

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: 25.01.2023

Pojavnost:

NAJEMNA STANOVANJA	3
STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE	4
GRADNJA STANOVANJ	2
CENE NEPREMIČNIN	1

Ključne besede v poročilu:

NAJEMNA STANOVANJA	3
STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE	4
GRADNJA STANOVANJ	2
CENE NEPREMIČNIN	1

Pregled objav

ZBORNICA ZA POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI

24. 01. 2023	www.sta.si	Stran/Termin:	SLOVENIJA
Naslov:	Simon Maljevac - sociolog, ki se je boril proti diskriminaciji, na čelo novega ministrstva za solidarno		
Vsebina:	Simon Maljevac, dozdajšnji državni sekretar na ministrstvu za delo, prihaja na čelo povsem novega ministrstva za solidarno prihodnost. Zavzema se za vzpostavitev močne javne mreže storitev iz dolgotrajne oskrbe, hrbtenico javnega stanovanjskega sistema vidi v stanovanjskih skladih, spodbujati pa		
Avtor:	pse/moz		
Gesla:	NAJEMNA STANOVANJA, STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE		
24. 01. 2023	TV Slovenija 1	Stran/Termin: 19:30:00	SLOVENIJA
Naslov:	Stanovanja v novomeški občini		
Vsebina:	Primanjkuje stanovanj. V eni najrazvitejših občin, v novomeški, bodo zato v prihodnjih dveh letih zgradili pet stanovanjskih blokov. Tri bo gradil republiški stanovanjski sklad, dva pa občina sama.		
Avtor:	Petra Držaj		
Gesla:	STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE		
25. 01. 2023	Delo	Stran/Termin: 3	SLOVENIJA
Naslov:	Preobrazba socialistične stranke v prosistemsko		
Vsebina:	Levica Parlamentarna prihodnost najmanjše vladne stranke je odvisna od novega ministrstva za socialno prihodnost		
Avtor:	Uroš Esih		
Gesla:	STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA		
25. 01. 2023	Primorske novice	Stran/Termin: 7	SLOVENIJA
Naslov:	Ko pride zemeljski plin, naj bi bilo gretje cenejše		
Vsebina:	koper Za ogrevanje stanovanj v novi soseski bodo zgradili plinsko kotlovnico		
Avtor:	Nataša Hlaj		
Gesla:	STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA		
25. 01. 2023	Dnevnik	Stran/Termin: 1	SLOVENIJA
Naslov:	Primopredaja na položaju mestnega urbanista		
Vsebina:	Na ljubljanski občini te dni poteka primopredaja poslov med Janezom Koželjem in novim podžupanom Rokom Žnidaršičem, ki prevzema področje urbanističnega razvoja mesta. Vprašanje je, ali bo imel tudi Koželjev naslednik toliko vpliva v mestni občini.		
Avtor:	Peter Pahor		
Gesla:	GRADNJA STANOVANJ		
25. 01. 2023	Dnevnik	Stran/Termin: 8	SLOVENIJA
Naslov:	Primopredaja na položaju mestnega urbanista: podžupan postal Rok Žnidaršič		
Vsebina:	Na ljubljanski občini te dni poteka primopredaja poslov med Janezom Koželjem in novim podžupanom Rokom Žnidaršičem, ki naj bi prevzel urbanistični razvoj mesta. Bistvenih sprememb pri že leta 2007 predstavljenih smernicah razvoja ne gre pričakovati, bolj pomembno je vprašanje, ali bo Koželjev		
Avtor:	Peter Pahor		
Gesla:	GRADNJA STANOVANJ		
25. 01. 2023	Finance	Stran/Termin: 2	SLOVENIJA
Naslov:	Furs vam bo namesto 2.200 evrov DDV na prenos nepremičnine zaračunal kar 44 tisočakov. Kako je to		
Vsebina:	Furs je »podražil« davek na nepremične, kijih podjetnik prenese nase osebno, tako kar brez spremembe zakona Furs spreminja ustaljeno davčno prakso; objavljamo primer, ko se zavezancu davek podraži z 2.200 na 44 tisoč evrov		
Avtor:	TANJA SMREKAR		
Gesla:	CENE NEPREMIČNIN		

24. 01. 2023 www.sta.si

Stran/Termin:

Naslov: Simon Maljevac - sociolog, ki se je boril proti

Naklada:

Avtor: pse/moz

Površina/Trajanje: 1,00

Rubrika/Oddaja:

Žanr: SPLETNI ČLANEK

Gesla: NAJEMNA STANOVANJA, STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE

<https://www.sta.si/3126241>

Simon Maljevac, dozdašnji državni sekretar na ministrstvu za delo, prihaja na čelo povsem novega ministrstva za solidarno prihodnost. Zavzema se za vzpostavitev močne javne mreže storitev iz dolgotrajne oskrbe, hrbtenico javnega stanovanjskega sistema vidi v [stanovanjskih skladih](#), spodbujati pa želi tudi lastništvo zaposlenih v podjetjih. Maljevac že ima nekaj izkušenj s politiko in državnimi strukturami. Pri zagovorniku načela enakosti je v letih od 2017 do 2018 vodil oddelek za spremljanje, ozaveščanje in preventivo. Od leta 2018 je generalni sekretar stranke Levica. Od maja 2022 pa je državni sekretar na ministrstvu za delo. Če ga bo DZ potrdil za ministra, pa bo prevzel vodenje ministrstva, ki ga v Sloveniji še ni bilo in ki bo zajemalo več vsebinskih izzivov. Pri dolgotrajni oskrbi so po njegovih besedah ključne sistemske rešitve na ravni države. Na predstavitvi ministrske kandidature pred odborom DZ za delo je napovedal spremembe zakona o dolgotrajni oskrbi iz decembra 2021, ker je neizvedljiv predvsem zaradi nejasno določenih splošnih pogojev za pridobitev pravice do dolgotrajne oskrbe. Prenova zakona naj bi zagotovila tudi širši nabor kadra za izvajanje dolgotrajne oskrbe in drugače opredelila storitve. Na področju stanovanjske politike je treba po njegovem razviti in okrepiti mrežo javnih [najemnih stanovanj](#), ki bodo dostopna, kakovostna in varna, saj trg tega ne zagotavlja. Politike na tem področju niso bile razvojno usmerjene, še redkeje pa podprte z ustreznimi finančnimi viri, meni. Tudi nacionalni program se na tem področju po njegovih navedbah ni izvajal. Kot napoveduje, bodo še letos pripravili ukrepe pri kratkoročnem turističnem oddajanju stanovanj, ki je vplivalo na dvig cen in manjšanje ponudbe [najemnih stanovanj](#) predvsem v mestih. Do konca mandata bodo uredili področje minimalne dolžine najemne pogodbe, regulacije najemnin in učinkovitejšega reševanja sporov, je obljubil. Cilj ekonomske demokracije, ki bo prav tako eno od področij novega ministrstva, pa je po njegovem pojasnilu vključevati državljane v proces sprejemanja odločitev s spodbujanjem lastništva zaposlenih. S sprejetjem ustrezne zakonodaje in ustanovitvijo podpornih institucij želijo omogočiti porazdelitev lastništva kapitala in odločitvenih pravic v tistih podjetjih, ki bodo to prepoznala kot dodano vrednost zase in za svoje zaposlene. Maljevac, rojen 26. februarja 1981, je leta 2012 diplomiral na fakulteti za družbene vede v Ljubljani in pridobil naziv diplomirani sociolog. Med študijem in pozneje je prostovoljno in honorarno delal v komunikacijskem inženiringu Directa in v Informacijskem centru Legebitra, ki ga je vodil od leta 2007 do 2017. Društvo je v času njegovega vodenja preraslo v največjo nevladno organizacijo LGBT v Sloveniji, v njenem okviru pa je vodil številne nacionalne in mednarodne projekte, tudi razvojni projekt Evropske komisije na Kosovu. Pri raziskovalnih, preventivnih in aktivističnih projektih je sodeloval z ministrstvom za zdravje in za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti ter z Mirovnim inštitutom. V tem obdobju je bil tudi odgovorni urednik revije Narobe. Leta 2006 je postal predstavnik Slovenije v skupini EU Network mednarodne organizacije ILGA Europe, med letoma 2007 in 2009 pa je bil tudi predsednik mednarodne mladinske organizacije IGLYO. V času dela v nevladnem sektorju je sodeloval tudi z akademsko sfero in v soavtorstvu izdal nekaj znanstvenih člankov v domačih in tujih znanstvenih revijah ter znanstveno monografijo Obrazi homofobije. Kljub številnim delovnim obveznostim si redno vzame čas za sprostitev, saj je po njegovem mnenju prosti čas ključnega pomena za vsakogar. Pomemben cilj Levice na področju dela zato ostaja tudi več prostega časa za zaposlene, več prostih dni in krajši delovniki. Maljevac je prepričan, da samo zadovoljni, nezgarani in čili lahko gradimo povezano skupnost in solidarno prihodnost. Njegova najljubša sprostitve so vsakodnevni sprehodi s psičkama Lolo in Nežo. Poleg tega je navdušen bralec, najraje skandinavskih kriminalk. Pred televizijski ekran ga največkrat pritegne znanstvena fantastika. Med kulturnimi filmskimi naslovi že od najstniških let prisega na Zvezdne steze. DZ bo danes glasoval o devetih ministrskih kandidatih. Glede na razmerje sil je pričakovati, da bodo vsi dobili zadostno podporo. S tem bo vlada sestavljena skladno z novelo zakona o vladi in na način, kot si ga je zamislila koalicija že ob začetku mandata.

