



Sofinancira
Evropska unija

I FEEL
SLOVENIA



CENTER ZA PRAVIČNI
PREHOD ZASAVJA



Poslovne in bivanjske kapacitete za mlade strokovnjake in raziskovalce v Zasavju

Pripravljeno za: Center za pravični prehod Zasavje

Pripravil: CresCo, d.o.o.

Datum: November 2025



KAZALO

KAZALO	2
KAZALO TABEL IN GRAFOV	3
1. UVOD	4
2. IZHODIŠČE	5
2.1 OBSTOJEČE POTREBE	5
2.2 STANOVANJA	6
2.2.1 <i>Socialna stanovanja v regiji</i>	8
2.2.2 <i>Povzetek raziskav Ministrstva za solidarno prihodnost</i>	9
2.2.3 <i>Regionalne razlike v stanovanjskem stanju v Sloveniji</i>	10
2.2.4 <i>Popis praznih zasebnih stanovanjskih enot in zasebnih hiš</i>	13
2.3 DELOVNE MIGRACIJE	15
2.4 TURISTIČNE NASTANITVE	19
2.5 RAZPOLOŽLJIVI KONFERENČNI PROSTORI	20
2.6 EVIDENTIRANI PROJEKTI ZA POSLOVNE IN BIVANJSKE KAPACITETE	22
3. RAZVOJ METODOLOŠKEGA OKVIRJA	24
4. REZULTATI IN UGOTOVITVE	26
4.1 POTREBE PO BIVALNIH REŠITVAH IZ NAČRTOVANIH RAZVOJNIH POBUD V REGIJI	26
4.1.1 <i>Evidentirane potrebe v okviru projektov SPP</i>	26
4.1.2 <i>Regionalna razvojna agencija Zasavje o potrebah in izzivih</i>	30
4.1.3 <i>Spekter o potrebah in izzivih</i>	30
4.1.4 <i>GZS - Zasavska gospodarska zbornica o potrebah in izzivih</i>	32
4.1.5 <i>Katalpult o potrebah in izzivih</i>	33
4.2 VLOGA IN PRILŽNOSTI PRI RAZVOJU STANOVANJSKIH POLITIKE V REGIJI	34
4.2.1 <i>Spekter o vlogi in priložnostih</i>	35
4.2.2 <i>RRA Zasavje o vlogi in priložnostih</i>	36
4.2.3 <i>GZS - Zasavska gospodarska zbornica o vlogi in priložnostih</i>	37
4.2.4 <i>Občine zasavske regije o vlogi in priložnostih</i>	38
4.2.5 <i>Katapult o vlogi in priložnostih</i>	39
4.3 DOSTOPNOST CENOVNO UGODNIH STANOVANJ.....	39
4.3.1 <i>Spekter o cenovni dostopnosti</i>	40
4.3.2 <i>RRA Zasavje o cenovni dostopnosti</i>	40
4.3.3 <i>GZS - Zasavska gospodarska zbornica o cenovni dostopnosti</i>	41
4.3.4 <i>Občine Zasavske regije o cenovni dostopnosti</i>	41
4.3.5 <i>Katapult o cenovni dostopnosti</i>	41
4.4 POBUDE PODJETJI GLEDE STANOVANJSKE POLITIKE	42
4.5 POTREBE PO KADRIH V PODJETJIH IN REŠEVANJE KADROVSKO-BIVANJSKIH RAZMER	44
4.5.1 <i>Kadrovska stanovanja</i>	45
4.5.2 <i>Potrebe po kadrih v podjetjih v zadnjih 3 letih</i>	45
4.5.3 <i>Trendi zaposlovanja v roku 3 let</i>	47
4.5.4 <i>Dolgoročni trendi - zaposlovanje v 3+ letih tuje in domače delovne sile</i>	48
4.5.5 <i>Reševanje kadrovsko-bivanjske problematike</i>	50
4.6 PODROČJE INFRASTRUKTURE ZA DOGODKE IN SREČANJA.....	51
4.6.1 <i>Razpoložljivi konferenčni prostori glede na spletni vprašalnik</i>	52
4.7 IDENTIFIKACIJA OVIR ZA RAZVOJ POTREBNIH KAPACITET, VKLJUČNO S PROSTORSKIMI POGOJI, LASTNIŠTVOM OBJEKTOV IN VPRAŠANJI FINANČNE IZVEDLJIVOSTI.....	55
4.8 POVZETEK UGOTOVITEV	59



5	IZBOR MEDNARODNIH IN DOMAČIH DOBRIH PRAKS	61
5.1	TERHILLS (BELGIJA)	61
5.2	VISTULA CULTURAL BRAND (POLJSKA)	62
5.3	EWALD COLLIERY (HERTEN / RUHRGEBIET, NEMČIJA)	63
6	IZHODIŠČA ZA I. IN III. STEBER MECHANIZMA ZA PRAVIČNI PREHOD	65
6.1	POROČILO EVROPSKEGA PARLAMENTA O STANOVANJSKI KRIZI V EVROPSKI UNIJI	65
6.2	STANOVANJSKI ZAKON V SLOVENIJI	67
6.3	MNENJE MINISTRSTVA ZA SOLIDARNO PRIHODNOST	68
7	PRIPOROČILA IN KONKRETNI UKREPI	70
8	ZAKLJUČEK	76
9	VIRI IN LITERATURA	77
10	PRILOGE	79

KAZALO TABEL IN GRAFOV

<i>Tabela 1: Pregled uporabnih površin</i>	7
<i>Tabela 2: Število javnih najemniških stanovanj po občinah</i>	8
<i>Tabela 3: Javna najemniška stanovanja po občinah</i>	8
<i>Tabela 4: Starost javnih najemniških stanovanj v lasti podjetja Spekter po starostnih skupinah (na dan 1. 1. 2025 oz. po zadnjih podatkih)</i>	9
<i>Tabela 5: Zasebne hiše naprodaj po občinah</i>	13
<i>Tabela 6: Starostna struktura zasebnih hiš</i>	14
<i>Tabela 7: Pregled relevantnih projektov v regiji Zasavje</i>	22
<i>Tabela 8: Pregled potreb DUBT in Mesto akrobatov</i>	29
<i>Graf 1: Povprečna uporabna površina na stanovalca</i>	6
<i>Graf 2: Število stanovanj na 1.000 prebivalcev</i>	7
<i>Graf 3: Deleži naseljenih stanovanj po statističnih regijah leta 2021</i>	10
<i>Graf 4: Gibanje starostne strukture prebivalstva v Zasavski regiji</i>	12
<i>Graf 5: Indeks delovne migracije 2014 - 2024</i>	15
<i>Graf 6: Primerjava delovno aktivnega prebivalstva glede na prebivališče in delovno mesto 2020 - 2024</i>	16
<i>Graf 7: Gibanje starostne strukture 2020 - 2025</i>	16
<i>Graf 8: Naravni in selitveni prirast v tujino/md regijami ter skupni prirast 2014 - 2023</i>	17
<i>Graf 9: Delovno aktivno prebivalstvo 2014 - 2024</i>	18
<i>Graf 10: Prenositve tujih turistov glede - po dnevih agregirano v sezono 2023 - 2025</i>	19
<i>Graf 11: Sodelovanje v javno - zasebnem partnerstvu</i>	43
<i>Graf 12: Sodelovanje v pobudi za reševanje stanovanjske problematike začasne sodelavce</i>	44
<i>Graf 13: Zaposlitve strokovnjakov z najmanj V. stopnjo izobrazbe glede na starostno strukturo</i>	46
<i>Graf 14: Zaposlitve delavcev z manj kot V. stopnjo izobrazbe glede na starostno strukturo</i>	47
<i>Graf 15: Dolgoročno zaposlovanje glede na ročnost in domače/tuje delavce/strokovnjake</i>	49
<i>Graf 16: Kapacitete konferenčnih in sejnih prostorov pri zasebnikih</i>	52
<i>Graf 17: Potrebe po najemu prostorov</i>	54



Sofinancira
Evropska unija



1. UVOD

Zasavska regija vstopa v ključno obdobje preobrazbe, v katerem se prepletajo izzivi opuščanja tradicionalnih industrijskih dejavnosti in priložnosti, ki jih prinašajo zeleni, digitalni in socialno vključujoči razvojni modeli v okviru Mehanizma za pravični prehod. V tem procesu se odpira vrsta strateških vprašanj, povezanih s kakovostjo bivanja, dostopnostjo stanovanj, razvojem delovnih mest in oblikovanjem pogojev za privabljanje ter zadržanje mladih strokovnjakov, raziskovalcev, podjetnikov in ustvarjalcev - nosilcev prihodnjega razvoja regije.

Študija celovito obravnava povezavo med bivalnimi, poslovnimi in družbenimi kapacitetami Zasavja ter njihovo vlogo pri ustvarjanju regije, ki omogoča kakovostno življenje in delo. Poudarek ni le na analizi obstoječih razmer, temveč predvsem na oblikovanju konkretnih ukrepov in partnerskih modelov, ki bodo omogočili uresničevanje načel trajnosti, solidarnosti in krožnosti.

Osrednja pozornost je namenjena vprašanju, kako stanovanjske politike in prostorski razvoj uskladiti s prihajajočimi potrebami gospodarstva, raziskovalnega okolja in turizma ter kako kratkoročne, izvedljive rešitve - kot so začasne nastanitve, regijske rezidence ali poslovno - bivalni centri - dopolnjujejo dolgoročne strategije.

Študija temelji na participativnem pristopu, ki združuje stališča različnih deležnikov: podpornega okolja, občin, podjetij, raziskovalnih ustanov in države. Temelji na kombinaciji analize statističnih podatkov, analize razpoložljive dokumentacije, intervjujev z deležniki, fokusne skupine in primerjalne dobre prakse iz evropskih regij, ki so uspešno izpeljale prestrukturiranje in reševanje stanovanjske politike.

S tem dokumentom regija postavlja temelje za novo razvojno paradigmo, ki povezuje delo, bivanje in skupnost in Zasavje pozicionira kot regijo prihodnosti: odprto, vključujočo in trajnostno.

2. IZHODIŠČE

Izhodiščno smo analizirali obstoječe stalne inčasne nastanitvene kapacitete v regiji, vključno s stanovanji za mlade, dolgoročni rešitvami za strokovnjake in njihove družine ter namestitvami za gostujoče raziskovalce. Namen analize je podati celosten vpogled v bivanjske razmere v Zasavski regiji z vidika njihove primernosti za privabljanje, zadrževanje in mobilnost mladih strokovnjakov, raziskovalcev in drugih visoko izobraženih kadrov.

V prvi fazi smo pripravili pregled osnovnih kazalnikov za regijo Zasavje, pri čemer smo se osredotočili na dinamiko gibanja izbranih demografskih, stanovanjskih in selitvenih podatkov, ki omogočajo razumevanje smeri razvoja regije v zadnjem desetletju. Posebno pozornost smo namenili trendom gibanja delovnih migracij in značilnosti trenda stanovanjskih potreb inčasnih nastanitvenih kapacitet. Poleg bivanjskih razmer so nas zanimale tudi poslovne kapacitete, ugotovljene na podlagi anket ter kapacitete kongresnega turizma, ki se povezujejo s turističnimi kapacitetami.

Kazalnike smo primerjali z izbranimi primerljivimi regijami - predvsem Savinjsko, Koroško in Pomursko regijo. Savinjska regija je bila vključena zaradi geografske bližine in sorodnih strukturnih značilnosti (predvsem v kontekstu prestrukturiranja premogovnih območij), medtem ko sta Pomurska in Koroška regiji, ki se podobno kot Zasavska soočata z dolgoletnimi razvojnimi izzivi. S tem smo želeli ovrednotiti, v kolikšni meri so specifični regionalni pogoji v Zasavju primerljivi ali edinstveni v širšem kontekstu.

Vsi podatki temeljijo na uradnih virih, zlasti na podatkovni bazi Statističnega urada Republike Slovenije, delno smo uporabili tudi izsledke obstoječih študij, pripravljenih v okviru načrtovanja pravičnega prehoda v regiji in podatke posredovane s strani Ministrstva za solidarno prihodnost.

S posebnim poudarkom smo v nadaljevanju analizirali tudi morebitne razlike med znotraj regije, razpoložljivost konkretnih kapacitet (javni, zasebni in kombinirani modeli) ter potencial za razvoj ciljno usmerjenih stanovanjskih rešitev npr. bivalnih enot v bližini poslovnih con, znanstveno - raziskovalne infrastrukture ali storitvenih jeder.

2.1 Obstoječe potrebe

Na podlagi Elaborata o potrebah po stanovanjih v regiji Zasavje (2024) je razvidno, da javni stanovanjski fond v regiji obsega več kot 2.000 stanovanj, od tega jih je večina starejših od 40 let. Le 18 stanovanj je mlajših od 10 let, kar kaže na izrazito pomanjkanje sodobnih bivalnih enot. Spekter d.o.o. kot glavni upravljavec stanovanjskega fonda navaja največje kapacitete v Trbovljah, Hrastniku in Kisovcu, pri čemer se nova gradnja v zadnjih letih pojavlja le sporadično.

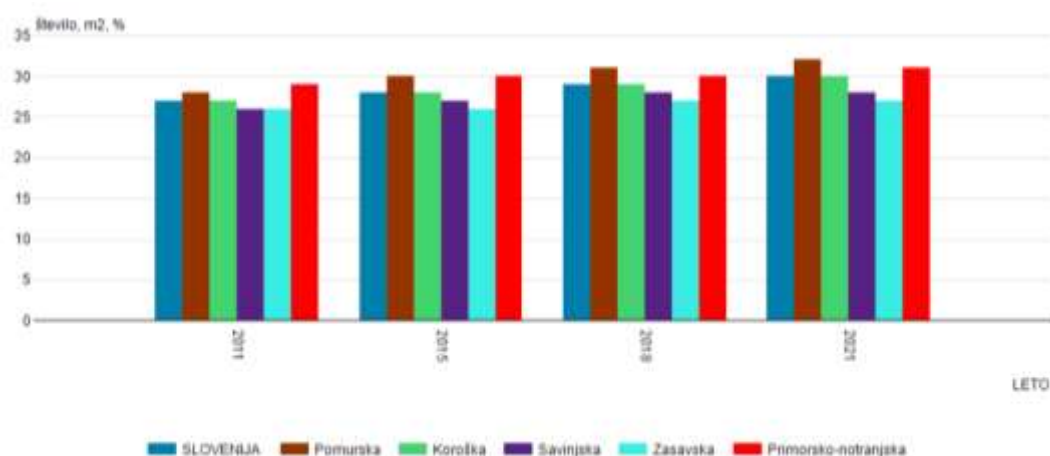
Zčasne namestitve za gostujoče raziskovalce ali visoko kvalificirane strokovnjake so omejene na nekaj zasebnih apartmajev, medtem ko institucionalnih rešitev (npr. rotacijska stanovanja, gostujoči domovi) skorajda ni. Prav tako ni vzpostavljenih stanovanjskih shem za ciljne populacije, kot so raziskovalci, visokošolski učitelji, deficitarni kadri, mladi podjetniki.

Iz podatkov Raziskave družbene zavesti (EF, 2024) izhaja, da mladi v regiji najbolj pogrešajo možnost dolgoročnega najema in ugodnih pogojev za nakup manjših stanovanj, zlasti v urbanih središčih z dobro dostopnostjo do delovnih mest, infrastrukture ter storitev.

2.2 Stanovanja

Glede na statistične podatke je kakovost bivanja v Zasavski regiji z vidika velikosti stanovanj izražene v m² na prebivalca nižja v primerjavi z ostalimi regijami. To pomeni, da imajo prebivalci Zasavja v povprečju manj bivalne površine na osebo, kar lahko kaže na manjšo povprečno kvadraturu stanovanj. Takšno stanje lahko vpliva na bivalno udobje, možnosti za delo od doma, večgeneracijsko bivanje in druge vidike kakovosti življenja.

Graf 1: Povprečna uporabna površina na stanovalca



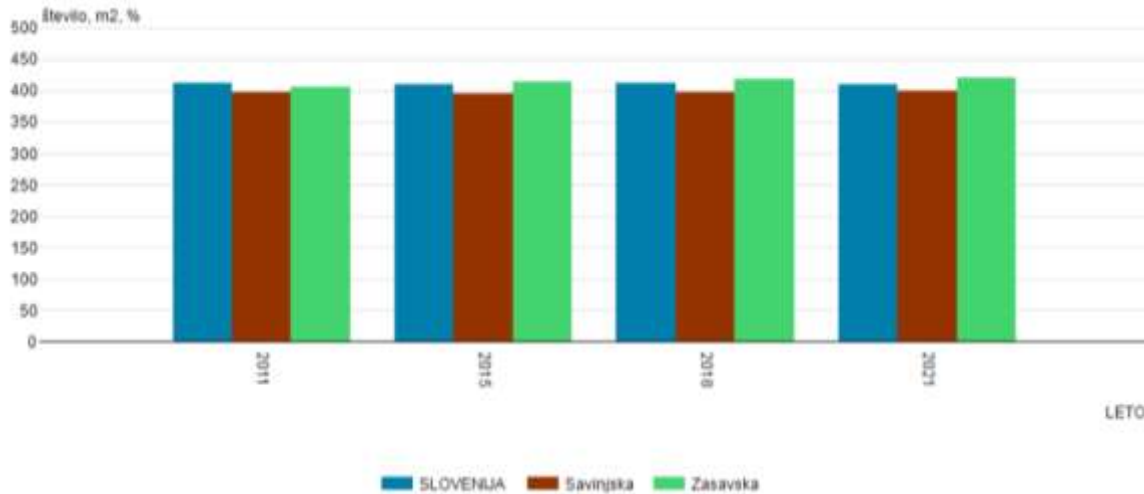
Vir: SURS

Zanimivo je, da je število stanovanj na 1.000 prebivalcev v Zasavski regiji nad slovenskim povprečjem - leta 2021 je znašalo 420 stanovanj na 1.000 prebivalcev, kar je več kot slovensko povprečje (410 stanovanj na 1.000 prebivalcev). To pomeni, da je stanovanj kvantitativno dovolj, vendar pa so ta morda manjša, starejša ali slabše prostorsko razporejena, kar zmanjšuje njihovo uporabno vrednost z vidika sodobnih bivalnih standardov. To lahko kaže tudi na strukturne neskladnosti na stanovanjskem trgu: veliko število majhnih ali dotrajanih stanovanj, ki ne ustrezajo potrebam mladih družin ali visoko izobraženih kadrov, nezadostno število večjih, sodobnih in energijsko učinkovitih stanovanj, ki bi bila primerna za strokovnjake in raziskovalce, ter možno nedosegljivost stanovanj zaradi neustrezne prostorske porazdelitve ali lastniških omejitev.

Visoko število stanovanj samo po sebi še ne pomeni visoke kakovosti bivanja, če niso hkrati zagotovljene ustrezna velikost, funkcionalnost in dostopnost za ciljne skupine, kot so mladi strokovnjaki, družine ali tujci, ki se selijo v regijo zaradi dela. Je pa večje število stanovanj na 1.000 prebivalcev dober pokazatelj, da ima regija za ponuditi dovolj stanovanj, tudi v primerjavi s Savinjsko regijo.



Graf 2: Število stanovanj na 1.000 prebivalcev



Vir: SURS

Iz spodnje tabele vidimo, da se uporabne površine za večja stanovanja povečujejo, kar pomeni, da se v regiji povečuje povpraševanje po prostornem bivanju, zlasti pri tistih, ki iščejo višjo kakovost bivanja ali stanovanja za družine. Najbolj se povečujejo stanovanjske enote z največjimi površinami, kar lahko kaže na:

- trend gradnje večjih stanovanj (nad 100 m²),
- večjo povprečno površino novogradenj,
- ali pa na obnovo in združevanje manjših stanovanj v večje enote.

To ima več potencialnih posledic za razvoj regije:

- spremembe v strukturi prebivalstva, saj so večja stanovanja bolj zanimiva za mlade družine in premožnejše sloje,
- povečane potrebe po infrastrukturi (šole, vrtci, parkirišča),
- ter tudi izzive na trgu dostopnih stanovanj, saj se lahko zaradi poudarka na večjih enotah zmanjša ponudba manjših, cenovno dostopnih stanovanj.

V kontekstu regionalnega razvoja je ta trend pomemben, saj vpliva na načrtovanje stanovanjske politike, prostorskega razvoja in prilagajanje socialne stanovanjske politike.

Tabela 1: Pregled uporabnih površin

Zasavska regija	2011	2015	2018	2021	2021/2011
Uporabna površina - manj kot 30 m ²	883	923	873	869	0,98
Uporabna površina - 30 - manj kot 40 m ²	1.967	2.073	2.026	2.018	1,03
Uporabna površina - 40 - manj kot 50 m ²	2.603	2.897	2.847	2.859	1,10
Uporabna površina - 50 - manj kot 60 m ²	2.814	3.427	3.373	3.389	1,20
Uporabna površina - 60 - manj kot 80 m ²	3.441	4.206	4.191	4.154	1,21
Uporabna površina - 80 - manj kot 100 m ²	1.346	1.950	1.972	1.997	1,48
Uporabna površina - 100 - manj kot 120 m ²	918	1.473	1.523	1.526	1,66
Uporabna površina - 120 - manj kot 150 m ²	974	1.562	1.624	1.651	1,70
Uporabna površina - 150 m ² in več	876	1.365	1.434	1.538	1,76

Vir: Spekter

2.2.1 Socialna stanovanja v regiji

V tem poglavju smo na podlagi intervjuja dopolnili analitični del z analizo podatkov o javnih najemniških stanovanjih v lasti podjetja Spekter d.o.o. (stanje 1. 1. 2025) in Komunalnega stanovanjskega podjetja Litija, d.o.o.

Kot dopolnilo k analitičnemu delu, tukaj prikazujemo število javnih najemniških stanovanj po občinah, ki jih upravlja in so v lasti podjetja Spekter in JP KSP Litija (na dan 1. 1. 2025 oz. po zadnjih podatkih). Spekter ima največ socialnih stanovanj (1.015), v občini Litija pa ima socialna stanovanja v upravljanju JP KSP Litija (102). Del stanovanj upravlja tudi Nepremičninski sklad pokojninskega in invalidskega zavarovanja na nacionalnem nivoju, in sicer gre za stanovanja za starejše osebe, ki so po njihovih virih namenjena izključno starejšim, zato v okviru naše študije niso relevantna.

Tabela 2: Število javnih najemniških stanovanj po občinah

Občina	Število stanovanj (1. 1. 2025)
Trbovlje	1.015
Zagorje	461
Hrastnik	538
Litija	103
Skupaj	2.117

Vir: Spekter, d.o.o., in Občina Litija

V zasavskih občinah je skupaj 2.117 javnih najemniških stanovanj, kar predstavlja glavnino javnega stanovanjskega fonda v regiji. Največ enot se nahaja v Trbovljah (1.015), sledita Hrastnik (538) in Zagorje ob Savi (461), najmanj pa jih ima Litija (103). Eno stanovanje pod evidenco Spektra, ostala (102) pa pod JP KSP Litija. Takšna porazdelitev odraža zgodovinsko koncentracijo stanovanjskih objektov v nekdanjih industrijskih središčih, ki so bili delno v javni lasti že v času delovanja rudnika in povezanih gospodarskih družb. Iz podatkov je razvidno, da se stanovanjski fond večinoma nahaja na območjih z najvišjo urbanizacijo in delovno migracijo, kjer so potrebe po stanovanjih tudi največje.

Prav tako smo analizirali število javnih najemniških stanovanj po občinah po velikosti ki jih upravljata Spekter d.o.o. in JP KSP Litija (na dan 1. 1. 2025 oz. po zadnjih podatkih).

Tabela 3: Javna najemniška stanovanja po občinah

Občina	Število garsonjer (do 35 m ²)	Število enosobnih stanovanj (med 36 in 45 m ²)	Število dvosobnih Stanovanj (med 46 in 65 m ²)	Število tri ali več sobnih Stanovanj (nad 65 m ²)
Trbovlje	262	229	319	205
Zagorje	37	161	91	172
Hrastnik	71	108	247	112
Litija	18	19	47	19
Skupaj	388	517	704	508

Vir: Spekter, d.o.o. in Občina Litija

Struktura stanovanj po velikostih kaže na izrazit delež manjših stanovanj, kar odraža tipično sestavo prebivalstva v regiji (več eno - in dvočlanskih gospodinjstev). Največ je dvosobnih stanovanj (704 enot),

sledijo enosobna (517) in garsonjere (388), medtem ko je tri - ali večsobnih stanovanj le 508. Največji delež manjših stanovanj je v Trbovljah, kjer ta znaša skoraj polovico vsega fonda, kar kaže na omejene prostorske možnosti za večje družine. V Hrastniku prevladujejo dvosobna stanovanja, kar nakazuje nekoliko bolj uravnoteženo strukturo glede na potrebe lokalnega prebivalstva. Skupno pomanjkanje večjih stanovanj postavlja izziv za prihodnjo stanovanjsko politiko, ki bo morala zagotoviti ustrezne enote tudi za družine z otroki.

Tabela 4: Starost javnih najemniških stanovanj v lasti podjetja Spekter po starostnih skupinah (na dan 1. 1. 2025 oz. po zadnjih podatkih) in KSP

Opis (starost stanovanja)	Število stanovanj (1. 1. 2025)	Delež (%)
Stanovanja stara nad 60 let	1.355	64,01
Stanovanja stara 51 do 60 let	142	6,71
Stanovanja stara 41 do 50 let	278	13,13
Stanovanja stara 31 do 40 let	171	8,08
Stanovanja stara 21 do 30 let	111	5,24
Stanovanja stara 11 do 20 let	42	1,98
Stanovanja stara 1 do 10 let	18	0,85
Skupaj	2.117	100

Vir: Spekter in Občina Litija

Starostna struktura stanovanj potrjuje, da je zasavski javni stanovanjski fond izrazito zastarel - kar 64 % stanovanj je starejših od 60 let, dodatnih slabih 20 % pa jih presega 40 let starosti. Le 0,85 % vseh stanovanj je bilo zgrajenih v zadnjem desetletju. To pomeni, da je več kot tri četrtine vseh enot starejših od pol stoletja, kar neposredno vpliva na bivalno kakovost, energetska učinkovitost in stroške vzdrževanja. Obnova tega fonda predstavlja eno najnujnejših priorit, saj brez sistematične sanacije in energetske prenove ni mogoče zagotoviti ustreznih pogojev bivanja za obstoječe in nove prebivalce regije.

2.2.2 Povzetek raziskav Ministrstva za solidarno prihodnost

V nadaljevanju predstavljamo izbrane izsledke iz javno dostopnih študij, ki jih je naročilo in objavilo Ministrstvo za solidarno prihodnost, ki predstavljajo ključno strokovno podlago za pripravo nacionalnega stanovanjskega programa 2026-2036, med njimi so:

- Stanovanjska anketa 2024 - Vsebinsko poročilo o rezultatih analize, Fakulteta za družbene vede in Urbanistični inštitut Republike Slovenije - UIRS (december 2024),
- Ocena gibanja potreb po stanovanjih do leta 2040 glede na demografske trende in projekcije, Ekonomska fakulteta (2025),
- Stanje na stanovanjskem področju za pripravo nacionalnega stanovanjskega programa 2026 - 2036, Urbanistični inštitut Republike Slovenije - UIRS (2025),
- Trendi na stanovanjskem področju za pripravo nacionalnega stanovanjskega programa 2026 - 2036, Urbanistični inštitut Republike Slovenije - UIRS (2025).

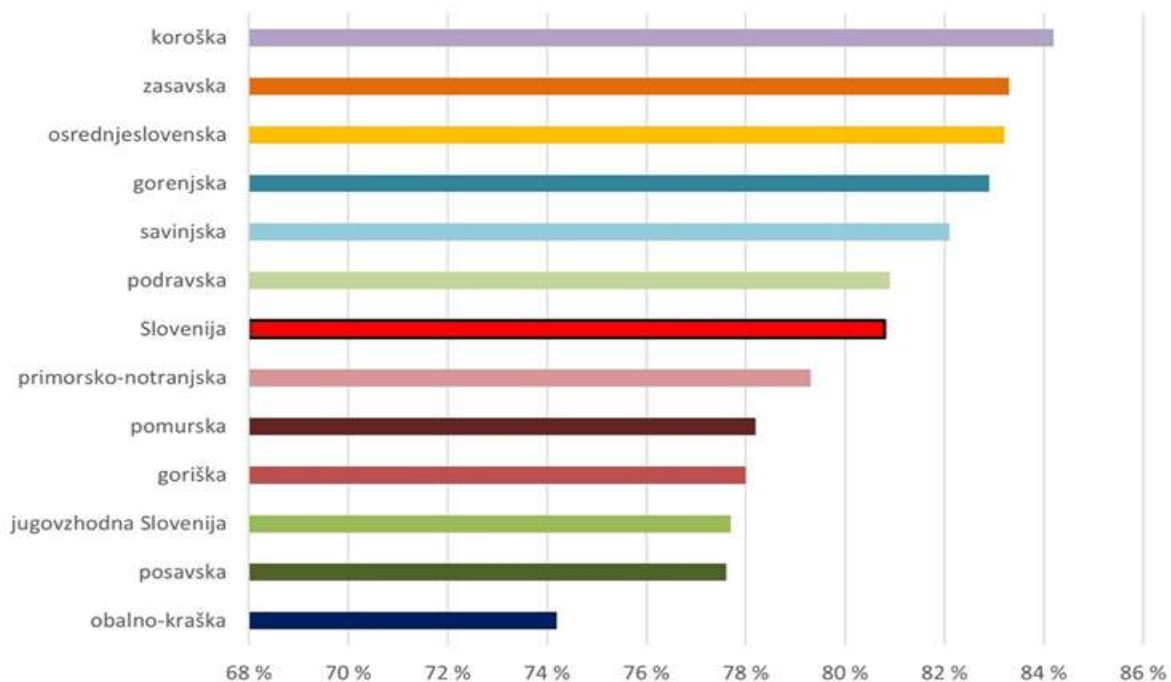
2.2.3 Regionalne razlike v stanovanjskem stanju v Sloveniji

Analize Stanovanjske ankete 2024 in Poročilo o stanju na stanovanjskem področju 2025 (UIRS) enotno ugotavljajo, da so v Sloveniji prisotne izrazite regionalne razlike v kakovosti, dostopnosti in starosti stanovanjskega fonda. Kljub splošnemu izboljšanju stanovanjskega standarda se med regijami še vedno kažejo razlike v dostopnosti, velikosti in energetski učinkovitosti stanovanj. Največja koncentracija stanovanjskega povpraševanja ostaja v urbanih središčih, zlasti v Osrednjeslovenski, Podravske in Gorenjski regiji, kjer visoke cene in pomanjkanje novih gradenj povečujejo pritisk na trg. Nasprotno se manjše in demografsko ogrožene regije - kot so Zasavska, Koroška in Pomurska - soočajo s starim, energijsko potratnim stanovanjskim fondom, nizko stopnjo novogradenj in omejenimi možnostmi za mlade ter nove gospodinjstve. Na nacionalni ravni se kaže trend staranja prebivalstva in zmanjševanja velikosti gospodinjstev, kar povečuje potrebo po dostopnih, manjših in prilagodljivih stanovanjih, obenem pa se krepi zanimanje za stabilne, dolgoročne najemne oblike bivanja.

Zasavska regija, ki jo sestavljajo občine Trbovlje, Hrastnik, Zagorje ob Savi in Litija, spada med najmanjše, vendar demografsko in prostorsko izrazito specifične slovenske regije. Zanja je značilna ozka dolinska poselitev, omejen prostorski potencial za širitev naselij in zelo star stanovanjski fond, kar močno vpliva na kakovost bivanja ter razvojne možnosti.

Skupne ugotovitve vseh treh študij kažejo, da je Zasavska regija med regijami z najstarejšim in najbolj energetsko potratnim stanovanjskim fondom v Sloveniji. Po podatkih Stanovanjske ankete 2024 je bilo več kot dve tretjini stanovanj zgrajenih pred letom 1980, medtem ko delež novogradenj po letu 2010 ostaja med najnižjimi v državi. Največ stanovanj se nahaja v večstanovanjskih blokih, zlasti v Trbovljah in Zagorju, pogosto brez celovitih energetskih sanacij ali dostopov, prilagojenih starejšim osebam. Zasavska regija je tudi med tistimi, ki ima visok delež nenaseljenih stanovanj.

