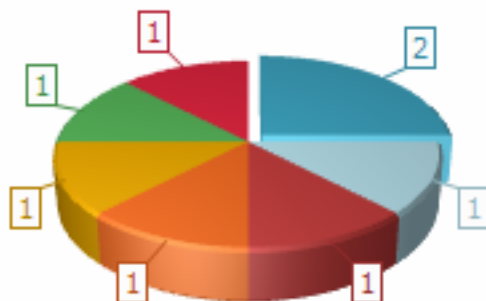




Poročilo medijskih objav

Pripravljeno: **27.02.2024**

Pojavnost:



Ključne besede v poročilu:

STANOVANJSKA GRADNJA	2
OCENJEVANJE NEPREMIČNIN	1
ZDRUŽENJE OCENJEVALSKIH PODJETIJ	1
CENE NEPREMIČNIN	1
OBNOVA STANOVANJ	1
NAJEMNA STANOVANJA	1
STANOVANJSKI ZAKON	1

Pregled objav

27. 02. 2024	Primorske novice	Stran/Termin: 5	SLOVENIJA
Naslov:	Načrtujejo 166 vrstnih hiš za 580 novih stanovalcev		
Vsebina:	Nov korak za bodočo stanovanjsko sosesko Ankaran hrib		
Avtor:	Alenka Penjak		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	STANOVANJSKA GRADNJA		

27. 02. 2024	Večer	Stran/Termin: 4	SLOVENIJA
Naslov:	Cenilca ne izberimo le na podlagi cene		
Vsebina:	CENILCI IN SODNI IZVEDENCI		
Avtor:	Tina Recek		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	OCENJEVANJE NEPREMIČNIN, ZDRUŽENJE OCENJEVALSKIH PODJETIJ, CENE NEPREMIČNIN		

27. 02. 2024	Svet 24	Stran/Termin: 14	SLOVENIJA
Naslov:	Štirisobno stanovanje v Trstu 140 tisoč, v Ljubljani pa 270 tisoč evrov		
Vsebina:	Nakup stanovanja v našem glavnem mestu je zadnje čase za Slovence s povprečnimi prihodki nekaj nemogočega. Samo 90 kilometrov iz Ljubljane pa je zgodba povsem drugačna.		
Avtor:	Polona Krušec		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	OBNOVA STANOVANJ		

27. 02. 2024	Gorenjski glas	Stran/Termin: 3	SLOVENIJA
Naslov:	Priročnik za najemnike stanovanj		
Vsebina:	Nevladne organizacije želijo s priročnikom pomagati najemnikom pri poznavanju njihovih pravic.		
Avtor:	Urška Peternel		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	NAJEMNA STANOVANJA, STANOVANJSKI ZAKON		

27. 02. 2024	Gorenjski glas	Stran/Termin: 6	SLOVENIJA
Naslov:	Občina bi se poravnala s skladom obrtnikov		
Vsebina:	Mestna občina Kranj in Sklad obrtnikov in podjetnikov se v postopku mediacije pogovarjata, da bi zaplet z zemljiščem ob Krajevnom domu Primskovo rešila tako, da občina zemljišče odkupi.		
Avtor:	Simon Šubic		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	STANOVANJSKA GRADNJA		

27. 02. 2024 Primorske novice

Stran/Termin: 5

Naslov: Načrtujejo 166 vrstnih hiš za 580 novih stanovalcev

Naklada: 21.000,00

Avtor: Alenka Penjak

Površina/Trajanje: 304,08

Rubrika/Oddaja: PRIMORSKA

Žanr: POROČILO

Gesla: STANOVANJSKA GRADNJA



ANKARAN • Nov korak za bodočo stanovanjsko sosesko Ankaran hrib

Načrtujejo 166 vrstnih hiš za 580 novih stanovalcev

Ankaranska občina je objavila osnutek občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) Ankaran hrib, kjer želijo lastniki 4,9 hektarja velikega zemljišča graditi stanovanja. Občina je investitorjem postavila nekaj omejitev: avtomobili bodo morali biti parkirani pod zemljo, vrstne hiše pa lahko segajo do prvega nadstropja z mansardo.