24. 01. 2023	TV Slovenija 1	Stran/Termin:	19:30:00
Naslov:	Stanovanja v novomeški občini	Naklada:	
Avtor:	Petra Držaj	Površina/Trajanje:	00:01:42
Rubrika/Oddaja:	SLOVENSKA KRONIKA	Žanr:	DIALOGIZIRANO POROČILO
Gesla:	STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE		

JASMINA JAMNIK: Primanjkuje tudi stanovanj. V eni najrazvitejših občin, v novomeški, bodo zato v prihodnjih dveh letih zgradili pet stanovanjskih blokov. Tri bo gradil republiški [stanovanjski sklad](#), dva pa občina sama.

PETRA DRŽAJ: Nikoli dovolj. Tako najkrajše o stanovanjih, ki jih v dolenski metropoli nenehno primanjkuje. V gospodarsko razvitem mestu je 25.000 delovnih mest, potrebe po stanovanjih pa velike. Zemljišča za novogradnjo so. Ena od lokacij je Podbreznik. To je sosekna na obrobju mesta, ki jo razvijata republiški [stanovanjski sklad](#) in mestna občina. Tu bo v dveh letih zraslo pet stanovanjskih blokov.

GREGOR MACEDONI (župan Mestne občine Novo mesto): Ocenjujemo, da bo poleg tega, kar je bilo v zadnjih štirih, petih letih zgrajeno nekje med 200 in 300 stanovanj, da bo seveda novih 500, 600 stanovanj v veliki meri zadostilo potrebam.

PETRA DRŽAJ: Koristna informacija za občane je tudi, da je mestna občina pred kratkim ustanovila javni [stanovanjski sklad](#).

BOJAN RAJER (direktor novomeškega [stanovanjskega sklada](#)): [Stanovanjski sklad](#) bo predvsem približal vse ljudem, predvsem te ciljne skupine, ki se bom rekel dandanes le težka soočajo, bom rekel z vsemi podražitvami glede stanovanj in z visokimi stanovanjskimi najemnini.

PETRA DRŽAJ: 40 neprofitnih občinskih stanovanj je občina takoj prenesla na nov sklad in zanimanje za vselitev je veliko, pove direktor. Prijavilo se je 150 prosilcev.

BOJAN RAJER (direktor novomeškega [stanovanjskega sklada](#)): Če vzamemo zdaj to številko koliko prosilcev se je zdaj javilo na ta razpis in koliko stanovanj je prostih, rečem zdaj 10, 11 jih imamo na voljo, se vidi tukaj potreba po teh neprofitnih stanovanjih.

PETRA DRŽAJ: V mestu primanjkuje predvsem stanovanj za mlade družine in za starejše.

25. 01. 2023

Delo

Stran/Termin: 3

Naslov: Preobrazba socialistične stranke v prosistemsko

Naklada: 19.752,00

Avtor: Uroš Esih

Površina/Trajanje: 677,30

Rubrika/Oddaja: AKTUALNO

Žanr: POROČILO

Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA



Preobrazba socialistične stranke v prosistemsko Levica

Parlamentarna prihodnost najmanjše vladne stranke je odvisna od novega ministrstva za socialno prihodnost

Novi minister Simon Maljevac je drzno napovedal, da z vzpostavitvijo ministrstva za solidarno prihodnost Levica izpolnjuje vsebine iz svojega predvolilnega programa in koalicijske pogodbe.

UROŠ ESIH

Ministrstvo za solidarno prihodnost se bo ukvarjalo z ekonomsko demokracijo, zagotavljanjem pravic do stanovanj in dolgotrajno oskrbo, kar so bile tri ključne teme stranke v predvolilni kampanji na lanskih parlamentarnih volitvah, na katerih je Levica dosegla svoj najslabši volilni rezultat. Prepričali so 4,46 odstotka volivcev.

»Levica je dosegla slab rezultat na volitvah in ni jeziček na tehtnici v koaliciji. S to popotnico se verjetno ni mogla dogovoriti za nič drugega kot to, da bo vsaka stranka imela svoj program v svojih resorjih,« meni sociolog in politični analitik dr. Gorazd Kovačič ter dodaja, da je to za majhno stranko, kot je Levica, lahko tudi plus.

Bistveno pa je, pravi Kovačič, da oba najpomembnejša

projekta, za katera so naredili posebno ministrstvo za solidarno prihodnost – gradnja javnih stanovanj in vzpostavitev pravega sistema dolgotrajne oskrbe –, zahtevata nove finančne vire. Zato je ključno, če se bodo znotraj koalicije dogovorili za vzpostavitev novih finančnih virov za te projekte. Proračun novega ministrstva pa za zdaj sploh še ni določen.

»Ali se bo koaliciji uspelo dogovoriti za finančne vire, je odvisno od operativne sposobnosti ekipe, ki jo bo Levica pripeljala na novo ministrstvo. Če se bodo zadeve premaknile, bodo imeli na naslednjih volitvah kaj pokazati svojim volivcem – če pa ne, se bo stranka

znašla v škripcih,« ugotavlja Kovačič.

Na področju javnih najemnih stanovanj Maljevac napoveduje vzpostavitev stabilnega in robustnega sistema gradnje. Meni, da letos z ustrezno finančno podporo lahko začnejo graditi najmanj tisoč stanovanj, cilj pa je, da do konca mandata vzpostavijo sistem, ki bo zmožen zagotoviti vsaj 2000 stanovanj na leto.

