZSV, 15. člen). Z opisno in razlagalno metodo smo raziskali tudi vire financiranja za vlaganje v gradnjo oskrbovanih stanovanj in s tem razvoj v smeri prilagojenega bivalnega okolja.

Možnosti za upravljanje tveganj smo nato vrednotili z normativno raziskovalno metodo, da bi preverili, ali lahko določimo oziroma izračunamo družbeno vrednost, ki jo prinaša bivanje v oskrbovanih stanovanjih. Razpoložljivost oskrbovanih stanovanj glede na regijo smo izračunali ter primerjali s številčno analizo in metodo primerjave. Zanimalo nas je, ali imajo starostniki v posamezni regiji glede na število prebivalcev enake možnosti dostopa do varnega bivanja v prilagojeni socialni infrastrukturi. Možnosti za pridobivanje finančnih sredstev za gradnjo oskrbovanih stanovanj smo analizirali z deduktivno metodo, z empirično metodo intervjuja pa smo preverili, koliko so občine in skladi pripravljeni vlagati v socialno infrastrukturo, njihovo seznanjenost s področjem in morebitne težave.

4 Rezultati raziskave

4.1 Bivanje v oskrbovanih stanovanjih in stanje na trgu

Velika stanovanja, v katerih bivajo starejši, so velikokrat nefunkcionalna, nevarna in draga za vzdrževanje. Marsikateri starejši se za pokritje stroškov vzdrževanja odloči varčevati pri hrani. Svojci, ki oskrbujejo take starostnike, so izgoreli, druga pomoč je finančno in geografsko težko dostopna, strošek poti oskrbe pa velik. Sčasoma nastopi osamljenost starejših. Zanimalo nas je, ali starejši bivalne razmere v OS v Novi Gorici ocenjujejo kot ustrezne.

Sogovornica bivanje v OS ocenjuje za dobro odločitev, ki je pripomogla k ohranjanju njene samostojnosti in kakovosti življenja. Opozarja na neskladnosti pri cenah najema in vsebini paketov oskrbe. Moti velika prezasedenost (skoraj 100-odstotna v nekaterih regijah) ter pomanjkljivo zagotavljanje socialnih in zdravstvenih storitev. Včasih do te mere, da posredujejo kar sostanovalci, pri čemer se postavlja vprašanje odgovornosti za morebitne zdravstvene posledice poškodovanca (Dolenc, 2018). To kaže na potrebo po oskrbniku OS, ki je bil določen v Pravilniku o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev OS za starejše in o načinu zagotavljanja pogojev za njihovo obratovanje (v nadaljevanju: tehnični pravilnik), nato pa iz njega črtan (Smolej Jež, Lebar in Kobal Tomc, 2015,

str. 19). Tehnične nepravilnosti v stanovanjih so v nekaterih primerih posledica obrabe in narekujejo potrebo po popravilih, v drugih pa kažejo neujemanje s tehničnim pravilnikom. Prebivalec OS ima zdravstveno varstvo organizirano pri osebnem zdravniku, obroke hrane in odvzem krvi v nekaterih primerih nudi bližnji dom za ostarele. Večina starejših nima sklenjenih posebnih paketov za oskrbo v OS niti ne vedo, kam naj se obrnejo glede tega (Dolenc, 2018). S pregledom stanja na terenu javnih najemnih OS lahko potrdimo, da je v večini primerov v Sloveniji področje deloma prilagojeno gradbenemu standardu, ni pa obstoječe socialne infrastrukture, kot jo zahtevajo podzakonski akti. Tudi zdravstvena infrastruktura ni jasna in je obenem nenatančno opredeljena. To področje bi moralo biti urejeno v novem ZDO.

Največji aktualni ponudnik tržnih oskrbovanih stanovanj je skupina Mijaks investicije d. o. o. Tržna ponudba stanovanj se ves čas izboljšuje, prodaja stanovanj, ki so označena za luksuzna, je visoka. Postopek seznanjanja s ponudbo je težek, dolgotrajen. Ker zakonodaja še ne omogoča, da bi bila namembnost uporabe določena za oskrbovana stanovanja, tudi ni nadzora, kdo jih kupi, koliko takih stanovanj je na trgu in ali investiranje v gradnjo oskrbovanih stanovanj tudi realno pokriva potrebe starajoče populacije. »Ljudje so kupili precej oskrbovanih stanovanj, v katerih potem niso bivali, ampak so jih oddajali, s precej stanovanji pa so investitorji poravnali obveznosti do izvajalcev,« je stanje na trgu komentiral predstavnik NSPIZ (Koncept oddajanja oskrbovanih stanovanj je tek na dolge proge, 2014, e-vir). Za večjo transparentnost trga je smiselno uvesti enotno oznako oskrbovanih stanovanj oziroma njihovih ponudnikov, ki ustrezajo zakonodajnim zahtevam in nudijo primerno oskrbo.

4.2 Zasedenost oskrbovanih stanovanj

Po podatkih iz leta 2015 imamo v Sloveniji 89-odstotno zasedenost OS (873 od 981 stanovanj), od tega 90-odstotno zasedenost najemnih (580 od 646 stanovanj) in 87-odstotno zasedenost lastniških OS (293 od 335 stanovanj) (Nagode, Kovač in Lebar, 2015, str. 36). Po zasedenosti in kapacitetah smo osrednjeslovensko regijo primerjali z goriško. V osrednjeslovenski regiji je bila zasedenost OS 85,7-odstotna (384 od 448 stanovanj), kar je nižje od slovenskega povprečja (89 %), medtem ko je bila zasedenost OS v goriški regiji višja od slovenskega povprečja, in sicer 96,6-odstotna (86 od 89 stanovanj) (Smolej Jež, Lebar in Kobal Tomc, 2015, str. 32–36). Glede na 12.223 aktualnih prošelj vseh prosilcev za namestitve v domove ostarelih v septembru, ki so 100-odstotno zasedeni, lahko sklepamo da je v letu 2020 zasedenost OS podobna (Pregled prošelj in prostih mest v domovih za starejše in posebnih socialnovarstvenih zavodih, 2020, str. 7). Za nadaljnje raziskave na področju OS je treba oblikovati enoten seznam vseh

prosilcev. V ospredje stopa potreba po opravljanju občinskih nalog, h katerim upravna središča zavezuje njihov splošni akt. Ta občinam nalaga, da so dolžne ustvarjati pogoje za gradnjo stanovanj in skrbeti za povečanje najemnega socialnega sklada stanovanj (Zakon o lokalni samoupravi, v nadaljevanju: ZLS, 21. člen). Težaven je način financiranja, ki se namesto regionalne pokritosti osredinja na urbana središča. To pomeni, da za starejše v ruralnih predelih oskrba na domu ni dosegljiva ali ni razvita (Hlebec in Mali, 2013, str. 29). Gradnja zasebnih OS na ruralnih območjih lahko da zmoten občutek zadostne ponudbe in zaradi dražje oskrbe vpliva na večanje finančnih ovir starostnikov. Paziti je torej treba na vzdrževanje ravnovesja števila zasebnih in javnih OS ter drugih oblik institucionalne oskrbe (prav tam, str. 38).

Ministrstvo za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti (v nadaljevanju: MDDSZ) je leta 2020 objavilo javni razpis za sofinanciranje vlaganj v infrastrukturo, namenjeno izvajanju dnevnih oblik varstva/začasnih namestitev za starejše, ki predvideva začasne namestitve z največ 20 stanovalci v enoposteljni in dvoposteljni sobah: »Predvideva se sofinanciranje 30 projektov, in sicer 16 projektov v kohezijski regiji Vzhodna Slovenija in 14 projektov v kohezijski regiji Zahodna Slovenija« (Javni razpis za sofinanciranje vlaganj v infrastrukturo, namenjeno izvajanju dnevnih oblik varstva/začasnih namestitev za starejše, 2020, str. 2 in 3). Skupna višina razpoložljivih (nepovratnih) namenskih sredstev javnega razpisa za obdobje 2020–2023 znaša 21.521.490 evrov (prav tam, str. 4 in 11).

