

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: 03.02.2023

Pojavnost:

STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE	7
STANOVANJSKA GRADNJA	2
NAJEMNA STANOVANJA	3
GRADNJA STANOVANJ	2
CENE NEPREMIČNIN	1
STANOVANJSKI ZAKON	1

Ključne besede v poročilu:

STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE	7
STANOVANJSKA GRADNJA	2
NAJEMNA STANOVANJA	3
GRADNJA STANOVANJ	2
CENE NEPREMIČNIN	1
STANOVANJSKI ZAKON	1

Pregled objav

ZBORNICA ZA POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI

2. 02. 2023	Radio Slovenija 1	Stran/Termin: 07:00:00	SLOVENIJA
Naslov:	Reforma stanovanjske politike		
Vsebina:	Z reformo stanovanjske politike želi koalicija vzpostaviti sistem, ki bo po letu 2026 omogočal graditev 3000 stanovanj na leto.		
Avtor:			
Gesla:	STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE		
2. 02. 2023	Pravna praksa	Stran/Termin: 4	SLOVENIJA
Naslov:	Vsebina		
Vsebina:	napovednik člankov		
Avtor:			
Gesla:	STANOVANJSKA GRADNJA		
2. 02. 2023	Pravna praksa	Stran/Termin: 20	SLOVENIJA
Naslov:	Neprofitna stanovanjska gradnja v Avstrii		
Vsebina:	pravna praksa- 2. 2. 2023 Matej Zenz, mag. pravnih znanosti, odvetnik v odvetniški pisarni Grilc Vouk Škof (Celovec/Gradec/Dunaj/ Ljubljana) Neprofitna stanovanjska gradnja v Avstrii /K KO goM VE/JK&(£OM PUMA^SKI NerRofirui FBMTHOUS6 ž-A Te/n1/ TUDI M RA2R6. P' (»O En AVSTRIJSKA st		
Avtor:	Matej Zenz		
Gesla:	NAJEMNA STANOVANJA, GRADNJA STANOVANJ, STANOVANJSKA GRADNJA		
2. 02. 2023	Mestnik - novomeški vestnik	Stran/Termin: 22	SLOVENIJA
Naslov:	Soseska Podbreznik: 81 novih najemniških stanovanj		
Vsebina:	S podpisom pogodbe seje sredi januarja začelo sodelovanje Mestne občine Novo mesto in Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, ki ga bosta realizirali podjetji CGP in TGH. Gre za 81 občinskih najemnih stanovanj, ki bodo razporejena v dveh stolpih.		
Avtor:	ml.		
Gesla:	STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA		
2. 02. 2023	https://www.24ur.com/	Stran/Termin:	SLOVENIJA
Naslov:	Nemški strokovnjaki s 3D-tiskalnikom ustvarili hišo prihodnosti		
Vsebina:	Ob naraščajočih cenah nepremičnin je cenovno dostopnih stanovanj ali najemnin vedno manj. Nemški inženirji na Univerzi Maine so se zato odločili s pomočjo 3D-tiskalnika ustvariti prav posebno hišo, ki jo je mogoče v celoti reciklirati. To je izredno pomembna prelomnica za prihodnost trajnostne hiše, zagotavljajo		
Avtor:	Aida Mešič		
Gesla:	CENE NEPREMIČNIN		
3. 02. 2023	Štajerski tednik	Stran/Termin: 11	SLOVENIJA
Naslov:	Niti v Ajdovščini še niso prišli dlje od ideje		
Vsebina:	Slovenija Kje se je ustavil projekt s hišami za 50.000 evrov		
Avtor:	Mojca Zemljarič		
Gesla:	STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE		
2. 02. 2023	POP TV	Stran/Termin: 19:00:00	SLOVENIJA
Naslov:	Iskanje stanovanja		
Vsebina:	Dve leti prijavljanja na razpise za neprofitna stanovanja z rednimi dohodki, stanovanja pa ne dobita, ker nimata otrok.		
Avtor:	Sandra Boršič		
Gesla:	STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE		
3. 02. 2023	Slovenske novice	Stran/Termin: 22	SLOVENIJA
Naslov:	Vsako leto 3000 stanovanj		
Vsebina:	Pomanjkanje stanovanj, zlasti cenovno dostopnih, postaja vedno večji problem, zato koalicija obljublja gradnjo 3000 javnih neprofitnih stanovanj na leto vse do konca mandata.		
Avtor:			
Gesla:	STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE		

3. 02. 2023	Dnevnik	Stran/Termin: 14	SLOVENIJA
Naslov:	Izzivi stanovanjskega New Deala		
Vsebina:	V teoriji bi se ob poplavi javnih najemnih stanovanj- v enem letu bi jih zgradili več kot v zadnjih desetih letih- morale znižati tako najemnine kot cene stanovanj.		
Avtor:	Peter Pahor		
Gesla:	STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA, STANOVANJSKI		
3. 02. 2023	Jeseniške novice	Stran/Termin: 4	SLOVENIJA
Naslov:	Nova stanovanja pod Partizanom		
Vsebina:	Na Občini Jesenice pripravljajo vse potrebno za začetek gradnje dveh večstanovanjskih objektov v središču mesta, na območju pod TVD Partizan. Investitor bo Stanovanjski sklad RS, občina pa bo zemljišče komunalno opremila.		
Avtor:	Urška Peternel		
Gesla:	STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, GRADNJA STANOVANJ		