Veliki načrti, majhne možnosti za izvedbo

Sociologu in zgodovinarju Gregorju Kašmanu, ki je bil član Inici-

ative za demokratični socializem, predhodnice Levice, se zdi norčevanje iz ljudi, da sta SD in Levica pred lanskimi volitvami govorili o 20.000 novih stanovanjih, zdaj pa napovedujejo začetek gradnje 5000 stanovanj do konca mandata. Pri čemer Kašman opozarja, da ministrstvo kot začetek gradnje lahko opredeli tudi to, da so vsa komunalna dovoljenja izdana in da so narejeni načrti, potem pa bodo slavnostno odpirali gradbene jame. Kako šibek je položaj Levice v vladi Roberta Goloba, se je po njegovem mnenju pokazalo, ko se je zgodil prenos zemljišč z

DUTB na republiški stanovanjski sklad.

Področja, s katerimi se bo ukvarjalo ministrstvo za solidarno prihodnost, so ena ključnih za življenje delovnih ljudi v Sloveniji, priznava Kašman, zdi pa se mu, da so možnosti za strukturne spremembe na teh področjih, v organizaciji vlade Roberta Goloba ter razmer političnih sil v parlamentu in družbi nasploh, zelo majhne.

Majhne pa zato, ker jim na novem ministrstvu primanjkuje kadra. »Ministrstvo za solidarno prihodnost bolj spominja na služ-

bo vlade za neko področje kot na ministrstvo,« ocenjuje Kašman. Po informacijah iz Levice naj bi imeli zaposlenih sto ljudi.

»Levica se kot stranka zapira v zelo ozek horizont mišljenja, ki je bolj omejen na to, kako bolje administrirati sedanji družbenopolitični sistem liberalnega kapitalizma,« opaža Kašman. Sogovornik dodaja, da se dogaja čisto poenotenje programskih stališč Levice z Gibanjem Svoboda oziroma prevladujočo linijo v Golobovi vladi. »Na ta način bodo v Levici postopno odstopali od ključnih programskih konceptov.

To smo videli v zdravstvu, kjer je Levica spet požrla obljubo o ukinitvi dopolnilnega zdravstvenega zavarovanja, pri nakupu orožja, kjer je očitno šlo samo za zaustavljanje nakupa določenega tipa orožja,« izpostavlja Kašman.

Včeraj pa je Levica presenetljivo podprla novelo zakona o finančni upravi, ki je projekt predsednika vlade. »Politična prihodnost volilnih kadrov stranke Levice je dobra. Kadri imajo prihodnost, denimo v največji vladni stranki Roberta Goloba, ne pa na besedah utemeljen politični projekt stranke Levice,« sklene Kašman.



GORAZD KOVAČIČ
FILOZOF

Levica je dosegla slab rezultat na volitvah in ni jeziček na tehtnici v koaliciji. S to popotnico se ni mogla zmeniti nič drugega kot to, da bo vsaka stranka v koaliciji imela svoj program v svojih resorjih. Bistveno pa je, da najpomembnejša projekta, za katera so naredili posebno ministristvo – gradnja javnih stanovanj in vzpostavitev pravega sistema dolgotrajne oskrbe – zahtevata nove finančne vire. Če se bodo znotraj koalicije dogovorili za vzpostavitev novih finančnih virov, bo vse odvisno od operativne sposobnosti ekipe, ki jo je Levica pripeljala na novo ministristvo.

- Na novem ministristvu bo zaposlenih sto ljudi.
- Proračuna za ambiciozne projekte še nimajo.
- Levica odstopa od svojih socialističnih programskih načel.



GREGOR KAŠMAN
SOCIOLOG IN ZGODOVINAR

Politična prihodnost vodilnih kadrov stranke Levica je dobra. Kadri imajo prihodnost, denimo v največji vladni stranki Roberta Goloba, ne pa na drugi strani na besedah utemeljen politični projekt stranke Levica. Luka Mesec se v javnosti vse bolj predstavlja kot podpredsednik in kot minister vlade Roberta Goloba, vse manj pa kot vodilni kader socialistične stranke. Sploh pa Mesec ne predstavlja več programskih stališč Levice. Ministri stranke predstavljajo svoje zamisli, vedno manj je kolektivnega dela v stranki, ki se vsebinsko in programsko oži.



FOTO VORANC VOGEL

Ko je Luka Mesec ugotovil, da bo ministristvo za solidarno prihodnost strukturno in politično podrejeno vladi ter ne bo fevd Levice, se je odpovedal njegovemu vodenju, pravi Gregor Kašman.

25. 01. 2023

Primorske novice

Stran/Termin: 7

Naslov: Ko pride zemeljski plin, naj bi bilo gretje cenejše

Naklada: 21.000,00

Avtor: Nataša Hlaj

Površina/Trajanje: 465,71

Rubrika/Oddaja: PRIMORSKA

Žanr: POROČILO

Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA

**KOPER** • Za ogrevanje stanovanj v novi soseski bodo zgradili plinsko kotlovnico

Ko pride zemeljski plin, naj bi bilo gretje cenejše

Za ogrevanje in pripravo tople sanitarne vode za stanovanjsko sosesko Nova Dolinska nasproti hipermarketa Mercator v Olmu bodo zgradili plinsko kotlovnico. Sprva bo delovala na utekočinjeni naftni plin, ki ga bodo v prihodnjih letih nadomestili s cenejšim zemeljskim plinom, ko bo ta na voljo v plinovodnem omrežju.

• NATAŠA HLAJ

Stanovanjsko sosesko z javnimi najemnimi stanovanji gradita koprski in republiški stanovanjski sklad. V gradnji so trije bloki, v katerih bo skupno 166 stanovanj različnih velikosti. Investitor bloka 1 in bloka 2 z 91 stanovanji je republiški sklad, blok 3 s 75 stanovanji pa gradi koprski javni stanovanjski sklad. Gradnjo naj bi sklenili predvidoma konec leta.

Sklenili bodo javno-zasebno partnerstvo

Ogrevanje stanovanjske soseske je predvideno iz skupne plinske kotlovnice na strehi bloka 2, pri čemer bodo za dobavo toplotne energije do blokov 1 in 3 zgradili vročevod, stanovanja pa bodo ogrevali z radiatorji.

Za ureditev energetskega objekta in dobavo toplotne energije za nove stolpiče bosta

**Zlatko Kuštra**direktor javnega stanovanjskega sklada

“Sončnih panelov zaradi višine ni mogoče namestiti na stolpič, saj ne bi zadostili pogojem za požarno varnost objekta.”



FOTO: TOMAZ PRIMOŽIČ/FPA

Za ogrevanje in pripravo tople sanitarne vode za stanovanjsko sosesko Nova Dolinska nasproti hipermarketa Mercator v Olmu bodo zgradili plinsko kotlovnico.

koprski in republiški sklad sklenila javno-zasebno partnerstvo z zasebnim partnerjem, saj je ta oblika za oba javna sklada finančno najbolj smiselna.

Koncesionarju bodo podelili pravico za izvedbo projekta za dogovorjeno časovno obdobje, kar bo vključevalo gradnjo, upravljanje in vzdrževanje novega energetskega objekta ter dobavo toplote za obdobje 15 let. Po tem obdobju bo zgrajen

450.000

evrov bo stala
gradnja kotlovnice v
stanovanjski soseski
Nova Dolinska

energetski objekt prešel v last obeh stanovanjskih skladov. Zasebni partner bo svoj finančni vložek pokrival iz prihodkov od prodaje plina in upravljanja ter vzdrževanja kotlovnice.

