

Poročilo medijskih objav

ZBORNICA ZA POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI

Pripravljeno: 08.03.2023

<u>Pojavnost:</u>	
STANOVANJSKA GRADNJA	2
STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE	1
BOŠTJAN UDOVIČ	2
ZBORNICA ZA POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI	2
NAJEMNA STANOVANJA	1
CENE NEPREMIČNIN	2
POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI	2

<u>Ključne besede v poročilu:</u>	
STANOVANJSKA GRADNJA	2
STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE	1
BOŠTJAN UDOVIČ	2
ZBORNICA ZA POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI	2
NAJEMNA STANOVANJA	1
CENE NEPREMIČNIN	2
POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI	2
ETAŽNA LASTNINA	3

Pregled objav

ZBORNICA ZA POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI

7. 03. 2023	Eko dežela	Stran/Termin: 6	SLOVENIJA
Naslov:	Številni projekti zaposlujejo slovensko gradbeništvo		
Vsebina:	Trenutno zaskrbljenosti v naših gradbenih podjetjih ni. Dela je, zlasti na državnih projektih, dovolj, cene gradbenih materialov so sicer še vedno precej nad ravniyo, ki so jo dosegale pred pandemijo zaradi kovida, a so se v zadnjih dveh, treh mesecih umirile. Še največja težava je pomanjkanje kadra, tudi		
Avtor:	Andreja Šalamun		
Gesla:	STANOVANJSKA GRADNJA		
7. 03. 2023	Eko dežela	Stran/Termin: 34	SLOVENIJA
Naslov:	Usvajanja BIM načrtovanja se je potrebno nemudoma lotiti		
Vsebina:	Le slabi leti nas ločita od trenutka, ko bo mogoče gradbeno dovoljenje za gradbene projekte, ki jih financira država, pridobiti le z uporabo tehnologije BIM.		
Avtor:			
Gesla:	STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, STANOVANJSKA GRADNJA		
7. 03. 2023	Eko dežela	Stran/Termin: 43	SLOVENIJA
Naslov:	Brezizkopne tehnologije so okolju bolj prijazne		
Vsebina:	Poleg okoljskih prednosti prinašajo tudi finančne koristi, saj za njihovo izvedbo potrebujemo bistveno manj gradbene mehanizacije, transportnih vozil in energije.		
Avtor:			
Gesla:	BOŠTJAN UDOVIČ, ZBORNICA ZA POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI, NAJEMNA STANOVANJA,		
7. 03. 2023	Eko dežela	Stran/Termin: 49	SLOVENIJA
Naslov:	Naložba v nepremičnino kot del portfelja		
Vsebina:	»Vsaka naložba ima svoje pluse in minuse, pravi Nataša Kozlevčar, osebna finančna svetovalka iz podjetja Vezovišek & Partnerji. Nepremičnine so idealne z vidika, da ne potrebujemo lastnih sredstev za nakup, saj lahko za večino naložbe vzamemo kredit, ki ga pokrivamo z najemnino. A tu se lahko skriva		
Avtor:	Nives Rudolf		
Gesla:	ZBORNICA ZA POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI, CENE NEPREMIČNIN, BOŠTJAN UDOVIČ,		
7. 03. 2023	www.sta.si	Stran/Termin:	SLOVENIJA
Naslov:	Mol bo glede Plečnikovega stadiona vložila pobudo za revizijo		
Vsebina:	Mestna občina Ljubljana bo na odločitev višjega sodišča, ki je potrdilo odločitev prvostopenjskega sodišča in parcelo z vrtovi, ki jo je Mol kot svoj delež vložila v podjetje Bežigraski športni park, prisodilo naselju Fond, vložila pobudo za revizijo. Kot je na novinarski konferenci spomnil župan Zoran Jankovič, pritožba		
Avtor:	jvo/tv		
Gesla:	ETAŽNA LASTNINA		
8. 03. 2023	Dnevnik	Stran/Termin: 9	SLOVENIJA
Naslov:	Mestna občina se ne more več pritožiti		
Vsebina:	Mestna občina Ljubljana (MOL) bo na odločitev višjega sodišča, ki je potrdilo odločitev prvostopenjskega sodišča in parcelo z vrtovi, ki jo je MOL kot svoj delež vložila v podjetje Bežigraski športni park, prisodilo naselju Fond, vložila pobudo za revizijo. Kot je na novinarski konferenci spomnil župan Zoran Jankovič,		
Avtor:	sta		
Gesla:	ETAŽNA LASTNINA		
8. 03. 2023	Dnevnik	Stran/Termin: 12	SLOVENIJA
Naslov:	Oprijemljiva alternativa		
Vsebina:	PLEČNIKOV STADION Občina je bila Pečečnikovemu megalomanskerhu projektu zvesta več kot petnajst let, pa je danes njegova izvedba manj verjetna kot leta 2007.		
Avtor:	f Vanja Brkič		
Gesla:	ETAŽNA LASTNINA		

7. 03. 2023

Eko dežela

Stran/Termin: 6

Naslov: Številni projekti zaposlujejo slovensko gradbeništvo

Naklada: 10.100,00

Avtor: Andreja Šalamun

Površina/Trajanje: 1.813,53

Rubrika/Oddaja: /

Žanr: POROČILO

Gesla: STANOVANJSKA GRADNJA



Številni državni projekti zaposlujejo slovensko gradbeništvo

Andreja Šalamun

Trenutno zaskrbljenosti v naših gradbenih podjetjih ni. Dela je, zlasti na državnih projektih, dovolj, cene gradbenih materialov so sicer še vedno precej nad ravniyo, ki so jo dosegale pred pandemijo zaradi kovid, a so se v zadnjih dveh, treh mesecih umirile. Še največja težava je pomanjkanje kadra, tudi inženirjev.



Čeprav je zasebnih naložb v zadnjem času nekoliko manj, imajo gradbena podjetja dovolj dela na državnih projektih, in sicer na področju prometa – na primer gradnja drugega tira in tretje razvojne osi, posodabljanje železniških povezav, za kar naj bi Direkcija Republike Slovenije za infrastrukturo v dveh ciklih namenila več kot 2,8 milijarde evrov, aktivno pa je tudi na področju stanovanjske gradnje. »Vsi ti projekti panogo trenutno držijo v običajni kondiciji, težave pa se bodo pojavile, če bi se dinamika teh projektov zaradi različnih vzrokov upočasnila,« pravi Gregor Ficko, direktor Zbornice gradbeništva in industrije gradbenega materiala (ZGIGM) na Gospodarski zbornici Slovenije (GZS). V tem primeru lahko pričakujemo ohlajanje ne le v gradbeništvu, ampak tudi v številnih drugih gospodarskih panogah, ki so vezane na multiplikativne učinke gradbeništva.