Graf 3: Deleži naseljenih stanovanj po statističnih regijah leta 2021



Vir: SURS, 2024, obdelava UIRS (2025) - Poročilo o stanju na stanovanjskem področju 2025

V večstanovanjskih objektih, zgrajenih v obdobju industrijskega razvoja, je fizično stanje stavb slabo, številne enote so energetske neučinkovite, delno prazne ali neprimerno prilagojene sodobnim potrebam. Stanovanja so majhna in prostorsko neustrezna, kar še posebej velja za Trbovlje in Hrastnik, kjer je delež starih blokov najvišji. V Zagorju ob Savi je nekoliko več novogradenj, zlasti v zadnjih letih, vendar to ne vpliva bistveno na skupno strukturo fonda. Litija ima pretežno podeželski značaj in se funkcionalno že povezuje z osrednjeslovensko regijo, zato ima deloma drugačen razvojni vzorec.

Na ravni dostopnosti stanovanj Zasavska regija sicer zaostaja za večjimi urbanimi središči po dinamiki cen, vendar se cene stanovanj v zadnjih letih zmerno zvišujejo zaradi omejene ponudbe in povečane notranje mobilnosti. V primerjavi z Ljubljano ali Mariborom so cene stanovanj nižje, a je izbira bistveno manjša, predvsem na trgu najemnih stanovanj, kjer primanjkuje tako javnih kot dolgoročnih zasebnih najemnih modelov.

Po navedbah Ministrstva za solidarno prihodnost Zasavska regija izstopa po največjem deležu javnega stanovanjskega fonda v Sloveniji, kar potrjuje rezultate nacionalnih analiz (Stanovanjska anketa 2024, UIRS 2025). Ta značilnost regijo postavlja v posebno izhodišče za razvoj regijskega stanovanjskega sklada in modelov dolgoročnega javnega najema, skladno z novo zakonodajo (ZFSGJNS in SZ-1G).

V raziskavi UIRS (2025) je Zasavje izpostavljeno kot območje z izrazito potrebo po obnovi in revitalizaciji obstoječega fonda, saj so možnosti za širitev novih sosek zaradi geografske zaprtosti omejene. Kot ena ključnih razvojnih usmeritev se navaja energetska sanacija stavb, prilagoditev stanovanj starajoči se populaciji in povečanje deleža javnih najemnih stanovanj. Posebej poudarjena je potreba po obnovi stanovanj v starih industrijskih in rudarskih naseljih, ki bi jih bilo mogoče nameniti mladim družinam ali začasnim strokovnim delavcem.

V Trbovljah in Hrastniku se že kaže potreba po celovitih prenovitvenih programih, ki bi združevali prenavo stavb, izboljšanje javne infrastrukture in oblikovanje novih modelov skupnostnega bivanja. Zagorje ob Savi ima nekoliko večji potencial za razvoj stanovanjskih območij zaradi boljše prometne povezanosti in večjega števila gradbenih zemljišč, medtem ko Litija s svojo lego ob železniški osi Ljubljana - Zidani most predstavlja prehodno območje med urbanim in podeželskim bivanjem, kjer bi se lahko razvili projekti za mlade in dnevne migrante.

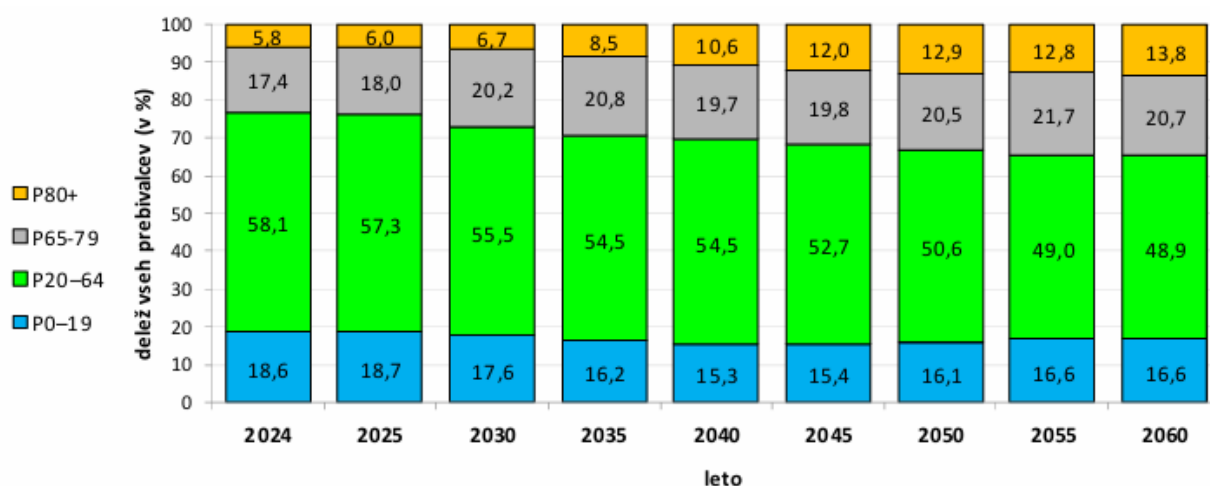
Demografske in regionalne značilnosti stanovanjskih potreb v Sloveniji

Analiza napovedi do leta 2040 kaže, da bodo prihodnje stanovanjske potrebe v Sloveniji močno odvisne od regionalnih demografskih gibanj. Projekcije kažejo nadaljnje staranje prebivalstva in zmanjševanje gospodinjstev, kar bo zahtevalo prilagoditve stanovanjskega fonda po regijah. V večjih mestnih središčih (Ljubljana, Maribor, Koper) bo prevladoval pritisk na dostopnost in cene stanovanj, medtem ko bodo manjše in periferno umeščene regije (npr. Zasavska, Koroška, Pomurska) izzvale z odseljevanjem mladih in povečanim deležem starejših gospodinjstev. Analiza napoveduje, da se bo število enostanovanjskih objektov v urbanih območjih zmanjševalo, naraščal pa bo delež manjših stanovanj za eno - ali dvočlanska gospodinjstva, zlasti v mestih.

Za **Zasavsko regijo** projekcija napoveduje zmerno zmanjšanje prebivalstva in eno najhitrejših stopenj staranja v državi. Zaradi omejene stanovanjske gradnje in obstoječega, pretežno starejšega fonda se bo povečala potreba po obnovi in energetski sanaciji obstoječih stanovanj, hkrati pa po dostopnih javnih najemnih stanovanjih za mlade družine in delovno aktivno populacijo. Zasavje bo moralo svoje

stanovanjske politike usmeriti v uravnoteženje demografskih tokov, spodbujanje priseljevanja mladih ter razvoj sodobnih in trajnostnih bivanjskih rešitev, ki bodo skladne z omejitvami prostora in trgom dela v regiji.

Graf 4: Gibanje starostne strukture prebivalstva v Zasavski regiji



Vir: Ocena gibanja potreb po stanovanjih do leta 2040 glede na demografske trende in projekcije, Ekonomska fakulteta (2025)

Trendi stanovanjskega razvoja v Sloveniji

Analiza trendov (UIRS, 2025) potrjuje, da se stanovanjska slika Slovenije oblikuje pod vplivom različnih regionalnih in demografskih dejavnikov, med katerimi izstopata prostorska koncentracija prebivalstva v večjih mestih in staranje prebivalstva v manjših regijah. V večjih urbanih središčih, predvsem v Ljubljani, Mariboru in Kopru, prevladujejo izzivi visokih cen, omejene gradnje in naraščajočega povpraševanja po najemnih stanovanjih, medtem ko se podeželske in obrobne regije - kot so Zasavska, Koroška in Pomurska - spopadajo z nižjo gradbeno aktivnostjo, starim stanovanjskim fondom in vse večjim deležem praznih ali slabo vzdrževanih stanovanj. Na državni ravni se kaže trend postopnega zmanjševanja velikosti gospodinjstev ter povečane potrebe po cenovno dostopnih, energetske učinkovitih in prostorsko prilagodljivih stanovanjih.

V Zasavski regiji se odražajo vsi ključni nacionalni izzivi, a v izrazitejši obliki. Regija je med tistimi z najnižjo gradbeno aktivnostjo in najstarejšim stanovanjskim fondom. Zasavje ima visoko stopnjo urbanizacije v ozkih dolinah, kar omejuje nove gradnje in povečuje pomen prenove obstoječih večstanovanjskih objektov. Demografski trendi kažejo na zmanjšanje prebivalstva in staranje, kar pomeni, da bo treba stanovanjsko politiko usmeriti v prilagoditve obstoječih stanovanj za starejše, obenem pa ustvariti privlačne pogoje za mlade družine in strokovne kadre. Poročilo poudarja, da ima regija potencial za pilotne programe prenove stanovanj in trajnostne stanovanjske modele, povezane z razvojem pravičnega prehoda.

Poročila skupaj poudarjajo, da mora biti razvoj stanovanjske politike v Zasavju ciljno usmerjen in teritorialno raznolik, od prenove degradiranih območij v Trbovljah do vzpostavitve regijskega sistema javnih najemnih stanovanj ter pilotnih projektov za energetske prenove in skupnostno bivanje. Takšni

ukrepi bi lahko prispevali k zadržanju mladih, izboljšanju kakovosti življenja starejših in večji družbeni koheziji v regiji.

2.2.4 Popis praznih zasebnih stanovanjskih enot in zasebnih hiš

Za potrebe identifikacije zasebnih nepremičnin, ki niso v uporabi za stalno bivanje, smo opravili pregled oglasov na portalu *nepremicnine.net*. Analiza je bila usmerjena na območje štirih zasavskih občin (Trbovlje, Zagorje ob Savi, Hrastnik, Litija), s ciljem ugotoviti, koliko stanovanjskih hiš je trenutno na voljo in kakšna je njihova starostna struktura.

Tabela 5: Zasebne hiše naprodaj po občinah

Občina	Hiša do 100 m ²	Hiša med 100 in 180 m ²	Hiša med 180 in 300 m ²	Hiša nad 300 m ²	Skupaj občina
Trbovlje	2	2		3	7
Zagorje			5	1	6
Hrastnik	1	2	1	1	5
Litija	2	8	5	2	17
Skupaj	5	12	11	7	35

Vir: *nepremicnine.net* (na dan 24. 10. 2025)

Ugotovljeno je, da se na dan 24. oktobra 2025 v celotni regiji prodaja 35 stanovanjskih hiš, od tega:

- 7 v občini Trbovlje,
- 6 v občini Zagorje ob Savi,
- 5 v občini Hrastnik,
- 17 v občini Litija.

Iz pregledanih oglasov izhaja, da se skoraj vse nepremičnine prodajajo, le ena hiša (v občini Litija) je bila ponujena za najem, in sicer hiša velikosti 180 m² po mesečni najemnini 890 EUR. To pomeni, da se podeželske hiše v Zasavju le redko oddajajo in da lastniki večinoma prodajajo, ne pa oddajajo nepremičnin. To potrjuje nizko ponudbo dolgoročnih zasebnih najemov, kar dodatno omejuje bivanjske možnosti za mlade družine in strokovne kadre.

Struktura hiš glede na velikost in lokacijo: Po velikostnih kategorijah prevladujejo srednje velike hiše (100 - 180 m²) - skupaj 12 enot, sledijo večje hiše (180 - 300 m²) s 11 enotami. Manjše hiše do 100 m² predstavljajo le 5 enot, kar pomeni, da na podeželju skoraj ni manjših, cenovno dostopnih objektov, primernih za posameznike ali mlade pare. Največja ponudba hiš je v občini Litija, kjer je zaznana tudi največja dinamika trga in višje cene. V občinah Hrastnik, Zagorje in Trbovlje je trg bistveno manj likviden - število oglasov je nizko, objekti pa pogosto starejši in zahtevajo obnovo.

Starostna struktura hiš

Starost zasebnih hiš naprodaj po občinah po starostnih skupinah (na dan 24. 10. 2025, vir: *nepremicnine.net*)



Tabela 6: Starostna struktura zasebnih hiš

Opis (starost stanovanja)	Število hiš (24. 10. 2025)	Delež (%)
Hiša stara nad 60 let	17	48,5
Hiša stara 51 do 60 let	5	14,3
Hiša stara 41 do 50 let	3	8,6
Hiša stara 31 do 40 let	4	11,4
Hiša stara 21 do 30 let	3	8,6
Hiša stara 11 do 20 let		
Hiša stara 1 do 10 let	3	8,6
Skupaj	35	100
Od teh adaptirana v zadnjih 15-tih letih (všteto v zgornjih podatkih)	5	14,3

Vir: nepremičnine.net (na dan 24. 10. 2025)

Večina hiš v ponudbi je starejša od 60 let (48,5 % vseh oglasov), kar kaže na zastarel fond zasebnih nepremičnin.

Podrobneje:

- 17 hiš (48,5 %) je starih več kot 60 let,
- 5 hiš (14,3 %) je starih med 51 in 60 let,
- 3 hiše (8,6 %) med 41 in 50 let,
- 4 hiše (11,4 %) med 31 in 40 let,
- 3 hiše (8,6 %) med 21 in 30 let,
- 3 hiše (8,6 %) so novejše (1 - 10 let).

Od vseh 35 hiš je bilo v zadnjih 15 letih adaptiranih le 5 objektov (14,3 %), kar pomeni, da več kot 85 % stavb ni bilo celovito obnovljenih in zato ne ustreza sodobnim standardom bivanja. To kaže na nizko investicijsko aktivnost zasebnih lastnikov in velik potencial za prenovo teh objektov v okviru spodbud za energetske učinkovitost ali programov pravičnega prehoda.

Sklepne ugotovitve popisa:

1. Ponudba praznih podeželskih hiš v Zasavju je majhna (35 enot) in se osredotoča na prodajo, ne na oddajo.
2. Le ena hiša v celotni regiji je bila na dan analize ponujena za najem, kar pomeni, da zasebni najemni trg na podeželju praktično ne obstaja.
3. Več kot polovica hiš (63 %) je starejših od 50 let, kar nakazuje močno zastarelost stanovanjskega fonda in potrebo po vlaganjih v prenove.
4. Občine Litija in Zagorje izkazujejo največjo prostorsko razpršenost in tržno aktivnost, medtem ko sta Trbovlje in Hrastnik prostorsko omejeni z degradiranimi območji in rudarskimi omejitvami.
5. Podatki potrjujejo, da prazne zasebne nepremičnine na podeželju predstavljajo neizkoriščen potencial za razvoj novih bivalnih kapacitet, vendar bi bilo za njihovo aktivacijo potrebno:
 - vzpostaviti evidenco praznih stavb in mehanizme za spodbujanje oddaje,
 - omogočiti sofinanciranje prenov za javno-najemne modele,
 - vključiti lastnike v programe javno-zasebnih partnerstev.



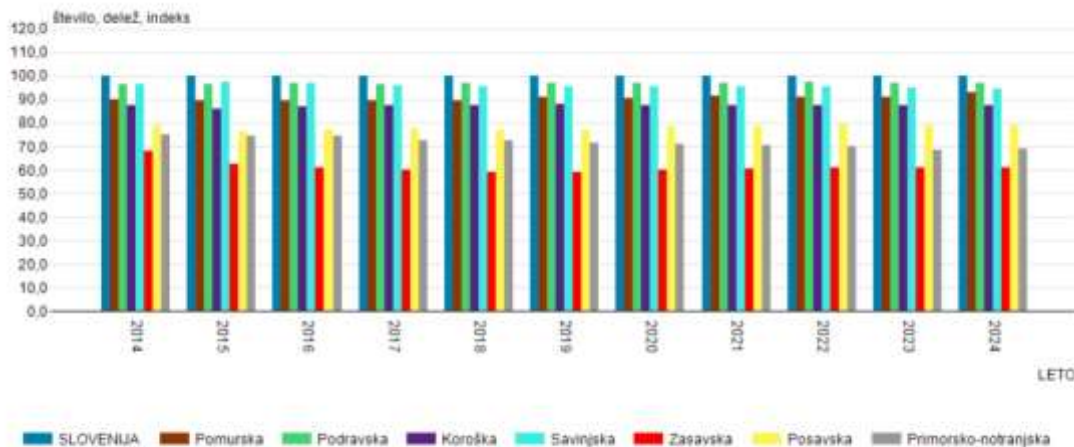
2.3 Delovne migracije

Regija Zasavje glede na indeks delovnih migracij (v letu 2024 = 61) sodi med zmerno bivalne regije in ima najnižji indeks delovnih migracij med vsemi slovenskimi regijami (razmerje med delovno aktivnim prebivalstvom po regiji delovnega mesta in delovno aktivnim prebivalstvom po regiji prebivališča). Gibanje tega indeksa nakazuje na vse večje delovne migracije, kar pomeni, da regija postaja vedno bolj bivanjska, ne pa več izrazito delovno intenzivna (spomnimo se na kazalnik zgoraj o številu stanovanj na prebivalca).

Iz spodnjega grafikona je razvidno, da se je indeks delovnih migracij od leta 2020 do 2024 rahlo povečeval, kar nakazuje na ustvarjanje delovnih mest v regiji. To potrjujejo tudi podrobnejši podatki za to obdobje: število delovno aktivnih oseb po delovnih mestih v regiji se je povečalo za 6,85 odstotne točke, medtem ko se je število delovno aktivnih oseb glede na prebivališče v regiji povečalo za 4,67 odstotne točke.

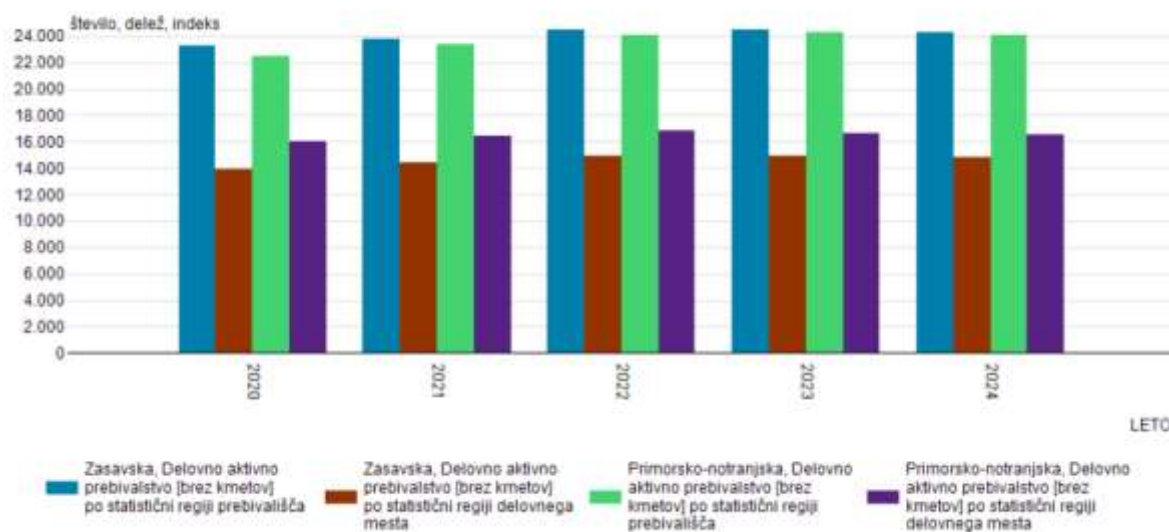
V primerjavi s Primorsko - notranjsko regijo, ki ima drugi najnižji indeks delovnih migracij, je opazno, da je tam trend nasproten - indeks delovnih migracij se postopoma znižuje, kar kaže na zmanjševanje lokalne delovne aktivnosti v tej regiji.

Graf 5: Indeks delovne migracije 2014 - 2024



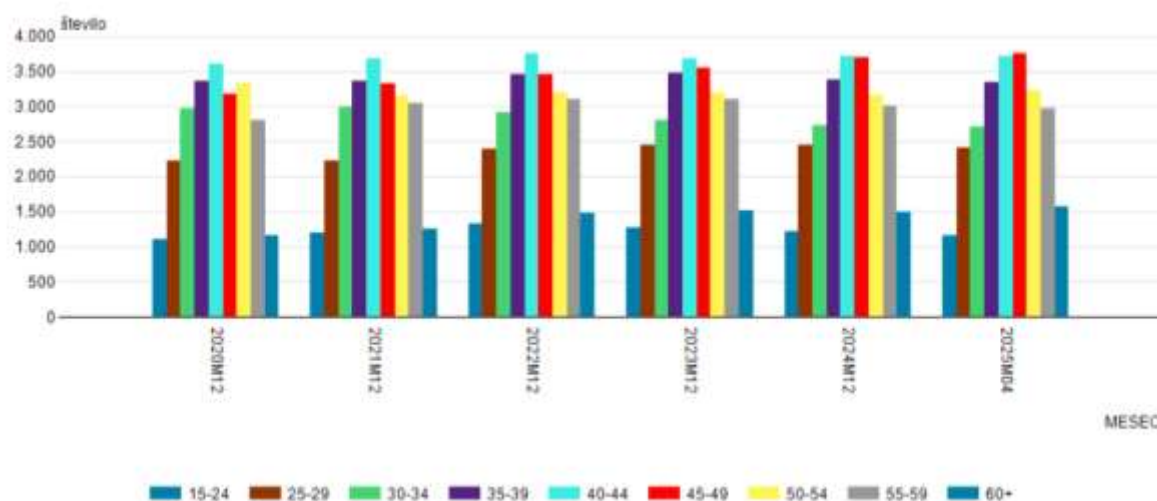
Vir: SURS

Graf 6: Primerjava delovno aktivnega prebivalstva glede na prebivališče in delovno mesto 2020 - 2024



Vir: SURS

Graf 7: Gibanje starostne strukture 2020 - 2025

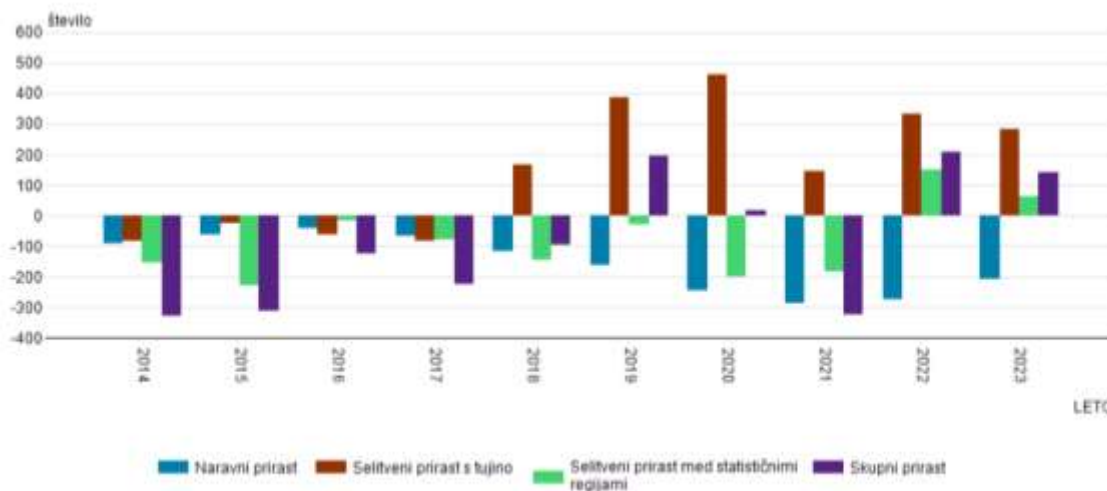


Vir: SURS

Če pogledamo starostno strukturo delovno aktivnega prebivalstva, ugotovimo, da največji delež predstavljajo prebivalci v starostni skupini med 35 in 50 let. Delež mlajših generacij, rojenih po letu 1990 (mlajših od 35 let), pa se postopno zmanjšuje. K temu prispevata tako splošno upadanje števila prebivalcev kot tudi naraščanje deleža priseljencev iz tujine, v zadnjih letih pa tudi priseljenih iz drugih slovenskih regij.

To kaže, da se v Zasavsko regijo seli predvsem izkušen kader (glede na starost), zlasti iz tujine, od leta 2022 dalje pa vse pogosteje tudi iz drugih regij Slovenije. Tak razvoj nakazuje, da se v regiji ustvarjajo nova delovna mesta in/ali vzpostavljajo privlačne bivanjske razmere.

Graf 8: Naravni in selitveni prirast v tujino/md regijami ter skupni prirast 2014 - 2023



Vir: SURS

Če pogledamo še izobrazbeno strukturo, opazimo, da narašča delež delovno aktivnega prebivalstva z višješolsko in visokošolsko izobrazbo. To pomeni, da se v regiji ustvarjajo delovna mesta z višjo zahtevnostno stopnjo, ki zahtevajo strokovno znanje, specializirane kompetence in digitalne spretnosti, kar potrjuje pozitiven trend v smeri razvoja znanja, inovacij in kadrovskega potenciala.

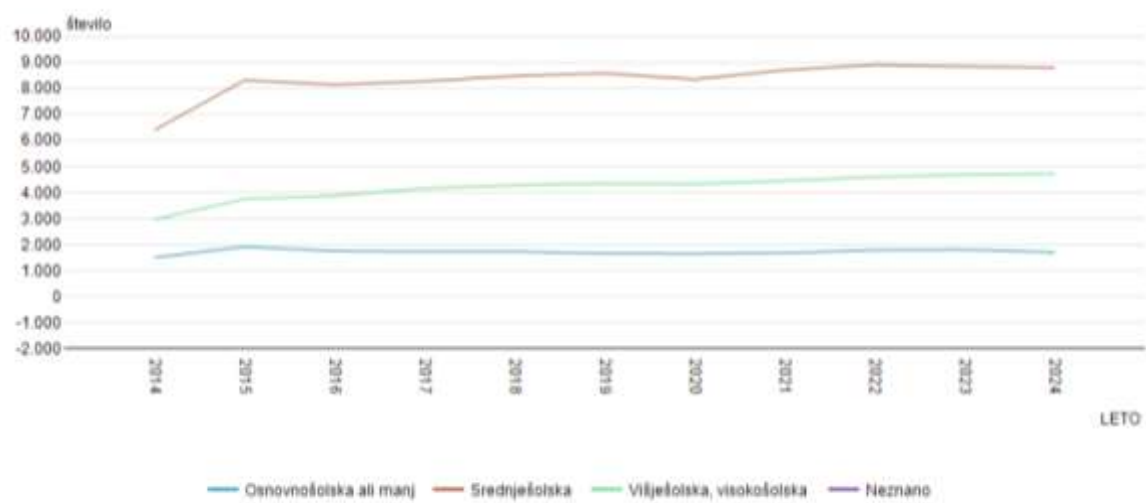
Višja izobrazbena struktura delovno aktivnega prebivalstva lahko za regijo pomeni več ključnih prednosti:

- povečanje konkurenčnosti regijskega gospodarstva, saj so izobraženi kadri bolj usposobljeni za delo v kompleksnih, tehnološko naprednih in globalno usmerjenih panogah,
- večje možnosti za razvoj novih dejavnosti, zlasti na področju raziskav, razvoja, trajnostne preobrazbe in digitalizacije,
- povečanje dodane vrednosti na zaposlenega, kar pozitivno vpliva na gospodarsko rast in prihodke občin,
- privabljanje novih podjetij in investorjev, ki iščejo okolje z visoko usposobljeno delovno silo,
- krepitev intelektualnega kapitala regije, kar spodbuja sodelovanje med gospodarstvom, izobraževalnimi institucijami in inovacijskimi sistemi.

Poleg tega višja izobrazbena raven pomeni tudi večjo prilagodljivost delavcev na spremembe na trgu dela, večjo verjetnost vključevanja v vseživljenjsko učenje ter večjo državljansko angažiranost in aktivno vlogo pri soustvarjanju trajnostnega regionalnega razvoja.



Graf 9: Delovno aktivno prebivalstvo 2014 - 2024



Vir: SURS

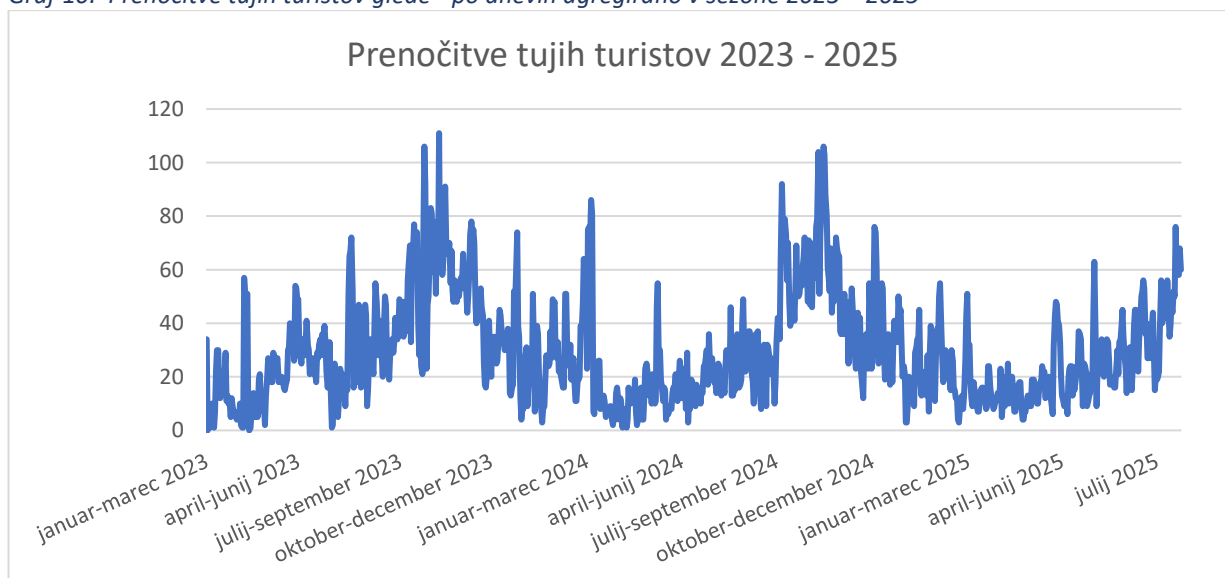
2.4 Turistične nastanitve

Turistične nastanitvene kapacitete v Zasavski regiji so razmeroma skromne v primerjavi z drugimi slovenskimi regijami, kar odraža še razvijajoč se turistični sektor. Po podatkih Statističnega urada RS je bilo v letu 2023 v regiji skupno **28 nastanitvenih obratov, ki so ponujali 709 stalnih ležišč**, kar je le 0,3 % vseh ležišč v Sloveniji. Število nastanitvenih zmogljivosti se je v zadnjih petih letih sicer nekoliko povečalo, zlasti po letu 2021, vendar je dinamika počasna in vezana predvsem na majhne zasebne ponudnike. Kapacitete so večinoma razpršene in osredotočene na območja z naravno in rekreativno ponudbo, kot so Kum, Sv. Planina in območje zasavskih hribov.

Gibanje turističnega obiska kaže na zmerno rast, predvsem po pandemiji COVID-19. Leta 2023 je Zasavje obiskalo 11.837 turistov, ki so ustvarili 24.339 nočitev. Povprečna doba bivanja je znašala 2,1 noči. Število nočitev se je od leta 2021 do 2023 povečalo za več kot 30 %, kar kaže na okrevanje sektorja in večji interes za lokalno in trajnostno naravnane destinacije. Med obiskovalci prevladujejo domači turisti (več kot 75 % vseh nočitev), kar odraža še nerazvito prepoznavnost regije na mednarodnem trgu.

Za pripravo projekcij prihodnjih gibanj nas je zanimalo, kako se giblje število tujih turistov, med katere prištevamo tudi tiste, ki Zasavsko regijo obiščejo iz poslovnih razlogov. Iz spodnjega grafa je razvidno, da je največ prihoda v poletni sezoni, ki se podaljša v jesen. Ključne ugotovitve (na podlagi SURS podatkov) so, da je največ prenočitev tujih turistov v Zasavski regiji v poletnih mesecih (junij - september), z jasno sezonsko dinamiko. Jesenski meseci (oktober - november) ohranjajo razmeroma visoke vrednosti, kar kaže na podaljšano sezono. V podatkih SURS so med tujimi gosti vključeni tudi tisti, ki pridejo v regijo zaradi poslovnih razlogov, kar bi lahko deloma pokazalo, da so že začeli nastajati zametki poslovnega turizma. Zanimiv podatek je, da po številu prenočitev tujih turistov (analizirano obdobje 2023 - 2025) izstopa Italija kot vodilna država, sledijo ji Slovaška, Avstrija in Srbija.

Graf 10: Prenočitve tujih turistov glede - po dnevih agregirano v sezone 2023 – 2025



Vir: SURS

Kljub razmeroma nizkemu izhodišču ima zasavski turizem potencial za razvoj, zlasti v povezavi z zelenim prehodom in oživiljanjem industrijske dediščine. Vlaganja v novo infrastrukturo, kot so planinske postojanke, manjši hoteli, glampingi in tematske poti, ter v aktivnosti promocije regije kot cilja za aktivni,

kulturni in industrijski turizem, bodo ključna za nadaljnjo rast števila obiskovalcev in podaljšanje njihovega bivanja. Namenjene investicije v okviru mehanizma za pravični prehod vključujejo tudi projekte s turistično komponento, ki bodo dolgoročno prispevali k povečanju kapacitet in raznolikosti ponudbe.