“Zgraditi bi morali samozadostni sistem”

Za njeno gradnjo so že pridobili gradbeno dovoljenje. Razpis za izbiro koncesionarja bodo opravili predvidoma februarja. Kotlovnico, ki bo stala približno 450.000 evrov, bi gradili med junijem in novembrom.

Prvak stranke Koper je naš **Boris Popovič** je bil na nedavni seji občinskega sveta do naložbe precej kritičen. “Takšni sistemi so v da-

našnjih časih povsem nepriemerni, saj delujejo na energent, ki je zaradi znanih okoliščin v tem trenutku najdražji. Primernejše bi bilo, da bi načrtovali sodobnejše in samozadostne sisteme,” ocenjuje. “Upam, da ne boste silili naprej s projektom,” ne ovinkari.

Skladu in koprski občini predlaga, naj za mnenje vprašajo strokovnjake, ki bodo znali svetovati, katera tehnologija je primernejša in bo zagotavljala nižje stroške ogrevanja. “Bodoči stanovalci soseske ne bodo premožni, zato bi morali razmišljati tudi o tem vidiku,” še dodaja Popovič. Kot primer dobre prakse navaja Maribor, kjer so se odločili za sistem ogrevanja prek sončnih panelov.

Za fotovoltaiko je omejitev višina stolpiča

Direktor javnega stanovanjskega sklada Zlatko Kuštra pojasnjuje, da fotovoltaičnih panelov zaradi višine ni mogoče namestiti na stolpič. Gre za objekt, ki bo imel pritličje in osem nadstropij in zaradi požarne varnosti sončni paneli na strehi ne pridejo v poštev,” pravi.

Sicer pa direktor koprskega sklada še napoveduje, da bodo utekočinjeni naftni plin (zdaj ga dobavlja podjetje Istrabenz plini) nadomestili s cenejšim zemeljskim plinom, ko bo ta na voljo v plinovodnem omrežju. To naj bi se zgodilo predvidoma do konca leta 2024. •

25. 01. 2023

Dnevnik

Stran/Termin: 1

Naslov: Primopredaja na položaju mestnega urbanista

Naklada: 15.822,00

Avtor: Peter Pahor

Površina/Trajanje: 453,30

Rubrika/Oddaja: Naslovna stran

Žanr: NAPOVEDNIK ČLANKA

Gesla: GRADNJA STANOVANJ



LJUBLJANA / PROSTOR

Primopredaja na položaju mestnega urbanista

Na ljubljanski občini te dni poteka primopredaja poslov med Janezom Koželjem in novim podžupanom Rokom Žnidaršičem, ki prevzema področje urbanističnega razvoja mesta. Vprašanje je, ali bo imel tudi Koželjev naslednik toliko vpliva v mestni občini.

Peter Pahor

Čeprav ne funkcija mestnega arhitekta ne funkcija mestnega urbanista, kakor se je Janez Koželj včasih predstavil, nista določeni v zakonodaji, je bila na ljubljanski občini njegova vloga vse-skozi pomembna in se precej približa vlogi, ki jo imajo mestni arhitekti tam, kjer je ta funkcija tudi zakonsko določena. Sploh v prvem mandatu je bil njegov prispevek k razvoju Ljubljane ključen, saj so takrat nastali glavni strateški dokumenti, po katerih se je mesto razvijalo ne samo v vseh teh letih, temveč se bo verjetno še vsaj naslednji mandat. Kar priznava tudi njegov naslednik Rok Žnidaršič, ki izpostavlja, da se mora Ljubljana še naprej razvijati kot sonaravno mesto, med izzivi pa, pohvalno, omenja zmanjšanje odvisnosti od avtomobilskega prometa in krepitev okolju prijaznejših oblik mobilnosti.

Kritike na Koželjev račun so bile sicer posebej v zadnjem mandatu ostre in čeprav so bolj kot ne prihajale od

peščice stanovskih kolegov, so, ker ga v javnosti ni zagovarjal skoraj nihče od kolegov, obstale kot edina ocena njegovih dosežkov mestnega urbani-

sta. Ker so kritike šle tako daleč, da so mu očitali, da je mesto grše kot pred njegovim prevzemom funkcije in da se v njem slabše živi, smo v članku

izpostavili nekaj njegovih dosežkov, a tudi nekaj napak, ki bi jih morebiti lahko popravil njegov naslednik na položaju mestnega urbanista Rok

Žnidaršič. Ocenili smo tudi izkušnjo z mestnim urbanistom v Mariboru. ×

Več 8-9



Pred novim ljubljanskim mestnim urbanistom Rokom Žnidaršičem so še mnogi izzivi. STA

25. 01. 2023

Dnevnik

Stran/Termin: 8

Naslov: Primopredaja na položaju mestnega urbanista: podžupan Naklada: 15.822,00

Avtor: Peter Pahor

Površina/Trajanje: 1.653,74

Rubrika/Oddaja: LJUBLJANA

Žanr: POROČILO

Gesla: GRADNJA STANOVANJ



PROSTOR

Primopredaja na položaju mestnega urbanista: podžupan postal Rok Žnidaršič

Na ljubljanski občini te dni poteka primopredaja poslov med Janezom Koželjem in novim podžupanom Rokom Žnidaršičem, ki naj bi prevzel urbanistični razvoj mesta. Bistvenih sprememb pri že leta 2007 predstavljenih smernicah razvoja ne gre pričakovati, bolj pomembno je vprašanje, ali bo Koželjev naslednik imel toliko vpliva pri županu in njegovi koaliciji.

Peter Pahor

Ker ne funkcija mestnega arhitekta ne funkcija mestnega urbanista, kakor se je Janez Koželj včasih predstavil, nista predvideni v zakonodaji, je treba ta izraza jemati z rezervo. Formalno je bil Koželj dobrih 16 let v Ljubljani podžupan, ki mu je župan Zoran Janković zaupal področje urbanizma (čeprav je morda ta izraz nekoliko preozek), kot je na primer podžupanu Alešu Čerinu zaupal kadrovske in pravno področje ter urejanje odnosov z državo in odnosov v mestnem svetu. Pristojnosti obeh podžupanov na teh dveh področjih niso bile v zakonodaji nikjer določene, njun vpliv pa je bil tako velik, ko-



Mestno središče je zaradi obsežne prenove nabrežij, trgov, ulic in stavb zaživelo, kar je prineslo drugačne izzive, denimo kako stanovanj. **Matej Povše**



Rok Žnidaršič,
arhitekt in ljubljanski podžupan

Menim, da je strategija za Ljubljano iz leta 2006 dobro zastavljena, predvsem v smislu, da bi Ljubljana postala sonaravno mesto, ki je povezano s svojim zaledjem, izkorišča svoje naravne vire in je socialno občutljivo. Velik zalogaj v Ljubljani je rešitev prometa, predvsem individualnega motornega, in njegova nadomestitev z drugimi oblikami mobilnosti.

likor sta imela posluha zanju župan in njegova lista.

