

ANALIZA MOŽNOSTI UPORABE MEDGENERACIJSKEGA CENTRA PEČINE



**pregled možnosti in priporočila za izbor najbolj optimalne
pravnoorganizacijske oblike**

ocena finančnih vidikov različnih možnosti uporabe

predlogi dodatnih (inovativnih) možnosti pri delu centra

Tolmin, marec 2022

Avtor: Aleš Kavčič

IZBOR OPTIMALNE PRAVNOORGANIZACIJSKE OBLIKE Z NAMENOM IZGRADNJE (OBNOVE, ADAPTACIJE) IN UPRAVLJANJA CENTRA

Ena od ključnih odločitev v fazi idejnih študij in zasnov ter pred začetkom vseh dejavnosti v povezavi z gradnjo, obnovo oziroma delovanjem Medgeneracijskega centra Pečine (v nadaljevanju »Center«) je odločitev o pravnoorganizacijski obliki nosilca oziroma nosilcev dejavnosti v Centru. Zakonodaja omogoča številne možnosti, pri čemer ima vsaka svoje prednosti in slabosti. Pregled in ocena najbolj relevantnih ter priporočilo za izbor najbolj optimalne je v nadaljevanju.

Nekatere od naštetih oblik imajo možnost pridobitve statusa nevladne organizacije v javnem interesu, za katerega mora organizacija izpolnjevati naslednje pogoje:

- je pravna oseba zasebnega prava s sedežem v Republiki Sloveniji,
- ustanovile so jo izključno domače ali tuje fizične ali pravne osebe zasebnega prava,
- je nepridobitna,
- je neprofitna,
- je neodvisna od drugih subjektov,
- ni organizirana kot politična stranka, cerkev ali druga verska skupnost, sindikat ali zbornica.

Ustanova

Osnovna značilnost ustanove, ki jo loči od vseh preostalih pravnoorganizacijskih oblik, je to, da gre za namensko vezano premoženje (denar, premičnine, nepremičnine in druga premoženjska upravičenja), ki po Zakonu o ustanovah (ZU, Uradni list RS, št. 70/05 in 91/05) postane pravna oseba zasebnega prava. Njen namen mora biti splošnokoristen (ustanova je ustanovljena za namene na področjih znanosti, kulture, športa, vzgoje in izobraževanja, zdravstva, otroškega, invalidskega in socialnega varstva, varstva okolja, varstva naravnih vrednot in kulturne dediščine, za verske namene in podobno) ali dobrodelen (ustanova je ustanovljena z namenom pomagati osebam, ki so pomoči potrebne) in praviloma trajen, pri čemer koristniki niso poimensko določeni in niso omejeni le na člane družine. Ustanova lahko opravlja dejavnost, ki je nujna za uresničitev namena, za katerega je ustanovljena, ali je namenjena njeni promociji.

Ustanovitelji so lahko domače ali tuje fizične ali pravne osebe, ustanova pa postane pravna oseba, ko soglasje k aktu o ustanovitvi poda organ, pristojen za ustanove (t.j. ministrstvo, na katerega se nanaša dejavnost ustanove). Z ustanovo upravlja najmanj tričlanska uprava, katere člani ne smejo biti zaposleni v ustanovi. Ustanova se lahko vpiše v razvid nevladnih organizacij, prav tako lahko pridobi status nevladne organizacije v javnem interesu.

V širšem lokalnem okolju (na področju goriške statistične regije) so najbolj znane in po premoženju največje ustanove Ustanova »Fundacija poti miru v Posočju« (v letu 2020 342 tisoč EUR prihodkov in 270 tisoč EUR sredstev ter 8,67 zaposlenih), Ustanova Fundacija BIT Planota (120 tisoč EUR prihodkov, 54 tisoč EUR sredstev, 3,55 zaposlenih) in Ustanova Zdenke Gustinčič, fundacija za dobro ljudi in narave (38 tisoč EUR prihodkov, 1,03 mio EUR sredstev, brez zaposlenih). Prvi dve od naštetih imata status nevladne organizacije v javnem interesu. V slovenskem merilu so največje ustanove ITF ustanova za krepitev človeške varnosti (11,194 mio EUR prihodkov, 3,495 mio EUR sredstev, 15,71 zaposlenih), Slovenska fundacija za UNICEF (2,14 mio EUR prihodkov, 870 tisoč EUR sredstev, 14,57 zaposlenih) in Fundacija za izboljšanje zaposlitvenih možnosti PRIZMA (1,357 mio EUR prihodkov, 472 tisoč EUR sredstev, 14,71 zaposlenih).

Prednosti:

- ustanovitev načeloma ne zahteva denarnega vložka
- možnost pridobitve statusa nevladne organizacije v javnem interesu

- možnost pridobitve javnih sredstev (evropskih in nacionalnih) iz specifičnih razpisov, ne pa tudi iz »gospodarskih« razpisov

Slabosti:

- člani organa upravljanja ne smejo biti zaposleni v ustanovi
- temelj dejavnosti ne sme biti dobiček

Zavod

V skladu z Zakonom o zavodih (ZZ, Uradni list RS, št. 12/91, 8/96, 36/00 in 127/06) je zavod organizacija, ki je ustanovljena za opravljanje dejavnosti vzgoje in izobraževanja, znanosti, kulture, športa, zdravstva, socialnega varstva, otroškega varstva, invalidskega varstva, socialnega zavarovanja ali drugih dejavnosti, če cilj opravljanja dejavnosti ni pridobivanje dobička. Posebna oblika so javni zavodi, ki se ustanovijo za opravljanje javnih služb oziroma za tiste dejavnosti, ki niso opredeljene kot javne službe, če se opravljanje dejavnosti zagotavlja na način in pod pogoji, ki veljajo za javno službo. Javne zavode lahko ustanovijo država, občine in druge z zakonom pooblašene javne pravne osebe, soustanovitelji pa so lahko tudi druge pravne in fizične osebe. Zavod lahko opravlja gospodarsko dejavnost, če je ta namenjena opravljanju dejavnosti, za katero je zavod ustanovljen.

Pogoj za ustanovitev je zagotovitev sredstev za ustanovitev in začetek delovanja zavoda, pri čemer zakon obsega teh sredstev podrobneje ne določa, in izpolnitev z zakonom določenih pogojev. Z zavodom upravlja svet zavoda, poslovodni organ pa je direktor zavoda, ki je praviloma imenovan za mandatno obdobje štirih let in je načeloma v zavodu zaposlen. Zavod lahko pridobi status nevladne organizacije v javnem interesu.