4.2.1 Izračun ponudbe oskrbovanih stanovanj glede na regijo

Zanimalo nas je, ali je zasedenost v osrednjeslovenski regiji nižja zaradi centralizacije novogradenj v prestolnici. Primerjali smo ponudbo OS glede na število prebivalcev v osrednjeslovenski in goriški regiji. Če število OS primerjamo glede na populacijo starejših od 65 let v posamezni regiji leta 2015, ugotovimo, da je bilo v osrednjeslovenski regiji razmerje eno stanovanje na 201 osebo, starejšo od 65 let, v goriški regiji pa eno stanovanje na 263 oseb, starejših od 65 let (Prebivalstvo po velikih in petletnih starostnih skupinah in spolu, statistične regije, Slovenija, letno, 2020, e-vir). Do leta 2018 je družba Mijaks investicije d. o. o. v osrednjeslovenski regiji zgradila 100 dodatnih OS v Murglah (Oskrbovana stanovanja Mijaks, 2020, e-vir), NSPIZ je zgradil predvidenih 30 OS v Škofljici (leta 2016) in 17 stanovanj v Litiji (leta 2017), v Medvodah je podatek o stanovanjih za leto 2018 višji za štiri stanovanja (Zemljevid in seznam OS, podatki za leto 2018, 2020, e-vir). V osrednjeslovenski regiji je bilo med letoma 2015 in 2018 skupno zgrajenih 151 novih OS, vseh je bilo 599. V goriški regiji med letoma 2015 in 2018 ni bilo novogradenj. Upoš-

tevali smo novogradnje v osrednjeslovenski regiji med letoma 2015 in 2018 in vsa OS v regiji primerjali s številom oseb, starejših od 65 let v letu 2018. Ugotovili smo, da se je v letu 2018 v osrednjeslovenski regiji kljub povečanju števila starejših razmerje zaradi novogradenj izboljšalo. Novo razmerje je eno stanovanje na približno 164 oseb, starejših od 65 let. To pomeni, da je v osrednjeslovenski regiji 0,61 % starejšim zagotovljena možnost bivanja v OS, kar je približno 0,74 % več od možnosti za bivanje v goriški regiji, kjer je stanovanje glede na povečanje števila oseb, starejših od 65 let, zagotovljeno le 0,35 % starejšim. Ponudba OS je torej glede na število starejših prebivalcev v osrednjeslovenski regiji res višja od ponudbe v goriški regiji. Potrebna bi bila primerjava še z drugimi regijami, vendar lahko sklepamo, da je glede na večje število OS v osrednji Sloveniji predvsem MOL zanimiva za zasebne investitorje v gradnjo. Pomembna je tudi ugotovitev, da aktualnih podatkov o OS ne vodi nobena državna institucija. Statistični urad RS podatke s področja DO pripravlja po naročilu, pri GURS so nam svetovali, naj OS preštejemo glede na oznako namembnosti v Katastru stavb, vsake nekaj let naredi analizo stanja le IRSSV. Zaradi hitrih sprememb je nujno vzpostaviti uradno evidenco aktualnih podatkov o številu OS, delitev na najemna in lastniška, javna in zasebna, njihovo regijsko pokritost in število prosilcev za bivanje.

4.3 Sistem financiranja

Deinstitucionalizacijo bivanja starejših podpira Evropska komisija, ki na svoji spletni strani obljublja finančno podporo Evropskih strukturnih in investicijskih skladov (v nadaljevanju: ESI) (Prehod z institucionalnih na skupnostne storitve (deinstitucionalizacija), 2018, e-vir). Do financ skladov ESI pa nista upravičena gradnja in/ali prenavljanje ustanov za DO. Po trenutni definiciji se mednje štejejo tudi OS kot posebna oblika institucionalnega varstva, čeprav so v praksi alternativna oblika institucionalnega varstva, saj ljudem omogočajo, da v svojem gospodinjstvu prejema ustrezno pomoč in oskrbo (Smolej Jež, Lebar in Kobal Tomc, 2015, str. 20). Ponudba mora ustrezati povpraševanju do te mere, da stanovanja ohranijo namen sredstva deinstitucionalizacije in jih ne naredimo za luksuzno dobrino. »Za investitorja je seveda bolje stanovanja prodati kot oddajati v najem, saj se tako naložba veliko hitreje povrne. Se pa zato težko dolgoročno ohrani namen tovrstnih naložb.« (Koncept oddajanja oskrbovanih stanovanj je tek na dolge proge, 2014, e-vir) Potrebujemo enoten načrt financiranja namenske gradnje javnih neprofitnih OS (državnih in občinskih) in načrtno financiranje gradnje v sklopu javnozasebnih partnerstev, pri čemer država v svojem investicijskem deležu ohrani nadzor nad oddajo.

4.3.1 Vloga države in občin

Predstavnica Stanovanjskega Sklada Republike Slovenije (v nadaljevanju: SSRS), javnega nepremičninskega sklada, nam je v intervjuju delitev nalog med občino in državo opisala kot problem normativne higijene, zaradi prenormiranosti in normativne zmedenosti, ki rezultira v nepoznavanju predpisov s strani posameznikov in je v nasprotju z normativnimi smernicami (Intervju s predstavnico SSRS, 2018, str. 4). S Programom sofinanciranja zagotavljanja stanovanjskih enot za starejše v letih 2017–2020 (program) je SSRS povedel k projektu Sobivamo, ki je stanovanjska oblika pomoči starejšim v tiski v organizaciji MOP (Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025, v nadaljevanju: ReNSP15–25, 4.2.3. člen). Sklad ima v lasti 53 OS iz leta 2004, ki so jih pridobili s popotresno gradnjo za starejše v Kobaridu in na Tolminskem in se večinoma oddajajo v neprofitni najem mladim družinam (Intervju s predstavnico SSRS, 2018). Anketa SSRS je pokazala, da je povpraševanje po OS v mestnih občinah (48,89 %) skoraj enako povpraševanju v drugih občinah (51,11 %) (Objava ugotovitev – anketa SSRS 2016–2017, 2017, str. 9). Občine se na razpis programa ne prijavljajo, čeprav so primerne kandidatke. Večje občine gradnjo OS v minimalnem obsegu financirajo same: »Vsekakor morajo stanovanjski skladi občin za prijavo na naš razpis dobiti odobritev občine, kar pomeni sofinanciranje projekta, kjer se navadno ustavi zaradi pomanjkanja sredstev.« (Intervju s predstavnico SSRS, 2018) Na razpise se večinoma prijavljajo samostojni investitorji, to so pravne osebe s tržnim pristopom, ki gradijo luksuzna OS: »Ugotovljamo, da so se pokojnine toliko zmanjšale, da si OS lahko privoščijo le premožnejši, saj je nastanitev vedno odvisna od sredstev, /.../ aktivnosti gradnje in obnov pa se povečajo ko so lokalne volitve.« (Intervju s predstavnico SSRS, 2018) Iz letnih poročil Inšpektorata RS za okolje in prostor izhaja, da izgubljajo nadzor nad namembnostjo OS, ko pride do prenosa lastništva z investitorja na kupca posameznega stanovanja: »Predpisi se spoštujejo samo v postopku pridobitve gradbenih dovoljenj in do prodaje.« (Intervju s predstavnico SSRS, 2018) Občine bi na drugi strani morale imeti svojo stanovanjsko politiko, vendar jo vodi le malokatera, saj nimajo evidence stanovanjskih potreb občanov: »S tem jim je oteženo prijavljanje na razpise, za investitorje pa niso zanimive.« (Intervju s predstavnico SSRS, 2018) S strani države SSRS ne prejema namenskih sredstev za gradnjo OS, kljub temu bo do konca leta 2020 zgradil tudi nekaj OS v Kranju ob Savi, dva objekta v Mariboru in enega v Ljubljani, ki bodo ostali v njihovi lasti, zato menijo, da so do proračunskih sredstev upravičeni. Tako kot jih od države prejema NSPIZ, čeprav je pravna oseba in ni javni zavod. Sklad gradi oskrbovana in druga domovanja, ki jih oddaja po tržni (nestroškovni) ceni: »Veliko sodelujejo z občinami preko urbanizma, ali jim dajo v najem, ali odkupijo zemljišče ali pa samo pravico do gradnje s stavbno pravico.« (Intervju s pred-

