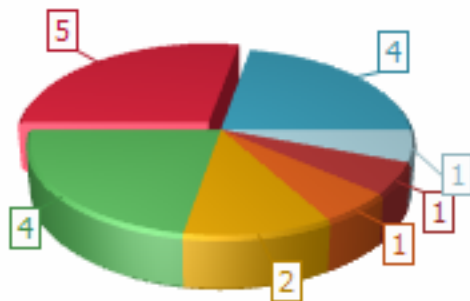




Poročilo medijskih objav

Pripravljeno: **26.02.2024**

Pojavnost:



Ključne besede v poročilu:

STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE	4
NAJEMNA STANOVANJA	5
STANOVANJSKA GRADNJA	4
CENE NEPREMIČNIN	2
GRADNJA STANOVANJ	1
NEPREMIČNINSKI POSREDNIK	1
ENERGETSKA IZKAZNICA	1

Pregled objav

23. 02. 2024	www.sta.si	Stran/Termin:	SLOVENIJA
Naslov:	Neprofitna najemna od aprila višja		
Vsebina:	Minister za solidarno prihodnost Simon Maljevac je novo vrednost točke za določitev vrednosti neprofitnega stanovanja uskladi z lansko rastjo cen življenjskih potrebščin in jo določil pri 3,65 evra. Dvig, ki bo veljal z aprilom, bo državnemu in lokalnim stanovanjskim skladom prinesel več sredstev, tudi za		
Avtor:	zc/bg		
Žanr:	SPLETNI ČLANEK		
Gesla:	STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE		
24. 02. 2024	Večer	Stran/Termin: 4	SLOVENIJA
Naslov:	Trnova pot do rešitve stanovanjskega problema		
Vsebina:	BIVANJSKE DILEME STAREJŠIH		
Avtor:	Tina Recek		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA		
24. 02. 2024	Večer	Stran/Termin: 17	SLOVENIJA
Naslov:	Za zmanjšanje energetske revščine		
Vsebina:	Še vedno je odprt razpis ZER Eko sklada za zmanjšanje energetske revščine, ki ponuja nepovratne finančne spodbude. Pomoč pri izpolnjevanju tudi na Centru za socialno delo Koroška		
Avtor:	Urška Polanc		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	NAJEMNA STANOVANJA		
24. 02. 2024	Delo	Stran/Termin: 10	SLOVENIJA
Naslov:	Za Ruskim carjem kmalu pet vila blokov in stolpnici		
Vsebina:	Nepremičninski trg Zlatarna Celje in družba Sindrom, katere solastnik je košarkar Zoran Dragić, bosta skupaj zgradila kar 236 stanovanj		
Avtor:	MANJA PUŠNIK		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	STANOVANJSKA GRADNJA		
24. 02. 2024	Slovenske novice	Stran/Termin: 13	SLOVENIJA
Naslov:	Rešitev stanovanjske krize		
Vsebina:	V ameriški zvezni državi Maine so našli rešitev za vedno višje cene nepremičnin.		
Avtor:			
Žanr:	VEST		
Gesla:	CENE NEPREMIČNIN		
25. 02. 2024	www.sta.si	Stran/Termin:	SLOVENIJA
Naslov:	V Radljah bodo na voljo oskrbovana stanovanja, na Ravnah nova neprofitna stanovanja		
Vsebina:	Radlje ob Dravi/Ravne na Koroškem, 25. februarja (STA) - Na Koroškem sta v teku dva projekta republiškega stanovanjskega sklada. Predvidoma sredi letošnjega leta bo na voljo 35 novih javnih najemnih stanovanj po neprofitni najemnici na Ravnah na Koroškem, v Radljah ob Dravi pa 28 novih		
Avtor:	vpu/zc		
Žanr:	SPLETNI ČLANEK		
Gesla:	STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA, GRADNJA STANOVANJ		
25. 02. 2024	www.sta.si	Stran/Termin:	SLOVENIJA
Naslov:	VDC Zasavje za spremembo pravilnika za kakovostnejše življenje uporabnikov		
Vsebina:	Varstveno delovni center (VDC) Zasavje zahteva spremembo pravilnika, ki bi omogočale kakovostnejše življenje uporabnikov v skupnosti in bi prinesle tudi proračunske prihranke v državni in občinski proračun. Kot je za STA povedala direktorica centra Špela Režun, bi moral pravilnik nujno upoštevati aktualne		
Avtor:	lpc/zc		
Žanr:	SPLETNI ČLANEK		
Gesla:	NAJEMNA STANOVANJA		

26. 02. 2024	Delo	Stran/Termin: 11	SLOVENIJA
Naslov:	Kje kupiti in oddajati stanovanje, da se naložba čim prej povrne		
Vsebina:	Najemnine Donosi po obdavčitvi nekoliko nižji od treh pa vse do skoraj pet odstotkov		
Avtor:	ALEKSANDAR LUKIČ		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	NAJEMNA STANOVANJA, CENE NEPREMIČNIN		
26. 02. 2024	Delo	Stran/Termin: 12	SLOVENIJA
Naslov:	Za nekatere nujno zlo, tudi zato, ker jih ne razumejo		
Vsebina:	Energetske izkaznice Včasih manjši priporočen ukrep, ki pomeni izdatek nekaj sto evrov, prinese več tisoč evrov prihrankov		
Avtor:	Aleksandar Lukič		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	NEPREMIČNINSKI POSREDNIK, ENERGETSKA IZKAZNICA		
26. 02. 2024	Delo	Stran/Termin: 12	SLOVENIJA
Naslov:	Mesto Metković doživlja gradbeni razcvet		
Vsebina:	Gradbeništvu Ljudje kupujejo stanovanja že v tlorisih, takoj ko zakopljejo prvo lopato, včasih celo pred tem		
Avtor:	Stanislav Soldo		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	STANOVANJSKA GRADNJA		
26. 02. 2024	Dnevnik	Stran/Termin: 4	SLOVENIJA
Naslov:	Na kratko		
Vsebina:	Kratke poslovne novice		
Avtor:	STA		
Žanr:	VEST		
Gesla:	STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE		
26. 02. 2024	Primorske novice	Stran/Termin: 1	SLOVENIJA
Naslov:	V prostorskih načrtih tudi 10. 000 stanovanj		
Vsebina:	Stališča občine do pripomb občanov		
Avtor:	Alenka Penjak		
Žanr:	NAPOVEDNIK ČLANKA		
Gesla:	STANOVANJSKA GRADNJA		
26. 02. 2024	Primorske novice	Stran/Termin: 5	SLOVENIJA
Naslov:	V prostorskih načrtih za gradnjo tudi 10. 000 stanovanj		
Vsebina:	koper Objavili stališča do pripomb in predlogov z javne razgrnitve prostorskega načrta		
Avtor:	Alenka Penjak		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	STANOVANJSKA GRADNJA		

23. 02. 2024 www.sta.si

Stran/Termin:

Naslov: Neprofitna najemnina od aprila višja

Naklada:

Avtor: zc/bg

Površina/Trajanje: 1,00

Rubrika/Oddaja:

Žanr: SPLETNI ČLANEK

Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE

<https://www.sta.si/3271763>

Minister za solidarno prihodnost Simon Maljevac je novo vrednost točke za določitev vrednosti neprofitnega stanovanja uskladi z lansko rastjo cen življenjskih potrebščin in jo določil pri 3,65 evra. Dvig, ki bo veljal z aprilom, bo državnemu in lokalnim [stanovanjskim skladom](#) prinesel več sredstev, tudi za obnovo fonda neprofitnih stanovanj. Kot so pojasnili na ministrstvu za solidarno prihodnost, gre za osnovo, po kateri se določa višina najemnine v neprofitnih stanovanjih. Po navedbah ministrstva bodo lahko tako državni in lokalni [stanovanjski skladi](#) več sredstev namenili za obnovo fonda neprofitnih stanovanj. "S tem se bo posredno povečala tudi možnost za zaustavitev negativnega trenda odprodaje občinskih neprofitnih stanovanj, ki jih občinski skladi prodajajo, da pridobijo nujna sredstva za vzdrževanje svojega fonda," so zapisali v sporočilu za javnost. Izpostavili so tudi, da so najemnine v neprofitnih stanovanjih še vedno dostopne, saj bo njihov dvig razmeroma nizek. "Socialno šibkejši pa bodo še naprej upravičeni do subvencije neprofitne najemnine, katere znesek se bo prav tako uskladi," so zapisali.

24. 02. 2024 Večer

Stran/Termin: 4

Naslov: Trnova pot do rešitve stanovanjskega problema

Naklada: 16.328,00

Avtor: Tina Recek

Površina/Trajanje: 829,34

Rubrika/Oddaja: V ŽARIŠČU

Žanr: POROČILO

Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA



Tina Recek

Lastna nepremičnina je pri Slovencih že tradicionalno statusni simbol. Marsikdo takoj, ko je to možno, raje najame kredit za trideset let, in če je potrebno, maksimalno obremeni plačo, kot da za toliko let plačuje najemnino.