V širšem lokalnem okolju (na področju goriške statistične regije) so najbolj znani in po premoženju največji zavodi iz dejavnosti zdravstva in šolstva (SB Nova Gorica, Zdravstveni dom Nova Gorica, Goriška lekarna, ŠC Nova Gorica, Psihiatrična bolnišnica Idrija, ZD Tolmin), med preostalimi pa Dom upokojencev Nova Gorica (v letu 2020 8,169 mio EUR prihodkov in 4,617 mio EUR sredstev ter 230 zaposlenih), Dom upokojencev Podbrdo (7,205 mio EUR prihodkov, 6,683 mio EUR sredstev, 170 zaposlenih) in Cirius Vipava (5,002 mio EUR prihodkov, 2,278 mio EUR sredstev, 158 zaposlenih), med zavodi z zasebnim lastništvom pa Zavod Pristan (4,658 mio EUR prihodkov, 1,791 mio EUR sredstev, 124,91 zaposlenih). Nobena od naštetih organizacij nima statusa nevladne organizacije v javnem interesu. V slovenskem merilu so največji zavodi ZPIZ, ZZS in UKC Ljubljana, med zasebnimi zavodi pa Zavod Osebna asistenca Pomurja, Murska Sobota (9,206 mio EUR prihodkov, 1,844 mio EUR sredstev, 325,71 zaposlenih) in Waldorfska šola Ljubljana (7,659 mio EUR prihodkov, 2,156 mio EUR sredstev, 183,09 zaposlenih). Zavodi s statusom nevladne organizacije v javnem interesu so redki, v Posočju le SVITAR Zavod za oblikovanje prostora, zgodovino in umetnost.

Prednosti:

- ustanovitev načeloma ne zahteva (večjega) denarnega vložka
- možnost pridobitve statusa nevladne organizacije v javnem interesu
- možnost pridobitve statusa javnega zavoda
- možnost pridobitve javnih sredstev (evropskih in nacionalnih) iz specifičnih razpisov in tudi iz nekaterih »gospodarskih« razpisov

Slabosti:

- temelj dejavnosti ne sme biti dobiček

Zadruga (z omejeno ali neomejeno odgovornostjo)

V skladu z Zakonom o zadrugah (ZZad, Uradni list RS, št. 97/09 in 121/21) je zadruga organizacija vnaprej nedoločena števila članov, ki ima namen pospeševati gospodarske koristi in razvijati gospodarske ali družbene dejavnosti svojih članov ter temelji na prostovoljnem pristopu, svobodnem izstopu, enakopravnem sodelovanju in upravljanju članov. Zadruga lahko opravlja dejavnost sama ali prek odvisne družbe.

Zadrugo ustanovijo najmanj tri poslovno sposobne osebe, obvezen je sprejem zadružnih pravil. Z zadrugo upravlja občni zbor, poslovodni organ pa je predsednik zadruga (z upravnim odborom v primeru zadrug z 10 ali več člani), ki lahko operativno izvedbo prenese na direktorja. Zadruga zaradi usmerjenosti v dobičkonosno poslovanje ne more pridobi statusa nevladne organizacije v javnem interesu.

V širšem lokalnem okolju (na področju goriške statistične regije) so najbolj znane in po premoženju največje zadruge KZ TOLMIN z.o.o. Tolmin (v letu 2020 20,761 mio EUR prihodkov in 10,406 mio EUR sredstev ter 126,32 zaposlenih), KLET BRDA z.o.o. Dobrovo (13,905 mio EUR prihodkov, 25,755 mio EUR sredstev, 93,11 zaposlenih) in KGZ Idrija z.o.o. (7,969 mio EUR prihodkov, 3,169 mio EUR sredstev, 55,88 zaposlenih). V slovenskem merilu so največje zadruge KZ Trebnje z.o.o. (51,907 mio EUR prihodkov, 22,251 mio EUR sredstev, 174,99 zaposlenih), KZ Metlika z.o.o. (44,448 mio EUR prihodkov, 23,291 mio EUR sredstev, 202,08 zaposlenih) in KZ Ptuj z.o.o. (42,106 mio EUR prihodkov, 17,983 mio EUR sredstev, 132,57 zaposlenih).

Prednosti:

- ustanovitev načeloma ne zahteva (večjega) denarnega vložka
- možnost pridobitve javnih sredstev (evropskih in nacionalnih) iz nekaterih »gospodarskih« razpisov ter iz državnih sredstev, namenjenih podpiranju zadružnega delovanja
- dobiček je lahko temelj dejavnosti

Slabosti:

- člani zadruga so pri odločanju enakopravni po načelu »en član en glas«
- ni možnosti pridobitve statusa nevladne organizacije v javnem interesu

Društvo

V skladu z Zakonom o društvih (ZDru-1, Uradni list RS, št. 64/11 in 21/18) je društvo samostojno in nepridobitno združenje, ki ga ustanovitelji ustanovijo zaradi uresničevanja skupnih interesov. Namen ustanovitve in delovanja društva ne sme biti pridobivanje dobička. Presežke prihodkov nad odhodki iz vseh dejavnosti in drugih virov društvo trajno namenja za uresničevanje svojega namena in ciljev in jih ne deli med člane. Društvo lahko opravlja pridobitno dejavnost, pri čemer mora biti le-ta določena v temeljnem aktu in mora biti povezana z namenom in cilji, kot dopolnilna dejavnost nepridobitni dejavnosti društva ter se lahko opravlja le v obsegu, potrebnem za uresničevanje namena in ciljev, oziroma za opravljanje nepridobitne dejavnosti.

Društvo ustanovijo najmanj tri poslovno sposobne osebe (fizične ali pravne). Z društvom zbor članov, poslovodni organ pa je predsednik društva. Društvo lahko pridobi status nevladne organizacije v javnem interesu.

V širšem lokalnem okolju (na področju goriške statistične regije) so najbolj znana in po premoženju največja društva Društvo PO-MOČ (v letu 2020 612 tisoč EUR prihodkov in 105 tisoč EUR sredstev ter 23,52 zaposlenih), Nogometno društvo Gorica (585 tisoč EUR prihodkov, 215 tisoč EUR sredstev, 3,05

zaposlenih) in Društvo prostovoljcev Vincencijeve zveze dobrote (494 tisoč EUR prihodkov, 148 tisoč EUR sredstev, 13,46 zaposlenih). V slovenskem merilu so največja društva Nogometna zveza Slovenije (12,314 mio EUR prihodkov, 20,322 mio EUR sredstev, 49,58 zaposlenih), Združenje SAZAS (10,704 mio EUR prihodkov, 14,615 mio EUR sredstev, 7 zaposlenih) in Smučarska zveza Slovenije (10,43 mio EUR prihodkov, 10,57 mio EUR sredstev, 29,22 zaposlenih). Društva imajo pretežno status nevladnih organizacij v javnem interesu, v občini Tolmin je takih 39 od skupaj 161 društev, med njimi vsa prostovoljna gasilska društva, lovske družine in športni klubi.

Prednosti:

- ustanovitev ne zahteva denarnega vložka
- možnost pridobitve statusa nevladne organizacije v javnem interesu
- možnost pridobitve javnih sredstev (evropskih in nacionalnih) iz specifičnih razpisov

Slabosti:

- temelj dejavnosti ne sme biti dobiček
- člani društva so pri odločanju enakopravni po načelu »en član en glas«

Družba z (ne)omejeno odgovornostjo / delniška družba

Ker je projekt prvenstveno namenjen zagotavljanju javnih in neprofitnih storitev ter ker so pogoji delovanja kapitalskih družb splošno znani (v tem primeru pa v smislu vodenja Centra popolnoma neprimerni), teh družb podrobneje ne analiziramo.

Glede na navedeno se kot najoptimalnejša oblika izkazuje zavod, predvsem v primeru možnosti, da bi kot (so)ustanovitelj sodelovala Občina Tolmin, saj bi lahko zavod na ta način pridobil status javnega zavoda. Med preostalimi ustanovitelji bi lahko bile krajevne skupnosti s Šentviške planote (če bodo še obstajale kot pravne osebe) ter druge zainteresirane pravne in fizične osebe. Tisti segment delovanja, ki zaradi usmerjenosti v dobiček presega delovanje zavoda, lahko izvajajo zunanji izvajalci.

