

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: 13.02.2023

<u>Pojavnost:</u>	
ENERGETSKA IZKAZNICA	1
UPRAVLJANJE VEČSTANOVANJSKIH STAVB	2
ETAŽNA LASTNINA	2
UPRAVNIK	2
SPL	1
ZBORNICA ZA POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI	1
STANOVANJSKI ZAKON	1

<u>Ključne besede v poročilu:</u>	
ENERGETSKA IZKAZNICA	1
UPRAVLJANJE VEČSTANOVANJSKIH STAVB	2
ETAŽNA LASTNINA	2
UPRAVNIK	2
SPL	1
ZBORNICA ZA POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI	1
STANOVANJSKI ZAKON	1
POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI	1
NEPREMIČNINSKA AGENCIJA	2
NAJEMNA STANOVANJA	1
GRADNJA STANOVANJ	2
STANOVANJSKA GRADNJA	2
CENE NEPREMIČNIN	1

Pregled objav

ZBORNICA ZA POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI

10. 02. 2023	www.rtv slo.si	Stran/Termin:	SLOVENIJA
Naslov:	Zakaj imamo energetske izkaznice stavb, potresnih pa ne?		
Vsebina:	Potresno nevarne so tudi številne javne zgradbe, tudi šole, vrtci in bolnišnice		
Avtor:	Alenka Terlep, Prvi		
Gesla:	ENERGETSKA IZKAZNICA		
10. 02. 2023	TV Slovenija 1	Stran/Termin: 18:05:00	SLOVENIJA
Naslov:	Upravljanje večstanovanjskih stavb		
Vsebina:	Zapleti z upravljanjem večstanovanjskih zgradb niso redki, pa ne samo pri nas. Konec lanskega leta je na sestanku etažnih lastnikov v nekem bloku v italijanski prestolnici 57-letnik ubil štiri sosede, še tri ljudi pa ranil. Povod za streljanje je bil spor med stanovalci. V Sloveniji na srečo do takšnih izgrediv ni prišlo		
Avtor:	Ines Kočar		
Gesla:	UPRAVLJANJE VEČSTANOVANJSKIH STAVB, ETAŽNA LASTNINA, UPRAVNIK		
11. 02. 2023	Delo - Sobotna priloga	Stran/Termin: 29	SLOVENIJA
Naslov:	Upravnik nam noče posredovati kartice prometa na rezervnem skladu		
Vsebina:	Delo, 26. novembra		
Avtor:	Nevenka Šorli		
Gesla:	SPL, UPRAVNIK, ZBORNICA ZA POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI, STANOVANJSKI ZAKON,		
11. 02. 2023	Radio Slovenija 1	Stran/Termin: 15:30:00	SLOVENIJA
Naslov:	Zavedanje o potresni ogroženosti je pri nas nizka		
Vsebina:	Zavedanje o potresni ogroženosti je pri nas nizka, saj so močni potresi kljub vsemu redki.		
Avtor:	Alenka Terlep		
Gesla:	NEPREMIČNINSKA AGENCIJA		
11. 02. 2023	www.rtv slo.si	Stran/Termin:	SLOVENIJA
Naslov:	Za neznani znesek prodana vila, ki so jo zaradi političnih razprtij zaplenili Danteju		
Vsebina:	Dantejevemu sinu je leta 1342 uspelo znova pridobiti hišo		
Avtor:	P. G.		
Gesla:	NEPREMIČNINSKA AGENCIJA		
13. 02. 2023	Delo	Stran/Termin: 6	SLOVENIJA
Naslov:	Vladne obljube trčile ob realnost trga		
Vsebina:	Nemčija Napoved gradnje 400.000 stanovanj na leto zaradi slabih razmer težko uresničljiva letos naj bi jih zgradili le 245.000		
Avtor:	Barbara Zimic		
Gesla:	NAJEMNA STANOVANJA, GRADNJA STANOVANJ, STANOVANJSKA GRADNJA		
13. 02. 2023	Dnevnik	Stran/Termin: 11	SLOVENIJA
Naslov:	Stanovanjska gradnja in zemljiška nepolitika		
Vsebina:	Kako je bilo prej in kako je sedaj v novi državi s stanovanjsko gradnjo, je lepo povzel gospod Krnc na teh straneh (Kako smo odkrivali Ameriko, Dnevnik, 10. februarja). Ni veliko dodati. Denar je sicer na tem področju pomemben, vendar je dejstvo, da če bi sedaj imela država dovolj denarja za več tisoč stanovanj,		
Avtor:	Bojko Jerman		
Gesla:	GRADNJA STANOVANJ, STANOVANJSKA GRADNJA		
13. 02. 2023	Reporter	Stran/Termin: 8	SLOVENIJA
Naslov:	Ogledalo		
Vsebina:	Ogledalo tedna		
Avtor:	NENAD GLÜCKS		
Gesla:	CENE NEPREMIČNIN		

10. 02. 2023

www.rtv slo.si

Stran/Termin:

Naslov: Zakaj imamo energetske izkaznice stavb, potresnih pa

Naklada:

Avtor: Alenka Terlep, Prvi

Površina/Trajanje: 1,00

Rubrika/Oddaja:

Žanr: SPLETNI ČLANEK

Gesla: ENERGETSKA IZKAZNICA

<https://www.rtv slo.si/okolje/zakaj-imamo-energetske-izkaznice-stavb-potresnih-pa-ne/657377>

Okolje >

Alenka Terlep, Prvi

10. februar 2023 ob 07:55
Ljubljana - MMC RTV SLO, Radio
Slovenija



Zakaj imamo energetske izkaznice stavb, potresnih pa ne?

Potresno nevarne so tudi številne javne zgradbe, tudi šole, vrtci in bolnišnice

Po rušilnem potresu v Turčiji in Siriji, se pojavljajo tudi opozorila o potresni ogroženosti Slovenje. Ob močnem potresu bi največ škode nastalo na stavbah, ki so bile zgrajene pred potresom v Skopju leta 1964. Takšnih zgradb je več deset tisoč.



© V Sloveniji so potresno ogrožena zlasti območja ob meji z Italijo zahodno od Bovca, okrog Idrije, Brežic ter Ljubljane. Foto: BoBo

Nepremičnina ima energetsko izkaznico, pod lepo fasado pa je objekt, ki bi se ob potresu zrušil sam vase kot hiša iz kart. Študija iz leta 2020 je pokazala, da je kar 100 tisoč objektov uvrščenih v kategorijo dolgoročnega nedopustnega potresnega tveganja.