"Ko povem, da sem stara nad 50 let, doživim hladen tuš"

Naša bralka je po spletu okoliščin najemnica od študentskih časov. Do danes, ko šteje čez 50 let, biva v enem in istem stanovanju v Ljubljani že več kot trideset let. V tem času je zamenjala kar nekaj sstanovalcev, predvsem študentov, občasno je bivala tudi sama. Ker se je pred kratkim zamenjal lastnik in se bo s partnerico vselil v pododeto stanovanje, je napočil čas, da se odseli. Zato se je bralka pred kratkim podala v iskanje sobe na najemniškem trgu (tudi s pomočjo prej omenjenega lastnika), a pri tem presenečeno naletela na oviro. Kot opisuje, se je zataknilo že pri telefonskem pogovoru z najemodajalci, ki se oglašujejo na spletu. Po kratki uvodni predstavitvi, v kateri je povedala, da je visoko izobražena, zaposlena, urejena, starejša oseba, ki ne kadi, ne pije, nima živali, so jo vprašali, koliko je stara. "Ko sem odgovorila, da sem stara nad 50 let, sem doživela hladen tuš. Najemodajalci so se pričeli izmikati, rekoč, da dvomijo, kako se bom ujela z mlajšimi najemniki, ki so že v stanovanju. In tako potem sploh v večini primerov nisem prišla do oglada," je opisala nezaviljivo situacijo Ljubljančanka.

Skoraj že obupala

V drugem primeru pa se je pripetilo, da je lastnica, s katero bi bivala v stanovanju, želela večurno pomoč na dan pri gospodinjskih opravilih in družbo. Tako je tudi ta možnost najema padla v vodo, saj bralka dela v več izmenah. Ko je že skoraj obupala in se spraševala, ali ji bo uspelo najti sobo v najemniškem stanovanju, je s pomočjo prijatelja našla stanovanje za najem, v katerem bo bivala sama. "Če bi bila odvisna le od ponudbe na trgu, bi po vsej verjetnosti še vedno prebirala oglase, namesto da bi brala dobro knjigo," hudomušno sklene svojo izkušnjo.

Jana Mali, profesorica na fakulteti za socialno delo, predsedki lastnikov



BIVANJSKE DILEME STAREJŠIH

Trnova pot do rešitve stanovanjskega problema

Ljubljančanka je pri iskanju sobe za najem naletela na oviro zaradi svojih let. Slovenska družba je na splošno odklonilna do starejših. Kako predsodek odpraviti?

stanovanj do starejših najemnikov ne presenečajo. "V naši družbi je na splošno odklonilen odnos do starejših. Čeprav vemo, da bo vse več odraslih v družbi, odvrčamo misel na starost, ker jo povezujemo z boleznimi, negativnimi izkušnjami, odvisnostjo od drugih. Poleg tega je stanovanjska politika starejših pri nas potisnjena na rob. Kar potrjujejo naše raziskave, iz katerih izhajam, da so potrebe starejših povsem zanemarjene, premalo pozornosti se namenja različnim bivalnim oblikam življenja v starosti."

Nakup ali najem sta izjemoma dosegljiva

Podobno pravijo pri Varuhu človekovih pravic. Pobude, ki jih prejmejo, kažejo na neustreznost vodenja dejavne politike pri reševanju stanovanjskega vprašanja prebivalcev. Pri tem poudarjajo, da so med bolj ranljivimi starejši in

tudi mlade družine, saj so jim primernejša stanovanja - tako za najem kot nakup - dosegljiva bolj kot ne izjemoma. "Za ti dve skupini, kot tudi za

posamezne druge kategorije državljanov, država ne ustvarja možnosti, da si lahko pridobita primerno stanovanje. Iskanje novega doma zagotovo pred-

Varstvo pred diskriminacijo velja tudi na trgu nepremičnin

Pri Zagovorniku načela enakosti razlagajo, da je po zakonu o varstvu pred diskriminacijo slabša obravnava ljudi zaradi spola, barve kože, narodnosti, invalidnosti, vere, starosti, spolne usmerjenosti in drugih podobnih osebnih okoliščin prepovedana tudi pri dostopu do stanovanj. Ko se lastniki nepremičnin odločijo te dati na trg, so dolžni ravnati nediskriminatorsko oziroma omogočiti možnost ogleda nepremičnine vsem interesentom za nakup ali najem ne glede na osebne okoliščine teh interesentov. Zagovornik je spletnim portalom, ki objavljajo oglase za prodajo ali oddajo nepremičnin, že izdal več zahtev za odstranitev oglasov, ki so vsebovali očitno diskriminatorske pogoje. Seznanjen je tudi s primeri, ko so lastniki pri ogledu stanovanja ali v telefonskem pogovoru izrekli, da ne želijo tujcev, ljudi z invalidnostmi, mladih družin in podobno. Zagovornik lahko v takšnih primerih diskriminacijo ugotovi ob trdnih dokazih, da se je taka diskriminatorska obravnava res zgodila.

Iskanje novega doma predstavlja izziv tudi za starejše. Foto: Andrej petelinšek

stavlja izziv tudi za starejše, ki se zaradi svojih let, potrebe po dostopnosti stanovanja na primer z dvigalom, boleznimi ali druge osebne okoliščine znajdejo v stiski takrat, ko bi najbolj potrebovali miren dom. Denimo čakalne dobe za dodelitev stanovanj državnih in občinskih stanovanjskih skladov so zelo dolge, pogoji pa postavljeni ozko, zato jih le redki dosegajo. Večina ljudi stanovanje potrebuje takoj," razlagajo pri Varuhu.

Nadaljujejo, da se težave pojavijo predvsem pri tistih, ki se jim zdravstveno stanje drastično poslabša, ali pri tistih, ki so dolga leta najemali stanovanje pri istem najemodajalcu, pa se ta odloči stanovanje prodati ali mu spremeniti lastništvo na drug način. Kaže se tudi trend občutnega pomanjkanja stanovanj v mestih, od koder se prebivalci, ki imajo tam zdravnik, socialni krog in varno zavetje, ne želijo ali ne zmorejo odseliti.

Jana Mali: "Čeprav vemo, da bo v družbi vse več odraslih, odvrčamo misel na starost."



Odpravljanje predsodkov od vrtca dalje

Profesorica glede rešitve meni, da ni enoznačnega odgovora. Eden izmed korakov v tej smeri je odpravljanje predsodkov do starejših od vrtca dalje. In še, da se oblikuje več možnosti izbire bivalnih oblik za starejše, od oskrbovanih stanovanj, preureditve stanovanj oziroma hiš za starejše, da sem jim s tem omogoči čim daljše bivanje v domačem okolju, do denimo bivalne skupnosti starejših, kjer imajo stanovalci svojo sobo, delijo pa si skupne prostore. Pri tej obliki bivanja Malijeva opozori, da moramo biti pozorni, da se jih umesti v življenje še drugih generacij in blizu javne infrastrukture, da torej ne gre za izoliran geto.

Pri Varuhu so v želji, da se začrta celostna ureditev stanovanjskega področja, že pozvali ministrstvo za solidarno prihodnost, da odpravi tudi sistemsko neurejenost področja oskrbovanih stanovanj, ki vpliva predvsem na starejše. Varuh **Peter Svetina** ob tem še pripomni: "Tako posamezniki kot celotna družba moramo biti občutljivi na zgodbe, v katerih se dogaja diskriminacija starejših, nasilje nad njimi, revščina ali druge zlorabe, ter ustrezno ukrepati pri posegih v njihovo dostojanstvo."

24. 02. 2024 Večer

Stran/Termin: 17

Naslov: Za zmanjšanje energetske revščine

Naklada: 16.328,00

Avtor: Urška Polanc

Površina/Trajanje: 361,29

Rubrika/Oddaja: KOROŠKA, CELJSKO

Žanr: POROČILO

Gesla: NAJEMNA STANOVANJA



RADLJE OB DRAVI

Za zmanjšanje energetske revščine

Še vedno je odprt razpis ZER Eko sklada za zmanjšanje energetske revščine, ki ponuja nepovratne finančne spodbude. Pomoč pri izpolnjevanju tudi na Centru za socialno delo Koroška

Urška Polanc

Veliko vlog za enkratno denarno pomoč so lani prejeli na Centru za socialno delo Koroška. "Prejmemo 70 do 100 vlog, največ konec leta - ta številka je samo za enoto Radlje ob Dravi -, večinoma so povezane s kurjavo. Dobili smo kar nekaj prošenj za plačilo položnic, elektrike, tudi kakšne poračune. V veliki meri tako ljudje pomoč uveljavljajo za položnice, stroški namreč niso enostavni, sploh v najemniškem stanovanju," je povedala pomočnica direktorja **Mirjana Popijal**. Na CSD prebivalce/uporabnike že več kot dve leti opominjajo in jim pomagajo pri izpolnjevanju vlog aktualnih razpisov Eko sklada, s katerimi želijo zmanjšati energetske revščine. Trenutno je še aktualen javni razpis ZER, namenjen materialno ogroženim gospodinjstvom (prejemnikom denarne socialne pomoči ali prejemnikom varstvenega dodatka ipd.) oziroma osebam, ki živijo v nizko energijsko učinkovitih prostorih ali v neustreznih bivanjskih razmerah. Socialno šibkejši občani lahko pridobijo sredstva za zmanjšanje energetske revščine, ki jih lahko namenijo za financiranje toplotne izolacije strehe, toplotne izolacije zunanjih streh, vgradnjo energijsko učinkovitih oken in zunanjih vhodnih vrat, zamenjavo stare kurilne naprave (lesna biomasa) za novo. Do tega so upravičene osebe, ki imajo stalno prebivališče v Republiki Sloveniji, na tem naslovu živijo in se bo na tem naslovu tudi izvedla energetska sanacija.