PREGLED MOŽNOSTI UPORABE CENTRA IN OCENA FINANČNIH VIDIKOV

Po trenutnih načrtih pobudnikov projekta naj bi se v Centru, ki obsega približno 750 m² neto površin, izvajale naslednje aktivnosti:

1) Dnevno varstvo ostarelih

Dnevno varstvo je namenjena posameznikom, ki še ne potrebujejo celodnevne, stacionarne oskrbe in si želijo oziroma potrebujejo pomoč, nadzor ali organizirano obliko bivanja le za določeno število ur dnevno. Osnovni kriterij za vključitev oseb v dnevno varstvo je, da se uporabniki dnevno vračajo domov.

Dnevno varstvo je tako namenjeno uporabnikom, ki so doma osamljeni, si želijo druženja in so že odvisni od pomoči druge osebe, čez dan pa doma nimajo nikogar, ki bi zanje poskrbel. Starejšim tako omogoča, da s pomočjo dnevnega varstva čim dlje ostanejo v domačem okolju in morda tako lažje premostijo čas do sprejema v celodnevno institucionalno varstvo. Omogoča jim druženje z vrstniki in vključitev v organizirane dejavnosti, kar pripomore h krepitvi telesa in duha ter razbremenitvi za svoje.

Po potrebi se posameznikom v dnevnem varstvu ostarelih nudi prevoz od doma in nazaj, pri čemer so te storitve plačljive.

Dejavnost se bo izvajala v koordinaciji s Centrom za dnevno varstvo ostarelih v Tolminu, katerega izpostava bo v Centru, Centrom za dnevno varstvo ostarelih pa Centru nudi tudi strokovno pomoč in podporo.

Pri tej dejavnosti je nujno sodelovanje prostovoljcev.

2) Prevozi ostarelih

Center bo imel v lasti vozilo, ki je na razpolago za prevoze do zdravnikov, po opravkih, do dnevnega varstva, dostavo hrane ... Storitve so plačljive oziroma se krijejo iz donacij in povračil stroškov (npr. Rdeči križ).

Pri tej dejavnosti je nujno sodelovanje prostovoljcev.

3) Počitniško in popoldansko varstvo z delavnicami za otroke

Dejavnost je prvenstveno namenjena otrokom s Šentviške planote, ki po zaključku pouka v center prispejo z avtobusom, imajo v Centru na voljo kosilo, pomoč pri šolskem delu, inštrukcije, delavnice, starši pa jih prevzamejo ob vračilu z dela. Otroci tako v vmesnem času niso prepuščeni sami sebi.

Med počitnicami se otrokom nudi aktivnosti, ki jih zagotavljajo prostovoljci, društvo Mala hiša ipd.

Pri tej dejavnosti je nujno sodelovanje prostovoljcev.

4) Delavnice za vse, druženja, predstave ...

V večnamenskem prostoru, ki ga je možno s predelnimi stenami ter mobilnim, zložljivim pohištvom, hitro in enostavno spremeniti ter prilagajati se izvajajo delavnice, krožki, druženja, predavanja, čajanke, možna je knjižnica s čitalnico, računalniški kotiček ... za vse sposobne iz dnevnega varstva,

upokoјence, otroke ... Izvajalci so lahko domačini s svojimi znanji, prostovoljci in javni ponudniki izobraževanj (npr. Posoški razvojni center).

5) Oddaja prostorov

Večnamenski prostor se lahko oddaja tudi za zasebne dogodke, tako fizičnim kot pravnim osebam (npr. za team buildinge za podjetja).

6) Prostor za storitveno dejavnost

Prostor se oddaja v najem po dnevih/urah za več različnih dejavnosti, kot so frizer, masaža, pedikura

7) Trgovina z info točko za turiste

V Centru je predvidena trgovina z osnovnimi živili v sodelovanju z zunanjim izvajalcem (na primer Kmetijska zadruga Tolmin), s ponudbo lokalnih izdelkov, spominkov, izdelkov iz delavnic centra, ki jo lahko uporabljajo tako domačini kot turisti.

V sklopu trgovine bo delovala tudi info točka za turiste, ki bo služila kot recepcija za tiste turiste, ki prenočujejo v apartmajih po celotni Šentviški planoti, z možnostjo nadgradnje storitve na nudenje prevozov, servis in čiščenje apartmajev ...

8) Kuhinja in gostilna z restavracijo

Dejavnost se odda v najem zunanjemu izvajalcu, ki bo pripravljал hrano tako za uporabnike dejavnosti v Centru (vse v dnevnem varstvu, stanovalce, otroke v varstvu), kot tudi za dostavo na dom, dostavo v apartmaje, prehodne turiste, catering (prostor za druženja Aspask), slavlja ...

9) Stanovanja

V sklopu Centra so predvidena štiri manjša stanovanja in ena večja enota (namenjena skupnim ležiščem), ki so namenjeni bodisi dolgoročnemu najemu bodisi oddaji turistom.

Kot izhaja iz priloženih finančnih simulacij, bi bilo poslovanje Centra v takih okvirih nerentabilno in ne bi pokrivalo niti tekočih stroškov obratovanja (v primeru dolgoročnega oddajanja nepremičnine) oziroma poslovanje ne bi zadoščalo za pokritje vseh stroškov (v primeru oddajanja nepremičnine v turistične namene), zato je potrebno poiskati alternativne vire prihodkov, ki bi zagotovili dolgoročno vzdržnost poslovanja Centra.

IZHODIŠČE: KONCEPT DEINSTITUCIONALIZACIJE STAREJŠIH

Pri načrtovanju centra, katerega pomemben del bo varstvo ostarelih, se je potrebno nasloniti na koncept deinstitutionalizacije, ki pomeni postopno zmanjševanje potreb po institucionalizirani oskrbi, v tesni povezavi s procesom razvijanja skupnostnih služb, ki podpirajo neodvisno življenje, kar hkrati pomeni preventivo pred institucionalizirano oskrbo, v tem primeru starejših občanov. Raziskave namreč kažejo na to, da se doba preostanka življenja ob institucionalizaciji starejših skrajša za polovico – starejše osebe, ki so institucionalizirane (v dom upokojujencev) živijo zgolj polovico časa v primerjavi s tistimi, ki starost preživijo v njim znanem okolju.

Socialna vključenost je (bila) ena od enajstih prednostnih nalog za kohezijsko politiko v obdobju 2014–2020 (tematski cilj 9), ki jo je Evropska komisija izrazito promovirala in za katero so bila zagotovljena obsežna sredstva. Po zadnjih podatkih je Slovenija med najslabšimi koristniki teh sredstev z manj kot 10-odstotno izrabo sredstev. Socialni naložbeni sveženj, ki je bil sprejet leta 2013, poudarja reforme, ki jih morajo uvesti države članice, da se zagotovijo primernejše in trajnostne socialne politike prek vlaganja v spretnosti in zmogljivosti ljudi. Prav tako prinaša nekaj ključnih sporočil, ki bi jih bilo treba upoštevati pri modernizaciji socialnih politik in njihovem prilagajanju novim izzivom, tudi prek evropskih strukturnih in investicijskih skladov).