Kaj bi se torej zgodilo v Ljubljani, če bi jo stresel potres, kakršen je bil leta 1895? "Približno 7,2 milijarde evrov neposredne škode na stavbah in približno 330 mrtvih ljudi," odgovarja **Matjaž Dolšek** s Fakultete za gradbeništvo. V Ljubljani je kar nekaj tako nevarnih stolpnic, da bi jih morali takoj porušiti. Zagotovo takšnega stanovanja ne bi kupili, niti ga ne bi oddali podnajemnikom, zato bi bila ta informacija – potresna izkaznica – nujna, a kot pojasnjuje Dolšek, bi s tem verjetno cene določenim stavbam padle, kar pa ni v interesu vseh.



Po naših informacijah interesa nima niti država, saj bi to pomenilo manj pobranega davka od nepremičnin. Toda potresno nevarne so tudi javne zgradbe, kot denimo šole in vrtci in 200 stavb oziroma delov stavb bolnišnic. "Približno 330 tisoč kvadratnih metrov takšnih objektov ni sprejemljivih s stališča potresnega tveganja, za šole pa je ta številka še nekoliko višja – približno 500 stavb," opozarja Dolšek.

V državi strateških načrtov, kako problem urediti, ni, resolucija je v usklajevanju že nekaj let in za nameček je spremenjeni gradbeni zakon znižal tudi nadzor nad gradnjo samo, a kot pravi Dolšek, ljudje ne umirajo zaradi tresenja tal pač pa slabo zgrajenih objektov.



© Ljubljano je leta 1895 prizadel potres z magnitudo 6,1 po rihtarjevi lestvici. V mestu, kjer je takrat prebivalo okoli 31 tisoč ljudi, naj bi takrat pod ruševinami umrlo sedem ljudi, v Vodica pa je zasulo tri otroke. Foto: Mestni muzej Ljubljana

[potresna varnost](#) [potres](#) [zgradbe](#)

[Prijava napako](#)

Sorodne novice

Javljanje iz popotresne Turčije: "Razpoloženje prizadetih se giblje med jezo in obupom"
Slovenija humanitarno pomoč namenja tako Turčiji kot Siriji

Število žrtev potresov v Turčiji in Siriji preseгло 20.000. Iz ruševin rešili 8000 ljudi.
Na obisku prizadetih območij v Turčiji evropski komisar Lenarčič

V Sloveniji ni pričakovati tako močnega potresa, kot se je zgodil v Turčiji in Siriji

Okolje >

Okolje / Obsežni požar nad Rakitovcem omejen, na pogorišču še okoli 30 gasilcev
Občasno spet zagori na posameznih žariščih

Okolje / V Sloveniji ni pričakovati tako močnega potresa, kot se je zgodil v Turčiji in Siriji

Vreme / Prihajajo hladni dnevi s temperaturami pod lediščem
Vremenska napoved Arsa

Ljubljana / Zrak v Ljubljani je iz leta v leto čistejši
Kakšna je bila leta 2022 kakovost zraka v Sloveniji?

Komentarji(0)

Komentarji so trenutno skriti. [Prikaži komentarje.](#)

10. 02. 2023	TV Slovenija 1	Stran/Termin:	18:05:00
Naslov:	Upravljanje večstanovanjskih stavb	Naklada:	
Avtor:	Ines Kočar	Površina/Trajanje:	00:05:40
Rubrika/Oddaja:	KODA	Žanr:	DIALOGIZIRANO POROČILO
Gesla:	UPRAVLJANJE VEČSTANOVANJSKIH STAVB, ETAŽNA LASTNINA, UPRAVNIK		

// OBVESTILO O PRISPEVKU //

Zapleti z upravljanjem večstanovanjskih zgradb niso redki, pa ne samo pri nas. Konec lanskega leta je na sestanku [etažnih lastnikov](#) v nekem bloku v italijanski prestolnici 57-letnik ubil štiri sosede, še tri ljudi pa ranil. Povod za streljanje je bil spor med stanovalci. V Sloveniji na srečo do takšnih izgrediv ni prišlo nikoli, čeprav spori niso redki, tako med [etažnimi lastniki](#), ki se na primer ne morejo poenotiti glede načrtovane investicije, kot med lastniki in [upravniki](#), ki s premoženjem lastnikov stanovanj pogosto gospodarijo malo po domače.

Ključne besede: Elektro Celje, električna energija

Izjave:
PETRA LOVIŠČEK (Zveza potrošnikov Slovenije),
BOJAN BUČINEL (svetovalec pri upravljanju z nepremičninami)

V kolikor želite magnetogram, nam sporočite.

11. 02. 2023

Delo - Sobotna priloga

Stran/Termin: 29

Naslov: Upravnik nam noče posredovati kartice prometa na

Naklada: 48.354,00

Avtor: Nevenka Šorli

Površina/Trajanje: 163,32

Rubrika/Oddaja: PISMA BRALCEV

Žanr: PISMO

Gesla: SPL, UPRAVNIK, ZBORNICA ZA POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI,



Upravnik nam noče posredovati kartice prometa na rezervnem skladu

Delo, 26. novembra



Precej časa je minilo od poziva gospoda Slavka Bema, naj upravnik SPL d. d. stanovalcem razkrije podatke o prometu na računu rezervnega sklada (Prejeli smo

v Sobotni prilogi 26. novembra lani), a odgovora nisem zasledila, se pa ponuja sam: nenamenska uporaba in prilaščanje denarja iz sklada. Dodajam še pravno ozadje problemov z upravljanjem stavb, vključno z rezervnim skladom (RS), saj že vrsto let zavračam ekscesno upravljanje podjetja Mag Dom d. o. o. – tudi s članki v Pravni praksi in Delu.

Če odmislim moralna vprašanja, je leglo teh problemov nedomišljena, nepregledna, luknjasta ureditev upravljanja večstanovanjskih stavb v stanovanjskem zakonu (SZ-1) s podvajanjem teh določil še v stvarnopravnem zakoniku, kot na primer o upravniku, rezervnem skladu, pogodbi o medsebojnih razmerjih, ki v praksi ni in ne bo živela. Ko nekdo v stavbi okupira skupni prostor, ga nihče ne spravi ven, nobena pogodba ne pomaga. Iznajdljivi upravnik ga bo zaščitil, ker potrebuje podporo »svojih« ljudi v hiši! Diši po korupciji?