stavnico SSRS, 2018) SSRS stanovanj ne prodaja več, temveč jih oddaja v najem, kot to narekuje načelo nadomestitve vsakega prodanega javnega najemnega stanovanja z najmanj enim javnim najemnim stanovanjem (ReNSP15–25, 4.2.1. člen) Pri Direktoratu za DO razlagajo, da sistemsko financiranje ureja ReNPZV16–25, ki: »/.../ predvideva celovito ureditev financiranja in izvajanja storitev socialne ter zdravstvene pomoči za osebe, ki so dolgotrajno odvisne od pomoči drugih. Na kakšen način bodo zadeve v bodoče urejene oz. financirane, pa je še preuranjeno govoriti« (Intervju na Direktoratu za dolgotrajno oskrbo, 2018, str. 3).

Zakon o lokalni samoupravi določa: »Občina za zadovoljevanje potreb svojih prebivalcev /.../ ustvarja pogoje za gradnjo stanovanj in skrbi za povečanje najemnega socialnega sklada stanovanj.« (ZLS, 21. člen) Predstavniki Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica (v nadaljevanju: SS MONG) Dumančič pravi, da ima Sklad po zakonu upravnika v vsaki stavbi z več kot osmimi stanovanji, želijo pa si, da bi v javno-zasebnih partnerstvih za to skrbel investitor (Dumančič, 2018). Meni tudi, da neprofitna najemnina ne pokrije stroškov amortizacije, kar vsako leto za okoli 6 % zniža vrednost premoženja sklada. Stroškovna najemnina pa povrne stroške začetne investicije, tekočega in investicijskega vzdrževanja in vse funkcionalne stroške, zato je pogosta kot približek neprofitni najemnini v socialnem najemnem sektorju. Pri popolni neprofitnosti se ne ustvarja donos na lastniški kapital, priznan je le strošek dolžniškega kapitala, saj je namen neprofitne oddaje opravljanje družbeno koristne dejavnosti. Zato je potrebna zadostna količina lastnih sredstev izvajalcev ali investorjev ali uvedba znatnih subvencij. V primeru javno-zasebnih partnerstev so to davčne olajšave, ki bi spodbudile investicije (Cirman, 2012). Težava je v načinu izračunavanja neprofitne najemnine. Peti in šesti odstavek 118. člena Stanovanjskega zakona (v nadaljevanju: SZ-1) se deloma izključujeta, saj določata, da morajo občine sredstva, ki jih prejmejo iz stroškov financiranja oddajanih stanovanj, ponovno namensko uporabiti za gradnjo in vzdrževanje neprofitnih stanovanj in jih prikazovati v občinskih stanovanjskih programih, sicer teh stroškov v najemnini ne smejo zaračunavati (SZ-1, 118. člen). S tem bi se uresničevala vračilo in donosnost dolžniškega in lastniškega kapitala, vendar tega ne dosegajo, saj peti odstavek določa, da stroški financiranja v neprofitni najemnini lahko letno znašajo največ 1,5 % od vrednosti stanovanja (SZ-1, 118. člen). To je glede na stroške razpoložljivih dolžniških virov premalo. Rezultat je neprofitna stanovanjska oskrba kot dejavnost opravljanja splošno koristne storitve, ki ne ustvarja donosa na lastniški kapital (Cirman, 2012). Poleg tega se izračun neprofitnih najemnin izvaja na podlagi vrednosti stanovanja, ki je zmnožek korekcijskega faktorja za vpliv velikosti, uporabne površine in vrednostne točke. Vrednost zadnje je od uveljavitve SZ-1 leta 2003 nespremenjena in znaša 2,63 evra, saj ni zakonske podlage za

njeno spremembo po uveljavitvi evra, čeprav je ob upoštevanju inflacije njena vrednost marca 2020 znašala 3,49 evra (Revalorizacija, 2020, e-vir). Da se stanovanjski fond v prihodnosti ne bi zmanjševal, je potrebna sprememba zakonodaje, ki bi na novo opredelila osnovo za izračun najemnine in jo z leti ustrezno prilagajala. Ministrstvo za okolje in prostor (v nadaljevanju: MOP) je že predvidelo dvig posplošene vrednosti gradbenih stroškov, s predpisom vrednosti zemljišča pa se bo najemnina dvignila in razlikovala tudi glede na vrednost lokacije stanovanj. Povišanja najemnin ali prehoda na stroškovne najemnine si vsi obstoječi najemniki ne morejo privoščiti, kar bo MOP reševal s subvencijami (Kralj, 2019, e-vir). Dr. Srna Mandić boljšo rešitev vidi v stanovanjskih zadrugah, oblikovanju sheme sofinanciranja projektnih gradenj in predvsem v ureditvi varčevalne stanovanjske sheme (Kralj, 2019, e-vir). Dumančič je predlagal vpeljavo stalnega dohodka za gradnjo stanovanj na ravni države, kar spominja na stanovanjski prispevek zaposlenih, uveden leta 1956 (Dumančič, 2018). Občini primanjkuje zemljišč za gradnjo, SS MONG pa bremeni sprememba odloka, ki navaja oprostitev plačila komunalnega prispevka (Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje MONG, 2014, 17. člen). SS MONG danes plačuje komunalni prispevek, plačevanja katerega je bil z odlokom iz leta 2008 oproščen (Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka v MONG, 2008, 17. člen). Plačilo jih ovira pri sklepanju javno-zasebnih partnerstev, cene nakupa zemljišča so previsoke tudi za SSRS. Sklad se je prijavil na razpis za sofinanciranje obnove, vendar je po pripravi dokumentacije občina zavrnila sofinanciranje, ker bi iz razpisa prejeli samo 60.000 evrov, pretekle zasebne investicije pa so pokazale slab projektni menedžment in nizko kakovost gradnje z željo po hitri povrnitvi denarja in zaslužku (Dumančič, 2018).

4.3.2 Javno-zasebna partnerstva – primeri dobre prakse

Gradnjo OS večina občin uspešno izpelje z javno-zasebnimi partnerstvi. Načeloma občina prispeva manjši del finančnih sredstev in stavbno pravico, zasebnik pa preostala finančna sredstva, uredi vso potrebno dokumentacijo, vključno z gradbenim dovoljenjem, in javni del projekta prenese v last občine. Upravljanje objekta in nudenje pripadajoče oskrbe v celoti prevzame zasebni partner. Tak je primer OS v Šiški v MOL, kjer je zasebni partner Mijaks investicije d. o. o. leta 2016 v javnozasebnem partnerstvu z Javnim stanovanjskim skladom Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju: JSS MOL) zgradil in prodal 54 OS (Oskrbovana stanovanja Mijaks – Ljubljana Šiška Dravlje, 2018, e-vir). Podlaga je bil Akt o javno-zasebnem partnerstvu za izvedbo projekta »Oskrbovana stanovanja – Šiška«, sprejet na Mestnem svetu MOL 19. decembra 2011. Kljub prodaji (izguba sledljivosti) je taka gradnja primer dobre