Ministrstvo za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti ob podpori Evropske unije (iz Evropskega socialnega sklada) od leta 2018 vodi projekt deinstitutionalizacije, ki se izvaja v okviru Operativnega programa za izvajanje evropske kohezijske politike v obdobju 2014-2020, 9. prednostne osi »Socialna vključenost in zmanjševanje tveganja revščine«, 9.2. prednostna naložba in 9.2.1. specifičnega cilja »Pilotno preizkušeni pristopi za boljšo integracijo storitev dolgotrajne oskrbe«. Cilj programa je organizacija služb in vzpostavitev storitev, ki bodo odgovarjale na potrebe ljudi in nadomestile omejen in neustrezen odgovor institucij na način, da bodo lahko ljudje (ob ustrezni podpori in pomoči izvajalcev zdravstvenih in socialnih storitev dolgotrajne oskrbe v skupnosti) čim dlje ostali v svojem okolju oziroma, da se bo del tistih, ki ne zmorejo samostojno živeti in trenutno uporabljajo navedene storitve v institucijah, lahko iz institucionaliziranih oblik oskrbe vrnil v skupnost. Pomemben napredek na to področje prinaša Zakon o dolgotrajni oskrbi, sprejet decembra lani, ki bo omogočil tako denarne kot nedesarne prejemke oseb, za katere se uporablja dolgotrajna oskrba.

Širši strateški okvir idejam o deinstitutionalizaciji starejših na nacionalnem in lokalnem nivoju predstavljata:

- Strategija dolgožive družbe, ki jo je vlada sprejela leta 2017 in se na to področje navezuje v točki 5.4 Oblikovanje okolja za aktivno staranje med drugim: »Večina starejših oseb želi tudi v starosti živeti v domačem okolju ter se starati dostojanstveno in kakovostno. Slovenija ima v primerjavi z drugimi državami manj razvito področje oskrbe na domu. Starejše, ki živijo v domačem okolju, lahko oskrbujejo formalni in neformalni oskrbovalci.«
- Starejši smo in bomo – vsi (strateški dokument za starejše v občini Tolmin 2021-2026), ki ga je občinski svet občine sprejel leta 2021 in ki žal (v nasprotju z evropskimi in slovenskimi smernicami) pretežno stavi na institucionalizacijo, dolgotrajne oskrbe sploh ne omenja, te teme pa se dotika zgolj skozi povečanje izbire dnevnih aktivnosti za starejše (točka 5.2. Oblikovanje okolja za aktivno staranje, strateški cilj 1)

Ključna področja deinstitutionalizacije starejših je že leta 2015 v sijajnem članku Deinstitutionalizacija dolgotrajne oskrbe opredelil dr. Jože Ramovš, ki je na področju dolgotrajne oskrbe v krajevnih skupnostih opredelil 16 oskrbovalnih programov, ki so se v zadnjem obdobju razvili v evropski socialni, in sicer:

1. Prilaganje stanovanja za življenje v času pešanja moči

Sodobno načelo gerontologije je, naj človek, če je le mogoče, ostane na stara leta v svojem stanovanju, ki ga je vaje; selitve v starosti sodijo med najhujše strese. Hiše in stanovanja niso bila grajena primerno za stare ljudi: nad 50 let star prebivalec Slovenije mora v povprečju prehoditi 15 stopnic, da pride v svoje stanovanje; v kopalnici so večinoma visoke kadi, ki jih star človek ne more več uporabljati ali so zanj nevarne za padec; ni držal; po stanovanju so pragovi; vrata, zlasti v sanitarijah, so preozka za prehod z invalidskim vozičkom. Zadnja leta stroka in politika ozaveščata in informirata ljudi, kako naj prilagodijo svoje stanovanje za starost. Sistemi za dolgotrajno oskrbo po evropskih državah dajejo v ta namen starejšim ljudem določeno vsoto nepovratnega denarja.

2. Preselitev v oskrbovano stanovanje

je možnost, ki je ugodna, če ima star človek preveliko ali neprimerno stanovanje, če nima oskrbovalcev ali če se za preselitev v oskrbovano stanovanje odloči iz drugega razloga. (Varovano stanovanje je za ta program neustrezen pojem, ker ne gre za varovanje ljudi v njih, ampak za možnost prejemanja potrebne oskrbe.) Če človek zaradi starostnega pešanja, kronične bolezni ali invalidnosti ne more živeti doma, naj bo sistem dolgotrajne oskrbe organiziran tako, da bo selitev v zanj čim primernejšo obliko stalnega bivanja ena sama. V nasprotju s sodobno gerontologijo je, če človeka ob stopnjevanju onemoglosti selijo iz ene ustanove v drugo ali iz enega oddelka v domu na drugega – to je tipičen znak visoke institucionaliziranosti. Oskrbovana stanovanja so zgrajena za ljudi, ki se jim zmanjšujejo zmožnosti za opravljanje vsakodnevnih opravil. Samoumevno je, da imajo nadpovprečen standard prilagojenosti za starost, njihovo bistvo pa je, da imajo stanovalci sistemsko na voljo servisno ponudbo pranja, kuhanja, pospravljanja in drugih uslug ter popolno oskrbo in nego, če ju pozneje potrebujejo. Ugodno je, če so oskrbovana stanovanja tesno povezana s krajevnim domom za stare ljudi in z drugimi organizacijami za oskrbo in nego. V oskrbovanem stanovanju ponavadi star človek živi v začetku povsem samostojno, čim bolj peša, več oskrbe in nege dobiva. Ko povsem obnemore, se nekaj sosednjih oskrbovanih stanovanj spremeni v oskrbovano gospodinjsko skupino v okviru sodobnega doma za stare ljudi.

3. Servisna ponudba storitev na domu

Več kakor tri četrtine ljudi, ki so deležni dolgotrajne oskrbe, živi doma; v evropskih državah oskrbujejo neformalni družinski oskrbovalci od 70 do 90 % oskrbe potrebnih ljudi (WeDO). Mnogi se starajo sami ali živita skupaj starajoča se zakonca. Zanje in tudi za tiste, ki živijo z mlajšimi družinskimi člani, je nepogrešljiva široka sodobna servisna ponudba storitev na domu. Najpogostejša tovrstna storitev je dovoz obrokov hrane na dom; pri nas marsikje to dela dom za stare ljudi. Servisna pomoč obsega še vrsto drugih uslug (frizer, pedikura, masaža ...) ter prostovoljsko ali plačano pomoč pri različnih delih – od čiščenja stanovanja in nakupov do košnje zelenice. Občina Ravne na Koroškem npr. uvaja sodobno krajevno medgeneracijsko središče v povezavi s srednjo šolo – dijaki pomagajo starim ljudem pri takih opravilih. Bielefeldski model v severni Nemčiji, ki je svetovni primer deinstitutionalizirane oskrbe v polmilijonskem okolju, pozna ponudbo več sto storitev na domu, od nekaj deset brezplačnih prostovoljskih do zelo dragih, kakor je npr. zahtevna rehabilitacijska fizioterapija.