Kot je opozorila gospa Milena Šmit v Sobotni prilogi 8. januarja 2022, se problem začne že na ministrstvu za okolje in prostor, ki je za koncipiranje zadnje novele SZ-1 najelo kar zasebni Inštitut za gospodarsko in civilno pravo pri PF v Ljubljani pod močnim vplivom nepremičninskega lobija! Menim, da državna uprava z najemi zunanjih izvajalcev iz zasebnega sektorja povečuje tveganje za

vdor klientelizma in korupcije v javni sektor. Kot javni servis bi morala sama pripraviti vsebine predlogov področnih zakonov.

In vse dokler bo Zbornica za poslovanje z nepremičninami pri GZS edini in glavni sogovornik, pa še PR ministrstva, etažnim lastnikom ne kaže dobro. Že površen pregled zakona pokaže privilegiran položaj upravnikov in brezpravnost etažnih lastnikov, ki jih morajo plačevati ne glede na njihovo (ne)delo. Zaradi interesov lobija je zakon »spregledal«, da gre pri upravljanju stavb za pogodbeni odnos dveh enakopravnih strank, ko ni zaščitil šibkejše stranke, saj se razpršeni etažni lastniki ne morejo povezati, da bi postali enakopraven sogovornik. Prepustil jih je zlorabam upravnikov, z inšpekcijo, ki upravnike bolj podpira (tudi z neodzivnostjo), kot nadzira.

Moč bogatega lobija je glavna ovira, da še ni enotnega zakona o upravljanju večstanovanjskih stavb (ki je gospodarska dejavnost), in to z upoštevanjem splošnih načel obligacijskega zakonika, zlasti načela skrbnosti dobrega strokovnjaka. Za realizacijo tega načela pa je pogoj licenca za delo kot dokaz o strokovnosti. Če je upravnik lahko kdorkoli – tudi brez osnovnošolske izobrazbe –, se to načelo izniči, anarhija pa poglablja.

Skrivalnice o prometu denarja v skladu lahko minister ukine z zahtevo v navodilu o izdelavi poročila o upravnikovem delu, da se temu priložijo kar bančni izpiski. Brez teh so letna poročila neuporabna. Ker ne omogočajo nadzo-

ra nad porabo denarja, gre za »darilo« države upravnikom. Ta jih je pooblastila kar za gospodarjenje z denarjem v skladu! Še bolje bi bilo, da se v novem zakonu naštejejo podatki in priloge, ki naj jih vsebuje letno poročilo. In končno – zakaj v času interneta bančni izpiski RS ne bi bili mesečno dostopni na upravniškem portalu? To bi bila za vse prijaznejša ureditev od zastarele, ki sili lastnike enkrat mesečno na »obisk« upravnika, če hočejo pregledati listine. Poleg prihranka časa bi imeli sproten nadzor, s katerim bi že preprečili krajo denarja iz sklada – ne le upravnikov, ampak tudi bank, ki neposredno posegajo vanj za poplačilo lastnih terjatev do etažnih lastnikov. Bo sploh še kaj ostalo za vzdrževanje in ohranjanje vrednosti nepremičnin?

Sledi, da sedanja nepregledna ureditev upravljanja večstanovanjskih stavb prikriva uzakonjeno krajo denarja iz rezervnega sklada in korupcijo, ki je – čeprav vsem na očeh – nihče ne opazi!!

Nevenka Šorli, odvetnica v pokoju,
Ljubljana

11. 02. 2023

Radio Slovenija 1

Stran/Termin: 15:30:00

Naslov: Zavedanje o potresni ogroženosti je pri nas nizka

Naklada:

Avtor: Alenka Terlep

Površina/Trajanje: 00:01:52

Rubrika/Oddaja: DOGODKI IN ODMEVI

Žanr: DIALOGIZIRANO POROČILO

Gesla: NEPREMIČNINSKA AGENCIJA

LUKA BREGAR: Zavedanje o potresni ogroženosti je pri nas nizka, saj so močni potresi kljub vsemu redki. Simulacija potresa iz leta 1895 z magnitudo 6,1 v Ljubljani pa je denimo pokazala, da bi samo na stavbah nastala več kot sedemmilijardna škoda mrtvih pa bi bilo več kot 300 ljudi. Alenka Terlep.

ALENKA TERLEP: Da je Ljubljana med potresno najbolj ogroženimi, se zavedajo tudi na mestni občini. Predvsem gre za višje stavbe, ki so bile zgrajene pred skopskim potresom leta 1963, ko objekti niso bili projektirani na horizontalno obtežbo potresa. Tako so nevarne stolpnice, ki jih po raziskavi ZAG-a ni mogoče utrditi, denimo na Cigaletovi, Pražakovi, Štefanovi, Rozmanovi in Hrvatskem trgu. Občina je pričela postopek priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za potresno ogrožene stolpnice in jih razdelila v tri skupine. Zoran Janković:

ZORAN JANKOVIĆ (župan Mestne občine Ljubljana): Tiste, ki jih je treba absolutno porušiti, kjer ni rešitve, na tiste, ki se lahko naredi samo statična ukrep o obstoječih gabaritih in tiste, kjer bi potem del teh blokov ob tej sanaciji naredili, ne vem, zasteklitev balkona in dobili potem še dodatno to varnost.

ALENKA TERLEP: Problem je, da je večina ljudi v teh objektih starejših in denarja za sanacijo nimajo. Že pred časom so se župani obrnili na Evropsko komisijo, ki zagotavlja sredstva za energetske obnove stavb, da bi jih namenili tudi statični sanaciji, odgovor pa, da se ta sredstva lahko zagotovijo v okviru države. In še to: povprašali smo nekaj nepremičninskih agencij glede zavedanja ljudi o potresni varnosti, kjer so nam zatrdili, da je morda nekaj več zanimanja, a na odločitve o nakupu nima bistvenega vpliva, da pa bi potresne izkaznice znižale cene in morda povzročile pretrese na nepremičninskem trgu.

11. 02. 2023

www.rtv slo.si

Stran/Termin:

Naslov: Za neznani znesek prodana vila, ki so jo zaradi političnih Naklada:

Avtor: P. G.