Osebe morajo biti tudi lastniki oziroma solastniki vsaj do polovice stanovanjskega objekta, kjer bo izveden

projekt oziroma energetska sanacija. Poziv ZER je objavljen na spletni strani Eko sklada, prav tako pa se lahko ljudje po dodatne informacije obrnejo na CSD, kjer jim bodo natisnili vlogo s prilogami in nudili pomoč pri izpolnjevanju vloge.

"Že dve leti tako ljudi pozivamo, obveščamo in usmerjamo, ob prejšnjem razpisu jih je glede privarčevanja obiskoval tudi svetovalec na domu in jim nudil brezplačni nasvet. Veliko ljudi se je že takrat priključilo, veliko jih je bilo uspešnih pri projektu zamenjave stare kurilne naprave za novo in tudi pri projektu ZERO 500, kjer so si lahko s pridobljeno subvencijo zamenjali streho, okna, vrata oziroma obnovili fasado. Nekateri starejši so bili skeptični, če so to res nepovratna sredstva, če bodo morali potem denar vračati, ko bodo projekti zaključeni. Mnogi so bili, potem ko so bili projekti zaključeni, zadovoljni, koliko privarčujejo, ko imajo denimo novo fasado. Vključilo se je kar veliko naših uporabnikov, mislim, da smo bili po statistiki celo tretja regija v Sloveniji glede uspešnosti črpanja subvencij za zmanjšanje energetske revščine. Tisti, ki tega niso storili takrat, se lahko na razpis prijavijo zdaj. V zadnjem obdobju smo pomagali pri izpolnjevanju obrazcev že preko deset vlog. Večinoma gre za prejemnike denarne pomoči, socialnega dodatka ali pa otroškega dodatka (do vključno tretjega dohodkovnega razreda). Največji skeptiki ostajajo starejši, ali sploh sprejeti pomoč," je pojasnila pomočnica direktorja.

CSD Koroška Foto: Urška Polanc



24. 02. 2024 **Delo**

Stran/Termin: 10

Naslov: Za Ruskim carjem kmalu pet vila blokov in stolpnici

Naklada: 19.752,00

Avtor: MANJA PUŠNIK

Površina/Trajanje: 727,50

Rubrika/Oddaja: LOKALNO

Žanr: POROČILO

Gesla: STANOVANJSKA GRADNJA



Za Ruskim carjem kmalu pet vila blokov in stolpnici

Nepremičninski trg

*Zlatarna Celje in družba Sindrom, katere solastnik je košarkar
Zoran Dragić, bosta skupaj zgradila kar 236 stanovanj*



Na območju za znanim gostiščem Ruski car že nekaj mesecev potekajo pripravljala dela za gradnjo novih stanovanj. Zlatarna Celje namreč gradi stolpnici s 140 stanovanji, družba Sindrom v večinski lasti Andreja Ramovža in solastništvu vrhunskega športnika Zorana Dragića, pa bo zgradila pet vila blokov s 96 stanovanji. V Zlatarni Celje na vprašanja o investiciji ne odgovarjajo, v družbi Sindrom pa pravijo, da bodo stanovanja v soseski Bežigrajska petka vseljiva sredi leta 2026.

MANJA PUŠNIK

Najprej o gradnji Zlatarne Celje, ki ima v Ljubljani kar dva hotela - to sta Radisson Blu Plaza Hotel v BTC ter Grand Plaza Hotel v središču mesta. Poglavitna dejavnost podjetja v lasti družine Albreht je sicer proizvodnja in promet s plemenitimi kovinami, a so se že pred leti odločili za vlaganja na ljubljanskem nepremičninskem trgu. Tako so v Zupančičevi jami zgradili 92 stanovanj (projekt Ypsilon),

- V gradnjo soseske Bežigrajska petka bodo vložili okoli 40 milijonov evrov.
- Zlatarna Celje je 140 stanovanj, ki jih šele gradijo, že prodala.
- V podzemnih garažah parkirišča tudi za okoliške prebivalce.

ki so jih kupci takrat dobesedno razgrabili. To se je očitno zgodilo tudi s stanovanji v načrtovanih stolpnicih za gostiščem Ruski car. Sodeč po podatkih na njihovi spletni strani je namreč vseh 140 stanovanj, ki jih šele gradijo, že prodanih.

Kaj razkriva gradbeno dovoljenje

Korpsko gradbeno podjetje Makro 5 Gradnje na travniku v neposredni bližini Bratovševe ploščadi pospešeno gradi dve 44 metrov

Zoran Dragić se je v gradnjo Bežigrajske petke vključil, ker je prepoznal dobro lokacijo in ker verjame v dober projekt.

ANDREJ RAMOVŽ
večinski lastnik Sindroma

visoki stolpnici. Iz gradbenega dovoljenja, ki so ga celjski Zlatarni maja leta 2021 izdali na UE Ljubljana, je razvidno, da bosta stolpnici imeli 12 etaž in podzemno garažo za 309 parkirnih mest, od tega je 280 parkirišč namenjenih bodočim stanovalcem, ostalih 29 pa okoliškimi prebivalcem. Kolikšna je cena za kvadratni meter in koliko znaša okvirna vrednost investicije, ni znano, saj v družbi na naša vprašanja niso odgovorili. Celjska Zlatarna je sicer zelo uspešno podjetje, saj so leta 2022 ustvarili okoli 120 milijonov evrov prihodkov od prodaje (kar 63 odstotkov več kot



Na travniku v neposredni bližini gostišča Ruski car gradita kar dva zasebna investitorja. Stanovanja bodo na voljo v prihodnjih dveh letih. FOTO JOŽE SUHADOLNIK



V soseski, ki so jo poimenovali Bežigrajska petka, bo v petih nizkih blokih 96 stanovanj. RAČUNALNIŠKI PRIKAZ SINDROM

leto prej) in dobrih 8,9 milijona evrov dobička. »Uspešno poslovanje v letu 2022 je posledica preklica ukrepov za zajezitev epidemije in povečanega povpraševanja po izdelkih iz plemenitih kovin in naložbenem zlatu, ki v času velike negotovosti velja za ohranjevalca vrednosti in varno naložbo,« so zapisali v poslovnem poročilu za leto 2022.

V Bežigrajsko petko verjame tudi Dragič

Okoli 40 milijonov evrov pa bo v stanovanjsko gradnjo vložila ljubljanska družba Sindrom, ki v neposredni bližini gradbišča Zlatarne Celje gradi pet nizkih vila blokov. V soseski Bežigrajska petka bo tako do predvidoma pomladi leta 2026 na voljo 96 stanovanj. Podatki iz

baze Gvin kažejo, da so lastniki Sindroma poslovnež Andrej Ramovž, ki ima večinski, 85,8-odstotni delež, v družbi pa je s 7,5 odstotka soudeležen tudi košarkar Zoran Dragič. Manjšinska lastnika sta še Sašo Puntarič in Jerneja Čemžar. Kot je razvidno iz javno objavljenih podatkov, je Dragič v lastništvo družbe vstopil junija leta 2022. Po Ramovževih besedah se je naš vrhunski košarkar in brat nekdanjega kapetana slovenske košarkarske reprezentance Gorana Dragiča v nepremičninski projekt oziroma gradnjo Bežigrajske petke vključil zato, ker je prepoznal dobro lokacijo in ker verjame v dober projekt. Vanj je vložil tudi nekaj finančnih sredstev, v soseski pa bo imel tudi svojo nepremičnino. »Za kvadratni meter stanovanja je treba odšteti

od 4600 evrov do 6400 evrov (brez DDV), stanovanjem pa pripadajo parkirna mesta, ki pa v ceno niso vključena,« pravi Ramovž. Seveda so morali tudi v podjetju Sindrom, tako kot v Zlatarni Celje, v skladu z občinskim podrobnim prostorskim načrtom (OPPN) poskrbeti, da bo določeno število parkirnih mest v podzemni garaži na voljo tudi okoliškim prebivalcem.

Več desetletij dolg boj za zemljišče

»Zemljišče, kjer bomo gradili, je dediščina moje družine. Kar nekaj desetletij je trajal boj tako za zemljo kot tudi proti takratnim velikim igralcem na gradbenem trgu, ki so na našem zemljišču želeli graditi. Želim zgraditi sosesko, na katero bodo ponosni tako njeni

stanovalci kot tudi bližnji sosed,« pravi Ramovž, ki bo tudi lastnik stanovanja v Bežigrajski petki. »Že od samega začetka projekta sem v ospredje postavil idejo, da bomo zgradili sosesko, ki bo stanovalcem zagotavljala najvišjo raven udobja in zasebnosti. Tako bo zgrajenih kar tretjina manj stanovanj, kot je bilo predvideno v obstoječem OPPN, nova stanovanjska soseska pa bo zasebnega oziroma zaprtega tipa,« pravi. Vila bloki bodo imeli tri etaže ter dve terasni etaži, na eno etažo bosta le dve stanovanji, v zgornji etaži pa bo le eno stanovanje. Med bloki bodo uredili tudi atrij, ki bo dostopen izključno stanovalcem. Stanovanja bodo velika od 45 do 142 kvadratnih metrov, vsa pa bodo imela bodisi ložo bodisi teraso ali pa atrij.