4. Usposabljanje družinskih članov za sožitje s starim človekom, za njegovo oskrbovanje in nego

5. Sodobna krepitev sosedske in prostovoljske pomoči pri oskrbi

6. Pomoč na daljavo z informacijsko-komunikacijsko tehnologijo (IKT)

7. Družinski zdravnik na domu

8. Patronažna zdravstvena nega na domu

9. Socialna oskrba na domu

10. Razbremenilna pomoč družinskim oskrbovalcem

11. Izobraževalne počitnice za družinske oskrbovalce in oskrbovance

12. Dnevno varstvo

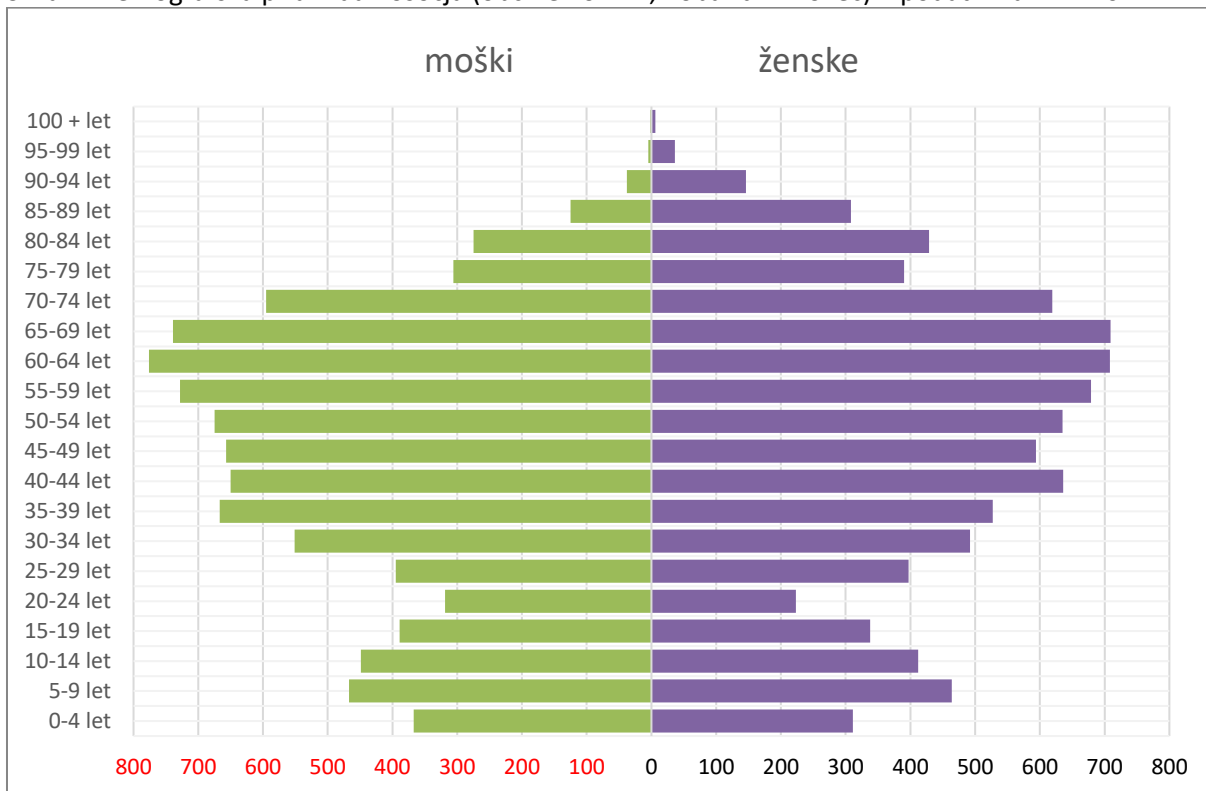
pri nas v manjši meri uvajajo domovi za stare ljudi, ljudje mu rečejo kar »vrtec za stare ljudi«. Ponekod v Evropi je bolj uveljavljeno. Ta program zelo pomaga družinam, če so vsi domači v službi in šoli, star človek pa ne more biti sam.

13. Nočno varstvo
14. Dom za stare ljudi (sodoben, notranje deinstucionaliziran krajevni dom za stare ljudi)
15. Nastanitev v oskrbniški družini
16. Hospic

Zamiselnost o medgeneracijskem centru Pečine je tako izjemna priložnost za vzpostavitev koncepta dolgotrajne oskrbe v krajevnih skupnostih (v »stanovanjsko/turističnem« delu objekta), ki bi služil kot vzorčni primer za take centre po vsej Sloveniji. Ker so hkrati na voljo obsežna evropska iz kohezijske politike, je v tem trenutku idealna možnost za pridobitev subvencije za celoten projekt.

V Posočju se hkrati s potrebami po dolgotrajni oskrbi soočamo s pomanjkanjem stanovanjskih nepremičnin, kar še pospešuje oblikovanje »narobe obrnjene demografske piramide« (slika 1), kar bo v naslednjih letih povzročilo obsežne težave tako na trgu dela kot na področju zagotavljanja storitev za normalno delovanje skupnosti.

Slika 1: Demografska piramida Posočja (občine Tolmin, Kobarid in Bovec) – podatki na 1. 7. 2021



Vir: SURS, lastni izračuni

Opomba: Čeprav na prvi pogled deluje, da se stanje v zadnjem obdobju izboljšuje, gre zgolj za vsebinski šum v podatkih – prebivalci v starosti od 0 do 19 let še niso del aktivne populacije in se tako v iskanju boljših življenjskih priložnosti še niso odselili

Avtor že nekaj let razvija idejo, ki naslavlja obe težavi ob inovativni uporabi finančnih instrumentov, ki so prilagojeni in namensko dizajnirani za ta namen. Končna oblika finančne storitve bi lahko bila pripravljena v nekaj mesecih, projekt Medgeneracijskega centra Pečine pa je idealna lokacija za premierno izvedbo te ideje.

KONCEPT MENJAVE LASTNE NEPREMIČNINE V ZAMENO ZA DOSMRTNO ZAJAMČENO BIVANJE V JAVNIH OBJEKTIH

Izhodišča:

- številne stanovanjske enote (tako stanovanja kot hiše), predvsem na podeželju, so bile kupljene oziroma zgrajene za večgeneracijsko skupno bivanje, po odselitvi otrok pa so ostale starejšim osebam (pogosto vdovam oz. vdovcem), ki za njihovo vzdrževanje z nizkimi prejemki ne morejo učinkovito poskrbeti
- posledično so lastniki ujeti v zanko bogatega reveža – v lasti imajo znatno premoženje, ki ga ne morejo monetizirati, s svojimi rednimi prihodki pa si ne morejo privoščiti niti kakovostnega bivanja (ustreznega ogrevanja in prehrane) niti primernega vzdrževanja nepremičnine (redna obnovitvena dela, menjava strehe, menjava ogrevalnih naprav, toplotna sanacija objekta ...)
- ker tako stanje lahko traja več desetletij, ta stanovanjski fond bistveno izgublja svojo vrednost
- lastniki nepremičnin nimajo niti zadostnega znanja niti finančne in pravne pismenosti, da bi sami zamenjali objekt bivanja za primernejšega, prav tako pri takih menjavah obstaja velika verjetnost zlorab in goljufij
- na drugi strani so številne mlade družine (tako po zakonskem statusu kot vsebinsko), ki bi želele ostati v domačem kraju, pa zaradi omejene ali neobstoječe ponudbe nepremičnin te možnosti nimajo