A Koželjeva vloga je bila na ljubljanski občini ne glede na te formalne podrobnosti vseskozi pomembna in se je precej približala vlogi, ki jo imajo mestni arhitekti tam, kjer je ta funkcija tudi zakonsko določena. Sploh v prvem mandatu je bil njegov doprinos k razvoju Ljubljane ključen, saj so takrat nastali glavni strateški dokumenti, po katerih se je mesto razvijalo ne samo v vseh teh letih, temveč se bo verjetno še vsaj naslednji mandat. Ključno je bilo verjetno leto 2007, ko je že po nekaj mesecih na občini skupaj z ekipo sodelavcev in zunanjih strokovnjakov začrtal vizijo razvoja Ljubljane do leta 2025, ki se še danes bere zelo sveže in sodobno, sploh če pomislimo, da je nastala pred 16 leti. Čeprav je v odstavku ali dveh težko zaobjeti vse poudarke vizije, velja posebej izpostaviti začrtan trajnostni razvoj mesta. →



Megalomanski projekti (recimo Plečnikov stadion)
V zadnjih 15 letih je bilo zastavljenih veliko s trajnostjo popolnoma skreganih projektov. Če bodo vsi uresničeni tako, kot so zastavljeni, bodo cilji o razogljičenju zaradi znatnega povečanja prometa v prihodnjih letih le še utopija. Če je Koželju uspelo ideje o mestu, prijaznem do pešcev in kolesarjev, uresničiti v mestnem središču, je takoj zunaj njega avto ob neučinkovitem javnem potniškem prometu in kolesarski infrastrukturi, daleč od idealne, še vedno kralj. Zadnja napoved o gradnji garažne hiše ob živalskem vrtu, ob dejstvu, da tja v nedeljo vozi en avtobus na uro, je dovolj zgovorna. ☛ Bežigradski športni park



Makadamska parkirišča
Ena večjih napak v urejanju prostora je bila pred leti storjena, ko se je lastnikom zemljišč dopustilo kot začasno rabo urediti tudi parkirišča. Ocen o številu »začasnih« parkirnih mest na občini nimajo, a jih je po grobih ocenah zraslo od 3000 do 4000, kar je v nasprotju s prizadevanji, da se v mestu zmanjša motorni promet. A ne samo to, ta parkirišča so dostikrat zrasla na območjih, ki so bila zelena, in tudi na zemljiščih, kjer so bile v prostorskem aktu določene zelene površine. Če k temu prištejemo dejstvo, da so pogosto ograjena in poplakatirana, je degradacija prostora vnebovpjoča. ☛ Tomaž Skale



Spopasti z množičnim turizmom, turistom prilagojenimi cenami, ponudbo in oddajo

Kdo je Rok Žnidaršič?

Rok Žnidaršič se je rodil v Ljubljani. Študij je zaključil leta 2004 z diplomom o Ravnikarjevi metodi projektiranja pod mentorstvom prof. Janeza Koželja na Fakulteti za arhitekturo Univerze v Ljubljani, kjer sedaj kot docent izobražuje nove generacije arhitektov. Žnidaršič je za svoje delo s soavtorji prejel že več nagrad in priznanj, med njimi Plečnikovo nagrado in medaljo, evropsko nagrado za urbani javni prostor, priznanje Maksa Fabianija, zlati svinčnik ZAPS in druge. S soavtorji je zmagal na več javnih natečajih in v soavtorstvu uresničil različne ureditve javnih odprtih prostorov v Ljubljani, Podgorici in Beogradu. Z Jernejo Fischer Knap in Samom Mlakarjem ter sodelavci od leta 2011 deluje v arhitekturnem ateljeju Medprostor, kjer so za svoje projekte v zadnjih treh letih prejeli letošnjo nagrado Prešernovega sklada. Arhitekt ima izkušnje tudi s sodelovanjem v različnih interdisciplinarnih pobudah o posegih v prostor in grajeno okolje, s snovanjem razstav in pisanjem o arhitekturi ter predavanjem na mednarodnih simpozijih. × nm



Mariborski podžupan, ki izpraša tudi sebe

Arhitekt Gregor Reichenberg tudi v drugem mandatu ostaja v najožji ekipi župana Saše Arsenoviča. Kot nepoklicni podžupan – zaposlen je v svojem biroju Reichenberg arhitektura – pokriva področji arhitekture in prostora. V minuli štiriletki je bil usmerjen predvsem v udejanjanje projektov prenove mestnega središča, ki so bili izbrani v času prejšnjih mestnih vodstev. Prav zdaj se gradi center Rotovž, dokončuje se nova brv čez Dravo, temeljito revitalizacija doživlja Lent. V novem mandatu hoče podžupan dati večji poudarek vsem mestnim četrtim in krajevnim skupnostim. Ključen infrastrukturni projekt bo tudi načrtovani predor pod Gosposvetsko cesto. Na vprašanje novinarka Večera, kako ugotovi, kaj si mesto želi, je odgovoril takole: »Pogovarjam se z ljudmi in izpra-

šam sebe.« Pred lanskimi lokalnimi volitvami je bil soočen z ostro politično in strokovno kritiko, med drugim zaradi domnevno neskrbnega tehtanja med javnim in zasebnim interesom. Prej skoraj anonimni arhitekt Miha Fujs, s katerim sodeluje Reichenbergov biro, je namreč v minulih štirih letih pridobil nekaj vidnih naročil mesta in njegovih javnih zavodov. Podžupan je zavrnil favoriziranje svojih prijateljev ali sodelavcev. V Društvu arhitektov Maribor so se pritoževali tudi nad pomanjkanjem vizije in simptomatičnim ne vključevanjem (strokovne) javnosti v pomembne prostorske poteze, ki jih vleče z županom. »Ne razumem, zakaj se počutijo odrinjene, če gradimo na osnovi njihovih študij in njihovega dela,« je Reichenberg dejal lani v intervjuju za Večer. ✕ tk

→ Gradnja mesta na prazninah

V viziji so poudarili pomen parkov, ki naj bi bili tesno povezani z mestom v sklenjen krajinski sistem, kjer bi sobivala narava in mesto. »Poleg tega temelji sonaravno urejanje mesta tudi na predpostavki o mestni prenovi in trajnostni gradnji, kjer se povezuje varovalno in razvojno načelo predvsem v smislu varčevanja z vsemi vrstami virov, še posebej s prostorom,« je takrat izpostavil Koželj. Varčevanje s prostorom je verjetno najbolj zanimiv poudarek, saj je s to usmeritvijo povezana tudi vrsta kritik na njegov račun. Prepričan je namreč, da je treba mesto razvijati navznoter, ga prenavljati, ne pa širiti navzven proti robovom in ga tako prazniti s preseljevanjem prebivalcev na kmetijska zemljišča zunaj mesta. »Naj zveni še tako nepopularno, vendar moramo nehati mesto in vas razprševati ter ju začeti spet strnjevati. Strnjevanje pomeni