2.5 Razpoložljivi konferenčni prostori

V kontekstu pravičnega prehoda in strateškega razvoja Zasavja je dostop do kakovostnih poslovnih prostorov ključen za:

- spodbujanje podjetništva, inovacij in prenosa znanja,
- organizacijo javnih razprav, usposabljanj in mreženj,
- povečanje privlačnosti regije za investitorje, strokovnjake in raziskovalce.

Poleg večjih kapacitet obstajajo tudi številni manjši prostori v lasti občin, podjetij ali javnih zavodov, ki jih bo smiselno podrobneje raziskati prek načrtovanih anket med lokalnimi akterji.

Z največ prostori (na podlagi podatkov iz spleta in kasneje dopolnjen seznam in preveritve podatkov preko intervjujev in telefonskimi pogovori pri posameznem ponudniku) razpolagata RCR - Regionalni center za razvoj d.o.o. in Kulturni center Zagorje (oba občina Zagorje), na voljo pa so tudi večnamenske dvorane in prostori za manjše seminarje po drugih občinah.

ZAGORJE

- RCR - Regionalni center za razvoj d.o.o. (oddaja RCR, Podvine 36, Zagorje ob Savi, 1410 Zagorje ob Savi)
 - KONFERENČNA DVORANA: 106 kvadratnih metrov, 94 sedežev,
 - VELIKA SEJNA SOBA: 90 kvadratnih metrov, 30 sedežev za mizami (+ do 20 sedežev brez miz),
 - MALA SEJNA SOBA: 42 kvadratnih metrov, 20 sedežev za mizami.
- RRA Zasavje (za lastne potrebe, RRA Zasavje, Kolodvorska cesta 2, 1410 Zagorje ob Savi):
 - sejna soba oziroma prostori za sestanke ali koordinacijo, ki je primerna tudi za izvedbo manjših dogodkov, delavnic ali svetovanj.
- Kulturni center DELAVSKI DOM Zagorje ob Savi (Kulturni center DELAVSKI DOM Zagorje ob Savi Cesta 9. avgusta 1, 1410 Zagorje ob Savi):
 - Gledališka dvorana delavskega doma Zagorje ob Savi; število sedežev: 460 (260 sedežev v parterju in 200 na balkonu),
 - Steklена dvorana delavskega doma Zagorje ob Savi; število sedežev: približno 200,
 - Avla delavskega doma Zagorje ob Savi; število sedežev: približno 120.
- Rudarski muzej Zagorje v Kisovcu (Loke pri Zagorju 22, 1412 Kisovec)
 - število obiskovalcev za ogled muzeja: do 120 (dve skupini).
- Weinbergerkeva hiša (Weinbergerjeva hiša, Zagorje ob Savi, Cesta 9. avgusta 4, 1410 Zagorje ob Savi) - protokolarni objekt:
 - število sedežev: do 30.

TRBOVLJE

- RCR - Regionalni center za razvoj d.o.o. (lokacija: Poslovna cona Nasipi v bližini glavne ceste; kontakt RCR):
 - sejna soba za 15 ljudi.
- Delavski dom (Delavski dom Trbovlje Trg svobode 11a, 1420 Trbovlje) - večnamenski:
 - dvorana s 434 sedeži,
 - kino dvorana s 356 sedeži.
- Katapult (lokacija: Gabrsko 12, 1420 Trbovlje):
 - velikost: 100 m² (meter gor ali dol),
 - sprejme do 100 ljudi (da jim je še vedno udobno),
 - 60 Rex stolov, 20 navadnih stolov, 20 stranskih sedišč,
 - ozvočenje (dva ročna mikrofona), osvetlitev, projektor, računalnik.
- Mladinski center Zavod za mladino in šport (lokacija: Ulica 1. junija 18. 1420 Trbovlje):
 - Klubski prostor z odrom za 120 stojšč oz. 80 sedišč. Vsa oprema je na razpolago.

HRASTNIK

- V lasti občine Hrastnik (zraven obrtne cone in Sinet, lokacija: Cesta 1. maja 83, 1430 Hrastnik) in oddaja občina:
 - predavalnica za 50 ljudi - v prijetnem in mirnem okolju v središču Hrastnika v bližini avtobusnega postajališča.
- Mladinski center Hrastnik (Naselje Aleša Kaple 9a, 1430 Hrastnik):
 - večnamenski prostor za 30 ljudi.
- Delavski dom Hrastnik (lokacija Log 2, 1430 Hrastnik) - večnamenski:
 - dvorana z 244 sedeži.

LITIJA

- Kulturni center Litija (lokacija: Trg na Stavbah 8a, 1270 Litija):
 - parter (max 182 sedežev), balkon (max 88 sedežev) - skupaj 270 sedišč.
- Kulturni center Litija s plačljivimi prostori:
 - Modra soba z avlo (mize s stoli za 30 oseb, samo stoli do 45 oseb) ter
 - klubski prostor, primeren za manjše seminarje, delavnice ali predavanja, letvice za postavitev likovnih del (razstave).
- Predilnica Litija pri železniški postaji - Stavba: LITUS POSLOVNA STAVBA; Kidričeva cesta 1, Litija, 1270 Litija):
 - konferenčna soba s 40 - 50 sedeži.
- Hotel Kovač (lokacija: Graška cesta 64, 1270 Litija):
 - dvorana za do 200 sedežev za organizacijo različnih dogodkov.

Na podlagi razpoložljivih podatkov lahko ocenimo, da ima Zasavska regija razmeroma dobro osnovo za organizacijo poslovnih dogodkov, strokovnih srečanj in večjih predstavitev, vendar je ponudba prostorsko in funkcionalno razpršena. Konferenčni in večnamenski prostori so največkrat vezani na kulturne domove, občinske stavbe in organizacije za regionalni razvoj, medtem ko so prostori za manjše seminarje in sestanke večinoma umeščeni v razvojne agencije, hotele in specializirane centre.

Čeprav obstaja nekaj večjih in tehnično primernih prostorov, ni enotnega sistema upravljanja, rezervacij ali informiranja, kar omejuje dostopnost za zunanje uporabnike in organizatorje dogodkov. Zbir in analiza podatkov o manjših obstoječih kapacitetah v občinah in podjetjih preko anket so ključnega

pomena za oblikovanje celovite regijske evidence ter za pripravo usmeritev za prihodnje investicije v podporno infrastrukturo.

2.6 Evidentirani projekti za poslovne in bivanjske kapacitete

Na podlagi pregleda obstoječih strateških in programskih dokumentov v pristojnosti RRA Zasavje smo pripravili izhodiščni seznam projektov, ki imajo potencial, da pomembno prispevajo k razvoju bivalnih in poslovnih zmogljivosti v regiji. Seznam vključuje projekte s področij stanovanjske gradnje, razvoja poslovnih con, raziskovalne infrastrukture in podpornih storitvenih kapacitet, ki so bili identificirani v okviru Regionalnega razvojnega programa (RRP), projektov SPP, analiz Dogovora za razvoj regij (DRR) in Elaborata o potrebah po stanovanjih (RRA Zasavje).

Ključni elementi kot izhodišče razvoja:

- Podjetniški inkubatorji in coworking prostori (npr. Katapult, Kompreshaus Hrastnik);
- Industrijske cone (Kisovec, Lakonca) z možnostjo za scale-up podjetja;
- Dewesoft, Chipolo in drugi kot nosilci inovacijske kulture;
- Šibka prisotnost raziskovalno-razvojnih organizacij;
- Priložnost: vzpostavitev "inovacijske vstopne točke" v partnerstvu z UM ali UL.

Tabela 7: Pregled relevantnih projektov v regiji Zasavje

Naziv projekta	Leto izvedbe	Vrsta zmogljivosti	Vir
Ekonomsko poslovna cona Kisovec II	2025	poslovne	RRP Zasavje
Center za razvoj, demonstracije in usposabljanje na področju brezogljnih tehnologij (Center DUBT)	2026	raziskovalne/strokovne	Projekti SPP
Poslovna cona Rudnik Hrastnik	2026	poslovne - degradirano območje, komunalna urejenost, podjetniški inkubator	Projekti SPP
Obrtno-industrijska cona Lakonca	2026	poslovne	RRP Zasavje
Podjetniški inkubator Kompreshaus Hrastnik	2026	poslovne	Projekti SPP
Poslovna cona Selo, Kisovec, Zagorje	2026	poslovne	DRR, SPP
Stanovanjsko naselje Resnica (Hrastnik)	2025 - 2026	stanovanjske	Elaborat o potrebah po stanovanjih
Večstanovanjski objekt na Lokah (Kisovec), Zagorje	2025 - 2026	stanovanjske	Elaborat o potrebah po stanovanjih
Stanovanjski blok Samski dom (Trbovlje)	2025 - 2026	stanovanjske	Elaborat o potrebah po stanovanjih
Večnamenska konferenčna dvorana Litija	prenova 2024 - 2025	konferenčne	Kulturni center Litija
Mesto Akrobatov	v pripravi	kulturno - stanovanjske, poslovne	Projekti SPP
Stanovanjski objekt Njiva - Trbovlje	v pripravi	stanovanjske - pod varstvom kulturno dediščino	RRA Zasavje
Litija - Prenova stare železniške stavbe	v načrtovanju	večnamenski objekt	RRA Zasavje

Stanovanjska soseska Podvine	v pripravi	stanovanjske	RRP Zasavje
Poslovna cona Zagorica	V pripravi	poslovne	Občina Litija

Vir: RRA Zasavje

Zavedamo se, da je pri ocenjevanju dejanskega potenciala teh projektov ključno upoštevati stanje na terenu, zato smo v fazi anketiranja preverili in novelirali potencial z aktualnimi podatki, več o potencialih in ovirah pa v poglavju analize intervjujev.

Poseben poudarek bomo namenili projektom zrelih podjetij, ki že imajo jasno izražene potrebe po dodatnih kapacitetah za širitev dejavnosti, zaposlovanje kadrov in dolgoročno prisotnost v regiji. Ti projekti pogosto niso vključeni v razvojne dokumente, vendar predstavljajo konkretne priložnosti za rast in privabljanje novih strokovnjakov, zato jih bomo poskušali identificirati ter vključiti v posodobljen in razširjen seznam prednostnih investicij za prihodnje strateško načrtovanje.

3. RAZVOJ METODOLOŠKEGA OKVIRJA

Za celostno oceno obstoječih zmogljivosti ter načrtovanje nadaljnega razvoja bivalnih in poslovno-podpornih kapacitet za mlade strokovnjake, raziskovalce in podjetnike v Zasavski regiji bomo uporabili kombiniran metodološki pristop, ki vključuje kvantitativne, kvalitativne in terenske raziskovalne metode.

Ciljna skupina obravnave vključuje:

- mlade strokovnjake in raziskovalce (visoko izobražen kader v zgodnjih fazah kariere, vključno z gostujočimi),
- podjetnike in mlade podjetnike start-up ustvarjalce, ki so mobilni in potrebujejo prilagodljive bivalne in delovne pogoje.

1. Analitična osnova - kvantitativni in »desk research« del

V prvi fazi bomo izvedli analitično obdelavo sekundarnih podatkov, kjer bomo uporabili naslednje vire:

- uradne statistične podatke (SURS/SiStat) o:
 - številu in strukturi stanovanj,
 - razpoložljivosti ležišč in nastanitvenih zmogljivosti,
 - deležih mladih in visoko izobraženih v regiji,
 - demografskih trendih in selitvenih tokovih;
- podatke iz relevantnih spletnih strani in telefonsko, ki vključujejo:
 - ponudbo konferenčnih dvoran, hotelskih in drugih začasnih namestitev,
 - kapacitete občin in turističnih ponudnikov (poslovni turizem, začasno bivanje);
- literaturo in obstoječe razvojne študije, zlasti:
 - Elaborat o potrebah po stanovanjih,
 - RRP Zasavje 2021-2027,
 - Projekti SPP,
 - DOGOVOR ZA RAZVOJ REGIJ - analiza projektov.

V tej fazi bomo prav tako popisali portfelj projektov RRA Zasavje, ki jih agencija razvija ali koordinira v okviru Regionalnega razvojnega programa (RRP) in ki se neposredno ali posredno nanašajo na področje bivanja, raziskovanja, poslovnih storitev in privabljanja kadrov. Na podlagi obstoječe literature bomo dopolnili bazo na podlagi preverbe podatkov in dejanskim stanjem v regiji.

2. Terenska raziskava - kvalitativna dopolnitev

V drugi fazi smo izvedli ciljno usmerjeno terensko raziskavo, ki bo temeljila na:

- strukturiranih intervjujih in anketah s ključnimi deležniki:
 - podjetji (zlasti srednje velikimi in visokotehnološkimi),
 - občinami (z namenom ugotavljanja prostorskih načrtov in lokalnih pobud),
 - podpornim okoljem (regionalno razvojno agencijo, inkubatorji, obrtne in gospodarsko zbornico, za preverbo tudi kulturne in mladinske organizacije),
 - podjetjem Spekter in občinami, ter nepremičninskimi upravljavci, vključili smo tudi PIZ,
 - Ministrstvo za solidarno prihodnost: stanovanjska problematika v Zasavski regiji.

Namen terenskega dela je:

- potrditi ali ovreči hipoteze iz analitičnega dela,
- dopolniti kvantitativne ugotovitve z vsebinskimi informacijami s terena,
- identificirati konkretne ovire, kot so:
 - normativne, finančne ali prostorske omejitve za gradnjo ali prenavo,
 - pomanjkanje institucionalne podpore za prilagodljive modele bivanja,

- neskladje med ponudbo in povpraševanjem po poslovni infrastrukturi (konferenčne dvorane, podporne storitve).

Na podlagi kombinacije analitične obdelave podatkov in terenske validacije bomo razvili nabor konkretnih priporočil in izvedljivih ukrepov, ki bodo:

- služili kot strokovna osnova za krepitev podpornega okolja in oblikovanje ciljno naravnanih politik v Zasavski regiji;
- usmerjeni v izboljšanje pogojev za bivanje, delo in vključevanje mladih strokovnjakov, raziskovalcev in podjetnikov, kot ključne ciljne skupine, ki jih regija potrebuje za dolgoročni prehod in razvoj;
- pripravljene za operativno vključitev v ključne strateške dokumente regije in občin ter pripravo projektov, ki bodo prijavljeni na razpise v okviru Sklada za pravični prehod (SPP), InvestEU, in drugih nacionalnih in evropskih razvojnih instrumentov.

S tem bo dokument neposredno prispeval k pripravi regije na učinkovito koriščenje sredstev iz II. in III. stebra Mehanizma za pravični prehod, ki vključujeta:

- II. steber: InvestEU - privabljanje zasebnih naložb, s čimer bo ustvarjena podlaga za vključitev zasebnega sektorja v razvoj stanovanjskih in poslovnih kapacitet, tehnoloških parkov, storitvenih jeder in drugih infrastrukturnih rešitev za ciljno populacijo;
- III. steber: Podpora za tehnično pomoč in krepitev zmogljivosti, kar pomeni, da bodo občine, razvojne agencije in druge javne institucije usposobljene in strukturirane za izvajanje kompleksnih investicij, pripravo projektno-tehnične dokumentacije ter dolgoročno upravljanje s kapacitetami.

Na ta način bo mogoče zagotoviti, da bo tako javni kot zasebni sektor pravočasno pripravljen na vlogo, ki jo imata v prehodu regije iz okoljsko in gospodarsko obremenjenega okolja v trajnostno, vključujočo in investicijsko zanimivo regijo.

V zaključni fazi priprave dokumenta bomo oblikovane ukrepe in priporočila uskladili z relevantnimi deležniki, zlasti z RRA Zasavje kot nosilno regionalno institucijo za koordinacijo razvojnih pobud in izvajanje programov pravičnega prehoda. Na ta način bomo zagotovili, da bodo predlagani ukrepi:

- realistični z vidika izvedljivosti, pristojnosti in financiranja,
- skladni z aktualnimi regijskimi projekti in prostorskimi dokumenti,
- ter podprti z institucionalno in lokalno pripravljenostjo na njihovo implementacijo.

Usklajevanje z deležniki bo omogočilo tudi dopolnitev ukrepov z aktualnimi pobudami, ki morda še niso zajete v uradnih razvojnih dokumentih, a imajo potencialen vpliv na bivanje, delo in vključevanje ciljnih skupin v Zasavju. Tak pristop bo okrepil legitimnost priporočil in povečal možnosti za njihovo operativno uresničevanje v okviru prihodnjih projektov in razpisov.

4. REZULTATI IN UGOTOVITVE

V okviru študije smo izvedli niz ciljno usmerjenih intervjujev z deležniki, ki neposredno ali posredno vplivajo na razvoj bivalnih in poslovno-podpornih kapacitet v Zasavski regiji. V pogovore so bili vključeni predstavniki podjetij, občin, podpornega okolja (RRA Zasavje, Katapult, GZS-ZGZ) ter drugi relevantni akterji, kot so podjetje Spekter in občine. Intervjuji so bili zasnovani z namenom poglobljenega razumevanja dejanskih potreb, ovir in priložnosti, ki oblikujejo stanovanjsko in delovno okolje mladih strokovnjakov, raziskovalcev in podjetnikov.

Gospodarska zbornica Slovenije - Zasavska gospodarska zbornica nam je omogočila vzpostavitev stika s podjetji, pri katerih smo želeli pridobiti vpogled v obstoječe poslovne in bivanjske kapacitete, njihove načrte razvoja ter predvsem v kadrovsko politiko glede zaposlovanja strokovnjakov in drugih delavcev. Podjetja smo povprašali o starostni strukturi zaposlenih, tako kratkoročno kot dolgoročno načrtovanega kadra, ter o tem, ali prevladuje domači ali tuji kader. Namen tega dela raziskave je bil, da regija pridobi podlago za oblikovanje ustrezne stanovanjske politike, ki bo prilagojena potrebam začasno ali trajno zaposlenega kadra ter podpirala cilj zadrževanja ključnih strokovnih profilov v Zasavju.

4.1 Potrebe po bivalnih rešitvah iz načrtovanih razvojnih pobud v regiji

Že v prvi fazi smo predstavili evidentirane potrebe/projekte v okviru CPP. Na podlagi zbranih mnenj in izkušenj deležnikov v nadaljevanju predstavljamo ključne ugotovitve in rezultate izvedenih pogovorov, ki dopolnjujejo analitične podatke ter omogočajo celostno oceno obstoječih in prihodnjih potreb v regiji.

4.1.1 Evidentirane potrebe v okviru projektov SPP

Načrtovane razvojne pobude v Zasavski regiji bodo bistveno vplivale na strukturo in obseg povpraševanja po bivalnih kapacitetah. Ključni investicijski in vsebinski projekti, kot sta Center DUBT ter Mesto akrobatov, predstavljajo nov razvojni moment regije, saj v ospredje postavljajo specifične potrebe ciljnih skupin, ki jih trenutne zmogljivosti v regiji podpirajo le delno. Oba projekta bosta imela neposreden vpliv na prostorsko, infrastrukturno in stanovanjsko dinamiko, zlasti z vidika privabljanja in zadrževanja strokovnih, umetniških in mednarodno mobilnih kadrov.

Center DUBT (Center za razvoj, demonstracije in usposabljanje za brezogljicne tehnologije/Center for Development, Demonstration and Training for Carbon-Free Technologies)

Center za razvoj, demonstracije in usposabljanje za brezogljicne tehnologije predvideva potrebe po visoko izobraženem kadru iz področja kemije, kemijske tehnologije, fizike, strojništva, elektrotehnike, vključno z raziskovalci, asistenti, laboratorijskim osebjem ter partnerskimi strokovnjaki iz tujine.

- Lokacija: Center DUBT je umeščen v poslovni coni Kisovec v Zasavski regiji kot del širše preobrazbe območja po zapiranju premogovnih dejavnosti. Gre za enega ključnih infrastrukturnih projektov regije, ki je namenjen povezovanju razvoja naprednih brezogljicnih tehnologij z njihovo industrijsko uporabo. Z zagotavljanjem najsodobnejših prostorov in opreme za raziskave, razvoj in usposabljanje bo center pospešil prenos znanja iz raziskovalnih enot v industrijo ter omogočil komercializacijo inovativnih rešitev.

- Namen projekta: cilj Centra DUBT je vzpostaviti vrhunsko raziskovalno, razvojno in demonstracijsko infrastrukturo na področju brezogljivičnih tehnologij - predvsem baterijskih sistemov, vodikovih tehnologij, shranjevanja energije ter zajema in ponovne uporabe ogljikovega dioksida (CO₂).
- Center bo služil tudi kot prostor za usposabljanje kadrov v procesu izobraževanja in prenos znanja v gospodarstvo ter razvoj novih trajnostnih rešitev, ki bodo omogočile zeleno preobrazbo slovenskega energetskega sistema.
- Velikost in zmogljivosti: Skupna površina načrtovanega kompleksa je ocenjena na približno 2.500 m², od tega več kot polovica predstavlja raziskovalne in laboratorijske prostore, ostalo pa učne, konferenčne in podporne zmogljivosti. Objekt bo opremljen z najnovejšo tehnologijo za testiranje materialov, naprav in sistemov v realnih pogojih.
- Zaposlitveni potencial: Po vzpostavitvi centra je predvideno, da se vzdržuje trenutno število zaposlenih, in sicer približno 20 strokovnjakov in raziskovalcev, študentov ter tehničnega osebja v prvih treh letih delovanja, od tega dveh tujih strokovnjakov. V desetletnem obdobju naj bi se število zaposlenih povečalo, pri čemer bo poudarek na visoko izobraženem kadru z naravoslovno-tehničnimi področij. Zaradi mednarodnega sodelovanja se **pričakuje stalna prisotnost tuje strokovne skupnosti** (mladi raziskovalci, postdoktorski raziskovalci, tehnični svetovalci), kar bo nekoliko povečalo povpraševanje po začasnih in stalnih bivalnih enotah v regiji.
- Časovni okvir izvedbe: Projekt je v fazi realizacije in bo zaključen do sredine leta 2026, ko bo center predan v uporabo.
- Bivalne kapacitete: Za potrebe domačih in tujih strokovnjakov ter tehničnega osebja se predvideva potreba po **do 3 bivalnih enotah** v Zasavju v naslednjih treh letih. Od tega naj bi približno večino predstavljale začasne namestitve (do enega leta, npr. apartmaji ali stanovanja v najemu).
- Cilj projekta: Center DUBT bo postal osrednje središče znanja in inovacij na področju brezogljivičnih tehnologij v Sloveniji in širše v Evropi ter bo pomembno prispeval k zelenemu in pravičnemu prehodu Zasavske regije. S kombinacijo raziskovalne odličnosti, mednarodnega sodelovanja in urejenih bivalnih pogojev za kader bo omogočil dolgoročno privlačnost regije za nove investicije, podjetja in strokovnjake.

S Kemijskim inštitutom smo za DUBT izvedli podobno analizo kot pri podjetjih, z namenom pridobiti podatke o dolgoročnih načrtih, ki jih je potrebno upoštevati pri razvojnem načrtovanju v prihodnjih letih.

Center za razvoj, demonstracije in usposabljanje za brezogljivične tehnologije (Center DUBT) bo v začetni fazi svojega delovanja zaposloval približno 20 oseb, od tega 18 domačih raziskovalcev in strokovnjakov z visokošolsko izobrazbo (V. stopnja in več) ter 2 gostujoča raziskovalca, ki bosta v centru delovala dlje kot eno leto. Med domačimi kadri prevladujejo mlajši strokovnjaki, stari med 20 in 35 let, ter manjši delež izkušenejših sodelavcev, medtem ko bo tuj kader praviloma starejši, z večletnimi izkušnjami in strokovnim znanjem s področja brezogljivičnih tehnologij.

V obdobju po letu 2028 center načrtuje postopno širitev kadrovskih zmogljivosti, pri čemer bo več pozornosti namenjene vključevanju tako domačih kot tujih raziskovalcev, tehničnih sodelavcev in strokovnjakov za daljše obdobje. Skupno število zaposlenih se lahko v naslednjih letih poveča na približno 25 do 30 oseb. Ključni profili bodo usmerjeni na področja kemijskega inženirstva, okoljskih znanosti, elektrotehnike, fizike, strojništva, energetike in procesne kemije, s čimer bo center pokrival ključna področja raziskav in razvoja na področju baterijskih sistemov, vodikovih tehnologij, shranjevanja energije ter zajema in ponovne uporabe ogljikovega dioksida.

Potrebe po bivalnih kapacitetah so v obeh časovnih obdobjih, tako kratkoročno kot dolgoročno, ocenjene kot zelo nizke. Večina zaposlenih že prebiva v regiji, zato center predvideva le nekaj posameznih bivalnih enot, predvsem za gostujoče raziskovalce. Dolgoročno po letu 2028 se potrebe bistveno ne bodo povečale, saj bo center potreboval le omejeno število enot za raziskovalne izmenjave ali začasne namestitve tujega kadra.

Za zaposlene bi bili najprimernejši samostojni apartmaji velikosti od 40 do 70 m² ter manjše enote za krajše bivanje. Delno se predvideva tudi možnost večjih apartmajev ali hišnih nadstropij za družine, predvsem v okviru skupnega raziskovalnega kampusa, ki bi omogočal kratkoročne raziskovalne obiske. Center ne načrtuje sodelovanja pri gradnji ali sofinanciranju stanovanj in ne predvideva javno-zasebnih partnerstev, vendar bi bil pripravljen razmisliti o delni subvenciji najema ali nakupa stanovanj za gostujoče raziskovalce, če bi bili pogoji ustrezni.

Z vidika infrastrukture center že razpolaga s prostori za konference, izobraževanja in demonstracije, ki lahko sprejmejo do 50 udeležencev, kar omogoča organizacijo strokovnih dogodkov, seminarjev in partnerskih srečanj. V naslednjih treh do petih letih bo pozornost usmerjena predvsem v zagotavljanje trajnostnih rešitev na področju mobilnosti in prehrane zaposlenih, pri čemer ne izpostavljajo večjih potreb po dodatnih laboratorijih ali učnih prostorih.

Center DUBT bo deloval kot specializirano raziskovalno-razvojno središče z majhnim, a visoko usposobljenim kadrom. Njegove potrebe po bivalnih kapacitetah bodo minimalne, zato gradnja večjih stanovanjskih objektov ni potrebna. Smiselno pa bi bilo v regionalnih načrtih predvideti manjši nabor začasnih namestitvenih enot (okoli 5 - 10), namenjenih kratkoročnim raziskovalnim obiskom. Center predstavlja pomemben generator znanja in inovacij v Zasavju, ki lahko v prihodnjih letih prispeva k razvoju zelene industrije in prenosu znanja v gospodarstvo.

Mesto akrobatov

Mesto Akrobatov je simbolni in fizični prostor, kjer se bodo tehnologija, umetnost in podjetniška ustvarjalnost prepletali. Gre za enega najpomembnejših razvojnih projektov v Zasavju s sodobnim tehnološkim parkom z napredno infrastrukturo, bivalnimi prostori, javnimi in kulturnimi vsebinami.

- Lokacija: Projekt Mesto Akrobatov je umeščen na območje Lakonce v Zasavski regiji "Silicijeva dolina Zasavja". Gre za eno ključnih razvojnih območij, namenjenih preobrazbi regije iz premogovniške v visokotehnološko in inovacijsko središče.
- Namen projekta: Mesto Akrobatov bo delovalo kot tehnološki park za visoko-tehnološka podjetja, inovacije in podjetništvo, s poudarkom na povezovanju raziskovalnih centrov, zagonskih podjetij in industrije. Cilj je ustvariti okolje, ki bo privabljalo domače in tuje strokovnjake ter prispevalo k trajnostnemu gospodarskemu razvoju Zasavja.
- Velikost in zmogljivosti: Celotna zasnova projekta predvideva približno 110.000 m² uporabnih površin za poslovne, razvojne in podporne objekte. Območje obsega okoli 12,3 hektarja, v sklopu katerega bodo umeščene tudi spremljevalne vsebine - prostori za izobraževanje, rekreacijo, bivalne in nastanitvene zmogljivosti.
- Zaposlitveni potencial: je izračunan na podlagi predvidenih poslovnih površin in skladno s podobnimi projekti v tujini, ki so generirali delovna mesta. V obdobju približno treh let se glede na ankete dotičnih podjetij lahko ometamo 50 delovnih mest, za dolgoročno pa vsaj 200 novih delovnih mest. Pričakovano je, da bo del kadra prihajal iz drugih regij in tudi iz tujine, kar bo povečalo potrebo po dodatnih bivalnih enotah v okolici.

- Časovni okvir izvedbe: Gradnja in prva faza razvoja se predvidevata v obdobju 2025-2030, z možnostjo širitev do leta 2035, skladno z dinamiko vključevanja novih podjetij in raziskovalnih centrov.
- Bivalne kapacitete: V okviru projekta in njegove širše okolice se predvideva ureditev približno 40-60 bivalnih enot (stanovanj ali manjših hiš) za potrebe zaposlenih, gostujočih strokovnjakov in podjetniških ekip. Del teh kapacitet bo namenjen začasnemu bivanju (do enega leta), preostali del pa trajnejšim namestitvam za kader, ki se bo dolgoročno zaposlil v parku ali okoliških podjetjih.
- Predvideva se kombinacija javnih in zasebnih naložb, vključno z možnostjo javno - zasebnega partnerstva za gradnjo stanovanj in spremljajoče infrastrukture (npr. vrtci, parkirišča, zelene površine).
- Cilj projekta: Z oblikovanjem celovitega razvojnega okolja, ki vključuje tako delovne kot bivalne zmogljivosti, bo Mesto Akrobatov postalo osrednji nosilec preobrazbe Zasavja v regijo znanja, inovacij in podjetniškega sodelovanja.

Tabela 8: Pregled potreb DUBT in Mesto akrobatov

	Center DUBT	Mesto Akrobatov
Lokacija	PC Kisovec	PC Lakonca
Vrsta projekta	Raziskovalni, demonstracijski in izobraževalni center za brezogljivične tehnologije	Tehnološki in inovacijski park za visoko - tehnološka podjetja
Skupna površina objektov	približno 2.500 m ² raziskovalnih, laboratorijskih in učnih prostorov	približno 110.000 m ² poslovnih, razvojnih in podpornih stavb
Velikost območja	približno 5 ha	približno 12,3 ha
Zaposlitveni potencial (v 3 letih)	20 strokovnjakov in raziskovalcev	50 zaposlenih*
Zaposlitveni potencial (3+ letih):	25 - 30 raziskovalcev in tehnikov	Vsaj 200 zaposlenih*
Delež tujega kadra	približno 10 % gostujočih strokovnjakov	približno 10 - 15 % tujih sodelavcev v razvoju in vodenju
Predvidene bivalne kapacitete	3 bivalne enote	40 - 60 bivalnih enot (delno znotraj parka, delno v okolici)
Vrsta bivanja	Začasna in stalna bivališča za raziskovalce, tehnično osebje in njihove družine	Stanovanja in hiše za zaposlene, podjetnike in gostujoče strokovnjake
Časovni okvir	Vzpostavitev do 2026, polna operativnost 2026 - 2030	Prva faza 2025 - 2030, širitev do 2035
Namen bivalnih enot	Privabljanje in zadržanje visoko usposobljenih strokovnjakov	Urejeno delovno in življenjsko okolje za tehnološko skupnost

*ocenjen zaposlitveni potencial glede na razpoložljive spletne vire in na podlagi intervjujev podjetji

Širše potrebe in sistemski izzivi

Poleg navedenih projektov bo celostni razvoj regije - vključno z digitalno in zeleno transformacijo, internacionalizacijo izobraževalnih in raziskovalnih institucij, ter spodbujanjem podjetništva - ustvarjal dodatne potrebe po začasnih in stalnih bivalnih kapacitetah za študente, gostujoče strokovnjake, mlade podjetnike in raziskovalce. To zahteva strateški pristop k prostorskemu načrtovanju, vključno z razvojem regijskega stanovanjskega sklada, pilotiranjem javno - zasebnih partnerstev ter vključevanjem bivalnih rešitev v obstoječe instrumente, kot sta Sklad za pravični prehod in InvestEU.

4.1.2 Regionalna razvojna agencija Zasavje o potrebah in izzivih

RRA Zasavje zaznava več ključnih ugotovitev o prihodnjih potrebah glede stanovanjske problematike:

Prihodnje potrebe po bivalnih rešitvah:

- Trenutno ni izrazitega povpraševanja po bivalnih enotah za strokovnjake, vendar se pri razvojnem načrtovanju ta potreba vse bolj pojavlja.
- Direktorica opozarja, da je treba načrtovati glede na projekcije potreb, saj obstajajo tveganja, če primernih nastanitev ne bo.
- Rešitve se zdaj pogosto iščejo izven regije, kar "ni optimalno" in včasih otežuje sodelovanja z zunanjimi strokovnjaki.