Potrebujemo tudi nove železniške projekte

»Prav zato so državne naložbe izjemnega pomena,« poudari Ficko. Strinja se tudi doc. dr. Aleš Žnidarič, direktor Zavoda za gradbeništvo Slovenije. »Izboljšana cestna, železniška, elektro in informacijska infrastruktura pomembno pozitivno vpliva na transport ljudi in tovora ter pretok energije in informacij,« pravi Žnidarič. Doda, da se v cestno in zlasti železniško infrastrukturo v zadnjih letih investira vedno več sredstev, zato se zdi, da je država na tem področju dovolj aktivna. »Bi bilo pa treba več sredstev nameniti ne zgolj energetskim, temveč tudi konstrukcijskim in protipotresnim sanacijam stanovanjskih zgradb, ki ne ustrezajo sedanjim predpisom. Pa tudi za novogradnje, ne zgolj rekonstrukcije obstoječe železniške infrastrukture, če želimo, da železniški transport postane realna alternativa cestnemu transportu. Čim prej bo treba sprejeti tudi odločitev o drugem bloku nuklearne elektrarne,« opozori Žnidarič.

Kmalu se bo upokojilo 2.500 gradbenih inženirjev

»Potrebe države so vedno precej večje od tistih, ki jih lahko dejansko izvede,« izpostavi Gregor Ficko. »Glede na to, kako številni izzivi čakajo državni proračun – od usklajevanja plač javnih uslužbencev do reševanja zdravstvene politike in socialnih transferjev – se poraja vprašanje, ali bo investicijski cikel lahko ostal na taki ravni, kot smo je vajeni zadnja tri leta,« pravi.

Toda zaenkrat so projekti aktivni in gradbenike bolj kot pomanjkanje dela skrbi pomanjkanje ustrezno usposobljenih kadrov. »To postaja tudi na evropski ravni vedno bolj pereč problem. V Sloveniji pa se kot vse večja težava kaže tudi pomanjkanje inženirskega kadra,« opozori Ficko.

“ Gradbenike bolj kot pomanjkanje dela skrbi pomanjkanje ustrezno usposobljenih kadrov. To postaja tudi na evropski ravni vedno bolj pereč problem.

V naslednjih letih se bo namreč upokojilo več kot 2.500 licenciranih gradbenih inženirjev, za njimi pa ni dovolj mladih diplomantov, ki bi upokojene inženirje lahko hitro nadomestili. »Opozarjam, da so to kadri, ki lahko vodijo in izvajajo najzahtevnejše inženirske projekte,« pravi Ficko.

Na uvoz potrebne delovne sile ne moremo računati. Prostor nekdanje Jugoslavije je izčrpan, iskanje kadrov za delo v gradbeništvo pa se bo počasi preusmerilo na trge Azije. »Vprašanje pa je, ali ne bi bilo bolj smotno, da bi vlada razmislila o ukrepih, ki bi slovenske mladeniče in mladenke

motivirali, da bi se v večjem številu odločili za študij gradbeništva,« pravi Ficko. Prepričan je, da se prav v pomanjkanju zanimanja za tovrstni študij kažejo posledice omalovaževanja in blatenja gradbeništva kot panoge, ki smo ga bili deležni v zadnjem desetletju, ter propad največjih gradbenih podjetij. »Račun je zdaj izstavljen in ga bomo drago plačevali. Že danes morajo pri velikih projektih sodelovati podjetja, ki ne prihajajo iz EU.«

Kdo naj prevzame dodatne stroške?

Na razmere v gradbeništvu vpliva tudi inflacija. »V zadnjih dveh, treh mesecih so se sicer cene gradbenih materialov umirile, a še vedno niso padle na raven pred izbruhom vojne v Ukrajini oziroma na raven pred kovidno krizo,« pove Gregor Ficko. Pravi, da se z državo že nekaj časa dogovarjajo o tem, kdo bo pokrival tako nastale dodatne stroške, vendar so pogajanja zaenkrat neuspešna. »Želimo si, da bi imeli zlasti državni investitorji več posluha za pokrivanje dodatnih stroškov, ki so nastali zaradi podražitev energentov, gradbenih materialov, storitev in drugega. Vse to gre namreč za zdaj v breme podjetij in njihove akumulacije, ki naj bi bila namenjena nabavi mehanizacije, opreme, posodabljanju storitev v sami gradbeni panogi ... Če se te razmere ne bodo uredile, bodo podjetja zašla v težave. Najbrž predvsem manjša in srednja, a tudi kakšno večje,« pravi Ficko.

Svetovni trendi: digitalizacija, zeleni prehod, krožno gospodarstvo ...

Gradbeni sektor je zelo velik porabnik energije in surovin. »Prav tako igra pomembno vlogo pri evropskih ambicijah za doseganje podnebne nevtralnosti do leta 2050, saj je odgovoren za več kot 35 odstotkov celotne proizvodnje odpadkov v EU,« pove Aleš Žnidarič. Doda, da so tudi v gradbeništvu svetovni trendi usmerjeni v zeleni prehod



in digitalizacijo, čeprav se udejanjajo počasneje kot v drugih panogah. »V širšem smislu to vključuje tudi učinkovito rabo energije, krožno gospodarstvo, analize življenjskega cikla, pa tudi lesene konstrukcije, infrastrukturo s čim manj zastoji in nevšečnostmi za uporabnike, večjo požarno varnost ipd.«

Strinja se tudi Ficko, ki doda, da Evropa še vedno zelo veliko vlaga v razvoj prometne infrastrukture, predvsem cestno in železniško, saj se zaveda velikega pomena pretočnosti za razvoj gospodarstva in družbe nasploh. Veliko denarja je namenjenega tudi industrijski in stanovanjski gradnji, tako da imajo gradbena podjetja trenutno polne roke dela.

Velik izziv ostaja uporaba novosti v praksi

Eden od pomembnih trendov je tudi digitalizacija. Kot pravi Žnidarič, se digitalne tehnologije z različno hitrostjo vpeljujejo v gradbeni sektor. »Uporabljajo se za zbiranje podatkov s senzorji in 3D-skeniranjem, za avtomatizacijo in robotizacijo procesov, kar vključuje 3D-tisk, robotiko, brezpilotne letalnike, ter za obdelavo in analizo digitalnih podatkov v obliki informacijskega modeliranja zgradb, t. i. BIM-a, digitalnih dvojčkov, virtualne resničnosti, umetne inteligence ipd.«, našteje.

Na ZAG-u trenutno izvajajo približno 80 raziskovalnih projektov, ki pokrivajo te trende, pa tudi številna druga področja. »Zmanjšati skušamo na primer porabo energije pri proizvodnji betona in cementa. Na področju krožnega gospodarstva raziskujemo ponovno uporabo odpadnih gradbenih materialov ter imobilizacijo nevarnih odpadkov, ki so lahko odlične surovine za nove proizvode. V luči digitalne preobrazbe raziskujemo 3D-tisk, ki bo v naslednjih desetletjih postal alternativa tradicionalnim načinom gradnje. Primeri uspešne uporabe 3D-tiska betona v praksi so enostanovanjske zgradbe, manjši premostitveni objekti, podporni stebri, umetni koralni grebeni in kalupi.«



Tudi v gradbeništvu so svetovni trendi usmerjeni v zeleni prehod in digitalizacijo, čeprav se udejanjajo počasneje kot v drugih panogah.

Velik izziv pa ostaja uporaba vseh teh novosti v praksi, saj uspešna implementacija zahteva ustrezno zakonodajo, ki nove materiale in tehnologije omogoči in jih naredi ekonomsko zanimive. Žnidarič je prepričan, da bodo brez sprememb na tem področju nove tehnologije in trendi težko našli pot v prakso.