Ključni cilji:

- omogočiti starejšim lastnikom nepremičnin, da svojo nepremičnino zamenjajo za varno obliko dosmrtne pravice do bivanja v objektu, ki je po svoji velikosti in funkcionalnosti bistveno bolj primeren njihovi starosti
- skrajšati obdobje, v katerem stanovanjski objekti pridejo na trg
- omogočiti mladim družinam pridobitev njim primerne stanovanjske nepremičnine v domačem okolju

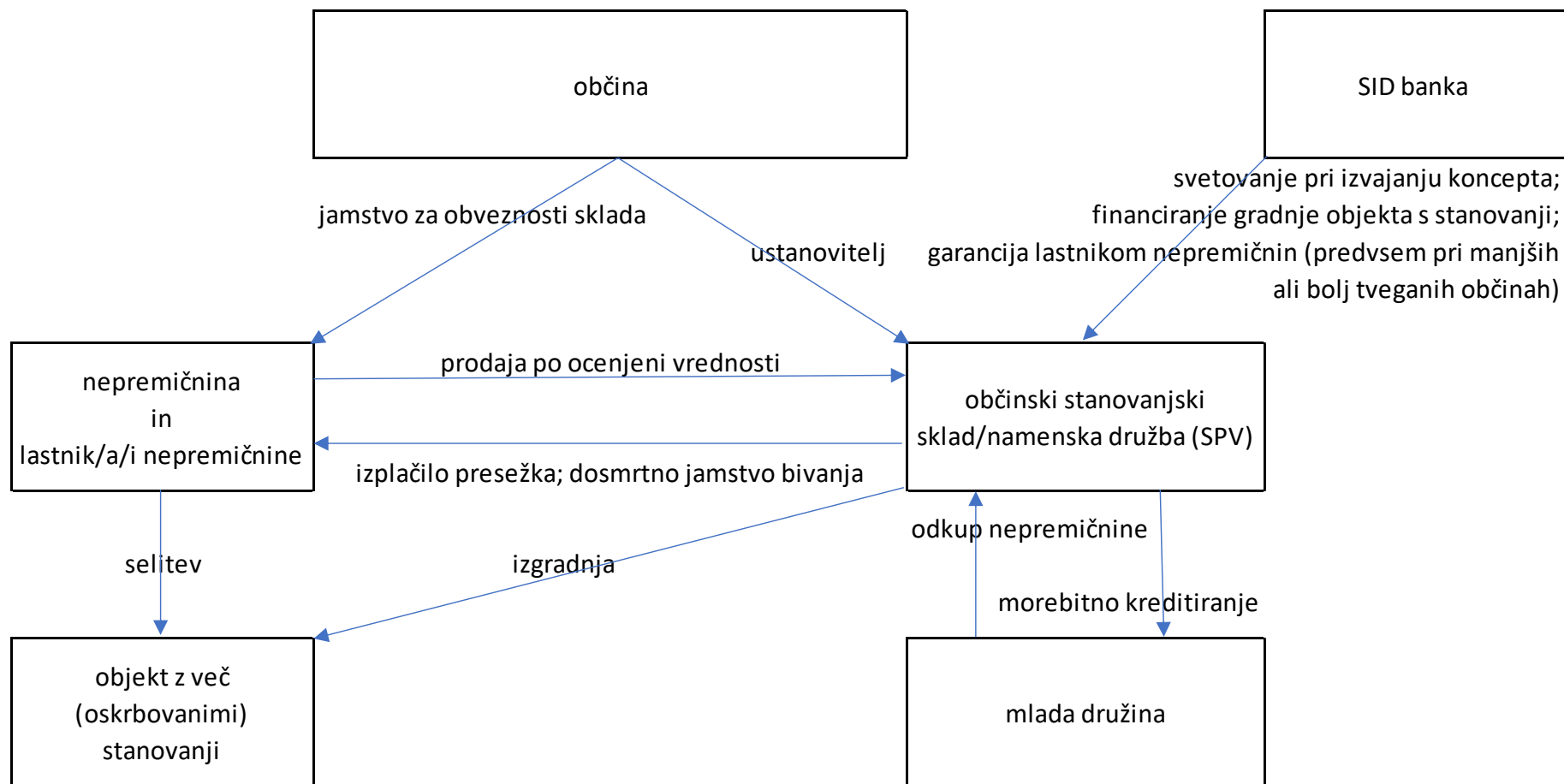
Način izvedbe:

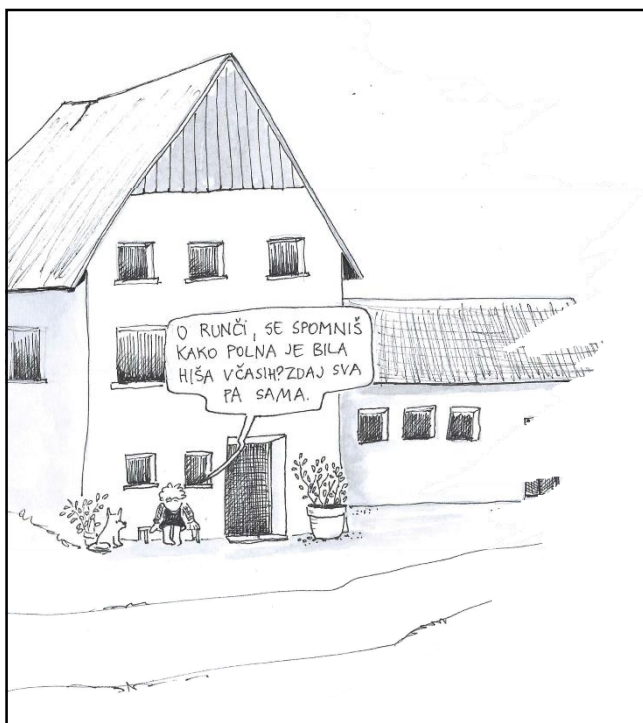
1. Stanovanjski sklad v lasti občine oz. v medobčinski zvezi (ali primerljivo namensko podjetje – SPV) zgradi oz. obnovi večstanovanjski objekt, prilagojen starejši populaciji:
 - o manjše enote (30-40 m² za eno osebo, 40-50 m² za dve osebi)
 - o pritlična stanovanja, idealno z manjšim pripadajočim vrtom
 - o notranja razporeditev primerna osebam, za katere se pričakuje, da bodo vedno bolj gibalno ovirane
 - o lahko gre tudi za oskrbovana stanovanja v skladu z zakonodajoIdealna lokacija za tak objekt je v mestu, blizu zdravstvenega doma in živilskih trgovin ter blizu obstoječega doma upokoencev, kjer se lahko zagotovi (vsaj) en topel obrok dnevno in druženje med starostniki.
2. Stanovanjski sklad od lastnika/ov nepremičnine le-to odkupi, v zameno pa lastniki pridobijo pravico do dosmrtnega bivanja (brez plačila najemnine) v objektu iz prejšnje točke oziroma v domu upokoencev, ko najemnik ne bo več mogel ustrezno poskrbeti zase. Jamstvo takega najema prevzame občina – ta običajno na ta način za nekatere starostnike skrbi že zdaj, le način je obraten (vpis hipoteke na premoženje, po prodaji katere se poplačajo terjatve občine), kar običajno pomeni, da so nepremičnine ob prodaji bistveno manj vredne:
 - o nepremičnina se oceni s strani pooblaščenega cenilca
 - o zadrži se primeren del sredstev po aktuarskem izračunu (+ rezerva cca 20%), morebitna razlika se izplača lastnikom