Ovire in izzivi:

- Zastarel stanovanjski fond, primanjkuje večjih in kakovostnih stanovanj.
- Pomanjkanje finančnih sredstev za obnovo in gradnjo.
- Pomanjkanje standardov in strategij za bivalne rešitve mladih strokovnjakov.
- Premalo zavedanja, da so stanovanja del "privlačnosti regije" (ne le socialna potreba, temveč razvojni dejavnik).

Potrebni razvojni pristopi

- Sodelovalno načrtovanje potreb med občinami, podjetji in podporno mrežo.
- Kombiniranje povratnih in nepovratnih virov (npr. InvestEU, SPP) pri večjih poslovnih in stanovanjskih investicijah.
- Krepitev znanja, informiranja in razumevanja potreb kot osnova za oblikovanje učinkovite stanovanjske politike.
- Poudarek na razvoju dostopnega, fleksibilnega in kakovostnega bivalnega okolja.

Strukturne usmeritve (večnivojski pristop)

- Lokalna raven: povezovanje gospodarstva, socialnih služb, NVO in občin.
- Regionalna raven: poznavanje prostorskih danosti in integracija lokalnih potreb v regionalne projekte.
- Nacionalna raven: dialog o prioritetah razvoja z ministrstvi, na stanovanjskem področju predvsem z Ministrstvom za solidarno prihodnost.
- EU raven: programiranje sredstev in kombiniranje finančnih mehanizmov.

4.1.3 Spekter o potrebah in izzivih

Podjetje Spekter d.o.o. je glavni upravljavec javnih stanovanj v Zasavju, ki zajema občine Hrastnik, Trbovlje, Zagorje ob Savi in Litijo. V okviru raziskave o bivalnih razmerah je podjetje predstavilo trenutne razmere, ključne izzive ter oceno prihodnjih potreb po stanovanjih. Ugotovitve iz vprašalnika in spremljajoče analize kažejo, da se regija sooča z velikim primanjkljajem ustreznih bivalnih enot, predvsem za mlade družine, posameznike in nove strokovne kadre. Poudarjena je nujnost obnove starega stanovanjskega fonda ter gradnje novih javnih in neprofitnih stanovanj, ki bi lahko sledila demografskim in gospodarskim spremembam v regiji. Povzetek glavnih ugotovitev je predstavljen spodaj.

Ključne ugotovitve o prihodnjih potrebah:

- Pričakovana potreba po najemnih enotah v naslednjih 5 - 10 letih je okoli 160 vlog na razpis.
- Trenutno je okoli 202 aktivnih vlog za dodelitev stanovanj - 34 v Hrastniku, 80 v Trbovljah, 42 v Zagorju ob Savi in 46 na več lokacijah.
- Občine Hrastnik, Zagorje ob Savi, Trbovlje in Litija vse zaznavajo pomanjkanje stanovanj in potrebo po novih gradnjah in obnovah.
 - Hrastnik: večje potrebe zaradi rušenja starejših stanovanj in povpraševanja delavcev Steklarne Hrastnik in TKI Hrastnik.
 - Zagorje: letno 20 - 30 novih prošenj zaradi sprememb življenjskih situacij.
 - Litija: ocenjena potreba po vsaj 50 novih stanovanjih.

Struktura povpraševanja:

- Največje zanimanje je za 1 - in 2 - sobna stanovanja, kar odraža rast manjših gospodinjstev.
- Kot NSO ima Spekter, d.o.o., objavljenih 6 prednostnih list po zadnjem objavljenem razpisu za neprofitna stanovanja.
- Na zadnjem razpisu za neprofitna stanovanja je bilo:
 - 56 prosilcev za 1-članska gospodinjstva,
 - 35 prosilcev za 2-članska,
 - 36 prosilcev za 3-članska,
 - 25 prosilcev za 4-članske,
 - 2 prosilca za 5-članske,
 - 1 prosilec za 6-člansko.

Ovire in izzivi

- Povpraševanje presega ponudbo.
- Glavna ovira je pomanjkanje sredstev za obnovo starejšega fonda - približno 65 % vseh javnih stanovanj je starih več kot 60 let.
- Spekter ima stalno 60 - 80 praznih stanovanj, ki so večinoma neprimerna za bivanje brez obnove.
- Finančne omejitve in nezmožnost dostopa do komercialnih kreditov preprečujejo gradnjo novih enot.
- Ni izdelan popis razpoložljivih zemljišč za stanovanjsko gradnjo.

Načrtovani stanovanjski projekti:

1. Stanovanjsko naselje Resnica (Hrastnik) - 72 stanovanj (2024 - 2026) - v izvajanju.
2. Večstanovanjski objekt Loke (Zagorje) - 28 enot (do 2026), zemlja še ni od Spekter, projektno dokumentacijo pripravljajo.
3. Stanovanjski blok Samski dom (Trbovlje) - 32 enot (2025 - 2026).
4. Potencial imajo nekaj stavb tudi na nasipih (eno kot novi dom, dve stari hiši), ki so v lasti Spekter, d.o.o.

Napovedi in širši kontekst

- Do leta 2030 se pričakuje povečanje števila gospodinjstev, kljub rahlemu upadu prebivalstva, predvsem zaradi rasti manjših in enočlanskih gospodinjstev (trenutno 7.750 takih gospodinjstev v regiji).
- Gospodarska rast v okviru pravičnega prehoda (nove poslovne cone, inkubator, Center DUBT, Mesto akrobatov) bo povečala potrebo po sodobnih stanovanjih za mlade družine, raziskovalce in strokovni kader.



Regija bo morala do leta 2030 zagotoviti vsaj 200 - 250 novih javnih stanovanj ter obnoviti obstoječe, ob tem pa razviti namenske bivalne rešitve za mlade, raziskovalce in deficitarne kadre.

4.1.4 GZS - Zasavska gospodarska zbornica o potrebah in izzivih

Gospodarske zbornice Slovenije (GZS) - Zasavska gospodarska zbornica je predstavila pogled gospodarstva na vprašanje bivalnih rešitev v regiji. Podjetja in gospodarske organizacije opozarjajo, da so kakovostne, dostopne in fleksibilne stanovanjske kapacitete eden ključnih pogojev za privabljanje strokovnega kadra in izvajanje razvojnih projektov. Čeprav trenutno večja podjetja delno razpolagajo z lastnimi stanovanji, v regiji ni zadostnih namestitvenih zmogljivosti za gostujoče strokovnjake, raziskovalce in delavce, ki prihajajo v okviru prestrukturiranja in novih investicij. Analiza mnenj GZS nakazuje potrebo po oblikovanju regijske stanovanjske strategije ter po večji vlogi občin, podjetij in podpornega okolja pri njenem uresničevanju. Glavne ugotovitve so povzete spodaj.

Prihodnje potrebe po bivalnih rešitvah

- Velika podjetja (npr. ETI, TKI) že razpolagajo z lastnimi stanovanjskimi enotami, vendar izpostavljajo potrebo po sodobnih najemnih enotah v primeru večje kadrovske mobilnosti.
- GZS ocenjuje, da bo v prihodnjih letih potrebno oblikovati »paketne ponudbe« za prihod strokovnjakov (zaposlitev + stanovanje + mobilnost + izobraževanje otrok).
- Trenutno v regiji ni ustreznih hotelskih ali apartmajskih kapacitet - 100 ljudi ne more prenočiti v Zasavju.
- Manjkajo bivalne enote za gostujoče raziskovalce, mentorje in umetnike.
- Premalo je zavedanja o reševanju stanovanjske problematike v Zasavju: potrebno je povezovanje različnih deležnikov npr. v stanovanjski sklad oz. odbor za reševanje stanovanjske krize v Zasavju.

Ovire in pogoji za razvoj bivalnih rešitev

- Največja ovira za razvoj stanovanjskih kapacitet za mlade strokovnjake je pomanjkanje sistemskih spodbud.
- Na državni ravni ni usklajene stanovanjske strategije, zato je tudi regijsko planiranje neučinkovito.
- Poenostavljeni finančni mehanizmi za manjše investitorje (obrtnike, mikropodjetnike), bi po mnenju GZS lahko olajšali vključevanje zasebnega sektorja v izgradnjo stanovanj (sistem vavčerjev je bil zelo prijazen za podjetnike, tudi druga povratna sredstva SPS).
- Možnost upravljanja regijske rezidence (za raziskovalce, umetnike, mentorje) je bila omenjena kot realna in smiselna, če bi bile jasno opredeljene lastniške in upravljavske vloge.

Pričakovani trendi:

- GZS ne opaža množičnega povpraševanja po stanovanjih v tem trenutku, vendar pričakuje, da bo z razvojem projektov Sklada za pravični prehod kot je npr. DUBT in drugih inovacijskih projektov tudi preko mrež SRIP bo:
 - rasla potreba po začasnih in fleksibilnih bivalnih enotah (rezidence, manjši apartmaji),
 - povečana bo mobilnost strokovnih kadrov povzročila povpraševanje po kratkoročnih najemih,
 - potrebno bo sistematično povezovanje občin in podjetij za oblikovanje regijske stanovanjske strategije.

V prihodnjih letih se v Zasavju pričakuje postopno naraščanje potreb po kakovostnih in fleksibilnih bivalnih rešitvah, zlasti za:

- gostujoče strokovnjake in raziskovalce,
- mlade kadre, ki prihajajo zaradi novih investicij,
- začasne prebivalce v okviru razvojnih projektov (npr. DUBT, STEP, SRIP).

Ker potrebe trenutno niso sistemsko naslovljene, GZS - ZGZ predlaga vzpostavitev stanovanjskega sklada (ali odbora v okviru organizacije na nacionalni ravni) ali javno-zasebnega modela, ki bi omogočil razvoj novih bivalnih kapacitet z vključitvijo podjetij in občin.

Zasavje bo v prihodnosti potrebovalo sistematično povezovanje občin, podjetij in javnih institucij za razvoj kakovostnega, dostopnega in fleksibilnega bivalnega okolja za nove strokovne kadre.

4.1.5 Katalpult o potrebah in izzivih

Katapult v Zasavju že izvaja pilotne bivalne rešitve za kader in se profilira kot ključni zasebni partner v prihodnji stanovanjski politiki regije. S povezovanjem z Dewesoftom in prihodnjim Mestom akrobatov razvija model celostnega inovacijskega okolja, kjer bo zagotovljeno tudi bivanje za gostujoče strokovnjake, raziskovalce, mentorje in umetnike. V prihodnje naj bi ta povezava tvorila jedro bivalno - poslovne infrastrukture za visoko kvalificirane kadre

Trenutne in načrtovane aktivnosti:

- Katapult trenutno razpolaga z lastnimi bivalnimi hišicami, ki jih uporablja začasne nastanitve (15 - 20 oseb). Te kapacitete služijo predvsem za gostujoče sodelavce, startupe ali mentorje, povezane z inkubatorjem.
- Za potrebe daljših gostov dopolnjuje ponudbo z zasebnimi namestitvami (Rimske toplice, Aquaroma, Kum, najem hiš v okolici).
- Za kratkoročne programe (1 - 3 mesece) ima urejene lastne začasne namestitve, kar pomeni, da Katapult že razvija pilotni model za bivalno podporo inovacijskemu ekosistemu.

Katapult je tudi izrazil pripravljenost na sodelovanje pri upravljanju ali soupravljanju regijske rezidence za gostujoče kadre - torej podpora ideji skupnega bivalnega centra za raziskovalce, mentorje in inovatorje v Zasavju.

4. 2 Vloga in priložnosti pri razvoju stanovanjskih politike v regiji

To poglavje povzema ključne ugotovitve poglobljenih intervjujev z deležniki (Spekter d.o.o., RRA Zasavje, GZS - Zasavska gospodarska zbornica, Katapult in občine) ter jih smiselno dopolni z izhodišči Elaborata o potrebah po stanovanjih (Spekter, 2024; RRA Zasavje). Skupna izhodiščna so jasna: dostop do cenovno sprejemljivih, kakovostnih in tudi fleksibilnih najemnih rešitev je pogoj za privabljanje, vključevanje in zadržanje mladih strokovnjakov, raziskovalcev in podjetnikov v času pospešenih razvojnih projektov (DUBT, Mesto akrobatov, programi pravičnega prehoda).

Ključna izhodišča in vrzeli področja stanovanjske problematike:

- Strukturna slika fonda: javni fond presega 2.117 stanovanj, pretežno starejših od 40 let; kakovost in standardi so neenotni, prostor-ska razporeditev je neuravnotežena (največ v Trbovljah in Hrastniku, najmanj v Zagorju in Litiji).
- Investicijska omejitev: pomanjkanje virov za obnovo ter omejen dostop do komercialnega financiranja zavirata novogradnje in energetske prenove; pri Spektu je stalno 60 - 80 praznih enot, večinoma neprimernih brez vlaganj.
- Tržna ponudba in ciljne skupine: za mlade strokovnjake z netipičnimi dohodki (projektno/časovno vezani) ter za gostujoče kadre (3 - 12 mesecev) ni primerne, cenovno dosegljive in opremljene najemne ponudbe z vključenimi osnovnimi storitvami (internet, čiščenje, digitalni dostop, dostop do javnega prevoza).
- Kratkoročni najemi: institucionalno praktično ne obstajajo; začasne namestitve danes nudijo pretežno zasebniki (turistični in gostinski ponudniki) in posamična službena stanovanja podjetij - obseg je daleč pod potrebami ekosistema (DUBT, SRIP, STEP, Katapult).

Lokacijski potenciali in razvojne usmeritve

Deležniki konsistentno izpostavljajo degradirana območja z možnostjo prenove in spremembe namembnosti (repurpozicije) za manjše večstanovanjske objekte in pilotne rezidence za strokovne goste: Resnica (Hrastnik), Loke/Kisovec (Zagorje), Nasipi/Polaj (Trbovlje). Takšna sidrišča ob raziskovalnih in poslovnih conah omogočajo kombinirane poslovno-bivalne rešitve ter fazni razvoj (hitri, stroškovno učinkoviti posegi + kasnejše nadgradnje).

Institucionalna slika in priložnosti za sodelovanje

Spekter d.o.o. v okviru veljavne zakonodaje primarno nudi dolgoročne neprofitne najeme; kratkoročni modeli se ne izvajajo (izjeme ad hoc), vendar je ob posebnih kadrovskih potrebah možna začasna oddaja po prosto oblikovani najemnini. V teku sta projekta oskrbovanih stanovanj Resnica in večstanovanjskega objekta Loke.

RRA Zasavje, GZS in občine zagovarjajo pilotne JZP modele, regijsko rezidenco za gostujoče kadre ter sistematično vključitev stanovanjskih rešitev v regionalne razvojne programe (povezava z DUBT/Mestom akrobatov). Katapult opozarja, da trenutne začasne kapacitete (bivalne hišice) niso zadosten odgovor na rast inovacijskih programov.



Povzetek priporočil (sinhronizirano z Elaboratom)

- Regijski stanovanjski sklad kot koordinacijski in investicijski mehanizem (usklajevanje občin, zaledje za obnovo in novogradnje, lažji dostop do kombiniranih virov - SSRS, JTF, InvestEU, JZP).
- Shema »stanovanja za znanje«: regulirani, subvencionirani najemi za mlade strokovnjake/raziskovalce in fleksibilne enote za 3 - 12 mesecev (opremljeno, all-inclusive storitve).
- Partnerski JZP modeli za repurpozicijo degradiranih območij (pilot: Resnica/Loke/Nasipi) v rezidence ob raziskovalnih središčih.
- Digitalna platforma kot enotna vstopna točka (pregled prostih enot, pogoji in trajanja najema, povezava z delodajalci/ustanovami).

V nadaljevanju so stališča in načrti ključnih akterjev prikazana posamično - od institucionalnih omejitvev (Spekter), razvojnih pobud (RRA, GZS, občine) do inkubacijskih potreb (Katapult). Skupni imenovalec je potreba po hibridni najemni politiki (dolgoročno + fleksibilno kratko/srednjeročno), pospešenem vlaganju v prenove ter pilotnih JZP projektih na prioritetnih lokacijah. To je izvedbeni okvir, ki omogoča, da stanovanjska politika postane aktivni pospeševalnik prestrukturiranja in rasti človeškega kapitala v Zasavju.

V okviru izvedenih intervjujev (Spekter d.o.o., RRA Zasavje, GZS - Zasavska gospodarska zbornica, Katapult in občine) so bila zastavljena vprašanja, ki so se nanašala na **načrte in priložnosti za razvoj stanovanjskih kapacitet za mlade in strokovne kadre v regiji**. Razprava je zajemala naslednja vsebinska področja:

- **Načrtovanje novih stanovanj** za specifične ciljne skupine, zlasti za mlade strokovnjake, raziskovalce in starejše prebivalce.
- **Dostopnost in ponudbo najemnih stanovanj**, tako za kratkoročni (1 - 6 mesecev) kot dolgoročni najem, vključno z vprašanjem povpraševanja po najemu med mladimi in strokovnimi delavci.
- **Lokacijski potencial** Zasavja za razvoj novih bivalnih kapacitet ter možnosti za vzpostavitev namenskih objektov (npr. opremljeni apartmaji za strokovne goste z dodatnimi storitvami).
- **Sodelovanje med institucijami**, občinami in podjetji pri oblikovanju skupnih rešitev za stanovanjsko preskrbo ter pri iskanju modelov javno-zasebnega partnerstva.
- **Pobude za oblikovanje stanovanjskih skladov** na občinski ali regijski ravni ter odprtost deležnikov za vzpostavitev skupne sheme za upravljanje in oddajo stanovanj.

4.2.1 Spekter o vlogi in priložnostih

Podjetje Spekter d.o.o. trenutno ne načrtuje gradnje stanovanj za specifične ciljne skupine, kot so mladi ali starejši, razen če bo to določal novi stanovanjski zakon.

Trenutne možnosti za kratkoročni in dolgoročni najem so omejene izključno na dolgoročne najeme, saj Spekter kot neprofitni stanovanjski organizator (NSO) deluje po določbah stanovanjskega zakona. Kratkoročne namestitve ne obstajajo, čeprav so v preteklosti z nekaterimi podjetji, kot je Dewesoft, obravnavali možnosti za posamezne kadrovske namestitve. Kratkoročni najemi (1 - 6 mesecev) se pri njih ne izvajajo, prav tako nimajo razvite ponudbe opremljenih apartmajev z dodatnimi storitvami, kot so čiščenje ali digitalni dostop. Kljub temu bi bili v primeru posebnih kadrovskih potreb pripravljene začasno oddati posamezna stanovanja po prosto oblikovani najemnini kot to počnejo v izjemnih primerih že sedaj.

Kot primerne lokacije za razvoj bivalnih kapacitet za strokovni kader navajajo degradirana območja v Hrastniku (Ribnik, Resnica), Zagorju (Loke) in Trbovljah (Nasipi), kjer bi bilo mogoče urediti manjše večstanovanjske objekte ali obnoviti obstoječe zgradbe.

Povpraševanje po stanovanjih je stalno prisotno, vendar se le delno nanaša na mlade strokovnjake - na zadnjem razpisu za neprofitna stanovanja je bilo skupno 155 prosilcev, med katerimi so prevladovala eno- in dvočlanska gospodinjstva.

Spekter sodeluje z občinami in podjetji pri oddaji stanovanj za deficitarne kadre, kar urejajo po posebnem pravilniku. V praksi to pomeni, da občine in delodajalci lahko pridobijo stanovanja za svoje strokovne delavce z določenim pribitkom na neprofitno najemnino. V sodelovanju z občinami pa trenutno pripravljajo dva pomembna projekta - oskrbovana stanovanja Resnica v Hrastniku in večstanovanjski objekt Loke v Zagorju, kjer je v teku pridobivanje zemljišča in projektna dokumentacija.

Pobud za oblikovanje občinskega ali regijskega stanovanjskega sklada trenutno ni, saj vsaka občina vodi svoje postopke. Podjetje meni, da regijski sklad ni potreben, bi pa bili pripravljene sodelovati z drugimi regijami, zlasti s SAŠA regijo, kjer se soočajo s podobnimi izzivi.

4.2.2 RRA Zasavje o vlogi in priložnostih

RRA Zasavje se zaveda, da je za dolgoročni razvoj regije in privabljanje strokovnega kadra nujno vzpostaviti nove bivalne kapacitete, namenjene predvsem mladim, raziskovalcem in deficitarnih poklicem. Pri tem podpira razvoj projektov javno - zasebnega partnerstva, kjer bi Spekter in/ali občine nastopale kot nosilci ali upravljalci objektov, zasebni sektor pa kot investitor ali sofinancer.

Kratkoročni in dolgoročni najemi so v Zasavju izjemno omejeni. Po navedbah RRA Zasavje podjetja, ki se obračajo na njih, iščejo predvsemčasne nastanitve za 2 - 3 dni, ne pa dolgoročnih rešitev. Kratkoročne najeme (1 - 6 mesecev) v praksi izvajajo le zasebniki - Rimske terme, Aquaroma in Gostišče Kum, medtem ko namenskih stanovanjskih enot za strokovne goste regija nima. Javne institucije nimajo ustreznega pravnega okvira ali lastnih objektov za takšno obliko nastanitve.

Kot najprimernejše lokacije za razvoj novih bivalnih kapacitet RRA Zasavje navaja degradirana območja in bližino obstoječih industrijskih ter raziskovalnih con, predvsem Hrastnik (Resnica), Trbovlje (Nasipi) in Kisovec - Loke. Ta območja imajo delno urejeno infrastrukturo, so dostopna in prostorsko primerna za razvoj kombiniranih poslovno-bivalnih projektov.

Povpraševanje po najemnih stanovanjih v regiji je stalno prisotno in po ocenah agencije presega ponudbo. To še posebej velja za mlade strokovnjake, raziskovalce in učitelje, ki prihajajo v Zasavje v okviru novih razvojnih projektov. RRA ugotavlja, da mladi pogosto odhajajo v druge regije, predvsem zaradi pomanjkanja kakovostnih in sodobnih stanovanj, ki bi omogočala samostojno bivanje brez lastništva.

RRA meni, da bi bilo treba vzpostaviti fleksibilne modele začasnega bivanja (npr. opremljene apartmaje z osnovnimi storitvami, digitalnim dostopom in možnostjo kratkega najema), kar bi bistveno izboljšalo pogoje za gostujoče strokovnjake.

RRA Zasavje je pripravljena sodelovati pri razvoju ponudbe za strokovne goste skupaj z drugimi deležniki, predvsem v povezavi z raziskovalnimi in inovacijskimi centri (DUBT, Katapult, Mesto akrobatov in drugih). Takšna skupna rešitev bi po njihovem mnenju omogočila učinkovitejšo uporabo obstoječih zmogljivosti in boljšo prostorsko organizacijo.

RRA Zasavje nima lastnih pristojnosti na stanovanjskem področju, vendar sodeluje z občinami, Spektrom in podjetji pri pripravi analiz in predlogov za izboljšanje razmer. Po njihovem mnenju bi bilo treba za celovito reševanje stanovanjskih potreb vzpostaviti regijski stanovanjski sklad, ki bi usklajeval pobude med občinami in omogočal lažje financiranje novih naložb.

RRA Zasavje podpira ustanovitev skupnega regijskega stanovanjskega sklada ali sheme najemov, saj ocenjuje, da bi to predstavljalo ključno orodje za načrtovanje regijskega pristopa k stanovanjski politiki za dolgoročno reševanje stanovanjskih potreb mladih, raziskovalcev in drugih strokovnih kadrov v regiji.

4.2.3 GZS - Zasavska gospodarska zbornica o vlogi in priložnostih

Gospodarska zbornica Slovenije - Zasavska gospodarska zbornica ugotavlja, da v regiji ni systemske podpore za gradnjo službenih ali namenskih stanovanj, ki bi bila namenjena mladim strokovnjakom, raziskovalcem in delavcem v gospodarstvu.

Trenutne možnosti za kratkoročni in dolgoročni najem so po oceni zbornice zelo omejene. Na trgu ni ustreznih zmogljivosti za kratkoročne najeme, medtem ko je dolgoročna ponudba razpršena in večinoma neprimerna za strokovne kadre. Večja podjetja (npr. ETI, TKI, Steklarna Hrastnik) imajo sicer v lasti nekaj službenih stanovanj, a to ne zadostuje realnim potrebam trga dela.

Kot potencialne lokacije za razvoj bivalnih kapacitet GZS vidi degradirana rudarska območja v Trbovljah in Hrastniku ter območje v bližini Centra DUBT, kjer bi bilo mogoče razviti pilotno regijsko rezidenco za gostujoče strokovnjake. Povpraševanje po najemu stanovanj s strani mladih strokovnjakov se postopno povečuje, predvsem zaradi novih raziskovalnih in inovacijskih projektov (DUBT, SRIP, STEP, Katapult ...), ki jih bo reševal tudi projekt Mesto akrobatov.

Kratkoročne najeme (1 - 6 mesecev) v regiji izvajajo le zasebni ponudniki, zbornica pa pri tem nima neposredne vloge. Podpirajo pa vzpostavitev regijske rezidence za strokovne goste, ki bi delovala na podlagi javnega ali javno - zasebnega partnerstva.

GZS redno sodeluje z občinami in podjetji pri gospodarskih projektih, vendar stanovanjske tematike niso vključene v razvojna partnerstva. Menijo, da bi bilo potrebno stanovanjsko vprašanje vključiti v regionalne razvojne programe in v politike spodbujanja gospodarstva.

Trenutno ni pobud za vzpostavitev regijskega stanovanjskega sklada, predvsem zaradi pomanjkanja informacij in nejasnih zakonskih podlag. Kljub temu podpirajo idejo o vzpostavitvi skupnega sklada ali regijske sheme najemov, ki bi lahko omogočila večjo prožnost in vključitev gospodarstva v reševanje stanovanjskih potreb strokovnih kadrov.

4.2.4 Občine zasavske regije o vlogi in priložnostih

Občine zasavske regije se zavedajo potrebe po gradnji stanovanj za specifične ciljne skupine, zlasti za mlade, družine in strokovne kadre. Hrastnik načrtuje gradnjo 84 novih stanovanj v sodelovanju s Spektrom in SSRS, pri čemer bodo prednost imele mlade družine in posamezniki ob prvi zaposlitvi. V Trbovljah in Zagorju prav tako prepoznajo potrebo po dodatnih enotah za zdravstvene, pedagoške in raziskovalne kadre, vendar gradnjo omejujejo prostorske in finančne ovire, predvsem pomanjkanje ustreznih zemljišč, degradirana območja ter strogi okoljski pogoji, povezani z nekdanjimi rudarskimi naselji.

V vseh občinah prevladujejo dolgoročni neprofitni najemi, kratkoročnih najemov pa praktično ni. Hrastnik in Zagorje navaja, da je oddaja za krajša obdobja zakonsko omejena in dovoljena le izjemoma, npr. na predlog Centra za socialno delo (primer deložacije in podobno), kar rešujejo tudi s Spektrom. Skratka primernih stanovanj za začasne nastanitve ni, kar pomeni, da gostujoči strokovnjaki ali začasni delavci rešujejo bivanje preko zasebnih ponudnikov, turističnih ponudnikov in manjših gostinskih obratov. Občine nimajo stanovanjskih objektov, ki bi bili namenjeni tovrstnim začasnim namestitvam.

Kot potencialne lokacije za razvoj bivalnih kapacitet so občine navedle degradirana območja in rudniška naselja, kjer obstajajo prostorski potenciali po izvedbi sanacij. V Hrastniku izpostavljajo območje Resnica, v Zagorju Loke pri Kisovcu, v Trbovljah pa Nasipi in območje Polaj. Vse tri občine poudarjajo, da bi bilo treba pri prenovah vključiti javno-zasebne partnerje, saj občine same nimajo zadostnih sredstev za večje naložbe.

Vse občine beležijo visoko povpraševanje po neprofitnih stanovanjih, zlasti s strani mladih družin, ki želijo ostati v regiji, vendar ne najdejo primernih enot. Hrastnik in Trbovlje navajata, da povpraševanje presega razpoložljivo ponudbo, kar potrjuje tudi število vlog na razpisih. Zagorje posebej opozarja, da mladi strokovnjaki pogosto dnevno migrirajo v Ljubljano, ker v domačem okolju ne najdejo ustreznih pogojev za bivanje.

Občine bi bile pripravljene sodelovati pri razvoju namenskih stanovanj ali regijske rezidence za strokovne goste, če bi bil projekt vzpostavljen v partnerstvu z RRA Zasavje ali drugimi institucijami. Hrastnik bi lahko v ta namen ponudil objekte za prenavo, Trbovlje in Zagorje pa vidita možnost v vključitvi zasebnega kapitala in repurpoziciji (ponovna uporaba ali preureditev obstoječega objekta za drugačen namen) starih objektov v bivalne enote za raziskovalce in deficitarne kadre.

Vse občine sodelujejo s podjetjem Spekter in Stanovanjskim skladom RS pri razpisih in dodelitvah stanovanj. Povezave s podjetji so še pretežno posamične, ne sistemske - denimo pri namestitvah zdravstvenega in šolskega kadra. Občini Trbovlje in Zagorje izpostavljata potrebo po večjem vključevanju gospodarstva v reševanje stanovanjskih vprašanj, npr. s službenimi stanovanji.

Trenutno ni formalnih pobud za regijski stanovanjski sklad, vendar vse občine izražajo pripravljenost za sodelovanje, če bi bila pobuda usklajena z regionalno strategijo in finančno podprta z državnimi viri. Hrastnik predlaga vzpostavitev informacijske točke za usklajevanje razpisov in povpraševanja, kar bi bil prvi korak k oblikovanju skupne sheme.

Občine podpirajo možnost vzpostavitve skupnega regijskega stanovanjskega sklada ali sheme najemov, saj ocenjujejo, da bi to omogočilo boljše načrtovanje gradnje, večjo preglednost ponudbe in lažje dostopne pogoje za mlade strokovnjake ter gostujoče kadre.

4.2.5 Katapult o vlogi in priložnostih

Katapult si obeta, da bo problematiko rešil z Mestom akrobatov, ker se kot zasebni inovacijski inkubator srečuje s potrebo po bivalnih kapacitetah pri organizaciji svojih programov in gostovanj strokovnjakov. Začasne nastanitve trenutno rešujejo z bivalnimi hišicami Dewesoft za 15 - 20 oseb, ki so namenjene predvsem mentorjem, raziskovalcem in udeležencem delavnic.

Kratkoročni najemi v Zasavju so po njihovih izkušnjah omejeni, zato sodelujejo z lokalnimi ponudniki (Rimske Terme, Aquaroma, Gostišče Kum) za namestitve do nekaj mesecev. Kljub temu ocenjujejo, da ponudba ni zadostna za potrebe inkubatorja in gostujočih programov, saj primanjkuje sodobnih, opremljenih enot z možnostjo daljšega bivanja.

Kot primerne lokacije za razvoj dodatnih bivalnih kapacitet navajajo Trbovlje in Kisovec, kjer je že vzpostavljena tehnična in raziskovalna infrastruktura (Dewesoft, DUBT). Poudarjajo, da bi bila vzpostavitev regijske rezidence za strokovne goste ali raziskovalce zelo koristna, in izražajo pripravljenost za sodelovanje pri njenem upravljanju skupaj z RRA Zasavje in občinami.

Katapult meni, da bi bila takšna investicija smiselna kot pilotni projekt javno-zasebnega partnerstva, financiran z evropskimi sredstvi, saj bi hkrati okrepila inovacijski ekosistem, izboljšala bivalne razmere za gostujoče kadre in povečala privlačnost regije za tuje strokovnjake.

Za uspešno uresničevanje predlaganih ukrepov bo nujno tesno sodelovanje med občinami, Centrom za pravični prehod Zasavje, podjetjem Spekter d.o.o., zasebnim sektorjem in raziskovalnimi ustanovami. Ključno pa bo razviti lokalne stanovanjske politike, ki bodo omogočale administrativno odzivnost, prostorsko prilagodljivost in vključitev bivalnih rešitev v celovite strategije pravičnega prehoda.

4.3 Dostopnost cenovno ugodnih stanovanj

Cenovna dostopnost stanovanj v Zasavski regiji postaja eden ključnih družbeno-ekonomskih izzivov, ki neposredno vpliva na konkurenčnost regije pri privabljanju in zadrževanju prebivalstva ter kadrov z višjo dodano vrednostjo. Čeprav je skupna raven cen stanovanj v Zasavju še vedno nižja kot v večjih urbanih središčih, razmerje med ceno, kakovostjo in prihodki gospodinjstev kaže na vse večje neravnovesje.

Elaborat o potrebah po stanovanjih (Spekter, 2024; novelacija 2025) razkriva, da nominalna cenovna ugodnost ne odraža dejanske dostopnosti, saj se realni stroški bivanja - zaradi energetske neučinkovitosti, dotrajanosti in pomanjkanja novih enot - hitro približujejo državnim ravni. Kljub temu, da so najemnine v povprečju nižje kot v Ljubljani ali Celju, to v veliki meri izhaja iz nižjih standardov in starosti fonda, ne pa iz večje ponudbe ali sistemske cenovne politike.