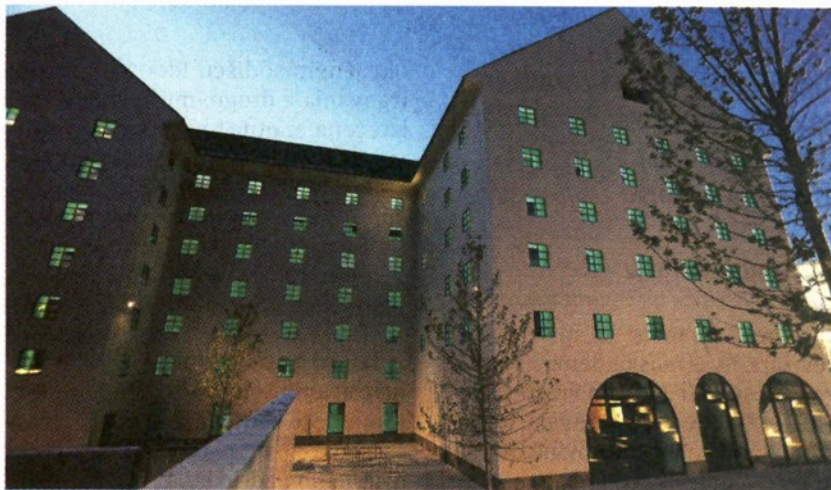
Arhitekturi pravo mesto

Ni naključje, da skoraj ne mine leto, da kakšen od občinskih projektov ne bi prejel odmevne arhitekturne nagrade. Ljubljanska občina namreč ni samo investitor, ki je v zadnjih 16 letih največ gradil, temveč tudi investitor, ki je največjo pozornost namenjal kakovostnemu arhitekturnemu oblikovanju, kar je nedvomno Koželjeva zasluga. Tega niti ne skriva, saj je navedel, da je občina v njegovem času razpisala kar 46 natečajev, od tistih za ureditev velikih območij, javnih stavb in spomenikov do onih za ljubljanske klopi in grafične podobe. Le dva od primerov sta z zlatim svinčnikom nagrajena prenovljena sostrska enota vrtca Pedenjped in prenova enote tega vrtca v Kašlju. DOKUMENTACIJA DNEVNIKA



gradnjo mesta na prazninah, na neizkoriščenih ali premalo izkoriščenih lokacijah tudi znotraj stanovanjskih sosesk, predvsem tistih, ki niso bile zgrajene do konca, nadalje znotraj starega mesta, s prenovo na različne načine degradiranih in zapuščenih območij, ki jih je še vedno sorazmerno veliko vsepovsod po mestu,« je opozoril leta 2007. Morda so kje stvari ušle iz rok, a če danes preberemo vizijo iz leta 2007, je jasno, da se je mesto pretežno razvijalo v tej smeri in ne brez koncepta in vizije, kakor Koželju očitajo kritiki.

Kritike na njegov račun so bile posebej v zadnjem mandatu ostre in čeprav so bolj kot ne prihajale od peščice stanovskih kolegov, so zato, ker ga po drugi strani v javnosti ni zagovarjal skoraj nihče, obstale kot edina ocena njegovih dosežkov mestnega urbanista. Ker so kritike šle tako daleč, da so mu očitali, da je mesto grše kot pred njegovim prevzemom funkcije in da se v njem slabše živi, v nadaljevanju izpostavljamo nekaj njegovih dosežkov in nekaj napak, ki bi jih morebiti lahko popravil njegov naslednik. ✕



Gradnja na degradiranih območjih

Eden od dosežkov v zadnjih letih je bil, da so novo življenje dobili degradirani prostori in stavbe, ki bodo spodbudili tudi razvoj mesta iz središča navzven. Prenovljeni Rog, galerija Cukrarna in podobni projekti bodo recimo bistveno pripomogli k razvoju tega dela Poljan, ki se bo nadaljeval z gradnjo stanovanjske soseske na degradiranem območju ob Povšetovi ulici in v prihodnosti morda tudi z ureditvijo širšega območja zdravstvenih ustanov. Če bi se v preteklosti prijela ideja, da bi v Rogu uredili prostore strojne fakultete, bi bila to za mesto čista zmagaja. 🏠 Tomaž Skale



Pozidava Rožne doline

Rožna dolina je lep primer, kako lahko mestno četrt popolnoma skazi zgolj alineja v prostorskem aktu, ki je na tem območju dopustila večjo pozidavo in urejanje večstanovanjskih objektov. Zaradi te soseske je bil Koželj pogosto tarča kritik, tudi zaradi primerov, ki presegajo določila prostorskega akta in sodijo bolj med primere nelegalnih objektov, za katere ne more biti odgovoren. Kakor ni odgovoren za izdana dovoljenja in dejstvo, da so se zemljišča v Rožni dolini množično za ogromne vsote denarja prodajala investitorjem. A dejstvo je, da se princip zgoščevanja pozidave na tem območju ni obnesel.  Matjaž Rušt

DOCUMENTACIJA
DNEVNIKA



Skupni prometni prostor na Slovenski cesti

Če je bila zapora mestnega središča za promet, ureditev nabrežij, trgov in ulic velik dosežek, ki je bistveno spremenil podobo mesta, je bila zapora Slovenske ceste za osebni motorni promet z uvedbo skupnega prometnega prostora, ki je dala podlago za podobne ureditve drugje po mestu, politično gotovo zahtevnejši projekt. Treba je namreč vedeti, da Koželjev pogled na prometno načrtovanje, ki se osredotoča na pešce, kolesarje in javni potniški promet, ni v harmoniji z Jankovičevim, mu je bližje avtomobilski promet. To bo verjetno tudi izziv, ki ga bo podedoval novi podžupan Žnidaršič.  Luka Cjuha

DOCUMENTACIJA
DNEVNIKA

25. 01. 2023 Finance

Stran/Termin: 2

Naslov: Furs vam bo namesto 2.200 evrov DDV na prenos

Naklada: 4.965,00

Avtor: TANJA SMREKAR

Površina/Trajanje: 549,64

Rubrika/Oddaja: DOGODKI IN OZADJA

Žanr: POROČILO

Gesla: CENE NEPREMIČNIN



Furs vam bo namesto 2.200 evrov DDV na prenos nepremičnine zaračunal kar 44 tisočakov. Kako je to mogoče?

Furs je »podražil« davek na nepremične, ki jih podjetnik prenese nase osebno, tako kar brez spremembe zakona Furs spreminja ustaljeno davčno prakso; objavljamo primer, ko se zavezancu davek podraži z 2.200 na 44 tisoč evrov

TANJA SMREKAR
tanja.smrekar@finance.si

Furs je tik pred novim letom povsem na glavo obrnil zaračunavanje DDV na poslovne nepremičnine, ki jih lastnik, denimo, ob prenehanju d. o. o. ali s. p. (če sta zavezanca za DDV) prenese v zasebno last. Kakšna je sprememba? Velika – pojasnilo bi lahko razumeli tako, da mora posameznik plačati polni, 22-odstotni DDV na tržno vrednost nepremičnine ob njenem prenosu, česar do zdaj ni bilo treba, pravi davčna svetovalka Mirjam Trdan iz družbe Dafin. Na spodnjem primeru lahko vidite, da je to lahko celo 20-krat (!) več kot do zdaj, tudi zaradi strme rasti cen nepremičnin.

»Gre za dejanje davčnega organa, ki spreminja ustaljeno prakso ravnanja davčnih zavezancev in davčnih kontrolorjev kljub nespremenjeni zakonski podlagi. Ali ni nezakonito, da sta davčna zavezanca neenakopravno obravnavana? Tisti pred novim pojasnilom Fursa, ki je popravljaval vstopni DDV, in sedanjí po pojasnilu, ki mora obračunati 22-odstotni DDV. Ali bomo kdaj v Sloveniji dosegli primerno raven pravne varnosti ... to se zelo pogosto sprašujem,« komentira Trdanova.