Površina/Trajanje: 1,00

Rubrika/Oddaja:

Žanr: SPLETNI ČLANEK

Gesla: NEPREMIČNINSKA AGENCIJA


<https://www.rtv slo.si/kultura/dediscina/za-neznani-znesek-prodana-vila-ki-so-jo-zaradi-politichnih-ra>

RADIO ▼
TELEVIZIJA ▼
RTV 365
SPORED ▼
VEČ ▼
O RTV ▼
Najdi ...

SLOVENIJA
SVET
ŠPORT
KULTURA
ZABAVA IN SLOG
POSEBNA IZDAJA

Film in TVGlasba
Knjige
Oder
Vizualna umetnost
Arhitektura in oblikovanje
Dediščina
Recenzije
Drugo
Jezikovni spletovalci
svetovna vojna

Dediščina >

P. G.

11. februar 2023 ob 16:29
Firence - MMC RTV SLO

Za neznani znesek prodana vila, ki so jo zaradi političnih razprtij zaplenili Danteju

Dantejevemu sinu je leta 1342 uspelo znova pridobiti hišo

Hišo, ki je bila dolgo - sicer z nekajletno prekinitvijo zaradi zaplembe - v lasti družine Danteja Alighierija, je nedavno kupila italijanska nepremičninska agencija. Gre za nepremičnino iz 13. stoletja, ki stoji v kraju Fiesole v bližini Firenc.

Ta edinstveni objekt je kupila nepremičninska agencija Lionard Luxury Real Estate, pri čemer pa po poročanju avstrijske tiskovne agencije APA niso razkrili zneska, ki so ga odšteli zanj.

Družinska počitniška destinacija

Več besedil in drugih zgodovinskih objav potrjuje, da je hiša pripadala **Danteju Alighieriju**. Preteklost te nepremičnine je omenjena tudi v drugih zgodovinskih publikacijah, kjer je opisana kot priljubljena počitniška destinacija firenške družine Alighieri.

Vilo so Danteju, ki je bil tudi lokalni politik, leta 1302 zaplenili skupaj z drugim družinskim premoženjem, ko je bil prisiljen zaradi političnih razprtij zapustiti Firence in se zateči v druga italijanska mesta.

Njegovemu sinu **Iacopu Alighieriju** je nato šele leta 1342 uspelo, da je znova pridobil to družinsko hišo nepremičnino, še piše APA.

Dante Alighieri, ki se je v zgodovino zapisal tudi kot "oče" italijanskega jezika, se je leta 1265 rodil v Firencah. Tukaj je tudi napisal svoja prva dela in spoznal svojo otroško ljubezen Beatrice ter jo ovekovečil v *Božanski komediji*, ki jo je končal le malo pred svojo smrtjo leta 1321.



© Dante Alighieri, kakor ga je na freski iz sredine 15. stoletja upodobil Andrea del Castagno. Foto: Wikipedia

Dejaven je bil tudi kot lokalni politik, bil je namreč eden od devetih priorjev Firenc v letu 1300 in prav zaradi tega se je tudi znašel v težavah. Ko so črni gvelfi leta 1301 prevzeli oblast v mestu s pomočjo **Charlesa de Valoisa**, brata francoskega kralja **Filipa IV.** in zagovornika papeža **Bonifacija VIII.**, so Danteju in preostalim "belim" priorjem sodili v odsotnosti.



Tako je sodnik **Cante de Gabrielli** leto kasneje odločil, da so krivi korupcije in političnega pokroviteljstva ter jim dal tri dni časa za plačilo visoke globe, poleg tega jih je izključil z javnih funkcij. Odvzeli so jim premoženje, dva meseca pozneje pa jih je de Gabrielli obsodil na smrt na grmadi, če bi se poskušali vrniti v Firence. Leta 1315, potem ko je Dante zavrnil pogoje amnestije, je drugi sodnik kazen spremenil v smrt z obglavljenjem, ki je veljala tudi za pesnikove sinove.

Pesniku se je tožilo po rodnih Firencah

Dante je nato preostanek življenja prebil v izgnanstvu v severnoitalijanskih mestih. V zadnjih letih življenja je bil deležen prijateljskega odnosa v Ravenni, kjer se je kljub domotožju po rodnem kraju očitno počutil kot doma, še navaja APA. Leta 2021, ko je minevalo okroglih 700 let od njegove smrti, so v Italiji napovedali, da se bodo pravni strokovnjaki znova zakopali v njegov primer in presojali, ali je bil upravičeno izgnan iz politično razklanih Firenc.



📍 V Firencah so leta 2021 ob 700-letnici smrti Danteja Alighierija pripravili več kot 50 njemu posvečenih umetniških, kulturnih in izobraževalnih dogodkov. Zaradi pandemije jih je kar nekaj zaživel zgolj na spletu.

Dante Alighieri

nepremičnina

zaplomba

Firence

Prijavi napako

Sorodne novice

Dediščina Evrope: Dantejeva božanska politika
Italijanska igrano-dokumentarna oddaja

Jezni Italijani branijo Danteja pred oceno, da je bil "svetlobna leta za Shakespearom"
Stopili v bran očetu italijanskega jezika

"Morda najslavnejši Dantejev portret" po polletnem restavriranju ponovno na ogled
Razstavili ga bodo tudi v umetnikovem rojstnem kraju

Znova se bo presoјalo, ali je bil Dante upravičeno izgnan iz politično razklanih Firenc
V Italiji bodo znova odprli sodni primer iz leta 1302

Leto letni razst
V letu Dante razsta

Dediščina >

Dediščina / Reševanje spomenikov stare Nubije: "Zares so opravili izjemno delo"
Reševanje spomenikov stare Nubije: "Zares so opravili izjemno delo"

Dediščina / Dediči žrtev holokavsta bodo Avstriji odplačali 10 milijonov evrov po zapletu zaradi Klimtove slike
SedANJI lastniki za prodajo slike niso bili zainteresirani

Dediščina / Vlada imenovala predstavnike v svet Muzeja noveše in sodobne zgodovine Slovenije
Imenovala je tudi štiri predstavnike ustanovitelja v svet Narodnega muzeja

Dediščina / Kaj nam pove emonski grob brez trupla in kaj pridatki v drugih najdenih grobovih
V Mestnem muzeju Ljubljana razstava Skrivnostni grob brez trupla

