

SEDAJ JE PRAVI ČAS ZA ANALIZE MEDIJSKIH VSEBIN

- ★ Uporabite jih za planiranje aktivnosti in motivacijo vaših sodelavcev
- ★ Za boljše odzivanje na krizne situacije
- ★ Načrtovanje marketinških aktivnosti in merjenje rezultatov PR kampanj
- ★ Za spremljanje konkurence in poslovnih partnerjev

Poročilo medijskih objav

ZBORNICA ZA POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI

Pripravljeno: 18.01.2023

Pojavnost:	
CENE NEPREMIČNIN	2
STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE	4
NAJEMNA STANOVANJA	4
STANOVANJSKI ZAKON	3
OBNOVA STANOVANJ	1
GRADNJA STANOVANJ	2
STANOVANJSKA GRADNJA	2

Ključne besede v poročilu:	
CENE NEPREMIČNIN	2
STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE	4
NAJEMNA STANOVANJA	4
STANOVANJSKI ZAKON	3
OBNOVA STANOVANJ	1
GRADNJA STANOVANJ	2
STANOVANJSKA GRADNJA	2

Pregled objav

ZBORNICA ZA POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI

17. 01. 2023	Planet TV	Stran/Termin: 08:00:00	SLOVENIJA
Naslov:	Pregled slovenskega nepremičniskega trga		
Vsebina:	Sedaj pa ena aktualna tema, to je vlaganje v nepremičnine. Dejstvo je, da se slovenska stanovanjske nepremičnine med dražjimi v Evropi, akot kaže smo vrh tistih cen nekje že dosegli.		
Avtor:			
Gesla:	CENE NEPREMIČNIN		
17. 01. 2023	www.siol.net	Stran/Termin:	SLOVENIJA
Naslov:	Vstop Hrvaške v schengen vplival tudi na cene nepremičnin v Istri #video		
Vsebina:	Hrvaška Istra iz leta v leto postaja vse bolj priljubljena turistična destinacija, za številne Slovence pa je tako ali tako drugi dom, saj imajo tam svoje nepremičnine. Veliko nepremičnin se v Istri prodaja tudi danes, dobri kupci so na primer Avstrijci in Nemci. Kaj pa cene?		
Avtor:			
Gesla:	CENE NEPREMIČNIN		
18. 01. 2023	Večer	Stran/Termin: 6	SLOVENIJA
Naslov:	Za stanovanjske zadruge po dobrih zgledih		
Vsebina:	Stanovanjske zadruge v Mariboru in Ljubljani so zamišljeni pilotni projekti bi lahko nagovorile vse cilje ministrstva za solidarno prihodnost: stanovanjsko problematiko, dolgotrajno oskrbo in demokracijo		
Avtor:	Ana Lah		
Gesla:	STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA		
18. 01. 2023	Finance	Stran/Termin: 4	SLOVENIJA
Naslov:	Furs preverja, ali oddajate stanovanje v najem in bi morali plačati kar tri različne davke		
Vsebina:	Davkarji spet iščejo, kdo bi moral poleg nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča plačati še dodatni davek na stanovanje ali počitniško hišo in- če oddajate stanovanje- tudi davek na oddajanje premoženja v najem		
Avtor:	TANJA SMREKAR		
Gesla:	STANOVANJSKI ZAKON, OBNOVA STANOVANJ		
18. 01. 2023	Dnevnik	Stran/Termin: 1	SLOVENIJA
Naslov:	Trnova pot do 8000 najemniških stanovanj		
Vsebina:	Cilj, da bo do leta 2025 v javni lasti 33. 000 stanovanj, pri čemer jih bo treba zgraditi še dobrih 8000, bo po oceni računskega sodišča težko doseči. Z zdajšnjo dinamiko zagotovo ne bo dosežen niti cilj iz koalicijske pogodbe, da bi do leta 2030 zagotovili 20. 000 novih javnih najemnih stanovanj.		
Avtor:	Sebastijan Morozov		
Gesla:	STANOVANJSKI ZAKON, GRADNJA STANOVANJ, NAJEMNA STANOVANJA, STANOVANJSKI SKLAD		
18. 01. 2023	Dnevnik	Stran/Termin: 5	SLOVENIJA
Naslov:	Najemniška stanovanja še v oblakih		
Vsebina:	Po mnenju družbe DSU bi morali vodenje politike zagotavljanja najemnih stanovanj najprej urejati z ustreznimi zakonskimi ukrepi, ki bi omogočili predvidljive pogoje za vse deležnike v procesu dolgoročnega najema stanovanj z omejenim dobičkom.		
Avtor:	Sebastijan Morozov		
Gesla:	STANOVANJSKI ZAKON, GRADNJA STANOVANJ, STANOVANJSKA GRADNJA, STANOVANJSKI		
18. 01. 2023	Svet 24	Stran/Termin: 8	SLOVENIJA
Naslov:	Bo predsednik Golob kolaicijskim partnerjem nataknil jarem in uzdo?		
Vsebina:	Koalicijski trojček, sestavljen iz strank Gibanje Svoboda, SD in Levica, bo na današnjem koalicijskem vrhu na Brdu pri Kranju pretresal številne nakopičene težave, s tem pa tudi koalicijsko pogodbo, ki utegne biti deležna tudi kakšnega aneksa.		
Avtor:	Savo Radjenovič		
Gesla:	STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA		

17. 01. 2023

Planet TV

Stran/Termin: 08:00:00

Naslov: Pregled slovenskega nepremičniskega trga

Naklada:

Avtor:

Površina/Trajanje: 00:14:23

Rubrika/Oddaja: JUTRO NA PLANETU

Žanr: DIALOGIZIRANO POROČILO

Gesla: CENE NEPREMIČNIN

//OBVESTILO O PRISPEVKU //

Sedaj pa ena aktualna tema, to je vlaganje v nepremičnine. Dejstvo je, da se slovenska stanovanjske nepremičnine med dražjimi v Evropi, akot kaže smo vrh tistih cen nekje že dosegli. Ja lahko bi rekli, da se je začelo novo poglavje, ki ga zaznamujeta upad prodaje in stagnacija cen, ne pa še njihovo znižanje. Ne še ne. Kot ugotavljajo domači poznavalci nepremičninskega trga, je vrhunec sedemletne rasti cen nepremičnin dosegla Slovenija februarja letos. Toda, kako je bilo nekoč in kao je danes, nam bo povedal nepremičninski agent, ki ga je obiskal Tomaž Cuder.