Dušan Jeraj iz iConsulta opozarja: »Brez spremembe zakona Furs spreminja ustaljeno davčno prakso, ki je po novem precej slabša za zavezance, in to brez prehodnega obdobja, zgolj na podlagi prakse evropskega sodišča, ki ne govori o identičnem primeru.«

Do zdaj je veljalo:

- Podjetje je zavezanec za DDV in kupi nepremičnino, v kateri se opravlja njegova dejavnost, na primer leta 2005, torej pred 18 leti, za 122 tisoč evrov skupaj z DDV.
- Od države lahko takoj dobi nazaj 22 tisoč evrov DDV, a se mora podjetnik zavezati, da bo v tej nepremičnini najmanj 20 let opravljal dejavnost, obdavčeno z DDV.
- Ker se naš podjetnik odloči za prenehanje dejavnosti, in to dve leti pred potekom obdobja popravka, torej 10 odstotkov polnega časa (2/20), h kateremu je bil zavezan, mora državi vrniti desetino pred 18 leti vrnjenega DDV, to je 2.200 evrov. Nepremičnino pa lahko prenese neodplačno nase, brez drugih davkov. Osebno torej ne plača ne DDV ne dvoodstotnega davka na promet z nepremičninami.
- Davčni zavezanec lahko pred tem nepremičnino tudi proda; če jo proda pravni osebi, zavezancu za DDV, ki bo v njej še opravljal dejavnost, se lahko kupec in prodajalec dogovorita za opcijsko obdavčitev z DDV (ta nima davčnih posledic za kupca; to določa člen 76a zakona o DDV). Če pa proda nepremičnino fizični osebi, ki ni zavezanec za DDV, ali pa se za opcijsko obdavčitev z DDV s kupcem, sicer zavezancem za DDV, ne dogovorita, se namesto DDV plača dvoodstotni davek na promet z nepremičninami in naredi popravek DDV v višini 2.200 evrov. Če bi bila danes tržna vrednost nepremičnine 200 tisoč evrov, bi bil ob prodaji fizični osebi (lahko tudi družbeniku) plačan dvoodstotni davek na promet nepremičnine (štiri tisoč evrov) in družba bi morala državi vrniti prej omenjenih 2.200 evrov.

In kaj naj bi veljalo po novem?

Pojasnilo Fursa najdete na spletu (FURS



4230-358/2022 z dne 25. 11. 2022). A ni povsem jasno, pravita tudi davčna svetovalca. Zato smo za dodatno razlago prosili Furs. Tako je mogoče razumeti pojasnilo, če ga prenesemo na naš primer (konkretno, kar so odgovorili na Fursu, pišemo v nadaljevanju članka).

Veljalo naj bi - tako je mogoče razumeti pojasnilo Fursa:

- Podjetje, ki preneha opravljati dejavnost in neodplačno prenese nepremičnino na družbenika, mora plačati DDV.
- ZDAJ PA POZOR! Na podlagi novega pojasnila Fursa mora ob neodplačnem prenosu oceniti davčno osnovo.
- Davčna osnova je nabavna cena blaga ali podobnega blaga oziroma lastna cena blaga, določena v trenutku zadržanja blaga, je zapisano v pojasnilu. Ker je tržna cena nepremičnin v 18 letih zrastle, je davčna osnova verjetno precej višja od nabavne vrednosti v trenutku, ko je nepremičnino kupilo podjetje (to je pred 18 leti).
- Denimo, da je tržna vrednost nepremičnine po 18 letih zrastle na 200 tisoč evrov (marsikje so se namreč nepremičnine podražile v tem času za dvakrat, če ne še več). Zdaj bo treba na to plačati polni, 22-odstotni davek, kar znaša 44 tisoč evrov.
- Skupaj je torej »strošek« DDV ob prenehanju podjetja namesto 2.200 kar 44 tisoč evrov.

Torej, ne plača se 2.200, temveč 44 tisoč evrov. Enako po novem velja, če podjetje preneha in nepremičnino prenese neodplačno na družbenika tudi po 15 ali 20 letih. Tako gre razumeti pojasnilo Fursa, pravi tudi Trdanova.

Razlika je toliko večja, seveda, kolikor bolj vredna nepremičnina ali drugo sredstvo se prenaša v zasebno sfero, posebej če vrednost te raste.

Davčni svetovalci so zgroženi: Na hitro se spreminja praksa, DDV je že bil plačan, nepremičnine pa so se vrto glavo dražile

»Nenavadno je, da se brez spremembe zakona oziroma na podlagi sodne prakse ECJ, ki ne govori o identičnem primeru, spreminja ustaljena davčna praksa brez prehodnega obdobja. Mnenje, ki ga je objavil Furs, lahko zelo neugodno vpliva na posamezne davčne zavezance, ki so morda čakali, da bodo po dosednji praksi izpolnili pogoje iz naslo-

va DDV. Torej so nepremičnine uporabljali v okviru dejavnosti že 20 let in v tem obdobju tudi pogosto obračunali in plačali zaradi uporabe DDV, ki je večkrat presegel znesek DDV, ki so si ga poračunali ob nakupu,« pravi Dušan Jeraj.

Trdanova opozarja tudi na dejstvo velike rasti cen nepremičnin in zato na višjo osnovo za plačilo DDV ob prenosu v zasebno sfero, kot bi bila, če bi se upoštevala nabavna vrednost.

»Menimo, da bi morali ugotoviti, da bi bila prodaja nepremičnine v teh primerih oproščena DDV in da bi zaradi načela sorazmernosti prišli zgolj v situacijo, da je treba delati popravek odbitka vhodnega DDV (kar je bila praksa do zdaj),« pravi Jeraj.

Kaj pojasnjujejo na Fursu

Pri zadržanju blaga po prenehanju opravljanja obdavčljive ekonomske dejavnosti je s pojasnilom Fursa upoštevana sodba Sodišča EU v zadevi C-229/15, iz katere izhaja, da je treba poslovno nepremičnino ob prenehanju

opravljanja ekonomske dejavnosti obdavčiti po pravilih, ki veljajo za obdavčitev zasebne rabe blaga.

Pravila za obdavčevanje z DDV izhajajo iz zakona o davku na dodano vrednost, ki prenaša direktivo sveta 2006/112/ES (direktiva o DDV) in mora biti z navedeno direktivo usklajen. Ker je za razlago direktive o DDV edino pristojno Sodišče EU, je treba tudi pri razlagi nacionalne zakonodaje, ki prenaša navedeno direktivo, upoštevati stališča Sodišča EU, trdijo na Fursu.

Sodišče je razložilo:

- da določba o obdavčitvi zasebne rabe blaga ne izhaja iz pravice do odbitka DDV, ampak je podlaga za obdavčitev zasebne rabe z DDV v primeru prehoda iz premoženja podjetja v zasebno premoženje, ki je posledica prenehanja opravljanja ekonomske dejavnosti;
- cilj obdavčitve je preprečiti, da bi bilo blago po prenehanju opravljanja obdavčljive ekonomske dejavnosti predmet neobdavčene končne potrošnje, in sicer ne glede na razloge ali okoliščine tega prenehanja;
- pomembno je, da se v teh primerih zadržanja blaga šteje, da gre za dobavo blaga, opravljeno za plačilo, kadar je to blago bilo upravičeno do odbitka DDV;
- pri določitvi davčne osnove je treba upoštevati tudi načelo sorazmernosti, na podlagi katerega mora davčna osnova ustrezati dejanskemu obsegu zasebne rabe, kar pa se ugotavlja v vsakem konkretnem primeru posebej. Povedano drugače, treba se je izogniti temu, da bi imel davčni zavezanec, ki blago, ki je del poslovnih sredstev njegovega podjetja (torej nepremičnino), uporablja v zasebne namene, neupravičeno ekonomsko ugodnost v primerjavi s končnim potrošnikom, ki bi nastala zato, ker je ta davčni zavezanec opravil odbitke DDV, do katerih ni bil upravičen.