2. 02. 2023 Radio Slovenija 1

Stran/Termin: 07:00:00

Naslov: Reforma stanovanjske politike

Naklada:

Avtor:

Površina/Trajanje: 00:00:52

Rubrika/Oddaja: DRUGA JUTRANJA KRONIKA

Žanr: DIALOGIZIRANO POROČILO

Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE

LUKA BREGAR: Z reformo stanovanjske politike želi koalicija vzpostaviti sistem, ki bo po letu 2026 omogočal graditev 3000 stanovanj na leto. Premier Robert Golob je ob tem pojasnil -

ROBERT GOLOB (premier): Enotnega mnenja smo bili, da moramo povečati priliv javnega denarja iz proračuna v javni stanovanjski sklad, hkrati pa začrtati tak okvir stanovanjske politike, ki bo omogočil, da se v gradnjo vključujejo tudi državna zemljišča znotraj SDH, hkrati, da se bodo v to reformo lahko vključevale tudi posamezne zadruga kot eventualni investitorji ali pa še kakšna druga kategorija.

LUKA BREGAR: Koalicijo čakajo še usklajevanja o reformah pokojninskega sistema, davčne politike in šolstva. Koliko bodo reforme stale za zdaj ni znano. Je pa finančni minister Klemen Boštjančič napovedal rebalans proračuna znotraj katerega bo treba zagotoviti denar za vse letošnje vladne reformne načrte.

2. 02. 2023 Pravna praksa

Stran/Termin: 4

Naslov: Vsebina

Naklada: 1.800,00

Avtor:

Površina/Trajanje: 601,16

Rubrika/Oddaja: VSEBINA

Žanr: NAPOVEDNIK ČLANKA

Gesla: STANOVANJSKA GRADNJA



Vsebina

STROKOVNI ČLANKI IN RAZPRAVE

- 3 **UVODNIK** dr. Andrej Ekart in Helena Miklavčič *Neodvisnost sodnikov je sestavni del pravice do poštenega sojenja*
- 6 **DELITEV OBLASTI** dr. Dušan Štrus *Alternativa hitremu noveliranju zakonov: sprememba Poslovnika Državnega zbora*
- 8 **OBLIGACIJSKO PRAVO** mag. Maja Koršič Potočnik *Kako je mogoče zakonito dokazati spremembo cene pri gradbeni pogodbi?*
- 11 **IZVEDENSTVO** Borut S. Pogačnik *Forenzično preiskovanje pisav že dolgo ni grafologija*
- 13 **DRUŽINSKO PRAVO** Iztok Ivančič *Mrcvarjenje otrok v slovenskih ločitvenih postopkih*
- 15 **TEORIJA PRAVA** Marijan Pavčnik *Januarski utrinki o pravu in pravnosti*
- 17 **AZILNO PRAVO** Bagi Ambrožič Kordić in Martina Golob *Nagrade za delo svetovalcev za begunce v postopkih mednarodne zaščite*
- 19 **PRAVO IN DRUŽBA** Alenka Košorok Humar *Sodniško pravo in odvetniška asistenca*
- 20 **MALO ČEZ** mag. Matej Zenz *Neprofitna stanovanjska gradnja v Avstriji*
- 21 **HOMO OECONOMICUS** dr. Alenka Žnidaršič Kranjc *Antarktika*
- 22 **RES PUBLICA** mag. Robert Kleindienst *Družbeno (ne)odgovorna dogma*
- II-VII **PRILOGA** Patricij Maček *Intervju – dr. Alenka Šelih*

VPRAŠANJA & ODGOVORI

- 23 *Delala bi dva dneva in pol v tednu* (dr. Nana Weber)
Kdaj je upravičena izredna odpoved pri delu na domu (dr. Nana Weber)



SODNA IN DRUGA PRAKSA	
VRHOVNO SODIŠČE RS <i>Sklepa</i>	24
<i>Dediščinska tožba in rok za vložitev – zastaranje pravice zahtevati zapuščino – prekluzija glede ugovora zastaranja</i>	
<i>Posredovanje delavcev drugemu uporabniku – prikrito delovno razmerje</i>	
STATISTIKA	25
<i>Višina preživnin v letu 2021</i>	
VARUH ČLOVEKOVIH PRAVIC	26
<i>Odločitev mora biti obrazložena tako, da jo pobudnik lahko razume</i>	
SODIŠČE EU Alenka Antloga <i>Pravica do prostega gibanja v državah članicah Unije in zahteva tretje države za izročitev</i>	30
SODIŠČE EU Zoran Skubic <i>Presplošno določena urna postavka v obračunu odvetniških storitev</i>	31
DRUŠTVA, IZOBRAŽEVANJE IN JEZIK	
KNJIGE Hana Jerak <i>S tujih knjižnih polic</i>	33
JEZIKOVNI KOTIČEK (660) dr. Nataša Hribar <i>Dobiček in izguba</i>	34
DOGODKI	
SEDEM KOMENTARJEV	34
DOGODKI <i>Od 23. do 29. januarja</i>	35
ODLOČBE – SLOVENIJA	36
Z ORUMENELIH LISTOV ... PP, št. 37-38/2002, 24. oktober 2002	38
PRAVO NA SPLETU	38
PRAVNI NAPOVEDNIK	39
ZAPOSLOTITVE, RAZPISI IN PREDPISI	
RAZPISI	40
VLADA RS	41
DRŽAVNI ZBOR RS <i>Gradiva, ki jih obravnava DZ RS</i>	41
VACATIO LEGIS <i>Vacatio legis je (ali bo) mimo</i>	41