13. 02. 2023 Delo

Stran/Termin: 6

Naslov: Vladne obljube trčile ob realnost trga

Naklada: 19.752,00

Avtor: Barbara Zimic

Površina/Trajanje: 1.423,85

Rubrika/Oddaja: SVET

Žanr: POROČILO

Gesla: NAJEMNA STANOVANJA, GRADNJA STANOVANJ, STANOVANJSKA GRADNJA



Vladne obljube trčile ob realnost trga

Nemčija Napoved gradnje 400.000 stanovanj na leto zaradi slabih razmer težko uresničljiva, letos naj bi jih zgradili le 245.000

Nemški kancler Olaf Scholz je v predvolilni kampanji za volitve v zvezni parlament jeseni leta 2021 med drugim obljubil, da bo njegova stranka, če bo prevzela vladno, zagotovila gradnjo 400.000 stanovanj na leto. Od tega bi jih bilo okoli 100.000 socialnih in bi bila na voljo za najem ljudem z nižjimi dohodki. To je približno četrtino več, kot jih je bilo na trgu leta 2020.

BARBARA ZIMIC
dopisnica iz Frankfurta

Gradnjo bi pospešili tako s hitrejšim izdajanjem gradbenih dovoljenj kot z obsežnejšimi subvencijskimi shemami. Nemška država spodbuja gradnjo stanovanj na primer s subvencijami za energetske učinkovito gradnjo ter subvencijami za reševanje stanovanjskega problema ljudem z nizkimi dohodki. Do leta 2026 namerava država v gradnjo socialnih stanovanj investirati 14,5 milijarde evrov. Ukrep v vladi predstavljajo za nič manj kot revolucijo v stanovanjski politiki.

Toda obljuba se je kaj hitro pokazala za neuresničljivo. Zaradi zaostrenih razmer na trgu, predvsem naraščanja obrestnih mer, ki dražijo gradnjo, velikih podražitev materialov, kot sta les in jeklo, na drugi strani pa zaradi pomanjkanja strokovnega kadra, od gradbincev do inštalaterjev in ocenjevalcev energetske učinkovitosti stavb, je gradnja zastala. Lani naj bi investitorji po zadnjih ocenah dali na trg komaj okoli 280.000 stanovanj, za letošnje leto so napovedi še slabše.

V osrednjem združenju nemške gradbene industrije so ocenili, da bodo letos zgradili le okoli 245.000 stanovanj. Investitorji namreč zaradi slabih investicijskih pogojev drug za drugim zamikajo gradbene projekte.

Eden od največjih investorjev v stanovanjske nepremičnine in največji najemodajalec v Nemčiji – v lasti ima skoraj 600.000 stanovanjskih enot –, koncern Vonovia, je napovedal, da bo zaradi slabih investicijskih pogojev letos ustavil načrtovane nove projekte. To bo stanovanjsko pomanjkanje zaostriilo predvsem v večjih mestih, kot sta Berlin in Dresden, kjer je Vonovia načrtovala gradnjo več tisoč stanovanj.

Vodja koncerna Daniel Riedl je dejal, da sta razloga za ustavitve novih projektov enormna rast obresti in inflacija. »Za objekte, ki smo jih prej ponujali po 12 evrov na kvadratni meter, moramo zdaj zahtevati skoraj 20 evrov, da bi lahko pokrili stroške gradnje, ki znašajo 5000 evrov na kvadratni meter,« je odločitev pojasnil Riedl.

Hkrati je Vonovia za letos za 40 odstotkov oklestila načrtovane investicije v energetske sanacije obstoječega stanovanjskega fonda. Podobno so napovedali tudi preostali večji investitorji. Povsem mogoče je, da bo vlada Olafa Scholza v tem mandatu v celoti zgrešila

Gradbinci so po ocenah inštituta Ifo lani bolj zvišali cene, kot bi zahtevali vhodni stroški, in si tako izboljšali dobičkonosnost.

stanovanjske cilje, pri čemer tudi sami ugotavljajo, da bi morali zaradi beguncev iz Ukrajine pa tudi drugih držav na leto zgraditi celo do 700.000 stanovanj.

Iskanje rešitev za usahli trg

Napovedi Vonovie so naleteli na številne kritike. Ministrica za stanovanjsko politiko, razvoj mest in gradbeništvo Klara Geywitz je zabrusila koncernu, naj raje, kot da ustavlja stanovanjske projekte, ustavi izplačilo dividend. Za lani je Vonovia izplačala lastnikom za okoli 700 milijonov evrov dividend, podobno naj bi bilo letos. In še, da ima Vonovia kot največji evropski nepremičninski koncern posebno odgovornost, ki se je v zaostrenih razmerah na trgu ne bi smela otepati.

Oglasili so se tudi sindikati gradbenih delavcev in zastopniki pravic najemnikov, ki si že več let, še



zlasti v Berlinu, prizadevajo za razlastitev Vonovie. Ena od predlaganih rešitev je delno podržavljenje koncerna. Če bi država kupila 25 odstotkov in eno delnico Vonovie, bi lahko odločilno vplivala na dolgoročno strategijo koncerna in s tem na investicije, sanacije ter najemnine, so prepričani v sindikatu gradbenih delavcev IG Bau.

Za to se zavzemajo tudi nekateri politiki iz vrst vladajoče socialdemokratske SPD. Slišati je predvsem kritiko, da se na sile prostega trga v zaostrenih razmerah ni dobro zanašati. Če vlada kanclerja Scholza z obljubo o 400.000 novih stanovanjih na leto misli resno, bo morala korenito poseči na nepremičninski trg, je nedavno dejal poslanec vladajoče SPD Sebastian Roloff. Kako bo to storila in ali sploh bo, še ni jasno. Poleg omenjenih milijardnih investicij v socialna stanovanja v večletnem obdobju dodatnih ukre-

pov za zdaj niso napovedali. Roloff je sicer opozoril, da bi kriza v gradbeništvu lahko imela izjemno negativne učinke tudi na zaposlenost in kompetence v panogi. Podobno, kot so delavci med koronsko krizo zapustili gostinstvo in turizem, bi brez izkušenega kadra lahko ostala tudi gradbena panoga.

