

NE ZAKLJUČITE

LETNEGA POROČILA

**BREZ ANALITIČNEGA POROČILA O
KOMUNICIRANJU IN VAŠEMU
POJAVLJANJU V MEDIJIH**

.....



Poročilo medijskih objav

ZBORNICA ZA POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI

Pripravljeno: **17.02.2023**

Pojavnost:

ETAŽNA LASTNINA	3
STANOVANJSKA GRADNJA	1
ZBORNICA ZA POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI	2
BOŠTJAN UDOVIČ	2
STANOVANJSKI ZAKON	2
UPRAVLJANJE VEČSTANOVANJSKIH STAVB	2
UPRAVNIK	1

Ključne besede v poročilu:

ETAŽNA LASTNINA	3
STANOVANJSKA GRADNJA	1
ZBORNICA ZA POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI	2
BOŠTJAN UDOVIČ	2
STANOVANJSKI ZAKON	2
UPRAVLJANJE VEČSTANOVANJSKIH STAVB	2
UPRAVNIK	1
POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI	1
NAJEMNA STANOVANJA	1

Pregled objav

ZBORNICA ZA POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI

16. 02. 2023	https://siol.net/	Stran/Termin:	SLOVENIJA
Naslov:	Kako pravilno zavarovati svoj dom? #nagradaigra		
Vsebina:	Vaš dom, hiša ali stanovanje je pogosto ena vaših najdragocenejših dobrin, zato jo morate skrbno vzdrževati in varovati, da lahko v njej bivate udobno, varno in brez skrbi. Če pride do nepričakovanih dogodkov, zaradi katerih nastane škoda, se namreč lahko hitro soočite z visokimi stroški.		
Avtor:			
Gesla:	ETAŽNA LASTNINA		

16. 02. 2023	Posavski obzornik	Stran/Termin: 2	SLOVENIJA
Naslov:	Investicijsko naravnani proračun		
Vsebina:	RADEČE- 9. februarja je v sejni sobi radeške občinske uprave potekala 3. redna seja tukajšnjega občinskega sveta. Osrednja točka je bila predstavitev predloga proračuna za leto 2023, ki znaša slabih osem milijonov evrov in je predvsem investicijsko naravnani.		
Avtor:	Smilja Radi		
Gesla:	STANOVANJSKA GRADNJA		

16. 02. 2023	Pravna praksa	Stran/Termin: 22	SLOVENIJA
Naslov:	Urediti upravljanje stavb v etažni lastnini- nekaj vprašanj		
Vsebina:	"Končno se je začelo!" je bila moja prva misel ob pogledu na uvodnik PP z dne 15. decembra 2022 avtorja Boštjana Udoviča.		
Avtor:	Nevenka Šorli		
Gesla:	ZBORNICA ZA POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI, BOŠTJAN UDOVIČ, STANOVANJSKI ZAKON,		

16. 02. 2023	Pravna praksa	Stran/Termin: 28	SLOVENIJA
Naslov:	Pod kakšnimi pogoji lahko etažni lastnik odkupi del skupnega dela stavbe		
Vsebina:	Etažni lastnik želi odkupiti del skupnega dela stavbe (del skupnega hodnika pred vhodom v njegovo stanovanje) in si z izgradnjo predsobe povečati površino svojega stanovanja.		
Avtor:	Matej Vošner		
Gesla:	STANOVANJSKI ZAKON, UPRAVLJANJE VEČSTANOVANJSKIH STAVB, ETAŽNA LASTNINA		

16. 02. 2023	https://www.finance.si/	Stran/Termin:	SLOVENIJA
Naslov:	Trg pisarn: zaradi hibridnega dela podjetja najemajo vse manjše prostore; kakšna je cena v Ljubljani?		
Vsebina:	Handelsblatt: Prve nemške borzne družbe že zmanjšujejo svoje pisarniške razpoložljivosti; podoben trend se kaže tudi pri nas, a počasneje		
Avtor:	Tanja Smrekar		
Gesla:	BOŠTJAN UDOVIČ, ZBORNICA ZA POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI		

17. 02. 2023	Primorske novice	Stran/Termin: 9	SLOVENIJA
Naslov:	Goljufi vabijo z lepimi fotografijami		
Vsebina:	primorska Pri oglasih za oddajo stanovanja je nizka cena znak za alarm		
Avtor:	sp		
Gesla:	NAJEMNA STANOVANJA		

16. 02. 2023

<https://siol.net/>

Stran/Termin:

Naslov: Kako pravilno zavarovati svoj dom? #nagradaigra

Naklada:

Avtor:

Površina/Trajanje: 1,00

Rubrika/Oddaja:

Žanr: SPLETNI ČLANEK

Gesla: ETAŽNA LASTNINA


<https://siol.net/dom/oprema-in-dekor/kako-pravilno-zavarovati-svoj-dom-nagradaigra-598471>

TV SPORED VREME HOROSKOP PREGLED DNEVA Blz NAJDI.SI ITIS.SI 1188.SI

SioINET. DOM

MOBILNOST EKOMOST GREMO MI NA SVOJE MOJSTER ZA VSE OPREMA IN DEKOR PAMETNI DOM PRENOVA IN GRADNJA

SioINET. > Dom > Oprema in dekor

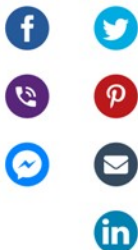
Četrtek,
16. 2. 2023; 7:21Osveženo:
45 minut

ZAVAROVALNICA TRIGLAV: ZAVAROVANJE DOMA

Kako pravilno zavarovati svoj dom? #nagradaigra

Vsebinsko
omogoča
Zavarovalnica
Triglav

Vaš dom, hiša ali stanovanje je pogosto ena vaših najdragocenejših dobrin, zato jo morate skrbno vzdrževati in varovati, da lahko v njej bivate udobno, varno in brez skrbi. Če pride do nepričakovanih dogodkov, zaradi katerih nastane škoda, se namreč lahko hitro soočite z visokimi stroški.