2. 02. 2023

Pravna praksa

Stran/Termin: 20

Naslov: Neprofitna stanovanjska gradnja v Avstrii

Naklada: 1.800,00

Avtor: Matej Zenz

Površina/Trajanje: 533,93

Rubrika/Oddaja: PRAVNA POMOČ

Žanr: POROČILO

Gesla: NAJEMNA STANOVANJA, GRADNJA STANOVANJ, STANOVANJSKA GRADNJA



pravna praksa – 2. 2. 2023



Matej Zenz,
mag. pravnih znanosti,
odvetnik v odvetniški
pisarni Grilc Vouk Škof
(Celovec/Gradec/Dunaj/
Ljubljana)



Avstrija in predvsem njena prestolnica Dunaj sta poznani po socialni stanovanjski gradnji. Mesto Dunaj ima danes v lasti 220.000 stanovanj, s čimer je največji najemodajalec v Evropi. Predvsem v dvajsetih in tridesetih letih 20. stoletja so na Dunaju s posebnimi komunalnimi davki na luksuzne proizvode financirali gradnjo komunalnih stanovanj. Časi komunalne gradnje so minili, mesto že dolgo ne gradi več novih stanovanj, to prepuščajo drugim.

Gradnjo socialnih stanovanj v Avstriji danes opravljajo tako imenovana neprofitna gradbena združenja (*Gemeinnützige Bauvereinigungen* – GBV). Model zasebnih, a neprofitnih gradbenih združenj je star več kot sto let, razvil pa se je po drugi svetovni vojni, ko je bilo treba v zelo kratkem času zgraditi veliko stanovanj za naraščajoče prebivalstvo. Lastniki združenj so v glavnem deželne banke, sindikati, zadruge itd., pri čemer pravnoorganizacijska oblika oz. ureditev združenj ni pomembna; to so lahko zadruge, družbe z omejeno odgovornostjo (d. o. o.) ali delniške družbe (d. d.). Bistveno je, da njihov poslovni model temelji na načelu, da služijo skupnemu dobremu, in ne maksimiranju dobička. Združenja zato gradijo z državnimi oz. deželnimi subvencijami, ki podpirajo gradnjo stanovanj (*Wohnbauförderung*). Status »neprofitnega združenja« dodelijo deželne vlade zveznih dežel. Danes je v Avstriji 185 združenj, od tega 98 zadrug, 77 družb z omejeno odgovornostjo in 10 delniških družb. Gradijo in upravljajo najemniška in lastniška stanovanja. Združenja imajo v lasti 633.030 najemniških stanovanj in so zgradila 282.170 lastniških stanovanj.

Zakonska osnova takšne ureditve je Zakon o neprofitnih stanovanjih (*Wohnungsgemeinnützigkeitgesetz*). Temelji zakona so:

- **Kritje stroškov:** Najemnina (če je združenje tudi najemodajalec) ne sme biti višja, vendar tudi ne nižja od stroškov gradnje in upravljanja stanovanj.
- **Omejitev izplačila dobičkov in vezano premoženje:** Zakon določa, da so izplačila dobičkov omejena s 3,5 odstotka oz. 5 odstotki vplačanega kapitala letno. Kapital je dolgoročno vezan za neprofitne namene. Združenja so zavezana k rednim investicijam in gradnji novih objektov.
- **Omejitev osebja:** Združenja morajo biti neodvisna od gradbene panoge. Funkcionarji ne smejo biti lastniki gradbenih podjetij niti ne člani nadzornih ali upravnih odborov v takih podjetjih. Višina plač funkcionarjev in uslužbencev je strogo določena.

- **Omejitev poslovanja:** Posli združenj morajo biti osredotočeni na gradnjo, upravo in sanacijo stanovanj, ta pa mora združenje upravljati brez posrednika. Drugi gradbeni posli, kot je npr. gradnja poslovnih poslopij ali garaž, so dovoljeni le do določene mere in le, če koristijo namenu neprofitne gradnje.
- **Obvezna revizija:** Združenja morajo biti včlanjena v revizijsko zvezo. Ta letno nadzira bilanco, ustreznost poslovanja, gospodarsko stanje in spoštovanje predpisov Zakona o neprofitnih stanovanjih.

Po drugi strani so združenja v okviru glavnih in stranskih poslov oproščena davka od dohodkov pravnih oseb.

Zelo priljubljen model, ki ga nudijo združenja, je kombinacija najema in nakupa. Ureditev, ki je podobna lizingu, daje najemniku po določenem času možnost, da stanovanje, v katerem živi, v celoti odkupi, pri čemer se plačane najemnine vračunajo v kupnino. Kot že omenjeno, mora tudi odkupna cena ustrezati načelu pokrivanja stroškov, zato je nakup dokaj ugoden. Ker pa so bila stanovanja zgrajena z javnimi sredstvi, je kupec pri razpolaganju z nepremičnino omejen. Za preprečevanje špekulacij zakon kupcu predpisuje, da tudi zanj velja načelo kritja stroškov: če da stanovanje v najem, najemnina ne sme biti višja, kot bi bila najemnina združenja. Poleg tega ne sme kupljene nepremičnine prodati prej kot v petnajstih letih.