IZJAVE:

HARI ČERU (nepremičninski agent, Dominos)

Ključne besede: nepremičnine, nakup nepremičnin, stanovanja, poslovne nepremičnine, air BNB

V kolikor želite magnetogram, nam sporočite.

17. 01. 2023 www.siol.net

Stran/Termin:

Naslov: Vstop Hrvaške v schengen vplival tudi na cene

Naklada:

Avtor:

Površina/Trajanje: 1,00

Rubrika/Oddaja:

Žanr: SPLETNI ČLANEK

Gesla: CENE NEPREMIČNIN

<https://siol.net/planet-tv/planet-18/vstop-hrvaske-v-schengen-vplival-tudi-na-cene-nepremicnin-v-i>

SiolNET. > Planet TV > Planet 18

Torek,
17. 1. 2023; 9.47Osveženo:
2 minuti

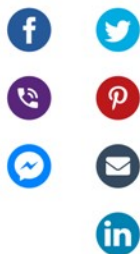
PLANET 18

Vstop Hrvaške v schengen vplival tudi na cene nepremičnin v Istri #video

Avtor: Planet TV



TERMOMETER



Hrvaška Istra iz leta v leto postaja vse bolj priljubljena turistična destinacija, za številne Slovence pa je tako ali tako drugi dom, saj imajo tam svoje nepremičnine. Veliko nepremičnin se v Istri prodaja tudi danes, dobri kupci so na primer Avstrijci in Nemci. Kaj pa cene?



Pričakovano so precej zasoljene. Vstop Hrvaške v schengen je vplival na precej stvari, med drugim tudi na cene nepremičnin. Te so zrasle že v zadnjem letu.



Veliko Istranov se odloča za nakup stanovanja tik čez mejo, saj so cene na hrvaški strani nekoliko nižje kot pri nas. Še pred nekaj leti je bilo mogoče nepremičnino kupiti za približno 1.300 evrov na kvadratni meter. Zdaj je drugače. Daniel Lovšin iz podjetja Casabela nepremičnine ocenjuje, da so se cene dvignile krepko čez 2.000, 2.500 evrov. Na boljših lokacijah, recimo v Rovinju ali ob morju, tudi v Zambratiji in Savudriji, presegajo tudi 4.000 evrov, bolj luksuzni projekti pa celo 6.000 evrov. So pa stanovanja v hrvaški Istri še vedno cenejša.

Kakšno pa je stanje pri nas, v slovenski Istri? Cene se še vedno gibljejo nad 200 tisoč evri za dvosobna stanovanja, pravi sogovornik. Trisobna žal že dosegajo cene do 300 tisoč evrov in tudi več. **Več v zgornjem prispevku.**

Informativna oddaja Planet 18 je na sporedu vsak dan ob 18. uri na Planetu. Ta teden je z vami voditeljica Katarina Braniselj.

PLANET TV

Kar tri smrti v svetu slavnih #video

PLANET TV

Kdo bo delal v domovih za starejše? #video

PLANET TV

Se še spomnite televizijske zaroke? Zdaj je vsega k... #video

Spremljajte nas na omrežjih Facebook, Instagram, Twitter in YouTube. Več vsebin

18. 01. 2023 Večer

Stran/Termin: 6

Naslov: Za stanovanjske zadruge po dobrih zgledih

Naklada: 16.328,00

Avtor: Ana Lah

Površina/Trajanje: 590,39

Rubrika/Oddaja: GOSPODARSTVO

Žanr: POROČILO

Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA



STANOVANJA IN LJUDJE

Za stanovanjske zadruge po dobrih zgledih

Stanovanjske zadruge - v Mariboru in Ljubljani so zamišljeni pilotni projekti - bi lahko nagovorile vse cilje ministrstva za solidarno prihodnost: stanovanjsko problematiko, dolgotrajno oskrbo in demokracijo

Ana Lah

Z novim letom prihaja na politični parket nov akter, ministrstvo za solidarno prihodnost. Kot je na ponedeljkovi tiskovni konferenci Stanovanjske zadruge - 3, 4, zdaj! uvodoma dejala **Maša Hawlina** z Inštituta za študije stanovanj in prostora ter Zadrugatorja, od novonastalega ministrstva pričakujejo, da bo končno začelo aktivno reševati stanovanjsko problematiko, katere del je tudi spodbuda stanovanjskih zadrug.

Več pozitivnih učinkov

Stanovanjske zadruge v prvi vrsti nago-varjajo potrebe svojih članov, temeljijo na demokratičnem upravljanju. Ključno je, da ohranjajo zemljišča v javni lasti in tako preprečijo, da bi ta prešla v roke špekulativnega kapitala. V Evropi stanovanjske zadruge že uspešno delujejo, v Zürichu na primer predstavljajo kar 20 odstotkov vseh stanovanj.

Zadruge imajo zraven reševanja stanovanjske problematike še druge prednosti, je izpostavila Hawlina. Gre namreč za skupnosti, ki spodbujajo medgeneracijsko pomoč, rešujejo problem osamljenosti, reorganizirajo skrbstveno delo in razbremenijo zdaj najbolj obremenjene, člani so aktivni, spodbuja se aktivno državljanstvo. Zadruga skupnost je lahko dobro okolje za integracijo ljudi, ki so odrinjeni na rob. Takšen primer je stanovanjska zadruga na Dunaju, kjer sobivajo študentje in ljudje z Downovim sindromom.

Ljubljanski poskus: Zadrugator

Hawlina je predstavila pilotni projekt stanovanjske zadruge v Ljubljani. Kot je dejala, ljubljanski medobčinski stanovanjski sklad projekt podpira, za gradnjo zadrug so pripravljeni nameniti zemljišča, ki bi tako ostala v lasti sklada, zadruga pa bi na njih pridobila neodplačno stavbno pravico. A slednje po sedanjih zakonodaji ni izvedljivo, cene na trgu pa so previsoke, zato so nujne sistemske spremembe.