Kdor se je že soočil z vlomom in vsemi njegovimi posledicami, ve, kako pomembna je izbira dobrega zavarovanja. Foto: Getty Images

Tudi povsem navaden in miren dan lahko v trenutku postane stresen, če vas po dolgem dnevu v službi doma namesto počitka pričaka izlita voda iz pomivalnega stroja, ki sega skoraj že do parketa v dnevni sobi. Ali pa če se po dopustu vrnete v razdejano hišo zaradi vloma. Tudi neurja, ki poleti vedno večkrat povzročajo preglavice, lahko ogrozijo varnost vašega doma in imetja. Velik stres po vseh težavah, ki jih imate z organizacijo popravil in sanacijo škode, pa povzročajo tudi s tem povezani visoki stroški, ki jim velikokrat brez ustreznega zavarovanja ne bi bili kos. Dobro zavarovanje doma je zato ključno, da se izognete nepredvidenim stroškom, ki bi vas lahko pahnili v finančno stisko.



Sodelujte v nagradnem kvizu

Kako dobro poznate zavarovanje doma?
Odgovorite na nekaj vprašanj in se
potegujte za privlačne praktične nagrade.

Podelili bomo **25 gasilnih vaz FIRA**, ki
vsebujejo gasilno sredstvo.

Žrebanje bo 20. februarja.



Foto: vazafira.si

Zavarovanje doma Zavarovalnice Triglav

S pravim zavarovanjem doma lahko zavarujete veliko kot več kot le štiri stene. Zavarovanje doma pri zavarovalnici Triglav je namreč popolnoma prilagodljivo in enostavno za sklenitev.

Sklenete ga lahko preko spleta, pri čemer lahko izbirate med tremi prednastavljenimi paketi, ki že vključujejo nevarnosti, ki najpogosteje ogrozijo domove v Sloveniji. Lahko pa z zastopnikom oblikujete zavarovanje povsem po meri svojega doma. Z ustreznimi kritji, ki jih z zastopnikom prilagajate svojim željam in potrebam, tako poskrbite za finančno varnost v primeru nevarnosti, kot so požar, poplava, vlom, ipd.

Svojo finančno varnost pa lahko še nadgradite z dodatnimi zavarovanji in tako poskrbite, da res zavarujete vse, kar bi težko nadomestili ali popravili iz lastnega žepa. Poglejmo, katera imate na voljo.

Dodatna zavarovanja za dom



Med napeljavami, ki jih lahko zavarujete, je tudi sončna elektrarna na vaši strehi. Foto: Getty Images

Osnovno zavarovanje doma nekaterih stvari, kot je nenamerno poškodovanje naprav ne krije. A to ne pomeni, da si ne morete zagotoviti kritja tudi za take primere. Sklenete lahko **dodatno**



strojelomno zavarovanje naprav, s katerim si boste pokrili stroške nakupa nove naprave ali popravila poškodovane.

Pri zavarovanju strojeloma lahko zavarujete veliko naprav, na primer televizijo, računalnik, pralni stroj, hladilnik, pečico in podobne naprave.

Zavarujete pa lahko tudi strojelom inštalacij. Sem spadajo električna, vodovodna, plinska napeljava, inštalacije prezračevalnih in ogrevalnih sistemov ter naprave, ki so priključene nanje – toplotna črpalka, klimatska naprava, ogrevalna peč in številne druge. Vse to se lahko okvari ali poškoduje.

Potresno zavarovanje, eno najpomembnejših dodatnih zavarovanj za dom



V Sloveniji je dobro imeti zavarovano kritje za primer potresa. | Foto: Getty Images

V sklopu zavarovanja doma lahko svoj dom dodatno zavarujete tudi za primer potresa. To velja za stanovanjski objekt (hiša in etažna lastnina), opremo in ostale objekte, kot so samostojna garaža, vrtna lopa, drvarnica, bazen, tlakovano dvorišče, ipd.

Potresno zavarovanje je verjetno eno najpomembnejših dodatnih zavarovanj za dom pri nas, saj Slovenija leži na potresno precej dejavnem področju.

Najpogostejša napaka zavarovancev je, da ne pomislijo na vse nevarnosti, ki lahko nastanejo poleg potresa, in zato v zavarovanje doma ne vključijo kritja zanj. Pri potresu namreč pogosto nastanejo tudi posledične škode, kot so požar, eksplozija ali izliv vode zaradi poškodb plinske oziroma vodovodne napeljave. Če tovrstna škoda nastane kot posledica potresa pa je zavarovalnica ne bo krila iz zavarovanja doma, če ni sklenjeno tudi potresno zavarovanje.

Od dodatnih zavarovanj pa lahko pri Zavarovalnici Triglav poleg potresnega zavarovanja in zavarovanja strojeloma naprav in inštalacij, sklenete še zavarovanje za najemodajalce (če svojo nepremičnino oddajate v najem) in zavarovanje sončnih elektrarn.



Napake, ki vas lahko drago stanejo

Preden sklenete zavarovanje za dom, se dobro pogovorite z zastopnikom, da boste oblikovali tako zavarovanje, ki bo ustrezalo potrebam vašega doma. Med najpogostejšimi napakami, ki jih ob sklepanju naredijo zavarovanci, je nezavarovanost za neko nevarnost, saj so prepričani, da ta njih ne more doleteti. Pogosta napaka pa je tudi podzavarovanost, ko višina kritja ne ustreza dejanski vrednosti doma. Dogaja se tudi, da zavarovanci ne poznajo možnosti zavarovanja za neko nevarnost in niso seznanjeni s franšizami.

Da bi se izognili temu, si prenesite [brezplačni priročnik o zavarovanju doma](#), v katerem najdete vse pomembne informacije za ustrezno zavarovanje svojega doma .