• ALENKA PENJAK

Območje je videti kot velik travnik, domačini ga uporabljajo za sprehode in rekreacijo, meji pa na bližnjo stanovanjsko sosesko, niz enodružinskih hiš ter kmetijske in gozdne površine.

Lastništvo nad večjim delom zemljišča si delita družbi Primus gradnje in Wohn und Geschäftspark Laibach GmbH, manjši delež imata Občina Ankaran in družba Makro 5 gradnje, 6000 kvadratnih metrov pa je v lasti zasebnika.

Stališča do 8. marca

Večina lastnikov, pravnih oseb, je dala pobudo občini za izdelavo podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko

gradnjo Ankaran-hrib. Osnutek je namenjen zgodnji komunikaciji z javnostjo ter pridobivanju predlogov in usmeritev na prostorske ureditve, s katerimi ga bodo dopolnili.

Predloge in usmeritve je možno poslati do 8. marca po redni pošti na naslov Občina Ankaran, Jadranska cesta 66, 6280 Ankaran, ali po elektronski pošti na naslov iztok.mermolja@obcina-ankaran.si. Po dopolnitvi akta s stališči do pripomb sledi sprejemanje na občinskem svetu.

Omejitve za investitorje

Investitorjem je občina postavila nekaj omejitev. Parkirne površine morajo biti umeščene pod zemljo. Maksimalna dopustna višina stavb je enajst metrov. Mak-



Skoraj pet hektarjev veliko območje med Srebrničevo ulico in Razgledno cesto, kjer naj bi investitorji zgradili 166 vrstnih hiš.

simalna dopustna etažnost stavb nad terenom je P+1+M. Minimalna dopustna etažnost stavb nad terenom je P+1.

Zasnova predvideva gradnjo do približno 166 vrstnih stanovanjskih hiš z okvirno kapaciteto največ 580 stanovalcev. V kletih bo prostora za 300 lastniških parkirnih mest, hiše bodo obdajale zelene in parkovne površine.

Nova kanalizacija

V sklopu gradnje bo potrebno tudi povezati Srebr-

ničevo ulico in Razgledno pot. Najprej bo sledila rekonstrukcija in modernizacija Razgledne poti, po končani gradnji pa še Srebrničeve ulice.

Razgledna pot bo imela dva vozna pasova, ki omogočata maksimalno hitrost 50 kilometrov na uro in hodnik za pešce na desni strani. Srebrničeva ulica bo ohranila dva vozna pasova, ki bosta omogočala maksimalno hitrost 30 kilometrov na uro, hodnik za pešce in avtobusno postajališče.

Zaradi odvajanja padavinskih voda bo nujna gradnja nove kanalizacije za meteorne vode, ki bo prečkala parkirišče Valdoltra in se priključila na enega izmed jaškov betonske kinete hroudornika Valdoltra. V načrtu je še umestitev cevnega zadrževalnika z dušilko.

Za oskrbo s pitno vodo je potrebno zgraditi primarni vodovodnega omrežja od vodohrana Barižoni po koridorju lokalne poti Barižoni in Razgledne poti do obstoječega v Srebrničevi ulici. •

27. 02. 2024 Večer

Stran/Termin: 4

Naslov: Cenilca ne izberimo le na podlagi cene

Naklada: 16.328,00

Avtor: Tina Recek

Površina/Trajanje: 901,91

Rubrika/Oddaja: V ŽARIŠČU

Žanr: POROČILO

Gesla: OCENJEVANJE NEPREMIČNIN, ZDRUŽENJE OCENJEVALSKIH PODJETIJ, CENE



CENILCI IN SODNI IZVEDENCI

Cenilca ne izberimo le na podlagi cene

Cenitev največkrat potrebujemo pri nakupu ali prodaji nepremičnine, v postopku dedovanja in ločitve ter pri pripravi oporoke. Koliko bomo odšteli za storitev?