- nepremičnino sklad preveri in po potrebi izvede vzdrževalna dela, nato se proda zainteresirani mladi družini
 - sredstva, zbrana s kupninami, se lahko namenijo za nadaljnje projekte na tem področju
 - v primeru, da mlada družina nima sredstev oz. ni kreditno sposobna za celotno kupnino, je pa v interesu občine, da se zadrži v domačem okolju, lahko sklad del terjatve iz kupnine preoblikuje v dolgoročno terjatev
3. Vloga banke pri konceptu je večplastna:
- izdelava in proučitev vse detajle koncepta, vključno z vsemi potrebnimi dovoljenji (zbiranje sredstev s strani fizičnih oseb!)
 - svetuje pri tehnični in finančni izvedbi koncepta, oblikuje standardne dokumente, politike in akte
 - financira stanovanjski sklad pri gradnji večstanovanjskega objekta in v vmesnem obdobju med odkupom in prodajo primarne nepremičnine
 - v primeru, ko gre za gradnjo na območju manjših ali bolj tveganih (t.j. prezadolženih) občin, lahko v projekt vstopi z jamstvom primarnim lastnikom

Ideja in zasnova: Aleš Kavčič

Ilustracija: Nataša Hvala, MlekArtz





Dejansko stanje

- številne stanovanjske enote, predvsem na podeželju, so bile kupljene oziroma zgrajene za večgeneracijsko skupno bivanje, po odselitvi otrok pa so ostale starejšim osebam (pogosto vdovam oz. vdovcem), ki za njihovo vzdrževanje z nizkimi prejemki ne morejo učinkovito poskrbeti


1



Bogati reveži ...

- lastniki so ujeti v zanko bogatega reveža – v lasti imajo znatno premoženje, ki ga ne morejo monetizirati, s svojimi rednimi prihodki pa si ne morejo privoščiti niti kakovostnega bivanja (ustreznega ogrevanja in prehrane) niti primerne vzdrževanja nepremičnine (redna obnovitvena dela, menjava strehe, menjava ogrevalnih naprav, toplotna sanacija objekta ...)

2

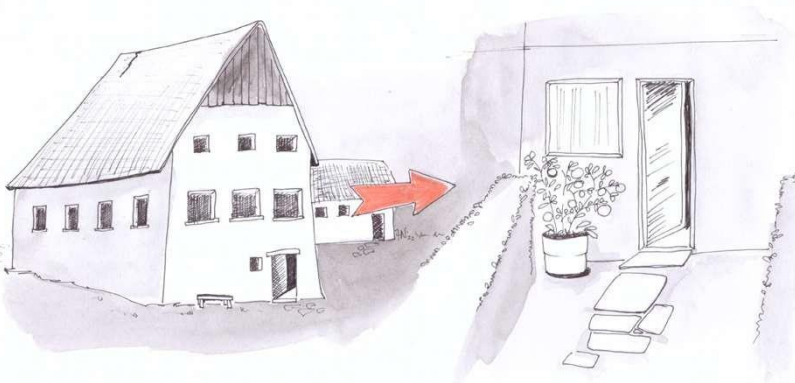


KAJ PA ČE BI BILA MOŽNOST
SELITVE V MAJHNO STANOVANJE?
BLIZU TRGOVINE, ZDRAVNIKA...
KAJ MENIŠ RUMČI?

... brez potrebnih znanj za spremembe

- lastniki nepremičnin nimajo niti zadostnega znanja niti finančne in pravne pismenosti, da bi sami zamenjali objekt bivanja za primernejšega, prav tako pri takih menjavah obstaja velika verjetnost zlorab in goljufij