Intervjuvanci so opozorili na večplastno naravo cenovne dostopnosti:

- Tržni in socialni segment sta slabo povezani - prehod med neprofitnimi in tržnimi najemi je skoraj nemogoč, zato posamezniki pogosto ostajajo v neprimernih stanovanjih, ker nimajo drugih realnih možnosti.
- Rast cen zasebnih najemov v Trbovljah in Zagorju presega rast dohodkov, pri čemer se kakovost bivalnih pogojev ne izboljšuje sorazmerno.

- Mladi strokovnjaki in raziskovalci težko dostopajo do dolgoročnih najemov, saj zaradi projektno vezanih pogodb ne izpolnjujejo pogojev za kreditno ali subvencijsko podporo.
- Gostujoči kadri in podjetniki se soočajo z visokimi kratkoročnimi stroški, ker ni institucionalnih namestitev, temveč le zasebna ponudba z hotelskimi cenami.

Izvedeni intervjuji potrjujejo, da je kljub statistično nižjim cenam v regiji realna cenovna obremenitev gospodinjstev (v razmerju do dohodkov) pogosto višja od državnega povprečja. Stroški ogrevanja, energetska potratnost in dodatni izdatki za opremo ali adaptacijo znatno povečujejo skupni znesek, ki ga najemniki ali lastniki namenijo za bivanje.

Sogovorniki se strinjajo, da **cenovna dostopnost ni le vprašanje višine najemnine ali cene kvadratnega metra**, temveč tudi **vprašanje standarda, lokacije, trajanja najema in socialne varnosti bivanja**.

Zato se v tem poglavju osredotočamo na:

- razmerje med ceno in kakovostjo stanovanj v posameznih občinah,
- gospodinjstvo obremenitev z bivalnimi stroški glede na dohodek,
- dostopnost kakovostnih enot za mlade, raziskovalce in deficitarne poklice,
- ter na razlike v cenovni dinamiki med javnim in zasebnim fondom.

Cilj poglavja je opredeliti, kako visoka je dejanska cenovna ovira za vselitev ali selitev v Zasavje, ter prepoznati mehanizme, s katerimi bi bilo mogoče ohraniti konkurenčno cenovno raven ob hkratnem dvigu kakovosti bivanja.

4.3.1 Spekter o cenovni dostopnosti

Podjetje Spekter d.o.o., ki upravlja z največjim deležem javnih najemniških stanovanj v Zasavski regiji, ocenjuje, da v njihovem portfelju ni zaznati večjih težav glede kakovosti in cenovne dostopnosti stanovanj. Vsa upravljana stanovanja so po njihovih navedbah ustrezno vzdrževana ter ostajajo cenovno dostopna za širši krog prebivalcev, kar omogoča stabilno najemno politiko in prispeva k zagotavljanju osnovnih bivalnih pogojev v regiji.

Takšno stališče odraža relativno uravnotežen odnos med razpoložljivostjo stanovanj in potrebami prebivalstva, hkrati pa kaže, da je največji izziv na stanovanjskem področju v Zasavju povezan manj s kakovostjo obstoječega fonda kot s povečevanjem njegovega obsega in z razvojem novih javnih najemniških enot, ki bi odgovorile na potrebe mladih in strokovnih kadrov.

4.3.2 RRA Zasavje o cenovni dostopnosti

RRA Zasavje poudarja, da se v regiji zelo jasno kaže razkorak med kakovostjo in dostopnostjo stanovanj. Stanovanjski fond je zastarel, več kot polovica objektov potrebuje celovito energetska in konstrukcijsko prenovu, zato številna stanovanja ne dosegajo ustreznih standardov bivanja. Na trgu je malo sodobnih, večjih enot, ki bi bile primerne za strokovnjake, mlade družine ali raziskovalce.

Cenovno so stanovanja še vedno ugodnejša kot v Ljubljani ali Celju, vendar RRA opozarja, da je to posledica nižjega standarda in starosti stavb, ne pa večje ponudbe ali učinkovitega trga. Hkrati navajajo, da dostop do kakovostnih najemnih stanovanj ostaja omejen, zlasti za osebe z začasnimi ali projektno vezanimi zaposlitvami.

RRA zato ocenjuje, da Zasavje nujno potrebuje investicijski zagon v stanovanjskem sektorju, saj trenutna ponudba ne omogoča privabljanja in zadrževanja mladih strokovnih kadrov, ki so ključni za prestrukturiranje regije.

4.3.3 GZS - Zasavska gospodarska zbornica o cenovni dostopnosti

Po oceni Gospodarske zbornice Slovenije - Območne zbornice Zasavje so razmere na stanovanjskem trgu v Zasavju zahtevne. Zbornica opozarja, da v regiji ni enotne stanovanjske politike in da kakovost stanovanj močno niha med občinami. Prevladuje starejši stanovanjski fond, pogosto z nižjimi bivalnimi standardi, pri čemer je obnova objektov odvisna od proračunskih zmožnosti občin in zaradi tega ni zadostna.

Po njihovih ugotovitvah cene stanovanj v Zasavju niso več bistveno nižje od tistih v Osrednji Sloveniji, predvsem zaradi omejene ponudbe in povečanega povpraševanja po manjših, obnovljenih enotah. V Trbovljah in Zagorju so se cene v zadnjih letih opazno zvišale, kar zmanjšuje dostopnost za mlade družine in strokovne kadre. Zbornica opozarja tudi, da večja podjetja (ETI, TKI, Steklarna Hrastnik) razpolagajo z nekaj lastnimi službenimi stanovanji, a to ne zadošča aktualnim potrebam. Kakovost stanovanj ocenjujejo kot solidno pri obnovljenih enotah, vendar nezadostno pri večini starejših objektov, ki pogosto ne ustrezajo sodobnim energetskim in prostorskim standardom. Ključni problem je po njihovem mnenju pomanjkanje dolgoročne strategije, ki bi omogočila razvoj dostopnih najemnih stanovanj in spodbudila gradnjo za specifične ciljne skupine.

4.3.4 Občine Zasavske regije o cenovni dostopnosti

Občine Hrastnik, Trbovlje, Zagorje ob Savi in Litija imajo podobna stališča glede kakovosti in cenovne dostopnosti stanovanj. Vse izpostavljajo, da je večina stanovanj starejša od 40 let, pogosto dotrajana in energetsko neučinkovita. Kakovost stanovanjskih pogojev je zato neenotna, pri čemer posamezne občine (npr. Hrastnik) vlagajo v obnovo in gradnjo novih enot, medtem ko druge (Litija, Zagorje) nimajo večjih prostorskih rezerv za širitev.

Cenovno so stanovanja v preteklosti veljala za dostopna, a se je rast cen v zadnjih letih močno približala *osrednjeslovenskemu povprečju. Občina Zagorje opozarja, da so cene nepremičnin v zadnjih letih rastle hitreje kot v Ljubljani, zato postajajo nedosegljive za mlade družine. Občina Hrastnik poudarja, da so njihova občinska in neprofitna stanovanja cenovno dostopna, vendar ni zadostne količine prostih enot. V občini Trbovlje ugotavljajo, da neprofitna stanovanja ne zadoščajo potrebam, saj imajo več sto prosilcev, medtem ko so zasebna stanovanja predraga glede na kupno moč prebivalcev.

Skupno mnenje občin je, da bi bilo treba pospešiti prenavo dotrajanega fonda in zagotoviti nove, cenovno dostopne enote, zlasti za mlade, raziskovalce in deficitarne poklice.

4.3.5 Katapult o cenovni dostopnosti

Katapult, kot zasebni inkubator in inovacijsko središče, se s stanovanjsko problematiko srečuje predvsem posredno, prek svojih gostujočih strokovnjakov, mentorjev in sodelavcev iz tujine. Njihova izkušnja kaže, da je v Zasavju premalo kakovostnih in sodobnih bivalnih enot, primernih za kratkoročno ali projektno bivanje.



Obstoječa zasebna ponudba (apartmaji, sobe, hotelske nastanitve) je cenovno primerljiva z večjimi mesti, a ne zagotavlja standardov, ki jih pričakujejo strokovnjaki - zlasti na področju opremljenosti, digitalne povezljivosti in storitev. Katapult je zato sam vzpostavil manjši nabor bivalnih hišic (15 - 20 oseb), ki jih uporablja začasne namestitve gostov. Ocenjujejo, da bi bila vzpostavitev regijske rezidence z ustreznimi standardi kakovosti in storitvami ključna dodana vrednost za privabljanje strokovnega kadra in tujih partnerjev.

4.4 Pobude podjetji glede stanovanjske politike

V okviru analize poslovnih in bivalnih kapacitet v Zasavju smo poleg institucionalnih deležnikov (Spekter, RRA, občine, GZS, Katapult) k raziskavi vključili tudi 28 podjetij, ki skupaj zaposlujejo več kot 2.395 oseb in ustvarijo 405 milijonov evrov prihodkov letno. Namen razširjene ankete je bil ugotoviti, v kolikšni meri gospodarstvo prepoznava pomanjkanje stanovanj kot oviro pri razvoju kadrov ter kakšne so njihove realne potrebe in pripravljenost za sodelovanje pri vzpostavljanju dostopnih bivalnih rešitev za zaposlene, mlade inčasne strokovne delavce.

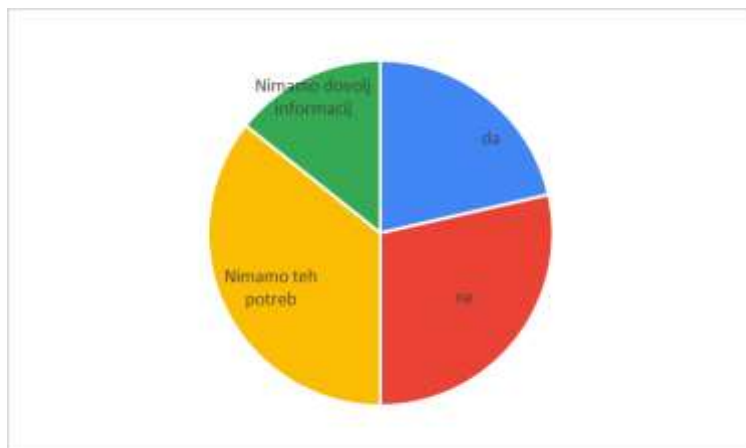
Rezultati kažejo, da podjetja v regiji trenutno nimajo izrazitega interesa za neposredno vlaganje v stanovanjske projekte, saj večina ocenjuje, da so njihove kadrovske potrebe stabilne ali jih rešujejo z obstoječimi zasebnimi najemi. Kljub temu pa se je okoli petina podjetij izrekla za pripravljena sodelovati v modelih javno-zasebnega partnerstva (JZP), če bi bili ti finančno jasni, transparentni in pravno urejeni. Pri vprašanju o skupnih pobudah začasne delavce in strokovne kadre je bil odziv nekoliko bolj pozitiven - okoli tretjina podjetij bi sodelovala v takšnih projektih, zlasti če bi bili regijsko koordinirani in ekonomsko vzdržni.

Ti izsledki nakazujejo, da je potencial gospodarstva za sooblikovanje stanovanjskih rešitev prisoten, vendar zahteva boljše informiranje, usklajene pobude občin in regijskih institucij ter konkretne modele sodelovanja, ki bi podjetjem omogočili varno in predvidljivo vključitev v sistem reševanja stanovanjskih potreb v regiji.

Pripravljenost sodelovanja v javno-zasebnem partnerstvu

Namen vprašanja ali bi bila pripravljena sodelovati v modelu javno-zasebnega partnerstva (JZP) za gradnjo ali souporabo stanovanj za zaposlene oziroma strokovne kadre je bil preveriti potencialno vlogo gospodarstva pri reševanju stanovanjskih potreb v regiji ter ugotoviti, ali podjetja zaznavajo potrebo in interes po skupnih naložbenih modelih z občinami, stanovanjskimi skladi ali drugimi javnimi institucijami.

Graf 11: Sodelovanje v javno - zasebnem partnerstvu



Vir: Izvajanje anket GZS - ZGZ, lastna obdelava

Rezultati kažejo, da je večina podjetij v Zasavju trenutno zadržana ali ne vidi neposredne potrebe po sodelovanju v JZP za gradnjo stanovanj. Večina nima potreb po vključitvi v JZP, kar nakazuje, da njihove trenutne kadrovske in prostorske razmere ne zahtevajo dodatnih stanovanjskih rešitev za zaposlene. Približno četrtnina anketiranih (okoli 25 %) je navedla odgovor »ne«, kar pomeni, da se v tak model ne bi vključila niti v prihodnje, predvsem zaradi nepoznavanja zakonodajnega okvira ali pomanjkanja interesa za upravljanje z nepremičninami. Okoli petine podjetij (20 - 25 %) pa je izrazila pripravljenost za sodelovanje v tovrstnem modelu, če bi bile podane jasne finančne in pravne smernice ter bi bil zagotovljen transparenten sistem partnerstva.

Posebej velja izpostaviti, da je kar pet podjetij navedlo, da nimajo dovolj informacij o JZP modelih, kar pomeni, da bi bila potrebna ciljno usmerjena informacijska kampanja in predstavitev dobrih praks. To potrjuje, da je poznavanje javno-zasebnih mehanizmov v gospodarstvu še vedno zelo omejeno.

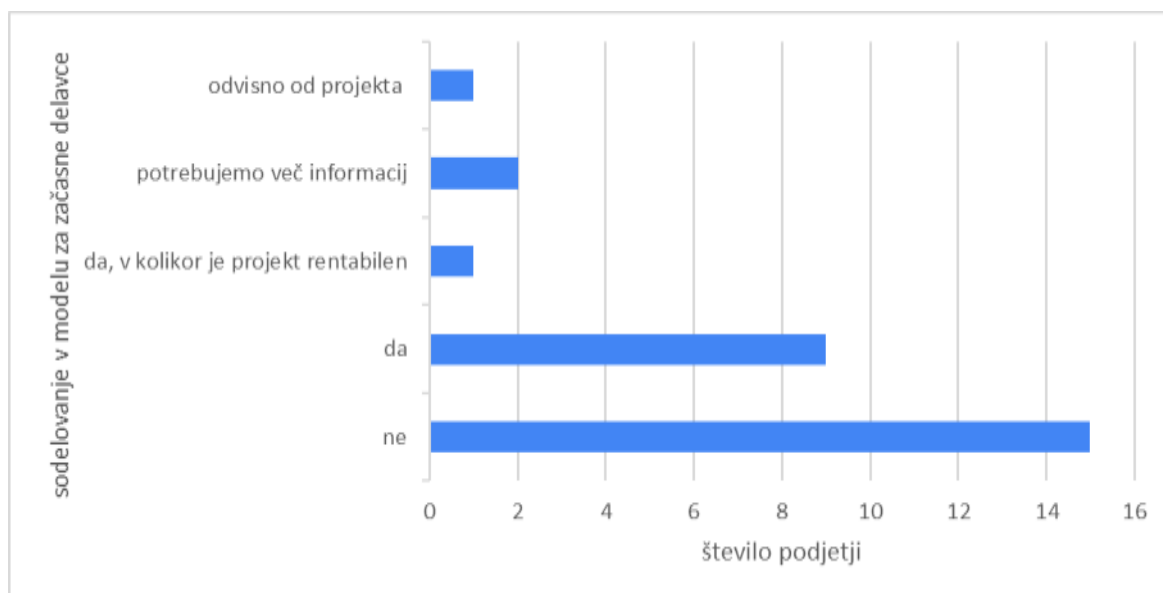
Analiza kaže, da so podjetja, ki so izrazila zanimanje za sodelovanje, večinoma srednja in večja podjetja, ki že imajo urejene stanovanjske politike ali razmišljajo o namenskih stanovanjih za deficitarne kadre (npr. inženirske, zdravstvene in tehnične poklice). Pri manjših podjetjih se interes pojavlja redkeje, kar je razumljivo, saj nimajo potrebnega kadrovskega obsega, ki bi opravičeval investicijo v stanovanjske objekte.

Rezultati kažejo, da večina podjetij v Zasavju trenutno ne načrtuje sodelovanja v javno - zasebnem partnerstvu za gradnjo stanovanj. Približno polovica jih ne bi sodelovala ali nima potreb po sodelovanju, četrtnina nima dovolj informacij, le okoli petina pa bi bila pripravljena sodelovati, če bi bil model jasno predstavljen in finančno izvedljiv.

Pobude za reševanje stanovanjske problematike za začasne delavce

V nadaljevanju smo dodatno preverili pripravljenost podjetij za sodelovanje pri skupnih regijskih pobudah na stanovanjskem področju, zlasti pri projektih, namenjenih začasnim delavcem in strokovnim kadrom. Namen vprašanja je bil ugotoviti, ali bi bila podjetja pripravljena sodelovati pri skupnih investicijah z občinami in regijo, denimo pri izgradnji ali upravljanju bivalnih kapacitet v bližini poslovnih con.

Graf 12: Sodelovanje v pobudi za reševanje stanovanjske problematike začasne sodelavce



Vir: Izvajanje anket GZS - ZGZ, lastna obdelava

Rezultati kažejo, da je stališče podjetij deljeno, vendar z nekoliko več naklonjenosti k sodelovanju kot pri klasičnih javno-zasebnih modelih. Približno polovica anketiranih podjetij (okoli 50 %) je odgovorila »ne«, kar pomeni, da se trenutno ne vidijo kot aktivni partner v takšnih pobudah - bodisi zaradi pomanjkanja interesa, kapacitet ali ker ne zaposlujejo začasnih delavcev.

Na drugi strani je okoli tretjina podjetij (30 - 35 %) izrazila pripravljenost za sodelovanje, pri čemer večina pogojuje sodelovanje z rentabilnostjo ali jasnim modelom izvedbe. Nekatera podjetja so zapisala, da bi sodelovala »v kolikor je projekt finančno vzdržen« ali »odvisno od zasnove projekta«, kar kaže na pragmatičen pristop in potrebo po konkretnih informacijah o koristih in stroških.

Približno 15 % podjetij je navedlo, da potrebujejo več informacij, kar potrjuje, da je poznavanje mehanizmov regijskega sodelovanja še vedno omejeno. Kljub temu takšni odgovori nakazujejo potencial za vključitev v prihodnje pobude, če bodo te jasno predstavljene in podprte s strani javnih institucij.

4.5 Potrebe po kadrih v podjetjih in reševanje kadrovsko-bivanjskih razmer

Gospodarska zbornica Slovenije - Zasavska gospodarska zbornica je v okviru raziskave opravila poglobljene intervjuje z največjimi podjetji v regiji, ki skupaj ustvarijo okoli 312 milijonov EUR čistih prihodkov in zaposlujejo 1.701 oseb. Namen je bil preveriti kadrovsko strukturo, zaposlitvene trende in bivanjske razmere zaposlenih.

4.5.1 Kadrovska stanovanja

Del podjetij že razpolaga z bivalnimi kapacitetami v lasti ali najemu, večina pa teh možnosti še nima. Ponekod omogočajo le kratkoročna bivanja, kar kaže na pomanjkanje sistemskih rešitev. V zadnjih treh letih so podjetja največ zaposlovala strokovnjake in tehnične delavce v starostni skupini 35 - 55 let ter napovedujejo dodatne zaposlitve domačega in tujega kadra.

Podjetja kot ključno oviro pri zaposlovanju tujcev navajajo neustrezne bivalne pogoje, nekatera pa izražajo pripravljenost za sodelovanje pri skupnih regijskih projektih ali subvencioniranju najemnin. Namen je bil, kaj dejansko podjetja potrebujejo in kako so pripravljene na usklajen pristop k zagotavljanju stanovanj za kader kot delu širše razvojne politike regije.

V nadaljevanju raziskave smo preverili, ali podjetja v Zasavju že razpolagajo z bivalnimi kapacitetami za svoje kadre, kar omogoča vpogled v trenutno pripravljenost gospodarstva na zagotavljanje stanovanjskih pogojev zaposlenim in prihodnjim delavcem. Namen vprašanja je bil ugotoviti obseg obstoječih bivalnih zmogljivosti (v lasti ali najemu) ter njihovo morebitno uporabnost pri reševanju širše stanovanjske problematike v regiji.

Rezultati kažejo, da del podjetij v regiji že razpolaga z določenimi bivalnimi kapacitetami - bodisi v lasti bodisi v najemu. Nekatera podjetja imajo urejene celovite nastanitvene zmogljivosti za večje število zaposlenih (npr. 25 stanovanj s skupno površino okoli 1.250 m² oziroma kombinacijo 4 stanovanj in dodatnih sob za kratkoročni najem), medtem ko druga razpolagajo z manjšimi enotami, ki jih ponujajo zaposlenim predvsem za začasno bivanje.

Dva od osmih podjetij pa sta navedla, da bivalnih kapacitet za kadre nimajo. Del anketirancev je izpostavil, da bi za razvoj takšnih rešitev potrebovali dodatne informacije o modelih sodelovanja, pogoje za upravičenost investicij in možnost vključitve v skupne projekte z občinami ali regijskimi institucijami.

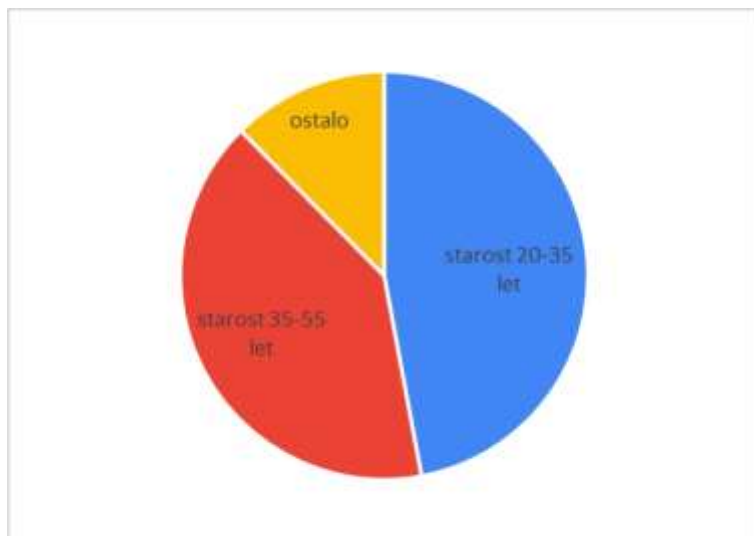
Podatki kažejo, da v Zasavju obstajajo posamezni primeri dobrih praks zagotavljanja bivalnih enot za zaposlene. Vendar večina podjetij v Zasavju še nima vzpostavljenih kadrovskega stanovanjskega kapacitet (glede na spletni vprašalnik in prehodne intervjuje s podpornim okoljem), kar nakazuje potrebo po vzpostavitvi skupnih modelov in podpornih mehanizmov - zlasti v okviru regijskih programov za kadrovske in stanovanjske politike.

4.5.2 Potrebe po kadrih v podjetjih v zadnjih 3 letih

Zaposlitve strokovnjakov vsaj s V. stopnja

Podjetja smo vprašali, koliko novih strokovnjakov (najmanj V. stopnja) so zaposlili v zadnjih treh letih. Vprašanje je bilo namenjeno ugotavljanju obsega zaposlovanja strokovnega kadra v zasavskih podjetjih, pri čemer so bili starostni intervali (20 - 35, 35 - 55 in več kot 60 let) določeni na podlagi analitičnih podatkov o demografskih trendih v regiji. Ti kažejo, da je v Zasavju v zadnjem desetletju naraslo število prebivalcev v starostni skupini 35 - 55 let, zato je bil tak razrez uporabljen za lažjo interpretacijo starostne strukture novo zaposlenih strokovnjakov.

Graf 13: Zaposlitve strokovnjakov z najmanj V. stopnjo izobrazbe glede na starostno strukturo



Vir: Izvajanje anket GZS - ZGZ, lastna obdelava

Podjetja so v zadnjih treh letih zaposlila pretežno mlajše in srednje stare strokovnjake, večinoma v starostnih skupinah 20 - 35 let in 35 - 55 let. Število novo zaposlenih se giblje med nekaj posamezniki in več deset strokovnjakov, odvisno od velikosti podjetja in panoge. Nekatera podjetja niso vedela odgovoriti točno določenega števila, vendar smo na podlagi podatkov podjetij, da so podjetja zaposlovala večina mlad kader 20 - 35 let. Evidenca iz razpoložljivih podatkov kaže, da so zaposlila vsaj 72 strokovnjakov v starostni skupini 20 - 35 let, in vsaj strokovnjakov 62 strokovnjakov v starostni skupini 35-55 let. Medtem, ko je bilo število v starejši starostni strukturi občutneje manjše.

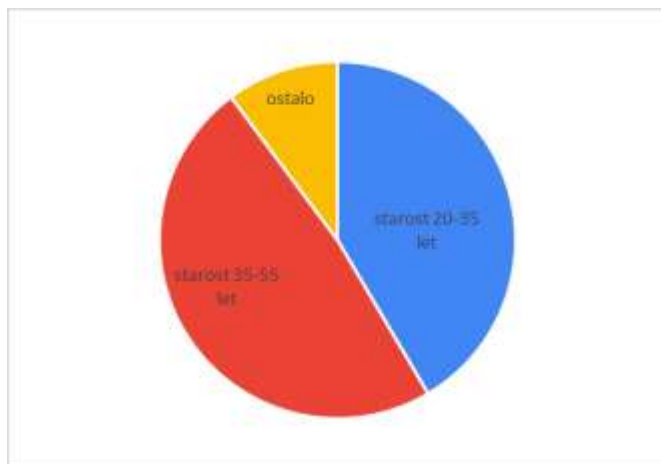
Več podjetij je izpostavilo, da se kadrovske potrebe povečujejo predvsem na področjih ekologije, kemije in kemijskega inženirstva, kar kaže na premik v smeri bolj specializiranih in trajnostno usmerjenih profilov. Nekatera podjetja točnih števil niso navedla, a so potrdila stalno zaposlovanje strokovnega kadra z višjo izobrazbo.

Ugotavljamo, zaposlovanje strokovnjakov v regiji živo, z izrazitim poudarkom na mlajših in srednje starih kadrih ter na tehnično-naravoslovnih poklicih, ki podpirajo nadaljnji razvoj in prestrukturiranje gospodarstva Zasavja.

Zaposlitve delavcev do V. stopnja

Respondente smo nato vprašali, koliko pa so zaposlili novih delavcev, torej do vključno V. stopnje izobrazbe v zadnjih treh letih. Namen tega vprašanja je bil, da preverimo kakšen obseg zaposlovanja delavcev z nižjo in srednjo izobrazbo ter njihove starostne strukture, da bi se ocenil trenutni trend zaposlovanja v proizvodnih in podpornih dejavnostih v podjetjih Zasavske regije.

Graf 14: Zaposlitve delavcev z manj kot V. stopnjo izobrazbe glede na starostno strukturo



Vir: Izvajanje anket GZS - ZGZ, lastna obdelava

Podjetja so v zadnjih treh letih zaposlila predvsem delavce v starostnih skupinah 20 - 35 let in 35 - 55 let, pri čemer večina navaja, da mlajši delavci predstavljajo približno polovico vseh novo zaposlenih. Nekatera podjetja so zaposlila le posameznike (npr. 2 - 4 osebe), večja podjetja pa tudi po več deset delavcev.

Iz konkretnih pridobljenih podatkov je novih delavcev (z manj kot V. stopnjo izobrazbe) največ v starostni strukturi od 35 - 55 (kar 128 delavcev), nato so delavci v starostni strukturi 20 - 35 let (110 delavcev), v drugih starostnih skupinah pa je le 27.

Večina novih zaposlitev srednje starostne skupine potrjuje trend postopnega staranja operativnega kadra in manjši delež mlajših vstopnikov na trg dela v tej izobrazbeni strukturi. Mlajši delavci tako predstavljajo približno 41 % vseh novo zaposlenih z nižjo izobrazbo, kar je prenizko glede na potrebe po dolgoročni kadrovski obnovi.

Podjetja sicer izpostavljajo, da se zaposlovanje delavcev z nižjo izobrazbo sooča s težavami zaradi pomanjkanja ustreznega kadra na trgu dela in omejenega zanimanja za tehnične poklice. Opazna je tudi usmerjenost v ohranjanje obstoječih zaposlenih in interno usposabljanje, zlasti na področju proizvodnje, logistike in vzdrževanja.

Ugotavljamo, da podjetja v Zasavju še naprej potrebujejo operativni kader z nižjo in srednjo izobrazbo, vendar se soočajo s strukturnim pomanjkanjem kadrov in staranjem delovne sile. Analiza kaže, da delež mlajših zaposlenih ne zadošča za nadomeščanje starejših, kar dodatno potrjuje potrebo po okrepitevi programov poklicnega izobraževanja, prekvalifikacij, usposabljanja za mlade ter regijskega sodelovanja pri razvoju kadrov.

4.5.3 Trendi zaposlovanja v roku 3 let

Zaposlovanje domače ali tuje delovne sile v roku 3 let

V nadaljevanju raziskave nas je zanimalo, kakšno strukturo kadrov trenutno zaposlujejo podjetja v Zasavju ter kakšne profile načrtujejo zaposlovati v prihodnjih letih. Namen vprašanja je bil oceniti razmerje med domačimi in tujimi strokovnjaki oziroma delavci, saj ta podatek pomembno vpliva na



načrtovanje prihodnjih bivalnih kapacitet - torej, ali bodo v regiji potrebne predvsem stalne stanovanjske enote za domače kadre ali začasne namestitve za gostujoče strokovnjake in delavce iz tujine.

Rezultati kažejo, da večina podjetij trenutno zaposluje in tudi v prihodnje načrtuje zaposlovanje domačih strokovnjakov in delavcev. V več primerih so podjetja izpostavila, da se kadrovske potrebe osredotočajo predvsem na domače strokovnjake z višjo izobrazbo in tehnično usposobljene delavce, kar potrjuje pomen lokalnih človeških virov za regionalno gospodarstvo.

Kljub temu pa del podjetij že zaposluje delavce iz tujine, predvsem za obdobja daljša od enega leta, kar nakazuje, da se posamezni sektorji (zlasti proizvodni in tehnično usmerjeni) soočajo s pomanjkanjem ustreznega domačega kadra. Le malo je bilo navedb o zaposlovanju gostujočih strokovnjakov za kratkotrajna obdobja, kar pomeni, da so potrebe bolj trajne in vezane na dolgoročne kadrovske potrebe.

Podjetja v Zasavju torej pretežno temeljijo na domačem kadru, a ob tem postopno povečujejo zaposlovanje tujih delavcev za daljše obdobje, kar vpliva na oblikovanje kombinirane stanovanjske politike - delno usmerjene v trajna stanovanja za domače zaposlene ter delno v začasne bivalne kapacitete za tuje delavce in gostujoče strokovnjake. To kaže na potrebo po raznolikih stanovanjskih rešitvah, ki bodo omogočale fleksibilno prilagajanje kadrovskim potrebam gospodarstva v regiji.

Nadalje pa nas je zanima **starostna struktura delavcev iz tujine v naslednjih 3 letih**, z namenom pridobiti boljši vpogled v prihodnje potrebe gospodarstva. To vprašanje je bilo pomembno za razumevanje, kakšne bivanjske pogoje in kapacitete bo potrebno zagotoviti - saj mlajši delavci in strokovnjaki pogosto potrebujejo drugačne, bolj prilagodljive oblike bivanja (npr. garsonjere ali sobe za krajši najem), medtem ko starejši delavci pogosteje iščejo stabilnejše, dolgoročneje nastanitve.

Večina podjetij, ki načrtujejo zaposlovanje tujega kadra, pričakuje, da bodo zaposlovali osebe v starostnih skupinah od 20 - 35 let ter od 35 - 55 let. Glede na podatek, ki ga je podalo samo eno podjetje, bodo iz tujine več kadra v starostni skupini 20 - 35 let (40) in manj v starostni skupini 35 -55 let.

Nekatera podjetja so izpostavila, da tujih delavcev ne nameravajo zaposlovati, kar kaže, da potreba po tujem kadru ni univerzalna, temveč značilna za določene panoge, predvsem proizvodne in tehnične.

Ugotoviti je mogoče, da bodo podjetja v prihodnjih letih največ zaposlovala tuj kader v starostnem razponu od 20 - 55 let, kaže se trend zaposlovanja mlajše populacije. V prihodnje bo potrebno zagotoviti predvsem cenovno dostopne in prilagodljive oblike bivanja za mlajše zaposlene, medtem ko bo za manjši delež starejših delavcev smiselno razvijati trajnejše najeme oziroma bivalne enote primerne za družinsko bivanje. Takšna struktura odpira prostor za oblikovanje ciljno usmerjene stanovanjske politike, ki bo sledila dejanskim potrebam delovno aktivne tuje populacije v regiji.