Tina Recek

O cenilcih nepremičnin se po vsej verjetnosti v javnosti še nikoli ni toliko govorilo, kot se je ob izbruhu afere sodna stavba. Sogovorniki iz vrst cenilcev pravijo, da takšni dogodki ne pripomorejo k ugledu njihove stroke, a ne smemo posploševati. "Še vedno nas je na trgu veliko, ki svoje delo opravljamo strokovno, profesionalno in naročnikom nudimo storitve ocenjevanje vrednosti, ki temeljijo na zaupnosti, nepristranskosti in neodvisnosti," je prepričana **Marjana Drame**, pooblaščenca ocenjevalka vrednosti nepremičnin in sodna cenilka iz podjetja DB cenitve.

In kdo lahko postane cenilec? Sogovornica razlaga, da v Sloveniji cenitve nepremičnin opravlja več vrst cenilcev, a formalno je urejen le status pooblaščenega ocenjevalca nepremičnin in sodnega cenilca. Razlike med njima so v pooblastilih, izobraževanju, rednem izpopolnjevanju in v tem, kdo ju nad-

zira. Oba morata imeti predbolonjsko univerzitetno izobrazbo oziroma ključni bolonjski magistrski študijski program. Zahtevane so tudi delovne izkušnje, za pooblaščenega ocenjevalca najmanj dve leti, za sodnega cenilca pa najmanj šest let.

Sledijo aktualni problematiki

Pooblaščen ocenjevalec nepremičnin dela cenitve vseh vrst nepremičnin za različne namene, kot so denimo nakup, prodaja, najem, davčni postopki, stvarni vložki, insolventni postopki ... Dovoljenje za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin podeljuje Slovenski inštitut za revizijo. Izda se ga za dobo treh let, ki se lahko podaljša, če ocenjevalec opravi določen obseg dodatnega izobraževanja. Drametova dodaja, da sta pridobitev in



"Nenehno izpopolnjevanje cenilca omogoča sledenje aktualnim spremembam na področju ocenjevanja vrednosti"



obnavljanje dovoljenja tudi dokaj velik strošek, saj ocenjevalca pridobitev dovoljenja stane približno 4700 evrov, obnovev pa približno 3500 evrov. Zah-teva po nenehnem dodatnem izpopoln-jevanju omogoča sledenje aktualnim spremembam na področju ocenjevanja vrednosti, recimo ocenjevanje poplav-nih območjih, in ocenjevanja nepremič-nin v času visoke inflacije. Omenjeni inštitut in Agencija za javni nadzor nad revidiranjem izvajata nadzor nad delom pooblaščenega cenilca.

Brez večjih odstopanj

Ministrstvo za pravosodje pa imenuje sodnega cenilca. Ta mora pred imeno-vanjem opraviti še poseben preizkus strokovnosti. Svoj naziv denimo lahko uporablja, kadar dela cenitve na zahtevo sodišča ali na zahtevo upravnega organa v upravnem postopku. Nadzor nad njim izvaja strokovni svet, ki deluje v okviru ministrstva za pravosodje. Prav tako se je sodni cenilec dolžan strokovno izpopolnjevati. Po preteku petih let od dneva imenovanja mora predložiti dokazilo, da se je udeležil naj-manj petih strokovnih izpopolnjevanj. Štampiljko sodnega cenilca na cenitev lahko odtisne tudi v drugih primerih. Če je član društva, ki deluje na podro-čju sodnega izvedenstva ali cenilstva, društvo pa je pridobilo status društva, ki deluje v javnem interesu in je v njegovih aktih opredeljen učinkovit

nadzor nad njegovim delom. Kot po-jasnjeno na ministrstvu, se v tovrstnih primerih glede nadzora nad delom sodnega cenilca uporabljajo društvena pravila, nadzor pa izvaja društvo. **Milan Žnidaršič**, predsednik upravnega odbora Združenja sodnih izvedencev in cenilcev gradbene stroke Slovenije (SICGRAS), pravi, da na leto opravi-jo v povprečju dva ali tri nadzore nad delom sodnega cenilca, ki ima tudi li-cenco Združenja SICGRAS in lahko torej deluje tudi na trgu. V nadzorih običaj-no ne ugotovijo večjih odstopanj, se pa najpogosteje izkaže, da rezultati izvede-niškega oziroma cenilnega mnenja niso po pričakovanju strank.