Nova stanovanja, ceste, železnice ...

Na katerih področjih gradbenišтва si lahko obetajo naša podjetja več poslov v prihodnjih letih? »Glede na izredno visoke načrte države ne po-

dročju stanovanjske gradnje (zgradili naj bi 30.000 novih stanovanj), ki jih gradbeniki seveda pozdravljamo, si lahko obetamo precej poslov, a vprašanje je, ali so vsi zamišljeni projekti tudi dejansko izvedljivi,« pravi Ficko in doda, da je stanovanjska politika vendarle nekaj, kar bo aktivno zaposlovalo gradbena podjetja. K novim poslom bodo pomagali še infrastrukturni projekti na področju prometa, energetike, sociale ...

»Zelo aktualna je tudi potresno odporna gradnja. Še vedno imamo precej stavb, ki so potrebne tovrstne obnove, a to ni samo v rokah gradbenikov,« pravi Ficko. Potrebujemo konceptualne načrte na državni in lokalni ravni, pripraviti je treba projekte, določiti stavbe, ki jih je treba obnoviti, urediti razmerja z lastniki stanovanj ... »Še veliko vprašanj je odprtih in na žalost jih že predolgo rešujemo. Glede na to, da smo imeli že kar nekaj precej močnih potresov v bližini, se ne moremo večno zanašati na srečo in upati, da se bodo močnejši potresi izognili našim krajem,« še izpostavi Ficko.

GRADIMO | MAREC 2023



Kaj čaka gradbenike v prihodnjih petih letih?

»V prihodnjih petih letih pričakujem predvsem nadaljevanje preobrazbe v smeri digitalizacije in posodobitve – torej nadaljevanje poti, po kateri že gremo,« pravi Gregor Ficko, direktor Zbornice gradbeništva in industrije gradbenega materiala (ZGI GM) na Gospodarski zbornici Slovenije. Verjame, da se bo povečalo zanimanje za poklice v gradbeništvu, vsaj za inženirske. Pričakuje pa tudi, da bo država spoštovala zlato pravilo – da bo torej nenehno vlagala v razvoj in izgradnjo državne infrastrukture. »Pa ne zato, da bi s tem podpirali gradbena podjetja, ampak zato, ker to infrastrukturo ljudje potrebujemo. Potrebujemo ceste, železnice, stanovanja, bolnišnice, šole in vrtce, domove za ostarele ... Tega ne bodo gradili učitelji, zdravniki, peki, mesarji, ampak gradbinci,« poudari Ficko.

Pravi, da si podjetja v gradbeništvu najbolj želijo stabilnosti in predvidljivosti, v prihodnost pa skušajo gledati čim bolj realno. »Naloga zbornice in vseh stanovskih združenj je, da vladi pomagamo pri načrtovanju smeri, v katero naj bi se razvoj infrastrukture in s tem tudi gradbeništva, ki to gradi, odvijal in se usmerjal,« še doda Ficko.

7. 03. 2023

Eko dežela

Stran/Termin: 34

Naslov: Usvajanja BIM načrtovanja se je potrebno nemudoma

Naklada: 10.100,00

Avtor:

Površina/Trajanje: 461,31

Rubrika/Oddaja: /

Žanr: POROČILO

Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, STANOVANJSKA GRADNJA



Usvajanja BIM načrtovanja se je potrebno nemudoma lotiti

Le slabi leti nas ločita od trenutka, ko bo mogoče gradbeno dovoljenje za gradbene projekte, ki jih financira država, pridobiti le z uporabo tehnologije BIM.

Nedavno sprejeti gradbeni zakon predpisuje, da bo s 1. januarjem 2025 za pridobitev gradbenega dovoljenja za gradbene projekte, ki jih financira država, obvezna uporablja BIM načrtovanja. Ker je prehod s projektiranja s pomočjo računalniško podprtega načrtovanja (CAD) na proces načrtovanja z informacijskim modeliranjem zgradb (BIM) zahteven, Matjaž Likeb, direktor družbe PILON AEC, vsem deležnikom v gradbenih projektih svetuje, da si usvajanje tehnologije BIM zadajo kot prioriteto nalogo.

V projektu sodelujejo vsi deležniki

Pri BIM načrtovanju (Building Information Modelling) gre za proces oblikovanja digitalnega dvojčka bodoče zgradbe ali infrastrukturnega objekta (t. i. visoke in tudi nizke gradnje) od ideje do obratovanja in tudi za čas celotne življenjske dobe objekta. V okviru BIM-a ne gre več za risanje črt s pomočjo računalnika (CAD), temveč delo poteka s pomočjo inteligentnih parametričnih objektov, kot je lahko stena ali okno, ki že vsebujejo tudi vse potrebne informacije za optimizacijo in bolj kvaliteto načrtovanje.

Tehnologija BIM povečuje verjetnost, da bo gradbeni projekt izveden v dogovorjenem roku, cenovnih okvirih in kakovosti ter da bodo stroški obratovanja in vzdrževanja objekta v času njegove življenjske dobe optimalni. Vsi deležniki namreč skupaj sodelujejo na istem digitalnem dvojčku stavbe ali infrastrukturnega projekta. Zagotavlja tudi dober pregled nad



uporabljenimi količinami gradbenega materiala in posledično ceno projekta. »Gre za proces bistveno boljšega sodelovanja različnih strok na istem projektu,« pojasnjuje sogovornik.

Tehnološka opremljenost in znanje z roko v roki

BIM načrtovanje zahteva opremljenost s potrebno tehnologijo, predvsem pa usposabljanje uporabnikov, da ga bodo resnično vešči, kar jim bo zagotavljalo ustrezno produktivnost. »Osvojiti morajo precejšnje število novih kompetenc, pri čemer jim v PILON AEC pomagamo s številnimi izobraževanji, ki so večinoma brezplačna, pri tem pa jim lahko ponudimo celovito in poglobljeno obvladovanje procesa BIM načrtovanja,« poudarja Matjaž Likeb.

Usposabljanje po korakih

Sogovornik vsem, ki se BIM načrtovanja še niso lotili, svetuje, da

se zanj začnejo čim hitreje usposabljati in ga po korakih uporabljajo na projektih, ki jih že izvajajo. Uporabo BIM tehnologije zahteva vedno več investitorjev. Pri stanovanjski gradnji, denimo, je zastavljena Stanovanjski sklad Republike Slovenije, ki jo pri svojih projektih zapoveduje že dve leti. S pomočjo tehnologije BIM je, denimo, projektiran tudi drugi železniški tir med Divačo in Koprno ter Ikein center v ljubljanskem BTC.

Potrebno bo doreči osnovne standarde

Matjaž Likeb opozarja, da v Sloveniji niso dorečeni osnovni standardi, ki so potrebni za uporabo tehnologije BIM. Opaža pomanjkanje komunikacije med stanovskimi organizacijami in pristojnimi ministrstvi, da bi to zagato rešili in tudi našli optimalne rešitve za izzive, ki nas, kot državo, na področju BIM načrtovanja čakajo.

GRADIMO | MAREC 2023

PROMO



Brez-izkopne tehnologije so okolju bolj prijazne

Poleg okoljskih prednosti prinašajo tudi finančne koristi, saj za njihovo izvedbo potrebujemo bistveno manj gradbene mehanizacije, transportnih vozil in energije.