Ljubljanska zadruga bi predvidoma štela 30 stanovanj, v katerih bi živelo okrog 75 ljudi. Predvidevajo novo gradnjo, pri čemer bi bila stanovanja velika od 34 do 90 kvadratnih metrov. Ob stanovanjih, ki bi zagotavljala zasebnost, načrtujejo tudi skupne prostore.

Investicija naj bi znašala okrog sedem milijonov evrov, financirala bi se z lastno udeležbo stanovalcev, javnega stanovanjskega sklada MOL, republiškega stanovanjskega sklada, z bančnimi posojili, Eko skladom in državnimi nepovratnimi sredstvi. Stroškovna najemnina bi znašala osem evrov na kvadratni meter. Želijo si izvesti pilotni projekt, na podlagi katerega bi se izoblikovala zakonodaja, ki bi omogočila razvoj stanovanjskih zadrug.

V Ljubljani skušajo vzpostaviti tudi zadrugne bivanjske skupnosti starejših Stanovalnica. S tem bi nagovorili in reševali problem dolgotrajne oskrbe, osamljenosti pri starejših, ki dokazano močno vpliva tudi na njihovo zdravstveno stanje.

Mariborski poskus: StanKoop

V Mariboru bi skupna posameznikov rada ustvarila stanovanjsko zadrugo, v kateri bi predvidoma bilo deset stanovanj. Načeloma je tudi v Mariboru medobčinski stanovanjski sklad (JMSS) nakazal možnost sodelovanja, pri čemer bi kot član vlagatelj vstopil z

vložkom parcele. V tem primeru bi se število stanovanj povečalo na 40, saj želi JMSS prejemati delež od najemnin. Želijo si skupne pralnice, delavnice in večje kuhinje, ki bi bila namenjena druženju, je povedal **Matic Primc** iz StanKoopu in opozoril na pomen medgeneracijskega sodelovanja. Izpostavil je še, da mora biti zakonodaja za zadruge takšna, da, četudi se zadruga zapre, se stanovanja vrnejo javnemu stanovanjskem skladu in se tako preprečijo tržne špekulacije.

Tudi v Mariboru se soočajo s problemom, da banke trenutno ponujajo samo kratkoročne kredite, ne pa takih, ki bi omogočali najemno gradnjo. Da bi banke lahko dale zadrugam ugodnejše kredite, bi morali spremeniti zakonodajo, so bili jasni pobudniki pilotnih projektov.



Podpora pilotnim projektom

"Trije največji stanovanjski skladi, torej republiški, ljubljanski in mariborski, so stanovanjske zadruge že prepoznali kot pomembno dopolnitev reševanja stanovanjske problematike, ki bi nadgradile njihovo delo," je dejala Hawlina. Poudarila je, da je smiselno podpreti pilotne projekte in na podlagi tega pripraviti učinkovito zakonodajo. Najprej so torej ključni dostop do zemljišča preko stavbne pravice, vzpostavitev ugodnih povratnih sredstev in dolgoročnih virov financiranja, ki bodo omogočili, da se investicija razporedi na daljše časovno obdobje. Želijo si namreč nižjih najemnin, kot bi jih lahko vzpostavili ob sedanjih pogojih na trgu. Predloge so že naslovili na ministrstvo za solidarno prihodnost.

Cilj Zadrugatorja, Stankoopa in Inštituta za študije stanovanj in prostora je, da bi se leta 2024 pridobila gradbena dovoljenja za tri pilotne projekte neprofitnih najemnih stanovanjskih zadrug. Želijo si, da bi bili v prvi polovici 2026 pilotni projekti zgrajeni, sprejete pa ustrezna zakonska podlaga in spodbude za razvoj združnega stanovanjskega sektorja.

Oderuške najemnine, nestabilnost in pomanjkanje varnosti

Anja Lazar z Inštituta za študije stanovanj in prostora je pojasnila, da se prebivalci Slovenije za lastništvo odločamo predvsem zato, ker je najemniški trg v tako slabem stanju: "Oderuške najemnine, nestabilnost in pomanjkanje varnosti," je povzela trenutno stanje. Kot je pokazala zadnja anketa, ki jo je Inštitut za študije stanovanj in prostora opravil v sodelovanju z agencijo Ninamedia med 1004 prebivalci in prebivalkami Ljubljane, kar 90 odstotkov anketiranih meni, da je najemanje v Ljubljani predrago. Kar 26 odstotkov vprašanih bi bilo zainteresiranih za najemanje v stanovanjski zadrugi, če bi ta obstajala. Ljudem se zdi sprejemljiva najemnina, ki bi jo bili pripravljeni plačati, 7,18 evra za kvadratni meter. Kar pomeni, da bi za stanovanje, veliko 50 kvadratnih metrov, bili pripravljeni odšteti 359 evrov najemnine.

Matic Primc: "Nujno je preprečiti tržne špekulacije. Zato mora biti zakonodaja takšna, da se tudi v primeru zaprtja zadruge stanovanja vrnejo stanovanjskemu skladu."
Foto: Robert BALEN



18. 01. 2023 Finance

Stran/Termin: 4

Naslov: Furs preverja, ali oddajate stanovanje v najem in bi

Naklada: 4.965,00

Avtor: TANJA SMREKAR

Površina/Trajanje: 824,93

Rubrika/Oddaja: DOGODKI IN OZADJA

Žanr: POROČILO

Gesla: STANOVANJSKI ZAKON, OBNOVA STANOVANJ



Furs preverja, ali oddajate stanovanje v najem in bi morali plačati kar tri različne davke

Davkarji spet iščejo, kdo bi moral poleg nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča plačati še dodatni davek na stanovanje ali počitniško hišo in – če oddajate stanovanje – tudi davek na oddajanje premoženja v najem



TANJA SMREKAR
tanja.smrekar@finance.si

Finančna uprava (Furs) po naših informacijah pošilja pozive posameznikom, za katere meni, da bi morali poleg nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (NUSZ) plačati še dodatni davek na stanovanje. Gre za tako imenovani davek na premoženje občanov iz osemdesetih let prejšnjega stoletja, ki naj bi se plačeval predvsem za počitniške hiše. Kar je - mimogrede - konec minulega stoletja povzročilo tudi množične spremembe stalnih prebivališč. En član družine je bil, denimo, prijavljen na običajnem naslovu, drugi pa na počitniški hiši.