Več sodelovanja med združenji

Po mnenju sogovornice je področje poo-blaščenih ocenjevalcev dokaj dobro ure-jeno: "Konkretno, imamo urejen sistem izobraževanja, podeljevanja dovoljenj in nadzor nad delom ocenjevalcev. Vedno so sicer možne izboljšave, predvsem takšne, ki bi pripomogle k (še) večji strokovnosti ocenjevalcev. Veliko bi se dalo narediti na prenosu znanj in izkušenj, pri strokovnih izobraževanjih bi morali dati še več pozornosti na obravnavi kon-kretnejših primerov, ocenjevalce bi bilo smiselno na letni ravni seznanjati o re-zultatih nadzora in najpogostejših napa-kah oziroma odstopanjih od standardov. S takšnim pristopom bi zagotovo pripo-mogli k večji strokovnosti ocenjevalcev."

Na področju sodnih cenilcev naj-večjo težavo vidi v nadzoru nad delom cenilcev, slabši strokovni podpori in neurejenem sistemu strokovnega izpopolnjevanja. Kot še razlaga, so sicer sodni cenilci po posameznih strokov-nih področjih organizirani v združe-nja, vendar so to združenja, ki delujejo bolj kot ne kot zaprt sistem. "Želim si, da bi bilo več sodelovanja med različ-nimi združenji, inštitutom za revizijo, med sodnimi cenilci in pooblaščenimi ocenjevalci vrednosti. Posamezna zdru-ženja imajo dobro postavljena izhodišča za nekatere metode ocenjevanje (na primer cenilci kmetijske stroke), vendar cenilci, ki nismo člani teh združenj, ne moremo priti do teh gradiv. Čeprav so se v zadnjih letih že naredili premiki, je tega še vedno premalo. Slovenski trg je premajhen, da bi se obnašali tako ceho-vsko. Skupaj lahko naredimo veliko na še večji strokovnosti in ugledu cenilske stroke." Njeni želji po boljšem sodelova-nju se pridružuje tudi Žnidaršič.

Predsednik Združenja ocenjevalskih podjetij pri Gospodarski zbornici Slove-nije **Boštjan Boh** prida, da si želi, da bi pooblaščen ocenjevalci imeli večja po-oblastila in da bi njihove ocene lahko argumentirano spodbijal le strokovnjak iz iste stroke in ne denimo "kar uradnik na laičnih argumentih, ki nima nobene strokovne podlage". Poleg tega se za-vzema za strožje sankcije v primeru cenitve, ki bi bistveno odstopala brez ustreznih argumentov od dejanskih razmer na trgu.

Strošek cenitve ni odvisen od vrednosti nepremičnine

Na vprašanje, kdaj fizične osebe največ-krat potrebujejo cenitev, sogovornica pojasnjuje, da pri nakupu nepremič-nine, na primer za potrebe hipotekar-nega kredita, pri prodaji, ko je treba davčni upravi dokazati vrednost ne-premičnine ob pridobitvi/odsvojitvi, ali zgolj zato, da prodajalec pridobi ustrezno informacijo o tržni vredno-sti, preden postavi oglaševano ceno, v postopku dedovanja, ko se dediči želijo dogovoriti, kako bodo razdeli-



li nepremičnine oziroma želijo ugotoviti vrednost nepremičnin za potrebe odmere davka na dediščino, v postopku ločitve zaradi delitve premoženja,

Marjana Drame: "Sem za več sodelovanja med združenji, inštitutom za revizijo, sodnimi cenilci in ocenjevalci vrednosti."



pri pripravi oporoke, da se zapustnik lažje odloči, kaj bo komu zapustil, za različne sodne in upravne postopke ... Koliko pa bomo za oceno strokovnjaka plačili, je odvisno od tega, kaj je predmet ocene in za kakšen namen se pripravi cenitev. Drametova pojasnjuje, da so nameni lahko različni: prodaja, nakup, davčni nameni, delitev dediščine oziroma premoženja, stvarni vložek, hipotekarni kredit, računovodski nameni, stečajni postopek ... Strošek cenitve nikakor ni odvisen od vrednosti nepremičnine, ki se ocenjuje. To je namreč v nasprotju s pravili stroke. Okvirno se strošek cenitve stanovanja na trgu giblje med 200 in 350 evri, medtem ko strošek cenitve hiše okoli sto evrov več.