Izgradnjo komunalne infrastrukture (plinovodi, elektrosvodi, telekomunikacije ...) z brez-izkopnimi tehnologijami v gradbeni panogi lahko izpostavimo kot veliko prednost, saj lahko z njo pripomoremo k velikemu zmanjšanju vplivov na okolje. Z zelenim preходом, ki ga omogočajo tehnologije brez izkopov, odpravimo ali vsaj občutno zmanjšamo negativne vplive na okolje in na ta način odpravimo problematiko, ki jo predstavlja klasičen način gradnje komunalne infrastrukture.

Pozitivni učinki, ki jih prinaša uporaba brez-izkopnih tehnologij

Pozitivne učinke brez-izkopnih tehnologij lahko prepoznamo na več področjih. Trdni delci v zraku so po-



Slika prikazuje izgradnjo visokonapetostnega kablovoda pod reko Savo, brez posega v samo reko, obrečni del ter okolje.



Slika prikazuje primer izgradnje kanalizacije v centru mesta, brez velikih posegov (gradnja na globini 4 metrov)

Prednosti brez-izkopne tehnologije pred klasično

- do 70 odstotkov manj gradbene mehanizacije;
- do 20-krat manjše količine gradbenih odpadkov;
- do 30-krat manj potrebnega transporta;
- do 80 odstotkov nižja poraba energije;
- manj hrupa;
- do 70 odstotkov manj trdnih delcev v zraku;
- nižji ogljični odtis;
- pretočnost cestišč je minimalno omejena (manj zastojev in zapor);
- manjša obremenitev in oslabitev infrastrukture.

sledica onesnaževanja zraka, predvsem v urbanih središčih in nastajajo zaradi faz del ter porabljene energije pri gradnji. Do povečane obremenitve okolja ob klasičnih izkopih prihaja tako z večjim številom gradbenih strojev, kot tudi zastoji v prometu, ki nastajajo ob zaporah. Predvsem je tukaj mišljeno prašenje in izpušni plini. Ker je za izgradnjo infrastrukture brez izkopov potrebnih manj gradbenih strojev, v tem primeru nastaja kar do 70 % manj trdnih delcev v primerjavi s klasično gradnjo. Rezultat je zmanjšan ogljični odtis v okolje, saj so potrebe po energiji pri brez-izkopnih tehnologijah do 80 % manjše kot sicer.

Prednosti pa se kažejo tudi v manjši količini gradbenih odpadkov, v manj potrebnega transporta in manj hrupa.

Trend uporabe brez-izkopnih tehnologij je v porastu tudi pri nas

Seveda je vsaka tehnološka rešitev omejena z določenimi pogoji, kar pomeni, da tudi izkopne tehnologije ne moremo uporabljati prav v vsakem primeru, saj nekateri projekti na

takšen način enostavno niso izvedljivi. Dejstvo pa je, da je brez-izkopna tehnologija, ki omogoča izgradnjo ali rekonstrukcijo katerekoli podzemne infrastrukture, v velikem porastu tako na evropski kot tudi na svetovni ravni.

V Sloveniji posedujemo več ali manj vse tehnologije, ki trenutno prevladujejo na trgu. Delež projektov, v katere se vključujejo brez-izkopne tehnologije, se povečuje, kar je zagotovo pozitiven trend. Kljub vse večji uporabi teh tehnologij pa je opaziti, da širša javnost, investitorji in projektanti še vedno niso dovolj podrobno seznanjeni z možnostmi njihove uporabe ter njihovimi prednostmi.

Več podatkov o prednostih gradnje brez izkopa lahko najdete v javno objavljeni magistrski nalogi Andreja Sedeja, ki (v tem članku omenjene) dejavnike opisuje na konkretnih primerih.

PROMO

PROMO



»Naložba v nepremičnine je pogosto na seznamu, ko Slovenci razmišljamo, kam bi usmerili svoja prosta sredstva,« pravi Nataša Kozlevčar, osebna finančna svetovalka v podjetju Vezovišek & Partnerji. Po podatkih Banke Slovenije je trenutna vrednost sredstev na bankah višja od 25 milijard evrov, kar pomeni, da je kapitala dovolj, da bi se lahko sprostil tudi na nepremičninski trg. Vprašanje pa je, ali se dejansko bo.

Po izkušnjah Nataše Kozlevčar Slovenci pogosto stavimo vse na eno nepremičnino in se za nakup tudi zadolžimo, saj menimo, da je s tovrstnim nakupom povezano izredno nizko tveganje. Pri tem pa ne računamo na stroške, ki so s tem povezani, in na določena tveganja, ki se jih je pred nakupom dobro zavedati. Eno takih tveganj predstavlja višanje obrestne mere, če smo za nakup nepremičnine vzeli kredit. V zadnjih desetih mesecih je namreč ta izredno poskočila. Kako dolgo bodo obrestne mere ostale na teh ravneh, ne ve nihče.

Če pogledamo primerjavo med 100.000 evri hipotekarnega kredita pred letom dni in danes za obdobje 20 let, je bila pred letom dni EOM 1,5 odstotka, danes je približno 4,5 odstotka. V prvem primeru bi v 20 letih odplačali banki približno 116.000 evrov, v drugem pa približno 152.000 evrov, razlika je torej 36.000 evrov. Velika verjetnost je, da si bodo danes vlagatelji marsikdaj premislili. Marsikateri vlagatelj, ki je v nepremičnino že vložil in za to vzel kredit z variabilno obrestno mero, se zdaj morabit sooča s težavo, saj najemnina ne pokriva več mesečnih obveznosti do banke. Tak vlagatelj ima na voljo štiri možnosti, in sicer lahko poviša najemnino (če jo trg sprejme), lahko plačuje iz svoje likvidnostne vreče, lahko podaljša ročnost kredita ali nepremičnino proda.

Davčno tveganje lahko ponazorimo na primeru zadnjih dveh let. Do konca leta 2021 so bile najemnine obdavčene s 27,5-odstotno stopnjo, v davčno osnovo pa se je upoštevalo 85 odstotkov prihodkov. S 1. 1. 2022 je veljala obdavčenost najemnin po 15-odstotni stopnji, v osnovo pa se je vštelo 90 odstotkov prihodkov. Od 1. 1. 2023 pa velja različica s 25-odstotno obdavčitvijo, ki ohranja osnovo v višini 90 odstotkov prihodkov.

In ne nazadnje obstajajo tudi politična tveganja. Leta 2020 si nismo predstavljali, da se bomo leta 2022 zbudili v rusko-ukrajinski vojni. Splošni pogoji zavarovalnic so jasni – zavarovanje nepremičnin v času vojne ne velja. Kaj bi se torej zgodilo z vašimi nepremičninami, če bi se v taki situaciji znašla Slovenija?

Potrpežljivost je mati modrosti

»Vrednost nepremičnin je danes na najvišji ravni od samostojne Slovenije. Praviloma velja, da vsaka naložba, ki intenzivno zraste, tudi pade, ne vemo pa, ali se bo to zgodilo v naslednjih šestih mesecih ali šele čez dve leti,« pove Kozlevčarjeva.