prakse. Lastnik skupine Mijaks Miha Jarc je pred desetimi leti uvedel način plačilne discipline, pri katerem morajo biti podizvajalci pogodbenega partnerja za svoje delo poplačani sproti, sicer partner ne prejme plačila, investitor pa lahko neposredno plača podizvajalcem. »Pri prodaji OS v Murglah je skupina Mijaks prebudila mrtvi kapital, ki je vezan v starih in prevelikih nepremičninah.« (Mirkovič, 2010, e-vir) Skupina Mijaks se je na prestolnico osredinila zaradi ljudi, ki si OS po tržnih cenah lahko privoščijo (Stanovanja, v katerih starejši (za)živijo, 2018, e-vir). Večina OS kljub visoki ceni poide pred koncem gradnje. Jarc meni, da bo glede na staranje prebivalstva v naslednjih desetletjih povpraševanje po OS od pet do deset odstotkov višje od odstotka razpoložljivih stanovanj na trgu. Za nakup se odločajo predvsem starejši srednjega in višjega sloja, ki so prepoznali pomen likvidacije svojega nepremičninskega premoženja. Skupina Mijaks pri oskrbi starostnikov stavi tudi na sodelovanje MOL, ki je nase prevzela 75 % stroškov oskrbe. V dvajsetih letih so OS postala večgeneracijska: »Potem ko so se poslovili starši, so se vanje vselile mlajše generacije. Morda jih oddajajo v najem.« (Stanovanja, v katerih starejši (za) živijo, 2018, e-vir) Cilj je doseči standarde Skandinavije, kjer investitorji vlagajo v gradnjo stanovanj, ki jih po tržnih cenah ne prodajajo, ampak dajejo v najem. OS si tam lahko privoščijo skoraj vsak, za kar skrbi zakon o oskrbi, ki narekuje varčevanje v obliki plačevanja zavarovalniških premij za dolgotrajno oskrbo, kar bi za Slovenijo lahko uredil ZDO.

4.3.3 Potencialni viri in načini investiranja v oskrbovana stanovanja

Potrebujemo učinkovito strategijo, ki bi kombinirala več načinov črpanja denarja in investiranja. Zanesljivi finančni viri povratnih in nepovratnih sredstev so Evropski strukturni in investicijski skladi (ESI), med katerimi sta Kohezijski sklad in Evropski sklad za regionalni razvoj (Evropski strukturni in investicijski skladi, 2020, e-vir). Mala in srednja podjetja s tveganim kapitalom za financiranje na ravni EU lahko zaprosijo Evropski investicijski sklad (EIS), večinski delničar katerega je Evropska investicijska banka (Evropska investicijska banka (EIB), 2020, e-vir). Vse pravne osebe lahko evropska sredstva z obrestno mero, ki je nižja od tržne, pridobijo prek SID banke d. d., ki lokalnim skupnostim nudi dolgoročno financiranje naložb v lokalno infrastrukturo za večanje ponudbe cenejših bivališč za starostnike. Da bi po nizki obrestni meri sredstva lahko črpale tudi manjše občine, je treba oblikovati načrte črpanja, ki vključujejo razvoj mehanizmov za upravljanje tveganj, za kar je potrebna ustrezna statistična podlaga. Kavšek in Bogataj predlagata oblikovanje tabel mnogoterih pojemanj funkcionalnih zmožnosti in stanovanjskih preferenc starostnikov in zajem podatkov za implementacijo modela (Kavšek in Bogataj, 2018, str. 35). Stanovanjski skladi na evropski ravni bi v sistem svojega upravljanja morali vključiti metode za napovedovanje

povpraševanja po OS glede na potrebe, preference in kupno moč posamezne starostne kohorte (Bogataj et al., 2016, str. 2). Starejšim bi tako olajšali dostop do OS, saj nimajo možnosti najema finančnih posojil in bi posledično lahko ostali ujeti v nepremičninskih transakcijah (Ball, 2011, str. 44).

Za boljši izkoristek nepremičninskega kapitala starejših je treba kombinirati model mnogoterih pojemanj z razvojem aktuarske metode obratne hipoteke (Bogataj et al., 2016, str. 2). Aktuarsko je treba oceniti možnosti črpanja sredstev iz nepremičninskega premoženja in možnosti občin za sofinanciranje (Kavšek in Bogataj, 2017, str. 108). Z vpeljavo instrumenta obratne hipoteke bi država bedela nad lastnino socialno šibkih starostnikov njim v korist, za kar je potreben ustrezen zakonodajni okvir. To bi omogočilo dolgoročno stabilizacijo denarnih tokov za zagotavljanje socialne varnosti starostnikov (Bogataj, 2013, str. 12–14). Likvidna sredstva lahko posojiljemalec pridobi v enkratnem znesku ob sklenitvi obratne hipoteke in jih investira v nakup OS, posojila mu ni treba vračati do smrti oziroma izselitve. Tako starostnik ni prisiljen v prodajo pod tržno vrednostjo nepremičnine. Ovira je pridobitna naravnost obstoječih modelov obratnih hipotek. Ker datum zapadlosti posojila v plačilo ni vnaprej znan, obratno hipoteko razumemo kot mešanico bančnega in zavarovalniškega produkta (prav tam, str. 126 in 127). Tudi pri SSRS menijo, da imajo starejši trenutno premalo zavarovanja za tako vrsto financiranja (Intervju s predstavnico SSRS, 2018, str. 3). Treba je povečati vlogo države in lokalnih skupnosti.

Povečanje obsega zadolževanja javnih stanovanjskih skladov bo spodbudilo graditev dostojnih bivališč več upravičencem. 20-odstotno dodatno zadolževanje je urejeno za SSRS, ne pa tudi za druge sklade (SZ-1, 147. člen). Treba je uvesti zavarovanje za dolgotrajno oskrbo, za kar je nujno treba sprejeti ZDO. Nujna je odprava nekaterih varčevalnih ukrepov pri socialnih transferjih ter dvig dodatka za pomoč in postrežbo. Smiselno je razmisliti o uvedbi univerzalnega dohodka za financiranje bivanja v OS, kot so ga predlagali v Združenem kraljestvu (LHA oziroma Local Housing Allowance). V Sloveniji ni cenovnih razlik glede na regije, razen v urbanem ljubljanskem delu. Presežke bi starostniki lahko doplačali sami ali zaprosili za subvencijo pri CSD. Smiselna bi bila tudi sprememba na ravni sistema z uvedbo varčevalne stanovanjske sheme, ki bi bila stalni dohodek za gradnjo. To bi lahko uredili s ponovno uvedbo stanovanjskega prispevka zaposlenih.

Prizadevati si je treba za povečanje javno-zasebnih partnerstev. Na občinski ravni bi ta spodbudila oprostitvev plačila nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča po vzoru Nepremičninskega sklada pokojninskega in invalidskega zavarovanja (v nadaljevanju: NSPIZ). Višina najemnine v OS je odvisna od investicije: »/.../ [O]bčina na zemljišču, na katerem stoji

stavba z najemnimi OS, v korist sklada ustanovi neodplačno stavbno pravico in/ali ga oprosti plačila komunalnega prispevka.« (Koncept oddajanja oskrbovanih stanovanj je tek na dolge proge, 2014, str. 2) Občina, njen stanovanjski sklad ali država bi lahko prevzeli najem ali odkup zemljišča in podelili stavbno pravico, pri čemer je najprej treba upoštevati tveganja in odpraviti zakonodajne ovire. Občine se za javno-zasebna partnerstva velikokrat ne odločijo, ker se zavedajo, da je težko realno ovrednotiti vložek obeh partnerjev, izvajati nadzor nad izvedbo projekta ter načrtovati donosnost in doseganje dogovorjene cene (Juhart et al., 2017, str. 273). Posebna ovira je 263. člen SPZ, ki določa, da s prenehanjem stavbne pravice stavba postane del nepremičnine, lastnik nepremičnine pa mora imetniku stavbne pravice ob prenehanju plačati nadomestilo v višini povečanja tržne vrednosti nepremičnine (SPZ, 263. člen). Stavba bi tako po preteku partnerstva postala javna last. Stavbna pravica se podeljuje za več let vnaprej, največ 99, zato je pravo tržno vrednost nepremičnine težko oceniti. Izračun nadomestila, ki bi ga javni partner izplačal zasebnemu, pomeni precejšnje finančno tveganje in dodaten element v presoji pri sklepanju javno-zasebnega partnerstva (Juhart et al., 2017, str. 274). Smiselna je uvedba ustaljenih postopkov v primeru tipičnih javno-zasebnih partnerstev pri gradnji OS in opredelitev določil, kot je prevzem tveganja gradnje objekta s strani zasebnega investitorja, skrb za uporabo pa s strani javnega partnerja (prav tam, str. 276). Pri taki obliki financiranja gradnje OS je nujno treba povečati vpetost države za učinkovito črpanje financ na lokalni ravni v obliki garancijskih shem. V vlogi mentorja občinam bi država z garancijsko shemo pomagala pri oblikovanju občinskih načrtov financiranja gradnje, potrebna pa sta tudi dodatno načrtovanje in vzpostavlanje regulativ na področju socialnih podjetij za stanovanjsko oskrbo starostnikov.