Koga izbrati? Marjana Drame pojasni, da je seznam pooblaščenih ocenjevalcev nepremičnin in sodnih cenilcev javno dostopen, zato lahko stranka v večini primerov izbire kogarkoli želi. "Osebnost se odločala glede na to, kaj se ocenjuje in za kakšen namen. Na primer, če bi potrebovala cenitev za računovodske namene, bi se odločila za cenilca z dobrim ekonomskim predznanjem in poznavanjem računovodskih izkazov. Če bi potrebovala cenitev škode na objektu ali oceno investicijskih vlaganj, bi izbrala cenilca oziroma izvedenca gradbene stroke. Skratka, odločitve o izboru cenilca ne bi sprejela le na podlagi ponujene cene," sklene sogovornica.

Ocena vrednosti nad realno ceno

Predsednik Slovenskega nepremičninskega združenja - Fiabci Slovenija **Marko Novak** se spominja, da so pred desetimi leti in več cenilci vrednosti nepremičnin napihnjili v okoli 80 odstotkih primerov za potrebe najema hipotekarne kredita. Cenitve so bile napihnjene od 20 do 40 odstotkov nad tržno vrednost. Osnovni razlog je bil ta, da bi stranka dobila višji znesek kredita in z določenim deležem tega denarja opremila stanovanje. Banke so to prakso omejevale z revizijami cenitev, ki so tako napihnjene vrednosti znižale na realno raven. Na osnovi realne ocene vrednosti se je potem ocenil realni kreditni potencial stranke. Kot še pravi Novak, pa veliko cenilcev še danes upošteva želje naročnika in poda višjo ceno, kot je realna. Gre za manjše popravke v višini od deset do dvajset odstotkov. V posameznih primerih tudi več.



Da prodajalec pridobi ustrezno informacijo o tržni vrednosti, preden postavi oglaševano ceno, lahko najame cenilca vrednosti nepremičnine. Foto: Robert Balen

27. 02. 2024 Svet 24

Stran/Termin: 14

Naslov: Štirisobno stanovanje v Trstu 140 tisoč, v Ljubljani pa

Naklada: 48.000,00

Avtor: Polona Krušec

Površina/Trajanje: 1.333,03

Rubrika/Oddaja: SLOVENIJA

Žanr: POROČILO

Gesla: OBNOVA STANOVANJ



14 SLOVENIJA 24

urednistvo@svet24.si / novice.svet24.si

ŠTIRISOBNO STANOVANJE TISOČ, V LJUBLJANI

SELITEV V ITALIJO Kaj lahko za isti znesek kupimo

Nakup stanovanja v našem glavnem mestu je zadnje čase za Slovence s povprečnimi prihodki nekaj nemogočega. Samo 90 kilometrov iz Ljubljane pa je zgodba povsem drugačna.

Avtorica: Polona Krušec

Foto: nepremicnine.net, immobiliare.it

Za Slovence je Italija sicer zanimiva predvsem kot turistična destinacija, nekoliko manj kot država, ki bi jo izbirali za svoj novi dom, a po drugi strani denimo v Trstu živi kar okoli deset tisoč slovenskih državljanov (podatek je iz oktobra 2023).

Bili smo v stiku z Ljubljancem, ki si je na obrobju tega italijanskega pristaniškega mesta kupil stanovanje, veliko sto kvadratnih metrov. Njegova cena je bila pred dvema letoma 160.000 evrov. Z ženo sta ga celovito prenovila in na novo opremila, kar ju je stalo okoli 90.000 evrov, tako da je bilo vseh stroškov za 250.000 evrov. »Za ta denar se lahko za obnovljeno stanovanje v izmeri 100 kvadratov v Ljubljani, pa še marsikje drugje v Sloveniji, obrišem pod nosom,« je povedal sogovornik.

»Hotela sva ostati blizu Slovenije, zato sva se, ker nama ustreza tudi klimatsko, odločila za Trst, in nad količino stanovanj na tržišču in cenami sva bila navdušena. Kako ne, saj sva prej dve leti

V Trstu bi ta hip brez težav dobili vseljivo stanovanje, veliko okoli 70 do 80 kvadratov (dvosobno), za 200.000 evrov. Lepo urejena trisobna stanovanja, kar pomeni, da prenova ni potrebna, so na voljo že od 250.000 evrov dalje.



