

Poročilo medijskih objav

ZBORNICA ZA POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI

Pripravljeno: 16.03.2023

Pojavnost:

STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE	7
STANOVANJSKA GRADNJA	1
NAJEMNA STANOVANJA	3
POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI	1
NEPREMIČNINSKA AGENCIJA	3
ETAŽNA LASTNINA	1
OBNOVA STANOVANJ	1

Ključne besede v poročilu:

STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE	7
STANOVANJSKA GRADNJA	1
NAJEMNA STANOVANJA	3
POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI	1
NEPREMIČNINSKA AGENCIJA	3
ETAŽNA LASTNINA	1
OBNOVA STANOVANJ	1
ZAKON O NEPREMIČNINSKEM POSREDOVANJU	2
GRADNJA STANOVANJ	3
UPRAVNIK	1
CENE NEPREMIČNIN	2

Pregled objav

ZBORNICA ZA POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI

15. 03. 2023	Glas gospodarstva	Stran/Termin: 14	SLOVENIJA
Naslov:	Ali že projektirate in gradite s pomočjo tehnologije BIM?		
Vsebina:	PILON AEC, D. O. O. Ali že projektirate in gradite s pomočjo tehnologije BIM? Če se tega še niste lotili, pomembno zamujate, saj bo na osnovi novega gradbenega zakona od začetka leta 2015 mogoče gradbeno dovoljenje za gradbene projekte, kijih financira država, pridobiti le z uporabo tehnologije BIM. Z		
Avtor:			
Gesla:	STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, STANOVANJSKA GRADNJA		
15. 03. 2023	Glas gospodarstva	Stran/Termin: 60	SLOVENIJA
Naslov:	Gradbena podjetja so v dokaj dobri kondiciji		
Vsebina:	Gregor Ficko direktor GZS Zbornice gradbeništva in industrije gradbenega materiala		
Avtor:	Darja Kocbek		
Gesla:	STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE		
15. 03. 2023	Glas gospodarstva	Stran/Termin: 76	SLOVENIJA
Naslov:	Naši gradbinci niso bistveno dražji kot tujci		
Vsebina:	Podjetja iz držav zunaj EU, na primer s Kitajske in iz Turčije, lahko prihajajo na slovenski trg z dumpinškimi cenami zato, ker za njimi stoji država, ki jim pokrije vso izgubo, ki jo naredijo pri nas.		
Avtor:	Darja Kocbek		
Gesla:	NAJEMNA STANOVANJA		
15. 03. 2023	Moje finance	Stran/Termin: 42	SLOVENIJA
Naslov:	Dodatek za delovno dobo		
Vsebina:	Pravna podlaga za njegovo izplačilo je zakon o delovnih razmerjih (ZDR1), ki določa pravico do dodatka za delovno dobo, medtem ko so pogoji za pridobitev pravice in višina tega dodatka prepuščeni ureditvi v kolektivnih pogodbah na ravni dejavnosti.		
Avtor:	Boštjan J. Turk		
Gesla:	POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI, NEPREMIČNINSKA AGENCIJA		
15. 03. 2023	Moje finance	Stran/Termin: 46	SLOVENIJA
Naslov:	Kdaj se povrne naložba v stanovanje, če ga oddajate ?		
Vsebina:	Zračunali smo okvirno število let, v katerih se iz najemnin povrne strošek naložbe v stanovanje v osmih večjih slovenskih mestih. Prav tako smo izračunali razmerje med letnimi zasluži iz najemnin in stroški naložbe.		
Avtor:	Vasilij Krivec		
Gesla:	ETAŽNA LASTNINA, OBNOVA STANOVANJ, NEPREMIČNINSKA AGENCIJA, STANOVANJSKI SKLAD		
16. 03. 2023	Domovina	Stran/Termin: 44	SLOVENIJA
Naslov:	Nova državna stanovanja, ampak kakšna		
Vsebina:	Stanovanjsko politiko že deset let vlačijo po vseh vogalih politike, medijev nevladnih organizacij, mladinskih organizacij in še česa. Pred lanskoletnimi državnoborskiimi volitvami je postala še posebej zanimiva. Spomnimo se samo obljube SD o 30. 000 novih najemnih stanovanjih in podobnih obljub Levice		
Avtor:	Jakob Primožič		
Gesla:	NAJEMNA STANOVANJA, GRADNJA STANOVANJ		
15. 03. 2023	https://www.zurnal24.si/	Stran/Termin:	SLOVENIJA
Naslov:	Nova stanovanja: Terasa neuporabna, zvonec ne dela, sklad pa nič		
Vsebina:	Oskrbovana stanovanja, ki jih oddaja Stanovanjski sklad RS, so namenjena proslcem, starejšim od 65 let. V stanovanju lahko bivajo tudi zakonski ali zunajzakonski partnerji najemnikov ali druge osebe, starejše od 65 let. Posebnost oskrbovanih stano...		
Avtor:	Katarina Nemanič		
Gesla:	NAJEMNA STANOVANJA, UPRAVNIK, STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE		
16. 03. 2023	Večer	Stran/Termin: 22	SLOVENIJA
Naslov:	Nova oskrbovana stanovanja		
Vsebina:	V Radljah ob Dravi v naselju Hmelina gradijo 30 oskrbovanih stanovanj. Od tega jih bo 28 po dokončanju prešlo v lastništvo Stanovanjskega sklada Republike Slovenije(SSRS) . Namenjena bodo dolgoročnemu najemu, dve stanovanji pa bodo ponudili v odkup zainteresiranim fizičnim osebam. Stanovanja bodo		
Avtor:	up		
Gesla:	STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, GRADNJA STANOVANJ		

16. 03. 2023	www.sta.si	Stran/Termin:	SLOVENIJA
Naslov:	Napoved - Slovenija, 16. 3. (četrtek)		
Vsebina:	Napoved dogodkov v Sloveniji in mednarodne dejavnosti Slovenije v četrtek, 16. marca.		
Avtor:	bp/snk/arh/bp		
Gesla:	ZAKON O NEPREMIČNINSKEM POSREDOVANJU		
16. 03. 2023	Delo	Stran/Termin: 1	SLOVENIJA
Naslov:	Občine povečale zadolženost		
Vsebina:	Vse po starem Gornji Petrovci še vedno najbolj zadolženi na prebivalca		
Avtor:	Polona Malovrh		
Gesla:	STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE		
16. 03. 2023	Delo	Stran/Termin: 4	SLOVENIJA
Naslov:	Zadolženost slovenskih občin še naprej narašča		
Vsebina:	Supervolilno leto Skupni dolg občin zrasel za dobrih deset odstotkov- Mejo tisoč evrov na prebivalca prvič prebili mestni občini Ljubljana in Ptuj		
Avtor:	Polona Malovrh		
Gesla:	STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE		
16. 03. 2023	Finance	Stran/Termin: 5	SLOVENIJA
Naslov:	Koliko so v zadnjih treh letih zrasle cene pisarn v Sloveniji		
Vsebina:	In kaj se dogaja z višino najemnin?		
Avtor:	JURIJ ŠIMAC		
Gesla:	CENE NEPREMIČNIN		
16. 03. 2023	Finance	Stran/Termin: 2	SLOVENIJA
Naslov:	Državna zakladna menica vs. stanovanje za oddajo: kaj ima večji letni donos		
Vsebina:	Primerjava donosov pri dolgoročni oddaji stanovanja, depozitu, zakladnih menicah in napovedanem dividendnem donosu delnic z ljubljanske borze		
Avtor:	PETRA SOVDAT, VASILIJ KRIVEC, JURE UGOVŠEK		
Gesla:	CENE NEPREMIČNIN, NEPREMIČNINSKA AGENCIJA		
16. 03. 2023	Novi tednik	Stran/Termin: 6	SLOVENIJA
Naslov:	Pozabili na okoliške stanovalce		
Vsebina:	CELJE- Načrtovana gradnja stanovanj za trg skrbi sosede		
Avtor:	TATJANA CVIRN		
Gesla:	GRADNJA STANOVANJ		

15. 03. 2023

Glas gospodarstva

Stran/Termin: 14

Naslov: Ali že projektirate in gradite s pomočjo tehnologije BIM? Naklada: 15.000,00

Avtor: Površina/Trajanje: 368,95

Rubrika/Oddaja: V SREDIŠČU

Žanr: OGLASNO SPOROČILO

Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, STANOVANJSKA GRADNJA



PILON AEC, D. O. O.

Ali že projektirate in gradite s pomočjo tehnologije BIM?

Če se tega še niste lotili, pomembno zamujate, saj bo na osnovi novega gradbenega zakona od začetka leta 2015 mogoče gradbeno dovoljenje za gradbene projekte, ki jih financira država, pridobiti le z uporabo tehnologije BIM.

Z drugimi besedami, če od 1. januarja 2025 ne boste sposobni projektirati in delovati v okviru tehnologije BIM (Building Information Modelling), boste z gradbenega trga praktično izrinjeni, saj se boste s projekti, ki jih financira država, srečevali na vsakem koraku. Obvladovati pa jo boste morali že prej, ker projektiranje večjih projektov praviloma traja mesece in se boste z začetkom januarja 2025 za gradbeno dovoljenje lahko potegovali le s tistimi, ki bodo že oblikovani s pomočjo tehnologije BIM. Ker je njeno usvajanje tehnološko, kadrovsko in finančno zahteven zalogaj, se morate izziva nemudoma lotiti.

Tehnologijo BIM zahteva vse več investitorjev

Uporabo tehnologije BIM že zdaj zahteva vse več investitorjev. Pri stanovanjski gradnji je ledino zaoral Stanovanjski sklad Republike Slovenije, saj jo pri svojih projektih zapoveduje že dve leti. S pomočjo tehnologije BIM je, npr., projektiran tudi drugi železniški tir med Divačo in Koprom ter Ikein center v ljubljanskem BTC.

Produktivnost, preglednost in ekonomičnost

Zakaj se tehnologiji BIM v gradbeništvu (in tudi na drugih področjih) daje takšno pozornost? Ker močno dviguje produktivnost dela, preglednost in ekonomičnost v okviru projektov. Vsi deležniki namreč od samega začetka skupaj



Večstanovanjska lesena stavba, Arhitektura: Progrin d. o. o., Gradbene konstrukcije: CBD. d. o. o.

sodelujejo na istem digitalnem dvojčku stavbe ali infrastrukturne trase (visoke in nizke gradnje). »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. Zagotavlja tudi dober pregled nad uporabljenimi količinami gradbenega materiala in posledično ceno projekta. Gre za proces sodelovanja različnih strokovnjakov na istem projektu,« pojasnjuje Matjaž Likeb, direktor družbe Pilon AEC.

Pri BIM načrtovanju gre za proces oblikovanja digitalnega 3D-modela zgradbe ali infrastrukturnega objekta od ideje do obratovanja in tudi za čas celotne življenjske dobe objekta. Delo poteka s pomočjo inteligentnih parametričnih objektov, ki že vsebujejo vse potrebne gradbene informacije za objekt v določenem okolju, kot so, npr., podnebne zahteve, ki posledično zahtevajo prilagojeno gradnjo.

Tehnološka opremljenost in znanje z roko v roki

BIM načrtovanje zahteva opremljenost s potrebno tehnologijo, predvsem pa usposabljanje uporabnikov, da ga bodo resnično večji, kar jim bo zagota-

vljalo 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 znanje,« poudarja Matjaž Likeb. 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.

Treba bo doreči osnovne standarde

Pri uveljavljanju tehnologije BIM v Sloveniji še nismo naredili domače naloge, saj še niso dorečeni niti osnovni standardi, ki so potrebni za njeno uporabo. Pravila delovanja so prisiljeni postavljati akterji sami, med katerimi v okviru stanovanjske gradnje prednjači Stanovanjski sklad Slovenije. Matjaž Likeb ob tem 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.

PILON AEC

15. 03. 2023

Glas gospodarstva

Stran/Termin: 60

Naslov: Gradbena podjetja so v dokaj dobri kondiciji

Naklada: 15.000,00

Avtor: Darja Kocbek

Površina/Trajanje: 1.457,49

Rubrika/Oddaja: ODMEVI

Žanr: POROČILO

Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE



Gregor Ficko
direktor GZS Zbornice gradbeništva
in industrije gradbenega materiala



INTERVJU

Gradbena podjetja so v dokaj dobri kondiciji

Gradbeništvo je bilo, je in bo vedno drugi steber gospodarskega dela BDP, pravi Gregor Ficko, direktor GZS Zbornice gradbeništva in industrije gradbenega materiala (ZGIGM)

Darja Kocbek, foto: Tadej Kreft

Stanje v gradbenem sektorju je ta trenutek dokaj stabilno. Gradbena podjetja so v dokaj dobri kondiciji, velike težave imajo predvsem na področju kadrov in zaradi slabega reševanja zahtevkov zaradi razlik v ceni. »To v veliki meri najeda tudi akumulacijo podjetij in dobro vemo, da akumulacija ni namenjena pokrivanju teh stroškov, ampak obnavljanju in obnovitvi gradbene opreme,« nam je povedal Gregor Ficko, direktor GZS Zbornice gradbeništva in industrije gradbenega materiala (ZGIGM).

Govoriva o bistveno višjih podražitvah od 10 odstotkov?

Ja. Največja kriza je bila v prvi polovici lanskega leta, ko smo beležili skoke rasti cen gradbenih materialov od 25 do 600 odstotkov. Za 600 odstotkov so se recimo podražili bitumni. Konec lanskega leta in letos se je rast cen sicer umirila, je pa v primerjavi s stanjem pred vojno v Ukrajini še vedno zelo visoka. Problem so predvsem dolgoročne pogodbe za dolgotrajne projekte, ki so bile podpisane pred covidno krizo, v katerih niso upoštevane bistveno spremenjene okoliščine, do katerih je prišlo zaradi covida-19 in izbruha vojne v Ukrajini. Ne na izbruh epidemije ne na začetek vojne gradbeniki niso imeli vpliva. A trpijo oziroma finančno namesto države pokrivajo njune posledice. Glavna težava je namreč v tem, da se država, tam,

kjer je naročnik, dela, kot da se je to ne tiče. O tem je bilo že zelo veliko povedane in napisane. V ZGIGM seveda vršimo pritisk na državne investitorje, da pristopijo k reševanju problema, se mi pa zdi, da ni toliko problem pri njih kot pri politiki, ki si je vzela neko diskrecijsko pravico in vse državne naročnike pri odločanju o teh zadevah blokira.

Gradbeniki niso imeli vpliva niti na izbruh epidemije niti na začetek vojne v Ukrajini, a trpijo oziroma finančno pokrivajo njune posledice namesto države.

Gre torej za državne projekte in državne naročnike?

Da, govorim o naročnikih, kot so Direkcija za infrastrukturo, Direkcija za vode, Dars, 2TDK, Stanovanjski sklad RS. To so vse družbe, ki so v 100-odstotni lasti države in delajo v imenu in za račun državnega proračuna.

Ali zasebni investitorji niso problem, ali spremembo okoliščin bolje razumejo?

Moram reči, da smo zelo presenečeni, da je zasebni sektor bolj odziven, je pa res, da je njegov delež pri investicijah v primerjavi z javnim veliko manjši. Razmerje med javnimi in zasebnimi investicijami se giblje nekje med 75-80 odstotkov proti

25-20 odstotkov. Zasebni investitorji, ki vlagajo predvsem v industrijske gradnje, kot so proizvodni objekti, ali zasebne stanovanjske projekte, so po podatkih, ki jih imamo s terena, bolj prožni kot državni naročniki. Na tej podlagi sklepam, da gre pri državi za politično špekuliranje, za njen subjektivni pogled, da aneksov zaradi podražitev pač ne bo, ker problema ne bomo reševali enako kot pri gradnji avtocestnega križa. Takšne izjave smo že slišali in so za davkoplačevalce zelo všečne. Pri tem je treba povedati, da so zdaj razlogi za podražitve povsem drugi. Z indeksi rasti cen gradbenih materialov, ki jih pripravlja in objavlja GZS, v Sloveniji razlike v ceni v gradbeništvo obračunavamo že več kot 50 let. Leta 1972 je takratno združenje gradbenih podjetij in proizvajalcev gradbenega materiala zaradi inflacije v Jugoslaviji začelo izdajati in beležiti rasti cen gradbenih materialov in izdelkov ter računati njihovo indeksno rast. Vse do začetka leta 2021 z uporabo teh indeksov ni bilo nobenih težav. Zakaj je to zdaj postalo politično vprašanje ali vprašanje, ki se rešuje s političnim namesto strokovnim jezikom, nam ni jasno. Že nekajkrat smo rekli, če ima država boljši ključ ali boljše rešitve za obračun rasti cen, lahko katero koli uporabi. Mi smo primerjali naše indekse z indeksi v osrednjem delu Evrope, v Avstriji, na Hrvaškem, v Italiji, v Nemčiji in ugotovili,



da so naši indeksi med najnižjimi. To so tudi javni naročniki že ugotovili.