4.5.4 Dolgoročni trendi - zaposlovanje v 3+ letih tuje in domače delovne sile

V okviru raziskave smo podjetja prosili, naj ocenijo, katera skupina kadrov bo v dolgoročno predstavljala večino novih zaposlitev. Namen vprašanja je bil ugotoviti, ali bodo podjetja v prihodnje bolj usmerjena v zaposlovanje domačih strokovnjakov in delavcev ali pa pričakujejo povečano potrebo po tujem kadru, kar ima neposreden vpliv na načrtovanje stanovanjskih in zaposlitvenih politik regije. Pri tem je terminologija za delavce za manj izobražene (manj kot V. stopnja), za strokovnjake/raziskovalce pa bolj izobražene (vsaj V. stopnja).

Graf 15: Dolgoročno zaposlovanje glede na ročnost in domače/tuje delavce/strokovnjake



Vir: Izvajanje anket GZS - ZGZ, lastna obdelava

Rezultati jasno kažejo, da podjetja v prihodnje načrtujejo predvsem zaposlovanje domačih strokovnjakov in domačih delavcev. V večini primerov so podjetja izpostavila, da bodo nadaljevala z zaposlovanjem visoko izobraženih domačih kadrov, predvsem tehničnih in raziskovalnih profilov, ki podpirajo razvoj podjetij in širitev proizvodnje.

Kljub temu del podjetij že napoveduje tudi povečanje zaposlovanja tujega kadra, predvsem delavcev iz tujine za obdobje daljše od enega leta, kar potrjuje nadaljnjo internacionalizacijo regijskega gospodarstva in pomanjkanje domačega operativnega kadra. Nekaj podjetij je izpostavilo tudi potrebo po gostujočih strokovnjakih za krajše obdobje, kar kaže na odprtost za sodelovanje v projektih z mednarodnimi partnerji.

Podjetja v Zasavju bodo dolgoročno (v obdobju treh in več let) pretežno zaposlovala domače strokovnjake z višjo izobrazbo ter delavce z nižjo oziroma srednjo izobrazbo, kar kaže na stabilno povpraševanje po domačem kadru. Hkrati pa se postopno povečuje tudi povpraševanje po tujem kadru za daljša obdobja, zlasti v dejavnostih, kjer primanjkuje ustrezno usposobljenih domačih delavcev. Takšne napovedi potrjujejo potrebo po celostnem in raznolikem pristopu k stanovanjski politiki - z enim delom usmerjeno v stalna stanovanja za domače zaposlene, drugim pa v fleksibilne in dostopne nastanitvene rešitve za tuje delavce in strokovnjake.

Dodatno nas je še zanimalo, kakšna bo **predvidena starostna struktura tujega kadra** načrtujejo podjetja v Zasavju v prihodnjih letih, saj ta vpliva na načrtovanje ustreznih bivalnih rešitev - mlajši delavci običajno potrebujejočasne nastanitve, starejši pa trajnejše oblike bivanja.

Večina podjetij pričakuje, da bo tuj kader v starostnih skupinah 20 - 35 let in 35 - 55 let, kar pomeni, da bodo zaposlovali predvsem delovno aktivne skupine. Mlajši bodo prevladovali v tehničnih in operativnih poklicih, starejši pa v bolj izkušenih vlogah. Kar pomeni potrebo po kombinaciji začasnih in trajnejših bivalnih kapacitet za delovno aktivno tujo populacijo v regiji.



4.5.5 Reševanje kadrovsko-bivanjske problematike

Eden izmed osrednjih namenov študije je, da regija poišče učinkovite vzroke za reševanje kadrovsko-stanovanjske problematike. Zato smo podjetja povprašali, na kakšen način trenutno rešujejo in zaznavajo te izzive ter v kolikšni meri so pripravljena sodelovati pri oblikovanju skupne stanovanjske politike, namenjene zadrževanju in privabljanju ključnih kadrov v regiji.

Najprej smo podjetja vprašali ali **podjetja svojim gostujočim delavcem ali strokovnjakom pomagajo pri iskanju začasnih nastanitev** oziroma jim jih zagotavljajo sama. Namen je bil ugotoviti, v kolikšni meri podjetja že aktivno sodelujejo pri reševanju začasnih bivalnih potreb tujega kadra, kar je pomembno za oceno potreb po dodatnih regijskih kapacitetah.

Večina podjetij (pet od sedmih) je odgovorila, da začasnega bivanja ne rešuje skupaj z gostujočimi delavci ali strokovnjaki, kar kaže na nizko raven organizirane podpore pri tem vprašanju. Dve podjetji pa sta navedli, da to področje delno urejata - eno preko lastnih stanovanj, drugo pa z iskanjem rešitev v samskih domovih oziroma drugih začasnih namestitvah. Večina zasavskih podjetij trenutno ne zagotavlja sistemskih rešitev za začasno bivanje tujega kadra, temveč to področje urejajo posamezno.

Naslednje vprašanje bilo namenjeno ugotavljanju, **ali pomanjkanje ustreznih bivalnih pogojev vpliva na odločitev tujih delavcev za zaposlitev v Zasavju**. Namen je bil preveriti, ali so stanovanjske razmere ovira pri zaposlovanju tujega kadra, kar bi lahko nakazovalo potrebo po izboljšanju nastanitvenih zmogljivosti v regiji.

Večina podjetij (šest od sedmih) je odgovorila, da takšnih primerov ne zaznava, kar kaže, da trenutno bivalne razmere niso ključni razlog za pomanjkanje tujega kadra. Le eno podjetje je navedlo, da so se potencialni zaposleni zaradi neustreznih bivalnih možnosti preusmerili drugam. Iz tega lahko sklepamo, da ni izrazitega vpliva stanovanjskih pogojev na odločitev tujih delavcev, vendar posamezni primeri kažejo, da bi se ob večjem zaposlovanju tujcev lahko pojavila potreba po ciljno načrtovanih bivalnih rešitvah, da se regija izogne morebitnim kadrovskim izgubam v prihodnje.

Pripravljenost podjetij po sodelovanju pri reševanju stanovanjskih vprašanj svojih zaposlenih, bodisi domačih bodisi tujih je v Zasavju na visoki ravni, saj je večina podjetij izrazila pripravljenost subvencionirati najem stanovanj za svoje zaposlene. Od sedmih sodelujočih jih je kar pet odgovorilo pritrdilno, pri čemer je eno izmed njih navedlo, da že ima v lasti stanovanja, namenjena zaposlenim.

Podjetja v Zasavju so v veliki meri odprta za sodelovanje pri subvencioniranju stanovanjskih stroškov zaposlenih, bodisi preko finančnih spodbud bodisi z uporabo lastnih stanovanj, kar predstavlja enega od možnih ukrepov za privabljanje in zadrževanje kadrov v regiji. Pripravljenost pomeni tudi pomemben potencial za razvoj partnerskih modelov med podjetji, občinami in regijo, ki bi omogočili lažji dostop do stanovanj in privlačnost regije za delovno aktivno prebivalstvo.

Ker smo v vprašalniku dali možnost komentarjev, je eno podjetje posebej izpostavil **izzive pri zaposlovanju tujcev iz drugih kulturnih okolij**, zlasti delavcev iz Indije, kjer se pojavlja odpor lokalnih ponudnikov nastanitev. To pomeni, da kljub povpraševanju po tujem kadru podjetja v praksi naletijo na ovire pri iskanju ustreznih bivalnih rešitev, kar lahko vpliva na uspešnost njihove kadrovske politike in dolgoročno integracijo zaposlenih.

Podjetje zato opozarja na potrebo po večji podpori lokalnega okolja pri vključevanju tujcev, in sicer prek organiziranih tečajev slovenskega jezika, programov integracije ter digitalnih oblik učenja. Del teh aktivnosti sicer že izvajajo lokalne institucije, kot je Zasavska ljudska univerza (ZLU), vendar podjetje meni, da bi bilo treba takšne programe okrepiti in sistemsko povezati z delodajalci.

Komentar poudarja, da zaposlovanje tujcev v regiji ni več zgolj kadrovsko vprašanje, temveč širši družbeni izziv, ki zahteva sodelovanje med podjetji, lokalnimi skupnostmi in izobraževalnimi ustanovami. Ključnega pomena bo spodbujanje sprejemanja kulturne raznolikosti in razvoj podpornih mehanizmov za integracijo tujcev, saj bo to bistveno vplivalo na privlačnost Zasavja za mednarodni kader.

4.6 Področje infrastrukture za dogodke in srečanja

V tem poglavju predstavljamo področje infrastrukture za dogodke in srečanja, zlasti hotelskih kapacitet in konferenčnih dvoran, potrebnih za podporo gospodarskim, znanstvenim in strokovnim srečanjem.

Za razvoj Zasavja kot privlačne regije za inovativne gospodarske, znanstvene in kulturne dejavnosti je ključnega pomena tudi ustrezna infrastruktura za poslovna in strokovna srečanja. Gre za kombinacijo konferenčnih dvoran, seminarjev, sejnih prostorov ter ustreznih hotelskih ali nastanitvenih zmogljivosti, ki omogočajo organizacijo nacionalnih in mednarodnih dogodkov, srečanj partnerjev in sprejem gostujočih strokovnjakov.

Trenutna analiza kaže, da Zasavje v tem segmentu ne razpolaga z zmogljivostmi, primerljivimi z drugimi slovenskimi regijami. Obstoječa ponudba je omejena in večinoma fragmentirana:

- Konferenčni prostori so na voljo v manjšem obsegu (občinske dvorane, prostori javnih zavodov, lokalna podjetja), a pogosto ne ustrezajo tehničnim standardom sodobnih poslovnih srečanj (AV oprema, akustika, dostopnost).
- Hotelske zmogljivosti so razpršene, z omejenim številom sob višje kakovosti. V regiji trenutno ni večjega hotela s konferenčno infrastrukturo, ki bi lahko gostil dogodek s 100+ udeleženci.
- Ponudba apartmajev, hostlov in sobodajalstva je omejena in v veliki meri neformalna (prek platform kot Airbnb), kar zmanjšuje možnosti za sistematično podporo večjim projektom in gostovanjem.

Zlasti projekti, kot sta Center DUBT in Mesto akrobatov, bodo generirali potrebe po rednih strokovnih, znanstvenih in produkcijskih srečanjih. Tem dogodkom je treba zagotoviti celovito podporno okolje - tako z vidika prostorov kot logistike, gostinske ponudbe in spremnih vsebin.

Ocenjuje se, da bo regija v naslednjih 3 - 5 letih potrebovala:

- vsaj en večji sodobno opremljen konferenčni center (z zmogljivostjo 100 - 200 oseb, vključno z razstavnimi in delovnimi prostori),
- **10 - 20 dodatnih hotelskih sob višje kategorije (3+)***, ki bodo na voljo za gostujoče predavatelje, investitorje in partnerje,
- mobilne inčasne rešitve, kot so prenosni paviljoni, kontejnerski studii ali skupni prostori v kombinaciji z bivanjem (npr. »rezidenčni laboratoriji« za ustvarjalce v Lakonci).

Potrebna bo tudi:

- uskladitev s turističnimi in podjetniškimi strategijami,

- identifikacija možnih lokacij za nadgradnjo obstoječih prostorov (kulturni domovi, šole, prazni industrijski objekti),
- oblikovanje projektov za črpanje sredstev iz programov za razvoj lokalne infrastrukture (InvestEU, Obzorje Evropa, Interreg).

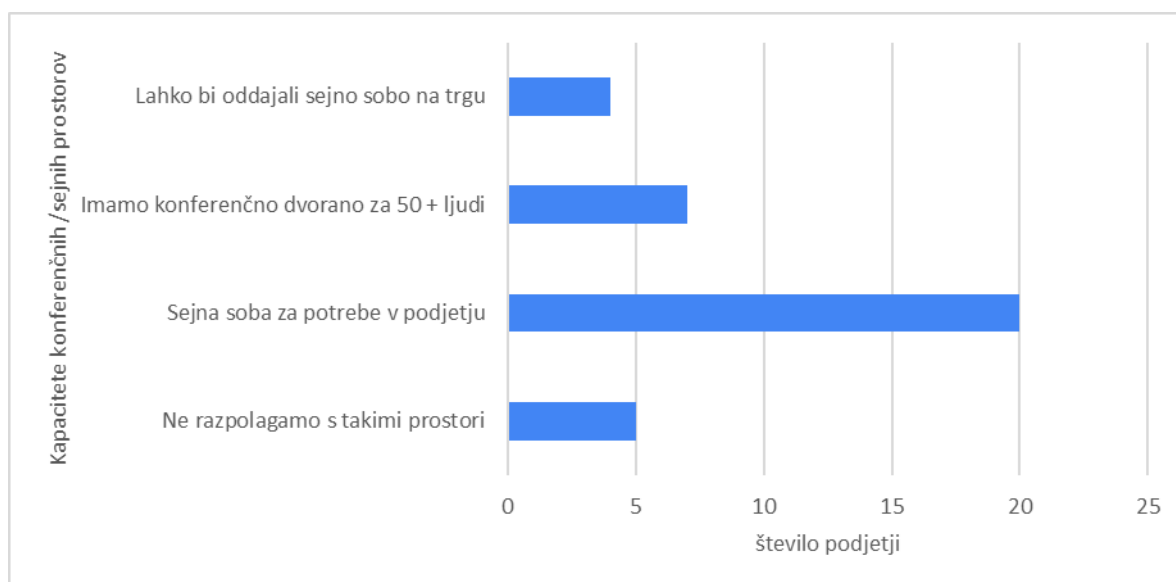
S tem bi Zasavje pridobilo na prepoznavnosti in konkurenčnosti kot regija, ki ne omogoča le kakovostnega bivanja in dela, temveč tudi profesionalno okolje za razvoj idej, mreženje in predstavitve.

4.6.1 Razpoložljivi konferenčni prostori glede na spletni vprašalnik

V okviru analize o poslovnih in bivalnih kapacitetah v Zasavju smo med podjetji preverjali, s kakšnimi prostori razpolagajo za organizacijo seminarjev, delavnic ali konferenc. Tako smo v spletnem vprašalniku zastavili vprašanja kot si sledijo v spodnji analizi z namenom, da ugotovimo ali je v Zasavje dovolj kapacitet za organizacijo dogodkov in konferenčni turizem. Vključenih je bilo 28 podjetij, ki imajo vsaj 2.395 zaposlenih in ustvarijo skupaj vsaj 405 milijonov EUR čistega prihodka. Vprašanja so bila poslana preko baze GZS - Zasavske gospodarske zbornice, spletni vprašalnik pa se je objavil tudi javno.

Najprej smo zastavili vprašanje z namenom, da ugotovimo, ali ima zasebni sektor v regiji razvite lastne prostorske zmogljivosti za organizacijo strokovnih dogodkov ali bi bilo treba tovrstno infrastrukturo dodatno okrepiti. Podjetja so lahko izbirala med možnostmi, ki so obsegale lastno sejno sobo, možnost oddaje prostorov na trgu, posedovanje večje konferenčne dvorane (50+ ljudi) ter druge oblike prostorskih rešitev.

Graf 16: Kapacitete konferenčnih in sejnih prostorov pri zasebnikih



Vir: Izvajanje anket GZS - ZGZ, lastna obdelava

Rezultati kažejo, da ima večina podjetij v regiji osnovne prostorske zmogljivosti, namenjene predvsem notranjim potrebam, ne pa tudi tržni ponudbi. Skoraj dve tretjini sodelujočih podjetij je navedlo, da razpolagajo z lastno sejno sobo, ki jo uporabljajo za interne sestanke in usposabljanja, vendar je redko prilagojena za večje dogodke ali zunanje uporabnike.

Približno četrtnina podjetij je navedla, da bi svoje sejne prostore lahko oddajala na trgu, kar nakazuje potencial za oblikovanje lokalnega mreženja med podjetji ter organizacijo manjših strokovnih dogodkov znotraj obstoječih kapacitet. Kljub temu le manjši delež podjetij (okoli 10 - 15 %) razpolaga z dejanskimi konferenčnimi dvoranami za več kot 50 udeležencev.

K evidenci konferenčnih prostorov lahko dodamo naslednje:

- 4 konferenčne dvorane pri zasebnikih: 50+ sedežev,
- 1 konferenčna dvorana pri zasebnikih: 200 sedežev,
- 1 konferenčna dvorana v gradnji pri zasebnikih: 70 sedežev,
- 3 sejne sobe: 20 - 30 sedežev.

Med njimi izstopajo večja podjetja in organizacije, ki imajo zmogljivosti med 70 in 200 sedeži ter možnost oddaje teh prostorov za zunanje dogodke. Posamezni subjekti poročajo, da v novi upravni stavbi načrtujejo konferenčne dvorane ali da že najemajo zunanje prostore (npr. Katakombe v Katapultu) za izvedbo lastnih dogodkov.

Skoraj petina vprašanih (okoli 20 %) je navedla, da sploh ne razpolaga s prostori, primernimi za tovrstne dejavnosti, kar pomeni, da v regiji še vedno primanjkuje infrastrukturno opremljenih poslovnih objektov za večje delavnice, predstavitve ali konference.

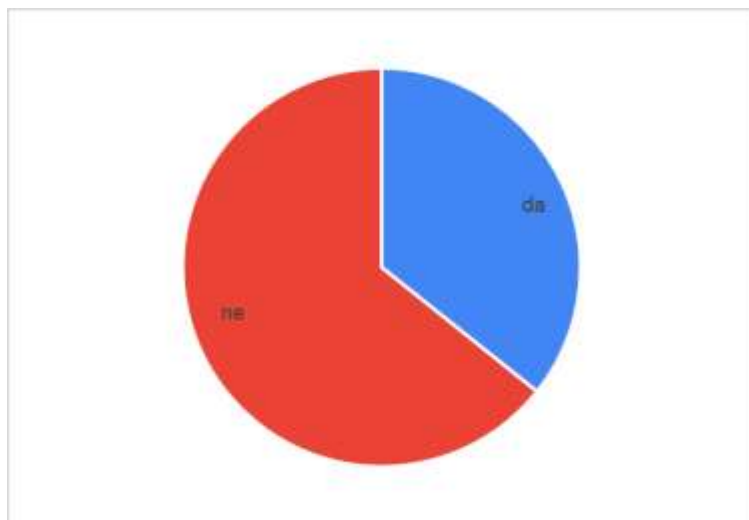
Podatki potrjujejo, da ima Zasavje osnovno, vendar razpršeno ponudbo prostorov za izvedbo poslovnih in strokovnih dogodkov.

- Glavnina zmogljivosti je omejena na interne sejne sobe manjših podjetij.
- Večje konferenčne dvorane obstajajo le pri nekaj večjih organizacijah, pogosto v Trbovljah in Zagorju.
- Obstaja potencial za vzpostavitev skupne regijske mreže konferenčnih prostorov, ki bi podjetjem in institucijam omogočila lažjo organizacijo dogodkov brez dodatnih infrastrukturnih vlaganj.

Ta ugotovitev podpira potrebo po razvoju regionalnega poslovnega centra ali mreže za dogodke (coworking - konferenčni model), kar bi pomembno prispevalo k povečanju dostopnosti poslovne infrastrukture in spodbudilo razvoj poslovnega turizma v Zasavju.

Podjetja smo povprašali, ali za večje poslovne dogodke (konference, delavnice, seminarje) najemajo prostore zunaj svojih organizacij in kje se ti dogodki najpogosteje izvajajo. Cilj vprašanja je bil oceniti, v kolikšni meri zasavska podjetja razpolagajo z lastno infrastrukturo za večje dogodke, oziroma v kolikšni meri se zanašajo na zunanje ponudnike v regiji ali izven nje.

Graf 17: Potrebe po najemu prostorov



Vir: Izvajanje anket GZS - ZGZ, lastna obdelava

Rezultati kažejo, da večina podjetij (približno dve tretjini) svojih poslovnih dogodkov ne izvaja zunaj lastnih prostorov, kar pomeni, da so njihove aktivnosti večinoma omejene na manjše interne dogodke v sejnih ali proizvodnih prostorih. Ta podatek se ujema z rezultati prejšnjega vprašanja, kjer je bilo ugotovljeno, da ima večina podjetij manjše sejne sobe, namenjene predvsem notranji rabi, in ne ustreznih konferenčnih prostorov za večje skupine.

Približno tretjina podjetij pa je navedla, da občasno najema zunanje prostore za izvedbo dogodkov, kar kaže na obstoj določenega povpraševanja po večjih, sodobno opremljenih konferenčnih prostorih. Najpogosteje najeti prostori se nahajajo:

- v Zasavju (Katapult, Delavski dom Trbovlje, HSE TET, prostori družbenikov podjetij, Delavski dom Zagorje),
- ter izven regije, predvsem v Rimskih Toplicah, Laškem (Thermana), Vranskemu (Grof), Žalcu (A hotel) in Ljubljani (npr. Austria Trend Hotel - trajnostna konferenčna dvorana).

Iz odgovorov je razvidno, da se podjetja pri večjih dogodkih pogosto odločajo za zunanje ponudnike s popolno tehnično in gostinsko podporo, kar v regiji večinoma zagotavljajo zunajregijska prizorišča. To nakazuje, da v Zasavju primanjkuje večjih konferenčnih centrov ali sodobno opremljenih dvoran, ki bi omogočale izvedbo dogodkov z več kot 50 udeleženci.

Zanimiv je tudi podatek, da več podjetij v prihodnje načrtuje vzpostavitev ali prenovo lastnih dvoran, kar potrjuje potrebo po boljši infrastrukturi. Eno podjetje je navedlo, da bo v novih poslovnih zgradbah vzpostavili prostore za 70 sedežev, kar nakazuje na pozitiven trend zmanjšanja odvisnosti od lokacij zunaj regije.

Iz podatkov vidimo, da regija nima zadostno razvite ponudbe večjih konferenčnih dvoran, zato podjetja pogosto iščejo ustrezne kapacitete zunaj Zasavja. To kaže na potencial za razvoj regijskega kongresnega oziroma poslovno-konferenčnega centra, ki bi omogočil organizacijo dogodkov srednjega do večjega obsega in zmanjšal "odliv" tovrstnih prireditev v druge regije.



4.7 Identifikacija ovir za razvoj potrebnih kapacitet, vključno s prostorskimi pogoji, lastništvom objektov in vprašanji finančne izvedljivosti

Kljub jasnim razvojnim potrebam in velikemu potencialu Zasavske regije za preobrazbo v privlačno okolje za bivanje in delo, se uresničevanje teh ambicij pogosto sooča z vrsto sistemskih, prostorskih in finančnih ovir, ki upočasnjujejo ali celo preprečujejo razvoj ustreznih stanovanjskih in spremljajočih kapacitet.

1. Prostorski pogoji

Na ravni prostorske zakonodaje so občine sicer vključile načela prehoda v trajnostni razvoj v svoje občinske prostorske načrte (OPN), vendar ostajajo številne ovire:

- Omejeno število primernih zazidljivih zemljišč v neposredni bližini razvojnih žarišč (npr. Lakonca, Katapult, DUBT).
- Dolgotrajni postopki za spremembo namembnosti obstoječih objektov (npr. iz poslovnega v stanovanjskega).
- Pomanjkanje strateških prostorskih rezerv za namenčasne rabe ali gradnje modularnih bivalnih enot.
- Težko uresničljiva vgradnja trajnostnih in inovativnih rešitev (npr. lesena gradnja, skupnostna bivališča) v obstoječe regulative.

2. Lastništvo objektov in zemljišč

Veliko objektov in zemljišč z visokim razvojnim potencialom je v neaktivnem stanju zaradi neurejenega ali razdrobljenega lastništva:

- Starejši objekti (npr. samski domovi, prazne poslovne stavbe) so pogosto v lasti več subjektov (občin, podjetij, države), kar otežuje prenavo.
- Nerazčiščeni pravni statusi zemljišč preprečujejo hitre posege in investicije.
- Neizkoriščena državna lastnina (npr. prazna zemljišča pod upravljanjem DUTB ali MOP) ni vključena v regionalni razvojni načrt.

3. Vprašanja finančne izvedljivosti

- Občine imajo omejene proračunske zmogljivosti in pogosto niso kreditno sposobne za večje investicije.
- Zasebni sektor je nezainteresiran, če ni zagotovljene donosnosti ali stabilnega najemniškega modela.
- Nepovezanost med načrti občin, CPPZ in zasebnega kapitala otežuje pripravo celovitih projektov za prijavo na razpise (npr. JTF, InvestEU, I3).

4. Manjkajoča institucionalna podpora

- Ne obstaja centraliziran stanovanjski koordinacijski organ na ravni regije.
- CPPZ in občine ne razpolagajo z namenskimi kadri za pripravo stanovanjskih projektov (npr. priprava PZI, vodenje investicij, upravljanje najemnin).
- Nezadostna vključenost nevladnega sektorja in stanovanjskih zadrug kot potencialnih nosilcev alternativnih modelov.

5. Družbena in politična inertnost

- V preteklosti se je reševanje stanovanjskih vprašanj v Zasavju pogosto prelagalo ali izvajalo ad hoc, brez dolgoročne strategije.

- Včasih je prisoten lokalni odpor do novih priseljencev ali funkcionalnih prenov, kar zmanjšuje politično voljo za investicije v bivalno infrastrukturo za tuje strokovnjake ali ne tradicionalne uporabnike.

Te ovire kažejo, da bo uspeh regije v preobrazbi bivanjskega okolja zahteval povezan, pogumen in profesionalen pristop, ki presega parcialne lokalne interese ter vključuje večdeležniško partnerstvo z jasnim strateškim načrtom.

V okviru intervjujev so bili deležniki pozvani k opredelitvi ključnih ovir za razvoj stanovanjskih kapacitet v Zasavski regiji, pri čemer so bila vprašanja usmerjena v prostorske pogoje, lastništvo objektov, razpoložljivost zemljišč in stavb za stanovanjsko rabo ter finančno izvedljivost novih naložb. Poseben poudarek je bil na omejitvah pri zagotavljanju novih stanovanj, evidencah praznih nepremičnin in zaznanih investicijskih ovirah, ki jih še podrobneje predstavljamo v nadaljevanju.

Spekter d.o.o.

Podjetje Spekter kot največji javni stanovanjski upravljavec v regiji upravlja 2.015 stanovanj, od katerih je kar 65 % starejših od 60 let, kar jasno ponazarja obseg dotrajanosti fonda. Največja ovira pri zagotavljanju novih stanovanj so finančne omejitve, saj podjetje nima zadostnih sredstev za celovito obnovo obstoječih objektov. Kljub temu da imajo letno med 60 in 80 praznih stanovanj, so številna neprimerna za bivanje zaradi tehnične zastarelosti ali potresne ogroženosti rudarskih naselij, predvsem v Trbovljah in Hrastniku.

Družba nima popisa prostorsko razpoložljivih zemljišč ali stavb za stanovanjsko rabo, kar dodatno otežuje strateško načrtovanje novih investicij. Kot največjo oviro navajajo nezadostno dostopnost komercialnih finančnih virov - poslovne banke ne odobravajo posojil zaradi statusa neprofitnega stanovanjsko-upravnega podjetja (NSO), kar omejuje možnost lastnega investiranja.

Med glavnimi zakonskimi ovirami izpostavljajo togost Stanovanjskega zakona (SZ-1), ki ne omogoča prilagodljivih modelov za gradnjo stanovanj za specifične skupine (mladi, raziskovalci). Prav tako ugotavljajo, da nimajo podatkov o zasebnih nenaseljenih stanovanjih, čeprav bi ta predstavljala pomemben potencial za povečanje ponudbe. Po njihovih podatkih je v regiji okoli 180 - 200 praznih javnih stanovanj, od tega približno tretjina začasno izločena iz uporabe zaradi potrebne sanacije.

Spekter poudarja, da bi bile potrebne sistemske finančne spodbude, ki bi omogočile obnovo starejših objektov in vzpostavitev regijske evidence prostih stanovanj.

RRA Zasavje

RRA Zasavje ugotavlja, da je glavni problem pri razvoju stanovanj razdrobljenost prostorskih virov in pomanjkanje usklajene evidence prostih zemljišč. Agencija nima lastne evidence zemljišč, namenjenih stanovanjski gradnji, vendar izpostavlja več degradiranih območij (Resnica v Hrastniku, Nasipi v Trbovljah, Loke pri Kisovcu), kjer bi bilo mogoče razviti nove stanovanjske enote.

Med ključnimi ovirami navajajo nedorečeno lastništvo zemljišč, dolgotrajne prostorske postopke ter neustrezne prostorske akte, ki pogosto ne omogočajo namembnosti za stanovanjsko gradnjo. Poleg prostorskih pogojev je problematična tudi finančna izvedljivost projektov, saj občine in investitorji nimajo dovolj lastnih sredstev za pripravo dokumentacije, kar upočasnjuje razvoj.

Po njihovem mnenju je nujno potrebno vzpostaviti centralno evidenco prostih nepremičnin in degradiranih stavb ter omogočiti večjo fleksibilnost v financiranju - predvsem z javno - zasebnimi partnerstvi in namenskim regijskim skladom.

GZS - Zasavska gospodarska zbornica

GZS opozarja, da so glavne ovire pri zagotavljanju stanovanj v regiji zakonske in investicijske narave. Na državni ravni ni jasne strategije za razvoj dostopnih najemnih stanovanj, kar povzroča pomanjkanje spodbud za zasebne investitorje.

Podjetja, s katerimi sodelujejo, pogosto izpostavljajo pomanjkanje finančnih mehanizmov, s katerimi bi lahko vlagali v službena stanovanja. Prav tako ni enotnega sistema za identifikacijo praznih ali primernih nepremičnin, saj se podatki zbirajo ločeno po občinah in stanovanjskih skladih. GZS ocenjuje, da je del zasebnih nepremičnin neizkoriščen, vendar uradnih podatkov o številu nenaseljenih stanovanj ni.

Kot priložnost navajajo vzpostavitev digitalne platforme za pregled prostih stanovanj in zemljišč, ki bi povezovala občine, investitorje in gospodarstvo.

Občine Zasavske regije

Občine Hrastnik, Trbovlje in Zagorje ob Savi so si enotne v oceni, da je največja ovira za razvoj stanovanj pomanjkanje finančnih virov in prostorskih možnosti. Vse občine imajo omejena zazidljiva zemljišča, številna območja pa so podvržena hidrološkim in geomehanskim omejitvam zaradi rudarske preteklosti. Zagorje in Trbovlje navajata, da se na posameznih območjih še vedno izvaja monitoring tal, kar pomeni, da gradnja novih objektov ni mogoča vsaj 30 let po zaprtju rudnika. Hrastnik dodatno izpostavlja visoke stroške sanacije degradiranih območij.

Večina občin nima posodobljenega popisa prostih zemljišč ali stavb, primernih za stanovanjsko rabo, vendar izražajo pripravljenost, da takšen popis vzpostavijo v sodelovanju s Spektrom in RRA Zasavje. Podatkov o zasebnih nenaseljenih stanovanjih občine ne vodijo, za javni fond pa so znani podatki iz Spektra in SSRS. Občine ocenjujejo, da je med 10 in 15 % obstoječih stanovanj praznih, vendar večina ni primerna za takojšnjo uporabo zaradi dotrajanosti.

Občina Litija in JP KSP LITIJA

Poleg Spektra v Zasavski regiji s socialnimi stanovanji upravlja tudi Javno podjetje Komunalno stanovanjsko podjetje Litija, d.o.o., ki ima v lasti in upravlja 102 stanovanja, največ med 46 in 65 m², z kar 36 % stanovanj nad 60 let. Tudi v občini Litija je razkorak med potrebami in obstoječo ponudbo socialnih stanovanj, navajajo da je nova gradnja socialnih stanovanj počasna zaradi visokih investicijskih stroškov, omejenih občinskih proračunskih sredstev in pomanjkanja ustrezno komunalno opremljenih zemljišč, kar pomeni, da se letno lahko zagotovi le zelo majhno število novih enot glede na realne potrebe. Brez dodatnih državnih in evropskih virov ter aktivnejšega vključevanja stanovanjskih skladov Občina Litija dolgoročno ne bo mogla slediti naraščajočim potrebam po socialnih stanovanjih.

Katapult

Katapult kot zasebni inkubator ne razpolaga z zemljišči ali stanovanjskimi objekti, vendar pri svojem delu opaža omejitve pri začasnih namestitvah strokovnih gostov in raziskovalcev. Največja ovira, ki jo izpostavljajo, je pomanjkanje ustrezne infrastrukture in neusklajenost med prostorskimi in investicijskimi politikami.



Sofinancira
Evropska unija



Ker Katapult deluje na območju industrijske cone, ugotavljajo, da bi bilo treba bolje povezati prostorske načrte z razvojnimi potrebami podjetij, saj sedanje prostorske omejitve ne omogočajo gradnje dodatnih objektov (npr. bivalnih hišic ali začasnih enot). Prav tako opozarjajo, da ni dostopa do informacij o praznih nepremičninah, kar otežuje načrtovanje partnerskih rešitev z občinami.