V ljubljanskih Vevčah se prodaja 1,5-sobno stanovanje (37,6 kvadrata) za 147.600 evrov, ki je prvo stanovanje v primernem cenovnem okviru za omenjeni par, vseljivo takoj in dovolj dostojno.

neuspešno iskala stanovanje v Ljubljani oziroma si ogledovala samo 'lucnje' po prenapihnenjenih cenah,« je dodal.

SOOČENJE Z REALNOSTJO

»Kot kaže, se bo sem preselila tudi ženina sestra, ki se je pravkar poročila in pričakuje prvega otroka. Z možem bi rada na svoje in zdaj za denar, ki ga imata, izbiramo nepremičnino v Trstu. Za vsoto, ki jo lahko namenita za stanovanje, kar je okoli 140.000 evrov, v Ljubljani ne dobita prav veliko – bolj kot ne samo garsonjero, kar pa je po kvadraturi vsekar premajhno za tričlansko družino s kužkom. Medtem ko bosta v Trstu za to vsoto dobila najmanj dvosobno stanovanje s 60 kvadrati (okoli 2000 evrov na kvadratni meter). To sicer potrebuje prenovno, ampak bomo, da bi jima po-



V centru Trsta v staromeščanski stavbi: 100 kvadratov in 4 sobe za 144.000 evrov

magali, veliko naredili sami. Šlo bo za kozmetične popravke (beljenje, nove luči, nova oprema), tla, stene, električna in vodovodna napeljava in okna pa ostajajo enaki,« pove sogovornik.

Za približno toliko denarja, kolikor ga imata za nakup nepremičnine, lahko v Ljubljani ta hip dobi-

ta samo garsonjero za Bežigradom v izmeri 29 kvadratnih metrov, ki stane 137.000 evrov, ali 22 kvadratov veliko garsonjero v Zeleni jami za 139.000 evrov, torej oboje po ceni 6000 evrov na kvadratni meter! Na voljo je še nekaj po kvadraturi manjših garsonjer, ki stanejo od 56.000 do 139.000 evrov.



Nobena zgodba premajhna, noben človek prevelik.

Za naročilo časopisa pokličite na številko 080 4321.

15

STANOVANJE V TRSTU 140 PA 270 TISOČ EVROV

no v Trstu in kaj v slovenski prestolnici



Trisobno stanovanje v Trstu za 140.000 evrov



125.000 evrov za 25 kvadratov zanikrne nepremičnine na ljubljanskem Rudniku

300.000 EVROV ZA ENOINPOLSOBNO STANOVANJE

Enosobnih in 1,5-sobnih stanovanj v Ljubljani je ta hip na voljo 40. Najcenejše se predstavlja s

ceno 72.000 evrov, ima 41 kvadratnih metrov, vendar je zgrajeno le napol in je treba vanj vložiti še vsaj nekaj deset tisoč evrov, da bo v njem mogoče bivati dostojno. Pojavi se še enosobno stanovanje za

109.000 evrov v Šiški (25,8 kvadrata) oziroma enosobno stanovanje na Rudniku za 125.000 evrov (25,5 kvadrata), vendar je, kar je razvidno s fotografije, v precej zanikrnem stanju.

V ljubljanskih Vevčah se prodaja 1,5-sobno stanovanje (37,6 kvadrata) za 147.600 evrov, ki je prvo stanovanje v njunem cenovnem okviru, ki je vseljivo takoj, saj je v dostojnem stanju. Preostalo so enosobna in enopolisobna stanovanja v izmeri med 30 in 50 kvadrati, ki pa so jima povsem nedosegljiva, saj nobeno od njih ne stane manj od 175.000 evrov (cene segajo do 300.000 evrov). Medtem lahko za 140.000 evrov v Trstu kupita najmanj dvosobno (vsaj 60 kvadratov), če ne celo štirisob-

ŠE RASTE

Po informacijah nepremičninarjev se je povprečna oglaševana cena stanovanj v zadnjih štirih mesecih v Ljubljani povišala za okoli 100 evrov na kvadrat. Ponudba je še vedno borna.

no stanovanje – 100 kvadratov veliko stanovanje za 144.000 evrov.