Žal pa je neprofitna stanovanjska gradnja v Avstriji povezana tudi s škandali. Najbolj poznana je afera neprofitnega združenja v lasti Republike Avstrije BUWOG. Združenje je upravljalo približno 60.000 stanovanj. Zaradi neprofitnosti združenja in v namen konsolidacije proračuna republike je finančni minister Karl-Heinz Grasser leta 2000 omogočil njegovo privatizacijo. Še danes se vodijo postopki zoper Grasserja in številne druge osebe, ki naj bi pri privatizaciji združenja prešli ali plačali podkupnino.¹

Kljub temu so nepremičnine neprofitnih gradbenih združenj v Avstriji danes zaradi ugodnih cen in kakovosti stanovanj zelo priljubljene. Zlasti v času visoke inflacije so najemnine neprofitnih združenj v primerjavi s prostim trgom dokaj stabilne.

¹ Glej tudi: Nekdanji avstrijski finančni minister obsojen zaradi korupcije, 4. december 2020, <<https://www.iusinfo.si/medijsko-sredisce/dnevne-ovrice/275413>> (op. ur.).

Malo čez

2. 02. 2023

Mestnik - novomeški vestnik

Stran/Termin: 22

Naslov: Soseska Podbreznik: 81 novih najemniških stanovanj

Naklada: 13.201,00

Avtor: ml.

Površina/Trajanje: 165,47

Rubrika/Oddaja: /

Žanr: POROČILO

Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA



S podpisom pogodbe se je sredi januarja začelo sodelovanje Mestne občine Novo mesto in Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, ki ga bosta realizirali podjetji CGP in TGH. Gre za 81 občinskih najemnih stanovanj, ki bodo razporejena v dveh stolpih.

Stanovanja bodo velika od 38 do 88 kvadratnih metrov, od enosobnih pa do štirisobnih. 22 stanovanj bo namenjenih starejšim in gibalno oviranim.

Stolpa bosta locirana na površini veliki okoli pet tisoč kvadratnih metrov in bosta imela ločena vhoda. Kletna etaža bo skupna, vsak objekt bo imel svojo kolesarnico.

Stanovanjem bo pripadlo 127 parkirišč, 75 v garaži, 52 pa zunaj. Za druženje stanovalcev je načrtovana skupna površina z zelenico in otroška igrišča. Kakšne pa so številke?

Naložba je težka 11,6 milijona evrov, kot soinvestitor jo sofinancira tudi Stanovanjski sklad RS.

Stanovanja naj bi bila končana konec leta.



DIREKTOR STANOVANJSKEGA SKLADA RS ČRTOMIR REMEC, PREDSEDNIK UPRAVE CGP MARTIN GOSENCA, ŽUPAN MESTNE OBČINE NOVO MESTO GREGOR MACEDONI, PROKURIST PODJETJA TGH MARKO JARNEVIČ, DIREKTOR JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA MESTNE OBČINE NOVO MESTO BOJAN RAJER. FOTO: MÖNM.

Stanovanjski sklad pri naložbi sodeluje v okviru programa sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj med letoma 2022 in 2023, vložek bo znašal približno 5,1 milijona evrov oziroma največ 5,8 milijona evrov. Sklad bo od Mestne občine Novo mesto odkupil eno od zgradb, z 39 stanovanji in z 39 parkirišči. 42 stanovanj, ki naj bi bila končana konec leta 2023, pa ostajajo v lasti mestne občine Novo mesto.

ml.

2. 02. 2023 <https://www.24ur.com/>

Stran/Termin:

Naslov: Nemški strokovnjaki s 3D-tiskalnikom ustvarili hišo

Naklada:

Avtor: Aida Mešič

Površina/Trajanje: 1,00

Rubrika/Oddaja:

Žanr: SPLETNI ČLANEK

Gesla: CENE NEPREMIČNIN



<https://www.24ur.com/novice/tujina/nemski-strokovnjaki-s-3d-tiskalnikom-ustvarili-hiso-prihodnosti>

24UR

NOVICEŠPORTPOP INVREMECESTESVEŽETV ODDAJETV SPORED

4°C

SlovenijaČrna kronikaTujinaGospodarstvoZnanost in tehnologijaPreverjenoFokusInšpektorSvet

SVEŽE11:07 Vrečko: Interpelacije se ne bojim

TUJINA

Nemški strokovnjaki s 3D-tiskalnikom ustvarili hišo prihodnosti

Maine, 02.02.2023, 8:38 | Posodobljeno pred 7 minutami

PREDVIDEN ČAS BRANJA: 1 min

AVTOR
Aida Mešič

KOMENTARJI
0



Ob naraščajočih cenah nepremičnin je cenovno dostopnih stanovanj ali najemnin vedno manj. Nemški inženirji na Univerzi Maine so se zato odločili s pomočjo 3D-tiskalnika ustvariti prav posebno hišo, ki jo je mogoče v celoti reciklirati. To je izredno pomembna prelomnica za prihodnost trajnostne hiše, zagotavljajo strokovnjaki.



Skupina inženirjev je s pomočjo enega najnaprednejših 3D-tiskalnikov na svetu ustvarila hišo na slabih 56 kvadratnih metrih, ki je razdeljena na dnevno sobo z odprto kuhinjo, spalnico, manjšo kopalnico in vhodni prostor.