Na začetku leta 2008 so nepremičnine dosegle najvišje vrednosti, nato pa so cene padale več kot šest let in dosegle najnižjo vrednost v drugi polovici leta 2014, ki je bila nižja za več kot 30 odstotkov. To obdobje je eno najdaljših obdobj padanja cen nepremičnin na sve-

tu. Kozlevčarjeva pravi, da je padec pričakovati, ne vemo pa, v kakšni višini in kdaj.

Vprašanje za milijon dolarjev

Nina Erjavec, nepremičninska posrednica in svetovalka na področju nepremičnin, spomni na t. i. koronska leta 2020 do 2022, ko smo logično sklepali, da bodo cene nepremičnin padle. Realnost pa je še tako prekaljene nepremičninske strokovnjake izjemno presenetila – cene nepremičnin so narasle in dosegle nove rekordne vrednosti. Na našem trgu še vedno čutimo veliko podhranjenost s stanovanji, poleg tega imamo že pregovorno varčni Slovenci ogromno finančnih prihrankov na banki in grožnja prihajajoče recesije je potisnila velik del teh prihrankov v naložbe, še posebej v nepremičninski sektor. Hkrati pa je bila tudi obrestna mera dovolj nizka, da so bili stanovanjski krediti dosegljivi tudi ljudem, ki niso imeli dovolj lastnih sredstev za financiranje.

»Počasi prihajamo v čas, ko se je začela nakazovati cenovna razlika med novogradnjami in starejšimi energetske neučinkovitimi stanovanji. To je tudi logična posledica, saj je zaradi energetske krize postalo še kako pomembno, kako energetske varčno nepremičnino imamo, še posebej v tako negotovih časih, ko cene energentov rastejo v nebo,« Erjavčeva opiše trenutno situacijo.

Obrestna mera Euribor v zadnjih 10 mesecih (v %)	
1. 2. 2023	3,414
2. 1. 2023	3,316
1. 12. 2022	2,842
1. 11. 2022	2,686
3. 10. 2022	2,500
1. 9. 2022	1,851
1. 8. 2022	0,942
1. 7. 2022	0,961
1. 6. 2022	0,417
2. 5. 2022	0,213

Vir: <https://www.euribor-rates.eu/en/current-euribor-rates-12-months/>



Primer donosnosti ob upoštevanju večine stroškovnih tveganj

Predpostavimo, da smo kupili stanovanje v velikosti 60 m², ki smo ga plačali 162.000 evrov. Vanj smo vložili dodatnih 15.000 evrov, da smo ga pripravili za oddajo (pleskanje, nakup pohištva itd.), torej smo vložili 177.000 evrov. Najemnika znaša 750 evrov na mesec oziroma 9.000 evrov na leto.

V skladu z Zakonom o dohodnini moramo od tega zneska plačati dohodnino, si pa lahko davčno osnovo znižamo za 10 odstotkov zaradi normiranih stroškov vzdrževanja premoženja, ki ga oddajamo v najem. V našem primeru to pomeni 900 evrov, osnova za obračun davka tako znaša 8.100 evrov in posledično je obračunan 25-odstotni davek v višini 2.025 evrov.

Poleg davka od najemnin imamo še stroške letnega zavarovanja v višini 200 evrov, stroške vzdrževanja v višini 0,05 odstotka na leto (za novo stanovanje, kar znese 750 evrov letno), strošek odmere nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (NUSZ) v višini 100 evrov letno, kar skupaj znese 1.050 evrov stroškov letno (za vse stroške smo upoštevali pavšalne vrednosti).

Ob upoštevanju prihodkov od najemnin (9.000 evrov) in vseh stroškov ter davkov (3.075 evrov) znaša letni zaslužek v našem primeru 5.925 evrov. Če ta znesek primerjamo z investiranim, predstavlja 3,65-odstotni letni donos oziroma povrnitev naložbe v 27 letih.

Ob tem je treba poudariti, da naš primer temelji na polni letni zasedenosti nepremičnine in da investitor v celoti investira lastna sredstva, torej brez tujega financiranja. Prav tako nismo upoštevali oportunitetnih stroškov v obliki časa, ki ga mora vlagatelj nameniti oddaji nepremičnine. Po drugi strani pa nismo upoštevali apreciacije nepremičnine kot posledice rasti tržne vrednosti nepremičnine, ki je v zadnjih 13 letih po podatkih Eurostata v Sloveniji znašala 1,5 odstotka letno, pri čemer ne upoštevamo učinkov inflacije.



Na trgu je še veliko priložnosti

»Cene nepremičnin so stabilne, rast iz preteklih let se je umirila in predvidevam, da bo letošnje leto za številne posrednike v prometu z nepremičninami poslovno uspešno,« pravi Eva Jakopin, nepremičninska posrednica in lastnica nepremičninske družbe Agencija Elite, ki je specializirana za poslovanje s tujimi investitorji in pokriva pretežno Osrednjeslovensko, Gorenjsko in Primorsko regijo. Čas za nakup oziroma prodajo nepremičnine je po njenem mnenju vedno pravi, saj na trgu vedno obstajajo priložnosti, ki so zanimive ne glede na dogajanje na svetovnem trgu ali ekonomske razmere pri nas. Na primer nakup stanovanja v starem centru Ljubljane ali manjše hiše na Gorenjskem ali v Posočju z namenom oddajanja turistom je lahko zelo dobra naložba.

Prav tako kot Erjavčeva tudi Jakopinova poudari, da lahko o prihodnosti le ugibamo in v tem primeru nam napovedi niso v pomoč, saj niso zanesljive. Po njenem mnenju bo trg še naprej živahen in ne pričakuje večjih sprememb. Nepremičnine na iskanih lokacijah, kakovostno grajene in s primerno ocenjeno vrednostjo se bodo vedno dobro prodajale. Povpraševanje po novih nepremičninah je kljub številnim novogradnjam še vedno visoko in temu trendu sledijo investitorji, ki so nenehno v iskanju novih zemljišč za izvedbo projektov za trg. Opaža tudi porast potencialnih kupcev luksuznih nepremičnin, predvsem na področju Ljubljane in slovenske obale.

Naložba v nepremičnino ni najbolj donosna, je pa varna

Zarja B. Mavec iz ljubljanske agencije Inalbea Real Estate je



povedala, da je na nepremičninskem trgu še vedno živahno, predvsem na stanovanjskem delu prodaje. Transakcij je sicer manj, so pa cene še vedno visoke in nižanj v kratkem ne pričakuje. Pravi, da je zdaj vse-kakor čas za prodajo, nakup pa je vedno odvisen od potrebe po nepremičnini. Strošek financiranja sicer raste, vendar se nakup nepremičnine navkljub visokim cenam izplača. Vrednost nepremičnine se namreč ohranja in čez leta raste. Po njenem mnenju stanovanjski del nepremičnin zagotovo ne bo hitro padel, pri poslovnem pa opazajo umirjanje. Najbolj so se ustavile transakcije z zemljišči, saj so cene gradnje še vedno visoke, prodajna cena v prihodnosti pa negotova.

Najbolj negotova situacija na področju poslovnih nepremičnin

Po mnenju Boštjana Udoviča z Zbornice za poslovanje z nepremičninami (ZPN) je najbolj negotova situacija na področju poslovnih nepremičnin, saj se pomembno spreminjajo tudi delovni procesi, s tem pa prihaja do določene racionalizacije, še posebej pri pisarniških in trgovskih nepremičninah.