ČE V GROBEM POVZAMEMO VIDENO NA SPLETNIH OGLAŠEVALSKIH PORTALIH ZA LJUBLJANO IN TRST, LAHKO SKLENEMO:

- nepremičninski trg v Trstu je neprimerno bogatejši v primerjavi z Ljubljano;
- garsonjere, velike okoli 20–25 kvadratov, so v omenjenem italijanskem mestu na voljo že za 40.000 evrov in so neopremljene, a vseljive; v Ljubljani je stanovanje primerljivega letnika, kvadrature in stanja mogoče kupiti šele po ceni od 70.000 evrov;
- enosobno stanovanje v Trstu v izmeri 50 kvadratov, ki je vseljivo in opremljeno, je na voljo od 120.000 evrov naprej, medtem ko najcenejše enosobno stanovanje ta hip v izmeri okoli 55 kvadratov v Ljubljani, podobnega stanja in letnika izgradnje stavbe, stane okoli 190.000 evrov;
- največja razlika med stanovanji v Trstu in v Ljubljani se pojavi pri večjih, tistih nad 80 kvadratov (trisobna), ko je razlika med primerljivima nepremičninama tudi 100.000 evrov v prid Trstu. ■

27. 02. 2024 **Gorenjski glas**

Stran/Termin: 3

Naslov: Priročnik za najemnike stanovanj

Naklada: 19.000,00

Avtor: Urška Peternel

Površina/Trajanje: 136,62

Rubrika/Oddaja: AKTUALNO

Žanr: POROČILO

Gesla: NAJEMNA STANOVANJA, STANOVANJSKI ZAKON



Priročnik za najemnike stanovanj

Nevladne organizacije želijo s priročnikom pomagati najemnikom pri poznavanju njihovih pravic.

URŠKA PERNEL

Kranj – Ustvarjalci spletne platforme Najemniški SOS so izdali Priročnik za najemnice_ke. Ta je dostopen tako v tiskani obliki kot na spletu, v njem pa je mogoče najti nasvete za zaščito pred najpogostejšimi kršitvami, do katerih prihaja ob najemu stanovanja. Kot poudarjajo, stanovanjski zakon predvideva številne najemniške

pravice, a jih najemniki pogosto slabo poznajo. V njem so denimo nasveti, kakšna naj bo najemna pogodba in kaj mora najemnik narediti pred najemom stanovanja.

Ali najemodajalec lahko prepove obiske?

Priročnik prinaša odgovore na vprašanja, kot so na primer ali najemodajalec lahko dvigne najemnino, prepove

obiske, brez najave vstopa v stanovanje, ali ob izselitvi lahko obdrži varščino ...

Kot poudarjajo v Najemniškem SOS, v praksi obstaja nesorazmerje moči med

najemodajalci, ki jim oddaja stanovanja praviloma pomeni dodaten zaslužek, ter najemniki, ki stanovanje

nujno potrebujejo za preživetje. Prepričani so, da mora država s primernimi ukrepi to nesorazmerje čim prej uravnovežiti, do takrat pa lahko najemnikom nekoliko pomaga vsaj poznavanje najemniških pravic.

Avtorji bodo priročnik razdelili med centre za socialno delo in nevladne organizacije in poskrbeli, da se z najemniškimi pravicami seznanijo tudi najranljivejši.

27. 02. 2024

Gorenjski glas

Stran/Termin: 6

Naslov: Občina bi se poravnala s sklantom obrtnikov

Naklada: 19.000,00

Avtor: Simon Šubic

Površina/Trajanje: 395,86

Rubrika/Oddaja: GORENJSKA

Žanr: POROČILO

Gesla: STANOVANJSKA GRADNJA



Občina bi se poravnala s sklantom obrtnikov

Mestna občina Kranj in Sklad obrtnikov in podjetnikov se v postopku mediacije pogovarjata, da bi zaplet z zemljiščem ob Krajevnom domu Primskovo rešila tako, da občina zemljišče odkupi.