Kako je danes? Evidence so precej neurejene, pravijo viri, davek pa trenutno ni tako visok, da bi si ljudje menjali prebivališča. Treba pa ga je plačevati in Furs iz tega za občine pobere okoli deset milijonov evrov na leto. To je skoraj dvakrat toliko kot leta 2017, ko je Furs začel podrobneje preverjati, kdo bi pravzaprav ta davek moral plačevati. Mimogrede - če stanovanje oddajate, morate plačati kar tri davke: NUSZ, omenjeni davek na premoženje in davek na oddajanje premoženja v najem (več o tem v nadaljevanju).

Statistika: koliko stane davek na počitniške hiše

Lani je tako Furs poslal kar 2.796 pozivov za plačilo dodatnega davka, ki je vir prihodka občine, v kateri je nepremičnina. Skupaj so lani izdali 139.591 odločb in pobrali za 9,56 milijona evrov davka oziroma v povprečju dobrih 68 evrov na plačnika. Največ tega davka so pobrali v Ljubljani, in sicer 1,25 milijona evrov od 19.077 plačnikov, kar je 65 evrov na osebo.

Obdavčenje premoženja je urejeno v zakonu o davkih občanov (ZDO) iz leta 1988, ki ga je sicer zakon o davku na nepremičnine razveljavil, vendar mu je ustavno sodišče z odločbo, s katero je zakon o davku na nepremičnine razveljavilo, podaljšalo uporabo do drugega ureditve obdavčitve nepremičnin. Enako, kot to velja za NUSZ. Namesto omenjenih dajatev in pristojbine za vzdrževanje gozdnih cest naj bi namreč plačevali novi davek na nepremičnine. Tega namerava sicer uvesti tudi Golobova vlada v svoji obširnejši davčni reformi, ki jo pripravlja v svojem mandatu.

5 občin, ki so lani pobrale največ davka na premoženje občanov

	Število odmernih odločb	Višina davka (v EUR)
Ljubljana	19.077	1.248.701
Maribor	6.847	729.365
Kranj	6.461	474.076
Kranjska Gora	2.736	412.033
Domžale	3.892	381.303



Kdo mora plačevati davek?
Ob položnici za NUSZ pa nekateri lastniki nepremičnin, fizične osebe, tako vsako leto prejmejo položnico za plačilo prav tako občinskega davka na premoženje.

Kaj sploh je to? Gre za tako imenovani vikendaški davek, ki ga plačujejo večinoma lastniki ali uživalci druge nepremičnine. Omenjeni davek se plačuje tudi na večje nepremičnine, pa na stanovanja, samostojne garaže (torej, če niso fizično del bloka oziroma hiše). Poenostavljeno: plačate ga za stanovanja, hiše, počitniške hiše, tudi za poslovne prostore, in to samo, če ste fizična oseba (podjetja ga ne plačujejo). Seveda pa so tudi izjeme in teh ni prav malo:

■ Do stanovanjske površine 160 kvadratnih metrov se davek ne plača, če v njem živi lastnik (uživalec) oziroma njegov ožji družinski član (zakonec, otrok, posvojenec). Torej - če je vaša hiša ali stanovanje večje, davek plačate, sicer ga ne. Prav tako ga plačate za vse počitniške hiše oziroma za vsa druga stanovanja, tudi čisto majhna. Pa tudi za stanovanja, v katerih ne živite in jih, denimo, oddajate (več v naslednjem odgovoru).

■ Davek od premoženja se tudi ne plačuje na poslovne prostore, ki jih lastnik uporablja, pa tudi ne na stavbe, ki se iz objektivnih razlogov ne morejo uporabljati ali so kulturni oziroma zgodovinski spomenik.

■ Tega davka so začasno oproščeni prvi lastniki novih stanovanjskih hiš oziroma stanovanj in garaž, in sicer za deset let. Oprostitev se prizna tudi za popravljene in obnovljene stanovanjske hiše oziroma stanovanja in garaže, če se je zaradi popravila ali obnove vrednost stanovanjske hiše oziroma stanova-

nja ali garaže zvišala za več kot polovico.

Za oprostitev, ki so navedene v dokumentu Obdavčitev z davkom od premoženja, mora zavezanec na finančno upravo do 31. januarja poslati vlogo, ki jo napiše sam, saj obrazec ni predviden. V dokumentu so navedene tudi stopnje tega davka, ki so odvisne od vrednosti premoženja.

Ali se omenjeni davek plačuje tudi za nepremičnino, denimo s stanovanjsko površino 80 kvadratnih metrov, ki je edino stanovanje, nepremičnina v lasti posameznika, a ta nepremičnino oddaja in živi drugje?

Da, če je zavezanec v tem stanovanju stalno prijavljen, a živi drugje (oziroma tam ne živijo bližnji sorodniki), je treba davek plačati. Kot namreč razlagajo na Fursu, je zavezanec za davek od premoženja lastnik oziroma uživalec: »Davek se plačuje ne glede na to, ali lastnik oziroma uživalec uporablja premoženje sam ali ga daje v najem.«

Izjeme smo že našli.

Kaj vse torej državi oziroma občini plača nekdo, ki oddaja svoje stanovanje?

■ Najprej mora plačati nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča oziroma NUSZ, ki se razlikuje od občine do občine. Za, denimo, dvosobno stanovanje v Ljubljani je treba navadno odšteti okoli 60, 70 evrov. Tega lahko namesto lastnika sicer plača tudi uporabnik. A prvi »obdavčenec« je lastnik.

■ Omenjeni davek na premoženje občanov, ki ga tudi lahko plača lastnik ali uživalec in, denimo, znaša okoli 60 evrov.