Glede na razmerje, ki ste ga omenili, so državni projekti za gradbeni sektor ključni?

Res je, da so državne investicije za gradbeni sektor ključne, bi pa ob tem poudaril, da država ne financira javnih projektov zato, da bi vzdrževala gradbeništvo in ga ohranjala pri življenju, ampak zato, ker potrebujemo dobre ceste, kolesarske poti, sodobne železnice, ustrezno število domov za starejše, sodobne šole, bolnišnice. In te gradnje bodo seveda izvedla gradbena podjetja. Imamo kup infrastrukturnih in drugih projektov, pomembnih za uspešno delovanje družbe, ki bi morali biti končani že pred 15 leti. Zakaj niso, je vprašanje za izvršno oblast.



Kaj sektor gradbeništva pomeni za gospodarstvo države?

Vpliv gradbeništva na BDP je bil v zadnjih dveh letih v času obeh kriz, covidne in geopolitične, zelo dober. Gradbeništvo je lahko v času epidemije covida-19 zaradi specifičnih pogojev dela relativno normalno delovalo, ker so delavci na gradbiščih lahko bolj oddaljeni drug od drugega kot v zaprtih delovnih prostorih, veliko se dela tudi z gradbeno mehanizacijo. Če bi se v tem času ustavilo še gradbeništvo, bi bila gospodarska rast države bistveno slabša, kot je bila. Upam si trditi, da je gradbeništvo eden najzaslužnejših dejavnikov, ki je državi pomagal ohranjati kolikor toliko normalno gospodarsko stanje. Tudi multiplikativni učinki gradbeništva so zelo dobri. Panoga pokriva segmente od kemične industrije, kovinske industrije, predelovalne industrije, lesne industrije, do prehranske industrije, ko govorimo o prehranjevanju zaposlenih. Država bi se morala zavedati, da je gradbeništvo bilo, je in bo vedno drugi steber gospodarskega dela BDP, takoj za predelovalno industrijo.

Katere priložnosti za gradbena podjetja v Sloveniji prinaša zeleni prehod?

Energetska učinkovitost, krožno gospodarstvo in digitalizacija so tri ključna vprašanja, s katerimi se ne ukvarjamo samo v Sloveniji, ampak v celotni EU. Na

področju krožnega gospodarstva smo v začetnih korakih. Imamo zelo veliko možnosti za večkratno uporabo gradbenih materialov, ki nastajajo pri rušitvah, sanacijah objektov. To so betoni, kamniti materiali, asfalti. Problem pa je v tem, da imamo zelo rigidno zakonodajo na tem področju. Tudi tehnična regulativa, ki bi urejala tovrstne zadeve, ni pripravljena tako, kot bi morala biti oziroma za nekatere specifične primere sploh ni pripravljena. Gradbeništvo je eden najzaslužnejših dejavnikov, ki je v času epidemije Covida-19 državi pomagal ohranjati kolikor toliko normalno gospodarsko stanje.

Gradbeništvo je eden najzaslužnejših dejavnikov, ki je v času epidemije covida-19 državi pomagal ohranjati kolikor toliko normalno gospodarsko stanje.

Lahko navedete nekaj primerov?

Slovenija ima dve veliki odlagališči odpadnih avtomobilskih pnevmatik. V vseh razvitih državah pnevmatike razgrajujejo in jih vgrajujejo v asfaltne zmesi, tako dobimo elastične asfalte, ki so neprimerno trajnejši in kakovostnejši od klasičnih asfaltov. Pri nas tega vprašanja kljub skoraj 10-letnim pozivom gradbene in asfalterke

stroke še nismo regulatorno rešili. Drug primer so stranski proizvodi jeklarske industrije, kot je recimo žlindra. Tudi za njeno uporabo smo dali že niz predlogov, recimo, da bi jo začeli vgrajevati v voziščne konstrukcije, v asfaltne zmesi. Tudi tega vprašanja do zdaj še nismo rešili. Uporaba komunalnega blata je tretje veliko nerešeno vprašanje v Sloveniji. Francozi ga predelanega in razbremenjenega težkih kovin vgrajujejo v manj pomembne ceste, kot so na primer gozdne ceste. Odprto je še vedno tudi vprašanje polimerov, ki postajajo vedno večji problem, pa tudi večkratna uporaba opečnatih, betonskih in kamnitih gradbenih odpadkov. Na ZGIGM bi si želeli več prožnosti pri zakonodaji, ki bi dopuščala vnovično uporabo vseh omenjenih materialov, sicer bo to postalo v Sloveniji velik ekološki problem. Gradbeništvo je panoga, ki lahko uporabi ogromno teh materialov, pomembno pa je to urediti za vse gospodarske panoge, saj se bomo samo na tak način razbremenili tovrstnih odpadkov in v državi tako rešili kar nekaj okoljskih problemov. V Sloveniji imamo kar nekaj težav tudi z veljavnostjo rudarskih dovoljenj za gramoznice, ki se bodo konec letošnjega leta iztekla. To pomeni, da v kolikor njihovega problema ne uredimo, bomo ostali brez naravnih kamnitih materialov. Ali jih bomo začeli uvažati?



Kaj za gradbeni sektor pomeni digitalizacija?

Glede digitalizacije bi zadeve razdelil na štiri segmente. To so: gradbena projektiva, gradbena operativa oziroma gradbena podjetja, upravljavci in vzdrževalci. Vsi štirje procesi pri življenjski dobi projekta od rojstva do porušitve bodo morali biti digitalizirani. Najdlje smo prišli pri gradbeni projektivi. Zaradi prehoda s CAD na BIM tehnologijo se je večina projektantskih birojev s to tehnologijo zelo hitro spopadla in jo danes že v glavnem obvladuje. Na tem področju smo praktično enakovredni najrazvitejšim evropskim državam. Na področju gradbene operative so največja gradbena podjetja prav tako že začela izvajati procese digitalizacije od vodenja gradbenih procesov na gradbišču, proizvodnje posameznih obratov do upravljanja z gradbeno mehanizacijo, sinhronizacije vseh projektov oziroma vseh aktivnosti na gradbišču. Ta proces teče, a niti približno še ni v fazi, kot je recimo v gradbeni projektivi, a takšno raven razpona imajo tudi druge evropske države. Tukaj je Azija še daleč pred vsemi, zlasti Južna Koreja, Japonska in Kitajska. Opozoril bi, da se v manjših podjetjih bojijo, da stroškov prehoda na digitalne procese ne bodo mogli pokriti, zato bo tukaj vloga ministrstva za digitalno preobrazbo, ki bo moralo skupaj z gradbeno stroko razmisliti, kako bomo to reševali, zelo pomembna. V Evropi ta trenutek poteka ogromno projektov na področju digitalizacije, tudi naša zbornica sodeluje pri zelo velikem številu. Za to je na voljo tudi precej denarja. Tukaj vidim veliko priložnost tako za državni sektor, ministrstva kot tudi seveda za gospodarski sektor.

Skrb za lastno tehnično inteligenco bi morala biti ena od osnovnih paradigem države, ki da nekaj nase, na svoj razvoj.

Kateri so glavni izzivi za sektor gradbeništva v Sloveniji?

To so seveda galopirajoče cene, tako energentov kot gradbenih materialov, in pa seveda kadri - od nekvalificiranih, obrtniških do tehničnih in inženirskih.

Tretji izziv je posodobitev panoge, da bo čim bolj pripravljena stopila v zeleni krog krožnega gospodarstva. Četrty izziv ni vezan toliko na gradbeništvo, ampak bolj na državo, in sicer, kako ohranjati zlato gradbeno pravilo, ki ga je vlada na priporočilo GZS sprejela leta 2017. Zlato pravilo pomeni ohranjati gradnjo državne infrastrukture na linearni ravni, to je brez velikih oscilacij, ko gremo iz vrhuncev na dno, kot se je to dogajalo med leti 2008 in 2014. To je bil tudi eden od glavnih razlogov, da je velik del slovenskega gradbeništva takrat propadel. Če pogledamo nazaj, smo najprej panogo dejansko prekurili z ogromnimi investicijskimi vložki, predvsem v gradnjo avtocest, podjetja so se morala odločiti za ogromne investicije v gradbeno mehanizacijo in drugo opremo, ker je bilo s strani države obljubljeno nadaljevanje investicijskih projektov, predvsem na železnicah in državnih cestah. Potem pa je država za pet, šest let iz nam nerazumljivih vzrokov vse investicije popolnoma ustavila. In rezultat je bil za gradbeništvo katastrofalen, propadla so največja in tehnološko najbolj usposobljena gradbena podjetja. To so štirje ključni problemi, ki niso odvisni samo od panoge. Svoje bodo zato morala reči tudi pristojna ministrstva.

Kakšen je v Sloveniji sistem izobraževanja za kadre v gradbeništvu, kakšna je sploh kadrovska slika v panogi?

Zaradi pogroma nad panogo pred desetimi leti je interes za vpis na študij gradbeništva in tudi ostale poklice, povezane z gradbeništvom, popolnoma zamrl. Če smo še pred 30 leti imeli po 5 ali 6 razredov na tehničnih šolah ali po 200 vpisanih brucev v prvi letnik, je danes ta številka štirikrat manjša. V prihodnjih letih se bo upokojilo 2500 licenciranih gradbenih inženirjev, ki lahko izvajajo najzahtevnejše projekte, iz obeh gradbenih fakultet pa dobimo med 80 in 100 diplomantov na leto. To je eno tretjino tega, kar v Sloveniji potrebujemo. Kako bomo izvajali infrastrukturne projekte, ki jih potrebujemo? Brez inženirjev ne bo šlo. Skrb za lastno tehnično inteligenco bi morala biti ena od osnovnih paradigem države, ki da nekaj nase, na svoj razvoj.

Pri javnih naročilih se postavlja vprašanje, ali je prav, da so dela oddana tujim podjetjem?

Vse države v Evropi imajo svoje gradbeništvo kot panogo zaščiteno. Zelo težko je prodreti na tuje trge. Tega se javnost pri nas sploh ne zaveda, mi, ki pa se poklicno s tem ukvarjamo, pa to vemo. ■



15. 03. 2023

Glas gospodarstva

Stran/Termin: 76

Naslov: Naši gradbinci niso bistveno dražji kot tujci

Naklada: 15.000,00

Avtor: Darja Kocbek

Površina/Trajanje: 572,27

Rubrika/Oddaja: PANOGA

Žanr: POROČILO

Gesla: NAJEMNA STANOVANJA



GRADBENIŠTVO

Naši gradbinci niso bistveno dražji kot tujci

Podjetja iz držav zunaj EU, na primer s Kitajske in iz Turčije, lahko prihajajo na slovenski trg z dumpinškimi cenami zato, ker za njimi stoji država, ki jim pokrije vso izgubo, ki jo naredijo pri nas.

Darja Kocbek

Tuje države s svojim protekcionizmom naredijo vse, da tujim ponudnikom čim bolj omejijo možnosti, da bi se odločili za delo na njihovih trgih. Podobno bi morala ravnati tudi Slovenija. Državlani kot davkoplačevalci zaradi tega ne bi bili na slabšem, ker naši gradbinci nikakor niso bistveno dražji kot tujci, kvečjemu obratno. Pri podjetjih iz držav zunaj EU, recimo s Kitajske in iz Turčije, ki jih nekateri pri nas zelo čislajo, moramo vedeti, da prihajajo na slovenski trg z dumpinškimi cenami zato, ker za njimi stoji država, pravi **Gregor Ficko, direktor GZS Zbornice gradbeništva in industrije gradbenega materiala (ZGIGM)**.

Vso izgubo, ki jo naredijo tukaj, jim pokrije država. Njihov cilj ni, da pridejo sem delat dobiček, ampak da se dolgoročno plasirajo na trg EU. To velja v primeru gradnje Pelješkega mostu s strani kitajskih podjetij na Hrvaškem, pri nas pa pri gradnji železniške infrastrukture in druge cevi karavanškega predora s strani turških izvajalcev. »Da se razumemo, to so vrhunska podjetja, multinacionalke, že s tega vidika lahko imajo specifične pogoje poslovanja, specifično cenovno politiko. Večinoma so to podjetja, ki so povezana z državno politiko, ki ima povsem drugačen posluš za reševanje njihovih težav, kot slovenska politika do svojih podjetij,« nam je pojasnil Gregor Ficko.

EU ima po njegovih besedah direktno, ki dovoljuje gradbenim podjetjem iz

nečlanic EU vstop na trg EU pod zelo težkimi pogoji. Ko je Hrvaška oddala gradnjo Pelješkega mostu kitajskemu podjetju, je v EU marsikdo dvigal obrvi. V posameznih državah EU, pa tudi širše, so te možnosti dosti bolj omejene, protekcionirane, kot si to predstavljamo pri nas. »Pri nas bi nekateri popolnoma odprli trg, a vedeti je treba, da podjetja, ki prihajajo iz držav zunaj EU, ponavadi gradbišča obravnavajo kot svoj teritorij, na katerega državni organi pravzaprav nimajo vstopa. Da o drugih problemih ne govorim. Kar nekaj takšnih primerov poznamo z gradbišč v državah bivše Jugoslavije. Jaz si tega ne želim,« opozarja Ficko.

Pred 10 leti se je pri nas panoga gradbeništva sesula. Podjetja z referencami, ki so potrebne za izvedbo velikih projektov, so šla v stečaj. Zdaj imamo nova podjetja, kar pa ne pomeni, da sedaj ni treba razmišljati, kako poskrbeti, da se propad ne ponovi.

»V Sloveniji imamo na različnih področjih razvoja državne infrastrukture še zelo veliko za narediti,« pravi Ficko. Na področju železnic pogojev za hiter javni potniški promet ne izpolnjujemo. Dokler se bomo med Mariborom in Ljubljano vozili 2 uri in to s hitrim vlakom, se nam na žalost z vlakom ne splača voziti. Če hočemo zgraditi sodoben javni potniški promet, je po Fickovih besedah treba dograditi novo



Dela za gradbince bo po besedah Gregorja Ficka več kot dovolj, treba se bo le ustrezno organizirati.

Foto: Gregor Ficko



hitro železniško progo po novi trasi, ki bo omogočala potovanje vlakov s hitrostjo 150 kilometrov na uro in več.

Največ gradbenih podjetij je kot glavni omejitveni dejavnik navedlo visoke stroške materiala (55 % podjetij; +1 o. t. več kot pred letom), sledili so pomanjkanje usposobljenih delavcev (49 %, +6 o. t. več kot pred letom) in visoki stroški dela (40 %, +10 o. t.).

Priprava Analitika GZS

Drugo področje so ceste. Avtocestna mreža še vedno ni končana, ljudje še vedno čakajo na tretjo razvojno os, na povezavo med Postojno in Jelšanami, ki jo je v razvojne načrte v šestdesetih letih prejšnjega stoletja uvrstila že vlada Staneta Kavčiča. Dograditi je treba povezavo obeh obalnih cest. Pogovarjamo se o gradnji 30 tisoč javnih najemnih stanovanj, domov za starejše, bolnišnic. Potrebna je statična obnova objektov, kajti če danes pride do takšnega potresa, kot je bil na Hrvaškem, bi se po podatkih ZAG zelo veliko objektov

porušilo. Tudi energetska infrastruktura je zelo pomembna. »Dela za gradbince bo torej več kot dovolj, samo ustrezno se moramo organizirati, vsi, ki smo odgovorni za razvoj gradbeništva, od državnih institucij, izobraževalnih ustanov do gradbenega gospodarstva,« pravi Gregor Ficko.

Če bodo na ZGIGM opazili, da se investicijski cikel v primerjavi z zadnjimi tremi, štirimi leti manjša, bodo državo začeli zelo jasno opozarjati na to, da ne gre v pravilno smer. »Moram povedati, da malo z zaskrbljenostjo gledamo na zadeve, ki se v zadnjem času dogajajo v družbi, predvsem na zahteve za dvig plač v javnem sektorju,« pravi Ficko. Ob tem poudarja, da na GZS in ZGIGM nimajo nič proti dvigu plač zaposlenim v javnem sektorju v skladu z dvigom stroškov zaradi inflacije v zadnjih dveh letih in pol, a paziti je treba, da zadeve ne uidejo izpod nadzora na način, da bi bila ogrožen tisti del državnega proračuna, ki je namenjen investicijskim in drugim gospodarskim transferjem.