4.8 Povzetek ugotovitev

Študija je pokazala, da se Zasavska regija nahaja v ključni razvojni fazi, v kateri bo uspeh prestrukturiranja v zeleno, inovativno in bivanjsko privlačno okolje odvisen od usklajenega razvoja **stanovanjskih, poslovnih in podpornih kapacitet**.

Intervjuji izvedeni z največjimi podjetji v regiji (1.700 zaposlenih, 312 mio EUR prihodkov) so pokazali, da le del podjetij razpolaga z lastnimi bivalnimi kapacitetami, večinoma kratkoročnimi. Večina podjetij takšnih rešitev nima, a izraža pripravljenost sodelovati pri skupnih projektih in subvencioniranju najemnin, kar kaže na potrebo po regijskih modelih, kot sta javno-zasebno partnerstvo in stanovanjski sklad.

V zadnjih treh letih so podjetja največ zaposlovala mlajše in srednje stare strokovnjake (20 - 55 let) ter tehnične delavce. Ugotovljen je izrazit primanjkljaj tehnično usposobljenih kadrov (ekologija, kemija, inženirstvo) in staranje operativne delovne sile. V prihodnjih letih se pričakuje nadaljnje zaposlovanje domačih strokovnjakov ob postopnem povečevanju tujega kadra, kar zahteva kombinacijo trajnih in začasnih stanovanjskih rešitev.

Večina podjetij (5 od 7) je pripravljena finančno sodelovati pri stanovanjskih vprašanih zaposlenih, vendar sistemskih rešitev začasne nastanitve ni. Podjetja opozarjajo tudi na potrebo po večji integraciji tujcev (jezik, kultura) in krepitvi podpornih programov, ki jih delno že izvaja ZLU.

Za privabljanje in zadržanje kadrov bo ključno oblikovanje regijskega stanovanjskega sklada, mreže kratkoročnih bivalnih enot ter digitalne info - točke, ki bi povezala podjetja, občine in podporno okolje v skupno kadrovsko-stanovanjsko politiko regije.

Analiza intervjujev z glavnimi deležniki (RRA Zasavje, Spekter, GZS - ZGZ, Katapult, občine in podjetja) je razkrila jasne razvojne priložnosti, a tudi vrsto omejitev, ki zahtevajo sistemske rešitve.

Ključne ugotovitve

- Strukturni projekti (DUBT in Mesto akrobatov) bosta ustvarila povpraševanje po okoli 50 novih bivalnih enotah za raziskovalce, inovatorje in tuje strokovnjake. DUBT predvideva povpraševanje po 3 bivalnih enotah, Mesto akrobatov pa po 40 - 60 bivalnih enotah.
- Projekta skupaj pomenita prelomni razvojni moment regije, saj bosta zahtevala nove stanovanjske, izobraževalne in poslovne zmogljivosti ter vzpostavila trajne potrebe po visokokvalificiranem kadru.
- Pomanjkanje ustreznih stanovanj je skupni problem vseh občin. Obstoječi fond (2.015 javnih enot) je pretežno star več kot 40 let, slabo energetske učinkovit, prenove pa so omejene zaradi financ in prostorskih pogojev.
- Spekter ima trenutno okoli 200 aktivnih vlog za dodelitev stanovanj, letno razpiše 160, pri čemer 65 % fonda presega 60 let starosti.
- RRA Zasavje poudarja potrebo po regijskem stanovanjskem skladu in razvoju pilotnih javno-zasebnih partnerstev (JZP) za obnovo degradiranih območij - Resnica, Loke, Nasipi.
- GZS-ZGZ opozarja, da kakovostna stanovanja postajajo ključni pogoj za privabljanje strokovnega kadra; podpira idejo regijske rezidence za raziskovalce in inovatorje.
- Katapult že izvaja pilotne bivalne rešitve (15 - 20 oseb) in je pripravljen sodelovati pri upravljanju skupnega regijskega bivalnega centra.

- Občine se zavedajo potrebe po gradnji namenskih stanovanj za mlade in strokovnjake, a jih omejujejo proračunske in prostorske ovire. Hrastnik vodi projekt Resnica (72 stanovanj), Zagorje in Trbovlje pripravljata projekte Loke in Samski dom.
- Podjetja večinoma še niso aktivna pri stanovanjskih investicijah, vendar petina izraža pripravljenost za sodelovanje v JZP modelih, zlasti če bodo ti finančno jasni in podprti z javnimi sredstvi.
- Trg najemnih stanovanj je tog - primanjkuje kratkoročnih najemov, institucionalne ponudbe ni, gostujoči kadri bivajo pri zasebnikih ali v turističnih namestitvah.

Cenovna in infrastrukturna slika

- Čeprav so cene nižje kot v večjih mestih, je dejanska dostopnost slaba zaradi energetske neučinkovitosti, dotrajanosti in omejene ponudbe.
- Rast zasebnih najemnin presega rast dohodkov, mladi strokovnjaki težko najdejo dolgoročne in kakovostne najeme.
- Konferenčna infrastruktura je osnovna, a razpršena - večji prostori obstajajo le v Delavskih domovih, RCR in Katapultu; za večje dogodke najemajo podjetja konferenčne zmogljivosti izven regije. Nekatera podjetja tudi razpolagajo s konferenčnimi in sejnimi prostori, vendar opozarjajo na izrazit manko nastanitvenih kapacitet v Zasavski regiji (rešitve iščejo izven regije, pri tujih gostih manjših skupin pogosto tudi na improviziran način).
- Regija bi za učinkovito podporo projektom in poslovnemu turizmu potrebovala en večji konferenčni center (100 - 200 oseb) z nastanitvenimi kapacitetami višje kategorije.

Zasavje ima vzpostavljene razvojne temelje (DUBT, Mesto akrobatov, Katapult), vendar jih lahko v celoti izkoristi le ob sočasni krepitvi stanovanjskih in podpornih zmogljivosti. Potrebni bodo:

1. vzpostavitev regijskega stanovanjskega sklada,
2. razvoj modelov JZP za obnovo degradiranih območij,
3. oblikovanje fleksibilnih bivalnih rešitev (3 - 12 mesecev) za strokovne in tuje kadre,
4. ter naložbe v konferenčno in hotelsko infrastrukturo kot del širše vizije Zasavja - regije znanja, inovacij in kakovostnega bivanja.

5 IZBOR MEDNARODNIH IN DOMAČIH DOBRIH PRAKS

Na podlagi ugotovitev smo izbrali primerljive dobre mednarodne prakse. Na podlagi poglavja Izbrani »Povzetki« iz študij primerov v START poročilu (ZASAVJE PO 2027) bi za Zasavje izpostavil dve praksi, ki koristijo bivanjski politiki in razvoju turizma.

Najbolj ustrezna praksa: Terhills (Belgija) in Vistula Cultural Brand (Poljska).

5.1 Terhills (Belgija)

Terhills: Celovita preobrazba nekdanjega rudarskega območja v turistično-poslovno destinacijo

Opis prakse:

Terhills je primer, kako je Belgija nekdanje rudarsko območje Eisden (365 ha) preobrazila v trajnostno turistično, nastanitveno in konferenčno središče, ki združuje hotel, wellness, konferenčni center, naravni park in rekreacijske površine. Projekt je vodila javna investicijska družba LRM, ki je s kombinacijo javnih in zasebnih vlaganj ustvarila novo lokalno ekonomijo, usmerjeno v turizem, storitve in zaposlovanje.

Prenos dobre prakse v Zasavje:

Na podobno logiko bi lahko temeljil model preureditve degradiranih industrijskih območij v večnamenske turistične in bivanjske komplekse, ki bi podpirali tako poslovni turizem (konference, poslovni dogodki, poslovni obiskovalci) kot začasno bivanje delovne sile.

To bi pomenilo:

- razvoj prostora, ki povezuje nastanitve, poslovne dogodke, raziskovalne centre in športno-rekreacijske površine;
- vzpostavitev modularnih nastanitvenih kapacitet (apartmaji, hotelske sobe, bivalne enote za kadre in raziskovalce) kot del novega regijskega stanovanjskega modela;
- vključitev javno-zasebnih partnerstev (JZP) za razvoj turistične infrastrukture (po vzoru Terhills - LRM), kjer bi občine, podjetja in vlagatelji skupaj razvijali trajnostne in samooskrbne turistično-poslovne komplekse;
- **povezavo s konceptom Novega evropskega Bauhausa**: oblikovanje prostorov, ki združujejo funkcionalnost, estetiko in trajnost.

Potencialni učinki za Zasavje:

- povečanje namestitvenih zmogljivosti, kar omogoča gostovanje strokovnjakov, delavcev in obiskovalcev;
- razpršitev turističnih tokov po regiji (npr. povezava z Medijskimi toplicami, Kumom, Hrastnikom - Lakonco);
- spodbuda za razvoj zelenih investicij in lokalnih storitev.



5.2 Vistula Cultural Brand (Poljska)

Vistula Cultural Brand: integracija kulturne dediščine, turizma in lokalne identitete

Opis prakse:

Poljski projekt Vistula Cultural Brand je uspešno povezal razpršene lokalne znamenitosti, kulturne vsebine in turistične produkte v enotno regionalno blagovno znamko. Ustvarili so koherentno identiteto območja reke Visle, ki spodbuja lokalne obrtnike, gastronomsko ponudbo, kulturne dogodke in povezano promocijo.

Prenos dobre prakse v Zasavje:

Zasavje ima podobno razpršeno identiteto, povezano z industrijsko dediščino, naravo in inovacijami. Uvedba regijske blagovne znamke - npr. »Zasavje - od industrije k prihodnosti« - bi omogočila:

- skupno promocijo kulturnih, turističnih in gospodarskih produktov regije (npr. steklarstvo, inovacije, industrijska dediščina, kulinarika, trajnostni turizem);
- povezavo bivalne politike z identiteto kraja - urejena okolja, obnovljene stavbe in skupni javni prostori, ki krepijo občutek pripadnosti;
- oblikovanje regionalnega interpretacijskega centra industrijske dediščine, ki bi bil hkrati prostor za kulturne dogodke, konferenčno dejavnost in promocijo regije;
- vključitev lokalnih ustvarjalcev, podjetnikov in turističnih ponudnikov v skupno mrežo, kar bi povečalo prepoznavnost regije doma in v tujini.
- Izhodišče za razvoj po konceptu Novega Evropskega Bauhausa.

Potencialni učinki za Zasavje:

- krepitev regijske identitete in turistične privlačnosti;
- izboljšanje podobe bivanjskega okolja, kar vpliva na zadrževanje kadra;
- povečanje kulturnega in socialnega kapitala regije, kar spodbuja vključevanje in ponos prebivalcev.

Potencial za razvoj ukrepov v Zasavju:

Kombinacija obeh praks omogoča celovit pristop, kjer se stanovanjska politika, turizem in regionalna identiteta prepletajo.

Zasavje bi lahko razvilo model povezane mreže bivalnih, turističnih in poslovnih območij, ki temeljijo na trajnostnih načelih in vključujejo lokalno skupnost.

Kaj konkretno to pomeni?

- spodbujanje JZP projektov za revitalizacijo industrijskih območij (po vzoru Terhills);
- oblikovanje regionalne znamke in komunikacijske platforme (po vzoru Vistula);
- razvoj nastanitvene infrastrukture za kadre in obiskovalce;
- vključitev v evropske mreže kulturnih in turističnih regij za pridobivanje dodatnih sredstev (npr. Interreg, CERV, ESPON).

5.3 Ewald Colliery (Herten / Ruhrgebiet, Nemčija)

Herten: Preobrazba premogovnega območja v središče trajnostnega razvoja, podjetništva in rekreacije.

Opis prakse:

- Ewald Colliery je nekdanji premogovnik v Hertenu v nemški zvezni deželi Severno Porenje - Vestfalija, del nekdanje Ruhrske premogovne regije.
- Po zaprtju rudnika so območje obnovili in preoblikovali: projekt vključuje preureditev rudniškega območja (≈ 52 ha) v poslovno-storitvev, izobraževalno in podjetniško območje.
- Ohranili so zgodovinske rudniške strukture (dvigala, stolpi, rudarske hiše) kot del industrijske dediščine, hkrati pa razvili novo infrastrukturo: promenada "Blue Ribbon", parkovni elementi, povezava z večjim parkom (Hoheward landscape park) in sodobni poslovni/raziskovalni objekti.

Prenos dobre prakse v Zasavje:

Zasavje ima podobne izzive: nekdanja industrijska/premogovna območja, potreba po prestrukturiranju in regeneraciji prostora. Ewald Colliery prikazuje, kako preobrazba premogovne lokacije v večnamenski prostor lahko prispeva k razvoju gospodarstva, turizma, podjetništva in bivanjske infrastrukture.

Posebno relevantno za Zasavje: možnost razvoja bivanjskih kapacitet, poslovnih in raziskovalnih centrov, turističnih in rekreacijskih površin, torej dvosmerna vizija: stanovanje + turizem/posel.

Ključni elementi, ki bi jih Zasavje lahko prevzelo

- Oblikovanje razvoja prometno-produktivnega območja (npr. kjer je bila premogovna dejavnost) v mixed-use območje: stanovanja za kadre, hotelske in apartma nastanitve za obiskovalce-strokovnjake, konferenčni prostor.
- Povezava industrijske dediščine Zasavja s turistično-raziskovalno dejavnostjo (podobno kot v Ewaldu, kjer so ohranili rudniške strukture).
- Uporaba modela izvedbe: partnerstvo med lokalno/regijsko upravo, podjetji in investitorji, usmerjeno v regeneracijo časa-preobrazbe premogovne regije.

5.6 Normandija (Francija)

Normandija: trajnostni model socialne stanovanjske politike z visoko družbeno vključenostjo, ki izstopa z vidika **trajnostne in družbeno vključujoče stanovanjske politike**.

Opis prakse

- V Normandiji je bil izveden projekt gradnje ali prenove stanovanjske soseke, ki vključuje velik delež **socialnega najema in dostopa do socialnih stanovanj** (v enem primeru 98 enot: 84 socialnih stanovanj + 14 stanovanj z možnostjo socialnega dostopa) z izjemno visoko energijsko učinkovitostjo (pasivni standard < 15 kWh/m²/letno).
- Projekt je bil v okviru evropskih programov in vključuje integracijo **trajnostne gradnje, okoljske učinkovitosti, dostopnosti za najemnike** ter tudi **skupnostnih prostorov** (vrtovi, skupno jedilnico, tržnico, skupne infrastrukture) za povečanje družbene vključenosti.
- Prav tako se v regiji pojavljajo projekti, ki so ciljali na **prenovo socialnih stanovanj** z uporabo evropskih sredstev (npr. iz programa ERDF) in so del širše strategije trajnostnega urbanega razvoja.

Prenos dobre prakse v Zasavje:

- Zasavje potrebuje rešitve tako za kadrovsko-stanovanjski izziv (zlasti za delavce, strokovnjake, gostujoče zaposlene) kot za izboljšanje bivalnih pogojev in privlačnosti regije za nove priseljence in mobilne kadre.
- Primer Normandije kaže, kako lahko socialna stanovanja, visoka energijska učinkovitost in vključujoča arhitektura prispevajo k bolj stabilnemu in kvalitetnemu bivalnemu okolju, kar je eden izmed faktorjev za zadrževanje kadrov in privabljanje.
- Poleg tega prinaša model sinergije med bivanjem, družbeno vključenostjo in trajnostjo, kar je skladno z ugotovitvami tvoje študije: potreba po dostopnih nastanitvah, podpornih bivalnih kapacitetah in sodelovanju podjetij-regije-skupnosti.

Ključni elementi, ki bi jih Zasavje lahko prevzelo

- Gradnja ali prenova večstanovanjskih enot s socialnim najemom, ki imajo visoke standarde energetske učinkovitosti (nižji stroški bivanja za najemnike), kar izboljšuje finančno dostopnost in življenjsko kakovost ter prispeva k manjši energetske intenzivnosti regije.
- Vključevanje skupnostnih prostorov in storitev (vrtovi, skupna jedilnica, tržnica, skupni prostori) za povečanje socialne povezanosti in izboljšanje bivalnega okolja.
- Uporaba evropskih in regionalnih sredstev za podporo takim projektom npr. sredstva za energijsko prenovo, subvencije za najem, partnerstva javnega in zasebnega sektorja.
- Usmerjenost na različne skupine: domače delavce, mlajše strokovnjake, gostujoče kadre z različno ponudbo: od socialnih najemov, preko fleksibilnih enot, tudi začasnih kapacitet.

6 IZHODIŠČA ZA I. in III. STEBER MEHANIZMA ZA PRAVIČNI PREHOD

Pri pripravi regionalne razvojne politike na področju bivalnih razmer je potrebno upoštevati tudi razvijajoče se evropske in nacionalne dokumente, ki bodo v naslednjih letih predstavljali ključne strateške in finančne podlage za izvajanje projektov. Poročilo Evropskega parlamenta o stanovanjski krizi v Evropski uniji (HOUS-PR-772037_SL) tako predstavlja pomembno vsebinsko izhodišče, ki ga je treba povezati z novimi zakonodajnimi in programskimi okvirji Evropske komisije, zlasti znotraj Mehanizma za pravični prehod.

V okviru I. stebra Mehanizma za pravični prehod se pripravljajo spremembe Območnega načrta pravičnega prehoda zasavske premogovne regije, ki razširjajo področja. Tako so izhodišča in ugotovitve glede stanovanjske politike pomembne.

Posebej relevantne bodo usmeritve in instrumenti III. stebra Mehanizma za pravični prehod, ki se osredotoča na tehnično pomoč, krepitev institucionalnih zmogljivosti in pripravo projektno-investicijske dokumentacije. V okviru tega stebra se predvideva podpora regijam pri oblikovanju integriranih modelov stanovanjske in prostorske politike, razvoju javnih in javno-zasebnih partnerstev, ter pripravi projektov, ki bodo pripravljani za financiranje iz evropskih skladov (InvestEU, EIB, ESS+, kohezijska sredstva).

Na nacionalnem nivoju pa sta v letošnjem letu (2025) sprejeta (tudi kot posledica evropske politike) dva ključna zakona, ki urejata stanovanjsko politiko, to sta Zakon o financiranju in spodbujanju gradnje javnih najemnih stanovanj in Zakon o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (SZ 1G), ki bosta s svojo stanovanjsko politiko vplivala tudi na regionalni razvoj, kjer mora RRA Zasavje (oz. konzorcij regije) vsekakor biti vključena glede na trenutno alarmantno stanje v Zasavju.

Zato bo za Zasavsko regijo ključnega pomena, da RRA Zasavje ob posodabljanju regionalnih razvojnih dokumentov:

- sproti vključuje aktualne evropske usmeritve s področja stanovanjske in urbane politike,
- spremlja razvijajoče se programe in pilotne pobude EU, ki omogočajo dostop do povratnih in nepovratnih virov,
- ter zagotovi usklajenost regionalnih projektov z merili in prioritetami, ki jih bo opredelila Evropska komisija v okviru III. stebra Mehanizma za pravični prehod.

Na ta način bo mogoče zagotoviti, da bodo prihodnji projekti RRA Zasavje temeljili na sodobnih evropskih politikah, bili skladni s pogoji financiranja in pripravljani za učinkovito koriščenje evropskih sredstev namenjenih trajnostnemu razvoju, prenovi stanovanjskega fonda in izboljšanju bivalnih pogojev v regiji.

6.1 Poročilo Evropskega parlamenta o stanovanjski krizi v Evropski uniji

Dokument predstavlja osnutek resolucije Evropskega parlamenta o stanovanjski krizi v EU, katere namen je oblikovati celovite rešitve za dostopna, trajnostna in kakovostna stanovanja. Gre za strateški okvir, ki ima neposreden pomen za regionalne politike, kot jih oblikuje RRA Zasavje pri razvoju stanovanjskih kapacitet in bivalnih pogojev za mlade strokovnjake, raziskovalce in podjetnike.

Ključna izhodišča

Evropski parlament ugotavlja, da so se v zadnjem desetletju cene stanovanj zvišale za skoraj 50 %, najemnine za 18 %, kar ogroža socialno kohezijo, mobilnost delovne sile in konkurenčnost regij. Najbolj prizadete so mlade generacije in družine z nizkimi ter srednjimi dohodki, ki težje dostopajo do stanovanja in kasneje zapuščajo družinski dom. Stanovanjska kriza se kaže tudi v pomanjkanju ustreznih javnih in zasebnih stanovanj, dolgotrajnih postopkih gradnje, pomanjkanju zemljišč ter visoki ceni gradbenih materialov in energije.

Sistemske pristop in vloga regij

Evropski parlament poudarja, da stanovanjska politika ostaja v nacionalni in regionalni pristojnosti, a poziva k upravljanju na več ravneh (EU - država - regija - občina). Regije in razvojne agencije imajo ključno vlogo pri ugotavljanju lokalnih potreb, pripravi projektov dostopnih stanovanj in oblikovanju celostnih urbanih strategij, zlasti v okoljih, kjer prihaja do odseljevanja prebivalstva, kar neposredno zadeva Zasavje. V Sloveniji se že rešujejo zadeve na nacionalni ravni, saj so v Sloveniji regije po obsegu premajhne v primerjavi z evropskimi, premalo avtonomne in nimajo finančnih in kadrovske kapacitete, da bi stanovanjsko politiko prevzele nase. Iz tega razloga je še toliko bolj pomembno, da regije same dajo pobudo Ministrstvu za solidarno prihodnost, da jih vključuje v reševanje stanovanjske krize v regiji.

Dokument sicer podpira, da bi lokalni organi imeli neposreden dostop do stanovanjskih skladov EU, s čimer bi lahko učinkoviteje izvajali ciljno usmerjene projekte in črpali sredstva v okviru kohezijske politike, InvestEU in Evropske investicijske banke (EIB). Akcijski načrt EIB iz leta 2025 za cenovno dostopna stanovanja predvideva kombinacijo javnih in zasebnih finančnih instrumentov ter svetovalnih storitev, kar lahko predstavlja podlago za model stanovanjskega razvoja v regiji.

Priporočila za razvojne politike

Poročilo predlaga ukrepe, ki so relevantni tudi za pripravo regionalne stanovanjske strategije. Glede na izpostavljen problematiko v regiji Zasavje in glede na nov zakonodajni okvir, bi bila smiselna nacionalna strategija, ki bi posebej obravnavala regije in bi znala prisluhniti lokalnim potrebam. Regionalna stanovanjska strategija zaradi omejenih pristojnosti namreč ne bi sama mogla izvajati ukrepov, ampak samo v sodelovanju z državo ter drugimi pristojnimi institucijami, ki jih poročilo predvideva, ti pa so:

- Poenostavitev prostorskih in gradbenih postopkov ter uvedba digitalnih dovoljenj.
- Racionalizacija rabe zemljišč in uporaba javnih zemljišč za gradnjo cenovno dostopnih stanovanj.
- Spodbujanje inovacij in industrializacije gradnje (modularna gradnja, digitalizacija, novi materiali).
- Kombiniranje javnega in zasebnega kapitala, zlasti preko javno-zasebnih partnerstev.
- Posebni programi za mlade, ključne poklice in raziskovalce, ki vključujejo ugodna posojila, davčne olajšave in garancijske sheme.
- Ukrepi proti energetske revščini in spodbujanje prenov za energetske učinkovitost.
- Regionalni pristop k načrtovanju stanovanj, zlasti v manjših, prestrukturiranih regijah, kjer je dostopnost ključna za zadrževanje kadra.

Zasavje se po svojih značilnostih uvršča med majhne in prestrukturirane regije, ki so jih evropski poslanci v dokumentu prepoznali kot posebej ranljive zaradi demografskih sprememb, odseljevanja mladih in omejenih bivalnih možnosti. Indeks delovnih migracij uvršča regijo Zasavje v zmerno bivalne regije (najnižji indeks delovnih migracij med vsemi slovenskimi regijami). Za RRA Zasavje ta dokument predstavlja evidenčno podlago in usmeritev za razvoj regijskega stanovanjskega programa, ki naj povezuje:

- občine, gospodarstvo in stanovanjske sklade,

- investicijske instrumente (EIB, InvestEU, SPP),
- ter programe za privabljanje in zadrževanje strokovnih kadrov.

Poudarek evropskega poročila, da mora stanovanjska politika postati temelj socialne stabilnosti, konkurenčnosti in regijske privlačnosti. Za Zasavje ima dokument neposredno uporabno vrednost, saj potrjuje, da so regije v prestrukturiranju upravičene do sistemske podpore EU tudi na področju stanovanjske politike. To odpira možnosti za:

- pripravo projektov v okviru III. stebra Mehanizma za pravični prehod, ki vključuje tehnično pomoč, krepitev zmogljivosti in pripravo projektne dokumentacije;
- kombiniranje virov InvestEU, EIB in kohezijske politike za gradnjo in prenavo stanovanj;
- ter integracijo stanovanjskih rešitev v regijske razvojne programe (RRP Zasavje 2021 - 2027 in prihodnje obdobje).

Dokument tako ponuja jasno podlago za regijsko stanovanjsko strategijo oz. program, ki jo lahko RRA Zasavje uporabi pri oblikovanju celovitega modela bivalnega razvoja v okviru pravičnega prehoda in trajnostne regionalne politike. Glede na zgoraj omenjeno problematiko majhnosti regij je smiselna vključitev v nacionalno stanovanjsko strategijo.

6.2 Stanovanjski zakon v Sloveniji

Slovenija se že dlje časa sooča s pomanjkanjem javnih najemnih stanovanj, zlasti za mlade, srednji razred in zaposlene v poklicih, ki so pomembni za regije. Po podatkih Ministrstva za solidarno prihodnost javna najemna stanovanja predstavljajo manj kot 4 % vseh stanovanj v državi, kar je precej pod povprečjem EU. Zastarel pravni okvir in omejena sredstva za gradnjo so onemogočali sistemsko načrtovanje in razvoj. Ministrstvo za solidarno prihodnost izhaja iz tega, da mora stanovanjska politika postati ne le socialni, ampak razvojni instrument, ki je usklajen z razvojnimi in gospodarskimi potrebami regij (sledijo EU stanovanjski politiki opisani v prejšnjem poglavju).

Kot odgovor na dolgotrajno pomanjkanje dostopnih javnih najemnih stanovanj in neučinkovit sistem financiranja stanovanjskega fonda in tudi kot odgovor na stanovanjsko krizo celotne Evrope je Ministrstvo za solidarno prihodnost sprejelo dva ključna dokumenta: Zakon o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (SZ-1G) ter Zakon o financiranju in spodbujanju gradnje javnih najemnih stanovanj (ZFSGJNS). Njuna skupna usmeritev je vzpostaviti trajnosten, finančno stabilen in razvojno usmerjen sistem stanovanjske politike, ki bo omogočil gradnjo, prenavo ter pravičnejšo dostopnost stanovanj, s čimer bosta prispevala k večji socialni koheziji in skladnemu regionalnemu razvoju.

Direktorat za stanovanja Ministrstva za solidarno prihodnost je pristojen za stanovanjsko gradnjo, dostopnost stanovanj in nepremičninsko posredovanje.

V dokumentu študije smo povzeli ključne določbe dveh pomembnih zakonov s področja stanovanjske politike, ki nam pomagajo razmisliti o sprejetju ukrepov na regionalnem nivoju:

1. Zakon o financiranju in spodbujanju gradnje javnih najemnih stanovanj (ZFSGJNS):

- Namen zakona je vzpostaviti stabilen in predvidljiv finančni okvir za gradnjo in prenavo javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj; širi kategorije

upravičencev (npr. mladi, srednji razred, ključni poklici) in prilagaja sistem najemnin ter subvencij.

- Zakon določa, da bo država zagotovila približno 100 milijonov evrov letno za gradnjo javnih najemnih stanovanj v obdobju (približno) 2025 - 2035, s ciljem zgraditi približno 20.000 javnih najemnih stanovanj v naslednjih desetih letih.
- Urejeno je financiranje tako, da bodo sredstva namenjena Stanovanjskemu skladu RS, lokalnim stanovanjskim skladom, občinam in neprofitnim stanovanjskim organizacijam.
- Zakon določa tudi mehanizme dodeljevanja sredstev, nadzora nad porabo in poročanja. (vzpostavitev stabilnega finančnega mehanizma in vzpostavitev registra javnih najemnih stanovanj za boljše načrtovanje in upravljanje).
- Datum začetka veljavnosti: zakon objavljen v Uradnem listu RS št. 57/2025, veljati je začel 13. avgusta 2025.

2. Zakon o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (SZ-1G)

- Namen novele je okrepiti vlogo javnih najemnih stanovanj kot razvojnega potenciala lokalnih skupnosti, ne kot bremena za občinske proračune.
- Novela daje občinam in stanovanjskim skladom večjo avtonomijo pri določanju razpisnih pogojev za oddajo javnih najemnih stanovanj, s ciljem, da lažje sledijo lokalnim razvojnim potrebam (npr. za mlade, podjetnike, fleksibilno bivanje).
- Spremenjeni so tudi postopki dodeljevanja stanovanj: poenostavljeni, hitrejši, z manj administrativnih ovir.
- Subvencije za javna najemna stanovanja bo po novem krila država, s čimer se zmanjšuje breme za občinske proračune.
- Datum veljavnosti: objavljen v Uradnem listu RS št. 57/2025 z dne 29. julija 2025, začne veljati 13. avgusta 2025, uporaba pa od 1. decembra 2025.

6.3 Mnenje Ministrstva za solidarno prihodnost

V okviru priprave študije »Poslovne in bivanjske kapacitete za mlade strokovnjake in raziskovalce v Zasavju« je bila na Ministrstvo za solidarno prihodnost naslovljena prošnja za pojasnilo, kako bo država vključila regije in regionalne razvojne akterje v izvajanje novih zakonodajnih okvirjev - Zakona o financiranju in spodbujanju gradnje javnih najemnih stanovanj (ZFSGJNS) in Zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (SZ-1G).

V odgovoru ministrstva z dne 6. novembra 2025 (št. 352-187/2025-2720-2) je bila izpostavljena jasna razmejitev pristojnosti med državo in regijami. Država ohranja nacionalno koordinacijo in financiranje stanovanjskih projektov, vendar pozdravlja in spodbuja regijsko povezovanje, zlasti v obliki regijskih ali medobčinskih stanovanjskih skladov, ki bi omogočili učinkovitejše upravljanje, racionalnejšo izvedbo in lažje črpanje sredstev. Takšni mehanizmi naj bi pripomogli k zmanjšanju razdrobljenosti občin in krepitvi njihove projektne zmožnosti, saj trenutno številne manjše občine nimajo ne kadrovskih ne finančnih kapacitet za pripravo in izvedbo stanovanjskih projektov.

Ministrstvo poudarja, da lahko regijski pristop zagotovi širši pogled na stanovanjsko problematiko, saj regije bolje poznajo lokalne specifikke in potrebe, država pa prek novih zakonov omogoča finančne in



posojilne sheme za podporo projektom, ki bodo nastajali tudi na regijski ravni. Ključni pogoj za uspešen zagon tovrstnih struktur pa ostaja organizacijska in finančna pobuda občin, ki morajo same zagotoviti osnovni kapital za ustanovitev medobčinskih skladov.

Pomembno je tudi, da ministrstvo priznava pomen regij kot posrednikov pri oblikovanju in izvajanju nacionalne stanovanjske politike, zlasti v luči pravičnega prehoda in demografskih sprememb. V odgovoru se izrecno navaja, da sodelovanje z lokalnimi skupnostmi preko regijskih razvojnih agencij predstavlja »učinkovitejši in plodnejši pristop«, saj omogoča boljšo koordinacijo med občinami in hitrejšo pripravo projektov.

Ministrstvo v odgovoru sicer ne predvideva posebnih programov namenjenih stanovanjem za specifične kadre (npr. raziskovalce ali strokovnjake), a dopušča možnost, da lokalni akterji oblikujejo prednostne kategorije znotraj obstoječih pravil. Poudarjena je tudi obvezna prednostna obravnava mladih in mladih družin, kar je lahko podlaga za nadaljnji razvoj regijskih stanovanjskih politik.

Odgovor ministrstva potrjuje, da bo ključna vloga regij v prihodnje razvojno-koordinacijska, ne pa normativna. Regije naj bi tako delovale kot povezovalni mehanizem med občinami, državo in izvajalci, s čimer se vloga razvojnih agencij, kot je RRA Zasavje, jasno krepi. Takšen pristop odpira možnost za vzpostavitev regijskih stanovanjskih skladov in regijskih projektnih centrov, ki bi združevali pripravo dokumentacije, iskanje zemljišč in koordinacijo investicij.