■ Davek na oddajanje premoženja v najem. Tega mora plačati lastnik. Če je bila najemnina 800 evrov na mesec oziroma 9.600 na leto, znaša davek za lani 1.296 evrov (15-odstotni davek na davčno osnovo, ki je 90 odstotkov najemnine; davčna osnova je sicer lahko nižja, če zavezanec uveljavlja stroške vzdrževanja nepremičnine). Letos bo davek višji, 25-odstotni na 90 odstotkov najemnin, torej 2.160 evrov.

Kakšna je kazen, če posameznik davka na premoženje občanov ne prijavi?

Zavezanca, ki napovedi ne odda, lahko davčni organ kaznuje z globo od 250 do 400 evrov. Zavezanca, ki v napovedi navede nepravilne ali neresnične podatke, pa lahko davčni organ kaznuje z globo od 400 do pet tisoč evrov. Poleg globe davčni organ zavezancu v obeh primerih obračuna tudi dodatno davčno obveznost.

Kako in kdaj je treba davek prijaviti?

Davek odmeri davčni organ na podlagi uradnih podatkov oziroma napovedi davčnega zavezanca z odločbo. Davčni zavezanec mora sam (!) vložiti napoved za odmero davka od premoženja v 15 dneh od pridobitve stavbe (z nakupom, dedovanjem, podaritvijo, izdajo dovoljenja za uporabo) pri finančnem uradu, kjer nepremičnina stoji.

Davčni zavezanci predložijo napoved samo enkrat (razen, če se spremenijo lastnosti nepremičnine), in sicer ob pridobitvi nepremičnine.

Kako je videti napoved?

Dolga je kar pet strani. Ogledate si jo lahko na povezavi Fursa.



Na njej morate sami vpisati vrsto podatkov, ki jih Furs tako ali tako ima - saj nekatere posameznike na podlagi podatkov tudi pozove k oddaji napovedi. Denimo o katastrski občini, številki stavbe ... Nekateri podatki pa so dostopni v bazi geodetske uprave. Denimo tudi o letu gradnje, pa podatki o oknih in podobno. V napoved morate vpisati tudi, kako imate obdelane stene, ali so pobarvane oziroma zaščitene z jupolom, apnom, lesom. Pa kako se ogreva te in koliko merijo posamezne sobe v stavbi oziroma stanovanju. Skratka, vse to morate izpolniti sami.

Peta stran je večinoma rezervirana za Furs. Zanimivo, da morajo ti sami izpolniti obrazce o tem, kako visoki so stropi, ali je v stanovanju vlaga, kakšno je osončenje in ali je stanovanje stalno moteno oziroma je v njem čezmeren hrup. Torej - Furs mora sam izpolniti podatke, ki bi jih moral pravzaprav poznati bolj kot Furs zavezanec sam in pomenijo odbitne točke za davek, zavezanec pa mora sam izpolniti okenca o podatkih, ki bi jih Furs pravzaprav moral imeti.

Povsem na koncu napovedi je sicer nekaj vrstic prostora za pripombe zavezanca. Tam, denimo, lahko zapiše, ali je v prostoru vlaga, uslužbenci Fursa pa naj bi to preverili.

Zakaj torej Furs za zavezanca sam ne predizpolni podatkov?

Furs odgovarja, da so takšna pravila - zastarela. Konkretno: »Napoved za odmero davka od premoženja je predpisana na podlagi odredbe o obrazcih napovedi za odmero dohodnine za leto 1996 (davka od dohodkov iz dejavnosti, davka od dobička iz kapitala, davka od dohodkov iz premoženja, davka od premoženja, davka na dediščine in darila ter davka na promet nepremičnin). Napoved vsebuje tudi vprašalnik, v katerega je poleg splošnih podatkov o zavezancu treba vpisati podatke o posameznih prostorih s pripadajočo površino. Hkrati je treba pri posamezni skupini prostorov navesti ustrezne izvedbene (gradbene) lastnosti uporabljenih materialov, ki se nanašajo na stavbo (vrsta oken, izvedba podov in sten) in pripadajoče inštalacije (voda, električna, ogrevanje in podobno) ter preostale lastnosti nepremičnine, ki vplivajo na določitev davčne osnove. Vprašalnik upošteva pravilnik o merilih in

načinu za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih hiš ter sistem točkovanja, sprejet na podlagi stanovanjskega zakona. Davek od premoženja torej temelji na štiri desetletja starih pravnih podlagah, ki ne sledijo trendom na področju evidentiranja nepremičnin.«

Kataster nepremičnin je sicer evidenca, ki vsebuje tudi podatke o površini in kakovosti nepremičnin, vendar so ti zbrani na drugačni podlagi in za drugačen namen, zato niso neposredno uporabni za zastarelo določanje davčne obveznosti pri davku od premoženja, pravijo na Fursu: »Zadnji v danem trenutku pri določitvi vrednosti nepremičnine upošteva izvedbene lastnosti uporabljenih materialov, ki jih v katastru nepremičnin ne zasledimo. Tako davčni organ v nobenem primeru ne more pridobiti vseh podatkov iz uradnih evidenc, na podlagi katerih bi lahko določil vrednost nepremičnine in s tem davčno osnovo.«

Ko Furs ugotovi, da oseba davka ni plačevala (veliko jih za to obveznost niti ne ve), ali jo pozove, da plača davek tudi za minulo obdobje? Davčne obveznosti namreč zastarajo večinoma šele v petih letih.

Furs odgovarja: »V okviru rednih delovnih nalog davčnega organa je pozivanje zavezanec k oddaji napovedi za odmero davka od premoženja. Oddaji napovedi zavezanca sledi redna odmera za tekoče odmereno leto, za nazaj pa se lahko izreče globa, saj neoddaja napovedi pomeni prekršek.«

Kje Furs dobi podatke o osebah, ki bi davek morale plačevati, pa niso oddale napovedi?

Davčni organ pri pripravi davčne evidence o odmeri davka od premoženja uporablja tudi druge evidence, s katerimi pridobi podatek o spremembi davčnega zavezanca. Gre za evidence o odmeri davka na promet nepremičnin, davka na dediščine in darila ter dohodnine od dohodka iz oddajanja premoženja v najem.