Druga zadeva, ki jih skrbi, so socialni transferji, pa nova višina minimalne

plače. Vse to razumejo, po drugi strani pa želijo poudariti, da si ne smemo dovoliti dvigov, ki bi inflatorna gibanja še povečali, namesto da bi se začela umirjati. Ta trenutek prav nič ne kaže, da se bo inflacija v Sloveniji kmalu umirila ravno zaradi tega, ker so zahtevki po dodatnih finančnih sredstvih veliki. Že helikopterski denar, ki ga je država namenila za pomoč v času krize, ki jo je povzročila epidemija covid-19, je ne samo pri nas, ampak tudi v Evropi, povzročil, da so cene v zadnjih dveh letih res zbežljale. Z vojno v Ukrajini so močno narasle še cene energentov, pa dobimo rezultat takšen, kot je, pravi Gregor Ficko. »Nihče si ne želi inflacije, ki bi bila višja od 2 odstotkov, nihče ne uživa pri pisanju zahtevkov državnim investitorjem zaradi tega, ker so mu stroški gradnje zaradi podražitev gradbenih materialov, energentov in delovne sile narasli za 15, 20 ali celo 30 odstotkov. Vsi bi raje videli, da bi bile razmere takšne, kot so bile pred letom 2020,« nam je pojasnil Gregor Ficko. ■



42

5 NASVETOV

DODATEK ZA DELOVNO DOBO

DODATEK ZA DELOVNO DOBO, VČASIH SMO MU REKLI TUDI DODATEK ZA MINULO DELO, JE DOBRODOŠEL »PRIBOLJŠEK«, KI VSAJ NEKOLIKO POVEČA PRIHODEK ZAPOSLENEGA. DO NJEGA JE SICER UPRAVIČEN VSAK ZAPOSLENI IN JE OBVEZNA SESTAVINA PLAČE.



Boštjan J. Turk
moje.finance@
finance.si

Pravna podlaga za njegovo izplačilo je zakon o delovnih razmerjih (ZDR-1), ki določa pravico do dodatka za delovno dobo, medtem ko so pogoji za pridobitev pravice in višina tega dodatka prepuščeni ureditvi v kolektivnih pogodbah na ravni dejavnosti.

ZDR-1 tudi ne določa, kaj se všteva v delovno dobo, na podlagi katere ima delavec pravico do plačila dodatka za delovno dobo, zato kolektivne pogodbe poleg višine dodatka določajo tudi, katera delovna doba se šteje v isto delovno dobo, na podlagi katere ima delavec pravico do izplačila dodatka.

V tokratni rubriki nekaj več o tej pravici, ki jo imajo zaposleni.

1. Kaj sploh je delovna doba?

Delovna doba je časovno obdobje, ko delavec dejansko opravlja delo, ko je torej v delovnem razmerju. Pomembno je razlikovati med delovno dobo in zavarovalno dobo, in sicer je zmotno misliti, da je zavarovalna doba (pokojninska in invalidska doba) enaka delovni dobi.

Če denimo delavec pri Zpizu naroči izpisek obdobja zavarovanja, bo na njem zasledil poda-

tek o skupni zavarovalni dobi, ki ni enak podatku o delovni dobi. Tega pa pridobi tako, da sešteje le obdobja, ko je bil v delovnem razmerju.

Osnova za izračun dodatka sta sicer čas, ko je bil delavec v delovnem razmerju, ter odmerjeni odstotek.

2. Koliko znaša dodatek za delovno dobo?

Ta podatek najdemo v zakonu, in sicer v prehodni določbi, ki jo ureja 222. člen ZDR-1. Po tej določbi se je delavcem, ki so imeli ob uveljavitvi ZDR-1 (na dan 12. aprila 2013) dodatek za delovno dobo za vsako izpolnjeno leto delovne dobe najmanj v višini 0,5 odstotka od osnovne plače, ta pravica ohranila, a s pomembno izjemo - če ni bilo s kolektivno pogodbo na ravni dejavnosti določeno drugače.

3. Ali lahko kolektivna pogodba določi tudi nižjo višino dodatka za delovno dobo?

Da. Kolektivna pogodba na ravni dejavnosti lahko določi tudi nižji dodatek za delovno dobo ali pa dodatek za skupno delovno dobo nadomesti recimo z dodatkom za delovno dobo pri zadnjem delodajalcu. Lahko pa se s kolektiv-

*Boštjan J. Turk je direktor Inštituta za civilno in gospodarsko pravo.



no pogodbo na ravni dejavnosti uveljavi tudi kombinacija obojega (nižji dodatek na delovno dobo pri zadnjem delodajalcu).

Socialni partnerji na ravni dejavnosti se torej lahko dogovorijo tudi za drugačno ureditev, ki je za delavca lahko tudi manj ugodna. Pravna podlaga za to je prej omenjeni 222. člen ZDR-1, ki določa, da delavci, ki imajo ob uveljavitvi ZDR-1 dodatek za delovno dobo najmanj v višini 0,5 odstotka od osnovne plače za vsako izpolnjeno leto delovne dobe, ohranijo tak dodatek, razen če je s kolektivno pogodbo na ravni dejavnosti določeno drugače.

4. Ali je mogoče, da mi delodajalec v pogodbo o zaposlitvi vsili klavzulo, da mi dodatek na delovno dobo ne pripada?

Ne, to ni mogoče. Stranki pogodbe o zaposlitvi se ne moreta veljavno dogovoriti, da delavcu pravica do dodatka za delovno dobo, določenega v kolektivni pogodbi, ne pripada ali pa da mu ta pripada v manjšem znesku, kot je določeno v kolektivni pogodbi. Pogodba o zaposlitvi mora biti v skladu s kolektivno pogodbo in

ne more vsebovati nižje ravni pravic, kot so delavcu zagotovljene v kolektivni pogodbi.

5. Že vso delovno dobo sem zaposlen v sektorju poslovanja z nepremičninami (v nepremičninski agenciji), pa me zanima, kakšen dodatek za delovno dobo mi pripada?

Pripada vam dodatek po kolektivni pogodbi za dejavnost poslovanja z nepremičninami, in sicer za skupno delovno dobo v višini 0,5 odstotka od osnovne plače za vsako izpolnjeno leto delovne dobe do dneva uveljavitve te kolektivne pogodbe. Dodatek za skupno delovno dobo se vam obračunava v času trajanja delovnega razmerja pri delodajalcu mesečno od vsakokratne osnovne plače.

V skupno delovno dobo se vštevajo izpolnjena leta delovne dobe na delu ali v delovnem razmerju doma ali pri opravljanju samostojne dejavnosti, ki so izkazana z ustreznim dokumentom.

Dokupljena, beneficirana in posebne zavarovalne dobe pa se ne štejejo kot dobe pri uveljavljanju dodatka za skupno delovno dobo.

15. 03. 2023

Moje finance

Stran/Termin: 46

Naslov: Kdaj se povrne naložba v stanovanje, če ga oddajate ?

Naklada: 10.000,00

Avtor: Vasilij Krivec

Površina/Trajanje: 1.273,52

Rubrika/Oddaja: NEPREMIČNINE

Žanr: POROČILO

Gesla: ETAŽNA LASTNINA, OBNOVA STANOVANJ, NEPREMIČNINSKA AGENCIJA,



V OSMIH VEČJIH SLOVENSКИH MESTIH SMO PREVERILI, KOLIKO POVPREČNO STANE 50 KVADRATNIH METROV VELIKO STANOVANJE, KAKŠNI SO NAJEMNINE IN STROŠKI TER V KOLIKO LETIH SE NALOŽBA POVRNE.

Vasilij Krivec
vasilij.krivec@finance.si

Z računali smo okvirno število let, v katerih se iz najemnin povrne strošek naložbe v stanovanje v osmih večjih slovenskih mestih. Prav tako smo izračunali razmerje med letnimi zasluški iz najemnin in stroški naložbe.

Naši izračuni so okvirni, če bi imeli konkretne podatke za nepremičnino, bi lahko donosnost izračunali precej bolj natančno. Sporočajo pa, da se nakup nepremičnine nikjer ne povrne

prej kot v 30 letih. V Murski Soboti je ta doba 33 let, okvirni čas povračila je v Ljubljani najdaljši - dobrih 47 let. Povračilne dobe v drugih mestih so vmes. Vse to upoštevajoč sedanjo višino najemnin, ob dvigih je številka lahko drugačna.

Če to prenesemo na razmerje med prihodki in stroški, pogojno lahko temu rečemo tudi letna donosnost, je ta v Murski Soboti znašala 2,96, v Ljubljani pa 2,12 odstotka. Za razmislek: lani je bila inflacija v Sloveniji 10,3-odstotna, pri

Članek je bil prvotno
objavljen v *Financah*.



naložbi sto tisoč evrov v zakladno menico je letna donosnost 2,2-odstotna, pričakovana donosnost na delniških trgih pa znaša okoli osem odstotkov.

Ko smo se lani lotili podobnih izračunov, so dobljeni rezultati sporočali skromnejše donosnosti od zdaj ugotovljenih. Razlogi za to so predvsem višji stroški obnove in vzdrževanja nepremičnine ter višji davek na dohodek iz nepremičnin.

Pridobivanje podatkov

Najprej smo za vsako izmed osmih izbranih mest v Sloveniji v aplikaciji Trgoskop poiskali zadnjih deset transakcij s stanovanji, ki so imela od 45 do 55 kvadratnih metrov uporabne površine. Pri tem so imela prednost stanovanja, ki so najbližje 50 kvadratnim metrom. Izločili smo stanovanja, katerih cena je močno odstopala od srednjih vrednosti. Iz izbranih transakcij smo izračunali povprečje cene.

Nato smo poklicali nepremičninske agencije, ki delujejo na posameznih območjih, in z njimi dokončno uskladili vrednost povprečne stanovanjske enote. V vseh primerih je bil naš izračun skoraj enak podatkom nepremičninskih družb.

Po posvetu s strokovnjaki smo ocenili še potreben strošek obnove stanovanja, da bo to primerno za oddajanje. Ta strošek smo postavili pri 20 tisoč evrih. Gre za osnovna adaptacijska dela, kot so zamenjava oken, stavbnega pohištva, sanacija podov in kopalnice, beljenje, ter osnovno opremo v kuhinji in pohištvo v prostorih. Pri tem poudarjamo, da je vsaka obnova projekt zase.

Nato smo z nepremičninskimi družbami določili, za koliko mesečno najemnino lahko lastnik takšno stanovanje oddaja.

Kar veliko predpostavk, ki so diskutabilne, a potrudili smo se najti podatke, ki po naši oceni najbolj odsevajo realno sliko.



PRERAČUN LETNEGA PRIHODKA IZ NAJEMNIN, RAZMERJA MED NJIMI IN STROŠKI INVESTICIJE TER ŠTEVILO LET, V KATERIH SE INVESTICIJA POVRNE

	Skupni strošek investicije (v evrih)	Mesečna najemnina (v evrih)	Letni prihodek iz najemnin (v evrih)	Letni zaslužek iz najemnin (v evrih)	Čas povračila stroškov (v letih)	Razmerje med letnim zaslužkom in stroški investicije (v odstotkih)
Ljubljana	220.000	650	7.800	4.669,19	47,12	2,12
Maribor	123.300	480	5.760	3.134,28	39,34	2,54
Celje	123.400	500	6.000	3.345,15	36,89	2,71
Kranj	171.000	530	6.360	3.602,39	47,47	2,11
Novo mesto	153.000	550	6.600	3.800,27	40,26	2,48
Koper	220.000	750	9.000	5.607,30	39,23	2,55
Nova Gorica	136.800	500	6.000	3.342,15	40,93	2,44
Murska Sobota	100.000	450	5.400	2.956,80	33,82	2,96

Viri: Furs, Trgoskop, nepremičninske agencije, lastni izračuni



Kdaj se naložba poplača

Za osnovo smo najprej izračunali, koliko mesečnih najemnjin je potrebnih za plačilo nakupa stanovanja. Gre za kar vsečne številke, saj bi se takšen nakup v Murski Soboti povrnil že po 15 letih, najpozneje pa v Ljubljani, in sicer po dobrih 25 letih. Grobo rečeno, prvi lastnik bi dosegel okoli šest-, drugi pa štiriodstotni donos.

Vendar pa je resnica daleč od teh izračunov, saj stroški, ki jih mora pokriti lastnik stanovanja, to obdobje močno podaljšajo.

Takšna naložba se najprej povrne, enako kot pri prvem izračunu, v Murski Soboti, vendar se čas podaljša na skoraj 34 let, najpozneje pa se ob upoštevanju stroškov naložba povrne v Kranju, in sicer v 47 letih in pol, v Ljubljani je ta doba 47,1 leta.

Strošek in vzdrževanje

Najprej smo, poleg že opisanih stroškov za obnovo stanovanja, preverili, kakšen je strošek popolne prenove posameznega stanovanja, skupaj s skupnimi prostori, skupnimi napravami, streho, instalacijo, stavbnim pohištvom in ogrevalnim sistemom. V tabeli je ta strošek označen kot »vzdrževanje« in je enako kot strošek prenove ob nakupu enak v vseh mestih. Za obnovo je strošek deloma vezan na osnovna in zvišana vplačila v rezervni sklad, v katerega morajo plačevati vsi etažni lastniki. Iz tega dela se financirajo vzdrževalna dela na skupnih prostorih. Za popolno prenovo stanovanja pa mora lastnik plačati sam.

Po posvetovanju s podjetjem Celovito, ki med drugim opravlja prenove stanovanj in stanovanjskih hiš, znaša ta strošek letos okoli tisoč evrov za kvadratni meter. Celotna obnova torej stane 50 tisoč evrov. To vsoto smo morali deliti s številom let, v katerih se objekt popolnoma prenove. Stanovanjski skladi imajo to dobo postavljeno pri 30 letih. Vendar smo pri enem izmed upravljavcev javnih objektov, ta ne želi biti imenovan, to dobo za zasebne lastnike postavili pri 60 letih. Ko smo strošek 50

tisoč evrov delili s številom let, torej s 60, smo izračunali strošek, ki ga mora lastnik povprečno vsako leto nameniti za to. Rezultat je bil 833 evrov, kar pomeni slabih 70 evrov na mesec.

Zavarovanje

Kompromis smo naredili tudi pri letnem strošku zavarovanja stanovanja. Na družbi, ki posreduje pri sklepanju zavarovanj in prav tako ne želi biti imenovana, so nam povedali, da je zavarovanje stanovanja zelo odvisno od paketa in več drugih dejavnikov, ki zvišujejo ali znižujejo tveganja za škodne dogodke; temu je treba prišteti tudi opremljenost stanovanja. Po pogovoru smo določili povprečje pri 170 evrih, za katero je mogoče skleniti zavarovanje za kritje potrebnih rizikov.

Davek iz najemnin

Poleg stroškov za prenovo in vzdrževanje se je v letu dni zvišal tudi davek iz najemnin, ki ga plača lastnik oziroma najemodajalec. Država lastniku od vsote iz najemnine prizna deset odstotkov, kar je davčna osnova za plačilo davkov. Od te vsote plača najemnik 25 odstotkov davka, za leto 2022 je ta stopnja znašala 15 odstotkov.

Davek na premoženje

Drugi davek, ki ga mora plačati lastnik, je davek na premoženje. Po zakonu so dolžni plačati ta davek vsi lastniki nepremičnin, ki jih oddajajo v najem. Tega davka brez pomoči Finančne uprave Republike Slovenije ni mogoče izračunati.

LETNI STROŠKI ODDAJANJA STANOVANJA

	Prihodek iz najemnin, brez stroškov (v evrih)	Vzdrževanje (v evrih)	Zavarovanje (v evrih)	Davek na premoženje (v evrih)	Davek na najemnine na leto (v evrih)
Ljubljana	7.800	833	170	70,23	1.755
Maribor	5.760	833	170	103,19	1.296
Celje	6.000	833	170	69,02	1.350
Kranj	6.360	833	170	76,83	1.431
Novo mesto	6.600	833	170	55,65	1.485
Koper	9.000	833	170	15,62	2.025
Nova Gorica	6.000	833	170	72,02	1.350
Murska Sobota	5.400	833	170	15,62	1.215

Viri: Furs, nepremičninske agencije, Celovito, d. o. o., lastni izračuni



Če želijo lastniki za lastno stanovanje izračunati ta davek, naj storijo enako, kot smo mi ta podatek pridobili za vseh osem mest. Najprej je treba prek te spletne povezave prenesti obrazec in ga izpolniti. V obrazec je treba vnesti podatke o nepremičnini, pri čemer je kar nekaj postavk, milo rečeno, nelogičnih. Izpolnjen spletni obrazec se po predhodnem telefonskem pogovoru pošlje na davčni urad, ki izračuna davčno obveznost. Najvišja je v našem primeru znašala dobre 103 evre v Mariboru, najnižja je bila v Kopru, 15,62 evra.

Letos v nasprotju z lani nismo upoštevali plačila nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča. Razlog je v tem, da je po tolmačenju finančne uprave zavezanec za plačilo tega nadomestila uporabnik nepremičnine, torej najemnik, v pogodbi pa lahko oba partnerja to obveznost definirata tudi, da je zavezanec lastnik stanovanja oziroma delodajalec.

Katerih stroškov nismo upoštevali

Najprej financiranje. Od nepremičninskih družb smo dobili informacijo, da so fizične osebe stanovanja za namen oddajanja kupovale brez financiranja. Zato tega stroška nismo upoštevali. Ob zelo nizkih donosih, kot jih lahko razberemo iz naših izračunov, in zaradi vse višjih obrestnih mer nakup z najetim posojilom za oddajanje odsvetujemo. Lastnik bi lahko zelo hitro s tem imel izgubo.