»Na stanovanjskem trgu se bo verjetno še nekaj časa nadaljevala stagnacija, predvsem zaradi padanja kupne moči na račun dražjih posojil pa tudi gospodarske negotovosti. Kljub temu lahko še naprej pričakujemo, da bodo nepremičnine, predvsem tiste na najbolj zelenih lokacijah (Ljubljana in



druga urbana ter turistična središča), ohranjale, če ne celo povečevale svojo vrednost. Kakšne posebne rasti pa ne gre pričakovati, saj smo verjetno v preteklih mesecih in letih dosegli vrh,« pravi sogovornik.

Država brez ustreznega nadzora pri oddajanju nepremičnin

Udovič meni, da je o najemu pri nas zelo težko govoriti, saj trg praktično ne obstaja. Po prepričanju strokovnjakov je precej nepremičnin oddanih brez najemnih pogodb oziroma so v njih (zaradi davčnih razlogov) navedene nerealno nizke najemnine, kar pomembno izkrivlja sliko o slovenskem najemnem trgu.

»Država glede tega ne more ali ne zna zagotoviti ustreznega nadzora in sankcioniranja, po drugi strani pa se povečuje davčna bremena najemodajalcev, s čimer kaznuje le tiste, ki so najbolj poštteni in dosledno pri-

javljajo prihodke iz tega naslova ter plačujejo predpisane davke. S tem država lastnike še dodatno demotivira za oddajanje oziroma jih sili v to, da ohranjajo nepremičnine prazne. Za spodbuditev najemnega trga je tako na potezi predvsem država, ki bi morala po eni strani strožje nadzirati upoštevanje veljavne zakonodaje in kaznovati kršitelje, po drugi strani pa lastnike, predvsem z nižanjem davčnih bremen in izboljšanjem njihove pravne varnosti, spodbujati k (dolgoročnejšemu) oddajanju nepremičnin,« opozarja Udovič. Prepričan je, da lahko k temu pomembno prispeva tudi morebitna uvedba nepremičninskega davka, ki se ga vse vlade precej očitno izogibajo.

»Na drugi strani pa lahko država na najemni trg pomembno vpliva tudi z gradnjo javnih najemnih stanovanj. V zvezi s tem ima trenutna koalicija precej smelega načrta, je pa vprašljiva njihova izvedljivost, saj so za to potrebna precejšnja proračunska sredstva,« zaključuje Udovič. 🗨

“ Slovinci pogosto stavimo vse na eno nepremičnino in se za nakup tudi zadolžimo, saj menimo, da je s tovrstnim nakupom povezano izredno nizko tveganje. Pri tem pa ne računamo na stroške, ki so s tem povezani, in na določena tveganja, ki se jih je pred nakupom dobro zavedati.

va njihova izvedljivost, saj so za to potrebna precejšnja proračunska sredstva,« zaključuje Udovič. 🗨

7. 03. 2023 Eko dežela

Stran/Termin: 49

Naslov: Naložba v nepremičnino kot del portfelja

Naklada: 10.100,00

Avtor: Nives Rudolf

Površina/Trajanje: 968,85

Rubrika/Oddaja: /

Žanr: POROČILO

Gesla: ZBORNICA ZA POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI, CENE NEPREMIČNIN, BOŠTJAN



Naložba v nepremičnino kot del **portfelja**

Nives Rudolf



»Vsaka naložba ima svoje pluse in minuse,« pravi Nataša Kozlevčar, osebna finančna svetovalka iz podjetja Vezovišek & Partnerji. Nepremičnine so idealne z vidika, da ne potrebujemo lastnih sredstev za nakup, saj lahko za večino naložbe vzamemo kredit, ki ga pokrivamo z najemnino. A tu se lahko skriva tudi past, če ne preverimo oziroma dobro razumemo celotne situacije.

GRADIMO | MAREC 2023

Za koga je torej primeren nakup nepremičnine? Kozlevčarjeva pravi, da je primeren predvsem za stranke:

- ki imajo večji portfelj in so zmogljive kupiti več nepremičnin, kar strošek na enoto zniža (tudi pri vzdrževalnih stroških);
- ki so t. i. »handymen-i«, ki obvladajo renovacije in se s tem morebiti tudi preživljajo. Tako ne potrebujejo strokovnjakov vsakič, ko je potrebno manjše popravilo ali večja vzdrževalna dela;
- ki so na pragu upokojitve in jim pokojnina ne zadostuje in ki imajo časa za vzdrževanje nepremičnine običajno več, najemnina pa jim lepo dopolnjuje pokojnino.

Obstajajo pa tudi tako imenovani REIT-i (real estate index trust). Kot pojasni Kozlevčarjeva, ste lahko prek teh finančnih instrumentov, ki kotirajo na borzi, z majhnim zneskom med drugim solastnik turističnih nastanitev, skladiščnih prostorov v ZDA, stanovanj v Londonu in tako rekoč vseh drugih vrst nepremičnin, ki si jih lahko zamislite. Likvidnost je lahko visoka, odvisno od izbranega REIT-a, kar pomeni, da lahko izstopite iz naložbe tako hitro, kot ste vstopili.

Sklad ima določeno upravljaljsko provizijo, a pomembno je, da izberete večje; take, ki so že dolgo na trgu in imajo preverjeno zgodovino. REIT-i so že vrsto let poznani v ZDA, a pazite tudi na valutno tveganje.



Investiranje ni uganje

Za uspeh je treba razumeti širšo sliko in odpraviti čim več negotovosti, kar pomeni, da so potrebni jasna strategija, znanje in potrpežljivost. Kozlevčarjeva podpira nepremičnine kot del portfelja, najsi bo v fizični obliki ali kot lastnik REIT-a. Danes bi se vsekakor nagibali k delni prodaji fizičnih nepremičnin na trgih, ki so na najvišjih ravneh, kot je npr. Slovenija, a to lahko storite samo, če jih imate več. V primeru REIT-ov, ki so izpostavljeni svetovnim trgom, pa je trenutno čas za dokup, saj so ti v letu 2022 padli relativno bolj kot večina drugih naložb. »V primeru relativnih padcev torej dokupujemo do deleža portfelja, ki si ga glede na strategijo lahko privoščimo, v primeru porasta pa je logika ravno obratna,« svetuje osebna finančna svetovalka.

Pred odločitvijo si odgovorite na čim več dodatnih vprašanj

»Vprašanje, ali je zdaj primeren čas za nakup ali prodajo nepremičnin, je veliko bolj kompleksno, kot se nam zdi na prvi pogled,« pravi tudi Nina Erjavec, nepremičninska posrednica in svetovalka na področju nepremičnin. »Čeprav bi si želeli kratek in jasen odgovor, si je za odločitve namesto tega bolj smiselno zastaviti čim več dodatnih vprašanj,« doda.