Zakon o davčnem postopku (ZDavP-2) pa zavezancem nalaga, da v 15 dneh po nastanku davčne obveznosti davčnemu organu, na območju katerega je nepremičnina, predložijo napoved za odmero davka od premoženja. Hkrati morajo v istem časovnem obdobju 15 dni sporočiti vse podatke, ki vplivajo na višino davčne obveznosti.

18. 01. 2023

Dnevnik

Stran/Termin: 1

Naslov: Trnova pot do 8000 najemniških stanovanj

Naklada: 15.822,00

Avtor: Sebastjan Morozov

Površina/Trajanje: 127,78

Rubrika/Oddaja: Naslovna stran

Žanr: NAPOVEDNIK ČLANKA

Gesla: STANOVANJSKI ZAKON, GRADNJA STANOVANJ, NAJEMNA STANOVANJA,



STANOVANJA / GRADNJA

Trnova pot do 8000 najemniških stanovanj

Cilj, da bo do leta 2025 v javni lasti 33.000 stanovanj, pri čemer jih bo treba zgraditi še dobrih 8000, bo po oceni računskega sodišča težko doseči. Z zdajšnjo dinamiko zagotovo ne bo dosežen niti cilj iz koalicijske pogodbe, da bi do leta 2030 zagotovili 20.000 novih javnih najemnih stanovanj.

✍ Sebastjan Morozov

Nacionalna stanovanjska politika je velika slabost naše države. To je ugotovilo tudi računsko sodišče v nedavni reviziji izvajanja resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025. Po oceni računskega sodišča bo cilj resolucije, da bi do leta 2025 v javni lasti imeli 33.000 stanovanj, pri čemer bo treba zgraditi še 8373 stanovanj,

težko doseči. Pred dnevi je državni sekretar na ministrstvu za delo Simon Maljevac, ki bo vodil ministrstvo za solidarno prihodnost, napovedal, da bo prihodnje leto mogoče zgraditi tisoč stanovanj, do konca mandata vlade pa dva tisoč stanovanj na leto.

V koalicijski pogodbi se je vlada zavezala, da bo okrepila delovanje Stanovanjskega sklada Republike Slovenije (SSRS) in podprla druge modele financiranja, da bi tako do leta 2030 zagotovili 20.000 novih javnih najemnih stanovanj. V koalicijski pogodbi je bilo sicer predvideno, da se bodo nepremičnine, primerne za stanovanjsko gradnjo, z Družbe za upravljanje terjatev bank (DUTB), ki je bila decembra pripojena Slovenskemu državnemu holdingu, prenesle na SSRS, vendar se to ni zgodilo. Oktobra je vlada sporočila, da nepremičnin z uredbo o pravnem nasledstvu DUTB ni mogoče prenesti na SSRS in da bodo stanovanjsko problematiko s povečevanjem števila javnih najemnih stanovanj reševali po avstrijskem modelu. Vanj je bilo leta 2020 vključenih 185 državnih in zasebnih organizacij, od tega 98 za drug, 77 družb z omejeno odgovornostjo in deset delniških družb.

Nadaljevanje ➔ 5

18. 01. 2023 Dnevnik

Stran/Termin: 5

Naslov: Najemniška stanovanja še v oblakih

Naklada: 15.822,00

Avtor: Sebastjan Morozov

Površina/Trajanje: 647,88

Rubrika/Oddaja: POSLOVNI

Žanr: POROČILO

Gesla: STANOVANJSKI ZAKON, GRADNJA STANOVANJ, STANOVANJSKA GRADNJA,



STANOVANJSKA GRADNJA

Najemniška stanovanja še v oblakih

Nadaljevanje s strani 1

Kdo bo gradil?

Po številnih ocenah naj bi bil avstrijski model, ki ga podpirajo na ministrstvu za finance, lahko komplementaren gradnji stanovanj SSRS, z njegovo implementacijo pa naj bi bil zastavljeni cilj zgraditve načrtovane kvote stanovanj lažje uresničljiv. Toda po mnenju ministrstva za delo avstrijski oziroma dunajski model ni komplementaren delovanju SSRS, ampak je delovanje SSRS enako avstrijskemu modelu. »V javnosti se je avstrijski model pogosto potvarjal in pripisoval shemam, ki ne temeljijo na močnem javnem financiranju gradnje javnih najemnih stanovanj,« pojasnjujejo na ministrstvu za delo. Po neuradnih podatkih imajo v SDH, in tudi v državnem podjetju DSU, ki naj bi bilo vključeno v projekt, nekoliko drugačno predstavo o delovanju avstrijskega modela, zato mimo SSRS pripravljajo teren za zagon gradnje večjega števila stanovanj.

Po prvotnem načrtu je nameravala SDH že v kratkem na novoustanovljeno podjetje prenesti okoli 15 večjih zemljišč, na katerih bi bilo mogoče zgraditi približno 2500 stanovanj. Po neuradnih informacijah bi se načrti lahko nekoliko spremenili. Na SDH naj bi sicer sprva poskrbeli za vso potrebno dokumentacijo za začetek gradnje. Ker je v začetni fazi, v SDH podrobnih načrtov o načrtovanem projektu ne razkrivajo.

Po mnenju DSU bi morali vodenje politike zagotavljanja najemnih stanovanj najprej urejati z ustreznimi zakonskimi ukrepi, ki bi omogočili predvidljive pogoje za vse deležnike v procesu dolgoročnega najema stanovanj z omejenim dobičkom. »Šele nato bi se lahko odločalo o morebi-

tnih organizacijskih spremembah v okviru organizacij, ki bi sodelovale pri izvedbi zakonsko predvidenih nalog.« V DSU ocenjujejo, da so bila dosedanja prizadevanja preozko zastavljena, saj niso vključevala potreb večine prebivalcev, tudi tistih, ki niso socialno ogroženi. »Poleg tega so preveč temeljili na proračunskem financiranju, ki glede na zmožnost ne zmore zagotavljati niti manjšega dela potrebnih sredstev,« so dodali.