24. 02. 2024 Slovenske novice

Stran/Termin: 13

Naslov: Rešitev stanovanjske krize

Naklada: 36.290,00

Avtor:

Površina/Trajanje: 45,87

Rubrika/Oddaja: PEKEL, NEBESA

Žanr: VEST

Gesla: CENE NEPREMIČNIN



Rešitev stanovanjske krize

V ameriški zvezni državi Maine so našli rešitev za vedno višje cene nepremičnin. Starejši prebivalci, ki težko plačujejo stroške, mnogi pa se počutijo tudi osamljene, bodo tako v posebnem programu lahko izbrali mlajše posameznike ali pare, ki si ne morejo privoščiti lastnega doma, ter jim ponudili prosto sobo v svoji hiši. Strokovnjaki bodo poskrbeli, da se bosta življenjski slog in osebnost vseh čim bolj ujemala, preverili bodo, ali kdo morda nima policijske kartoteke, ter jim pomagali in svetovali.

25. 02. 2024 www.sta.si

Stran/Termin:

Naslov: V Radljah bodo na voljo oskrbovana stanovanja, na

Naklada:

Avtor: vpu/zc

Površina/Trajanje: 1,00

Rubrika/Oddaja:

Žanr: SPLETNI ČLANEK

Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA,

<https://www.sta.si/3271646>

Radlje ob Dravi/Ravne na Koroškem, 25. februarja (STA) - Na Koroškem sta v teku dva projekta republiškega [stanovanjskega sklada](#). Predvidoma sredi letošnjega leta bo na voljo 35 novih javnih [najemnih stanovanj](#) po neprofitni najemnici na Ravnah na Koroškem, v Radljah ob Dravi pa 28 novih javnih oskrbovanih stanovanj po neprofitni najemnici. Sklad novih projektov na Koroškem trenutno nima v načrtu. Na Ravnah na Koroškem se bo predvidoma konec marca zaključila [gradnja stanovanj](#) v bloku A na območju, imenovanem Vrata Javornika. V novem objektu bo 35 novih javnih [najemnih stanovanj](#) po neprofitni najemnici, ki bodo na voljo predvidoma v sredini leta 2024, so za STA pojasnili na [Stanovanjskem skladu](#) RS. Na Ravnah so dvosobna stanovanja velika od 41 do 49 kvadratnih metrov, trisobna pa so velika od 66 do 73 kvadratnih metrov. Za projekt nakupa javnih [najemnih stanovanj](#) Vrata Javornika je sklad pridobil tudi sredstva EU iz načrta za odpornost in okrevanje, razpis za najem stanovanj pa bo objavljen po zaključku vseh potrebnih postopkov, odprave napak in končnega prevzema. Predvidoma bo to sredi letošnjega leta. [Gradnja stanovanj](#) v bloku Hmelina v Radljah ob Dravi pa se bo predvidoma zaključila konec aprila letos. V novem objektu bo 28 novih javnih oskrbovanih stanovanj po neprofitni najemnici, ki bodo prav tako na voljo predvidoma v sredini letošnjega leta. Vsa stanovanja v novem bloku v Radljah so dvosobna in so velika od 43 do 60 kvadratnih metrov. Tudi za projekt nakupa oskrbovanih stanovanj Hmelina je sklad pridobil sredstva iz načrta za odpornost in okrevanje. Razpis za najem novih oskrbovanih stanovanj v Radljah ob Dravi bo objavljen predvidoma v sredini letošnjega leta. Republiški [stanovanjski sklad](#) na območju Koroške trenutno nima novih projektov v načrtu. Ima pa sklad na Koroškem že v lasti skupno 136 stroškovnih [najemnih stanovanj](#) v Mežici, Slovenj Gradcu ter na Prevaljah in Ravnah. Prav tako ima sklad na Koroškem 529 neprofitnih [najemnih stanovanj](#). Ta pa so v Črni na Koroškem, Dravogradu, Mežici, Mislinji, Podvelki, na Prevaljah in Ravnah ter v Radljah, Ribnici na Pohorju, Slovenj Gradcu in Vuzenici. Večina stanovanj je stalno zasedenih, so še navedli na skladu.

25. 02. 2024 www.sta.si

Stran/Termin:

Naslov: VDC Zasavje za spremembo pravilnika za kakovostnejše Naklada:

Avtor: lpc/zc

Površina/Trajanje: 1,00

Rubrika/Oddaja:

Žanr: SPLETNI ČLANEK

Gesla: NAJEMNA STANOVANJA

<https://www.sta.si/3271527>

Varstveno delovni center (VDC) Zasavje zahteva spremembo pravilnika, ki bi omogočale kakovostnejše življenje uporabnikov v skupnosti in bi prinesle tudi proračunske prihranke v državni in občinski proračun. Kot je za STA povedala direktorica centra Špela Režun, bi moral pravilnik nujno upoštevati aktualne potrebe njihovih uporabnikov. Kadrovske normativi so po besedah Režun prenizki in ne omogočajo skladnega delovanja z vsemi konvencijami invalidov in usmeritvami EU po vključujočem življenju stanovalcev v skupnosti. V primerjavi s storitvami osebne asistencije so uporabniki, ki bivajo v njihovih enotah, po normativih upravičeni do vsaj petkrat manj podpornega kadra, kar je po oceni Režun diskriminatorno. Vsaka odrasla oseba z intelektualno oviro bi morala glede na enake individualne potrebe dobiti enako sistemsko podporo, je jasna Režun. Poleg tega so tu po njenih besedah še pravilniki o tehničnih normativih, ki predpisujejo velikost sob, nujnost dvigala, tudi če vsi uporabniki lahko hodijo. 35 uporabnikov biva v njihovih povsem polnih enotah bivanja po pravilniku o standardih in normativih socialnovarstvenih storitev, šest pa jih živi samostojno v [najemniških stanovanjih](#) s podpornimi storitvami po pravilniku o storitvah socialnega vključevanja iz leta 2022. "Poleg spremembe pravilnikov v prvi točki, ki se nanašajo na bivanje po zakonu o socialnem varstvu in dodatnem evropskem denarju, ki je na razpolago za nakupe manjših enot bivanja v skupnosti, vidimo rešitve tudi v večji razpoložljivosti primernih neprofitnih stanovanj za najem s strani naših uporabnikov, ki jih trenutno v Zasavju ni na razpolago," je dejala Režun. Meni tudi, da bi bilo treba nujno spremeniti leta 2022 sprejet pravilnik o storitvah socialnega vključevanja, ki izhaja iz zakona o socialnem vključevanju invalidov iz leta 2018, da bo uporabnikom, ki bivajo brez svojcev v [najemniških stanovanjih](#), nudil dovolj podpornih storitev, da bodo lahko vključujoče živeli v družbi. Po sedanjem pravilniku namreč prejmejo največ štiri ure na teden, osebna asistenca pa se začne pri 30 urah na teden. Vmes je sistemska luknja, ki pripelje do paradoksa, da uporabnik, ki pride do meje osebne asistencije 30 ur, lahko biva s podporo osebne asistencije doma, uporabnik, ki bi pa potreboval denimo le 10 ur, pa mora v institucijo, ker ne dobi teh 10 ur podpore na teden za bivanje v domačem okolju, je dejala Režun.

26. 02. 2024 Delo

Stran/Termin: 11

Naslov: Kje kupiti in oddajati stanovanje, da se naložba čim prej Naklada: 19.752,00

Avtor: ALEKSANDAR LUKIČ

Površina/Trajanje: 912,87

Rubrika/Oddaja: POSEL IN DENAR

Žanr: POROČILO

Gesla: NAJEMNA STANOVANJA, CENE NEPREMIČNIN



Kje kupiti in oddajati stanovanje, da se naložba čim prej povrne

Najemnine Donosi po obdavčitvi nekoliko nižji od treh pa vse do skoraj pet odstotkov

Za 12 večjih krajev po državi smo preverili oglaševane prodajne cene in najemnine, ki jih lastniki želijo iztržiti od najemnikov za uporabo stanovanj. Izračun je pokazal, da je naložba z najemninami najprej mogoče poplačati v Novi Gorici, najdlje pa boste na to čakali v Kopru. A previdno, saj je ponekod ponudbe tako malo, da vsak nov oglas lahko pomeni odklon v katerokoli smer.

ALEKSANDAR LUKIČ

Slovinci radi investirajo v nepremičnine. Ena od nepremičninskih posrednic nas je pred kratkim označila za nepremičninske vampirje, ki da moramo imeti nepremičnino za vsako ceno. Tako povpraševanje v Sloveniji, kljub temu da marsikje iz tujine poročajo o drastičnem zniževanju cen nepremičnin, še naprej ostaja relativno

visoko, predvsem zaradi omejene ponudbe na določenih območjih, to pa ohranja cene na visokih ravneh. Rastejo pa tudi najemnine. Mnogi z nakupom nepremičnine rešujejo stanovanjski problem, nekateri pa jih kupujejo kot naložbo, za oddajanje. Kakšen donos prinašajo najemnine in kje kupiti stanovanje, da si vložena sredstva čim prej povrnemo?

Kako smo računali

»Zaradi neažurnih, nepopolnih in premalo kakovostnih sistemskih podatkov o sklenjenih najemnih poslih za stanovanjske nepremičnine Gurs ne more sistematično spremljati dogajanja na najemnem stanovanjskem trgu, zato na postavljena vprašanja ne moremo odgovoriti. Statistike najemnih poslov s stanovanjskimi nepremičninami nima nobena institucija v državi,« so nam povedali na Geodetski

upravi RS (Gursu), ko smo poizvedovali, ali bi pri njih lahko pridobili podatke o povprečnih najemnih poslih po večjih krajih v Sloveniji.