Več o zavarovanju doma pri Zavarovalnici Triglav:

Z zavarovanjem doma pri Zavarovalnici Triglav lahko zavarujete eno- in dvostanovanjske hiše, dvojčke in vrstne hiše, počitniške hiše in mobilne počitniške hiše, pri čemer velja, da so hkrati zavarovani tudi ostali objekti, kot so lopa, garaža, nadstrešek, uta, terasa in drugi objekti, ki so v istem kraju kot stanovanjska hiša.

Zavarujete lahko tudi etažno lastnino oziroma stanovanje v večstanovanjskem objektu, s tem, da so hkrati zavarovani tudi individualni prostori, ki pripadajo stanovanju v večstanovanjskem objektu, skupni prostori v solastniškem deležu ter drugi objekti, ki so v istem kraju kot etažna lastnina.

V sklopu zavarovanja doma lahko zavarujete tudi stanovanjsko opremo, kot so na primer stvari za osebno uporabo, zaloge živil, kolesa in druga prevozna sredstva, vrtni stroji, igrače, gotovina, vrednostni papirji, umetnine in talne obloge.

Zavarovanje doma lahko krije tudi številne škode, na katere morda niti ne pomislite, kot so stroški zaradi objestnih dejanj, razlitja vode iz akvarija ali vodne postelje, tudi zaradi ukradene robotske kosilnice. V sklopu asistence za dom so kriti tudi stroški selitve in nadomestnega bivanja ob morebitni škodi.

Katere pa so najpogostejše škode, ki se pripetijo doma? Preverite [tukaj](#) in poskrbite, da se zanje ustrezno zavarujete.

Več o zavarovanju doma si preberite v brezplačnem [Priročniku za zavarovanje doma](#).

VAS ZANIMA VEČ IZ TE TEME?

[nagradni kviz](#)
[Zavarovalnica Triglav](#)
[advertorial](#)
[požar](#)
[poplave](#)
[škoda](#)
[zavarovanje doma](#)
[dom](#)
[zavarovanje](#)

KAJ GLEDATE



Druga dirka, druga zmaga! "Malo sem presenečen."

KAJ DELITE

Elonu Musku se znotraj lastne hiše obeta prvi "sindikat"

16. 02. 2023 **Posavski obzornik**

Stran/Termin: 2

Naslov: Investicijsko naravnan proračun

Naklada: 24.000,00

Avtor: Smilja Radi

Površina/Trajanje: 133,57

Rubrika/Oddaja: UTRIP REGIJE

Žanr: POROČILO

Gesla: STANOVANJSKA GRADNJA



Investicijsko naravnan proračun

RADEČE – 9. februarja je v sejni sobi radeške občinske uprave potekala 3. redna seja tukajšnjega občinskega sveta. Osrednja točka je bila predstavitev predloga proračuna za leto 2023, ki znaša slabih osem milijonov evrov in je predvsem investicijsko naravnan.

Vsebinski del proračuna z načrtovanimi investicijami je predstavil župan **Tomaž Režun**, ki je med drugim povedal, da je v predlogu proračunu za letošnje leto namenjenih 800 tisoč evrov za energetske sanacije zdravstvenega doma, za zaključek ureditve atletskega stadiona 230 tisoč evrov, 305 tisoč evrov za obnovo Simončičeve hiše, ki je pod spomeniškim varstvom, vendar v precej slabem stanju, tako da bo pred obnovo pomembno mnenje statika. 150 tisoč evrov je namenjenih za ureditev naselja Dobrava, kjer je na voljo 28 parcel za individualno stanovanjsko gradnjo. Za urejanje vodovoda je rezerviranih 100 tisoč evrov, 250 tisoč evrov za sončno elektrarno na osnovni šoli in PORP-u, 105 tisoč evrov za delovanje gasilskih društev v občini itd. Župan je še povedal, da je zemljišče zbirnega centra za odpadke na Hotemežu od lanskega leta v celoti v občinski lasti in nadaljevalo se bo z njegovim urejanjem. Del načrtov je povezanih z urejanjem Starograjske ulice, najstarejše radeške ulice, kjer stoji tudi bivši hotel Jadran. Ta je pod spomeniškim varstvom in potrebuje obnovo. Pohvalil je delovanje občinske uprave, saj je bila Občina Radeče uspešna pri črpanju evropskih sredstev. Vodja finančne službe na Občini Radeče **Marta Ašič** je povedala, da je letošnji proračun visok dobrih 7,6 milijonov evrov. Od tega je največ davčnih prihodkov, in sicer v višini dobrih 3,7 milijonov evrov. Načrtovano je delno zadolževanje v višini 600 tisoč evrov dolgoročnega in 200 tisoč kratkoročnega kredita. Vseh planiranih odhodkov je za slabih 8,6 milijonov evrov.

Mnenja o predlogu proračuna so podali predsedniki občinskih delovnih teles, **Marija Imperl** v imenu odbora za gospodarstvo kmetijstvo, okolje, komunalno dejavnost, turizem, občinsko premoženje in finance; **Manja Plut** v imenu odbora za družbene dejavnosti, socialno politiko in delo z društvi; **Drago Klanšek** v imenu komisije za statutarna in pravna vprašanja ter v imenu Nadzornega odbora Občine Radeče **Jožefa Novak**, ki je povedala, da so v proračunu jasno opredeljene prioritete tako tekočega poslovanja oz. financiranja vseh javnih zavodov, javnega podjetja in vseh ostalih segmentov delovanja v korist občanov in občanov. Pohvalila je, da se vse začete investicije nadaljujejo in da se delež proračuna zanje povečuje. Svetnice in svetniki so predlog proračuna po krajši razpravi potrdili.

Smilja Radi

16. 02. 2023

Pravna praksa

Stran/Termin: 22

Naslov: Urediti upravljanje stavb v etažni lastnini- nekaj vprašanj Naklada: 1.800,00

Avtor: Nevenka Šorli

Površina/Trajanje: 692,18

Rubrika/Oddaja: /

Žanr: POROČILO

Gesla: ZBORNICA ZA POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI, BOŠTJAN UDOVIČ,



Nevenka Šorli,
univ. dipl. pravnica,
odvetnica v pokoj

»Končno se je začelo!« je bila moja prva misel ob pogledu na uvodnik PP z dne 15. decembra 2022 avtorja **Boštjana Udoviča**.¹ »Ne, spet odlaganje in razpravljanje v nedogled!« je takoj sledila druga. Gre za poročilo s 33. posveta v organizaciji **Zbornice za poslovanje z nepremičninami pri GZS** o razpravi zaradi razprave (kot na kongresnem turizmu), ker ponovno nudi več vprašanj kot odgovorov!

Urediti upravljanje stavb v etažni lastnini – nekaj vprašanj

¹ Udovič, B.: Urediti upravljanje stavb v etažni lastnini, PP, št. 48/2022, str. 3.

² Določba 9. člena SZ-1 (Ur. l. RS, št. 69/03 in nastl.).

(1) Upravljanje večstanovanjske stavbe po tem zakonu je sprejemanje in izvrševanje odločitev ter nastopanje v pravnem prometu in v postopkih pred pristojnimi organi z namenom obratovanja, vzdrževanja in ohranjanja bistvenih lastnosti večstanovanjske stavbe.

(2) Minister s pravilnikom natančneje določi posle upravljanja in pooblastila upravnika po tem zakonu ter ključ delitve obratovalnih stroškov.

(3) Določbe glede upravljanja veljajo tudi za večstanovanjske stavbe, v katerih je vzpostavljena dejanska etažna lastnina posamezni deli pa še niso vpisani v zemljiško knjigo.

³ Določba 4. člena OZ. Udeleženci v obligacijskem razmerju so enakopravni.

⁴ Določba 64. člena SZ-1:

(1) Upravnik mora vsaj enkrat letno lastnikom poročati o svojem delu.

(2) Ne glede na določbo prejšnjega odstavka mora upravnik poročati o svojem delu, če tako sklenejo lastniki oziroma če sam oceni, da je takšno poročilo potrebno.

(3) Minister izda navodilo o izdelavi poročila o upravniku delu.

⁵ Prvi odstavek 43. člena SZ-1: (1) Z denarnimi sredstvi rezervnega sklada gospodarji upravnika.

⁶ Določba 65. člena SZ-1: Upravnik mora vsakemu etažnemu lastniku na njegovo zahtevo, vendar ne več kot enkrat mesečno, omogočiti vpogled v pogodbe, sklenjene s tretjimi osebami, glede poslov obratovanja in vzdrževanja večstanovanjske stavbe, v knjigovodske listine, ki so pridobljene na podlagi pogodb in poslovnih razmerij upravnika s tretjimi osebami, in v stanje rezervnega sklada večstanovanjske stavbe.

Zato lahko kar nadaljujem z besedami gospe Neve Ažman, ki je po poslušanju Svetovalnega servisa na prvem programu Radia Slovenija 6. decembra 2022 v Delu 19. decembra 2022 zapisala,

»da nam Miklavž pravzaprav ni prinesel ničesar novega, da je bolj ali manj vse po starem. Upravniki, ki naj bi bili pomočniki etažnim lastnikom, se dejansko vedejo kot naši oblastniki oziroma kot potuhnjeni priskledniki (bolj ko so etažni lastniki neenotni, bolj jim je to všeč).«

Lahko le še dodam, da jim je všeč tudi zaupljivost, zaradi katere etažni lastniki (EL) kar izklopijo razum, zlasti pred kakšnim karizmatičnim oblastnikom, in mu slepo sledijo, ko jim v svojo korist tolmači pravila upravljanja. Tudi sicer tako prirojeno enostransko tolmačenje ni noben problem glede na obupno nepoznavanje zmedene ureditve upravljanja stavb. In te zmede gotovo ne zmanjšuje nejasen naslov uvodnika glede »upravljanja stavb v etažni lastnini«, ko pa Stanovanjski zakon v 9. členu² opredeljuje upravljanje za vse večstanovanjske stavbe, tudi za tiste, kjer etažna lastnina še ni vzpostavljena??

Poročilo prinaša dobro novico za EL o doseženem soglasju za ureditev upravljanja stavb v enotnem zakonu. Res je nujno odpraviti predvsem odvečno in škodljivo dvotimnost ureditve upravljanja še v Stvarnopravnem zakoniku (SPZ), kjer se podvajajo določila, kot so o upravniku, o rezervnem skladu, pa še o vsiljeni pogodbi o medsebojnih razmerjih, ki v praksi ni in ne bo zaživel.

Ko nekdo v stavbi okupira skupni prostor, ga (pri nas!) nihče ne spravi ven, nobena pogodba ne pomaga.

Iznajdljivi upravnik ga pogosto celo zaščiti, saj mu bo EL gotovo vrnil uslugo. Vsak upravnik ve, kako pomembno je imeti svoje ljudi v hiši! Pa smo že pri korupciji!

In prav zato EL potrebujejo samo kratek, pregleden in jasek zakon o upravljanju stavb (na način Marije Terezije) in seveda poštene upravnike, za vsak primer pa tudi poštene sodnike. Sedaj je upravljanje zbirokratizirano in nepregledno, tako da nastaja vtis o zahtevnosti urejanja tega enostavnega področja, z zmotno oceno, da naj bi bilo upravljanje osrednja tema zanimanja EL. Ti pa pričakujejo predvsem odzivne upravnike z jasno, čim krajšo pogodbo o upravljanju in seveda zagotovljene normalne pogoje bivanja z nemoteno dobavo vode, elektrike, ogrevanja in še občasna manjša popravila v skupnih prostorih, kot so menjava svetil, razbitega stekla, ponekod tudi čiščenje

skupnih prostorov, če tega ne opravijo EL kar sami po dogovoru. In to je več ali manj vse za normalno bivanje poleg primernih računov. Redki sploh vedo za SPZ in SZ-1 ter probleme, s katerimi se ukvarja uvodnik.