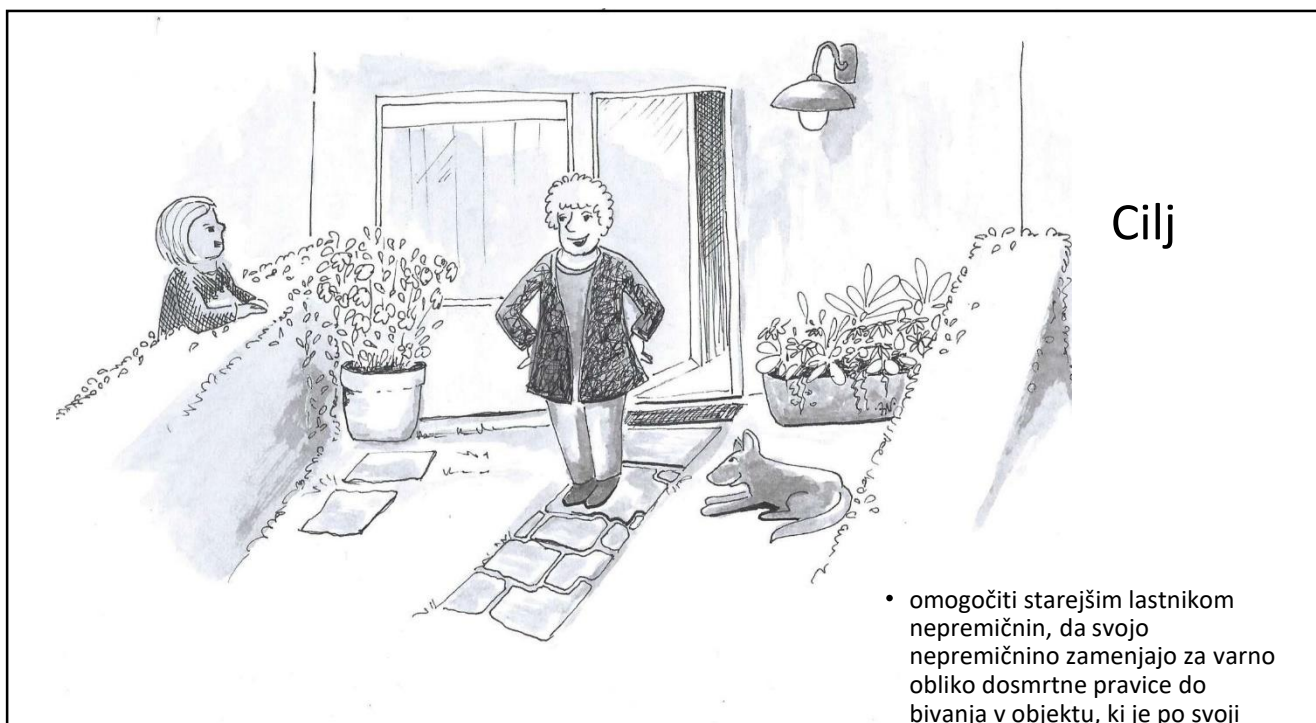
3



Cilj

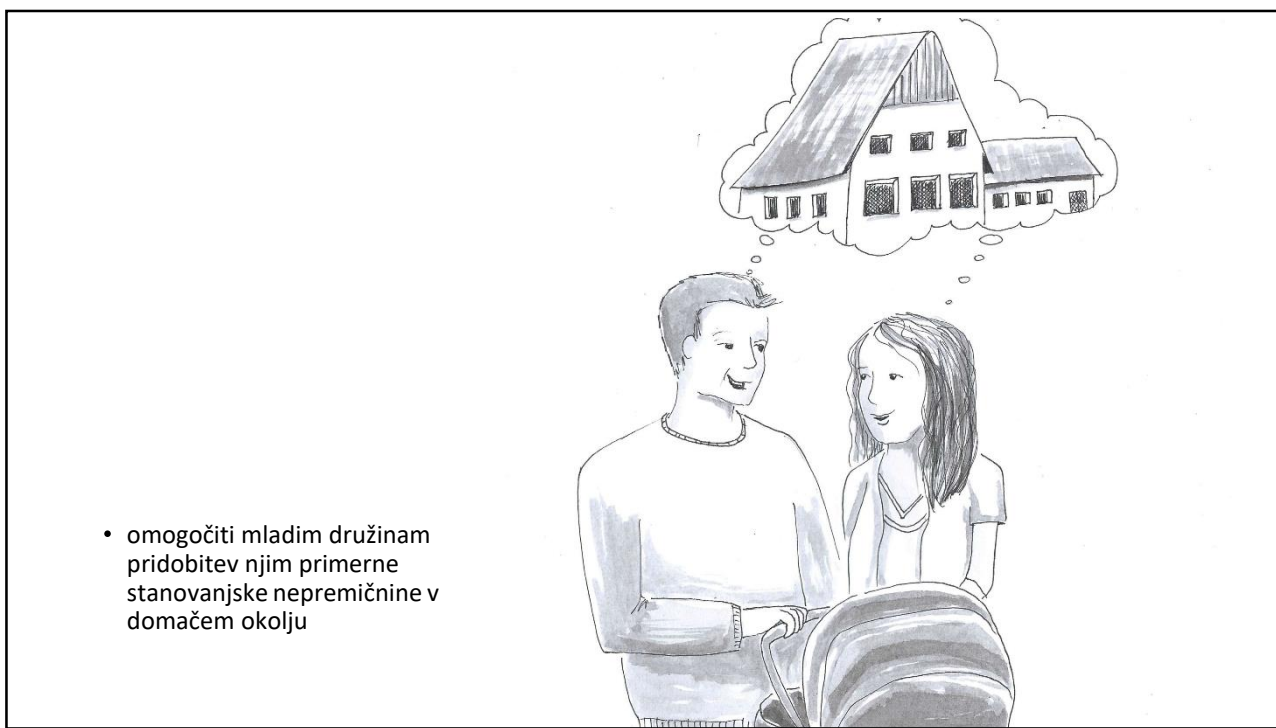
- skrajšati obdobje, v katerem stanovanjski objekti pridejo na trg

4



- omogočiti starejšim lastnikom nepremičnin, da svojo nepremičnino zamenjajo za varno obliko dosmrtno pravice do bivanja v objektu, ki je po svoji

5



- omogočiti mladim družinam pridobitev njim primerne stanovanjske nepremičnine v domačem okolju

6

ANALIZA OBČUTLIVOSTI NA ZUNANJE ŠOKE

V primeru oddajanje stanovanjskega dela v dolgoročni najem:

vrsta zunanjega šoka	nivo učinka na poslovanje Centra		
	nizek	srednji	visok
Zdravstvene izredne razmere (npr. epidemija)	X		
Sprememba Zakona o dolgotrajni oskrbi	X		
Splošna sprememba nivoja cen (inflacija)		X	
Ekonomska neravnovesja (gospodarska kriza)	X		

V primeru oddajanje stanovanjskega dela v turistični najem:

vrsta zunanjega šoka	nivo učinka na poslovanje Centra		
	nizek	srednji	visok
Zdravstvene izredne razmere (npr. epidemija)			X
Sprememba Zakona o dolgotrajni oskrbi	X		
Splošna sprememba nivoja cen (inflacija)		X	
Ekonomska neravnovesja (gospodarska kriza)			X

V primeru oddajanje stanovanjskega dela za namen dolgotrajne oskrbe:

vrsta zunanjega šoka	nivo učinka na poslovanje Centra		
	nizek	srednji	visok
Zdravstvene izredne razmere (npr. epidemija)	X		
Sprememba Zakona o dolgotrajni oskrbi			X
Splošna sprememba nivoja cen (inflacija)		X	
Ekonomska neravnovesja (gospodarska kriza)	X		

Z ekonomskega vidika sicer Center ni rentabilen v nobeni od proučevanih variant (glej prilogo), vendar pa opciji, pri katerih se stanovanjski del Centra oddaja po tržnih načelih (za dolgoročni ali turistični namen) omogočata pridobitev financiranja iz javnih virov samo za (netržni) del objekta, kar še vedno ne zadošča za rentabilnost in preživljivost projekta. Opcija, pri kateri se stanovanjski del Centra oddaja za namen dolgotrajne oskrbe, je sicer generalno gledano nerentabilen, a je njegova finančna vrzel manjša od investicije, ki bi jo lahko zagotovili z javnimi sredstvi, zato je ta varianta edina od treh proučevanih, ki je izvedljiva.

ZAKLJUČEK

Koncept Medgeneracijskega centra Pečine glede na trenutno idejno zasnovo predvideva večje število dejavnosti, in sicer:

- 1) Dnevno varstvo ostarelih
- 2) Prevozi ostarelih
- 3) Počitniško in popoldansko varstvo z delavnicami za otroke
- 4) Delavnice za vse, druženja, predstave ...
- 5) Oddaja prostorov
- 6) Prostor za storitveno dejavnost
- 7) Trgovina z info točko za turiste
- 8) Kuhinja in gostilna z restavracijo
- 9) Stanovanja

Glede na visoko začetno investicijo in dokaj visoke obratovalne stroške je projekt v predvideni obliki izvedljiv zgolj v primeru, da bodo zagotovljena javna (ali donatorska) sredstva tako za samo izvedbo kot za pokrivanje dela stroškov tekočega poslovanja.

Ob upoštevanju poudarkov, ki jih Evropska komisija namenja deinstitucionalizaciji, tudi na področju starejših prek dolgotrajne oskrbe, velja razmisliti o konceptu centra za dolgotrajno oskrbo v krajevnih skupnostih, pri čemer bi ostale dejavnosti ostale identične kot v trenutni zasnovi oziroma bi bile zgolj malenkostno prilagojene glavnemu cilju projekta. Zaradi obsežnih sredstev, ki jih Evropska unija prek kohezijske politike namenja za tovrstne investicije, bi bil dostop do nepovratnih sredstev za financiranje investicije bistveno lažji. Hkrati bi prek pred kratkim sprejetega Zakona o dolgotrajni oskrbi in tudi ob uporabi inovativnih načinov menjav nepremičnin zagotovili dovolj rednega denarnega toka za pokrivanje tekočih stroškov poslovanja.

Contract No AGRI-2019-409 supported by the European Union contributed to the results presented in this document. The opinions expressed are those of the contractor only and do not represent the Contracting Authority's official position.



Prepared in the framework of the 'Preparatory Action on Smart Rural Areas in the 21st Century' project funded by the:

