LOCUS prostorske informacijske rešitve d.o.o.
Ljubljanska cesta 76 I 1230 Domžale

# PREVELIKE HIŠE, PREMALO STANOVANJ

## Prostorski pogoji za aktivacijo skritega stanovanjskega fonda

**Leon Kobetič, univ. dipl. inž. grad.**

Portorož, november 2026

LOCUS

# Ključno vprašanje

Ali znamo iz presežnih kvadratnih metrov ustvariti legalna, samostojna in tržno uporabna stanovanja?

# Ključna teza

## Stanovanjska politika ni samo gradnja novega stanovansjkega fonda

**Del stanovanjskega primanjkljaja lahko rešujemo znotraj že zgrajenega prostora.**

**NOVOGRADNJA**

nova zemljišča
novi objekti

**PRENOVA**

obnova kakovosti
obstoječih stanovanj

**PREOBLIKOVANJE**

**1 velika hiša**
**→ 2 ali 3 stanovanja**

**Ne aktiviramo “sob”. Ustvarjamo stanovanja: dovoljena, varna, dostopna in po možnosti etažirana.**

# Slovenija ima izrazito “hišno” stanovanjsko strukturo

To je razlog, da je potencial velik, hkrati pa razpršen med zasebnimi lastniki.

**885.000**
stanovanj skupaj

**60 %**
naseljenih stanovanj v eno- ali dvostanovanjskih hišah

**2/3**
prebivalcev Slovenije živi v teh hišah

**> 90 %**
vseh stanovanj v lasti fizičnih oseb

**165.600** do toliko stanovanj je bilo leta 2021 evidentiranih kot nenaseljenih

Toda: administrativna “nenaseljenost” ni isto kot dejanska praznost.

**Skriti fond**

so predvsem zasedene, vendar podzasedene velike hiše, v katerih živi eno- ali dvočlansko gospodinjstvo.

*Vir: SURS, Stanovanja, stanje 1. 1. 2021.*

# Prazna hiša in podzasedena hiša nista isti problem

**PRAZNA HIŠA**

0 stanovalcev

Ključno vprašanje:
Kako jo vrniti na trg?

Orodja:
- evidenca praznosti
- davek / sankcija
- subvencija prenove
- javni najem ali upravljanje

**PODZASEDENA HIŠA**

1–2 stanovalca v 180–300 $m^2$

Ključno vprašanje:
Kako iz nje ustvariti dodatno stanovanje, ne da bi moral lastnik zapustiti dom?

Orodja:
- prostorska dopustnost
- tehnična pomoč
- financiranje preureditve
- etažiranje

**Za našo temo je pomembnejši drugi stolpec**

# Tipičen primer: veliko prostora, samo eno stanovanje

Hiša je formalno zasedena, zato v statistikah ni nujno prepoznana kot rezerva.



| | |
|---|---|
| **240 m²** | P + 1 + M |
| **2 osebi** | starejše gospodinjstvo |
| **2 etaži** | pretežno brez vsakodnevne rabe |
| **1 enota** | pravna in funkcionalna realnost |

**Potencial obstaja šele, ko je preureditev dovoljena, tehnično izvedljiva in ekonomsko smiselna.**

# Ciljna slika: ista hiša, tri samostojna stanovanja



**A • Pritličje**

dostopno stanovanje za obstoječa lastnika

**B • Nadstropje**

samostojno najemno ali družinsko stanovanje

**C • Mansarda**

samostojna enota za najem, prodajo ali prenos

**1 parcela • 1 stavbni volumen • 3 gospodinjstva**

# Kje se dober namen ustavi?

Ovire niso v eni zakonodaji, temveč v zaporedju medsebojno odvisnih odločitev.

| | | |
|---|---|---|
| 1 | **OPN / OPPN** | Ali so 2–3 stanovanja sploh dopustna? |
| 2 | **Gradbeno dovoljenje** | Rekonstrukcija, sprememba rabe, skladnost? |
| 3 | **Tehnični pogoji** | Požar, konstrukcija, zvok, svetloba, dostopnost |
| 4 | **Infrastruktura** | Priključki, odpadki, parkiranje, dostop |
| 5 | **Kataster in etažiranje** | Ali je mogoče enote pravno ločiti? |
| 6 | **Financiranje in trg** | Ali se investicija lastniku splača? |

**Ena sama “rdeča luč” ustavi celoten projekt.**

# Kako prostorski akt danes obravnava preureditev?

Ista stavba lahko ohrani skoraj enak volumen, formalno pa postane povsem drug primer.

**DANES**

**ENA STANOVANJSKA ENOTA**

| | |
|---|---|
| **250 m²** | obstoječe stavbe |
| **1 gospodinjstvo** | lahko tudi 5–6 oseb |
| **2–4 vozila** | brez spremembe tipologije |
| **isti volumen** | obstoječi priključki |

**PO PREUREDITVI**

**TRI STANOVANJSKE ENOTE**

| | |
|---|---|
| **isti volumen** | ali le minimalna sprememba |
| **3 gospodinjstva** | npr. skupaj 5–6 oseb |
| **3–6 vozil** | odvisno od strukture in lokacije |
| **nov pravni status** | dostopi, priključki, etažiranje |

**Kateri prostorski vpliv se je dejansko spremenil?**

Intenzivnost rabe • promet • komunala • bivalna kakovost • podoba naselja

# Od normiranja tipologije k presoji dejanskih vplivov

Za obstoječe hiše potrebujemo režim, ki bo prenovo omogočal z jasnimi varovalkami in ne preprosto avtomatičnega prenosa vseh pogojev novogradnje.

### DANES: PREDPISUJEMO KATEGORIJO

- največ 1 ali 2 stanovanji v stavbi
- fiksno število parkirnih mest na stanovanje
- enaki standardi ne glede na dostopnost lokacije
- pogosto enaka merila za novogradnjo in obstoječo hišo
- neenotne opredelitve in pogoji med občinami

### PREDLOG: PRESOJAMO UČINKE

- nespremenjen ali minimalno povečan volumen
- zmogljivost cestne in komunalne infrastrukture
- dostopnost lokacije in dejanske potrebe po parkiranju
- bivalna kakovost novih enot in vpliv na sosede
- varovanje značaja naselja ter zunanjih površin

**Število kuhinj samo po sebi ni prostorski vpliv. Pomembno je, kaj se v prostoru dejansko spremeni.**

# Parkiranje kot test razumnosti

Fiksni normativ lahko pri aktivaciji obstoječega fonda povzroči večjo prostorsko škodo kot dodatna stanovanja.

## IZHODIŠČE

**600 m²** parcela

**250 m²** obstoječa hiša

**3** stanovanjske enote

**2** obstoječi parkirni mesti

## FIKSNI NORMATIV

**3 × 2 PM**

**= 6 parkirnih mest**

- velik del vrta postane parkirišče
- slabša zelena in bivalna površina
- težave z dostopom in obračanjem
- projekt lahko postane neizvedljiv

## LOKACIJSKO PRILAGOJEN NORMATIV

**2 + 1 + 1 PM**

**= 4 parkirna mesta**

- upošteva velikost in strukturo stanovanj
- upošteva javni prevoz in bližino storitev
- zahteva kakovostno kolesarsko parkiranje
- ohrani uporabni del vrta

**Normativ mora varovati sosesko, ne pa avtomatično onemogočiti smiselne preureditve.**

# Ni vsaka velika hiša pravi kandidat

Aktivacijo moramo usmeriti tja, kjer prinaša stanovanja brez dodatnega razprševanja poselitve.



| | |
|---|---|
| **LOKACIJA** | naselje z dejanskim stanovanjskim povpraševanjem |
| **DOSTOPNOST** | bližina storitev, javnega prevoza in delovnih mest |
| **OBJEKT** | dovolj površine, svetlobe in možnost ločenega dostopa |
| **PARCELA** | smiselna zunanja ureditev in obvladljiv prometni vpliv |
| **LASTNIK** | jasna motivacija in dolgoročen interes |

**Prednostna območja naj občina določi podatkovno: demografija + naselje + EUP + dostopnost + infrastruktura + parcela + velikost objektov + povpraševanje.**

# Kaj se lahko naučimo iz evropskih praks?

Ne en sam ukrep, temveč povezan paket.