Opozarjamo tudi na pomembne stroške, ki nastanejo pri sami transakciji. V teh primerih gre za plačilo dvoidstotnega davka na promet z nepremičninami in za

plačilo štiriodstotne provizije za posredovanje pri transakciji, ki jo zaračunajo nepremičninske agencije. Teh dveh stroškov nismo upoštevali zaradi dveh razlogov.

Dvoidstotni davek za plačilo davka na promet z nepremičninami mora plačati prodajalec. Prav tako mora plačilo za posredovanje po novih določbah zakona o nepremičninskem posredovanju plačati naročnik storitve, to pa je večinoma prodajalec, in ne kupec. Vendar ...

Zakaj se v oglasih pojavlja obveznost plačila davka na promet z nepremičninami

Pri oglasih za prodajo stanovanjskih nepremičnin nepremičninskih agencij se pojavlja zahteva, da mora kupec plačati dvoidstotni davek na promet z nepremičninami. To se je zgodilo zaradi sprememb zakona o nepremičninskem posredovanju. Nove določbe so celotno štiriodstotno plačilo provizije prenesle na prodajalca, pred spremembami zakona pa se je ta provizija razdelila med obe stranki.

Celoten strošek transakcije znes šest odstotkov. Štirje odstotki gredo za provizijo, dva pa za plačilo davka na promet z nepremičninami. Ne glede na spremembe zakona plača prodajalec štiri odstotke, kupec pa le dva, seveda če se transakcija izpelje prek agencije. Le da se je pred spremembami provizija razdelila med oba pogodbeni partnerja, davek pa je plačal prodajalec. Po novem celotno provizijo plača prodajalec, davek pa kupec. Toda ...

Plačilo provizije ni enotno po vsej Sloveniji

Glavni razlog, da nismo upoštevali plačila stroškov za posredovanje, je dejstvo, da na nekaterih območjih že leta provizijo plača le prodajalec, kupec pa ne. Gre za nekatere uzance oziroma ustaljene običaje. Zato v oglasih nepremičninskih agencij, ki delujejo na teh območjih, tudi ni zahteve, da kupec plača davek na promet z nepremičninami.

Kupci so na območjih, kjer nikdar niso plačali posredniške provizije, na boljšem. Enako je pri transakcijah brez nepremičninske agencije. Tam davek na promet z nepremičninami plača večinoma prodajalec nepremičnine.

ŠTEVILO LET ZA POVRAČILO INVESTICIJE, BREZ STROŠKOV IN DAVKOV

	Cena stanovanja (v evrih)	Mesečna najemnina (v evrih)	Število mesečnih najemnin brez stroškov	Čas povračila v letih, brez stroškov in davkov
Ljubljana	200.000	650	307,69	25,64
Maribor	103.300	480	215,21	17,93
Celje	103.400	500	206,8	17,23
Kranj	151.000	530	284,91	23,74
Novo mesto	133.000	550	241,82	20,15
Koper	200.000	750	266,67	22,22
Nova Gorica	116.800	500	233,6	19,47
Murska Sobota	80.000	450	177,78	14,81

Viri: Furs, Trgovskop, nepremičninske agencije, lastni izračuni

16. 03. 2023

Domovina

Stran/Termin: 44

Naslov: Nova državna stanovanja, ampak kakšna

Naklada:

Avtor: Jakob Primožič

Površina/Trajanje: 856,23

Rubrika/Oddaja: Casnik.si

Žanr: POROČILO

Gesla: NAJEMNA STANOVANJA, GRADNJA STANOVANJ



CASNIK.SI

Časnik | 89 | 16. MAREC 2023

44 Komentar

Nova državna stanovanja, ampak kakšna



JAKOB PRIMOŽIČ,
CASNIK.SI

Stanovanjsko politiko že deset let vlačijo po vseh vogalih politike, medijev, nevladnih organizacij, mladinskih organizacij in še česa. Pred lanskoletnimi državnoborskimi volitvami je postala še posebej zanimiva. Spomnimo se samo obljube SD o 30.000 novih najemnih stanovanjih in podobnih obljub Levice in Gibanja Svoboda.

Mladi smo bili v centru vseh zanimanj, edino, kar potrebujemo, pa so bila stanovanja. In to cenovno dostopna, kvalitetna in seveda trajnostna. Še nekaj – stanovanja bi imeli v Ljubljani, ne v Kočevju ali Žužemberku, ne v Mozirju ali Škofji Loki. V Ljubljani. In niti ne na Lavrici, Brezovici ali v Črnučah – imeli bi jih za Bežigradom, v Šiški ali pa najdlje na Viču ali Rudniku. Tako si je vsaj te obljube predstavljal marsikateri mlad človek, ki je slišal, da mu pripada pravica do najema ugodnega in lepega novega stanovanja blizu fakultete in njegovega najljubšega kafiča. To potrebo ima-

jo vsi mladi v Sloveniji, tudi iz Velike Polane in Črnomlja, če verjameš ali ne.

POMEMBNOST TEME

Kot tolikokrat poprej se je zgodila prevara. Mediji so eno od tem, ki tarejo mlade, povzdignili nad vse druge. Visokošolski sistem, štipendije, nekonkurenčni pogoji zaposlitve, dostop do zdravnika, davki in prispevki, težave pri usklajevanju družinskega in poklicnega življenja ... so teme, ki zadevajo vse mlade v Sloveniji, od Rateč do Vinice, a so bile potisnjene v ozadje. Kdo je stanovanjsko problematiko postavil tako visoko? Nek inštitut z datumom v imenu iz Ljubljane, ki se je v medijih razglasil za zastopnika

vseh mladih. Seveda mladih znotraj ljubljanske obvoznice.

Veliko mladih bi seveda želelo živeti in ustvarjati v Ljubljani, sploh če so tam študirali in protestirali. Še vedno pa po moji oceni obstaja velika večina mladih, ki svojega naslova ne vidi na poštni številki 1000. Hkrati lahko pogledamo raziskavo Mladine iz leta 2020, ki nam pove, da 80 % mladih rešitve svojega stanovanjskega problema ne vidi v najemu, ampak nakupu. Če temu dodamo še željo praktično 90 % mladih po življenju v hiši, in ne v stanovanju, dobimo zanimivo sliko – največ 10 % mladih bi želelo živeti v najemnem stanovanju.



“

80 odstotkov mladih rešitve svojega stanovanjskega problema ne vidi v najemu, ampak nakupu, če pa temu dodamo še željo 90 odstotkov mladih po življenju v hiši, ugotovimo, da bi največ 10 odstotkov mladih živel v najemnem stanovanju.



ŽELJE MANJŠINE

Vam je kaj znano, da potrebe in želje 10 % (ali manj) populacije dobijo glavno mesto v poročanju medijev in govorih politikov? Da težave, s katerimi se soočajo istospolne in transspolne osebe, postanejo pomembnejša tema kot vse druge na tem svetu? Če bi ostalo le pri poročanju in govorih ... Težava je, ko za 10 % ali manj populacije rešitev plačuje 90 % ali več drugih, ki tega ne koristijo. Mlad par, ki v Vinici obnavlja staro hišo in ob nakupu materiala plačuje davke, bo plačal še kakšen kvadratni meter nekomu, ki bi pač rad imel udobno stanovanje v Ljubljani pod tržno ceno. Tudi če gradi država, to ni zastoj. Zakaj bi cela dvomilijonska Slovenija plačevala za 50.000 ljudi, ki se bodo v desetih letih morda vselili v ta stanovanja? Bo Toni iz Rogaške Slatine tudi lahko prišel do ugodnega stanovanja blizu doma? Država ne obstaja zato, da bo gradila ugodna stanovanja, tako kot ne bi smela biti za pakiranje čipsa in piva v privatizacijskih zgodbah. Če že govorimo o

“
**Še vedno pa po moji
oceni obstaja velika
večina mladih,
ki svojega naslova
ne vidi na poštni
številki 1000.**

vlogi države – in tu imam v mislih pojem socialne države iz naše ustave –, lahko nastopa zgolj kot varnostna mreža za tiste, ki se znajdejo na dnu.

SOCIALNA STANOVANJA

Prav ste prebrali – podpiram gradnjo socialnih najemnih stanovanj, ampak ne takih, kot jih gradimo danes na praktično luksuznih lokacijah. Podpiram gradnjo stanovanj, ki zagotavljajo streho nad glavo in minimalno, kar pot-

rebuješ. Podpiram gradnjo stanovanj, v katera greš, ko nimaš kam drugim in od prvega dne iščeš boljšo varianto. Podpiram gradnjo socialnih stanovanj, ki bodo zgrajena na končnih postajah mestnega avtobusa, v najmanjših dimenzijah, s poceni in učinkovito gradnjo. Popiram gradnjo stanovanj, v katera se umakneš, ko se ti poruši socialni status, ki pa te sili, da status in svojo lokacijo čim prej popraviš.
V odzivih na postsocialistične ureditve in novosocialistične ideje smo nasprotniki socializma včasih radikalno nasprotni in bi se najraje umaknili kar v libertarne vode. Ampak obstaja tudi srednja pot – od socialdemokratov in krščanskih demokratov do konservativcev naj bi obstajal konsenz glede varnostne mreže, ki te ujame, preden treščiš na dno. Tu lahko država pomaga – v časovno omejenih najemnih socialnih stanovanjih, ki so res socialna – ne pa subvencionirana stanovanja za ene na račun drugih. Nasprotnikov socialističnih idej ne sme biti strah zagovarjati take rešitve. ●

15. 03. 2023 <https://www.zurnal24.si/>

Stran/Termin:

Naslov: Nova stanovanja: Terasa neuporabna, zvonec ne dela,

Naklada:

Avtor: Katarina Nemanič

Površina/Trajanje: 1,00

Rubrika/Oddaja:

Žanr: SPLETNI ČLANEK

Gesla: NAJEMNA STANOVANJA, UPRAVNIK, STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE



<https://www.zurnal24.si/pod-streho/nepremicnine/nova-stanovanja-terasa-neuporabna-zvonec-ne->

z24.si

SLOVENIJA SVET ŠPORT MAGAZIN ZDRAVJE AVTO POPOTNIK POD STREHO E-LIFE ŽURNAL PRIPOROČA

POD STREHO > NEPREMIČNINE

28 ogledov

BRANO TA HIP

Nova stanovanja: Terasa neuporabna, zvonec ne dela, sklad pa nič

AVTOR Katarina Nemanič 15. MAREC 2023, OB 6:53



ANŽE PETKOVŠEK Stanovanjska soseska [stanovanjskega sklada](#) RS na Brdu.

1/6



V novi soseski republiškega [stanovanjskega sklada](#) na Brdu je tudi 25 oskrbovanih stanovanj. Vsa so zasedena, a kaže, da nekateri stanovalci z bivanjem v njih niso povsem zadovoljni. Težav je več, kot smo izvedeli, pa na skladu za rešitev teh naj ne bi imeli posluha.

Oskrbovana stanovanja, ki jih oddaja [Stanovanjski sklad](#) RS, so namenjena proslcem, starejšim od 65 let. V stanovanju lahko bivajo tudi zakonski ali zunajzakonski partnerji najemnikov ali druge osebe, starejše od 65 let.

Posebnost oskrbovanih stanovanj je, da so ta „arhitekturno prilagojena za starejše ljudi z lastnim gospodinjstvom. Posamezni prostori v stanovanjih so dimenzionirani tako, da se je v njih možno gibati z invalidskim vozičkom, kar pomeni, da so nekoliko večji od enakih prostorov v običajnih stanovanjih,“ na skladu pojasnijo razliko med oskrbovanimi in klasičnimi stanovanji.

Pomembno je tudi, da je v oskrbovanem stanovanju nameščena oprema, gumb ali zvonec za klic na pomoč, na katerega se odzove interventna služba.

26

Ta str - No st: Tei ne: zvi ne de skl pa nič PR VE: ...

151

Pri blc po Inš bo izv na PR VE: ...

1

No obi da ali ne Po pri izb PR VE: ...

Dr. Mi Ma "Br kol To je no ki je bo ve: KLI TUI ZA VIT oglas PopolnaPostava.com

storitev omogoča LN



Povezave z E-oskrbo ni, na pomoč lahko čakajo zaman

Skratka, stanovanja naj bi bila zasnovana in opremljena tako, da je bivanje starejših, ki ob organizirani pomoči še lahko živijo samostojno, kar se da udobno in varno. „Oskrbovana stanovanja na Brdu tega žal ne zagotavljajo v celoti,“ pravi naša sogovornica, ki ne želi biti imenovana.

Najprej sicer poudari, da so stanovanja res lepa in prostorna, okolica blokov lepo urejena, potem pa opozori na dve najbolj pereči težavi. Prva je ta, da zvonček in gumb za klic v sili nista povezana z interventno službo. Če bi ji denimo postalo slabo, lahko zaman pritiska nanju, nihče se ne bi odzval. Ve, da mora dogovor o zagotavljanju E-oskrbe z izvajalcem skleniti sama, vendar mora pred tem nekdo poskrbeti za povezavo oziroma dobesedno povezati žice.



 Terasa na stanovanjski stavbi v soseski stanovanjskega sklada RS na Brdu. **ANŽE PETKOVŠEK**

Na skladu odgovarjajo, da imajo dogovor o sodelovanju pri zagotavljanju E-oskrbe podpisan z družbo Telekom Slovenije, „Gre za možnost, da najemnik sklene individualno pogodbo za namestitve opreme za izvajanje E-oskrbe. Stroške izvajanja plačuje najemnik. Pomoč organizira osebje v asistenčnem centru in o tem obvesti svojce. Vsak posameznik lahko glede na lastne potrebe in želje poišče ustrezno vrsto oskrbe pri različnih ponudnikih storitev,“ še pojasnijo na skladu.

A kot trdi sogovornica, stanovalci te informacije nimajo, nihče jih o tem ni obvestil ali jih usmeril, kako naj si zagotovijo povezavo in asistenco.

Terasa večji del leta neuporabna

Druga, še večja težava, pa so terase, ki pripadajo oskrbovanim stanovanjem v najvišji etaži stavbe. Te so velike, prostorne, vendar večji del leta neuporabne, pove sogovornica. Ves čas so namreč izpostavljene različnim vremenskim



vplivom, saj niti najmanjši del terase nima nadkritja. Pozimi je bil na njih sneg, tako da niti balkonskih vrat ni mogla odpreti, zdaj zaradi dežja na tleh stoji voda. Poleti jih ne morejo uporabljati zaradi sončne pripeke.

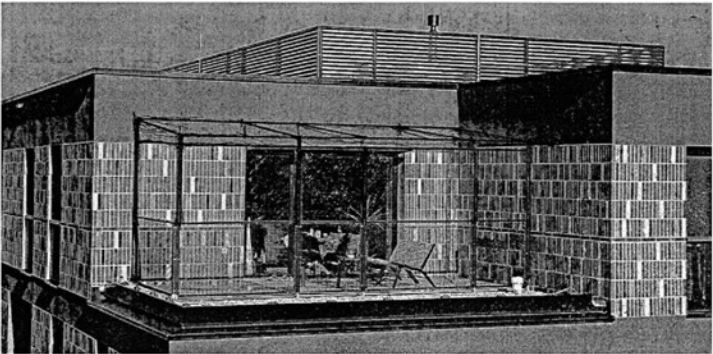


 Terasa na stanovanjski stavbi v soseski stanovanjskega sklada RS na Brdu. **ANŽE PETKOVŠEK**

„Stanovalci v oskrbovanih stanovanjih smo starejši, gibalno ovirani, z različnimi zdravstvenimi težavami. Izhod na teraso je za nas pogosto edini izhod na zrak. Zato je tako pomembno, da jih lahko uporabljamo, a kako naj s poškodbo hrbtnice očistim sneg, vedno znova postavljam, prestavljam in zapiram sončnik, kako naj pred zimo vrtno pohištvo pospravim v klet,“ pripoveduje.

Predlog za postavitev nadstreškov na skladu zavrnili

Stanovalci oskrbovanih stanovanj, ki se srečujejo z enako težavo, so na sklad naslovili skupno prošnjo, da se jim na terase postavijo nadstreški. Eden od njih, ki je arhitekt, se je posvetoval s projektanti in celo narisal načrt za nadstreške. Pri tem je upošteval dejstvo, da se ne sme vrtati ne v fasado ne v tla terase. Montažni nadstrešek, ki se lahko tudi odstrani, naj bi zato bil vpet v balkonsko ograjo, zasnovan pa tako, da ne kazi zunanje podobe, tudi uporabljeni materiali naj bi bili enaki tistim na terasi. Na skladu so njihovo pobudo zavrnili.



 Predlog postavitve nadstreška na terasi. **OSEBNI ARHIV**



Stanovalcem poslali navodila, kako očistiti teraso

Na vprašanje stanovalcev, kako naj očistijo sneg in led s terase, pa so v enem od odgovorov napisali, da je v primeru zmrzali terase najemnik dolžan ustrezno in preventivno ravnati sam. Sneg na terasi se očisti v pasu ob fasadi in ograji in se enakomerno preloži v osrednji del terase, so dodali.