V kontekstu Zasavske regije, ki je upravičenka I., II. in III. stebra Mehanizma za pravični prehod, je takšen odgovor pomemben, saj potrjuje, da bo regionalna integracija ključni pogoj za učinkovito črpanje povratnih sredstev in izvajanje stanovanjskih politik v naslednjem programskem obdobju. Poleg tega so še posebej na Ministrstva za solidarno prihodnost izpostavili, da Zasavska regija izstopa po največjem deležu javnega stanovanjskega fonda v Sloveniji. Ta značilnost regijo postavlja v posebno izhodišče za razvoj regijskega stanovanjskega sklada in modelov dolgoročnega javnega najema, skladno z novo zakonodajo (ZFSGJNS in SZ-1G).

7 PRIPOROČILA IN KONKRETNI UKREPI

V tem poglavju bomo navedli konkretne ukrepe in priporočila, ki bodo podlaga za razvoj podpornega okolja in rešitev na področju bivanja, dela in vključevanja ciljne populacije v Zasavju.

Razvojni izzivi Zasavja na področju bivanja in poslovne infrastrukture zahtevajo celovit in usklajen pristop, ki bo povezal javni, zasebni in raziskovalni sektor. Študija ugotavlja izrazit primanjkljaj kakovostnih stanovanjskih in hotelskih zmogljivosti, pomanjkanje konferenčnih prostorov ter omejene pogoje za gostovanje strokovnih in razvojnih ekip.

Za uresničitev razvojnih ciljev Zasavja, povezanih s privabljanjem in zadržanjem mladih strokovnjakov, raziskovalcev in drugih nosilcev gospodarskega ter družbenega razvoja, je potrebno vzpostaviti ukrepe, ki presegajo klasično stanovanjsko politiko in povezujejo bivanje, delo, mobilnost, infrastrukturo in skupnost.

Na podlagi osnutka za razpravo, kjer so bili pripravljene s strani izdelovalca študije široki ukrepi, so se izluščili izvedljivi ukrepi. Le - ti so se na fokusni skupini, dne 4. 11. 2025, prediskutirali skupaj z deležniki RRA Zasavje, GZS - Zasavsko gospodarsko zbornico in občinami. Ključni ukrepi so bili nato še prečiščeni s strani RRA Zasavje, saj je ključno, da niso zastavljeni preveč ambiciozno in so v okviru pristojnosti tistih, ki jih lahko izvajajo.

Ukrepi so hkrati tudi skladni z Območnim načrtom pravičnega prehoda zasavske premogovne regije in predvidenimi spremembami s vpogledom na celoten Mehanizem pravičnega prehoda ter drugimi dokumenti in potencialno razvojno zgodbo »Zasavje po 2027« ter ostalimi regijskimi dokumenti kot so Regionalni razvojni program regije Zasavje 2021-2027, Strategijo trajnostnega turizma Zasavja ipd.

Vsak ukrep ima predviden vir financiranja in ocenjeno vrednost glede na stroške RRA Zasavje. Stroški so ocenjeni glede na tržne vrednosti brez DDV in na podlagi povprečne plače projektih sodelavcev.

Stroške, ki jih nosijo ostali akterji so po večini javne narave oz. so del njihovih aktivnosti in jih nismo predvideli. V kolikor gre za investicijo z zasebnim virom, smo jo ocenili na podlagi pridobljenih podatkov iz spleta in na osnovi primerljivih projektov. Vse vrednosti so brez DDV.

UKREP 1: REGIJSKI PRISTOP K NAČRTOVANJU STANOVANJSKE POLITIKE

Kratkoročne aktivnosti:

- Redna polletna srečanja na ravni ključnih akterjev: Občine, ministrstvo, Spekter, RRA Zasavje
Predviden vir financiranja: Splošne razvojne naloge regije
Ocenjena vrednost: 1.000 EUR na letnem nivoju (sestanki, stroški dela zaposlenih, ki so integrirani v splošne razvojne naloge regije)
- Vzpostavitev regijske baze podatkov o razpoložljivih stanovanjih
Predviden vir financiranja: Center za pravični prehod
Ocenjena vednost: 12.000 EUR na letnem nivoju (storitve za vzpostavitev baze + 1 zaposlen za četrtno delovnega časa = 500 ur letno)

- Polletno preverjanje potreb po stanovanjih v regiji pri gospodarstvu in ključnih javnih zavodih
Predviden vir financiranja: Center za pravični prehod
Ocenjena vrednost: 9.000 EUR (1 zaposlen za četrtno delovnega časa = 500 ur letno)
- Priprava pilotnih konceptov za inovativne stanovanjske rešitve (prednostna področja: preoblikovanje degradiranih območij za bivalne, poslovne in turistične kapacitete, modularne in energetske učinkovite bivalne enote, fleksibilni najemni modeli)
Predviden vir financiranja: Center za pravični prehod / opcija Interreg programi (izvedljivi samo dolgoročno)
Ocenjena vrednost: 50.000 - 70.000 EUR (zunanji strokovnjaki (študije))

Srednjeročne aktivnosti:

- Vzpostavitev regionalnega koordinacijskega foruma za bivalne rešitve (operativna regijska skupina)
Predviden vir financiranja: Center za pravični prehod
Ocenjena vrednost: 5.000 EUR na leto kot letni dogodek (organizacija dogodka)
- Povezava bivalnih, poslovnih in turističnih kapacitet v skupen razvojni načrt
Predviden vir financiranja: Center za pravični prehod / splošne razvojne naloge
Ocenjena vrednost: 18.000 EUR na leto (1 zaposlen polovica delovnega časa = 1.000 ur)
- Razvojna dejavnost na področju razvoja stanovanjske politike
Predviden vir financiranja: Splošne razvojne naloge regije (usklajevanje z deležniki preko Odborov)
Ocenjena vrednost: 9.000 EUR na leto (1 zaposlen za četrtno delovnega časa = 500 ur)

Dolgoročne aktivnosti:

- Vzpostavitev Regijskega stanovanjskega sklada Zasavje

V nadaljevanju je podan opis predloga vzpostavitve regijskega stanovanjskega sklada Zasavje, ki se sklada z mnenjem Ministrstva za solidarno prihodnost.

Cilj: povečati dostopnost do kakovostnih in cenovno dostopnih stanovanj za mlade strokovnjake, raziskovalce, učitelje in zaposlene v novih investicijskih projektih (npr. DUBT, Mesto Akrobatov, podjetja v poslovnih conah), ter postopno zmanjšati vrzel med povpraševanjem in ponudbo stanovanj v regiji.

Nosilci: Občine regije Zasavje

Sodelovanje v regiji: intervjuji in dosedanje analize kažejo na dobro prakso usklajevanja občin s podjetjem Spekter, zlasti pri obnovah obstoječih objektov in pripravi investicijskih dokumentacij. Na tej osnovi je mogoče oblikovati regijsko koordinirano strukturo, kjer Spekter prevzame operativno upravljanje sklada, občine zagotavljajo zemljišča in objekte, RRA Zasavje pa nudi strateško podporo. Glede na novi zakon je tukaj Ministrstvom za solidarno prihodnost eden ključnih členov za regijskega stanovanjskega sklada.

Financiranje: ukrep vključuje možnost sofinanciranja iz državnega in evropskega sklada za javna najemna stanovanja (SZ-1G, avgust 2025) za katere skrbi Ministrstvo za solidarno prihodnost ter dodatne vire iz InvestEU in Mehanizma za pravični prehod.



Pričakovani učinki: povečanje razpoložljivosti stanovanj za kader, spodbuditev trga najemnih nepremičnin, večja stabilnost lokalne delovne sile ter oblikovanje trajnostnega modela bivanja, ki podpira zeleno, vključujočo in inovativno regijo Zasavje.

Ključni poudarki, ki jih povzemamo iz dobrih praks:

Struktura in vloge partnerjev

Občine regije (nosilci):

- nosilci, organizirani v konzorcij.
- zagotavljajo prvotno pobudo za projekte,
- nastopajo kot prvi posredniki med državo, prebivalci in regionalnimi razvojnimi institucijami,
- občine same zagotoviti osnovni kapital,
- prispevajo zemljišča, prazne objekte in občinska stanovanja, primerna za prenovo ali novogradnjo,
- zagotavljajo prostorsko in pravno podporo (poenostavitve pri dovoljenjih, prostorski načrti),
- vključujejo stanovanjski sklad v lokalne razvojne programe in občinske proračune.

RRA Zasavje (strateški in razvojni koordinator):

- skrbi za pripravo konceptov in razvojnih modelov (npr. Novi evropski Bauhaus, pravični prehod, energetska učinkovitost),
- povezuje projekt s Centrom za pravični prehod in evropskimi finančnimi mehanizmi (JTF, InvestEU, ESRR),
- pripravlja skupne razpise, projektne prijave in partnerske modele z drugimi regijami,
- skrbi za integracija socialnih in medgeneracijskih vsebin (npr. skupne kuhinje, vrtovi, učni prostori) po vzoru Normandije,
- spremlja in vrednoti družbeni vpliv (socialna vključenost, dostopnost, zadovoljstvo prebivalcev).

Spekter d.o.o. kot izbran operativni nosilec s strani občin:

- Operativno upravlja in koordinira celoten stanovanjski fond in se usklajuje z občinami.

Ministrstvo za solidarno prihodnost (izvajalec zakona in financer po SZ-1G):

- Nacionalna koordinacija in finančna podpora. Ministrstvo določa strateške cilje stanovanjske politike, upravlja državne finančne in posojilne sheme (ZFSGJNS, SZ-1G) ter zagotavlja sredstva za gradnjo javnih najemnih stanovanj,
- Normativni in regulativni okvir. Ministrstvo pripravlja zakonodajo, standarde, merila za upravičenost projektov, nadzoruje skladnost izvajanja in skrbi za enotne pogoje delovanja javnih najemnih stanovanj po vsej državi,
- Glavni podpornik sklada: podpora regionalnim in lokalnim partnerjem. Ministrstvo spodbuja povezovanje občin v regijske ali medobčinske stanovanjske sklade, omogoča dostop do tehnične pomoči ter podpira projekte, ki jih pripravijo lokalni akterji (občine, RRA, upravljavci, npr. Spekter).



Sofinancira
Evropska unija



Skladnost s strateškimi cilji ONPP zasavske premogovne regije:

Predlagani ukrepi regijskega pristopa k načrtovanju stanovanjske politike so skladni s strateškimi cilji Območnega načrta za pravični prehod Zasavje (ONPP), saj neposredno prispevajo k trem ključnim prioritetam: **gospodarski preobrazbi regije, zmanjšanju socialnih neenakosti in trajnostnemu razvoju bivalnega okolja**. S spodbujanjem gradnje in prenove javnih najemnih stanovanj, izboljšanjem bivalnih pogojev za mlade strokovnjake ter razvojem regijskih mehanizmov za upravljanje stanovanjskega fonda ukrepi krepijo privlačnost Zasavja kot okolja za delo in življenje, podpirajo zeleni in digitalni prehod, ter prispevajo k vključujoči in odporni družbi, kar so temeljni cilji ONPP.

UKREP 2: VZPOSTAVITEV KONFERENČNEGA CENTRA

Kratkoročne aktivnosti:

- Idejna zasnova regijsko strateško pomembnega projekta konferenčnega centra (npr. 3 študije primerov konferenčnih centrov v regiji skladnih z usmeritvami kohezijskih prioritet - vključno s SPP, Novim evropskim Bauhausom in pričakovanimi prioritetami nove finančne perspektive)
Predviden vir financiranja: Center za pravični prehod
Ocenjena vrednost: 30.000 EUR (zunanji strokovnjak)

Srednjeročne oz. dolgoročne aktivnosti (odvisno od virov financiranja):

- Razvoj Medijskih toplic kot odgovor na potrebe

Predviden vir financiranja: zasebni vir + II. steber Mehanizma za pravični prehod
Ocenjena vrednost: 40 mio EUR

V nadaljevanju je podan opis predloga oživitve Medijskih toplic kot odgovor na potrebe

Analiza poslovnih in bivalnih kapacitet v Zasavju jasno kaže, da regija trenutno ne razpolaga z zadostnimi hotelskimi ali apartmajskimi zmogljivostmi. V praksi to pomeni, da v Zasavju ni lokacije, kjer bi lahko hkrati prenočilo 100 oseb, kar je osnovni pogoj za organizacijo večje konference, kongresa ali poslovnega dogodka. Obstoječi prostori za dogodke so razpršeni, pogosto tehnično neustrezni in večinoma namenjeni notranji rabi podjetij ali občinskih zavodov, kar regijo omejuje pri privabljanju strokovnih, znanstvenih in poslovnih srečanj.

V tem kontekstu se **razvoj Medijskih toplic kaže kot strateški odgovor na ključne regijske primanjkljaje**. Območje ima naravno prednost – izvir termalne vode, mirno okolje in dostopnost – ter velik prostorski potencial za vzpostavitev večnamenskega kompleksa s konferenčno, turistično in nastanitveno funkcijo. Že obstoječa vizija predvideva hotel z več kot 200 sobami, wellness in bazenske programe, ter konferenčne dvorane kapacitete med 50 in 150 sedeži, kar bi neposredno naslovilo ugotovljene potrebe gospodarstva in institucij v regiji.

Po podatkih iz regijske študije o bivalnih razmerah se Zasavje sooča z izrazitim pomanjkanjem nastanitvenih zmogljivosti višje kakovosti. Primanjkuje tako hotelskih sob kot tudi apartmajev in kratkoročnih najemnih enot, ki bi lahko služile gostujočim raziskovalcem, predavateljem, mentorjem in udeležencem konferenc. Poleg tega v regiji ni centralnega konferenčnega centra, kar pomeni, da podjetja večje dogodke še vedno izvajajo zunaj regije (Laško, Celje, Ljubljana). To vodi v t. i. »odliv poslovnih dogodkov«, ki zmanjšuje lokalno gospodarsko aktivnost in prepoznavnost Zasavja. Revitalizacija Medijskih toplic bi torej omogočila integracijo poslovnega in termalnega turizma – model, ki je že uspešen v več evropskih regijah, kjer se nekdanje industrijsko ali termalno območje preoblikuje v središče za konference, wellness, poslovne dogodke in butični oddih. Takšna preusmeritev bi prispevala tudi k trajnostni rabi obstoječe infrastrukture, ustvarjanju novih delovnih mest in podaljšanju turistične sezone.

Hkrati bi projekt dopolnil prizadevanja za uravnotežen regionalni razvoj in zeleno preobrazbo gospodarstva, saj bi bil usklajen z načeli Strategije trajnostnega turizma Zasavja in mehanizma za pravični prehod. Medijske toplice bi lahko postale pilotni primer regijskega javno-zasebnega partnerstva, ki bi povezal turistično, poslovno in stanovanjsko komponento v enoten razvojni model.

Tak pristop bi prinesel večplastne učinke:

- povečal bi nastanitvene kapacitete (vsaj 100 sob in 200 ležišč) za gostujoče strokovnjake, podjetja in obiskovalce,
- vzpostavil bi konferenčno in mreženjsko infrastrukturo za podjetja v Zasavju,
- spodbudil bi sinergijo z obstoječimi projekti (npr. DUBT, Mesto Akrobatov), ki bodo prav tako generirali povpraševanje po poslovnih dogodkih,
- in prispeval k razvoju turizma na temelju zdravja, trajnosti in inovacij.

Zato je razvoj Medijskih toplic več kot lokalna investicija, ki **predstavlja ključni regijski ukrep za odpravo infrastrukturnih vrzeli**, krepitev poslovnega okolja in oblikovanje celovite ponudbe, ki povezuje delo, bivanje in doživetje v eni destinaciji.

Priporočeni ukrepi:

- ponovna umestitev območja v regionalne in občinske prostorske akte;
- priprava idejne zasnove v obliki javnega-zasebnega partnerstva;
- povezava z razvojnimi projekti DUBT in Mesto Akrobatov kot dopolnilna nastanitvena in kongresna infrastruktura;
- vključitev v Strategijo trajnostnega turizma Zasavja 2025–2030 in program Sklada za pravični prehod.

S tem bi Medijske toplice postale ključni razvojni projekt regije, ki ne le odpravlja infrastrukturne manke, temveč krepi tudi identiteto Zasavja kot regije znanja, inovacij in zdravja.

Projekt bi neposredno odgovoril na potrebo gospodarstva po vsaj 100 sobah, nujnih za organizacijo konferenc in dogodkov v regiji, ter bi omogočil **razvoj poslovnega turizma** v povezavi s trajnostnimi vsebinami.

- Vzpostavitev vsaj enega večnamenskega konferenčnega centra v regiji (150 ljudi, z ali brez namestitvenih kapacitet, konferenčni del, gostinski del, tehnična oprema)
Predviden vir financiranja: zasebni vir + II. steber Mehanizma za pravični prehod
Ocenjena vrednost (srednja cenovna raven z upoštevanjem regije Zasavje): 25 mio EUR z namestitvenimi kapacitetami oz. 4,5 mio EUR brez namestitvenih kapacitet.

Skladnost s strateškimi cilji ONPP zasavske premogovne regije:

Ukrep za vzpostavitev konferenčnega centra so v celoti skladni s strateškimi cilji Območnega načrta za pravični prehod Zasavje (ONPP), saj prispevajo k gospodarski preobrazbi in diverzifikaciji regijskega gospodarstva ter krepitvi trajnostnega in inovativnega turizma kot enega izmed prioriteten razvojnih področij. Zasnovani projekt podpira cilje ONPP v delu, ki se nanaša na razvoj novih gospodarskih dejavnosti, ustvarjanje delovnih mest z visoko dodano vrednostjo ter krepitev podjetniškega in investicijskega okolja po zaprtju premogovnih dejavnosti. Kratkoročna faza (študije in idejna zasnova) je skladna z usmeritvami ONPP o pripravi strateških projektov za povečanje privlačnosti regije, medtem ko srednjeročne in dolgoročne aktivnosti (razvoj Medijskih toplic in vzpostavitev večnamenskega centra) uresničujejo cilje trajnostne rabe prostora, zelene preobrazbe ter povečanja regijske konkurenčnosti. Projekt hkrati prispeva k vrednotam Novega evropskega Bauhauusa - povezovanju inovativnosti, trajnosti in kulturne identitete - ter krepi prepoznavnost Zasavja kot **regije znanja, sodelovanja in kakovostnega bivanja**, skladno s prioriteta pravičnega prehoda.



8 ZAKLJUČEK

Zasavje ima izrazite prostorske in razvojne prednosti za privabljanje mladih strokovnjakov in raziskovalcev, vendar za izkoriščenje teh potencialov potrebuje celovit, medinstitucionalno usklajen pristop. Študija potrjuje, da so bivanjske razmere in kakovost delovnega okolja ključni dejavniki za dolgoročno preobrazbo regije in njeno konkurenčnost v okviru pravičnega prehoda.

Analiza kaže, da so potrebe po novih stanovanjskih kapacitetah v začetni fazi omejene, vendar strateško pomembne. Primeri, kot je Center DUBT, potrjujejo, da bo za privabljanje vrhunskih kadrov zadoščalo manjše število funkcionalno zasnovanih enot za kratkoročno in dolgoročno bivanje raziskovalcev ter njihovo družinsko nastanitev. Tako so se začeli prvi koraki k razreševanju začasnih in dolgoročnih bivanjskih kapacitet za kader v regiji. Smiselno je spodbujati prilagodljive rešitve, kot so raziskovalni kampusi, modularna stanovanja in prenove obstoječih objektov, povezanih s centri znanja in inovacij, kot bo Mesto Akrobatov.

Zasavje tako potrebuje jasno usmeritev v obliki Regijskega akcijskega načrta za bivanjske in kadrovske politike, ki bo povezal prostorsko načrtovanje, stanovanjsko in raziskovalno infrastrukturo ter opredelil financiranje ne samo iz Sklada za pravični prehod (I. steber), ampak dopolni svoje financiranje tudi z II. in III. Stebrom Mehanizma za pravični prehod ter ostalimi priložnostmi financiranja iz različnih programov Evropske unije. Načrt mora temeljiti na trajnostnih, vključujočih in inovativnih pristopih in priložnosti, ki jih na primer ponuja pobuda Novi evropski Bauhaus ali koncepta krožnega gospodarstva in socialne ekonomije.

Zasavje ima edinstveno možnost, da degradirana industrijska območja preobrazi v prostore novih dejavnosti, učenja in bivanja, kjer se združujejo elementi zelene gradnje, socialne kohezije in energetske učinkovitosti. Tak pristop bo omogočil, da se regija razvije po načelih trajnostnega urbanizma, s poudarkom na kakovosti bivanja, dostopnosti stanovanj in vključevanju ranljivih skupin v razvojne procese.

Zasavje ima s tem priložnost, da postane primer socialno in okoljsko odgovorne preobrazbe, kjer se prostorski razvoj povezuje z družbeno inovativnostjo, vključevanjem lokalnih skupnosti in ustvarjanjem novih oblik solidarnosti.

Na podlagi izvedene študije lahko zaključimo, da je Zasavje na prelomni točki svojega razvoja, ko se industrijska tradicija prepleta z znanjem, inovacijami in ustvarjalnostjo nove generacije. Regija ima vse pogoje, da postane prepoznaven prostor prehoda iz industrijske v trajnostno družbo. Regija, ki ne gradi le stavb in projektov, temveč tudi skupnost, identiteto in prihodnost.

Zasavje lahko postane zgled, kako se s premišljenim načrtovanjem, medsebojnim zaupanjem in povezanim delovanjem vseh deležnikov oblikuje okolje, v katerem sta kakovost bivanja in dela enakovredno pomembni, kjer se spoštuje preteklost, gradi sedanost in ustvarja prihodnost skupaj.

9 VIRI IN LITERATURA

- Elaborat o potrebah po stanovanjih v Zasavju (2024).
- Evropska komisija (2024): InvestEU Regulation.
- Evropski parlament (2025). Osnutek poročila o stanovanjski krizi v Evropski uniji s ciljem predlagati rešitve za dostojna, trajnostna in cenovno dostopna stanovanja. Poročevalec: Borja Giménez Larraz. Posebni odbor za stanovanjsko krizo v Evropski uniji (HOUS). Dokument št. 2025/2070(INI), PE 772.037v01-00, z dne 15. septembra 2025, Bruselj. Vir: Evropski parlament, Generalni direktorat za notranje politike Unije.
- Izboljšanje zaposljivosti in učinkovitosti prebivalcev Zasavske premogovne regije. Inštitut za strateške raziskave. Ljubljana, Avgust 2023.
- Ministrstvo za solidarno prihodnost - javno dostopne analize, ki vključujejo tudi regijsko porazporeditev stanovanjskega fonda (6. 11. 2025):
 - Stanje na stanovanjskem področju za pripravo nacionalnega stanovanjskega programa 2026-2036, Končno poročilo, Urbanistični inštitut Republike Slovenije, 2025: <https://www.gov.si/assets/ministrstva/MSP/Direktorat-za-stanovanja/Nacionalni-stanovanjski-program/2025-06-11-POSTAN-Stanje-Koncno-porocilo.pdf>.
 - Stanovanjska anketa 2024, Vsebinsko poročilo o rezultatih analize, Fakulteta za družbene vede in Urbanistični inštitut Republike Slovenije, december 2024 <https://www.gov.si/novice/2025-02-20-raziskava-stanovanjska-oskrba-v-sloveniji-druzboslovna-anketa-o-stanju-in-trendih/>.
 - Ocena gibanja potreb po stanovanjih do leta 2040 glede na demografske trende in projekcije, Končno poročilo, Ekonomska fakulteta, 2025: <https://www.gov.si/assets/ministrstva/MSP/Direktorat-za-stanovanja/Nacionalni-stanovanjski-program/2025-06-11-POSTAN-Demografske-projekcije-Koncno-porocilo.pdf>.
 - Trendi na stanovanjskem področju za pripravo nacionalnega stanovanjskega programa 2026-2036, Končno poročilo, Urbanistični inštitut Republike Slovenije 2025: <https://www.gov.si/assets/ministrstva/MSP/Direktorat-za-stanovanja/Nacionalni-stanovanjski-program/2025-06-11-POSTAN-Trendi-Koncno-porocilo.pdf>.
- Podatkovni portal Statističnega urada Republike Slovenije, Regionalni pregled, zadnji dosegljivi podatki v letu 2025. Vir: <https://pxweb.stat.si/SiStat/sl/Podrocja/Index/583/regionalni-pregled>.
- Poročilo o izvajanju Regionalnega razvojnega programa 2021-2027 za leto 2024.
- RRA Zasavje: Regionalni razvojni program Zasavske regije 2021-2027.
- Raziskava stanja družbene zavesti v Savinjsko-šaleški in Zasavski regiji. Ekonomska Fakulteta - Center poslovne odličnosti, November 2024, Ljubljana.
- Študija o propulzivnih podjetjih in ključnih RRI deležnikih na prednostnih področjih S5 v Zasavski regiji v letu 2024.
- Zakon o financiranju in spodbujanju gradnje javnih najemnih stanovanj (2142-IX). Sprejet 17. 7. 2025, Uradni list RS št. 57/25. Ministrstvo za solidarno prihodnost, Pojasnila glede pogojev najema javnih najemnih stanovanj (10. 10. 2025). Republika Slovenija.
- Zakon o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (SZ-1G), predlog 2025-2720-0009. Objava v e-Demokraciji 14. 7. 2025. Republika Slovenija.
- Zasavje po letu 2027: Razvojna zgodba regije in prioritete regionalnega razvoja (START Report: Zasavje Beyond 2027). Evropska komisija - Generalni direktorat za energijo. Bruselj, maj 2025.
- www.investeu.europa.eu.
- www.katapult.si.
- www.pravicni-prehod-zasavja.si.



Sofinancira
Evropska unija



- www.rra-zasavje.si.
- www.spekter.si.

10 PRILOGE

Na podlagi metodološkega okvira in ciljev raziskave ti spodaj predstavljam nabor strukturiranih vprašanj, razdeljenih po deležnikih, ki bodo omogočila poglobljeno razumevanje potreb, izzivov in razvojnih možnosti za poslovno-bivanjske kapacitete v Zasavju.

1. Vprašalnik za podjetja je priložen pri Študiji EU InvestEU in priložnosti za Zasavje

2. Vprašanja za občine / Spekter (okvirna vprašanja)

Vprašanja bodo potekala v obliki sestanka, s predstavniki občin in predstavniki Spekter, d.o.o., skupno ali posamično, kjer se izhaja iz obstoječih podatkov in planov.

STANOVANJA:

- Ali imate trenutno v uporabi bivalne kapacitete za strokovne kadre?
- Kolikšna je vaša pričakovana potreba po najemnih enotah v naslednjih 5 - 10 letih?
- Kakšna je vaša izkušnja s kakovostjo in cenovno dostopnostjo stanovanj v regiji?
- Bi podprli ustanovitev skupnega stanovanjskega sklada ali sheme najemov?
- Katere ovire zaznavate pri zagotavljanju stanovanj?
- Ali imate popis prostorsko razpoložljivih zemljišč/stavb za stanovanjsko rabo?
- Ali načrtujete gradnjo stanovanj za specifične ciljne skupine (mladi, raziskovalci)?
- Ali imate v občini aktivne poslovne cone ali načrte za razvoj takšnih območij?
- Kakšne ovire zaznavate pri razvoju stanovanjskih in poslovnih kapacitet (zakonske, prostorske, investicijske)?
- Kakšne so trenutne možnosti za kratkoročni in dolgoročni najem v vaši občini?
- Katere lokacije v občini bi bile primerne za razvoj bivalnih kapacitet za strokovni kader?
- Obstajajo pobude za oblikovanje občinskega ali regijskega stanovanjskega sklada?
- Ali bi bila občina pripravljena sodelovati v regijskem stanovanjskem skladu?

PROSTORI ZA SEMINARJE

- S kakšnimi prostori razpolagate za seminarje?
- Za večje dogodke (če je relevantno) najemate prostore izven vaše organizacije?

3. Vprašanja za podporno okolje

Vprašanja bodo potekala v obliki sestanka, s predstavniki občin in predstavniki Spekter, d.o.o., skupno ali posamično, kjer se izhaja iz obstoječih podatkov in planov.

STANOVANJA:

- Ali se podjetja obračajo na vas, s vprašanjem kako lahko rešijo začasni stanovanjski problem začasne delavce/strokovnjake?
- Ali zaznavate povpraševanje po bivalnih enotah za gostujoče mentorje, umetnike, raziskovalce ipd.?
- Ali ste že zaznali primere odpovedi sodelovanja zaradi pomanjkanja nastanitve?
- Kaj ocenjujete kot največjo oviro za razvoj stanovanjskih kapacitet za mlade strokovnjake?
- Kje vidite največjo priložnost za sodelovanje med občinami, podjetji in podporno mrežo?
- Kako naj bodo ukrepi oblikovani, da bodo spodbudili tudi zasebni sektor k sodelovanju?
- Obstajajo pobude za oblikovanje občinskega ali regijskega stanovanjskega sklada?
- Kateri mehanizmi bi po vašem mnenju olajšali vključevanje teh kapacitet v obstoječe podporne storitve?

PROSTORI ZA SEMINARJE

- S kakšnimi prostori razpolagate za seminarje?
- Za večje dogodke (če je relevantno) najemate prostore izven vaše organizacije?
- Ali vas podjetje povprašujejo za dodatne kapacitete glede prostora za seminarje, teambuildinge/druge dogodke in konferenčne dvorane?

4. Vprašanja DUBT

KADROVSKE POTREBE

- Koga trenutno zaposlujete in koga boste zaposlovali v roku 3 let?
(Označite vse, kar velja, in navedite število oseb.)
 Domači raziskovalci/strokovnjaki (V. stopnja in več): ____
 Gostujoči raziskovalci/strokovnjaki (manj kot 1 leto): ____
 Gostujoči raziskovalci/strokovnjaki (več kot 1 leto): ____
 Domači tehnični sodelavci/delavci (manj kot V. stopnja): ____
 Tuj tehnični kader (manj kot 1 leto): ____
 Tuj tehnični kader (več kot 1 leto): ____
 Drugo: ____

Predvidena starostna struktura (v naslednjih 3 letih):

- Tuj kader: 20 - 35 35 - 55 Drugo: ____
- Domači kader: 20 - 35 35 - 55 Drugo: ____

2. Koga boste predvidoma bolj zaposlovali po letu 2028 (v obdobju 3+ let)?
 Domače raziskovalce/strokovnjake

- Gostujoče raziskovalce za krajše obdobje
- Gostujoče raziskovalce za daljše obdobje
- Domače tehnične sodelavce
- Tuje raziskovalce/strokovnjake
- Drugo: ____

3. Kateri profili bodo ključni za razvoj centra (prosimo, navedite področja)?
(npr. baterijske tehnologije, vodik, materiali, procesna kemija, energetika ...)

BIVALNE POTREBE IN NAMESTITVE

4. Kakšne so potrebe po bivalnih kapacitetah za vaše kadre v Zasavju v naslednjih 3 letih?
- do 60 bivalnih enot
 - 40 - 60 bivalnih enot
 - Več kot 60 bivalnih enot
 - Težko napovemo
5. Kakšne so potrebe po bivalnih kapacitetah za vaše kadre v Zasavju čez 3+ leta po letu 2028 (dolgoročno)?
- do 60 bivalnih enot
 - Več kot 60 bivalnih enot
 - Težko napovemo
6. Kolikšen delež teh bivalnih enot bo potrebnih za:
- Gostujoče tuje raziskovalce (do 1 leta): ____ %
 - Dolgoročne raziskovalce (več kot 1 leto): ____ %
 - Domači kader: ____ %
7. Kakšen tip bivanja bi bil najprimernejši za vaše zaposlene?
- Samostojna stanovanja (40 - 70 m²)
 - Manjši apartmaji za krajše bivanje
 - Hiše/dvojčki za družine
 - Druge oblike (npr. skupni kampus): ____
8. Ali načrtujete sodelovanje pri gradnji ali sofinanciranju stanovanj za kader?
- Da - samostojno
 - Da - v partnerstvu z občino/regijo
 - Da - v okviru javno - zasebnega partnerstva
 - Ne
 - Ne še, odvisno od interesa
9. Ali bi bili pripravljene subvencionirati najem ali nakup stanovanj za gostujoče raziskovalce?
- Da
 - Ne
 - Morda, odvisno od pogojev



INFRASTRUKTURA IN SODELOVANJE

9. Razpolagate s prostori za konference, izobraževanja in demonstracije?
- Ne
 - Da, do 50 udeležencev
 - Da, 50 - 100 udeležencev
 - Da, 100+ udeležencev
 - Možnost oddajanja zunanjim uporabnikom
10. Katere dodatne funkcionalnosti bi center potreboval za polno delovanje (v 3 - 5 letih)?
- Dodatni laboratoriji
 - Namestitveni objekti
 - Učna/izobraževalna infrastruktura
 - Zeleni prevoz / mobilnost
 - Drugo: ____