Dobro bi bilo oblikovati stanovanjske zadruga in urediti varčevalne stanovanjske sheme. Eden najučinkovitejših pristopov k financiranju socialne gradnje je gotovo oblikovanje najemnega sklada za razvoj OS s pridobitvijo povratnih sredstev Evropske investicijske banke in SID banke d. d. Odplačilo sredstev bi lahko zagotovili iz lastnih davčnih virov občin (Zakon o financiranju občin, v nadaljevanju: ZFO-1, 6. člen). Trenutne datjave na nepremičnine vključujejo davek od premoženja in nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča in davek na promet nepremičnin. Socialno gradnjo bi lahko financirali s prihodki od načrtovanega davka na nepremičnine (Janež in Bogataj, 2018, str. 1).

4.4 Upravljanje tveganj in potencialni prihranki

4.4.1 Strošek službenih poti izvajalcev oskrbe na domu

V Sloveniji je veliko osamljenih starejših prebivalcev, ki zaradi ekonomskih razlogov ali pomanjkanja možnosti selitve v institucionalno nego bivajo v neprilagojenih stanovanjih v odmaknjenih podeželskih predelih (Voljč, 2016, str. 27). Večinoma so prepuščeni samim sebi in so posebej rizična skupina za poškodbe. Varnost bivanja je tako večinoma zagotovljena s pomočjo pri osnovni negi in gospodinjskih opravilih. Oskrba na domu je glede na potrebe nezadostna zaradi pomanjkanja vladne podpore, sredstev in predvsem usposobljenih kadrov (prav tam, str. 10 in 20). Nimamo podatkov o izdatkih in številu prejemnikov nege glede na kategorijo oskrbe v določeni starostni skupini (Rogelj, 2016, str. 11). Dostop do storitev v skupnosti in na domu se razlikuje po regijah ter med urbanim in podeželskim okoljem. V dveh občinah se osnovna storitev pomoči na domu v letu 2018 sploh ni izvajala (Kenda, 2019, str. 26).

Na stroške poti vplivajo prostorske razpršitve bivališč oskrbovancev. Stroški prevozov so vnaprej pogodbeno dogovorjeni med občinsko skupnostjo in izvajalcem oskrbe na domu brez sistemskega izračuna in se med občinami razlikujejo, izvajalci pa vseh stroškov ne uspejo pokriti: »Zato je moral izvajalec z občino doseči dogovor, da te stroške povrne ločeno od cene storitve pomoči na domu, namesto da bi bila ta storitev že v metodologiji opredeljena glede na poselitve starostnikov v lokalni skupnosti.« (Kavšek in Bogataj, 2015, str. 24) V zvezi s tem vprašanjem je bil izpeljan algoritem za trajnosten, efektiv in cenejši transport pri oskrbi na domu. Algoritem je v prilagodljivi modularni obliki, v katero se vnesejo razdalje in stroški, specifični za posamezno mesto izvajanja oskrbe (Ros-McDonnell, 2019, str. 10 in 11). Upoštevan je strošek časa in okolja za njihovo zmanjšanje in povečanje efektivnosti oskrbe glede na specifične potrebe oskrbovancev (Szander et al., 2018, str. 8 in 9). Rezultat je prihranek časa, nižji strošek poti, kar omogoča oskrbo večjega števila starejših in natančno pogodbeno določanje stroškov s strani lokalne skupnosti. Tako upravljanje tveganj je finančno smiselno glede na število starejših pri nas, ki se odločajo za bivanje v lastnem domu. Prihranki omogočajo številčnejšo ponudbo cenejših in raznovrstnih bivanjskih možnosti mlajšim generacijam starejših, kot je gradnja večjega števila bivanjskih skupnosti in oskrbovanih stanovanj, kar bi stroške poti za oskrbo dodatno efektivno znižalo. Največji oviri, ki pripomoreta k odločitvi za selitev v oskrbovano stanovanje, sta namreč nezadovoljstvo z bivalnim okoljem in visok znesek najema (Filipovič Hrast et al., 2020, str. 15).

4.4.2 Družbena vrednost oskrbovanih stanovanj

Z bivanjem starostnikov v OS se znižujejo možnosti poškodb in stroški, oskrba v OS pa znižuje stroške prevoza oskrbovalcev in razbremeni družinske negovalce. Kvantificiranje naštetih koristi in natančna ocena zmanjšanja stroškov za ugotovitev družbene vrednosti OS sta za družbo izjemno pomembna.

Številne raziskave so podatke kvantificirale, malo je takih, ki so prihranke tudi cenovno ovrednotile. Nekaterih prihrankov ni mogoče ovrednotiti neposredno, saj gre za koristi na družbenem področju. Stanovalci se v OS počutijo bolj sprejete v družbi, bolj samostojne in neodvisne, varnejše in bolj zdrave (Wood, 2017, str. 2). Ovrednotili pa so zmanjšanje stroškov bolnišničnega zdravljenja starejših, oskrbe zaradi padca, zloma kolka in zmanjšanje stroškov socialne oskrbe zaradi osamljenosti, kar je zneslo 486 milijonov funtov letno. Od tega so 300 milijonov funtov letno prihranili pri hospitalizaciji. Preprečitev padcev je prinesla prihranke v višini 12,2 milijona funtov. Po podatkih za Združeno kraljestvo bivanje v OS zmanjša verjetnost padca starejše osebe za od 1,5- do 2,8-krat (prav tam, str. 4 in 6). Berrington je v družbeno vrednost povezal koristi za posameznega prebivalca OS, družbo in davkoplačevalce (Berrington, 2017, str. 6). Oceno prihrankov je treba narediti tudi v Sloveniji in jo za prikaz dopolniti s kvalitativno oceno. Raziskava bo zahtevna, še posebej zato, ker nimamo primerljivih podatkov. Ponudba oskrbe na domu se razlikuje cenovno glede na regije in ni usklajena s paketi oskrbe, ki se med seboj razlikujejo glede na ponudnika OS. Področje je slabo raziskano, vendar bo glede na potencialne prihranke, ki jih prinaša za zdravstveno varstvo, socialno in dolgotrajno oskrbo, v prihodnjih letih prišlo v prednostno obravnavo (Wood, 2017, str. 10). Treba je oceniti stroške države za financiranje bivanja v OS v smislu LHA (omenjeno v poglavju 4.3.3) in jih primerjati s prihranki, ki jih za sistem ustvari bivanje v OS. Taka investicija morda lahko generira dodatne prihranke in prispeva k družbeni vrednosti OS.

4.5 Pripravljenost občin na razvoj socialne infrastrukture

Občine so dolžne poskrbeti za graditev javnih površin in objektov za vse generacije, tudi za starejše in manj mobilne. Za preoblikovanje tretjine bivališč starostnikov v prilagojene domove bodo potrebna velika finančna sredstva (Bogataj, 2013, str. 114 in 115). Razvoj socialne infrastrukture po primerno nizkih stroških izgradnje zahteva oblikovanje shem in mehanizmov upravljanja tveganj za potrebe evropskega financiranja. Večina slovenskih občin ni strokovno pripravljena na razvoj pod temi pogoji.