Sedem evrov za kvadratni meter

Na ministrstvu za finance so povedali, da bo nacionalna stanovanjska politika iz pristojnosti okoljskega ministrstva prešla v pristojnost ministrstva za solidarno prihodnost. Za predlagani avstrijski model pravijo, da je ena od oblik financiranja in gradnje javnih najemnih stanovanj, ki za uveljavitev v Sloveniji terja spremembo stanovanjskega zakona. »Za gradnjo večjega števila stanovanj so osnova zemljišča, ki jih SSRS in SDH že imata. Ob tem časovno zelo pomembno komponento predstavljata umeščanje zemljišč v prostor in projektno načrtovanje. Zelo pomembna komponenta je tudi financiranje projektov, pri kateri se zaradi velikih pritiskov na javne finance zavzema tudi za modele gradnje javnih najemnih stanovanj z uporabo zemljišč nekdanje DUTB.«

Po pojasnilih ministrstva za delo naj bi načrt prenove stanovanjske gradnje, ki naj bi ga pripravili na ministrstvu za solidarno prihodnost, v veliki meri temeljil na dobrih lastnostih avstrijskega modela, ki temelji na visokem in stabilnem financiranju gradnje najemnih stanovanj ter zagotavlja predvidljivost in cenovno vzdržnost gradnje. Model, ki ga želijo vzpostaviti, bi se v veliki meri izvajal

prek SSRS. »Ta bi iz proračuna letno prejemal okoli 100 milijonov evrov, ki bi jih v obliki ugodnih posojil posredoval izvajalcem stanovanjske preskrbe. V veliki meri so to skladi in neprofitne stanovanjske organizacije, na primer Nepremičnine Celje (v stoodstotni lastni celjske občine). Ti bi ponujali stanovanja po stroškovni najemnini (ciljna najemnina, ki vključuje tudi določene stroške, znaša sedem evrov na kvadratni meter), pogodbo za nedoločen čas in razporejanje stanovanj na podlagi razpisa,« so povedali na ministrstvu za delo, kjer se nadejajo, da bodo takšen model vzpostavili do konca mandata. V vmesnem času pa »bomo zagnali projekte, ki so že v različnih razvojnih fazah, in postopoma gradili komponente bodočega modela.« x

Sebastjan Morozov

V javnosti se je avstrijski model gradnje stanovanj pogosto potvarjal in pripisoval shemam, ki ne temeljijo na močnem javnem financiranju gradnje javnih najemnih stanovanj.

Ministrstvo za delo

Po mnenju družbe DSU bi morali vodenje politike zagotavljanja najemnih stanovanj najprej urejati z ustreznimi zakonskimi ukrepi, ki bi omogočili predvidljive pogoje za vse deležnike v procesu dolgoročnega najema stanovanj z omejenim dobičkom.



Avstrijski model gradnje stanovanj

Tako imenovani avstrijski model gradnje stanovanj, ki se izvaja na podlagi avstrijske zakonodaje in ureja zagotavljanje najemnih stanovanj z omejenim dobičkom, dolgoročno ureja način financiranja, gradnjo, oblikovanje in nadzor najemnih cen ter državnih spodbud za investitorje oziroma dolgoročne najemodajalce. »Avstrijsko zakonodajo s področja podpore najemnih stanovanj lahko razdelimo na tisto, ki podpira socialna in neprofitna stanovanja za socialno ogrožene sloje prebivalstva (podobno kot v Sloveniji), ter tisto, ki zagotavlja dostopna stanovanja za preostanek populacije in preprečuje, da bi najemnine nerazumno rasle. Ta

drugi sklop zakonodaje v Sloveniji še manjka, čeprav so razmere v marsikaterem delu države v zvezi z dostopnostjo najemnih stanovanj že kritične,« po povedali v DSU. Dodali so, da model v okviru tega drugega sklopa zakonodaje podpirajo zato, ker bi lahko pritegnil širši krog dolgoročnih vlagateljev in alokacijo zasebnih sredstev, s čimer bi se lahko obseg zagotavljanja novih najemnih stanovanj zelo povečal in daleč presegel možnosti proračunskega financiranja. »Ne nazadnje so za sodelovanje v tovrstnih modelih običajno zainteresirani tudi zavarovalnice in pokojninski skladi, saj jim omogoča dolgoročno stabilen, čeprav skromen donos.«



V DSU ocenjujejo, da so bila dosedanja prizadevanja pri gradnji stanovanj preozko zastavljena, saj niso podpirala potreb večine prebivalcev, tudi tistih, ki niso socialno ogroženi. Poleg tega so preveč temeljili na proračunskem financiranju. Fotografija je simbolična. Luka Cjuha

18. 01. 2023 Svet 24

Stran/Termin: 8

Naslov: Bo predsednik Golob kolaicijskim partnerjem nataknil

Naklada: 48.000,00

Avtor: Savo Radjenovič

Površina/Trajanje: 1.215,05

Rubrika/Oddaja: SLOVENIJA

Žanr: POROČILO

Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA



8 SLOVENIJA 24

urednistvo@svet24.si / novice.svet24.si

BO PREDSEDNIK GO PARTNERJEM NATAK

KOALICIJSKI VRH Kako bodo stranke reševale težave, ki t

Koalijski trojček, sestavljen iz strank Gibanje Svoboda, SD in Levica, bo na današnjem koalijskem vrhu na Brdu pri Kranju pretresal številne nakopičene težave, s tem pa tudi koalijsko pogodbo, ki utegne biti deležna tudi kakšnega aneksa.

Avtor: Savo Radjenovič

Foto: Bobo, Primož Lavre

Beseda bo tekla predvsem o pripravi reform in prioritet za leto 2023, pri čemer bo osrednjo vlogo odigralo reševanje klavnih razmer v zdravstvu, gordijski voz, ki ga koalicija želi presekati s težko pričakovano zdravstveno reformo. Na mizi še zdaleč ne bo samo zdravstvo, temveč bodo razpravljali tudi o pokojninski, davčni in šolski reformi, reformi plačnega sistema ter o stanovanjski politiki. »Mi bomo dali rešitve na mizo in iskali konsenz. Kdor bo želel, se bo pridružil, kdor se ne bo želel, je to njegova stvar,« je zlasti glede reforme zdravstvenega sistema poudaril premier Robert Golob ter s tem nakazal, da je v koaliciji nujna konsolidacija, s tem pa tudi širše prevzemanje odgovornosti za vse prihodnje korake.