Ker s podatki o najemninah ne razpolagajo ne Gurs ne druge institucije v državi, smo upoštevali oglaševane cene, kar pomeni, da jih je treba jemati z nekoliko rezerve – dejanski znesek, bodisi najemnine bodisi prodajne cene, je namreč odvisen od pogajalskih sposobnosti kupca in volje prodajalca.

Tako smo s pomočjo podatkov največjega nepremičninskega portala pri nas *nepremicnine.net* za 12 večjih krajev po državi (Ljubljana, Maribor, Kranj, Koper, Celje, Novo mesto, Velenje, Nova Gorica, Krško, Ptuj, Muska Sobota in Slovenj Gradec) popisali oglaševane povprečne najemnine za kvadratni meter nepremičnine, nato še oglaševane prodajne cene, prav tako za kvadratni meter, in jih preračunali na 50 kvadratnih metrov veliko stanovanje. Pri iskanju oglasov smo določili le en pogoj: stanovanje mora biti veliko od 40 do 65 kvadratnih metrov (tega pogoja nismo mogli upoštevati pri Krškem, saj ni bilo takšnih stanovanj), medtem ko starosti nepremičnine zaradi premalo oglasov nismo omejili, saj vzorca v marsikaterem kraju ne bi bilo.

Cena za kvadratni meter

Na dan popisovanja cen je bilo objavljenih 227 oglasov za nepremičnine, ki ustrezajo našim pogojem,



od tega jih je več kot polovica za Ljubljano (131). Sledijo Maribor (44), Celje (15) in Novo mesto (10). Pri preostalih je vzorec manjši od deset, v Velenju, Novi Gorici in Slovenj Gradcu se je pod našimi pogoji v času popisa oddajalo le po eno stanovanje. To pomeni, da vsak novi oglas lahko pomeni opaznejši odklon tako navzdol kot navzgor.

Povprečna oglaševana najemnina za kvadratni meter stanovanja v izbranih 12 krajih znaša malenkost več kot 11 evrov, oglaševana prodajana cena pa 2715 evrov. Če bi izločili nove nepremičnine – postavimo pogoj, da morajo biti nepremičnine stare najmanj 20 let – potem je najemnina nekoliko nižja: 10,6 evra za kvadratni meter.

A najvišje najemnine so daleč od povprečja. Po našem popisu tudi 60 odstotkov nad povprečjem. Najslabše jo, če sodimo po oglaševanih najemninah, odnesejo najemniki v Ljubljani. Za vsak kvadratni meter odštejejo v povprečju 17,73 evra ali – preračunano na 50 kvadratnih metrov veliko stanovanje – okoli 880 evrov na mesec. Opomniti je treba, da gre za oglaševane cene, ne dejanske posle. Najbliže prestolnici je Koper, kjer bi

najemnik za povprečni kvadratni meter moral odšteti slabih 15 evrov ali skoraj 740 evrov na mesec, sledi mu Kranj, kjer oglaševani kvadratni meter stane 13,21 evra. Na območju Kranja sicer izstopa oglas, v katerem oglašujejo stanovanje za 20 evrov za kvadratni meter. Če ta posel izločimo, znaša najemnina 12,50 evra za vsak kvadratni meter (ali 625 evrov na mesec).

Pod našimi pogoji je v času popisa novega lastnika iskalo 497 nepremičnin. Največ v Ljubljani (168), sledijo Maribor (85), Celje (75) in Koper (44). V petih od 12 krajev so jih lastniki prodajali manj kot deset let, a nikjer manj kot pet. Denarnico kupca bo, glede na oglaševane cene, najbolj olajšal kvadratni meter nepremičnine v Kopru, za 4718 evrov, sledi prestolnica s 4532 evri. Na tretjem mestu je Kranj, kjer kvadratni meter oglašujejo pri približno 3270 evrih. Petdeset kvadratnih metrov veliko stanovanje bi vas tako pri najdražjih treh krajih stalo od 163.000 evrov do skoraj 236.000 evrov.

Skoraj petodstotna donosnost

Iz pričakovanih najemnin lastnikov in oglaševanih prodajnih cen

stanovanj smo izračunali, da se kupnina za stanovanje z najemninami najhitreje povrne, če izvzamemo Krško, kjer ponudbe pod našimi pogoji ni bilo, v Novi Gorici (16 let, 6,2-odstotna donosnost), nato v Slovenj Gradcu (dobrih 17 let, 5,8-odstotni donos). Če upoštevamo kraje z najmanj desetimi oglasi, potem je najugodnejši Maribor, kjer lastnik lahko računa na 5,4-odstotno donosnost oziroma da se mu bo naložba povrnila v 18,6 leta. Najdlje bo trajalo, da boste naložbo pokrili, v Kopru (3,8-odstotna donosnost), Novem mestu (4,15-odstotna donosnost) in Velenju (4,3-odstotna donosnost) – v vseh treh krajih od 23 let do 26 let. Mimo prestolnice ne moremo pričakujete, da boste vložek povrnili v dobrih 21 letih (4,7-odstotna donosnost).

Prejemek iz najemnin znižuje še davek. Ob predpostavki, da se odda napoved za odmero davka od dohodka iz premoženja v najem in ob upoštevanju normiranih odhodkov, se obdobje, v katerem se izplača naložba, podaljša: za nobenega od analiziranih krajev, če izvzamemo Krško, ni obdobja, krajšega od 20 let (Nova Gorica), medtem ko najdaljše sega vse do 34 let – za Koper.

- Povprečna najemnina za m² stanovanja v 12 krajih v Sloveniji znaša 11,1 evra.
- Najvišja donosnost iz najemnin je v Novi Gorici, znaša 6,2 odstotka. Če odbijemo še davek – 4,8 odstotka.
- Da z najemninami pokrijemo vložek v nepremičnino, traja povprečno 20 let. Po davkih 26 let.

3,98 %

odstotka znaša povprečni donos iz oddajanja stanovanja v najem



URADNA STATISTIKA: KOLIKO KUPCI PLAČAJO ZA KVADRATNI METER STANOVANJA

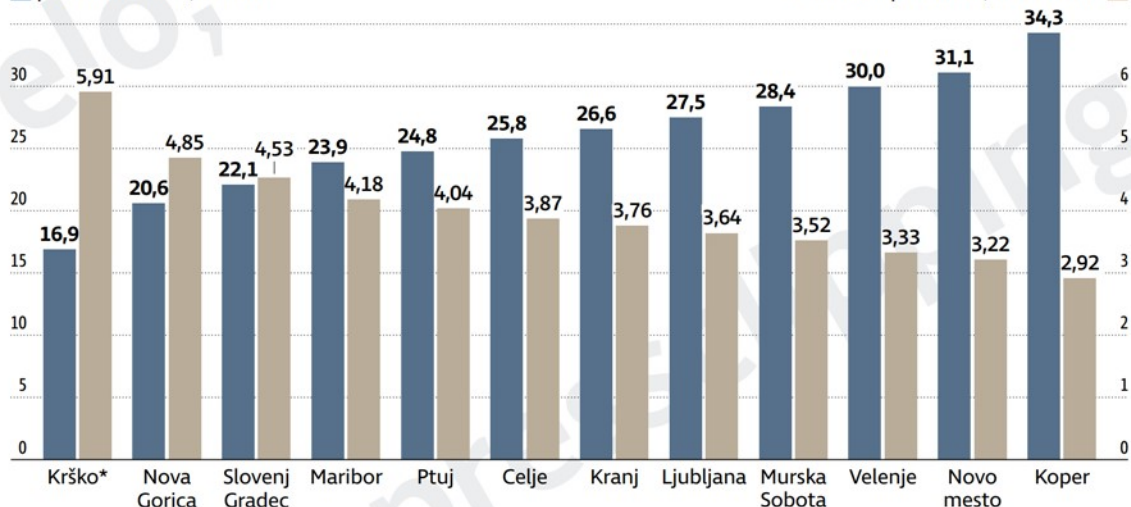
Za potrebe našega izračuna smo upoštevali oglaševane cene. Za občutek, po kakšnih cenah se dejansko sklepajo posli, navajamo še zadnje uradne podatke geodetske uprave za rabljene nepremičnine za prvo polletje 2023 (mediana): Ljubljana 3880 evrov za kvadratni meter, Obala 3690 evrov, Kranj z okolico 3010 evrov, Celje 2120 evrov, Maribor 2040 evrov. Podrobnejših podatkov za druge kraje iz tega obdobja ni.

»Za polletna poročila kazalnikov cen za navedene kraje ne izračunavamo, ker je polletno število evidentiranih prodaj stanovanj premajhno za verodostojne statistike oziroma nimajo prave pojasnjevalne vrednosti in bi lahko bili zavajajoči. Statistične kazalnike cen stanovanj za manjša analitična območja, med katera sodijo tudi navedeni kraji, izračunavamo na letni ravni,« so sporočili iz Geodetske uprave RS.

Koliko let moramo oddajati stanovanje, da si z najemninami povrnemo naložbo

■ povračilna doba, v letih

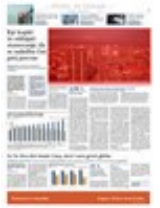
■ donosnost po davkih, v odstotkih



Opombe: Izračuni temeljijo na oglaševanih cenah in najemninah, popisanih 19. februarja. Omejili smo se na 40 do 65 kvadratnih metrov velika stanovanja. V Velenju, Novi Gorici in Slovenj Gradcu je bil po le en oglas za oddajo stanovanj pod našim pogojem. Tako pri povračilni dobi v letih kot pri donosnosti smo odbili dohodnino od dohodka iz oddajanja premoženja v najem, ob upoštevanju deset odstotkov normiranih stroškov.