Svoje rešitve je že ponudila gradbena industrija. Vladi so predlagali, da močno poveča državne investicije v stanovanjsko gradnjo, spremeni davčno obravnavo investicij v novogradnje in ublaži energetske pogoje. Državna razvojna banka KfW trenutno namreč subvencionira le energetske sanacije obstoječih stanovanjskih nepremičnin, in to le takrat, kadar s sanacijo investitor energetsko porabo zniža na 40 odstotkov energetske porabe standardne gradnje. Pogosto se pokaže, da se lastnikom investicija v energetsko obnovo kljub državni subvenciji ne izplača, saj se ta povrne šele čez 15, 20 let ali še pozneje. Za primer: investicija v solarno elektrarno se po trenutnih pogojih štiričlanskemu gospodinjstvu in povprečni porabi povrne šele v šestnajstih ali osemnajstih letih.

V osrednjem združenju gradbene industrije ZDB so opozorili, da stroški gradnje stanovanj trenutno znašajo okoli 4000 evrov na kvadratni meter in da pod to ceno trenutno ni mogoče graditi. Vladi so zaradi slabe ekonomike zato predlagali, da spremeni pogoje amortizacije najemniških stanovanj. Če bi višino amortizacije zvišali z veljavnih 2 na 10 odstotkov na leto, bi to znižalo davčne obveznosti investorjev in močno pognalo nove projekte. Toda s tem bi se na drugi strani v proračun zlilo za več milijard evrov manj davkov. Vprašanje je tudi, ali bi takšen ukrep zares pospešil gradnjo ali le povečal dobičke gradbenih podjetij.

Gradbinci, zmagovalci inflacije

Na Inštitutu za ekonomske raziskave (Ifo) so analizirali lanske vzroke za inflacijo v Nemčiji ter ugotovili, da so v nekaterih panogah cene zvišali precej bolj, kot bi bilo nujno glede na rast cen vhodnih surovin. Med panogami, ki so izredne razmere zaradi podražitev surovin izkoristile za povečanje lastnih dobičkov, so izpostavili tudi gradbeništvo. V gradbeništvu so se po izračunih inštituta Ifo cene lani zvišale za okoli 23 odstotkov, kar ne sovpadajo z rastjo cen vhodnih surovin, četudi so se te pri nekaterih materialih močno zvišale. Pri tem so izpostavili tudi skromno rast plač, okoli petodstotno, kar bistveno zaostaja za rastjo cen. Na drugi strani pa naraščanje dobičkov v primerjavi z ustvarjeno dodano vrednostjo. Ta delež se je namreč v zadnjem letu povzpел skoraj na 55 odstotkov, kar je skoraj četrtino več od dolgoletnega povprečja v panogi, ki znaša 45 odstotkov.

Ifo v analizi s pomenljivim naslovom *Inflacija dobičkov in zmagovalci inflacije* ugotavlja, da so v gradbeni panogi podjetja izkoristila posebne razmere, ki so nastale v pokoronskem okrevanju. Na eni strani so gospodinjstva v dveh letih epidemije močno varčevala, zato so, ko je država ukinila različne omejitve, močno povečala po-

Nemška gospodinjstva so kljub rasti cen iz leta v leto za stanovanjske stroške namenjala manjši delež dohodkov.

trošnje. Tudi za nakupe nepremičnin. Še posebej v nekaterih mestih, ki zaznavajo priseljevanje in veliko povpraševanje po nepremičninah, so gradbena podjetja lahko nadpovprečno zvišala cene. Na inštitutu Ifo zato pravijo, da se je Nemčija minulo leto spoprijemala tudi z inflacijo dobičkov. Kljub temu državi niso predlagali posega na trg



z na primer dodatno obdavčitvijo presežnih dobičkov, o čemer se je nazadnje govorilo v zvezi z energetskimi družbami, ampak stavijo predvsem na umiritev povpraševanja na trgu nepremičnin.

Cene stanovanjskih nepremičnin v Nemčiji so lani dosegle vrh in začele upadati. To velja tako za mesta, kot sta München in Frankfurt, kot za podeželje. Čeprav so se cene teh nepremičnin v povprečju znižale le za okoli 1,5 odstotka, je po ocenah strokovnjakov na trgu že zaznati preobrat. Na Nemškem inštitutu za gospodarstvo (Diw) celo ocenjujejo, da se bodo cene stanovanjskih nepremičnin letos znižale za do 10 odstotkov. Vse bo odvisno od tega, kako bo Evropska centralna banka zviševala ključno obrestno mero. Naraščanje obrestnih mer je namreč močno podražilo kredite za nakupe nepremičnin in financiranje gradnje. Obrestna mera za nakupe stanovanjskih nepremičnin je v Nemčiji trenutno presegla 4 odstotke. Dodajmo, da so se cene teh nepremičnin v minulih letih na leto zvišale za od 6 do 10 odstotkov.

Ker so nakupi nepremičnin zaradi še vedno visokih cen in vse višjih obrestnih stroškov za mnoge nedosegljivi, je pričakovati povečanje najemnin. V tretjem četrtletju lanskega leta so se najemnine v Nemčiji na četrtletni ravni v povprečju zvišale za 5,6 odstotka, medtem ko se dolgoletno povprečje giblje okoli 2 odstotkov. K temu ni prispevalo samo manjše zanimanje za nakupe nepremičnin, ampak tudi izbruh vojne v Ukrajini, zaradi česar vse več ukrajinskih beguncev išče najemniška stanovanja. Vsi ti dejavniki kažejo, da se bodo razmere na nemškem nepremičninskem trgu letos močno zaostrile.

Stanovanje kljub vsemu manjši strošek

Toda vse le ni tako črno. Čeprav so se cene stanovanjskih nepremičnin od leta 2010 do danes več kot podvojile – v Frankfurtu so se zvišale za 120 odstotkov –, nemška gospodinjstva stanovanjski stroški vse manj obremenjujejo. Leta 2013 je 16,4 odstotka gospodinjstev za stanovanjske stroške namenilo več kot 40 odstotkov razpoložljivega dohodka, leta 2021 se je delež zmanjšal na 10,7 odstotka. V primerjavi s preostalimi članicami EU je to še vedno slaba statistika, saj se Nemčija uvršča na peto mesto po obremenjenosti. Slovenija se po tem kazalniku na primer uvršča na rep obremenjenosti, saj manj kot 5 odstotkov gospodinjstev za stanovanjske stroške namenijo več kot 40 odstotkov razpoložljivega dohodka. Najhuje je v Grčiji, kjer je takšnih skoraj 30 odstotkov gospodinjstev.