Na naše vprašanje, zakaj zavračajo postavitev nadstreškov, ki bi stanovalcem v oskrbovanih stanovanjih bistveno izboljšali bivanje, in kako naj ti čistijo sneg in led s teras pa odgovarjajo: „Objekt je zgrajen skladno s projektno dokumentacijo in ima pridobljeno gradbeno in uporabno dovoljenje za stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji. OPPN predlaganih posegov in izvedb ne dovoljuje. Strokovne službe sklada so na podlagi proučitve prejetega predloga sprejele odločitev, da med drugim tudi zaradi zahtevne izvedbe, posegov v fasadni ovoj in hidroizolacijo strehe, nevarnosti vetra, problemov čiščenja, veljavnosti garancij izvajalcev, visokega dodatnega stroška, ureditve dokumentacije, s predlagano izvedbo ne soglašajo.“



 Terasa na stanovanjski stavbi v soseski stanovanjskega sklada RS na Brdu. **ANŽE PETKOVŠEK**

Glede snega na terasi pa pravijo, da se lahko na „željo posameznega najemnika stanovanja prek upravnika ali drugih služb organizira potrebna pomoč skladno z navodil, ki jih je pripravil izvajalec.“

Poudarjajo še, da so bili prijavitelji s tlorisi in položajem stanovanj seznanjeni z objavljeno razpisno dokumentacijo.

Ob tem se je vredno vprašati, zakaj nadstreški na terasah kljub omejitvam OPPN ljubljanske mestne občine niso bili načrtovani v času priprave projektne dokumentacije. Zagotovo bi se lahko našla sprejemljiva rešitev. „Pogoje projektiranja so omejevala urbanistična določila in programska naloga sklada,“ odgovarja arhitekt **Aljoša Dekleva**, iz studia Dekleva Gregorčič arhitekti, kjer so projektirali sosesko.

Oskrbovana stanovanja oddajajo po stroškovni najemnini

Na koncu dodajmo še to, da je najemnina za 67 kvadratnih metrov veliko



oskrbovano, ki mu pripadata tudi parkirno mesto v garaži in shramba, stroškovna in znaša nekaj manj kot 700 evrov. Stanovanje je neopremljeno, tudi ročke ob straniščni školjki za lažje vstajanje ni in se je ne da pričvrstiti, ker stena ni dovolj nosilna, še mimogrede pove sogovornica.

Da starejša oseba sploh lahko kandidira za oskrbovano stanovanje, ne sme biti lastnik nepremičninskega premoženja, ki je primerno za bivanje, in presega 40 odstotkov vrednosti primerne stanovanja. Če stanovanje ima, pa ga mora skladu oddati v okviru javne najemne službe.



 Terasa na stanovanjski stavbi v soseski stanovanjskega sklada RS na Brdu. **ANŽE PETKOVŠEK**

Na trgu jih najemajo po nižji, neprofitni najemnini

Sklad stanovanj na trgu ne najema po stroškovni, temveč po neprofitni najemnini, ki je lahko povečana za 1,3-kratnik. To pomeni, da starejša oseba, ki v svojem stanovanju zaradi različnih razlogov, denimo v bloku ni dvigala, ne more več bivati, svoje stanovanje JNS odda za neprofitno najemnino, od sklada pa najame stanovanje za stroškovno najemnino, ki je precej višja od neprofitne. Na spletni strani sklada lahko najdemo podatek, da za 67 kvadratnih metrov veliko, starejše stanovanje v bloku brez dvigala v Ljubljani lastniku plačujejo 230 evrov najemnine.

Zakaj je tako, ni vprašanje za sklad, temveč za ministrstvo za solidarno prihodnost, v katerega pristojnosti je po novem stanovanjska politika. Pred časom so na ministrstvu za Žurnal24 povedali, da bodo proučili določila, po katerih deluje JNS in najema stanovanja na trgu, ter možnosti, da bi bili lastniki, ki se za tako oddajo odločijo, deležni vsaj davčnih olajšav.



Slovenija Pod streho Eno leto že obstaja, porabili več sto tisoč evrov, izplen pa tako klavrn

Tedenski jedilnik za zdravo prehrano



Z licencirano prehransko svetovalko **Lucijo Volčanšek** smo pripravili vodič s tedenskim jedilnikom in recepti za vsako od predlaganih jedi.

Tako boste dobre namene lahko takoj spremenili v okusne jedi, s katerimi boste za en teden preoblikovali svoj način prehranjevanja.

Med drugim vas čakajo recepti za:

- ovseno kašo s popečenimi jabolki,
- hitro solato s tuno, fižolom in koruzo,
- ovsene piškote s čokolado in mandlji in
- mlečni riž s pomarančami in čokolado.

Zdravo in slastno - poskusite!

Prenesite jedilnik z recepti

16. 03. 2023

Večer

Stran/Termin: 22

Naslov: Nova oskrbovana stanovanja

Naklada: 16.328,00

Avtor: up

Površina/Trajanje: 178,89

Rubrika/Oddaja: /

Žanr: POROČILO

Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, GRADNJA STANOVANJ



RADLJE OB DRAVI

Nova oskrbovana stanovanja



Gradnja stanovanj v naselju Hmelina Foto: Urška POLANC

V Radljah ob Dravi v naselju Hmelina gradijo 30 oskrbovanih stanovanj. Od tega jih bo 28 po dokončanju prešlo v lastništvo Stanovanjskega sklada Republike Slovenije (SSRS). Namenjena bodo dolgoročnemu najemu, dve stanovanji pa bodo ponudili v odkup zainteresiranim fizičnim osebam. Stanovanja bodo pretežno dvosobna, primerna za stanovalce po 65. letu starosti, ki si želijo bivati v novem, svetlem in energetske varčnem stanovanju. Celoten objekt bo izveden v skladu s pravilnikom o minimalnih tehničnih pogojih za gradnjo oskrbovanih stanovanj in bo v celoti prilagojen ciljni skupini stanovalcev. Da dela izvajajo po predvidenem terminskem planu in bodo končana spomladi prihodnje leto, so nam povedali v podjetju EXIIT Group, ki skrbi za svetovalni, izvedbeni in finančni inženiring. "Projekt snujemo že več kot eno leto in bomo nad vsemi aspekti njegove realizacije. Omenimo lahko še, da bosta v neposredni bližini projekta zgrajeni še dve dvostanovanjski stavbi, ki bosta lepo dopolnjevali to področje," so še sporočili. **(up)**

16. 03. 2023 www.sta.si

Stran/Termin:

Naslov: Napoved - Slovenija, 16. 3. (četrtek)

Naklada:

Avtor: bp/snk/arh/bp

Površina/Trajanje: 1,00

Rubrika/Oddaja:

Žanr: NAPOVEDNIK

Gesla: ZAKON O NEPREMIČNINSKEM POSREDOVANJU

<https://www.sta.si/3150263>

Napoved dogodkov v Sloveniji in mednarodne dejavnosti Slovenije v četrtek, 16. marca. Drugi dan obiska v Sloveniji se bo generalni direktor Organizacije ZN za industrijski razvoj (Unido) Gerd Müller srečal s predsednico republike Natašo Pirc Musar in predsednico DZ Urško Klakočar Zupančič. (program obiska v nadaljevanju) 8.00 zaprta seja odbora DZ za zunanjo politiko, na kateri bodo obravnavali gradiva vlade; DZ, veliki salon, Šubičeva 4, LJUBLJANA 9.00 seja mandatno-volilne komisije DZ, na kateri bodo med drugim obravnavali predlog o sestavi in imenovanju predsednika, podpredsednika, članov in namestnikov članov preiskovalne komisije DZ, ki bo preiskovala sume nedopustnega političnega vmešavanja v delo policije in drugih pristojnih državnih organov; DZ, velika dvorana na Tomšičevi, vhod s Šubičeve 4, LJUBLJANA (STA) 10.00 redna tedenska seja vlade; vlada, Gregorčičeva 25, LJUBLJANA 12.00 izredna seja DZ, na kateri bodo obravnavali predlog resolucije DZ o uvrstitvi Rusije med države, ki podpirajo terorizem; DZ, velika dvorana, Šubičeva 4, LJUBLJANA (STA) 16.00 seja mestnega sveta Mestne občine Maribor, na kateri bodo med drugim obravnavali pogodbo o prodaji poslovnih deležev v družbi Farmadent, sklep o začasnem financiranju mestne občine v obdobju april-junij 2023 ter sklep o določitvi cen programov javnih vrtcev in ostale podražitve v mestni občini; MO Maribor, dvorana generala Rudolfa Maistra, Ulica heroja Staneta 1, MARIBOR (STA) PROGRAM OBISKA GENERALNEGA DIREKTORJA UNIDO GERDA MÜLLERJA 11.00 sprejem pri predsednici republike Nataši Pirc Musar (fototermin na začetku); zbor za fotografije in snemalce ob 10.45 na Gregorčičevi ulici 20 pri vstopu pri garažah; predsedniška palača, dvorana Ivan Oman, Erjavčeva 17, LJUBLJANA 14.00 sprejem pri predsednici DZ Urški Klakočar Zupančič; DZ, soba 217, Šubičeva 4, LJUBLJANA GOSPODARSTVOBRUSELJ - Zasedanje Sveta EU za okolje, ki se ga bosta iz Slovenije udeležila minister za naravne vire in prostor Uroš Brežan in državni sekretar na ministrstvu za okolje, prostor in energijo Uroš Vajgl. Na zasedanju bodo skušali doseči izhodišče za pogajanja o direktivi o industrijskih izpustih. Razpravljali bodo tudi o predlogu o certificiranju odvzemov ogljika, predlogu o embalaži in odpadni embalaži ter o čiščenju komunalnih odpadnih voda. 10.00 novinarska konferenca Projektnega sveta za civilni nadzor nad izvajanjem projekta izgradnje drugega tira železniške proge Divača - Koper, na kateri bodo predstavili poročilo projekta, sodelovali bodo predsednik sveta Jadran Bajec, podpredsednik sveta Emil Milan Pintar in član sveta Damir Josipovič; ministrstvo za javno upravo, tiskovno središče (pritličje), Tržaška cesta 21, LJUBLJANA (STA) 10.00 podpis pogodbe za obnovo lesenega mostu čez reko Krko na Borštu, ki jo bosta podpisala brežiški župan Ivan Molan in direktorica podjetja Rafael Sevnica Marija Možina; pri mostu na Borštu, CERKLJE OB KRKI (STA) 11.00 izjava za medije, na kateri bosta direktor Inšpekcije za varno hrano, veterinarstvo in varstvo rastlin Branko Podpečan ter direktor Inšpekcije za kmetijstvo na inšpektoratu za kmetijstvo, gozdarstvo, lovstvo in ribištvo Primož Marolt predstavila ugotovitve inšpekcijskega nadzora, ki je bil izveden 11. marca na kmetiji na Koroškem; MKGP, Dunajska 22 ter preko Facebook profila MKGP, LJUBLJANA (STA/AVDIO) 13.00 uvodna konferenca Mednarodnega društva za odnose z javnostmi in komuniciranje (PRCA) s predstavitevijo in ustanovitvijo PRCA poglavja v Sloveniji, ki jo bosta gostila predsednik mreže Jugovzhodne Evrope Danijel Koletić in namestnica generalnega direktorja PRCA Renna Markson; BTC, Kristalna palača, poslovni klub, Ameriška ulica 8, LJUBLJANA 18.30 pogovor o povezovanju in sodelovanju na področju turizma v regiji, ki ga pripravlja Turistično informacijski center Ilirska Bistrica, na njem pa bodo sodelovali Dejan Iskra iz RDO Zeleni Kras, magistra kulturne dediščine Pia Peršič, direktor predstavništva Hrvaške turistične skupnosti Bruno Bonifačič, direktorica Turistične zajednice Matulji iz Hrvaške Marjana Kalčič in direktorica TIC Ilirska Bistrica Maja Uljan; TIC Ilirska Bistrica, dvorana, Gregorčičeva cesta 2, ILIRSKA BISTRICA 19.00 okrogla miza z naslovom Natura 2000 in ali bo še možno kmetovanje na Ljubljanskem barju?, ki jo pripravljata Občina Ig in Kmetijska zadruga Ig, na njej pa bodo med drugim sodelovali vodja sektorja za ohranjanje narave pri ministrstvu za naravne vire in prostor Katarina Groznik Zeiler, predsednik KGZS Roman Žveglič, predsednik

Zadružne zveze Slovenije Borut Florjančič, v. d. direktorja Sklada kmetijskih zemljišč Aleš Tolar in direktor Krajinskega parka Ljubljansko barje Janez Kastelic; Dom kulture Ig, Gasilska ulica 39, IGLJUBLJANA - Na okrožnem sodišču sojenje nekdanjemu lastniku Tosame Boštjanu Nagodetu in družbi Dominanca zaradi očitkov o kaznivem dejanju dajanja prednosti upnikom (ob 9. uri). DRUŽBAKOPER - Na obisku v Sloveniji bo evropska komisarka za inovacije, raziskave, izobraževanje in mlade Marija Gabriel, ki se bo med drugim udeležila okrogle mize temo Kako lahko univerze podpirajo inovativno Evropo? in slovesnosti ob 20-letnici Univerze na Primorskem. (program obiska v nadaljevanju) 9.00 odprtje dneva družbenih omrežij - dan_d_23, ki ga pripravlja Marketing Magazin; ob 12. uri bo pogovor z nekdanjim predsednikom republike Borutom Pahorjem; ob 14.50 pogovor s komikom in igralcem Goranom Hrvčaninom; Cineplexx Rudnik, Jurčkova cesta 223, LJUBLJANA 9.00 spletna znanstvena konferenca Nove paradigme organizacijskih teorij - NPOT 2023 z naslovom Raziskovanje in organizacijski razvoj, ki jo organizira Fakulteta za organizacijske študije v Novem mestu v sodelovanju s Fakulteto za management Univerze na Primorskem, Fakulteto za informacijske študije v Novem mestu, Fakulteto za industrijski inženiring Novo mesto in Visoko šolo za upravljanje podeželja Grm Novo mesto; preko MSteamsa, prijava na: sta.si/qZoQ6y, NOVO MESTO 9.00 odprtje konference prava informacijske varnosti v organizaciji GV Založbe (še 17.); Hotel Slovenija, Obala 33, PORTOROŽ 9.00 novinarska konferenca družbe Komunala Slovenska Bistrica pred čistilno akcijo, ki bo 25. 3. potekala pod sloganom Preden trava ozeleni, počistimo svoj kraj mi; spregovorili bodo tudi o aktualnih temah in napovedali 75. sejem Cvetni petek, na njej pa bosta med drugim sodelovala direktor družbe Maksimilijan Tramšek in poveljnik vojašnice Vincenca Repnika Slovenska Bistrica podpolkovnik Andrej Škodič; Komunala Slovenska Bistrica, sejna soba, Ulica Pohorskega bataljona 12, SLOVENSKA BISTRICA 9.30 seja ustavnega sodišča, na kateri bodo med drugim obravnavali zahtevo DS in več pobud za oceno ustavnosti dela zakona o [nepremičninskem posredovanju](#); ustavno sodišče, salon, Beethovnova ulica 10, LJUBLJANA 10.00 letno srečanje članov Slovenske akademije znanosti in umetnosti z mladimi o izzivih v medicini, ki ga pripravljajo v sodelovanju s Slovensko znanstveno fundacijo, pozdravna nagovora bosta imela predsednik SAZU Peter Štih in predsednik uprave Slovenske znanstvene fundacije Edvard Kobal; Sazu, Novi trg 3, LJUBLJANA (STA) 10.00 novinarska konferenca Zdravstvenega doma Ljutomer o ciljih in aktivnosti v letih 2023 in 2024 ter o rezultatih raziskave zadovoljstva uporabnikov; sejna soba ZD Ljutomer, Cesta I. slovenskega tabora 2, LJUTOMER (STA) 10.30 družabno srečanje z duhovnikom Martinom Golobom ob petem ponatisu knjižne uspešnice Na spletni prižnici, na katerem bosta sodelovala tudi avtor knjige Lojze Grčman in direktor založbe Družina Tone Rode; Galerija Družina, Krekov trg 1, LJUBLJANA 12.00 slovesnost ob 50. obletnici Specialne enote slovenske policije, na kateri bodo govorniki minister za notranje zadeve Boštjan Poklukar, v. d. generalnega direktorja policije Senad Jušič in poveljnik Specialne enote slovenske policije Damjan Žagar; Kongresni center Brdo, Predoslje 39, BRDO PRI KRANJU (STA/AVDIO) 13.00 novinarska konferenca koalicije Za otroke gre! ob vložitvi tožbe na Evropsko sodišče za človekove pravice zaradi prepovedi referendumov o spornih spremembah družinskega zakonika, ki uvajajo posvojitve otrok v LGBTQIA+ razmerja ter ukinjajo zakonsko zvezo žene in moža, na kateri bodo sodelovali Metka Zevnik iz omenjene koalicije, Aleš Primc iz stranke Glas za otroke in družine ter sodelavec pri pripravi tožbe Blaž Babič; pred ustavnim sodiščem, Beethovnova 10, LJUBLJANA (STA) 14.00 slovesnost ob podpisu memoranduma o info točki Alpske konvencije, ki se je bo udeležila tudi generalna sekretarka Alpejske konvencije Alenka Smerkolj; Slovenski planinski muzej, Triglavska cesta 49, MOJSTRANA 16.00 seja občinskega sveta Mestne občine Koper, na kateri bodo med drugim obravnavali predlog sklepa o določitvi cen programov predšolske vzgoje v javnih vrtcih mestne občine; Pretorska palača, sejna dvorana, Titov trg 3, KOPER (STA) 16.00 seja sveta zavoda UKC Maribor, na kateri bodo med drugim obravnavali program dela in finančni načrt za leto 2023 ter poročilo o načrtu obvladovanja tveganj v UKC Maribor; UKC Maribor, sejna soba Klinike za pediatrijo, stavba 5, vhod 5A, MARIBOR (STA) 16.00 seja sveta Splošne bolnišnice Celje, na kateri bodo med drugim obravnavali finančni načrt; SB Celje, Oblakova ulica 5, CELJE 19.00 muzejski večer, ki ga pripravlja Kobariški muzej v sodelovanju s Fundacijo poti miru, na njem pa bo Aljaž Leban iz Državne enote za odstranjevanje neeksplozivnih ubojnih sredstev predstavil delovanje enot za varstvo pred neeksplozivnimi ubojnimi sredstvi po lanskem požaru na Krasu in njihovo aktivnost v Posočju; Kobariški muzej, Gregorčičeva ulica 10, KOBARID LJUBLJANA - Prireditel Netko 2023 v organizaciji GZS in spletnega mesta Register.si, na kateri bodo razglasili najboljše