Za zagotavljanje trajnosti in enakosti v financiranju DO je pomembna široka davčna osnova, za uravnoteženost prispevkov pa EU Sloveniji predlaga kombinacijo odloženega plačila in zgornje meje prispevkov, ki temeljijo na vrednosti glavnega prebivališča. V poročilih se poudarja tudi potreba po boljši uskladitvi med zdravstveno in socialno oskrbo ter centralno ravno vlade in lokalnimi (Rodrigues, 2015, str. 25). Cilj države je povečati vključenost starejših v družbo in izboljšati pogoje za njihovo samostojnost, zato je med usmeritvami dokumenta Strategija dolgožive družbe spodbujanje samostojnega življenja starejših na domu in v skupnostnih oblikah, med katere spadajo tudi OS in gospodinjске skupnosti (Strategija dolgožive družbe, 2017, str. 29–31). Kljub temu predlog ZDO ne omenja stanovanjske oskrbe v skupnosti. Tudi akcijski načrti niso bili osnovani, kot ugotavlja Skupnost socialnih zavodov Slovenije (v nadaljevanju: SSZS), ki je vlado pozvala, naj sprejme akcijski načrt za zagotovitev ustreznih zmogljivosti za oskrbo starejših (Bizjak et al., 2019, e-vir). Lokalne oblasti nimajo smernic za investiranje davčnih prihodkov v gradnjo OS in drugo socialno gradnjo. V Regionalnem razvojnem programu do leta 2020 je ljubljanska regija poudarila pravico do kakovosti bivanja starejših: »/.../ [P]otrebnost je povečanje ponudbe bivalnih enot in preoblikovanje obstoječih v mreže bivalnih in stanovanjskih enot za starejše ter paliativne oskrbe.« (Regionalni razvojni program Ljubljanske urbane regije 2014–2020, 2015, str. 109) Regionalni razvojni program goriške regije kljub eni najstarejših populacij nikjer ne omenja gradnje prilagojenih objektov in infrastrukture. Družbeno izključenost starejših bodo v regiji reševali s stanovanjsko zadrugo kot obliko bivanjske skupnosti. Za prilagoditev prostora in mobilnih storitev za ranljive skupine so izvedli projekt Prostor brez ovir, ki bo: »na regijskem in lokalnem nivoju zagotovil prostorske pogoje za povečanje mobilnosti, izboljšanje bivanjskih razmer in infrastrukturo prostora« (Golja et al., str. 151, 220, 249, 258). Natančneje se področja OS ne dotakne nobena od obravnavanih regij. V občinskem prostorskem načrtu MOL nameravajo zagotoviti komunalno opremljene površine za gradnjo posebnih oblik stanovanj in možnosti za razvoj različnih oblik bivanja za starejše. Gradnja domov za starejše in OS je predvidena v okviru vseh večjih novih stanovanjskih sosesk (Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del, 6.2.3. člen). V prostorskem načrtu MONG so OS omenjena samo pri izračunu števila parkirnih mest (Odlok o Občinskem prostorskem načrtu MONG, 49. člen).

Pri MONG priznavajo potrebo po novih OS. Neuspešno so kandidirali na projektih s področja demence in oblikovanja stanovanjskih skupnosti na podeželju (Saksida, 2018). Leta 2017 so v okviru projekta Sobivamo, ki je stanovanjska oblika pomoči starejšim v stiski, postavili točke za komunikacijo.

Ugotavljajo hudo stisko, predvsem pri ženskah, ki same živijo v blokih z nizkimi pokojninami in zavestjo, da je treba potomecem nekaj pustiti, ne želijo prodati svojih nepremičnin. Pri MONG menijo, da glede investiranja v socialno infrastrukturo počnejo vse, kar lahko. Odgovornost za gradnjo OS v celoti prepuščajo SS MONG. Kljub tekoči komunikaciji z ministrstvi si želijo več državne podpore. Težave imajo z zagotavljanjem komunalno opremljenih zemljišč za javno-zasebna partnerstva, kot to počne MOL: »Oni imajo čisto drug stroj, so neprimerno večji, in imajo večje resurse, tam je središče.« (Saksida, 2018) Z letom 2020 je MONG upravičena do petih milijonov evrov v sklopu Evropskega združenja za teritorialno sodelovanje (v nadaljevanju: EZTS), ki so deloma namenjeni področju socialnega varstva. Prednosti razpisov in posojil SID banke d. d. pri MONG poznajo, vendar sogovornica z nami o prijavljanju nanje ni želela govoriti (Saksida, 2018).

5 Sklep

Z investiranjem v gradnjo OS prek javno-zasebnih partnerstev, oprostitvijo plačila komunalnega prispevka, črpanjem nepovratnih financ iz strukturnih skladov EU in podobnimi načini financiranja lahko državne in lokalne oblasti povečajo število teh stanovanj, kar pomeni nižje najemnine in manjšo potrebo po subvencijah. Na stroške zdravstvene in socialne blagajne najbolj vpliva učinkovita strategija upravljanja tveganj. Na področju oskrbe na domu oziroma pomoči starejšim ustvari trajnostni transport in večje število oskrbovancev na istem naslovu pomembne časovne in okoljske izboljšave ter finančne prihranke. Bivanje v fizično prilagojenem okolju z nego na doseg roke pomeni zmanjšanje števila poškodb. Stroški padcev z nadaljnjo hospitalizacijo se ne zbirajo in obdelujejo sistematično, kar je potrebno za kvantificiranje njihove družbene vrednosti. Smiselno je preučiti možnost uvedbe temeljnega dohodka za bivanje v OS namesto subvencij in ponuditi varnejše možnosti za črpanje vrednosti nepremičnega premoženja starostnikov. Zanimiva je uvedba neprofitne najemnine za delovanje stanovanjskih skladov, njihovo zadolževanje in predkupna pravica. Možnosti stanovanjskih skladov za OS s koriščenjem sredstev SID banke in EIB še niso raziskane, ponujajo pa možnost izgradnje več tisoč OS. Zaradi razpršene odgovornosti je prišlo do zaostanka v razvoju najemnih OS in večje ponudbe nadstandardnih, ki si jih povprečen državljan težko privoščiti. Nujno je treba povečati vlogo države tako, da bo kot mentorica občinam oblikovala garancijske sheme za učinkovito prijavljanje na razpise in črpanje finančnih sredstev, za kar je treba oblikovati akcijske načrte in dopolniti predlog ZDO. Za razvoj grajenega prostora v prihodnosti je zanimiv priročnik *Univerzalna stanovanjska graditev*, ki postavlja natančne smernice za dostopno gradnjo javnih površin in skupnih prostorov s poudarkom na ozaveščanju zasebnih

investitorjev (Albreht et al., 2017, str. 34). Dokazali smo, da bi z učinkovitim upravljanjem tveganj država lahko ustvarila prihranke na področju zdravstva in sociale in uspešno znižala stroške bivanja v OS. Država mora torej za rešitev bivanjskega problema starejših ustvarjati možnosti za pridobitev zdravega življenjskega okolja v primernem stanovanju.

.....
Nastja Cinzia Hrobat, magistrica prava in managementa nepremičnin magistrantka Evropske pravne fakultete Nove univerze, Katedra za pravo, Ljubljana
E-pošta: nastja.hrobat@gmail.com

Izr. prof. ddr. David Bogataj
Nova univerza, Evropska pravna fakulteta, Ljubljana
E-pošta: david.bogataj@gmail.com

Opombe

[1] Report on the transition from institutional care to community-based services in 27 EU member states. Šiška in Beadle-Brown, 2020, str. 115.

[2] Poseben del proračuna za leto 2020: 21.200 mio evrov, načrt razvojnih programov: 50.973.230 evrov.

Viri in literatura

Adequate social protection for long-term care needs in an ageing society Report jointly prepared by the Social Protection Committee and the European Commission (2014). Luxembourg: Evropska komisija. Str. 1–251.

Albreht, A., et al. (2017). Univerzalna stanovanjska graditev. Priročnik. Ljubljana: MOP. Str. 1–80.