* V Krškem ni bilo niti enega oglasa za prodajo nepremičnine, ki bi ustrezal pogoju, zato ga pri tem kraju izjemoma nismo upoštevali.

DELO Vir: lastni izračun, nepremicnine.net



V času našega popisa se je v 12 krajih oddajalo 227 stanovanj, od tega 131 v Ljubljani. FOTO JURE ERŽEN

26. 02. 2024 Delo

Stran/Termin: 12

Naslov: Za nekatere nujno zlo, tudi zato, ker jih ne razumejo

Naklada: 19.752,00

Avtor: Aleksandar Lukić

Površina/Trajanje: 1.065,63

Rubrika/Oddaja: POSEL IN DENAR

Žanr: POROČILO

Gesla: NEPREMIČNINSKI POSREDNIK, ENERGETSKA IZKAZNICA



Za nekatere nujno zlo, tudi zato, ker jih ne razumejo

Energetske izkaznice

Včasih manjši priporočen ukrep, ki pomeni izdatek nekaj sto evrov, prinese več tisoč evrov prihrankov



Energetske izkaznice se številnim potrošnikom zdijo nujno zlo, ki prinese nepotreben izdatek. A upoštevanje priporočil, ki so del energetske izkaznice, lahko z relativno majhnim vložkom pomeni velike prihranke.

ALEKSANDAR LUKIČ

Leta 2006 smo v Sloveniji z energetskega zakonom uvedli energetske izkaznice. »To je ukrep, ki je namenjen boljši informiranosti potrošnika, torej tistega, ki želi stavbo oziroma stanovanje kupiti ali najeti. Stavba je porabnik energije, zato je smiselno, da pred odločitvijo o nakupu ali najemu preverimo, kako energetske varčne oziroma potratna je,« je zapisano na spletnem portalu *Energetika*, ki deluje pod okriljem ministrstva za okolje, podnebje in energijo. A slabi dve desetletji po uvedbi se zdi, da svojega namena niso najbolj dosegle.

»Na ministrstvu se zavedajo, da potrošniki do energetskih izkaznic nimajo nekega pozitivnega odnosa. Anketa je pokazala, da jih večina smatra energetske izkaznice za nujno zlo, da so v to prisiljeni,« pravi Bojan Ahlin iz Zavoda energijski razred, ki se ukvarja z izdelavo energetskih izkaznic. Niso redki primeri, pravi sogovornik, ko so te izdelane šele takrat, ko na banki rečejo, da brez nje ne morejo dobiti kredita, ali ob podpisu pogodbe o nakupu stanovanja, »in v tem primeru gotovo ni dosežen njihov namen«. Mogoče je tudi, da je do njih takšen odnos tudi zato, ker so zelo strokovne in za laike precej neberljive, meni Aleksander Cegnar iz Arhitekturnega biroja Cegnar, ki izdeluje energetske izkaznice.

Kaj pove energetska izkaznica

Pravila določajo, da je energetsko izkaznico, na kateri sta označena poraba in energetska razred (nekaj podobnega smo vajeni, denimo, pri gospodinjskih aparatih), treba imeti ob prodaji nepremičnine (za določene stavbe ni nujna) in ob oddaji v najem, daljšem od enega leta.

»V praksi energetska izkaznica pove, koliko energije je porabljena na kvadratni meter, poleg tega vsebuje še priporočila, kaj narediti, da bi bila stavba varčnejša,« pojasnjuje Ahlin. »Na energetski izkaznici je napisana tudi kondicionirana površina, ki se šteje za ogrevano oziroma hlajeno. Če jo pomnožite z dovedeno energijo, potem vidite, koliko energije je v tej stavbi porabljene v enem letu, ob predpostavki, da se stavba ogreva pozimi na 20 stopinj, poleti pa hladi na 26 stopinj.« Če torej porabo pomnožite s kvadratnimi metri, dobite porabljene kilovatne ure za celotno

nepremičnino, rezultat pomnožite še s ceno energenta, ki ga uporabljate, in dobite znesek, koliko bi vas ogrevanje stalo v enem letu, pojasni sogovornik. Pri tem opozori, da to niso dejanski podatki, saj temeljijo na predpostavkah, vendar so koristni za primerjavo, saj se za vse stavbe računa na enak način.

Ne bi bilo bolj enostavno preveriti zneskov na položnicah, ki so že izraženi v evrih? »Ne,« pravi Cegnar, saj da so zneski na položnicah lahko zavajajoči. Navaja primer, ko so mu naročili izdelavo energetske izkaznice za stanovanje in že na lokaciji je lastniku čez

Če potrošniki ne bi imeli takega odnosa in bi si res želeli neke kakovostne energetske izkaznice, bi se gotovo tudi na trgu vzpostavil sistem, da bi dobro pripravljena energetska izkaznica lahko imela tudi višjo ceno. Mislim, da tega na tem trgu ni.

BOJAN AHLIN,
Zavod energijski razred

palec ocenil, v kateri razred se bo uvrstila nepremičnina: »Lastnik je na mizo položil položnice in mi osorno povedal, da mu ne bom govoril, koliko porabe ima stanovanje – nič evrov je znašal strošek plina za vse leto. Pojasnil sem mu, da je njegova poraba res takšna, vendar je njegovo stanovanje dve stopinji hladnejše od drugih, kar sicer nisva občutila toliko, ga pa greje pet drugih stanovanj, ki ga obdajajo, in dejansko krade energijo drugim. Če bi jaz stanoval v njem in bi zvišal temperaturo za dve stopinji, bodo pa stroški takšni, kot jih bom izračunal. To je izračun, ki je še najbližji vsem realnostim.«

Zakonodajca dopušča tudi izdelavo energetske izkaznice za celoten blok. Kaj nam ta pove o posameznem stanovanju? »Uporabo energije za celotno stavbo, ne za določeno stanovanje. Seveda je velika razlika, ali je to vogalno stanovanje ali v sendviču,« pojasnjuje Cegnar. Z njim se strinja tudi Ahlin: »Če je za blok kot celoto, potem za posamezni del to ne pove nič, ker so razmere od stanovanja do stanovanja lahko zelo različne.«

Za čim boljše podatke zato svetujejo izdelavo izkaznice za posamezno stanovanje. Na vprašanje, ali meni, da se potrošniki odločajo



»Na energetski izkaznici so tudi priporočeni ukrepi, ki so najcenejši, imajo pa najkrajšo povračilno dobo. Pri saniranju stavbe je za res učinkovite prihranke dobro dobiti projektanta, ne samo strokovnjaka na energetskem področju, ki razume stavbo in ogrevalne sisteme ter elektriko, razsvetljavo,« opozarja Aleksander Cegnar. FOTO JURE ERŽEN

za nakupe stanovanj tudi na podlagi energetskih izkaznic, Cegnar odvrne: »Trenutno ne. Se je pa vse bolj dogajalo, da so se začeli odločati na podlagi teh stroškov. Očitno je pomanjkanje stanovanj in se na podlagi izkaznic trenutno ne odločajo. Še vedno pa trdim, da so zelo pomembne pri ozaveščanju. Prej ali slej bodo lastniki začeli razmišljati o stroških, ki bodo nastali v teh stanovanjih. Zakaj jih ne bi znižali za desetkratno vrednost? Včasih zelo majhen ukrep na podstrehi, na primer toplotna izolacija za nekaj sto evrov, prinese nekaj tisoč evrov prihrankov. Lahko je veliko prihranka, pogoj pa je, da so stvari pravilno izvedene.«

Čas za spremembe?

Za energetsko izkaznico boste danes odšteli od 65 evrov za stanovanje do 99 evrov za enostanovanjski objekt, kaže hiter pregled oglasov na spletu. To je precej manj, kot so stale ob uvedbi, ko je cenejša stala sto in več evrov, za hišo pa tudi 400.

Cegnar komentira: »Za korektni izračun v primeru stanovanja je potrebnega kar nekaj časa in zbiranja podatkov – tloris, dimenzije, fasada, sestava konstrukcij, stavbnega pohištva, energenti in tako naprej. Že samo da se to zbere, ne bi smelo stati manj kot sto evrov za stanovanje. Pri stanovanjski stavbi bi bila cena 400 evrov zelo na

meji, ker je treba zbrati kar precej podatkov, še posebno pri stavbah, ki nimajo projektne dokumentacije oziroma so jo lastniki izgubili.« Treba je tudi na teren, preveriti debelino toplotne izolacije, kvadrature, kar hitro nanese osem ur: »Že iz tega vemo, da je cena prenizka. Potem pa še izračun in odgovornost.«

Eden od sogovornikov, ki ni želel biti imenovan, vpet pa je v posel izdelovanja energetskih izkaznic, je zaradi nizkih cen kolegov zelo kritičen: »Čeprav je energetška izkaznica uradni dokument – izdelovalci smo morali opraviti izobraževanje in opraviti izpit, da smo pridobili licenco za izdelavo, podjetja so morala pridobiti licenco za

izdajo energetskih izkaznic –, je na koncu stvar prepuščena trgu in tržnim cenam. A te cene niso tržne, ampak dampinške. Ker za večino izdelovalcev pomenijo dodaten zaslužek, ne rednega dela, postavljajo cene zelo nizko. To niso tržne cene, saj s takšnimi cenami, če bi redno izdelovali energetske izkaznice, ne bi zaslužili niti za minimalno plačilo. To vpliva na kakovost izdelanih izkaznic, saj si nekateri izdelovalci niti ne ogledajo objekta (kar v določenih primerih omogoča tudi zakonodaja).«