Pogled v drobne te statistike razkriva velike razlike med lastniki in najemniki stanovanj, mesti in podeželjem pa tudi med gospodinjstvi z različnim številom članov. V najslabšem položaju so, razumljivo, najemniki, ki plačujejo tržno najemnino. Vsako peto takšno gospodinjstvo za stanovanjske stroške namenijo več kot 40 odstotkov dohodkov. V enako slabem položaju so enostarševske družine. Skrb zbujajo tudi, da so najemniki, ki živijo v socialnih stanovanjih ali znižano najemnino, močno obremenjeni s stanovanjskimi stroški. Skoraj vsak peti tako za stanovanje namenijo več kot 40 odstotkov dohodkov. V najboljšem položaju so gospodinjstva z dvema odraslima in brez otrok, saj jih manj kot 10 odstotkov ocenjuje, da jih stanovanjski stroški močno bremenijo.

Podatki za minulo leto žal še niso na voljo, drznemo pa si oceniti, da so se razmere za večino gospodinjstev poslabšale. Čeprav je vlada Olafa Scholza pokrila mesečne izdatke za ogrevanje vsem gospodinjstvom, ne glede na dohodek, in izplačala več subvencij, to ne bo dovolj za pokritje razlik v cenah energentov. Po ugotovitvah nemškega državnega statističnega urada Destatis so se stroški vseh energentov za gospodinjstva do julija lani na letni ravni zvišali skoraj za polovico.

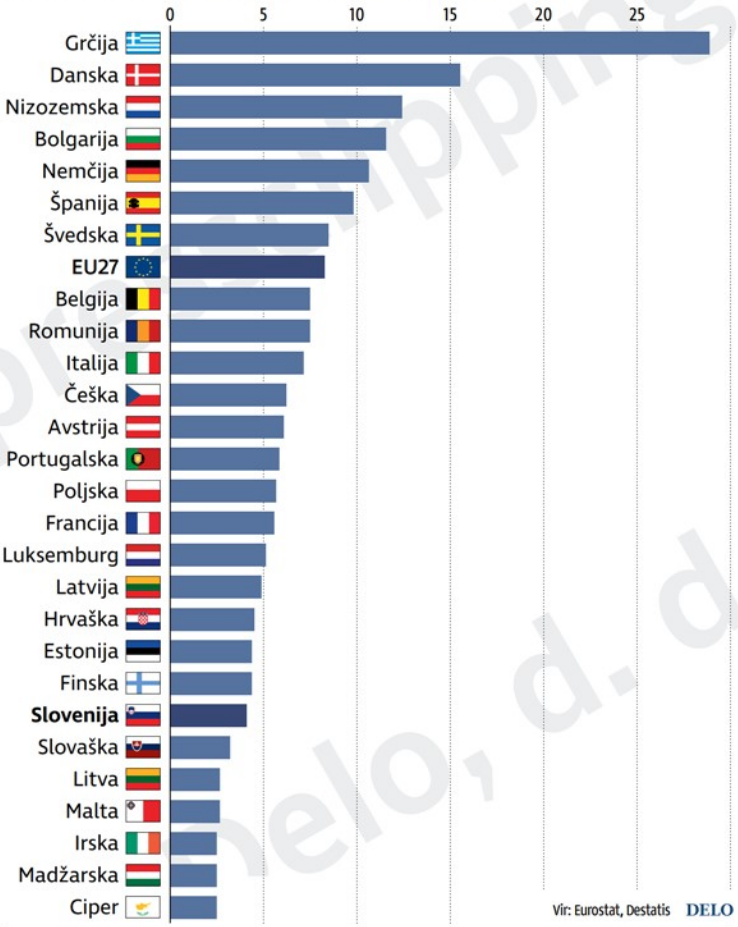
Za lažjo primerjavo: štiričlansko gospodinjstvo je za vse energente leta 2021 na mesec v povprečju plačevalo okoli 300 evrov, do julija lani so se ti stroški zvišali na 450 evrov. Na leto to pomeni okoli 1800 evrov višje stroške, država pa je pokrila zgolj mesečni obrok, torej le manjši delež stroškov. Hkrati so se zvišali najemnine ter stroški kreditov za nakupe nepremičnin, pri čemer se plače lani niso zvišale dovolj, da bi pokrile inflacijo.

Na podlagi vsega tega ocenjujemo, da bo leto 2022 prineslo prvo poslabšanje stanovanjskih razmer po desetletju izboljšanj. Vlada kanclerja Scholza za zdaj razen ugotovitve, da ji obljube ne bo uspelo izpolniti, ni napovedala dodatnih ukrepov za izpolnitev dane obljube.



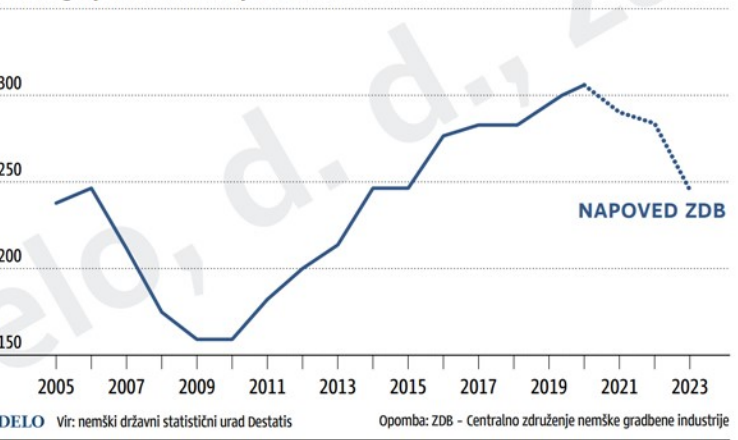
Obremenjenost s stanovanjskimi stroški
v Nemčiji med večjimi

delež gospodinjstev, ki za stanovanjske stroške namenijo več kot 40 odstotkov neto razpoložljivega dohodka, leto 2021



Na trgu vse manj novih stanovanj

novozgrajena stanovanja, v tisočih





Ministrica za stanovanjsko politiko, razvoj mest in gradbeništvo Klara Geywitz je koncernu Vonovia zabrusila, naj raje, kot da ustavlja stanovanjske projekte, ustavi izplačilo dividend.
FOTO FLORIAN GAERTNER/IMAGO/REUTERS

Nemci protestirajo proti zvišanju najemnin, ki jih je napovedal največji najemodajalec v Nemčiji, koncern Vonovia.
FOTO JANA RODENBUCH/REUTERS