Ball, M. (2011). Housing markets and independence in old age: expanding the opportunities. Združeno kraljestvo: Henley. Str. 1–45.

Berrington, J. (2017). The Value of Sheltered Housing. Združeno kraljestvo. Str. 1–17.

Bešter, H. (2014). Prihodnji pokojninski zemljevid Evrope – prepad med zeleno knjigo in resničnostjo v Evropski uniji. Ljubljana: Kapitalska družba. Str. 1–16.

Bizjak, J., et al. (2019). Dolgotrajna oskrba: uresničite predvolilne obljube s konkretnimi ukrepi in rešitvami! SSZS. 8. 4. 2019. URL: <http://www.sszs-slo.si/dolgotrajna-oskrba-uresnicite-predvolilne-obljube-s-konkretnimi-ukrepi-in-resitvami/>, 11. 5. 2020.

Bogataj, D. (2013). Vlagaj v svoj dom, da boš dolgo živel in ti bo dobro na zemlji. Nova Gorica: Medifas. Str. 1–197.

Bogataj, D., et al. (2016). Management, financing and taxation of housing stock in the shrinking cities of aging societies. International journal of production economics, let. 181, november, str. 2–13.

Cirman, A. (2012). Stanovanjske najemnine: neprofitna, tržna, stroškovna. Ljubljana: Ekonomska fakulteta Univerze v Ljubljani.

Dolenc, D. (2018). Intervju s prebivalco oskrbovanega stanovanja v Novi Gorici. Nova Gorica.

Dremelj, P. (2002). Socialne opore prebivalcev Slovenije : končno poročilo. Ljubljana: IRSSV. Str. 1–46.

Dumančič, T. (2018). Intervju z direktorjem SS MONG. Nova Gorica.

- Evropska investicijska banka (EIB). Europa.eu. URL: [https://europa.eu/european-union/about-eu/institutions-bodies/european-investment-bank_sl#evropski-investicijski-sklad-\(eis\)](https://europa.eu/european-union/about-eu/institutions-bodies/european-investment-bank_sl#evropski-investicijski-sklad-(eis)), 15. 2. 2020.
- Evropska komisija (2014): Adequate social protection for long-term care needs in an ageing society Report jointly prepared by the Social Protection Committee and the European Commission (2014). Luxembourg. Str. 1–251.
- Evropski strukturni in investicijski skladi. Evropska komisija. URL: https://ec.europa.eu/info/funding-tenders/funding-opportunities/funding-programmes/overview-funding-programmes/european-structural-and-investment-funds_sl#prejemniki-sredstev-skla-dov-esi, 15. 2. 2020.
- Fakin, S., et al. (2014). Strateški razvojni program Zavoda za zdravstveno zavarovanje Slovenije za obdobje od 2014 do 2019. Ljubljana: ZZS. Str. 1–162.
- Falls (2018). WHO. 16. 1. 2018. URL: <https://www.who.int/news-room/fact-sheets/detail/falls>, 24. 4. 2018.
- Filipovič Hrast, M., et al. (2020). Housing Choices of Older People: Staying or Moving in the Case of High Care Needs. Sustainability, let. 12, št. 7, str. 1–20.
- Florence, C. S., et al. (2018). Medical Costs of Fatal and Nonfatal Falls in Older Adults. Journal of the American Geriatrics Society, let. 66, št. 4, str. 693–698.
- Golja, T., et al. (2015). Regionalni razvojni program Severne Primorske (Goriške razvojne regije) 2014–2020. Nova Gorica: Severnoprimska mrežna regionalna razvojna agencija. Str. 1–358.
- Gradbeni zakon (GZ). Uradni list RS št. 61/17 in 72/17 – popr. z dne 1. 6. 2018.
- Heinrich, S., et al. (2010). Cost of falls in old age: a systematic review. Osteoporosis international, let. 21, št. 6, str. 891–902.
- Hlebec, V., in Mali, J. (2013). Tipologija razvoja institucionalne oskrbe starejših ljudi v Sloveniji. Socialno delo, let. 52, št. 1, str. 29–41.
- Intervju na Direktoratu za dolgotrajno oskrbo MZ RS (2018). Ljubljana.
- Intervju s predstavnico SSRS (2018). SSRS. Ljubljana.
- Janež, P., in Bogataj, D. (2018). Obdavčevanje in vlaganje v infrastrukturo skupnosti za starejše kohorte v Sloveniji. Uvod v socialno infrastrukturo za stanovanjsko oskrbo starostnikov. Ljubljana: Cirre, Book of abstracts. Str. 1–12.
- Javni razpis za sofinanciranje vlaganj v infrastrukturo namenjeno izvajanju dnevnih oblik varstva/začasnih namestitev za starejše (2020). Ljubljana: MDDSZ. Str. 1–22.
- Juhart, M., et al. (2017). Osnutek izhodišč za prenovu stanovanjske zakonodaje po posameznih področjih, končno poročilo. Ljubljana: IPP-PF. Str. 1–299.
- Kavšek, M., in Bogataj, D. (2015). Smernice kakovosti dolgotrajne oskrbe. V: Dolgotrajna oskrba izzivi in priložnosti: Oskrbovalni in bivalni vidiki/ur. Lorenzo Brian Ros McDonnell, David Bogataj in Marta Kavšek. Šempeter pri Gorici, Ljubljana: Medifas, SSZS. Str. 1–27.
- Kavšek, M., in Bogataj, D. (2017). Vpliv težkega fizičnega dela v aktivni dobi na neto sedanjo vrednost izdatkov za dolgotrajno oskrbo. Revija za univerzalno odličnost, let. 6, št. 2, str. 98–111.
- Kavšek, M., in Bogataj, D. (2018). Razvoj stanovanjske oskrbe na temelju modela mnogoterih pojemanj. V: Zdravstvena nega v luči globalnih izzivov/ur. Bojan Nose in Tanja Radovan. Novo Mesto: Fakulteta za zdravstvene vede. Str. 26–38.
- Kenda, A. (2019). Analiza izvajanja pomoči na domu. Analiza stanja v letu 2018. Končno poročilo. Ljubljana: IRSSV. Str. 1–129.
- Koncept oddajanja oskrbovanih stanovanj je tek na dolge proge (2014). Časnik Finance d. o. o. 31. 8. 2014. URL: <https://gradbenistvo.finance.si/8808684/>
- Koncept-oddajanja-oskrbovanih-stanovanj-je-tek-na-dolge-proge, 3. 5. 2018.
- Korpič-Horvat, E. (2017). Načelo socialne države. ANALI PAZU HD, let. 3, št. 1, str. 39–52.
- Kotnik, M. (2019). Enotno vstopno točko hvalijo vsi. Delo d. o. o. 19. 12. 2019. URL: <https://www.delo.si/novice/slovenija/enotno-vstopno-tocko-hvalijo-vsi-261644.html>, 10. 2. 2020.
- Kralj, A. (2019). Kritike novega zakona: 'Stroškovna najemina bi se morala imenovati lizing'. 24ur.com. 15. 12. 2019. URL: <https://www.24ur.com/novice/slovenija/stanovanja-2.html>, 2. 3. 2020.
- Majcen, B., et al. (2017). Kako Slovenci živimo v drugi polovici življenja. Ljubljana: Inštitut za ekonomska raziskovanja. Str. 1–55.
- Mirkovič, P. (2010). Plačaj podizvajalcu, prej ne dobiš denarja! Dnevnik.si. 9. 12. 2010. URL: <https://www.dnevnik.si/1042409051>, 4. 5. 2019.
- Nagode, M., Kovač, N., in Lebar, L. (2015). Analiza organiziranosti in izvajanja oskrbe na področju oskrbovanih stanovanj, končno poročilo. Ljubljana: IRSSV. Str. 1–66.
- Objava ugotovitev – anketa SSRS 2016–2017 (2017). Ljubljana: SSRS. Str. 1–9.
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu MOL – strateški del. Uradni list RS št. 78/2010 z dne 8. 10. 2010.
- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu MONG. Uradni list RS št. 13/2018 z dne 28. 2. 2018.
- Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Nova Gorica. Uradni list RS št. 5/2014 z dne 20. 1. 2014.
- Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka v Mestni občini Nova Gorica. Uradni list RS št. 54/2008 z dne 2. 6. 2008.
- Oskrbovana stanovanja Mijaks – Ljubljana Šiška Dravlje. Mijaks investicije d. o. o. URL: <http://mijaks.si/slovensko/oskrbovana-stanovanja-mijaks/dravlje-siska>, 19. 7. 2018.
- Oskrbovana stanovanja Mijaks. Mijaks investicije d. o. o. URL: <http://mijaks.si/slovensko/oskrbovana-stanovanja-mijaks/>, 10. 5. 2020.
- Oskrbovana stanovanja. Analiza organiziranosti in izvajanje oskrbe na področju oskrbovanih stanovanj (2018). IRSSV. URL: <http://irssv.si/socialne-zadeve/dolgotrajna-oskrba-in-varstvo-starejsih/oskrbovana-stanovanja>, 27. 3. 2018.
- Poročilo o staranju 2015 – povzetek (2015). Ljubljana: Ministrstvo za finance RS. Str. 1–15.
- Prebivalstvo po velikih in petletnih starostnih skupinah in spolu, statistične regije, Slovenija, letno. Statistični urad RS. URL: https://pxweb.stat.si/SiStatDb/pxweb/sl/10_Dem_soc/10_Dem_soc_05_prebivalstvo_10_stevilo_preb_10_05C20_prebivalstvo_stat_regije/05C20025.px/, 10. 5. 2020.
- Pregled prošenj in prostih mest v domovih za starejše in posebnih socialnovarstvenih zavodih (2020). Ljubljana: SSZS. Str. 1–7.
- Prehod z institucionalnih na skupnostne storitve (deinstitutionalizacija). Evropska komisija. URL: http://ec.europa.eu/regional_policy/sl/policy/themes/social-inclusion/desinstit, 5. 7. 2018.