Prav na področju kakovosti vidi možnosti za izboljšave tudi Ahlin. Seveda pod pogojem, da bi bila cena energetske izkaznice višja:

»Zdaj si prizadevamo za določeno kakovost, po drugi strani pa si potrošniki želijo čim nižjih cen.« Po njegovem mnenju bi bilo treba zagotoviti tudi možnosti za kakovostnejše (in dražje) energetske izkaznice, druga možnost pa je to, kar je še pred uvedbo predlagala Zveza potrošnikov Slovenije, in sicer da gre zgolj za administrativno obdelavo – vnese se zahtevane podatke, na podlagi katerih se izdela okvirna energetška izkaznica: »Kot ima v registru nepremičnin vsaka nepremičnina pripisano vrednost, ki pa ni nujno idealna. Isto bi lahko bilo z energetskimi izkaznicami, da bi vsaka stavba imela svojo. Ne bi bila popolna, bi bila pa poceni.«

Kaj si po besedah nepremičninskih posrednikov o energetskih izkaznicah mislijo kupci nepremičnin



Energetske izkaznice izpolnjujejo svojo vlogo večinoma zgolj na stopnji oglaševanja. Na ogledih nepremičnin nekateri kupci še vprašajo, kakšen je ocenjen energetske razred nepremičnine, vendar jih je več takšnih, ki se jim to ne zdi pretirano pomembno, ampak raje vprašajo po dejanskih stroških ogrevanja, ki jih je imel prodajalec v preteklosti v povezavi s to nepremičnino. Mislim, da energetske izkaznice ne vplivajo veliko na prodajo nepremičnin, saj ocenjeni razred ni nujno tudi dejanski izraz tega, koliko bo kupec moral plačevati za ogre-



distributerjev. Zanje je to informacija, ne energetska izkaznica. Vsakega zanima, koliko ga bo to stalo, kar v kilovatih ni razvidno na prvi pogled, seveda ob pogoju, da je izdelana za točno ta del stavbe, ne za celotno stavbo. Nisem še doživela, da bi se zaradi energetske izkaznice odločili ali ne odločili.
ŠPELA METERC REPOVŽ, C21

Energetska izkaznica prodajalci večinoma obravnavajo kot nepotreben strošek. Zahteve kupcev pa so različne, odvisno od njihove poučenosti in razumevanja smotra energetske izka-



vanje. Zato glede tega kupci še vedno raje preverijo dejanske stroške in le-te povežejo z velikostjo nepremičnine in potem sami ocenijo, ali je ta strošek visok oziroma nizek v primerjavi z drugimi.

JELENA LAŠIČ, MP Projekt

Mogoče je to pomembneje za kupce novih nepremičnin, pri rabljenih nepremičninah pa pogledajo razred, a se ne spuščajo v podrobnosti. Kupcev ne zanima toliko energetska izkaznica, kot jih prikaz stroškov v določenem obdobju pri nakupu, kar je pa razvidno iz računov



znic. Zato imamo kot posrednik v tem odnosu ključno vlogo. Na eni strani imamo naročnika, ki je običajno prodajalec, in na drugi kupca ter zavezanost k izpolnjevanju zakonodaje. Dolžni smo pojasniti pomen in obveznost energetske izkaznice vsem strankam v postopku. Zagovarjamo odločitev, da energetska izkaznica naročijo, če ne prej, pa pred sklenitvijo pogodbe. Energetske izkaznice na prodajo nepremičnine, v večini primerov nimajo večjega vpliva, se pa zgodi, da jo banka zahteva pri financiranju.

ALEN KOMIČ, ABC nepremičnine

26. 02. 2024 Delo

Stran/Termin: 12

Naslov: Mesto Metković doživlja gradbeni razcvet

Naklada: 19.752,00

Avtor: Stanislav Soldo

Površina/Trajanje: 321,34

Rubrika/Oddaja: POSEL IN DENAR

Žanr: POROČILO

Gesla: STANOVANJSKA GRADNJA



Mesto Metković doživlja gradbeni razcvet

Gradbeništvo

Ljudje kupujejo stanovanja že v tlorisih, takoj ko zakopljejo prvo lopato, včasih celo pred tem

Stanovanjska gradnja v mestu Metković cveti. Na območju mesta je aktivnih deset gradbišč stanovanjskih in poslovnih objektov. Gradijo se veliki stanovanjski kompleksi s tridesetimi in več stanovanji, a tudi manjši objekti, tako imenovane urbane vile, s tremi do petimi stanovanjskimi enotami.

STANISLAV SOLDO
Dubrovački Vjesnik

Vse, kar je zgrajeno, se proda veliko prej, kot je stavba vseljiva. Ljudje kupujejo stanovanja že v tlorisih, takoj ko je zakopana prva lopata in postavljena tabla s splošnimi podatki o stavbi, izvajalcu in pravnomočnim gradbenim dovoljenjem, včasih celo pred tem. Cena za kvadratni meter novogradnje v Metkoviću je okoli 2000 evrov, kar je pravi drobiž v primerjavi s cenami v Splitu, Dubrovniku ali drugih mestih na

dalmatinski obali, kjer kvadratni meter stanovanja presega tri tisoč evrov.

Toda Metković ni obala, ampak notranjost, zato so cene precej nižje, kar spet vzbuja veliko zanimanje kupcev. Metković lahko primerjamo, na primer, z Imotskim ali Vrgorcem, kjer je cena za kvadratni meter v novogradnji podobna, piše *Dubrovački vjesnik*. **Stanovanjska gradnja** v Metkoviću cveti tudi zaradi bližine Hercegovine, torej lege v obmejnem območju, zato mnogi državljani Hercegovine kupujejo stanovanja v Metkoviću, predvsem da bi pridobili naslov in kraj bivanja. Drugo dejstvo je bližina morja na obali Neretve, na koncu pa tudi samega Dubrovnika in Pelješca, še posebno po izgradnji Pelješkega mostu. Del kupljenih apartmajev v novogradnji oddajajo potencialnim turistom, kajtarjem in deskarjem, ki počitnice preživljajo na izlivu Neretve in prespijo v Metkoviću.

Dubrovnik je predrag

Tako kot je nižja cena za kvadratni meter, je nižja tudi cena najema, zato je za marsikoga ceneje, če najame stanovanje v Metkoviću, če je treba, pa se vozi v Dubrovnik. Veliko Neretvancev dela v Dubrovniku, večinoma v bolnišnici, na policiji ali carini. Pod nobenim pogojem ne razmišljajo o nakupu stanovanja v Dubrovniku, kjer je kvadratni meter tlakovanega parkirišča na dvorišču stavbe dražji od kvadratnega metra stanovanjske površine v Metkoviću. Pričakovati je, da se bo trend intenzivne **stanovanjske gradnje** nadaljeval prav zaradi tega. Na travnikih in njivah, kjer sta še pred kratkim rasla blitva in zelje, zdaj vse pogosteje vidimo gradbišča ali napise o prodaji stanovanj, čeprav temelji še niso postavljeni. Naprodaj so stanovanja, velika od 40 do 140 kvadratnih metrov, za vsak žep se nekaj najde, čeprav nam investitorji, s ka-

terimi smo se pogovarjali, pravijo, da so najboljša stanovanja od 50 do 60 kvadratnih metrov, tudi če so dvosobna, so takoj zakupljena.

Nekateri investitorji pa imajo »posle« sklenjene s poslovnimi bankami, ki potencialnim kupcem omogočajo stanovanjska posojila s pogojem, da ti vpišejo hipoteko na stanovanje ali del stavbe. Z eno besedo: nepremičninski trg, predvsem v novogradnjah na območju Metkovića, je v vzponu. Malo podjetniškega duha in lastništvo zemlje sta dovolj, da iz kmeta čez noč postaneš investitor.

V bistvu vse poteka po partnerskem principu: lastnik zemljišče odda gradbenemu podjetju, ki skupaj z njim postane formalno-pravni investitor. Za preneseno zemljišče dobite več stanovanj, ki jih zelo hitro prodate, ker je povpraševanje veliko, in denar obdržite v žepu, torej investirate naprej v gradbeni sektor.



Nekateri investitorji novogradenj imajo »posle« sklenjene s poslovnimi bankami, ki potencialnim kupcem omogočajo stanovanjska posojila s pogojem, da ti vpišejo hipoteko na stanovanje ali del stavbe. FOTO CROPIX

26. 02. 2024 Dnevnik

Stran/Termin: 4

Naslov: Na kratko

Naklada: 15.822,00

Avtor: STA

Površina/Trajanje: 187,22

Rubrika/Oddaja: POSLOVNI

Žanr: VEST

Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE



NA KRATKO

Neprofitna najemnina od aprila višja

Minister za solidarno prihodnost Simon Maljevac je novo vrednost točke za določitev vrednosti neprofitnega stanovanja uskladil z lansko rastjo cen življenjskih potrebščin in jo določil pri 3,65 evra. Dvig, ki bo veljal z aprilom, bo državnemu in lokalnim stanovanjskim skladom prinesel več sredstev, tudi za obnovo fonda neprofitnih stanovanj. Kot so pojasnili



na ministrstvu za solidarno prihodnost, gre za osnovo, po kateri se določa višina najemnine v neprofitnih stanovanjih. Po navedbah ministrstva bodo lahko tako državni in lokalni stanovanjski skladi več sredstev namenili za obnovo fonda neprofitnih stanovanj. »S tem se bo posredno povečala tudi možnost za ustavitev negativnega trenda odprodaje občinskih neprofitnih stanovanj, ki jih občinski skladi prodajajo, da pridobijo nujna sredstva za vzdrževanje svojega fonda,« so zapisali v sporočilu za javnost. Izpostavili so, da so najemnine v neprofitnih stanovanjih še vedno dostopne, saj bo njihov dvig razmeroma nizek. »Socialno šibkejši bodo še naprej upravičeni do subvencije neprofitne najemnine, katere znesek se bo prav tako uskladil,« so zapisali.