»Prvo vprašanje je, kakšen investitor ste in zakaj se odločate o nakupu ali prodaji nepremičnine. Ali kupujete nepremičnino za svojo lastno uporabo ali bi želeli investirati višek denarja in uživati rento iz nepremičnine? Če želite prodati nepremičnino – zakaj jo želite prodati? Zaradi nujnosti ali zaradi želje po zaslužku? Ali prodajate lasten dom ali nepremičnino, ki vam je služila kot vikend, ali pa morda nepremičnino, ki ste jo do zdaj oddajali in bi jo zdaj prodali ter kupili nekaj novega? In nenazadnje je pri odločitvi za nakup zelo pomembno, kakšno bo financiranje tega nakupa – koliko imate lastnih sredstev in koliko v obliki posojil oziroma kreditov,« je nanizala

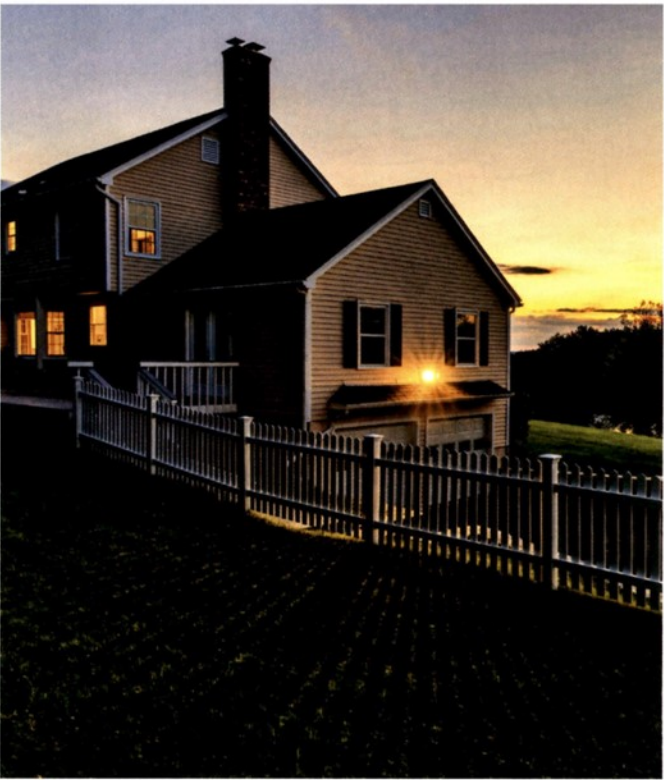
nekaj vprašanj. Zelo pomembno se je pri odločitvi glede investiranja v nepremičnino zaradi donosov vprašati tudi, ali imate dovolj znanja o tem, kje in kakšno nepremičnino bi kupili. V nepremičninskem svetu veljajo določena pravila in dejavniki, ki vplivajo na pravilno odločitev glede investiranja v nepremičnine.

Bistveno počasnejši odziv kot v drugih državah

Boštjan Udovič z Zbornice za poslovanje z nepremičninami (ZPN) pravi, da v primeru kupovanja nepremičnine za reševanje lastnega stanovanjskega problema, ko kupec verjetno niti nima možnosti kalkulirati in preučevati razmer na trgu in je njegova odločitev verjetno bistveno bolj odvisna od njegove kupne moči oziroma od tega, koliko za nakup nepremičnine lahko porabi, nikoli ne svetujejo predolgega čaka-

nja. »Dejstvo je, da so se v zadnjem času bistveno podražila tudi stanovanjska posojila, ki so za potrošnike tako še težje dostopna. Takšno čakanje z nakupom lastne nepremičnine bi bilo lahko tako precej neuspešno oziroma nesmiselno,« doda. Če se z nakupom ne mudi, pa je previdnost vedno na mestu.

»Nazadnje pa lahko razmere presojamo tudi z vidika prodajalca. Pri nas je namreč večina udeležencev na nepremičninskem trgu (tako na strani kupcev kot prodajalcev) fizičnih oseb. Tudi prodajalci želijo za svojo nepremičnino iztržiti največ. Tem je bistveno težje svetovati čakanje, saj cene nepremičnin verjetno še dolgo ne bodo rastle tako, kot so v zadnjih letih. Res pa je, da tudi bistvenih in hitrih padcev ne pričakujemo. V teh okoliščinah morajo tudi prodajalci sprejeti končno odločitev,« še izpostavi Udovič. 📍



GRADIMO | MAREC 2023

7. 03. 2023	www.sta.si	Stran/Termin:
Naslov:	Mol bo glede Plečnikovega stadiona vložila pobudo za	Naklada:
Avtor:	jvo/tv	Površina/Trajanje: 1,00
Rubrika/Oddaja:	Žanr: SPLETNI ČLANEK	
Gesla:	ETAŽNA LASTNINA	

<https://www.sta.si/3146966>

Mestna občina Ljubljana bo na odločitev višjega sodišča, ki je potrdilo odločitev prvostopenjskega sodišča in parcelo z vrtovi, ki jo je Mol kot svoj delež vložila v podjetje Bežigrajski športni park, prisodilo naselju Fond, vložila pobudo za revizijo. Kot je na novinarski konferenci spomnil župan Zoran Janković, pritožba namreč ni več možna. Janković je to povedal v odgovoru na novinarsko vprašanje, kako komentira odločitev višjega sodišča, ki je v postopku ugotovitve skupnega pripadajočega zemljišča, ki so ga prebivalci naselja Fond začeli jeseni 2009, zavrniti pritožbe nasprotnih strani in potrdilo odločitev prvostopenjskega sodišča, ki je parcelo z vrtovi prisodilo naselju Fond. Poudaril je, da sicer sam sodb sodišč ne komentira, ker je zanj, kot je poudaril, "sodišče edini kraj, kjer se lahko doseže pravica". Ob tem je dodal, da preučujejo, kakšne možnosti imajo, glede na to, da pritožba ni več možna, "možen pa je poskus vložiti zahtevek za revizijo". Kot je napovedal, se bodo predstavniki Mestne občine Ljubljana (Mol) še v tem tednu srečali s partnerji projekta Bežigrajski športni park (BŠP) - poslovnežem Jocom Pečecnikom in njegovim podjetjem Elektronček ter z Olimpijskim komitejem Slovenije (OKS) in pripravili predlog glede nadaljnjih pravnih poti. Odločitev sodišča je vezana na parcelo, ki jo Mol kot svoj delež vložila v podjetje BŠP. Višje sodišče je v prav vseh točkah zavrnilo pritožbi in potrdilo dosedanje ugotovitve ter odločitve. "S to odločitvijo višjega sodišča je sklep o ugotovitvi skupnega pripadajočega zemljišča postal pravnomočen, etažni lastniki v Fondu pa smo tudi pravno formalno postali lastniki skupnih zemljišč v naselju," je ob odločitvi sodišča v imenu prebivalcev Fondovih blokov zapisala Karmen Stariha.

8. 03. 2023 Dnevnik

Stran/Termin: 9

Naslov: Mestna občina se ne more več pritožiti

Naklada: 15.822,00

Avtor: sta

Površina/Trajanje: 176,63

Rubrika/Oddaja: LJUBLJANA

Žanr: POROČILO

Gesla: ETAŽNA LASTNINA



POBUDA ZA REVIZIJO

Mestna občina se ne more več pritožiti

Mestna občina Ljubljana (MOL) bo na odločitev višjega sodišča, ki je potrdilo odločitev prvostopenjskega sodišča in parcelo z vrtovi, ki jo je MOL kot svoj delež vložila v podjetje Bežigraski športni park, prisodilo naselju Fond, vložila pobudo za revizijo. Kot je na novinarski konferenci spomnil župan Zoran Janković, pritožba namreč ni več možna.