- Program sofinanciranja zagotavljanja stanovanjskih enot za starejše osebe v letih 2017 do 2020 (2020). Ljubljana: SSRS. Str. 1–18.
- Przywara, B. (2010). European economy. Projecting future health care expenditure at European level: drivers, methodology and main results. Bruselj: Evropska komisija. Str. 1–83.
- Ramovš, J. (2003). Kakovostna starost: Socialna gerontologija in gerontagogika. Ljubljana: Inštitut Antona Trstenjaka in Slovenska akademija znanosti in umetnosti. Str. 1–582.
- Regionalni razvojni program Ljubljanske urbane regije (2015). Ljubljana: RRA LUR. Str. 1–137.
- Resolucija o nacionalnem planu zdravstvenega varstva 2016–2025 »Skupaj za družbo zdravja« (ReNPZV16–25). Uradni list RS št. 25/16 z dne 6. 4. 2016.
- Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (ReNSP15–25). Uradni list RS št. 92/15 z dne 4. 12. 2015.
- Revalorizacija (2020). Statistični urad RS. URL: <https://www.stat.si/preracuninew>, 2. 3. 2020.
- Rodrigues, R. (2015). Dolgotrajna oskrba, problem trajnostnega financiranja. Luxembourg: Urad za publikacije Evropske unije. Str. 1–34.
- Rogelj, V. (2016). Pričakovano trajanje življenja ob vstopu v socialnovarstveni zavod kot merilo kakovosti izvajanja dolgotrajne oskrbe. Ljubljana: Ekonomska fakulteta. Str. 1–101.
- Ros-McDonnell, L., et al. (2019). Scheduling Sustainable Homecare with Urban Transport and Different Skilled Nurses Using an Approximate Algorithm. Sustainability, let. 11, št. 22, str. 1–14.
- Saksida, M. (2018). Intervju z vodjo Oddelka za družbene dejavnosti MONG. Nova Gorica.
- Smolej Jež, S., Lebar, L., in Kobal Tomc, B. (2015). Potencial nevladnih organizacij v okviru deinstitucionalizacije skrbi za starejše. Ljubljana: IRSSV. Str. 1–48.
- Sprejeti proračun Republike Slovenije za leto 2020, Načrt razvojnih programov (2020). Ljubljana: Ministrstvo za finance RS. Str. 1–200.
- Stanovanja, v katerih starejši (za)živijo (2018). Miha Jarc, lastnik skupine Mijaks. Bankazapodjetnike.si. 16. 8. 2018. URL: <https://bankazapodjetnike.si/pogovori/oskrbovana-stanovanja-mijaks/>, 2. 3. 2020.
- Stanovanjski zakon (SZ-1). Uradni list št. 69/2003, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US in 27/17 z dne 16. 7. 2003.
- Strategija dolgožive družbe (2017). Ljubljana: UMAR. Str. 1–42.
- Stvarnopravni zakonik (SPZ). Uradni list RS št. 87/02 in 91/13 z dne 1. 1. 2003.
- Szander, N., et al. (2018). Sustainable Urban Homecare Delivery with Different Means of Transport. Sustainability, let. 10, št. 2, str. 1–12.
- Šušelj, M., et al. (2019). Strateški razvojni program Zavoda za zdravstveno zavarovanje Slovenije za obdobje od 2020 do 2025. Ljubljana: ZZS. Str. 1–110.
- Ustava Republike Slovenije (URS). Uradni list RS št. 33/91-I, 42/97 – UZS68, 66/00 – UZ80, 24/03 – UZ3a, 47, 68, 69/04 – UZ14, 69/04 – UZ43, 69/04 – UZ50, 68/06 – UZ121, 140, 143, 47/13 – UZ148, 47/13 – UZ90, 97, 99 in 75/16 – UZ70a z dne 23. 12. 1991.
- Vasle, B. (2016). Demografske spremembe ter njihove ekonomske in socialne posledice. Ljubljana: UMAR. Str. 1–17.
- Vidmantas, A., et al. (2015). Self-reported consequences and healthcare costs of falls among elderly women. Medicina, let. 51, št. 1, str. 57–62.
- Voljč, B. (2016). Aktivno in zdravo staranje za aktivno in zdravo starost. Javno-zdravstveni pomen padcev med starejšimi in preventivne usmeritve v Sloveniji. Ljubljana: Inštitut Emonicum za zdravo in aktivno življenje. Str. 1–42.
- Wood, C. (2017). The Social Value of Sheltered Housing. Briefing paper. London: Demos.
- Zakon o dolgotrajni oskrbi (ZDO) (2020). Ljubljana: eUprava RS. Str. 1–169.
- Zakon o dolgotrajni oskrbi in obveznem zavarovanju za dolgotrajno oskrbo (ZDOZDO) (2017). Ljubljana: IRSSV. Str. 1–123.
- Zakon o financiranju občin (ZFO-1). Uradni list RS št. 123/06, 57/08, 36/11, 14/15 – ZUUJFO, 71/17, 21/18 – popr. in 80/20 – ZIUOOPE z dne 1. 1. 2007.
- Zakon o lokalni samoupravi (ZLS). Uradni list RS št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDLSL-1 in 30/18 z dne 15. 1. 1994.
- Zakon o socialnem varstvu (ZSV). Uradni list RS št. 3/07 – uradno prečiščeno besedilo, 23/07 – popr., 41/07 – popr., 61/10 – ZSVarPre, 62/10 – ZUPJS, 57/12, 39/16, 52/16 – ZPPreb-1, 15/17 – DZ, 29/17, 54/17, 21/18 – ZNOrg in 31/18 – ZOA-A z dne 28. 11. 1992.
- Zemljevid in seznam oskrbovanih stanovanj, podatki za leto 2018. IRSSV. URL: <https://www.irssv.si/index.php/component/content/article/2-uncategorised/663-seznam-oskrbovanih-stanovanj>, 10. 5. 2020.