Kaj pravzaprav omenjeno pomeni? Ali podjetje ne plača že med uporabo nepremičnine dovolj DDV iz dejavnosti?

Trdanova opozarja: »Lahko govorimo o nasprotni situaciji na podlagi pojasnila Fur-



sa. Davčni zavezanec bodo, finančno gledano, v precej slabšem položaju, saj bi končni potrošnik za staro nepremičnino plačal pogodbeno vrednost, ki vključuje dvo odstotni davek na nepremičnine, medtem ko naj bi zavezanec ob prenehanju plačal 22-odstotni DDV. Ni namreč dovoljeno plačati dvo odstotnega davka. Gre lahko za bistveno finančno razliko, ki poslabšuje ekonomski položaj davčnega zavezanca. Lahko se zgodi, da podjetje ne bi imelo zadosti denarnih sredstev, od koga bo Furs izterjal razliko, ali od davčnega zavezanca kot fizične osebe?»

Furs nam je dodatno pojasnil:

- pri prenehanju ekonomske dejavnosti, ko nepremičnina preide iz poslovne v zasebno rabo, se uporabijo določbe o obdavčitvi zasebne rabe blaga, če je bila za to blago dana pravica do celotnega ali delnega odbitka (7. člen ZDDV-1);
- nepremičnina se v tem primeru obdavči z DDV od davčne osnove, ki jo sestavlja nabavna cena blaga ali podobnega blaga oziroma lastna cena blaga, določena v trenutku uporabe, razpolaganja ali zadržanja blaga (drugi odstavek 36. člena ZDDV-1);
- kot izhaja iz sodne prakse Sodišča EU, je treba kot nabavno ceno, določeno v trenutku uporabe, razumeti kot preostalo vrednost blaga v trenutku uporabe. Kot vrednost nepremične v trenutku prenehanja dejavnosti se lahko upošteva tudi vrednost nepremičnine, določena na datum tega prenehanja, pri kateri se upošteva sprememba vrednosti nepremičnine med njeno pridobitvijo in prenehanjem. Lahko se upošteva tudi vrednost podobne nepremičnine na trgu, pri čemer se upoštevajo stroški za to nepremičnino (stroški prenove, nadgradnje ...);
- davčni zavezanec mora glede na konkretne okoliščine primera sam presoditi, kaj bi bila v trenutku prenehanja dejavnosti najustreznejša davčna osnova (od zgoraj opisanih možnosti, v vsakem primeru pa gre za vrednost ob prenosu na posameznika, op. a.);

tako se prepreči, da bi bili zavezanec, ki so pridobili nepremičnino z zadržanjem svojih osnovnih sredstev, ob prenehanju dejavnosti v boljšem položaju od končnih potrošnikov, ki bi nepremičnine pridobivali na trgu (omenjeno komentira Trdanova);

■ obdavčitev zasebne rabe je treba ločiti od popravkov odbitkov po 69. členu ZDDV-1 (ta člen določa, da lahko vstopni DDV ob pridobitvi nepremičnine podjetje v celoti zahteva nazaj, če pa obdavčljivo dejavnost opravlja v tej nepremičnini manj kot 20 let, za vsako manjkajoče leto vrne Fursu 1/20 vrnjenega zneska DDV, gre za tako imenovane popravke odbitkov). Popravki odbitkov se nanašajo na osnovna sredstva, pri katerih se spremenijo dejavniki, ki so merodajni za odbitek DDV, pravijo na Fursu in kot primer navajajo prehod iz obdavčene dejavnosti z DDV v oproščeno dejavnost in nasprotno. V omenjenem primeru v tem članku pa ne gre za spremembo dejavnikov v okviru opravljanja dejavnosti davčnega zavezanca, ko se popravki odbitkov razporejajo na obdobje 20 let pri nepremičninah, ampak za prenehanje dejavnosti davčnega zavezanca, pravijo na Fursu;

■ glede uporabe 44. člena ZDDV-1, ki določa oproščene dejavnosti z DDV, velja, da se oprostitev plačila DDV za rabljene nepremičnine uporabi, kadar davčni zavezanec nepremičnino dobavi oziroma proda v okviru opravljanja svoje ekonomske dejavnosti. Ta določba pa se ne uporabi ob prenehanju opravljanja dejavnosti, ko pride do zadržanja blaga, ki je bilo del poslovnih sredstev davčnega zavezanca.

»Če torej lahko družbenik danes na trgu kupi primerljivo nepremičnino in ob nakupu ne bo zavezan plačati DDV (ker bo nakup obdavčen z dvo odstotnim davkom na promet nepremičnin), ni razloga, da bi zadržanje blaga v primeru prenehanja družbe obdavčilo bolj, kot bi bila obdavčena prodaja. Torej stara praksa ni dajala družbeniku nobenih (dodatnih) neupravičenih ekonomskih koristi – bili so obdavčeni enako, kot če bi bili končni potrošniki in bi kupili primerljivo nepremičnino na trgu,« pravi Jeraj.



Bi se lahko tako strogi obdavčitvi izognili?

Obstaja možnost, da se 22-odstotnemu DDV družba ali s. p. ob prenosu nepremičnine nanj osebno izogne tako, da to nepremičnino proda še kot podjetje po dvo odstotnem davku na promet z nepremičninami ali pa s kupcem, identificiranim za DDV, dogovori opsijsko obdavčitev po členu 76a zakona o DDV - ki v bistvu pomeni, da prodajalec nima nobenega davčnega bremena. Teoretično bi to nepremičnino še kot podjetje lahko prodalo tudi samemu sebi (družbeniku). Pri čemer je seveda treba paziti tudi na ustrezno plačilo oziroma na terjatev družbe do družbenika, kar zahteva tudi posebno davčno obravnavo v primeru likvidacije družbe. Dodajmo, da je vsak primer poseben zase in da ne gre za splošen nasvet. Preden kakorkoli ukrepate, preverite, kakšne možnosti imate.

Druga možnost pa je, da družbenik počaka, da prihodki podjetja upadejo pod 50 tisoč evrov, in vložijo vlogo na Furs za prenehanje identifikacije za DDV. Torej gre iz obdavčljive v oproščeno dejavnost, se pravi, da naredi popravek DDV, v našem primeru za 2.200 evrov. Potem pa nepremičnino ob likvidaciji brez davčnih posledic prenese nase, saj ob prenosu ni več identificiran za DDV in prenos nima davčnih posledic. A pozor! Ni v vsakem primeru tako, opozarjata davčna svetovalca - ne gre torej kar za nasvet, ki bi veljal za vse in pri katerem bi si upali staviti, da bi bilo za Furs vse v najlepšem redu.

Pa je to vse potrebno? Ali davčne zavezance Furs res sili v ravnanja, s katerimi obidejo povsem sporno pojasnilo tako, da pred prenehanjem poslovanja počakajo, da jim prihodki v zaporednih 12 mesecih upadejo pod mejo 50 tisoč evrov, sprašuje Mirjam Trdan.



Ali bomo kdaj v Sloveniji dosegli primerno raven pravne varnosti ... to se zelo pogosto sprašujem.

■ Mirjam Trdan, Dafin



Mnenje, ki ga je objavil Furs, lahko zelo neugodno vpliva na posamezne davčne zavezance, ki so morda čakali, da bodo po dosedanji praksi izpolnili pogoje iz naslova DDV.

■ Dušan Jeraj, iConsult