Dobri novici v poročilu sledi slaba, ki se nanaša na še vedno nerešeno vprašanje *domicila takšnega enotnega zakona*, to je, katero od obeh ministrstev bi bilo zanj pristojno. Vse kaže, da bo potrebnih vsaj še novih 33 ali več posvetov na to zahtevno temo, ki je ne bi smelo biti v urejeni državi. (Predlog: morda bi bilo ceneje in hitreje ustanoviti še stanovanjsko ministrstvo, da se razreši večna dilema o pristojnosti.)

In tudi o res pomembnem vprašanju glede strokovnih zahtev za opravljanje dejavnosti upravljanja stavb še vedno ni nobenega premika, ker debate o licencah, ki jim na »Ministrstvu za okolje še vedno niso naklonjeni«, še kar trajajo. Ob tem pa avtor razlogov ministrstva za nenaklonjenost sploh ne razkrije, čeprav gre za eno bistvenih vprašanj, ki že desetletja čakajo na rešitev. Zakaj izključitev zainteresirane in strokovne javnosti?

Po vsem slabem sledi še slabša vest iz uvodnika: upravnikom pri praznjenju rezervnega sklada (RS) »konkurirajo« celo banke, ki neposredno posegajo vanj za poplačilo lastnih terjatev do EL – res »izvirna samopomoč« tatinskih bank!! Pa kje živimo, kje je Švica, ki jo čaka mo že desetletja? Bo sploh še kaj ostalo za vzdrževanje in ohranjanje vrednosti nepremičnin? (Sicer pa koga od upravnikov ta del upravljanja sploh še zanima – morda je pet, šest izjemnih, ki se še trudijo!?) In spet manjka odgovor, kdaj in kdo je vložil kazensko ovadbo proti bankam po odkritju nezakonitega prilaščanja denarja EL.

Po navedenem se odgovor ponuja sam. V poglavjih SZ-1 in SPZ o upravljanju stavb sta prikrito uzakonjeni kraja denarja EL iz RS in korupcija – in to vsem na oči!!

Lahko da bo tako tudi ostalo, dokler bo Zbornica za poslovanje z nepremičninami pri GZS edini in glavni sogovornik, obenem pa še PR pristojnega ministrstva. To je »spregledalo«, da gre na tem področju še vedno za pogodbeni odnos dveh enakopravnih pogodbenih strank po 4. členu Obligacijskega zakonika (OZ)³ Prav zato bi moralo pristojno ministrstvo samo neodvisno pripraviti enotni zakon o upravljanju stavb z upoštevanjem splošnih načel OZ, posebej tudi načela skrbnosti dobrega strokovnjaka iz drugega odstavka 6. člena OZ. Pri tem pa je prav licenca pogoj za realizacijo tega načela. Poleg tega je nujno treba pravičneje poskrbeti zlasti za drugo šibkejšo pogodbeno stranko, to so EL, ki se



po naravi stvari ne morejo organizirati v »združenje« in so po sedANJI ureditvi »pozabljeni« tako zelo, da so popolnoma nezaščiteni pred zlorabami upravnikov.

Kot je opozorila gospa Milena Šmit v Delovi Sobotni prilogi 8. januarja 2022, najem zunanjih izvajalcev iz zasebnega sektorja povečuje tveganje za vdor klientelizma in korupcije v javni sektor. Državna uprava mora biti kot javni servis dovolj strokovna – saj je odgovorna za pripravo vsebine predlogov področnih zakonov –, da to delo opravi sama. Dosedanja praksa, ko je zadnjo novelo stanovniškega zakona za ministrstvo za okolje koncipiral zasebni Inštitut za civilno in gospodarsko pravo pod močnim vplivom nepremičninskega lobija, se mora ukiniti! Vpliv lobija pokaže že površen pregled ureditve upravljanja ugodnih praktičnih rešitev za upravnike in katastrofalno slabega položaja za EL. Le del teh so obravnavani problemi iz uvodnika.

Koliko »celjskih atrijev« z izpraznjenim RS mora še doleteti stečaj, da bo država učinkovito zaščitila krajo denarja EL v RS? In kdaj končno bo pristojni minister v navodilu o izdelavi poročila o upravnikovem delu 64. člena SZ-1⁴ zahteval kot obvezno prilogo bančne izpiske o prometu na računu RS? Brez te priloge so letna poročila z le nekaj nametanimi števkami neuporabna, nekoristna, saj nikomur ne omogočajo nadzora nad porabo denarja v RS. Ni dvoma, da je opustitev omenjene zahteve gotovo v korist upravnikom in v škodo EL. Razumeti jo je možno kot del darila države »zlobiranim« upravnikom, ki jih je v prvem odstavku 43. člena SZ-1⁵ naredila kar za gospodarje RS (?!), čeprav so to lahko kvečjemu le EL kot lastniki in nikoli upravniki. In kakšni gospodarji RS so lahko tisti upravniki, za katere se ne ve, ali sploh imajo osnovnošolsko izobrazbo? Ve pa se, da so kadrovske in kapitalne podhranjeni, na eksistenčnem robu, da zmorejo le računovodske storitve po koncu meseca.

Ob tej pomanjkljivosti ministrovega navodila se zastavlja še vprašanje potrebnosti tega birokratskega akta, saj bi lahko zakon enostavno naštel podatke in priloge, ki jih mora vsebovati letno poročilo. In kje je ovira, da bančni izpiski RS ne bi bili priloga mesečnim obračunom, ki jih pošiljajo upravniki v plačilo EL – v času interneta. To bi bila za vse prijaznejša in bolj dostopna ureditev. Mnogo boljše ob obsoletne iz 65. člena SZ-1,⁶ ki sili EL enkrat mesečno na »obisk« upravnika, če si hočejo ogledati listine – tudi o rezervnem skladu.