spletne strani na domeni .si. PROGRAM OBISKA EVROPSKE KOMISARKE MARIJE GABRIEL 15.15 prihod v raziskovalni inštitut InnoRenew, kjer jo pričakajo rektorica Univerze na Primorskem Klavdija Kutnar, direktorica inštituta Andreja Kutnar in izolski župan Danilo Markočič (fototermin); InnoRenew CoE, Livade 6a, IZOLA 15.30 srečanje s predstavniki Evropske mreže inovativnih visokošolskih institucij v okviru dogodkov ob 20. obletnici Univerze na Primorskem; sledi okrogla miza na temo Kako lahko univerze podpirajo inovativno Evropo?, na kateri bodo poleg evropske komisarke sodelovali tudi minister za visoko šolstvo, znanost in inovacije Igor Papič, rektorica Ca' Foscari Univerze v Benetkah Tiziana Lippiello in častni doktor primorske univerze Jean-Pierre Bourguignon; InnoRenew CoE, Livade 6a, IZOLA (STA) 17.00 slavnostna akademija ob 20-letnici Univerze na Primorskem s podelitvijo nagrad in priznanj; Dvorana sv. Frančiška Asiškega, Martinčev trg 1, KOPER (FOTO) 18.15 izjava za medije in fototermin z ministrom za visoko šolstvo, znanost in inovacije Igorjem Papičem; Dvorana sv. Frančiška Asiškega, Martinčev trg 1, KOPER KULTURA 11.00 novinarska konferenca Festivala Ljubljana, na kateri bodo predstavili program 37. Slovenskih glasbenih dni, ki bodo potekali od 21. 3. do 2. 4.; Križanke, Viteška dvorana, Trg francoske revolucije 1, LJUBLJANA (STA/AVDIO) 11.00 predstavitev knjige Vivat academia, vivat professores! Šege in navade maturantov na Slovenskem avtorja Janeza Bogataja; Slovenska matica, Kongresni trg 8, LJUBLJANA 17.00 ob zaključku razstave Marcel Valentini: Originalni ponaredki posvet Problematika goljufij s ponaredki umetnin v Sloveniji, sodelovali bodo umetnostna zgodovinarja Ferdinand Šerbelj in Darinka Kolar Osvald, višja kriminalistična inšpektorica Uršula Belaj, galerist Emil Šarkanj, restavratorka Katja Kavkler in sekretarka na ministrstvu za kulturo Marija Brus; Galerija Vžigalica, Trg francoske revolucije 7, LJUBLJANA (STA/AVDIO) 18.00 predavanje upokojenega profesorja na katedri za teoretične vede Akademija za likovno umetnost in oblikovanje Univerze v Ljubljani (UL ALUO) Jožefa Muhoviča z naslovom Moje zadnje predavanje na ALUO: Pol stoletja v vzratnem ogledalu, ki ga pripravlja ALUO in Cankarjev dom; Cankarjev dom, klub, Prešernova 10, LJUBLJANA 18.00 premiera lutkovne predstave pisatelja Hansa Christiana Andersena Palčica v režiji Maje Kunšič; Lutkovno gledališče Ljubljana, kulturnica, Krekov trg 2, LJUBLJANA 19.00 predstavitev knjige 40 let sem delal. Dramatizacije in priredbe Cankarjevega Hlapca Jerneja, na kateri bodo poleg avtorja Alda Milohniča sodelovali tudi gledališki režiser Žiga Divjak, filozof in sociolog Lev Kreft ter literarna zgodovinarica Mateja Pezdirc Bartol; Slovenski gledališki inštitut, Mestni trg 17, LJUBLJANA 19.00 odprtje razstave umetnice Asiane Jurca Avci z naslovom Tra(n)ce (do 30. 4.); Likovni salon Celje, Trg celjskih knezov 9, CELJE 20.30 premiera prve slovenske uprizoritve predstave Lunapark srbske dramatičarke Jelene Kajgo v režiji Tijane Zinajić; MGL, Mala scena, Čopova ulica 14, LJUBLJANA SOFIJA - Začetek Mednarodnega filmskega festivala, v sklopu katerega bodo predvajali dva slovenska filma, in sicer Jezdeca režiserja Dominika Menceja (na programu 26. 3. ob 20.30 v Cultural Center G8) in Mož brez krivde v režiji Ivana Gergoleta (na programu 21. 3. ob 20.30 v Odeon Cinema na bul. Patriarh Evtimiy 1 in 22. 3. ob 20.30 v Cultural Center G8). (do 31.) telefon (sprejemanje servisa): 01/ 24 10 100 telefaks: 01/ 43 42 970 e-mail: desk@sta.si DEŽURNI: notranjepolitično uredništvo: dopoldne Maja Oprešnik, popoldne Luka Tetičkovič tel. št.: 01/ 24 10 130, e-mail: notranja@sta.si gospodarsko uredništvo: dopoldne Jure Bernard, popoldne Matej Luzartel. št.: 01/ 24 10 140, e-mail: gospodarstvo@sta.si zunanjepolitično uredništvo: dopoldne Maja Cerkovnik, popoldne Sara Kovačtel. št.: 01/ 24 10 110, e-mail: zunanja@sta.si kulturno uredništvo: Alenka Vesenjaktel. št.: 01/ 24 10 148, e-mail: kultura@sta.si večerna dežurna urednica (od 17. do 23. ure): Alenka Potočnik

16. 03. 2023

Delo

Stran/Termin: 1

Naslov: Občine povečale zadolženost

Naklada: 19.752,00

Avtor: Polona Malovrh

Površina/Trajanje: 363,71

Rubrika/Oddaja: Naslovna stran

Žanr: NAPOVEDNIK ČLANKA

Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE



Občine povečale zadolženost

Vse po starem Gornji Petrovci še vedno najbolj zadolženi na prebivalca



Med mestnimi občinami je najmanj zadolženo Novo mesto. FOTO BLAŽ SAMEC

V supervolilnem letu 2022 so slovenske občine nadaljevale zadolževanje in zagotavljanje, da volitve nanj niso vplivale. Če je skupni dolg občin leta 2021 prvič presegel milijardo evrov in se po podatkih ministrstva za finance ustavil pri 1047 milijonih, so se občine skupaj s svojimi pravnimi osebami, holdingi in javnimi zavodi, lani zadolžile za dodatnih 109 milijonov evrov.

POLONA MALOVRH

Vsak Slovenec iz tega naslova dolguje 566 evrov ali 55 evrov več kot leto prej. V zadnjem letu sta se na novo zadolžili dve občini od 212, tako da jih brez dolga vztraja le še deset. Četrtnina občin je zadolženih za več kot 600 evrov na prebivalca, za več kot tisočaka pa enajsterica. Mejo tisoč evrov dolga na prebivalca so prvič presegli

v dveh mestnih občinah: v Ljubljani in na Ptuj. V tej povečanju dolga pripisujejo posojilu za investicije, v Ljubljani s prstom kažejo na »neustrezen« zajem podatkov na ministrstvu za finance. Primat najbolj zadolžene občine že desetletje ohranjajo Gornji Petrovci, kjer vsak občan dolguje 2741 evrov ali skoraj petkratnik povprečja skupnega dolga v državi.

Po oceni ministrstva za finance skupni dolg občin v vrednosti 1047 milijonov evrov leta 2021 ni bil skrb vzbujajoč. Dosegel je dva odstotka BDP.

Skupna zadolženost občin je bila glede na BDP najvišja leta 2014 – znašala je 2,39 odstotka BDP. Bilo je za slabih 732 milijonov evrov, od leta 2017 pa se nenehno povečuje.

► **STRAN 4**

16. 03. 2023	Delo	Stran/Termin:	4
Naslov:	Zadolženost slovenskih občin še naprej narašča	Naklada:	19.752,00
Avtor:	Polona Malovrh	Površina/Trajanje:	1.045,17
Rubrika/Oddaja:	AKTUALNO	Žanr:	POROČILO
Gesla:	STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE		



Zadolženost slovenskih občin še naprej narašča

Supervolilno leto Skupni dolg občin zrasel za dobrih deset odstotkov – Mejo tisoč evrov na prebivalca prvič prebili mestni občini Ljubljana in Ptuj



Občine so se v letu 2022 v primerjavi z letom prej, ko je njihov skupni dolg prvič presegel milijardo evrov, zadolžile še za dodatnih 109 milijonov evrov. Po predhodnih podatkih ministrstva za finance so leto končale s 1156 milijoni evrov dolga ali 566 evri na prebivalca, kar je 55 evrov več kot v 2021. Rekorderji po dolgu na prebivalca so še vedno Gornji Petrovci, mejo tisoč evrov pa sta prvič prebili tudi mestni občini Ljubljana in Ptuj. Brez dolga je le deseterica občin.

POLONA MALOVRH

Skupni dolg na prebivalca je višji od 600 evrov v 50 občinah; v 2021 je bilo takih občin 43. Tudi v peterici najmanj zadolženih občin je prišlo do sprememb. Luče, ki so imele na zadnji dan leta 2021 le sedem evrov dolga na prebivalca, so z 19 evri zdaj na drugem mestu. Najmanj dolguje Loška dolina, a je njen dolg na občana večji od predlanskega dolga Luč; znaša deset evrov na prebivalca. Novinke med najmanj zadolženimi so Žirovnica, Domžale in Ajdovščina. S prvih petih mest so izpodrinile Turnišče, Velike Lašče in Odranci. V Turnišču so dolg več kot podeseterili – z 10 na 127 evrov, vsak Velikolaščan je po novem zadolžen za 234 (leto prej za 25), vsak Odrančan pa za 215 evrov (leto prej za 33).

Gornji Petrovci
že desetletje v vrhu

Rekorderji po dolgu ostajajo Gornji Petrovci, ki imajo zaradi najemanja

- Vsak Slovenec na račun zadolženosti občin dolguje 566 evrov.
- Polovico od 1156 milijonov evrov dolga imajo mestne občine.
- MOL opozarja na nesprejemljiv način zajema podatkov.

neugodnih posojil že od leta 2009 blokiran račun, na povečanje dolga pa po oceni ministrstva za finance (MF) vpliva odseljevanje ljudi. Občine Šentrupert v letu 2022 ni več v najbolj zadolženi peterici. V 2020 je sicer evidentirala vse obveznosti iz naslova najetih dolgoročnih posojil iz preteklih let do pravne osebe zasebnega prava, poleg tega ima vsako let več prebivalcev; se je pa na seznam najbolj zadolženih uvrstila občina Štore.

Solčava, Kostel in Dobrepolje so se premešali. Solčava, ki je svoj dolg na občana skoraj podvojila, se je s petega zavihtela na drugo mesto. Dolg je z 995 evrov povišala na 1807 evrov. Županja Katarina Prelesnik na vprašanje, kje so razlogi, v šali odgovarja, da v pridnosti: »Če gradimo telovadnico in imamo 500.000 evrov starega dolga ter vzamemo še toliko novega, smo ga takoj podvojili.« Kot dodaja, gre pri telovadnici za predfinanciranje, tako da računajo, da jim pri državi odobrena sredstva vrnejo in da jih tudi njim uspe vrniti prej, kot določa pogodba. »Čeprav smo najred-

keje poseljena občina (po podatkih Sursa okoli 520 prebivalcev, o. p.), si tudi vsak naš občan zasluži, da ima urejene šole, telovadnice in ceste. Če se že hvalimo z našo lepo Slovenijo, bomo ostali lepi le, če bo tudi podeželje ostalo poseljeno,« dodaja Prelesnikova, ki računa, da jim v treh, štirih letih dolg uspe odplačati – če »nam le ne prepolovijo proračuna«.

Nasprotno je Gornjim Petrovcem dolg uspelo znižati za okoli 150 tisočakov ali za 60 evrov na občana, a kljub temu ostajajo z 2741 evri dolga na prebivalca, tako kot že vse zadnje desetletje, naša najbolj zadolžena občina. Franc Šliht-huber, ki je bil lani spet, že osmič, izvoljen za župana, je bil o neslavnem prvem mestu svoje občine redkobeseden. Dejal je: »Vsako leto nekaj dolga odplačamo, kdaj tudi kaj prodamo, in dolg se zmanjšuje. Zdaj oblikujemo poseben program, na osnovi katerega bomo videli, koliko občinskega premoženja lahko še prodamo, sicer gredo izvršilni postopki dalje. Vse bo odvisno od primerne porabe.« Potreb po večjih investicijah nimajo, je še dejal, saj da so v preteklih letih zadeve uredili, pa tudi supervolilno leto njihovih dolgov ni pognalo v višave, oziroma je bilo »zmerno in normalno«.

Zgodovinski dolg meščanov
Ljubljane in Ptuja

Od 1,156 milijarde evrov skupnega dolga odpade na mestne občine skoraj polovica ali dobrih 561 milijonov, od teh pa več kot pol na prestolnico. Vsak Ljubljančan je

DRŽAVNI SVET O POKRAJINAH

Državni svet (DS) je včeraj potrdil člane delovne skupine za pripravo pokrajinske zakonodaje v sestavi Peter Dermol, Jasmina Opec Vöröš, Milan Ozimič, Leopold Pogačar, mag. Matjaž Štolfa, podpredsednik DS Matjaž Svagan, Elena Zavadlav Ušaj in Drago Žura (vsi predstavniki interesne skupine lokalnih interesov); Tomaž Horvat, predstavnik interesne skupine negospodarskih dejavnosti; Marko Lotrič, predsednik DS in predstavnik interesne skupine delodajalcev, Bojana Potočan, predstavnica interesne skupine kmetov, obrtnikov in samostojnih poklicev. Spomnimo, da je DS februarja iz zakonodajnega postopka umaknil tri predloge o pokrajinski zakonodaji

– ti so bili vloženi v mandatu prejšnje vlade, predvideli pa so ustanovitev 15 pokrajin s posebnim statusom MO Ljubljana – in odločil, da bo v novi sestavi ponovno proučil vse možne predloge teritorialnih členitev Slovenije na pokrajine. Nova strokovna komisija bo zakonodajo ob širšem političnem konsenzu mogoče spremenila ali dopolnila ter jo predvidoma jeseni znova vložila v zakonodajni postopek. Ob tem v DS, neuradno, pripravljajo obsežnejši vprašalnik o financiranju občin, ki naj bi odgovoril tudi na vprašanje, zakaj potrebujemo pokrajine in kako do pokrajin, ki bodo v »službi ljudi«, ne birokracije.



Najbolj zadolžena občina v Sloveniji so že dobro desetletje Gornji Petrovci. FOTO TADEJ REGENT

dolžan že 1086 evrov, vsak Ptujčan le 20 evrov manj. To je prvič, da meščana katere od mestnih občin bremeni dolg, višji od tisoč evrov. In kje iskati razloge?

Na Ptuj, kjer se, kot pravi Tatjana Mohorko, skladno s predpisi zadolžujejo izključno za investicije, so lani najeli petmilijonsko posojilo, in sicer za sedem investicij, med njimi odpade 2,6 milijona evrov na revitalizacijo Stare steklarske in Vrazovega trga ter na investicijsko vzdrževanje cestne infrastrukture; za 1,9 milijona pa se je zadolžilo tudi njihovo javno podjetje, in sicer za nakup kotla na lesno biomaso.