Hiša prihodnosti, kot so jo poimenovali, je narejena iz žogic, ki so ustvarjene iz žagovine in organske plastike, pridelane iz koruze. Te tako imenovane palete se v tiskalniku stopijo in iz njih nastanejo posamezni deli prostorov. Še ena prednost gradnje z organskimi materiali pa je ta, da celoten proces tiskanja in gradnje skoraj ne proizvaja odpadkov.



Žogice iz žagovine in organske plastike FOTO: Enex

Tiskanje je trajalo več mesecev, a proizvajalci zagotavljajo, da bo v bližnji prihodnosti hiša natisnjena in pripravljena za vselitev v dveh dneh. *"Prepričan sem, da bomo čez pet let sposobni izdelati celotne stanovanjske objekte,"* zagotavlja vodja projekta **Habib Dagher**.

V okolici mesta Maine je sicer cena hiše, velike okoli 60 kvadratnih metrov, približno 275.000 evrov. Tisk in gradnja reciklirane hiše naj bi stala skoraj polovico manj, s tem pa nameravajo izboljšati stanovanjske razmere za osebe z nižjimi dohodki. Prva naročila so že prispela, naslednjih devet hiš pa bodo zgradili za ljudi v stiski in družine z nizkimi dohodki.

HIŠA PRIHODNOSTI NEMČIJA RECIKLIRANA HIŠA



SORODNI ČLANKI



Tujci v Črni gori lani kupili za skoraj 370 milijonov evrov nepremičnin



Cene stanovanjskih nepremičnin v EU so bile jeseni višje



3. 02. 2023 Štajerski tednik

Stran/Termin: 11

Naslov: Niti v Ajdovščini še niso prišli dlje od ideje

Naklada: 12.000,00

Avtor: Mojca Zemljarič

Površina/Trajanje: 528,48

Rubrika/Oddaja: LJUDJE IN DOGODKI

Žanr: POROČILO

Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE

Slovenija • Kje se je ustavil projekt s hišami za 50.000 evrov

Niti v Ajdovščini še niso prišli dlje od ideje



Inštitut inovativnih rešitev za trajnostni razvoj podeželja Back to the Village iz Ljubljane je pred dvema letoma v sodelovanju z občino Ajdovščina javnost navduševal z idejo o nizkocenovni gradnji hiš za 50.000 evrov. Bolj kot ne bi lahko rekli, da je šlo za prodajanje privlačnih besed, saj se iz projekta ni zgradila niti ena sama hiša, inštitut je končal v stečaju in je iz poslovnega registra izbrisan. Vodil ga je Ernest Škrjanec.

Projekt Back to the Village je na spletu sicer živ in se oglašuje, kontaktna oseba je Robert, do katerega je moč priti po telefonu ali e-pošti. Robert priimka z javnostjo ni pripravljen deliti, češ da bi ga potem nenehno oblegali. Povedal je, da je ideja o gradnji sosek nizkocenovnih hiš še aktualna, sedaj jo razvijajo pod okriljem Zavoda Village, zavoda za oživitve podeželja, ki ima prav tako sedež v Ljubljani. »Sem začetnik tega projekta,

jaz sem se ga spomnil in skupaj s sodelavci dodelal,« je dejal Robert in na vprašanje, ali bo projekt gradnje nizkocenovnih hiš zaživel, odgovoril pritrdilno. »Seveda bo.«

Občine bi dale zemljo, gradili bi z denarjem kupcev

Čeprav idejni vodja v svojo zamisel trdno verjame, pa brez zemljišč in denarja ne bo šlo. Robert

je prepričan, da za uresničevanje projekta svojega kapitala ne potrebuje, saj bi ga nadgrajevali oziroma realizirali drugi. Zemljo bi dala občina, kupci hiš bi pri bankah sklenili kredite, s tem denarjem bi banke neposredno plačale izvajalce gradnje. Kupci bi torej gradnjo financirali s 100-odstotnim avansom? »Da, menim, da to pri 50.000 evrih ne bo tak problem.« Garancija, da bo delo res izvedeno, bi po Robertovih besedah bila na strani proizvajalca.

Glede na številne lumparije, ki so se v Sloveniji na nepremičninskem trgu že zgodile, zlasti pri novogradnjah, je vprašanje, ali bodo kupci, pa četudi »le 50.000 evrov«, kar tako dali od sebe.

Čeprav so gradnjo napovedovali za lani, se to ni zgodilo. Robert to med drugim pripisuje neresnosti županov, češ da so delali le za svojo promocijo in s figo v žepu. Na marsikatero občino se je peljal gledat na uro, je pripomnil. »Ko bomo hiše zgradili, bo to domino efekt in bomo spet zanimivi,« trdno verjame v svojo zamisel.

Ajdovščina v partnerstvo s stanovanjskim skladom

Občina Ajdovščina naj bi bila edina, ki jo projekt zanima; vmes je bilo še nekaj drugih, ki pa jih ideja nato ni prepričala. Na občini Ajdovščina so pojasnili, da je vse skupaj še v zelo zgodnji fazi. » Lahko rečemo, da je projekt Hiše za mlade in mlade družine še v fazi usklajevanja. Trenutno smo v fazi pripravljanja idejne zasnove za umestitev 5–7 hiš na lokaciji v Dobravljah.



Foto: Pixabay

Je ocena 50.000 evrov verodostojna?