In dokler se na normativnem področju ne uredijo tako zelo preprosta vprašanja, ki jih mora in zmore rešiti ministvo samo z nekaj zdrave pameti, brez sodelovanja lobija, je povsem odveč in prenačljeno razmišljati o sankcioniranju zlorabe denarja iz RS. Sedanja, preveč vplivna zbornica pa naj preusmeri dejavnost v samoregulacijo, v priprave podlag za upravnike z obveznimi licencami in obveznim članstvom v zbornici, saj upravniki niso povsem svobodni gospodarski subjekti na trgu, ampak so pod nadzorom države, ki jih je »vsilila« EL.

Vsekakor bi bilo pred sankcioniranjem treba tudi oživiti ali pa kar ukiniti neučinkovito stanovniško inšpekcijo, ki bolj podpira, kot nadzira delo upravnikov. Obstoječa nedomišljena, luknjasta ureditev upravljanja z neskončnimi izjemami (tudi pri »novih« ločenih računih RS) zanesljivo ne omogoča uspešnosti kazenskega pregona. Tudi tišina o poteku kazenskega postopka »celjskega atrija« je zgovorna.

Zato je treba vztrajati pri strokovnem, jasnem zakonu o upravljanju stavb, ki bi vseboval stroge kriterije za pridobitev licence upravnika (in njeno izgubo), kar je hkrati najboljše, enostavna preventiva pred številnimi zlorabami na področju upravljanja. Tega bi že lahko imeli, če ne bi bilo tako močnega vpliva lobija na »nemočne« državne organe, ki mu sedanje brezpravno stanje zanesljivo bolj ustreza kot EL.

16. 02. 2023 **Pravna praksa**

Stran/Termin: 28

Naslov: Pod kakšnimi pogoji lahko etažni lastnik odkupi del

Naklada: 1.800,00

Avtor: Matej Vošner

Površina/Trajanje: 191,63

Rubrika/Oddaja: /

Žanr: POROČILO

Gesla: STANOVANJSKI ZAKON, UPRAVLJANJE VEČSTANOVANJSKIH STAVB, ETAŽNA



Pod kakšnimi pogoji lahko etažni lastnik odkupi del skupnega dela stavbe?

Etažni lastnik želi odkupiti del skupnega dela stavbe (del skupnega hodnika pred vhomom v njegovo stanovanje) in si z izgradnjo predsobe povečati površino svojega stanovanja.

- Pod kakšnimi pogoji lahko **etažni lastnik** odkupi del skupnega dela stavbe in s kakšno večino o tem odločajo **etažni lastniki**?
- Če je za odkup potrebno soglasje vseh **etažnih lastnikov**, ali obstaja še kakšna druga možnost?

V skladu s prvim odstavkom 5. člena Stanovanjskega zakona (SZ-1)¹ predstavlja hodnik skupni del stavbe, saj je po svoji vsebini namenjen skupni rabi **etažnih lastnikov**, zato je na skupnem delu stavbe vzpostavljena solastnina v korist vseh **etažnih lastnikov**. SZ-1 glede sprejemanja odločitev **etažnih lastnikov** razlikuje tri različne večine, in sicer enostavno večino (več kot 50 odstotkov) glasov, tričetrtinsko večino in soglasje vseh **etažnih lastnikov**.

V primeru prodaje dela skupnega dela stavbe (del hodnika) bi prišlo do prenehanja solastninske pravice **etažnih lastnikov** na skupnem delu stav-

be, saj bi izključni lastnik prodanega dela hodnika postal samo en **etažni lastnik** (kupec), ki bi se mu posledično povečala površina posameznega dela stavbe (stanovanja). To z drugimi besedami pomeni, da bi prišlo do spremembe dotedanjih solastniških razmerij med **etažnimi lastniki**.

V skladu z 29. členom SZ-1 se za posle izrednega opravljanja načeloma zahteva soglasje treh četrtin **etažnih lastnikov**, pri čemer so izjeme od tega pravila določene v drugem odstavku 29. člena SZ-1, ko se zahteva soglasje vseh **etažnih lastnikov**. Soglasje vseh **etažnih lastnikov** je tako med drugim potrebno za spremembe v razmerju med skupnimi in posameznimi deli stavbe. Odgovor na zastavljeno vprašanje se tako glasi, da se za sklep **etažnih lastnikov**, s katerim bi se del hodnika, ki je skupen del stavbe, prodal enemu **etažnemu lastniku** (kupcu), zahteva soglasje vseh **etažnih lastnikov**.

Zlasti v stavbah, v katerih je veliko posameznih delov in s tem veliko **etažnih lastnikov**, je zelo verjetno, da zahtevanega soglasja vseh **etažnih lastnikov** ne bo mogoče doseči. Razlog za to je lahko vsebinski, ko kateri od **etažnih lastnikov** prodaji nasprotuje, ali pa

administrativno-tehničen, ko je kateri od **etažnih lastnikov** neodziven oz. pasiven. Zato se postavlja vprašanje, ali je **etažnim lastnikom** na voljo drugo možnost, s katero bi lahko dosegli po vsebini isti ali čim bolj primerljiv cilj.