V mestni občini Ljubljana (MOL) je zadolženost skupaj s pravnimi osebami konec leta 2022 znašala 295 milijonov evrov ali 45 milijonov evrov več kot v 2021; največ, za 28,6 milijona evrov, se je povečala zadolženost Javnega podjetja Energetika, za investicijo v izgradnjo plinske parne enote PPE-TOL.

Na MOL pri tem vnovič opozarjajo na zanje nesprejemljiv sistem zajemanja podatkov. Kot pojasnjujejo, MF v skupno zadolženost mestne občine na prebivalca vključuje tudi zadolženost Javnega holdinga Ljubljana, Gospodarskega razstavišča, Javnega stanovanjskega sklada in javnih zavodov – pravnih oseb na ravni MOL. Kot pravijo, ni sprejemljivo in ne primerljivo z drugimi občinami, da se dolg javnih podjetij, povezanih v Javni holding Ljubljana, prišteje k dolgu MOL, saj imata podjetja, povezana v holding, le Ljubljana in Maribor. Poleg tega MOL za omenjeno zadolževanje javnih podjetij ni dala nobenega jamstva oziroma poročila.

Na MOL so kritični tudi do upoštevjanja podatkov o številu prebivalcev. Glede na statistične podatke o prebivalcih po starosti je imela prestolnica 1. januarja 2022 nekaj več kot 293.000 prebivalcev. V tem primeru je znašal dolg na vsake-

ga od njih skupaj z zadolženostjo pravnih oseb 1007 evrov, dolg brez pravnih oseb pa 377 evrov. Glede na metodologijo MF, ki upošteva podatke o številu državljanov Slovenije s stalnim prebivališčem v MOL in številu tujcev z izdanim dovoljenjem za stalno prebivanje v Sloveniji, ki so imeli na 1. januar 2022 prijavljeno stalno prebivališče v MOL – to je 271.740 prebivalcev –, pa je skupna zadolženost na vsakega od njih precej višja: 1086 evrov. Brez upoštevanja dolga pravnih oseb vsak prebivalec MOL dolguje 407 evrov, so izračunali v mestnem vodstvu.

Od konca leta 2006 so v MOL izvedli več kot 2400 projektov. »Če bi načrtovane investicije ustavili, bi dolg lahko v celoti odplačali v enem letu, vendar bi Ljubljančane prikrajšali za veliko novih in prepotrebni pridobitev. Nujno je vlagati v razvoj mesta za višjo kakovost življenja prebivalcev in prebi-

valcev,« dodajajo, in da »dinamika projektov« ni odvisna od volitev.

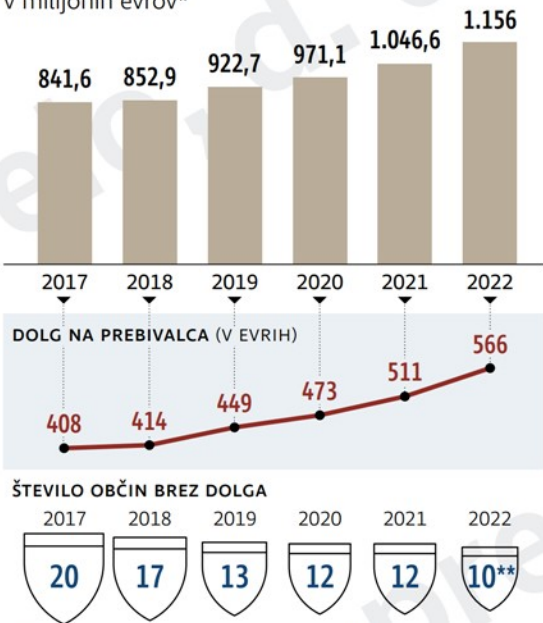
Novomeščani že osmo leto znižujejo dolg

V supervolilnem letu je uspelo zadolženost zmanjšati le štirim mestnim občinam: Kranju, Murski Soboti, Novemu mestu in Velenju. Novomeščani so tudi sicer najmanj zadolženi – 127 evrov vsak. V občinskem vodstvu pravijo, da javna sredstva upravljajo gospodarno ne glede na volilna leta. »Čeprav to ni naš primarni cilj, zadolženost občine kljub zelo ambicioznemu investicijskemu ciklu znižujemo že od leta 2015,« pojasnjujejo. Pri infrastrukturnih projektih, ki najbolj obremenjujejo njihov proračun, pa uspešno črpajo evropska kohezijska sredstva ter državna sofinancerska sredstva. Za »nadaljevanje razvojne zgodbe« iz tega naslova letos pričakujejo vsaj 11 milijonov evrov.



Zadolženost občin se je lani povečala za desetino

Skupni dolg lokalnih skupnosti
v milijonih evrov*



Pet najbolj in pet najmanj zadolženih občin
leta 2022, skupni dolg, v evrih

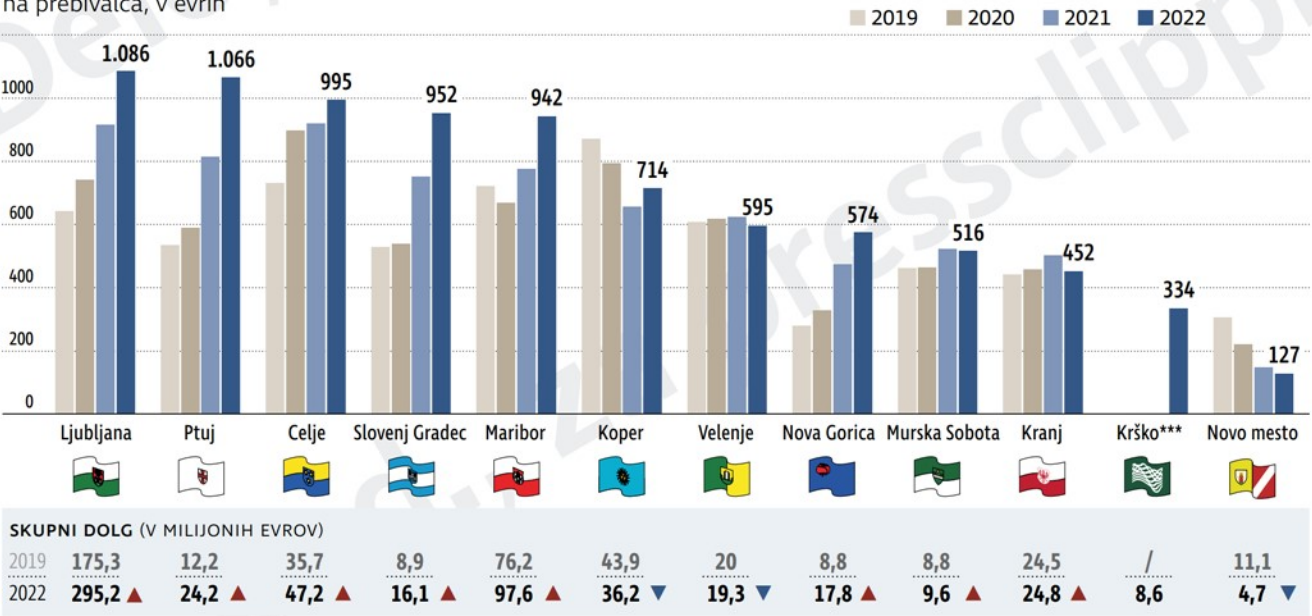
NAJBOLJ		DOLG NA PREBIVALCA (V EVRIH)	
Gornji Petrovci	5.502.100		2.741
Solčava	945.094		1.807
Kostel	828.197		1.323
Dobrepolje	4.526.996		1.204
Štore	9.191.251		1.117
NAJMANJ		DOLG NA PREBIVALCA (V EVRIH)	
Loška dolina	36.522		10
Luče	27.659		19
Žirovnica	142.034		31
Domžale	1.756.361		48
Ajdovščina	993.609		51

DELO Vir: ministrstvo za finance

* podatki so predhodni

** Občine brez dolga: Bloke, Cerklje na Gorenjskem, Gorišnica, Gorje, Jezersko, Kranjska Gora, Markovci, Mengeš, Rače-Fram,

Dolg mestnih občin na prebivalca, v evrih



irzin. *** status mestne občine od leta 2021

16. 03. 2023

Finance

Stran/Termin: 5

Naslov: Koliko so v zadnjih treh letih zrasle cene pisarn v

Naklada: 4.965,00

Avtor: JURIJ ŠIMAC

Površina/Trajanje: 607,39

Rubrika/Oddaja: DOGODKI IN OZADJA

Žanr: POROČILO

Gesla: CENE NEPREMIČNIN



Koliko so v zadnjih treh letih zrasle cene pisarn v Sloveniji

In kaj se dogaja z višino najemnin?



F JURIJ ŠIMAC
juri.simac@finance.si

Cene pisarniških nepremičnin so v zadnjih treh letih dobile pospešek, kaže novo poročilo geodetske uprave, število poslov pa je lani glede na leto 2021 upadlo. Mediana prodajne cene pisarniških prostorov v prejšnjem letu je v Sloveniji znašala 1.044 evrov za kvadratni meter, v Ljubljani pa 1.671 evrov.

Zgornji številki bi pomenili, da so cene pisarn v Sloveniji od leta 2020 do konca leta 2022 zrastle za 28 odstotkov v Ljubljani in za 14 odstotkov na ravni države. Po izračunih Gursa je v zadnjih treh letih najbolj zrastle cena pisarniških prostorov v središču Ljubljane, in sicer za 38 odstotkov (kar je primerljivo z rastjo cen stanovanj v prestolnici).

A ob tem opozarjamo: trg pisarniških nepremičnin nima velike likvidnosti, Gurs, denimo, navaja podatek, da se v Sloveniji na letni ravni sklene od 400 do 500 prodajnih pogodb s pisarniškiimi prostori v skupni vrednosti med 50 in 80 milijoni evrov. Za primerjavo: skupna vrednost prodanih stanovanjskih nepremičnin v tretjem lanskem četrtletju je znašala skoraj 400 milijonov evrov.

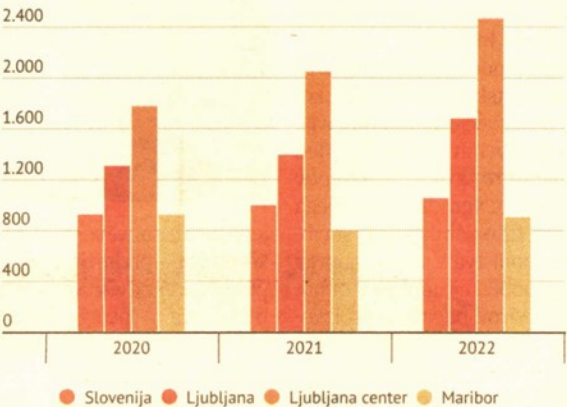
»Zaradi visoke inflacije je pričakovati, da se bodo cene pisarniških prostorov še višale. Najemnine se namreč praviloma usklajujejo z inflacijo, višina najemnin pa neposredno vpliva na vrednost oziroma prodajne cene nepremičnin,« pravijo na Gursu.

Kaj se dogaja z višino najemnin?

»Mediana mesečne najemnine pisarniških prostorov v letu 2022 je na ravni države znašala 9,5 evra za kvadratni meter, v Ljubljani deset evrov, v Mariboru 9,5 evra in na Obali 11,2 evra za kvadratni meter. Pri oddaji pisarn gre večinoma za transakcije s starejšimi in zelo majhnimi prostori (mediana 32 kvadratnih metrov, le-

Kako rastejo cene pisarniških nepremičnin

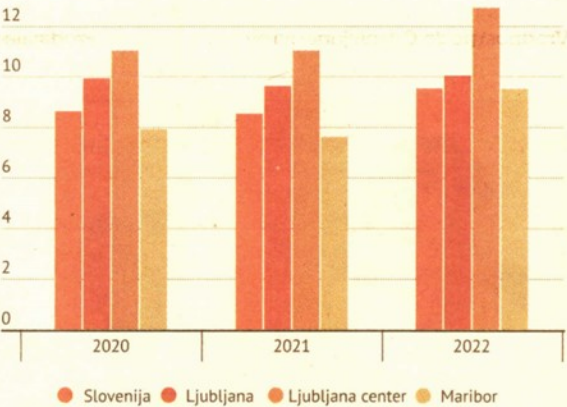
mediana, v EUR/m²



Vir: Gurs

Kaj se dogaja z višino najemnin pisarniških prostorov

mediana, v EUR/m²



Vir: Gurs

to gradnje 1980). Najvišje najemnine za pisarne so, pričakovano, v središču Ljubljane, kjer je mediana 12,7 evra za kvadratni meter,« pravijo na geodetski upravi.

»V zadnjih letih je pri najemninah zaznavna manjša rast kot pri prodajnih cenah,« komentirajo na Gursu, kjer so zbrali tudi nekaj večjih najemnih poslov za pisarne, navedeni so v tabeli.

Kaj pa trg storitvenih in trgovskih prostorov?

»Pomemben del trgovanja s trgovskimi prostori so transakcije teh nepremičnin med skladi,« ugotavljajo na Gursu. »V Sloveniji se na letni ravni sklene od 400 do 500 prodajnih pogodb s trgovskimi in storitvenimi prostori v skupni vrednosti od 60 do 120 milijonov evrov,« dodajajo. Drugače kot pri pisarnah se na tem delu trga sklepa-



jo precej dolgoročne najemne pogodbe (od pet do deset let, glavni najemniki tudi do 20 let). Mediana prodajne cene trgovskih in storitvenih prostorov v letu 2022 v Sloveniji je znašala 1.181 evrov za kvadratni meter, v Ljubljani 1.756, v Mariboru 994 in na Obali 2.191 evrov za kvadratni meter. »Najvišje cene trgovskih in storitvenih prostorov so, pričakovano, v središču Ljubljane, kjer

mediana znaša 2.757 evrov za kvadratni meter,« ugotavljajo na Gursu. Mediana mesečne najemnine trgovskih in storitvenih prostorov v letu 2022 v Sloveniji je bila 10, v Ljubljani 12,5, v Mariboru osem in na Obali 11,9 evra za kvadratni meter, pravijo na Gursu, ob tem pa dodajajo: »Trg trgovskih in storitvenih prostorov zunaj nakupovalnih središč se razlikuje od

trga trgovskih in storitvenih prostorov v nakupovalnih središčih. Razlike v najemninah zunaj nakupovalnih središč so zelo velike: v središču Ljubljane na glavnih trgovskih ulicah najemnine manjših površin lahko dosežejo do sto evrov za kvadratni meter, medtem ko najemnine na podežlju in manj frekvenčnih lokacijah znašajo le nekaj evrov za kvadratni meter.«

Izbor večjih najemnih poslov s pisarniškimi prostori v Ljubljani (v 2022)

Naslov	Najemnina v EUR/mes.	Najemnina v EUR/m²/mes.	Površina prostorov v m²	Letnica izgradnje
Ljubljana, Dunajska cesta 117	57.380	9,0	6.372	2003
Ljubljana, Leskoškova cesta 9D	34.495	11,7	2.948	2001
Ljubljana, Ameriška ulica 8	20.620	21,6	954	2010
Ljubljana, Dunajska cesta 20	15.480	11,1	1.393	1975
Ljubljana, Fajfarjeva ulica 33	13.851	12,0	1.154	2006
Ljubljana, Tehnološki park 21	10.786	10,0	1.079	2007
Ljubljana, Letališka cesta 33	9.956	9,8	1.014	1989

Vir: Gurs

16. 03. 2023

Finance

Stran/Termin: 2

Naslov: Državna zakladna menica vs. stanovanje za oddajo: kaj Naklada: 4.965,00

Avtor: PETRA SOVDAT, VASILIJ KRIVEC, JURE Površina/Trajanje: 605,53

Rubrika/Oddaja: DOGODKI IN OZADJA Žanr: POROČILO

Gesla: CENE NEPREMIČNIN, NEPREMIČNINSKA AGENCIJA



Državna zakladna menica vs. stanovanje za oddajo: kaj ima večji letni donos

Primerjava donosov pri dolgoročni oddaji stanovanja, depozitu, zakladnih menicah in napovedanem dividendnem donosu delnic z ljubljanske borze

P PETRA SOVDAT
petra.sovdat@finance.si

V VASILIJ KRIVEC
vasilij.krivec@finance.si

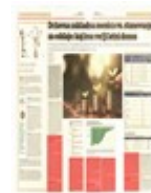
J JURE UGOVSEK
jure.ugovsek@finance.si

Naložba v nepremičnine je pri slovenskih vlagateljih tradicionalno kova na v zvezde, še posebej se je to kazalo v obdobju nizkih obrestnih mer za stanovanjska posojila. To je cene nepremičnin ob omejeni ponudbi gnalo vse višje. Ko so posojila spet zrasla, pa se vlagatelji že ozirajo tudi po drugih naložbah: primer je, denimo, precejšnje zanimanje za nakup državnih zakladnih menic, ki jih nikakor ne moremo šteti med »tradicionalne« konsevativne naložbe povprečnega Sloven-

ca. A tu je še kopica drugih možnosti za plemenitenje prihrankov, pogledali smo donosnost tradicionalnih naložb, pri čemer smo izločili tržna gibanja vsake naložbe – torej, da se lahko vrednost premoženja zniža ali zviša.