Po Robertovih besedah je osnovna ideja projekta Back to the Village, da bi s ponudbo cenovno dostopnih nepremičnin omejili odhod mladih v tujino. Cene novogradenj na trgu so visoke, krediti nedostopni, stanovanj je premalo. V inštitutu Back to the Village, ki sicer ne obstaja več, so si zamislili, da bi občine za reševanje stanovanjske problematike prispevale zemljišče, komunalno infrastrukturo pa bi plačali z denarjem evropskih in državnih razpisov, donacij ter dobrodelnih prireditvev. Postavili bi naselje montažnih hiš velikosti med 65 in 78 m² za ceno 50.000 evrov – o takšnem znesku je bilo govora. »S tem bi reševali stanovanjski problem mladih. Zakaj občine, če zemljo imajo, te ne bi dale mladim? Tudi podjetja potrebujejo delovno silo in mladi bi po končanem šolanju, če bi jim bile nepremičnine finančno dostopne, ostajali doma,« razmišlja sogovornik.



Foto: Back to the Village

Od prvih medijskih objav o zelo privlačni ideji sta minili dve leti, zanimanje lokalnih skupnosti zanjo je medtem usahnilo.

Za začetek razvijamo projekt v manjšem obsegu in na manjšem območju. Prav tako preučujemo možnosti glede prenosov zemljišč, saj bo projekt predvidoma izpeljan v sodelovanju z Javnim stanovanjskim skladom Občine Ajdovščina. Zaenkrat nam je arhitekturni biro izdelal projektno dokumentacijo IZP za dve različici idejne zasnove naselja z grafičnimi prikazi (lokacijski in tehnični) in vizualizacijo, za kar smo plačali 7.300 evrov brez DDV.«

Mojca Zemljarič

Projekt bi lahko sesul nepremičninski trg

Ideja o gradnji cenovno dostopnih hiš za mlade je vsekakor na mestu, vendar s finančno konstrukcijo, ki je preveč v oblakih. Dejansko bi lokalne skupnosti v okviru svojih možnosti lahko soinvestirale v stanovanjske projekte neprofitnega značaja, da bi mladi ostajali v svojih okoljih. A tudi gospodarjenje občin je bolj kot ne tržno naravnano in le redki so župani (ali pa jih ni), ki bi bili pripravljeni zagnati gradnjo popolnoma neprofitne narave, torej le za pokritje stroškov brez ustvarjanja dobička od prodaje.

Morda bi v stanovanjske projekte netržne narave veljalo usmeriti občinske subvencije najemnin in še katere druge socialne transferje, ki se izplačujejo na račun reševanja stanovanjskih problemov (in ki letno dosegajo zelo visoke zneske).

Nepremičnine za 50.000 evrov bi tako bile dejansko dostopne širokemu krogu ljudi, s čimer bi se ustvaril pritisk na cene najemnin in nepremičnin. Verjetno bi to zrušilo nepremičninski trg, kot ga poznamo danes, na katerem se kujejo veliki dobički. Bolj kot socialo in dobrobit ljudi pa ima skoraj vsak župan rajši evre in dobičkonosno naravnano gospodarstvo.

Brez skrbi, da bodo lobiji poskrbeli, da bodo žepi že tako sitih še bolj polni, mladi pa stisnjeni v kot oz. pred odločitve vzemi (ubijalski kredit) ali pusti (ne kupuj ali pojdi v svet).

Komentiramo

2. 02. 2023	POP TV	Stran/Termin:	19:00:00
Naslov:	Iskanje stanovanja	Naklada:	
Avtor:	Sandra Boršič	Površina/Trajanje:	00:02:54
Rubrika/Oddaja:	24 UR	Žanr:	DIALOGIZIRANO POROČILO
Gesla:	STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE		

DARJA ZGONC: Dve leti prijavljanja na razpise za neprofitna stanovanja z rednimi dohodki, stanovanja pa ne dobita, ker nimata otrok.

EDI PUCER: To pa je ena od številnih zgodb tistih, ki so se znašli v stanovanjski stiski. Vlada je napovedala, da bo do konca mandata zgradila 5000 stanovanj, po letu 2026 pa vsako leto še po 3000 stanovanj. Glavni nosilec projekta bo republiški [stanovanjski sklad](#), ki naj bi iz proračuna dobil sto milijonov letno. Kdaj bodo začeli graditi in kolikšna bo najemnina za neprofitno stanovanje? Sandra Boršič.

SANDRA BORŠIČ: Že pred dvema letoma je Tjaša s partnerjem iskala stanovanje, ker ga na trgu ni našla, je iskala neprofitno. Dve leti prijavljanja na razpise, vedno neuspešno.

TJAŠA ANŽUR: Ker nimava otrok, ker nimava družine še, pa ker pač očitno nisva socialno ogrožena, ker spadava med tiste, ki niso sposobni za kredit.

SANDRA BORŠIČ: Skoraj bi dobila garsonjero, še pripoveduje, a da je tako veliko povpraševanje, da tudi najmanjša stanovanja gredo v roke družinam.

TJAŠA ANŽUR: Govorijo, da je to vse za mlade, mlade, ampak pač ni, ker v bistvu ravno mi mladi pari izvisimo ponavadi povsod dokler ni že prepozno, dokler nimamo treh, štirih otrok pa smo dejansko socialni problem.

SANDRA BORŠIČ: Da so kriteriji za neprofitna stanovanja predvsem mlade družine, pravijo tudi na [stanovanjskem skladu](#). So pa ta stanovanja bolj poceni od drugih, denimo 50 kvadratnih metrov veliko stanovanje oddajajo za 250 evrov. A ga je treba še opremiti. Poceni stanovanja, ki gredo za med, lista za prosilce v Ljubljani šteje približno 4000 oseb, v Mariboru 1500.