13. 02. 2023

Dnevnik

Stran/Termin: 11

Naslov: Stanovanjska gradnja in zemljiška nepolitika

Naklada: 15.822,00

Avtor: Bojko Jerman

Površina/Trajanje: 83,91

Rubrika/Oddaja: MNENJA

Žanr: PISMO

Gesla: GRADNJA STANOVANJ, STANOVANJSKA GRADNJA



Stanovanjska gradnja in zemljiška nepolitika

Kako je bilo prej in kako je sedaj v novi državi s stanovanjsko gradnjo, je lepo povzel gospod Krnc na teh straneh (Kako smo odkrivali Ameriko, *Dnevnik*, 10. februarja). Ni veliko dodati. Denar je sicer na tem področju pomemben, vendar je dejstvo, da če bi sedaj imela država dovolj denarja za več tisoč stanovanj, jih ne bi mogla kupiti, ker jih ni. Pomembna lekcija Avstrije, Nemčije, Danske ... je naslednja: vsak investitor, tudi komercialni, dobi državno subvencijo, ko gradi stanovanja. Ta subvencija ni namenjena večjim dobičkom, ampak čim nižji in popolnoma transparentni ceni stanovanj, poleg tega je investitor dolžan nameniti nekaj stanovanj socialnemu najemnemu sektorju, s čimer so preprečili socialno segmentacijo, ki je v Sloveniji v velikem zamahu. Tudi zaradi subvencije morajo biti to stanovanja najvišjega okoljskega in bivalnega standarda, kar po današnjih predpisih pomeni blizu pasivnega standarda in skoraj samooskrbna, saj direktiva o skoraj nič energijski gradnji na papirju velja že tri leta, v realnosti pa se v Sloveniji gradijo stavbe, ki temu ne ustrezajo, pa vseeno dobivajo uporabna dovoljenja. Da je takšna gradnja praktično možna in nič dražja kot običajna, smo že pred desetletjem dokazali in takšne objekte v Ljubljani tudi zgradili.

Seveda pa je glavna ovira bolj obsežni in cenejši gradnji stanovanj zemljiška nepolitika, ki je ušla javnemu interesu v zasebne vode in ga še ni junaka, ki bi se tega lotil. Za to nalogo bi kazalo organizirati ministrstvo za zemljiško politiko v javnem interesu.

BOJKO JERMAN, Dolsko

13. 02. 2023

Reporter

Stran/Termin: 8

Naslov: Ogledalo

Naklada: 13.000,00

Avtor: NENAD GLÜCKS

Površina/Trajanje: 233,94

Rubrika/Oddaja: PERISKOP

Žanr: VEST

Gesla: CENE NEPREMIČNIN



ogledalo

VIŠJE SODIŠČE V LJUBLJANI je zavrnilo pritožbo tožilstva na lansko sodbo kranjskega okrožnega sodišča, ki je nekdanjega kranjskogorskega župana Janeza Hrovata v zvezi z incidentom z naravovarstvenim nadzornikom Triglavskega narodnega parka leta 2017 oprostilo očitane kaznivega dejanja preprečitve uradnega dejanja uradni osebi. Tožilstvo je Hrovatu očitalo, da je



FOTO: M24

12. aprila 2017, ko se je brez soglasja Triglavskega narodnega parka (TNP) skupaj s skupino prostovoljcev lotil urejanja poti v Malo Pišnico, z bokom z ozke poti odrinil naravovarstvenega nadzornika TNP Rada Legata, ko je z drugimi nadzorniki zoper udeležence čistilne akcije izvajal prekrškovni postopek. Legat je ob tem padel po strmini in si poškodoval zapestja in rame. Po oceni sodišča ravnanje Hrovata ne pomeni preprečitve uradnega dejanja uradni osebi.

SOJENJE NEKDANJEMU PRVEMU ČLOVEKU

Nove KBM Matjažu Kovačiču in soobtoženim zaradi domnevno spornih poslov s hrvaškimi nepremičninami se je na mariborskem sodišču nadaljevalo z zaslišanjem nekdanje direktorice in pomočnice direktorja hčerinske družbe KBM Fineko Zdravke Kašan. Dejala je, da od obtoženih nikoli ni bila deležna pritiskov glede



FOTO: STA

poročil o ekonomski upravičenosti poslov. Pravi, da cenitev nepremičnin niso izdelovali sami, ampak so se naslanjali na ocene zunanjih cenilcev. Specializirano državno tožilstvo očita nekdanjima vodilnima v Novi KBM Matjažu Kovačiču in Manji Skernišak zlorabo položaja ob poslih z nepremičninami na Hrvaškem.

SOJENJE V ZADEVI KAVAŠKI KLAN se je nadaljevalo z zaslišanjem Vasilija Aleksića, enega od treh skesancev v tem procesu. Aleksić, ki s tožilstvom ni sklenil sporazuma o priznanju krivde, je med majem in julijem 2020 skrbel za prevoze denarja, ki izvirajo iz trgovine s prepovedano drogo. Obtoženi je v programu zaščite prič. Njegovo zaslišanje je zato potekalo prek videopovezave in pod strogimi zaščitnimi ukrepi. Njegov obraz je bil zamegljen, pri zaslišanju prek videopovezave so uporabili tudi napravo za popačitev glasu in zaščitno steno. Tožilstvo Aleksiću očita, da je kot voznik kurir po navodilih vodij in nadrejenih preko kriptirane komunikacije izvajal prevzem ali oddajo denarja, ki izvira iz trgovine s prepovedanimi drogami.

NEKDANJI OLIMPIJSKI UMETNOSTNI DRSALEC

in podjetnik iz Slovenije Luka Klasinc, ki so ga junija 2021 v ZDA aretirali in obtožili bančnih prevar v zvezi s posojili podjetjem med pandemijo



FOTO: M24

covida-19, je priznal krivdo. Sodbo mu bodo izrekli maja. Zvezno tožilstvo v ZDA je Klasinca obtožilo bančne prevare in kraje identitete, ker naj bi skušal nezakonito pridobiti ameriška proračunska sredstva za svoje podjetje, ki po svetu organizira razvedrilne prireditve povezane z aktivnostmi na ledu. Za bančno prevaro je tam najvišja zagroženost na kazen 30 let zapor.

NENAD GLÜCKS