Pred nedavnim smo v Financah izračunali, kdaj se povrne naložba v 50 kvadratnih metrov veliko stanovanje, ki bi ga oddajali z dolgoročnim najemom. Izkazalo se je, da ne gre za bajno donosno naložbo, saj se niti v enem od osmih analiziranih največjih krajev – Ljubljani, Mariboru, Celju, Kranju, Novem mestu, Kopru, Novi Gorici ali Murski Soboti – ne bi povrnila prej kot v 30 letih.

Seveda obstaja tudi možnost kratkotrajnega oddajanja stanovanja, denimo prek platforme Airbnb, ki je praviloma donosnejša, a zahteva tudi več angažmaja najemodajalca ali pa stroške za posredovanje pri oddajanju. Res je tudi, da lastniku nepremičnine za povrnitev naložbe ni treba čakati – stanovanje lahko kadarkoli proda. A za potrebe današnje primerjave naložb vzemimo dolgoročni najem.



Kakšni so letni donosi pri oddajanju dvosobnega stanovanja v osmih največjih mestih

Poglejmo torej letne donose pri oddaji stanovanj glede na ceno kvadratnega metra in povprečno najemnino v posameznih krajih. Največji, približno triodstotni, letni donos doseže oddajanje v Murski Soboti. Najmanjše donose smo naračunali v Ljubljani in Kranju.

Dodajmo, da so navedene vrednosti brez davka od dohodka od oddajanja premoženja v najem: dohodnina se od letošnjega davčnega leta izračuna in plača od davčne osnove, ki je dohodek iz oddajanja premoženja v najem, zmanjšan za normirane stroške v višini 10 odstotkov, po stopnji 25 odstotkov. Namesto normiranih stroškov lahko zavezanec na podlagi računov uveljavlja tudi dejanske stroške, ki ohranjajo uporabno vrednost premoženja. Dohodnina od dohodka iz oddajanja premoženja v najem se šteje za dokončen davek in se ne všteva v letno dohodninsko osnovo.

Kaj pa ljubljanska borza?

Gibanja vrednosti delnic seveda ne moremo napovedati. A pri delnicah so pomemben del letnih donosov tudi dividende, ki jih izplačujejo izdajatelji delnic. Ti ciljno dividendno donosnost napovejo, navadno ob

koncu leta za naslednje leto. Pri tem je v pomoč kazalnik dividendne donosnosti delnice, ki meri dividendo v tekočem letu glede na trenutno tržno ceno delnice.

Slovenske borzne družbe so tudi za letošnje poslovno leto napovedale precej visoke dividendne donosnosti - z izjemo Petrola, ki je minulo leto končal z izgubo in ga vlada še vedno omejuje pri marži, lani pa je za dividende izpraznil celotni bilančni dobiček. Če bi Petrol od države izterjal povračilo škode zaradi regulacije cen energentov, bi se to lahko še spremenilo. A za zdaj dogovora z vlado še ni.

Preostale borzne družbe napovedujejo od štiri- do 11-odstotno dividendno donosnost (če upoštevamo davek, se pri večini donosnost giblje med tremi in osmi odstotki).

Naj opozorimo, da je pri dividendah treba upoštevati tudi davek - ta tudi po sprejeti davčni reformi ostaja pri 25 odstotkih. Če dividendo izplača slovenska družba, ta napove in plača davek na dividende za delničarja. Če dividendo izplača tuje podjetje, mora davčno napoved vložiti delničar sam in davek tudi (do)plačati.

Borzni posredniki tudi zaračunajo stroške nakazila dividend, a te pri višjih izplačilih dividend opazno ne vplivajo na dividendno donosnost, zato smo ta strošek zanemarili.

Najslabše za vaš denar je, če ga puščate na banki

Le redke banke začenjajo - večinoma prek kratkotrajnih izrednih akcij za nove komitente - obrestovati depozite. Slovenskih

varčevalcev dejstvo, da jim inflacija znižuje vrednost prihrankov, sicer ne moti zelo: zadnji podatki centralne banke so ob koncu minulega leta pokazali rekordnih 25,78 milijarde evrov depozitov. Pri tem se je lani še okrepil obseg nevezanih vlog, torej vlog na vpogled: teh je za skoraj 84 odstotkov vseh vlog nebančnega sektorja in je visoko nad evrskim povprečjem, ki znaša 62 odstotkov.

Tri največje banke, NLB, Nova KBM in SKB, ter Delavska hranilnica in Intesa Sanpaolo za leto dni vezave ponujajo depozite z 0,01-odstotno obrestno mero. Če bi torej pri njih za leto dni vezali deset tisoč evrov, bi vam omenjene banke za to čez leto dni plačale okrogel evro. Tudi pri vezavi za obdobje malenkost nad letom dni ne pričakujte kaj dosti več.

Dodajmo, da je šef največje banke Blaž Brodnjak javno povedal, da na višje obresti na depozite ne računajte kaj hitro: medtem ko so banke ob negativnih obrestnih merah tožile, kako jih hramba denarja komitentov stane, pa zdaj z deponiranjem vlog pri centralnih bankah služijo, ne da bi mignile s prstom. Trenutna depozitna obrestna mera znaša 2,5 odstotka, po pričakovanjih pa se bo še dvigovala z nadaljnjimi dvigi obrestnih mer, ki jih snuje ECB. Prvi pričakovani bo danes.

Na novo odkrite možnosti: državni dolžniški papirji

Konec februarja smo v Financah opozorili, da je za fizične osebe, ki so bolj konservativni vlagatelji, veliko bolj kot bančni depozit primerna naložba v državne dolžniške vrednostne papirje. Medtem ko fizične osebe državne obveznice lahko kupujejo le



na sekundarnem trgu, pa lahko pri kratko-ročnejših državnih zakladnih menicah sodelujejo tudi v primarnih izdajah.

Na avkciji, ki je bila v torek, 14. marca, je bil naš nasvet opazen: po še neuradnih podatkih so približno četrtno izdaje, okoli 40 milijonov evrov, vpisali nepoučeni vlagatelji, kar je več kot 17-krat več kot februarja. Izdaja je bila od načrtovane povečana za 10 milijonov, na 160 milijonov evrov. Obrestne mere pa so dosegle: 2,8 odstotka za trimesečne, 3,2 odstotka za šestmesečne in 3,25 odstotka za enoletne menice.

Čeprav vlagatelji z nakupom zakladnih menic posojajo denar državi, si ta od donosov menic odškrne svojo »provizijo«, to je davek na dohodek iz kapitala, v tem primeru na ustvarjene obresti, ki so davčna osnova. Davek na te znaša 25 odstotkov, se pa obresti ne vštevajo v dohodnino.

Primerjava letnih donosov različnih naložb

4-11%

bruto **dividendno donosnost** napovedujejo za letos slovenske borzne družbe.

2,42%

neto bodo prinesle marčevske enoletne **državne zakladne menice** pri vložku 220 tisoč evrov in 3,25-odstotni obrestni meri.

2,2%

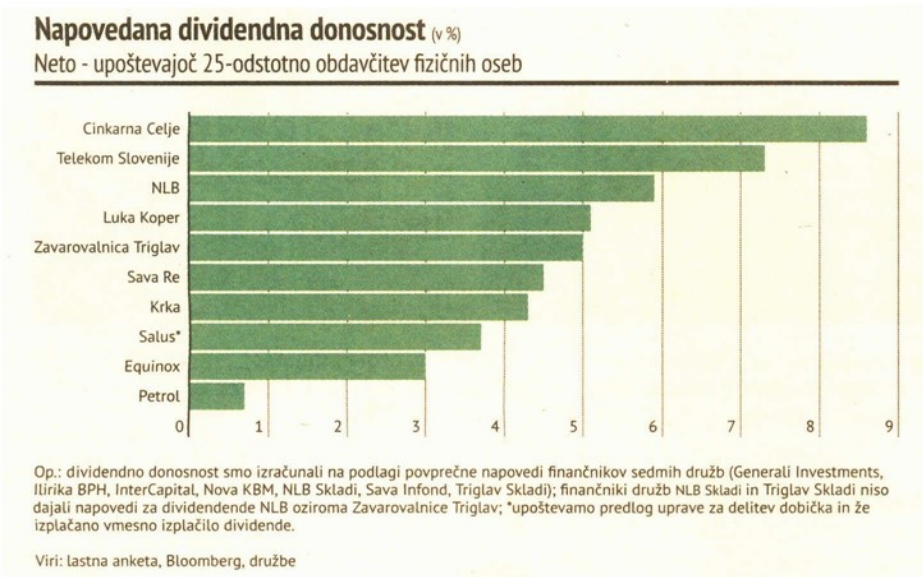
je letni neto donos pri **oddaji dvosobnega stanovanja v Ljubljani** z mesečno najemnino 650 evrov.

0,04%

je letni donos **vezave depozita** za 13 mesecev pri največjih bankah. Obresti do tisoč evrov na leto niso obdavčene.

0,01%

je letni donos **nevezanega depozita** pri največjih bankah. Obresti do tisoč evrov na leto niso obdavčene.





Preračun letnega prihodka iz najemnin, razmerja med njimi in stroški naložbe

	Skupni strošek investicije (v EUR)	Mesečna najemnina (v EUR)	Letni prihodek iz najemnin (v EUR)	Neto letni zaslužek iz najemnin* (v EUR)	Razmerje med letnim zaslužkom in stroški investicije (v %)
Ljubljana	220.000	650	7.800	4.669,19	2,12
Maribor	123.300	480	5.760	3.134,28	2,54
Celje	123.400	500	6.000	3.345,15	2,71
Kranj	171.000	530	6.360	3.602,39	2,11
Novo mesto	153.000	550	6.600	3.800,27	2,48
Koper	220.000	750	9.000	5.607,30	2,55
Nova Gorica	136.800	500	6.000	3.342,15	2,44
Murska Sobota	100.000	450	5.400	2.956,80	2,96

Viri: Furs, Trgoskop, nepremičninske agencije, lastni izračuni

Op.: *v izračun zaslužka so zajeti 95-odstotna letna zasedenost, investicijska vlaganja v nepremičnino in davki.

Depozitne obrestne mere v slovenskih bankah (v %)

	Obrestne mere za vezavo za leto dni (v %)	Obrestne mere za vezavo tik nad enim letom (v %)
NLB	0,01	0,04
Unicredit	0,90	0,90
Intesa Sanpaolo	0,01	0,05
Addiko	1,65	2,05
SKB	0,01	0,01
Deželna banka Slovenije	0,07	0,1
NKBM	0,01	0,01
Gorenjska banka	0,02	0,05
Delavska hranilnica	0,01	0,10
BKS	0,05*	0,05*
Sparkasse	0,8	1,5
N Banka	0,05	0,05

Op.: *za zneske nad 15 tisoč evri velja 0,1 odstotka; Unicredit, BKS in N Banka ponujajo vezave za največ 365 dni.

Donos pri zakladnih menicah

12-mesečna državna zakladna menica s 3,25-odstotno obrestno mero

Vložek	3,25% donos na menico	Davek	Stroški	Izplačilo ob dospelju	Zaslužek
10.000	325	81,25	35	10.209	209
50.000	1.625	406,25	35	51.184	1.184
100.000	3.250	812,5	35	102.403	2.403
1.000.000	32.500	8.125	35	1.024.340	24.340

Viri: MF, lastni izračuni



16. 03. 2023 Novi tednik

Stran/Termin: 6

Naslov: Pozabili na okoliške stanovalce

Naklada: 15.000,00

Avtor: TATJANA CVIRN

Površina/Trajanje: 458,36

Rubrika/Oddaja: IZ NAŠIH KRAJEV

Žanr: POROČILO

Gesla: GRADNJA STANOVANJ



Nekdanja Acmanova vila v Kosovoeli ulici 10 in ...

»Nova stavbe naj bi bila od naše oddaljena le deset metrov. Prizadeti bomo glede svetlobe, zračnosti, bojimo se, kaj bo to pomenilo v času močnega deževja, saj smo že zdaj imeli večkrat zalita dvorišče in klet.«



... načrtovana nadomestna novogradnja, za katero okoliški stanovalci menijo, da je prevelika in da bo imela veliko negativnih vplivov.

CELJE – Načrtovana gradnja stanovanj za trg skrbi sosede

Pozabili na okoliške stanovalce

Če je pred leti precej razburjenja povzročila rušitev stare meščanske Ažmanove vile v Kosovoeli ulici 10 v Celje, je tudi načrtovana novogradnja na tem zemljišču deležna vse prej kot navdušenja okoliških stanovalcev. Na parceli, ki jo je HD Invest iz Začreta kupil pred leti, naj bi po načrtih Biroja Žveplan postavil večstanovanjsko stavbo, imenovano Vila Cibi s stanovanji za trg. Lastniki stanovanj v sosednji stavbi v Vrunčevi ulici 11b so prepričani, da je bil postopek za izdajo gradbenega dovoljenja, ki ga je Upravna enota Celje izdala decembra lani, speljan neustrezno, da je načrtovana novogradnja prevelika in da bo imela negativne vplive na okolico. Stanovalci so se zato pritožili na ministrstvo za naravne vire in prostor.

TATJANA CVIRN

»Ne nasprotujemo novogradnji, a na zemljišču naj stoji primerno velika stavba, ki bo sodila v ta prostor in ne bo imela negativnega vpliva na okolico,« pravi Jože Spevan v imenu stanovalcev stavbe v Vrunčevi ulici 11b, kjer je enajst stanovanj in katere parcela meji na zemljišče v Kosovoeli ulici 10. Da bi širše opozorili na problematiko, so se obrnili na svetnika v mestnem svetu Primoža Posi-

neka. Ta je naslovil svetniško vprašanje o postopkih v zvezi z načrtovano gradnjo na strokovne službe Mestne občine Celje, saj so te v dveh letih za obravnavano območje izdale pet mnenj. »Prva štiri so bila negativna, zadnje pa je bilo presenetljivo pozitivno,« pravi Spevan in se sprašuje, kdo bo prevzel odgovornost za poseg, ki bo imel veliko negativnih vplivov na okolico.

Zakaj dva postopka?

Opozarja, da sklep o spremembah in dopolnitvah odloka o zazidalnem načrtu Glazija – območje S10 iz leta 2007 določa le prenovu vile v Kosovoeli ulici 10 v eno-ali večstanovanjsko stavbo z upoštevanjem smernic celjske enote zavoda za varstvo kulturne dediščine, a ne go-



vori o novogradnji. »Ker je bila vila pred leti porušena, bi moral biti izpeljan drug postopek, javno bi bilo treba razgrniti načrte in sprejeti nov izvedbeni akt ter določiti, kakšna stavba je lahko na tem prostoru.« Čeprav tega ni bilo, je občina začela postopek za pridobitev gradbenega dovoljenja še pred koncem ali prekinitvijo prvega prostorskega postopka ter tako zgolj sledila naročniku in projektantu, meni Spevan.

Stanovalce Vrunčeve ulice 11b je sicer UE Celje lani poleti pozvala, da lahko sodelujejo v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja za sosednjo parcelo. »Ko smo začeli podrobneje preučevati zadevo, smo ugotovili, da gre za ogromno novogradnjo, in menili, da tako velika stavba ne sodi v ta prostor. Od naše stavbe bi bila odmaknjena le deset metrov. Parcela meri 1200 kvadratnih metrov, načrtovana novogradnja pa bi imela skoraj dva tisoč kvadratnih metrov bruto površine v petih nadstropjih. Nekdanja vila je imela na primer le 380 kvadratnih metrov,« pojasnjuje sogovornik.

Brez odgovora

Na septembrskem sestanku na UE Celje so zato stanovalci vprašali, na osnovi katerega prostorskega akta je bila novogradnja umeščena v prostor. Odgovora niso dobili in tudi niso bili več vabljeni k sodelovanju. Nato so ugotovili, da je bilo lani pred novim letom izdano gradbeno dovoljenje. Sogovornik pravi, da na srečo pozna prostorsko problematiko in da so zato stanovalci morali na hitro v

osmih dneh pripraviti pritožbo.

Tudi v Mestni četrti Dolgo polje se ne strinjajo z umestitvijo tako velike stavbe na to parcelo. Območje že zdaj ob vsakih večjih padavinah zalije voda. »Ta se zliva na nižje ležeče površine, kot so naše dvorišče, klet z garažami in dvorišče ekonomske šole. S takšno gradnjo bi se razmere še poslabšale. Leta 2020 smo na primer imeli na dvorišču 120 kubičnih metrov vode, ki je odtekla šele po petih urah.«

S problematiko so stanovalci seznanili že prejšnje vodstvo občine in tudi novega župana, a za zdaj neuspešno. Čakajo še na odgovor na svojo pritožbo, ki jo rešuje ministrstvo za naravne vire in prostor, v najslabšem primeru jim ostane že tožba na sodišču.