ČRTOMIR REMEC (direktor [Stanovanjskega sklada](#) RS): Če vse skupaj seštejemo verjetno je to številka, ne vem, tam okoli 8000 v celotni Sloveniji.

SANDRA BORŠIČ: Zato vlada obljublja nove domove za vse, že do konca mandata 5000 stanovanj, kar je realen cilj, a le če bo zagotovljenih dovolj sredstev, pravijo na [stanovanjskem skladu](#). Največ bodo gradili v mestnih središčih, ne bodo pa pozabili na podeželja, še obljublja. Po letu 2026 pa vsako leto še več.

SIMON MALJEVAC (minister za solidarno prihodnost): V zadnjih desetih letih smo zgradili 2000 stanovanj, torej v desetih letih 2700, mi bi pa radi 3000 na leto.

SANDRA BORŠIČ: Zato naj bi šlo republiškemu [stanovanjskemu skladu](#) vsako leto sto milijonov evrov, znotraj tega pa naj bi vlada ustanovila tudi posojilni sklad.

SIMON MALJEVAC (minister za solidarno prihodnost): Torej z vsakim letom, da bomo dokapitalizirali sto milijonov, potem se bo pa ta napajal tudi preko stroškovnih najemnin.

ČRTOMIR REMEC (direktor [Stanovanjskega sklada](#) RS): Tudi teh sto milijonov je mišljeno bolj kot, jaz tako gledam, semenski kapital, k temu bo treba dodati še druge vire. Seveda bodo morale občine zagotavljati zemljišča, komunalno opremljenost, to se pričakuje, da bo brezplačno, tudi lastna udeležba teh najemnikov predvidena, ne vem, deset, petnajst procentov.

SANDRA BORŠIČ: Neuradno naj bi že letos začeli graditi prvih 900 stanovanj, najemnina pa naj bi neuradno znašala približno sedem evrov na kvadratni meter.

3. 02. 2023	Slovenske novice	Stran/Termin:	22
Naslov:	Vsako leto 3000 stanovanj	Naklada:	36.290,00
Avtor:		Površina/Trajanje:	47,10
Rubrika/Oddaja:	RAJ DOMA	Žanr:	VEST
Gesla:	STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE		



Vsako leto 3000 stanovanj

Pomanjkanje stanovanj, zlasti cenovno dostopnih, postaja vedno večji problem, zato koalicija obljublja gradnjo 3000 javnih neprofitnih stanovanj na leto vse do konca mandata. Nosilec bo republiški stanovanjski sklad, iz proračuna pa naj bi se namenilo po približno 100 milijonov evrov na leto. Gradili bodo lahko javni stanovanjski skladi in neprofitne stanovanjske organizacije.



3. 02. 2023 Dnevnik

Stran/Termin: 14

Naslov: Izzivi stanovanjskega New Deala

Naklada: 15.822,00

Avtor: Peter Pahor

Površina/Trajanje: 296,18

Rubrika/Oddaja: MNENJA

Žanr: KOMENTAR

Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA,



STANOVANJA

Izzivi stanovanjskega New Deala

 Peter Pahor


Koalicija je razkrila ambiciozne načrte za gradnjo javnih najemnih stanovanj. Prva zaveza je, da bo do leta 2026, torej do konca mandata te vlade, zgrajenih pet tisoč novih najemnih stanovanj. Številka je ambiciozna, ni pa povsem iz trte izvita, saj bi lahko samo ljubljanski in republiški stanovanjski sklad v tem času ob ustrezni finančni podpori dokončala več kot tri tisoč stanovanj, drugi občinski skladi pa bi jih lahko prispevali še vsaj tisoč. Projekti obstajajo, ključno bo v tem času zagotoviti ustrezne finančne vire, da bodo dovolj hitro dokončani.

Ključna je zaveza, da bo medtem do leta 2026 vzpostavljen dolgoročno vzdržan sistem, ki bo omogočal gradnjo 3000 javnih stanovanj na leto. Glavni akter na tem področju naj bi bil republiški stanovanjski sklad, država pa naj bi za gradnjo javnih stanovanj letno namenila 100 milijonov evrov. Če za

trenutek pustimo številke ob strani, je ta napoved z več vidikov zelo pozitivna. Vlada je namreč prvič jasno povedala, da si je gradnjo dostopnih javnih najemnih stanovanj nemogoče predstavljati brez močne finančne podpore države in da je ta denar (ta koalicijska) pripravljena zagotoviti. Drugi pozitiven signal je, da naj bi hrbtenico sistema predstavljali javni stanovanjski skladi z republiškim na čelu, ki bodo razpolagali z javnim denarjem.

Okoli 100 milijonov evrov je, če štejejo stroške nakupa zemljišča, trenutno sicer dovolj za dokončanje zgolj od 600 do 700 stanovanj v Ljubljani, a denar bo seveda krožil, saj bodo skladi, ki bodo imeli zagotovljen dostop do ugodnih virov financiranja, z zbranimi najemnini odplačevali kredite. Na prvi pogled se torej zdi, da bi 100 milijonov evrov na leto lahko bilo dovolj za uresničitev zastavljenega cilja, sploh če bi bila že na razpolago primerna zemljišča.