Blokada poljskih kmetov na meji z Nemčijo

Poljski kmetje so včeraj blokirali glavno avtocesto pri kraju Slubice ob meji z Nemčijo, da bi protestirali proti evropskim okoljskim predpisom in uvozu poceni izdelkov iz držav nečlanic EU, med drugim iz Ukrajine. Kmetje medtem vztrajajo tudi pri blokadi mejnih prehodov z Ukrajino na jugovzhodu Poljske. Kmetje so sprva načrtovali 25-dnevno blokado, a so se po pogovorih z lokalnim prebivalstvom, podjetji in prevozniki odločili, da bodo mejni prehod danes verjetno znova odprli. V Bruslju se bodo ob tem sestali ministri za kmetijstvo EU, ki bodo govorili tudi o odzivu na zahteve kmetov, ki v zadnjih mesecih protestirajo



v številnih članicah EU. Zahtevajo boljše cene za svoje proizvode, manj birokracije in določena odstopanja pri izpolnjevanju okoljskih ciljev. Kmetje na vzhodu EU pa opozarjajo tudi na po njihovem nelojalno konkurenco iz Ukrajine.

Rekordno leto grškega turizma

Grčija je lani kljub dolgotrajnemu vročinskemu valu in uničujočim gozdnim požarom, ki so zahtevali na tisoče evakuacij, dosegla nov turistični rekord, je sporočila tamkajšnja centralna banka. Leta 2023 je Grčijo po prvih ocenah obiskalo več kot 32,7 milijona ljudi. Prejšnji rekord je bil iz predkoronskega leta 2019, ko je državo na jugovzhodu Evrope obiskalo 31,3 milijona turistov. Lansko leto je bilo rekordno tudi z vidika prihodkov, in sicer so bili z 20,5 milijarde evrov za dve milijardi višji kot leta 2019. ×

STA

26. 02. 2024

Primorske novice

Stran/Termin: 1

Naslov: V prostorskih načrtih tudi 10. 000 stanovanj

Naklada: 21.000,00

Avtor: Alenka Penjak

Površina/Trajanje: 121,99

Rubrika/Oddaja: Naslovna stran

Žanr: NAPOVEDNIK ČLANKA

Gesla: STANOVANJSKA GRADNJA



KOPER • Stališča občine do pripomb občanov

V prostorskih načrtih tudi 10.000 stanovanj



FOTO: KS BERTOKI

Na delavnicah so krajan Bertokov povedali tudi svoje prostorske želje.

• ALENKA PENJAK

Mestna občina Koper je objavila stališča do pripomb in predlogov z javne razgrnitve dopolnjenega osnutka Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Koper. Nanižana so na 1006 straneh. Vsi, ki so v času javne razgrnitve oddali predlog ali pripombo, bodo o stališču občine pisno obveščeni. To nestrpno čakajo tudi krajan Bertokov in Prad. Ti niso naklonjeni večji stanovanjski gradnji, kar so že na glas povedali. → 5

5000

stanovanj v Kopru in

5000

stanovanj v
zalednem delu
občine je v
občinskem
prostorskem načrtu

26. 02. 2024

Primorske novice

Stran/Termin: 5

Naslov: V prostorskih načrtih za gradnjo tudi 10. 000 stanovanj Naklada: 21.000,00

Avtor: Alenka Penjak

Površina/Trajanje: 489,47

Rubrika/Oddaja: PRIMORSKA

Žanr: POROČILO

Gesla: STANOVANJSKA GRADNJA



KOPER • Objavili stališča do pripomb in predlogov z javne razgrnitve prostorskega načrta

V prostorskih načrtih za gradnjo tudi 10.000 stanovanj



Mestna občina Koper je objavila stališča do pripomb in predlogov z javne razgrnitve dopoljenega osnutka Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Koper. Nanizana so na 1006 straneh. Vsi, ki so v času javne razgrnitve oddali predlog ali pripombo, bodo o stališču občine obveščeni po elektronski ali navadni pošti. Ponovna javna razgrnitev bo predvidoma spomladi.

• **ALENKA PENJAK**

Med javno razgrnitvijo, ki je potekala od 14. februarja do 30. aprila 2022, je Mestna občina Koper prejela 2013 pripomb in za vsako pripravila individualno stališče, ki ga sedaj lahko preberemo v objavljenem dokumentu. Dodajmo, da je bilo 22 odstotkov pripomb sprejemljivih in 13 odstotkov delno sprejemljivih, nesprijemljivih pripomb pa je bilo kar 60 odstotkov. Vse so dosegljive na naslovu koper.si.

Od zaključka javne razgrnitve je občina opravila še dodatne strokovne presoje ter se usklajevala s pristojnimi mi-

nistrstvi, državnimi zavodi in agencijami. Hkrati je izvedla več posvetovanj z različnimi javnostmi v obliki prostorsko-planerskih delavnic. "S spremembami, ki izhajajo iz pripomb in jih bomo upoštevali pri nadaljnjih postopkih priprave občinskega prostorskega načrta, bo Mestna občina Koper javnost seznanila na ponovni javni razgrnitvi predvidoma v spomladanskih mesecih," v popotnico osnutku občinskega prostorskega načrta pravi koprski župan **Aleš Bržan**.

Po zaključku javne razgrnitve bo sledila priprava še enega dokumenta stališč do vseh

prejetih pripomb, nato pa se bo oblikoval predlog Občinskega prostorskega načrta, ki ga bo občina še zadnjič posredovala v pregled državnim ustanovam. Ko bo dobila odobritev vseh nosilcev urejanja prostora, bo sledila še zadnja faza - potrditev dokumenta na občinskem svetu.

Osnovna težava je pomanjkanje stanovanj

Pripravo občinskega prostorskega načrta (OPN) je zakon občinam naložil že leta 2007, od takrat pa je sledilo veliko podaljškov in novih rokov. Zadnji pravi, da bi občine svoj OPN morale sprejeti do konca leta 2024. Do takrat bodo veljali stari prostorski načrti, v koprskem primeru Dolgoročni plan občine Koper, ki je bil v osnovni verziji prvič objavljen leta 1986.

Osnetek dokumenta so izdelali zunanji izvajalci, ki so jih izbrali na javnem razpisu. Strokovnjaki iz Ljubljanskega urbanističnega zavoda so sku-



Na delavnicah, organiziranih v sodelovanju z občino, so krajanje Bertokovi povedali tudi svoje prostorske želje.



FOTO: ZDRAVKO PRIMOŽIČ/FPA

Bertoki v zadnjih letih niso zaledje Kopra, temveč že njegovo primestje.

paj s podjetjem Locus ugotovili, da manjka jasna prostorska strategija. Največji problem Mestne občine Koper zadnjih desetletij je pomanjkanje stanovanj v mestu, kar je prineslo rast števila prebivalcev v primestnih naseljih.

“S selitvijo urbanega prebivalstva na podeželje je prišlo do pospešenih procesov spreminjanja kulturne krajine. Ne le zaradi nove razpršene pozidave, ampak tudi zaradi pospešenega zaraščanja kmetijskih površin,” dodaja Bržan.

Nova stavbna zemljišča v Kopru, Bertokih in Pradah

Največje širitve stavbnih zemljišč so načrtovali v mestu Koper ter Bertokih in Pradah. Poselitev je usmerjena na nepozidana stavbna zemljišča in ne dopušča nove razpršene gradnje oziroma poselitve.

5000

stanovanj v Kopru in

5000

stanovanj v zalednem delu občine je v občinskem prostorskem načrtu

Manjše širitve omogočajo še v nekaterih zalednih naseljih, pretežno za potrebe gospodarskih dejavnosti. Stavbna zemljišča izven naselij bodo dovoljena le izjemoma, kot na primer za potrebe kmetij, ki na obstoječih lokacijah nimajo več razvojnih možnosti, ali za rekreacijska območja, športna igrišča, posebna turistična območja ...

Število stanovanj, ki bi jih bilo mogoče še zgraditi na ne-

pozidanih stavbnih zemljiščih, je ocenjeno na 5000 stanovanj v Kopru in 5000 stanovanj v zalednem delu občine.

Je možen tudi referendum?

Krajani Bertokov in Prad niso naklonjeni večji stanovanjski gradnji, kar so že na glas povedali. Stališča do pripomb, ki so jih podali med javno razginitvijo OPN pred dvema letoma, **Matjaž Kozlovič**, predsednik KS Bertoki, še ni uspel pregledati. “Upam, da so upoštevali našo željo po manjši stanovanjski gradnji,” pravi Kozlovič.

Četudi bodo ugotovili, da občina tega ni storila, pa ne vidi možnost za referendum, s katerim bi zavrnila OPN. “Možnost referenduma vedno obstaja, a ne verjamem, da bi bil uspešen, saj je vse preveč različnih pogledov na razvoj,” meni Matjaž Kozlovič. •