V praksi se **etažni lastniki** pogosto poslužijo možnosti oddaje skupnega dela stavbe (dela hodnika) v najem enemu **etažnemu lastniku**. V skladu s 25.a členom SZ-1 spada namreč odločitev o oddaji skupnega dela v najem med posle rednega **upravljanja večstanovanjske stavbe**, zato se za sprejem tega sklepa na podlagi 25. člena SZ-1 zahteva soglasje **etažnih lastnikov**, ki imajo več kot polovico solastniških deležev glede na večstanovanjsko stavbo. Iz navedenega tako sledi, da lahko **etažni lastniki** z večino glasov odločijo, da se del hodnika določenemu **etažnemu lastniku** odda v najem, s čimer **etažnemu lastniku** (najemniku) omogočijo uporabo dela hodnika. Je pa pravni položaj **etažnega lastnika** (najemnika) v tem primeru seveda bistveno šibkejši, saj lahko tudi v primeru najemne pogodbe za nedoločen čas pride do njenega prenehanja, kar pomeni, da bi bil dolžan **etažni lastnik** (najemnik) najeto stvar (del hodnika) vrniti v souporabo ostalim **etažnim lastnikom**.

Pripravil: **Matej Vošner**

16. 02. 2023

<https://www.finance.si/>

Stran/Termin:

Naslov: Trg pisarn: zaradi hibridnega dela podjetja najemajo vse Naklada:

Avtor: Tanja Smrekar

Površina/Trajanje: 1,00

Rubrika/Oddaja:

Žanr: SPLETNI ČLANEK

Gesla: BOŠTJAN UDOVIČ, ZBORNICA ZA POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI

<https://www.finance.si/9008645/Trg-pisarn-zaradi-hibridnega-dela-podjetja-najemajo-vse-manjse-p>

Handelsblatt: Prve nemške borzne družbe že zmanjšujejo svoje pisarniške razpoložljivosti; podoben trend se kaže tudi pri nas, a počasneje. Korona je krepko prevetrila način dela. In v tem novem svetu dela tudi nemška Deutsche Bank potrebuje manj prostora, pišejo pri Handelsblattu. Banka želi zmanjšati površino svojih prostorov za 40 odstotkov do konca prihodnjega leta. Dve od petih lokacij v Frankfurtu bodo zaprli – želijo biti v manj stavbah, ki so bolj opremljene.

Vse več podjetij zmanjšuje svoje prostore, saj je vse več hibridnega dela oziroma dela od doma. To je pokazala tudi analiza inštituta Allenbach 40 borznih družb in desetih velikih družinskih podjetij. Tako je 27 odstotkov podjetij že zmanjšalo svoj pisarniški prostor, 22 odstotkov to načrtuje, 40 odstotkov tega ne želi. Večina zadnjih ima manj kot tisoč zaposlenih.

Bayer denimo pričakuje, da bo z zmanjšanjem poslovnih prostorov prihranil od 10 do 20 odstotkov stroškov, ki jih sicer nameni za pisarne, piše nemški časnik.

Strokovnjaki pričakujejo močno povpraševanje po pisarnah, a le, če bo šlo za prvorazredne prostore in lokacije, če bodo pisarne dobro opremljene. Po drugi strani pa pričakuje čedalje več praznih starih poslovnih prostorov.

Omenjajo pa še družinska podjetja – ta so navadno lastniki svojih prostorov, navadno zunaj metropol, kar zmanjšuje njihove možnosti, da prostore prepustijo denimo podjetjem. Tudi to je razlog, da ne morejo zmanjšati svojih pisarniških površin.

Kako je pri nas

"Ta trenutek je na trgu pisarn precej previdnosti. Trendi pri pisarnah se spreminjajo, povpraševanja je ta trenutek občutiti manj kot v predcovidnem letu 2019," pravi [Boštjan Udovič](#), direktor [zbornice za poslovanje z nepremičninami](#) pri GZS. Najemniki imajo zdaj drugačne zahteve, iščejo tudi manjše pisarne, primerne za hibridno delo. Iščejo tudi sodobnejše, do okolja prijaznejše pisarne. Novi poslovni prostori rastejo tudi v Ljubljani, a so vlagatelji – tudi zaradi negotovosti, kam se bo obrnil trend najemanja in višjih stroškov financiranja – previdni.

"V svetu je trend, da dela 10 ljudi na sedmih ali osmih delovnih mestih. Pisarne so torej manjše. Tudi pri nas najemniki [nepremičnin](#), to so denimo predvsem tuje finančne in farmacevtske družbe, krčijo prostore za 20 do 30 odstotkov," pravi [nepremičninski](#) posrednik Stane Petavs, ki pričakuje, da se bodo najemniki selili v novejša, bolj opremljena stavbe. Omenja pa tudi slovensko posebnost: veliko domačih družb ne najema pisarn, temveč so njihovi lastniki in se torej vsaj za zdaj zanje kaj dosti ne spreminja. Na pisarne so torej zdaj še podobno "privezani" kot nekatera že omenjena nemška družinska podjetja.

Kakšna je cena najema pisarne

Trenutno posredniki tudi pri nas napovedujejo, da bi v novih pisarnah cene najema lahko zrasle, v starih pa ne. Najemnina starih pisarn v Ljubljani, ki niso na najboljših lokacijah, znaša od 10 do 12 evrov za kvadratni meter, najboljše, najnovejše pisarne pa se oddajajo tudi po 17 in celo 20 evrov za kvadratni meter, pravi Petavs.

Posredniki pričakujejo, da se bo trend nadaljeval – stare pisarne bodo nelikvidne, po njih ne bo povpraševanja, podobno kot Petavs in Udovič meni tudi Frano Toš iz Prve hiše. Kaj bo z njimi? Se bodo še pocenila in tako ne nazadnje tudi vplivala na ceno luksuznejših pisarn?

Verjetno ne, pravita Petavs in Udovič. Te pisarne bodo nekateri poskušali spremeniti v

stanovanja, tudi za kratkoročno oddajanje denimo turistom, dodaja Udovič. Večjega bazena razpoložljivih pisarn tako verjetno ne bo. Kot smo že omenili – tudi investitorji so previdni. Ne nazadnje tudi zaradi čedalje dražje in zahtevnejše zelene gradnje ter višjih stroškov financiranja.