Janković je to povedal v odgovoru na novinarsko vprašanje, kako komentira odločitev višjega sodišča, ki je v postopku ugotovitve skupnega pripadajočega zemljišča, ki so ga prebivalci naselja Fond začeli jeseni 2009, zavrnilo pritožbe nasprotnih strani in potrdilo odločitev prvostopenjskega sodišča, ki je parcelo z vrtovi prisodilo naselju Fond. Poudaril je, da sam sodb sodišč ne komentira, ker je zanj, kot je poudaril, »sodišče edini kraj, kjer se lahko doseže pravica«. Ob tem je dodal, da je »možen poskus vložitve zahtevka za revizijo«. Kot je napovedal, se bodo predstavniki MOL še v tem tednu srečali s partnerji projekta Bežigraski športni park (BŠP) in pripravili predlog glede nadaljnjih pravnih poti.

Odločitev sodišča je vezana na parcelo, ki jo je MOL kot svoj delež

vložila v podjetje BŠP. Višje sodišče je v prav vseh točkah zavrnilo pritožbo in potrdilo dosedanje ugotovitve ter odločitve. »S to odločitvijo višjega sodišča je sklep o ugotovitvi skupnega pripadajočega zemljišča postal pravnomočen, etažni lastniki v Fondu pa smo tudi formalnopravno postali lastniki skupnih zemljišč v naselju,« je ob odločitvi sodišča v imenu prebivalcev Fondovih blokov zapisala Karmen Stariha.

Prebivalci Fondovih blokov pričakujejo, da se bo stadion čim prej vrnil v javno uporabo. Poslovnež Joc Pečecnik se je z bivšim kulturnim mi-

Predstavniki MOL se bodo še ta teden srečali z Jocom Pečecnikom ter z Olimpijskim komitejem Slovenije in pripravili predlog glede nadaljnjih pravnih poti.

nistrom Vaskom Simonitijem sicer že dogovarjal o odkupu stadiona in je, kot je dejal sam, tudi novi ministrici za kulturo Asti Vrečko in premierju Robertu Golobu »poslal jasno sporočilo, da je pripravljen prodati, če želi država kupiti«. Ministrstvo pod vodstvom Aste Vrečko je zavzelo stališče, da bi bilo bolje, če bi Plečnikov stadion odkupila lokalna skupnost. × **sta**

8. 03. 2023 Dnevnik

Stran/Termin: 12

Naslov: Oprijemljiva alternativa

Naklada: 15.822,00

Avtor: f Vanja Brkič

Površina/Trajanje: 265,33

Rubrika/Oddaja: MNENJA

Žanr: KOMENTAR

Gesla: ETAŽNA LASTNINA



PLEČNIKOV STADION

Oprijemljiva alternativa

 Vanja Brkič


Projektna družba Bežigrajski športni park (BŠP), ki načrtuje gradbeni projekt na območju Plečnikovega stadiona, je januarja dobila nov udarec. Višje sodišče je v celoti

potrdilo odločitev okrajnega, ki je v postopku določitve skupnih pripadajočih zemljišč stanovanjski soseski Fondovi bloki prisodilo tudi sporno zemljišče med Plečnikovim stadionom in Koroško ulico, kjer je BŠP načrtoval gradnjo podzemnih parkirnih etaž in treh poslovnih stavb.

Ker gre za pravnomočno odločitev, lahko etažni lastniki Fondovih blokov v zemljiški knjigi končno uredijo lastništvo. To pa bo družbi BŠP, ki so jo leta 2007 ustanovili podjetje poslovneža Jožeta Pečecnika, Mestna občina Ljubljana in Olimpijski komite Slovenije, povzročilo hud glavobol. Pričakovati je, da fondovci investitorjem pod nobenim pogojem ne bodo dovolili gradnje na tej parceli in da bodo o novih dejstvih, povezanih

z lastništvom nepremičnine, obvestili ministrstvo za naravne vire in prostor.

To ministrstvo namreč vodi postopek izdaje gradbenega dovoljenja za projekt Bežigrajski športni park. Če bo ugotovilo, da investitorji nimajo pravice graditi na vseh parcelah, mu ne bo preostalo drugega, kot da zavrne izdajo gradbenega dovoljenja. Ob tem ne gre pozabiti, da je bila pridobitev gradbenega dovoljenja negotova še pred prelomno odločitvijo višjega sodišča, saj Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije vztraja, da načrtovani projekt ni skladen z odlokom o varovanju del Jožeta Plečnika, in je zato izdal negativno mnenje.

Direktor družbe Bežigrajski športni park Pečecnik in predstavniki Olimpijskega komiteja Slovenije sklepa višjega sodišča še niso komentirali, ker ga še niso preučili. Ljubljanski župan Zoran Janković pa je včeraj napovedal, da se bodo družbeniki sestali še ta teden. Nakazal je, da utegnejo svojo pravico iskati na vrhovnem sodišču, saj je dejal,



da bodo še naprej delali vse, kar jim dopušča zakonodaja. A lahko se zgodi, da nadaljnje pravdanje kljub željam občine ne bo uspešno. V tem primeru bodo investitorji, če bodo vztrajali pri gradnji, projekt primorani oklestiti in ponovno zaprositi za gradbeno dovoljenje. Vsi ti postopki bodo terjali čas, ki ga stadion nima več na pretek. Vsak mesec, ko Plečnikov stadion ni vzdrževan ali vsaj ustrezno zaščiten, dodatno prispeva k poslabšanju njegovega stanja. Med trojico družbenikov bi zato vsaj od občine pričakovali, da pri odločanju o nadaljevanju te agonije upošteva spomenik in javni interes ohranjanja Plečnikove dediščine.

Pogajanja med Pečnikom in nekdanjim ministrom za kulturo Vaskom Simonitjem o prodaji stadiona so pokazala, da je za primerno ceno Pečnik pripravljen opustiti projekt. Omahovanje je v minulih letih že pokazal tudi olimpijski komite, ki je očitno neučakan, da pride do lastnih poslovnih prostorov. Končno je tudi ministrstvo za kulturo zavzelo jasno stališče, da

Občina je bila Pečnikovemu megalomanskemu projektu zvesta več kot petnajst let, pa je danes njegova izvedba manj verjetna kot leta 2007.

bi želelo Plečnikov stadion ohraniti v izvirni obliki, in naročilo študijo, ki je pokazala, v kakšnem cenovnem okviru bi se gibal takšna prenova.

Občina je bila Pečnikovemu megalomanskemu projektu zvesta več kot petnajst let, pa je danes njegova izvedba manj verjetna kot leta 2007. Stadion je v tem času čakal in hiral. Takšno ravnanje s kulturnim spomenikom državnega pomena ni dostojno, zato morata občina in ministrstvo za kulturo, če sta resnično zagovornika kulturne dediščine, nemudoma stakniti glave ter denar za odkup in prenovo stadiona poiskati tako v občinskem kot državnem proračunu. Alternativa projektu Bežigranski športni park je kot na dlani. Veljalo bi ji dati priložnost. ✕