### IRSKA

Subvencija za prenovo praznih objektov: do 50.000 €, z dodatkom do 70.000 € za dereliktne objekte; višja pomoč pri ustvarjanju več enot.

### WALES

Brezobrestna posojila “Houses into Homes” do 35.000 GBP na enoto, vezana na prodajo ali dolgoročni najem.

### NIZOZEMSKA

Občine evidentirajo prazne nepremičnine, vključijo lastnika in določijo pot oziroma rok za njihovo ponovno uporabo.

### NEMČIJA

Prilagajanje obstoječega fonda staranju in odprava ovir sta del stanovanjskih programov.

**Skupni imenovalec: javni sektor zmanjšuje tveganje lastnika in olajša pot od neizkoriščenega prostora do novega stanovanja, ampak hkrati zahteva merljiv rezultat – uporabljeno stanovanje.**

# Predlog: slovenski paket “1 hiša → 2/3 stanovanja”

Pilotni program, ki združi prostorsko, tehnično, lastniško in finančno izvedljivost.

| | | |
|---|---|---|
| 1 | **PROSTORSKO OMOGOČANJE** | V prednostnih območjih je preureditev praviloma dopustna, če se ne povečuje bistveno volumen in so vplivi obvladani. |
| 2 | **ENOTNI MINIMALNI STANDARDI** | Jasni pogoji za dostop, požarno varnost, svetlobo, zvok, parkiranje in zunanje površine pri obstoječih stavbah. |
| 3 | **ONE-STOP-SHOP** | Občina ali stanovanjski sklad vodi lastnika od preveritve potenciala do dovoljenja, priključkov in etažiranja. |
| 4 | **BONUS ZA NOVO ENOTO** | Nepovratna pomoč ali ugodno posojilo, vezano na legalno ustvarjeno in uporabljeno stanovanje. |
| 5 | **LASTNIŠKA PROŽNOST** | Možnost oddaje, javnega najema, prenosa na otroka ali prodaje posamezne etažirane enote. |

**Finančne zneske je treba določiti s pilotom; načelo pa je jasno: javni denar plača rezultat, ne zgolj posega.**

# Kako bi pilot izvedli?

3 leta • 5–8 občin • različni tipi naselij • merljivi rezultati

**0–6 mesecev**

**IDENTIFIKACIJA**

prostorska analiza, javni poziv, pregled 100–200 hiš

→

**6–12 mesecev**

**PRIPRAVA**

tipske rešitve, pravna preveritev, projektiranje, dovoljenja

→

**12–30 mesecev**

**IZVEDBA**

prenove 20–40 hiš, nastanek 40–80 dodatnih enot

→

**30–36 mesecev**

**EVALVACIJA**

stroški/enoto, čas postopka, zasedenost, vplivi na sosesko

*Ilustrativni obseg pilota, namenjen preverjanju postopkov in stroškov, ne nacionalni oceni potenciala.*

**Najprej moramo dokazati, da je mogoče postopek izvesti hitro, kakovostno in za lastnika dovolj varno.**

# Pet vprašanj, ki jih moramo rešiti skupaj

01 Kje naj bo preureditev v 2–3 stanovanja praviloma dopustna?

02 Katere standarde novogradnje lahko pri obstoječih hišah smiselno prilagodimo?

03 Kako urediti parkiranje in priključke brez nesorazmernih zahtev?

04 Kako povezati dovoljenje, kataster in etažiranje v razumljiv postopek?

05 **Kdo lastnika spremlja in kako javna pomoč kupi dejanski stanovanjski rezultat?**

**Če želimo aktivirati skriti fond, moramo lastniku ponuditi izvedljivo pot, ne le teoretičnih rešitev.**

LOCUS

# Hvala.

**Leon Kobetič, univ. dipl. inž. grad.**

leon.kobetic@locus.si