SIMON ŠUBIC

Kranj – Mestna občina Kranj (MOK) namerava od Sklada obrtnikov in podjetnikov odkupiti nepozidano zemljišče ob Krajevnom domu Primskovo in tamkajšnji podružnični šoli, na katerem je sklad načrtoval stanovanjsko gradnjo, krajani pa si želijo ohraniti zelene površine oziroma ureditev parka. Mestni svetniki so zato na zadnji seji potrdili predlog mestne uprave, da se nakup 5547 kvadratnih metrov velikega zemljišča uvrsti v načrt pridobivanja nepremičnega premoženja. Po prav tako potrjeni preračunski proračunski sredstev ima MOK za odkup zemljišča na razpolago skoraj 670 tisoč evrov, kolikor obrtniški sklad zanj tudi pričakuje plačila. »Nakup predlagamo za potrebe širitve podružnične šole,« je povedala Mateja Koprivec, vodja oddelka za pravne in kadrovske zadeve.

Ustavna presoja

Gre za zemljišče, ki je bilo predmet ustavne presoje. Sklad obrtnikov in podjetnikov, ki je na Primskovem želel graditi stanovanjske bloke, se je namreč na ustavno sodišče obrnil potem, ko je Mestna občina Kranj leta 2014 na pobudo civilne iniciative in Krajevne skupnosti Primskovo z novim občinskim prostorskim načrtom (OPN) namembnost zemljišča iz stavbnega spremenila v zelene parkovne površine. Ustavno sodišče je leta 2020 ugotovilo, da je OPN v tem delu neustaven, in določilo, da mora občina



Sklad obrtnikov in podjetnikov je zaradi zemljišča na Primskovem vložil odškodninsko tožbo zoper Mestno občino Kranj. / Foto: Gorazd Kavčič

neustavnost odpraviti v roku enega leta. Ob tem je občini naložilo, da mora zagotoviti skrbno tehtanje javnega in zasebnega interesa pri določitvi namenske rabe zemljišč ter presoditi, ali obstaja razumno razmerje sorazmernosti med koristmi, ki jih ukrep zasleduje, in prikrajšanjem, ki ga na drugi strani predstavlja za lastnika nepremičnine.

»V enem letu je bilo to praktično nemogoče storiti, ker sprejemanje občinskega prostorskega načrta traja v povprečju deset let,« je povedal podžupan Janez Černe. MOK je sicer tehtanje zasebnega in družbenega interesa izvedla in v tem postopku ugotovila, da je to zemljišče edino primerno za širjenje šolskih dejavnosti. Ko je MOK sklad obvestila o svojih namerah, pa je ta vložil

odškodninsko tožbo za okoli 570 tisoč evrov zaradi izgube tržne vrednosti zemljišča. V postopku izvensodne mediacije je zdaj sklad ponudil, da odstopi od tožbe, če občina zemljišče odkupi. »Glede na prostorske možnosti na Primskovem in na širjenje stanovanj na tem območju je to edina smotrna lokacija, da se bo šola lahko razširila in v prihodnosti morda postala tudi samostojna osnovna šola,« je dejal Černe.

Zakaj preračunskih sredstev

Mestni svetniki so sicer odkup zemljišča podprli, pričemer pa je Igor Velov (LRV) predlagal, da bi denar s preračunskih sredstev zagotovili šele, ko bo izpogajana končna cena. »Ne vidim razloga, zakaj hiteti in preračunski sredstva v višini 670 tisoč

evrov, ker niti ne vemo, ali je to preveč ali mogoče pre malo. Naši sklepi so javni, proračun je javen, zato prodajalec ve, da imamo ta denar zagotovljen,« je dejal.

Sklad je načrtoval stanovanjsko gradnjo, krajani pa si želijo ohraniti zelene površine oziroma ureditev parka.

»Če v proračunu nimamo zagotovljenih sredstev, potem se ne moremo niti pogovarjati o sklenitvi poravnave,« je odgovorila vodja občinske pravne službe Mateja Koprivec in dodala, da bo končno besedo tako ali tako imel mestni svet, ki mora po zakonu potrditi vsak pravni posel občine z vrednostjo nad 500 tisoč evrov.