Kaj pa nakupi pisarn? Cene gor, povpraševanje dol

V lanskem tretjem četrtletju so se cene pisarn po četrtletnem upadu za 4,4 odstotka zvišale za 9,4 odstotka, na letni ravni pa so se zvišale za 10,1 odstotka, poroča statistični urad. V primerjavi z letom 2019 so pisarne dražje za 27,5 odstotka. Spomnimo, vse **nepremičnine** so se zadnja leta močno dražile, mogoče je bilo dobiti tudi ugodna posojila, kar danes postaja preteklost zaradi čedalje višje inflacije in s tem povezane rasti obrestnih mer.

A rast cen nikakor ne pomeni, da trg živi. Kupci so zelo previdni, namreč, četrtletno število prodaj pisarn je bilo 101, kar je najnižja raven v zadnjih dveh letih. Položaj je torej še slabši kot med korono.

17. 02. 2023 Primorske novice

Stran/Termin: 9

Naslov: Goljufi vabijo z lepimi fotografijami

Naklada: 21.000,00

Avtor: sp

Površina/Trajanje: 329,74

Rubrika/Oddaja: KRONIKA

Žanr: POROČILO

Gesla: NAJEMNA STANOVANJA



PRIMORSKA • Pri oglasih za oddajo stanovanja je nizka cena znak za alarm

Goljufi vabijo z lepimi fotografijami

Nizke cene in lepe fotografije najemniških stanovanj, ki jih lastniki objavljajo na raznih spletnih platformah, so lahko past, v katero poskušajo zvabiti ljudi, ki iščejo streho nad glavo. Pred kratkim so opozorilo o sumljivi ponudbi na spletu dobili na koprski policijski upravi, podobna je tudi zgodba domačinke iz okolice Nove Gorice.

- V začetku leta so na koprski policijski upravi dobili obvestilo tuje študentke, ki je na eni od spletnih platform opazila zanimivo, a hkrati precej sumljivo ponudbo. Luksuzno stanovanje v Kopru je lastnik ponujal za 500 evrov. Dekle je takoj posumilo, da nekaj ni v redu, kasneje pa je iste fotografije opazilo na drugi spletni strani za stanovanje v Italiji.

Anita Leskovec, predstavnica za odnose z javnostmi na koprski policijski upravi, je pojasnila, da za zdaj ne obravnavajo kaznivega dejanja, saj nimajo prijave, da bi bil kdo oškodovan, nadaljujejo pa z zbiranjem informacij in preverjanjem zadeve.

Zanimiv oglas je na portalu, ki oglašuje nepremičnine, pred kratkim opazila ženska iz okolice Nove Gorice. Ponudba

za najem stanovanja v Novi Gorici se ji je zdela odlična. "Cena je bila ugodna, slike stanovanja zelo vabljive, zato sem se odločila, da kontaktiram osebo, ki je objavila oglas," je zaupala novinarjem Radia Robin. Pustila je svoje podatke, nato pa jo je poklicala domnevna lastnica, ki ji je rekla, da je morala oditi iz Nove Gorice in da je zato stanovanje oddajala.

Plačilo in avans je hotela še pred ogledom stanovanja

Za najemnino, skupaj s stroški, bi morala plačati 450 evrov. Komunikacija se Primorki ni zdela sumljiva, nekaj pomislekov je imela zaradi nizke cene zelo lepo opremljenega stanovanja, sprva se ji je to zdelo predvsem vabljivo.

Domnevna lastnica je hotela vse podrobnosti urediti prek spletne platforme Tripadvisor. Tam naj bi najemnica stanovanje rezervirala za dva meseca, nakazati bi morala tudi 600 evrov kavcije. Seveda si je hotela stanovanje prej ogledati. Takrat pa se je začelo zapletati. Lastnica ji je sporočila, da je ni v Novi Gorici in naj najprej plača, nato pa bo prišel agent, ki ji bo pokazal stanovanje. "Vselila bi se čez dva dni, ko bi mi dal ključe," je za Radio Robin opisala dogovarjanje občanka.

Ker si stanovanja pred tem ni mogla ogledati, je dogovarjanje zaključila. Je pa našla podoben oglas za še eno stanovanje v Novi Gorici, ki je



bilo prav tako luksuzno opremljeno. Na njeno poizvedovanje se je oglasila ista oseba. Fotografije stanovanja je nato zasledila še na nekaterih drugih oglasih.

Goljufi so zelo inovativni

Na novogoriški policijski upravi o tem primeru niso bili obveščeni, opozarjajo pa, da so spletne goljufije v porastu. "Sodobni spletni prevaranti bodo storili vse, da se dokopljejo do vašega denarja ali pa do vaših bančnih podatkov, pri tem pa so se pripravljene vživeti v najrazličnejše vloge," opozarja **Dean Božnik**, predstavnik za odnose z javnostmi na PU Nova Gorica.

"Občanom svetujemo naj bodo posebej previdni in naj ne nasedajo sumljivim oglaševalskim ponudbam, spletni kriminalci postajajo namreč čedalje bolj inovativni in čedalje težje jih je odkriti," je dodal Božnik.

V nacionalnem odzivnem centru za kibernetsko varnost SI-CERT so pojasnili, da so v zadnjih letih opazili več podobnih poskusov, tudi pri oddajanju počitniških apartmajev. Običajno goljufi najemnike premamijo s fotografijami lepo opremljenih apartmajev, na priljubljenih lokacijah, po zelo nizkih cenah. Prav nizka cena je po ugotovitvah strokovnjakov prvi znak za alarm. Do zlorab prihaja tudi na znanih spletnih platformah (Booking, Tripadvisor, Airbnb ...). • **SP**



FOTO: LEO CAHARIJA

Na novogoriški policijski upravi opozarjajo, da so spletni goljufi vse bolj inovativni in da so se pripravljene živeti v različne vloge, tudi v lažne lastnike luksuznih stanovanj, ki jih oddajajo po zelo ugodnih cenah ...