Ob tem se seveda zastavlja vprašanje višine najemnine za javna najemna stanovanja. Jasno je, da več ko bo



država namenila javnih sredstev, nižje bodo lahko najemnine. Te bi bilo nujno v prihodnje za vsa javna najemna stanovanja poenotiti ter, tako kot je bilo že predlagano v osnutku novega stanovanjskega zakona, najemnike s slabšim socialnim položajem raje kot z neprofitno najemnino podpreti s subvencijo. Sistem bi bil tako veliko bolj pregleden, pogoji pa za vse investitorje enaki.

Nadalje pogledjmo, kaj sploh pomeni zgraditi 3000 stanovanj na leto. Po podatkih statističnega urada je bilo v zadnjih desetih letih v povprečju v Sloveniji zgrajenih od 3000 do 4000 stanovanj na leto. A ti statistični podatki so pomanjkljivi, saj zajemajo samo gradbena dovoljenja, ki so jih izdale upravne enote, ne pa tudi integralnih gradbenih dovoljenj s presojo vplivov na okolje, ki jih je za večje projekte izdajalo ministrstvo za okolje in prostor. Kljub temu bi gradnja 3000 javnih najemnih stanovanj na leto nedvomno pomenila izjemen zalogaj za gradbeni sektor in imela močan učinek na nepremičninski trg. V teoriji bi se ob poplavi javnih najemnih stanovanj – v

V teoriji bi se ob poplavi javnih najemnih stanovanj – v enem letu bi jih zgradili več kot v zadnjih desetih letih – morale znižati tako najemnine kot cene stanovanj.

enem letu bi jih zgradili več kot v zadnjih desetih letih – morale znižati tako najemnine kot cene stanovanj.

Seveda se ob tem postavlja vprašanje, ali bodo javna najemna stanovanja prvenstveno gradili v Ljubljani, Mariboru, Celju, Novem mestu, Kopru, Kranju in drugih urbanih središčih, kjer je skoncentriranih največ delovnih mest. Napaka bi bila samo zaradi lepe statistike in poceni zemljišč graditi zunaj urbanih središč, sploh tam, kjer ni možnosti navezave na zmogljiv javni potniški promet. Prav pametna zemljiška politika bo eden največjih izzivov na poti do uresničitve stanovanjskega New Deala. x

3. 02. 2023

Jeseniške novice

Stran/Termin: 4

Naslov: Nova stanovanja pod Partizanom

Naklada: 25.970,00

Avtor: Urška Peternel

Površina/Trajanje: 217,10

Rubrika/Oddaja: OBČINSKE NOVICE

Žanr: POROČILO

Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, GRADNJA STANOVANJ



Nova stanovanja pod Partizanom

Na Občini Jesenice pripravljajo vse potrebno za začetek gradnje dveh večstanovanjskih objektov v središču mesta, na območju pod TVD Partizan. Investitor bo Stanovanjski sklad RS, občina pa bo zemljišče komunalno opremila.

URŠKA PETERNEL

V prihodnjih dveh letih naj bi na Jesenicah zrastle dva nova večstanovanjska objekta s skupaj 46 stanovanji. Objekta bosta imela tudi

podzemno garažo, ob stavbah naj bi uredili tudi manjši park.

Investitor bo Stanovanjski sklad RS, stanovanja pa bodo javna najemniška, prednost pri najemu naj bi

imeli mladi oziroma mlade družine.

Nova soseska bo umeščena na območje OPPN Partizan, ob glavni cesti skozi Jesenice pod stavbo TVD Partizan. Zemljišče je že v lasti sklada, Občina Jesenice pa se je zavezala, da bo poskrbela za komunalno opremo.



Območje OPPN Partizan Jesenice, nova večstanovanjska bloka sta označena s številčkama 1 in 2. / FOTO: ARHIV OBČINE JESENICE

Na občini so za komunalno ureditev območja v letošnjem proračunu zagotovili milijon evrov.

Tako bo zgradila cestno omrežje s cestno razsvetljavo, vodovodno in hidrantno omrežje, kanalizacijo ter vročevodno, elektroenergetsko in telekomunikacijsko omrežje.

Tako je novi župan Peter Bohinec pred dnevi podpisal pogodbo za izdelavo projektne dokumentacije za gradnjo komunalne opreme na območju OPPN Partizan. Izdelovalec dokumentacije bo podjetje Savaprojekt iz Krškega, vrednost pogodbe znaša 120 tisoč evrov.



Nova soseska bo umeščena na območje OPPN Partizan, ob glavni cesti skozi Jesenice pod stavbo TVD Partizan. / FOTO: NIK BERTONCELJ

Ko bo dokumentacija izdelana, bo Občina Jesenice takoj oddala vlogo za gradbeno dovoljenje, ki ga pričakujejo še letos. Za komunalno opremo bo Občina Jesenice v svojih proračunih morala zagotoviti okrog milijon evrov.« Istočasno z gradnjo

komunalne infrastrukture naj bi potekala tudi gradnja stanovanjskih objektov. Sklad je namreč že izbral izvajalca za projektiranje stanovanjskih objektov in zunanje ureditve, je povedal župan. Kot je še poudaril, gre za prvi korak k reševanju

stanovanjske problematike na Jesenicah. S projektom bodo zagotovili nove bivanjske prostore za mlade družine. Te naj bi po njegovih besedah privabili tudi s posodobitvijo in ozelenitvijo mesta ter z ustreznimi delovnimi mesti.