NAD ZDRAVSTVENO REFORMO BO BDEL GOLOB

Na področju priprave obljubljenih zdravstvenih reform so se po tem, ko sta ministrstvo za zdravje pod vodstvom Danijela Bešiča Loredana ter sindikat zdravnikov in zobozdravnikov

Fides vsaj začasno zakopala bojno sekiro, zgodili nekateri večji premiki. Priprave reforme namreč v nasprotju s pričakovanji ne bo koordiniral Bešič Loredan, temveč sam Golob, ki bo usmerjal delo medresorske delovne skupine za zdravstvo. Slednjo sestavljajo še ministri za zdravje, finance in javno upravo, pod njeno okrilje pa bo spadal tudi strateški svet za zdravstvo, ki bo po navedbah Goloba sestavljen iz neodvisnih strokovnjakov. Njegovo vodenje na povabilo Bešiča Loredana prevzema znani kirurg Erik Breclj. Vizija zdravstvene reforme bo jasna šele, ko bodo znani njeni prvi obrisi, a naj bi med drugim naslovlila tudi pereče vprašanje ukinitve dopolnilnega zdravstvenega zavarovanja, kar je ena ključnih stavkovnih zahtev civilne iniciative Glas ljudstva in tega, kar že dlje časa trdno zagovarjajo tudi v strankah SD in Levica. Ne nazadnje to predvideva tudi koalijska pogodba.

POVPREČNA PLAČA

Morda je najbolj vroč ko stanje trenutno v žerjavici plačnega sistema v javnem sektorju, kjer vladi preti silovit stavkovni val. Po več sporazumih s sindikati v zdravstvu, vključno s Fidesom, po dogovoru s Sindika-

Golob želi svoje koalijske partnerje vpreči v koalijski jarem in onemogočiti politično preigravanje.



tom vzgoje, izobraževanja, znanosti in kulture Slovenije (Sviz) in darilu, ki so ga prejeli sodniki in tožilci, se je po pobočju začela kotaliti snežna kepa. Tako svoje zdaj zahtevajo tudi vojaški, gasilci, policisti, redarji ter zaposleni v klasični državni upravi in v upravah lokalnih skupnosti, vključno z javnimi uslužbenci Finančne uprave Republike Slovenije (Furs), Uprave RS za izvrše-

vanje kazenskih sankcij (URSIKS) in Geodetske uprave RS. Vlada bo glede na napovedi zagato rešila s prenovo plačnega sistema, ministrica za javno upravo Sanja Ajanović Hovnik pa bo izhodišča predstavila na današnjem koalijskem vrhu. Znan je že predlog o vzpostavitvi razmerja med najnižjo in najvišjo plačo ena proti sedem, napoveduje pa se tudi oblikovanje posame-

Priprave zdravstvene reforme v nasprotju s pričakovanji ne bo koordiniral Bešič Loredan, temveč Robert Golob.



Nobena zgodba premajhna, noben človek prevelik.

Za naročilo časopisa pokličite na številko 080 4321.

9

DLOB KOALICIJSKIM KNIL JAREM IN UZDO?

...i trenutno pestijo Slovence?



znih plačnih stebrov ob skupnih temeljih, a so na poti prenove številne čeri. Ena od njih je tudi podoba v javnosti. Ljudem namreč ne bo ostalo neopaženo, da je glede na podatke Statističnega urada RS (Surs) povprečna bruto plača v javnem sektorju kar za dobrih 400 evrov višja od povprečne plače v zasebnem sektorju. Povprečna plača v Sloveniji je denimo oktobra 2022

MESEC DVIGU NASPROTUJE

Minister za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti Luka Mesec dvigu upokojitvene starosti sicer ni naklonjen. Obljubil je, da bodo naredili vse, da dviga upokojitvene starosti ne bo.

znašala 2024,03 evra bruto oziroma 1317,60 evra neto, pri čemer je v javnem sektorju znašala 2327,32 evra bruto oziroma 1501,25 evra neto, v zasebnem sektorju pa 1888,88 evra bruto oziroma 1235,77 evra neto.

DVIG UPKOJITVENE STAROSTI?

Koalicija bo na vrhu zagrizla tudi v pripravo izhodišč pokojninske reforme. Na mizi bo med drugim vprašanje postopnega zvišanja odmernih odstotkov za izračun pokojninske osnove v obdobju od leta 2026 do 2030 ter postopnega dviga upokojitvene starosti. Slovenija je med evropskimi državami z najnižjo starostno mejo za upokojitev, kažejo podatki iz lanskega poročila o pokojninskih sistemih, ki ga je pripravila Organizacija za gospodarsko sodelovanje in razvoj (OECD). Slednja Sloveniji svetuje, naj v naslednjih petih letih najnižjo starost ob upokojitvi zviša na vsaj 62 let ob 42 letih delovne dobe, kasneje pa celo na 64,6 leta starosti in 44,6 leta delovne dobe. Upokojitvena starost pri nas je tre-

nutno 60 let in 40 let pokojninske dobe oziroma 65 let starosti in 15 let zavarovalne dobe.

NASLOVILI BODO TUDI STANOVANJSKO PROBLEMATIKO

Glede na napovedi bo na dnevnem redu koalicijskega vrha tudi stanovanjska politika. Kaj natančno to pomeni, ni znano, je pa še eno področje, ki je v prvem letu Golobove vlade deležno veliko besed, a se na korenite ukrepe še čaka. Koalicijska pogodba sicer predvideva okrepitev delovanja Stanovanjskega sklada Republike Slovenije in podporo drugim modelom financiranja, pri čemer je cilj zagotoviti 20 tisoč javnih najemnih stanovanj do leta 2030. Kandidat za ministra za solidarno prihodnost Simon Maljevac hrbtnico javnega stanovanjskega sistema vidi v stanovanjskih skladih. Nedavno je med drugim napovedal, da bodo v okviru novega ministrstva do konca mandata oblikovali stabilen in robusten sistem, ki bo v prihodnjem letu lahko zagotovil tisoč stanovanj, do konca mandata pa dva tisoč stanovanj letno. ■

Vodenje strateškega sveta za zdravstvo prevzema kirurg Erik Breclj.