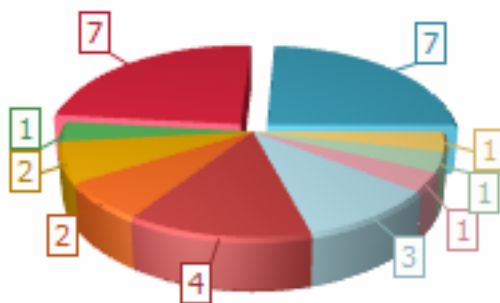




Poročilo medijskih objav

Pripravljeno: **04.03.2024**

Pojavnost:



Ključne besede v poročilu:

NAJEMNA STANOVANJA	7
STANOVANJSKA GRADNJA	7
ZAKON O NEPREMIČNINSKEM POSREDOVANJU	1
NEPREMIČNINSKI POSREDNIK	2
POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI	2
STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE	4
GRADNJA STANOVANJ	3
ZBORNICA ZA POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI	1
CENE NEPREMIČNIN	1
STANOVANJSKI ZAKON	1

Objavljeni prispevki založniške hiše Časnik Finance, časopisno založništvo d. o. o. so zabeleženi v kronološko urejenem zbirnem listu medijskih objav. Vsak zapis vključuje informacije o mediju, naslovu prispevka, kratkem povzetku vsebine, avtorju, žanru in zaznanih geslih.

Pregled objav

2. 03. 2024	Radio Slovenija 1	Stran/Termin: 15:30:00	SLOVENIJA
Naslov:	Slovenija se bo zgledovala po dunajskem modelu socialnih stanovanj		
Vsebina:	Slovenija se bo v zakonu za zagotovitev systemske graditve stanovanj zgledovala po dunajskem modelu socialnih stanovanj. To je minister za solidarno prihodnost Simon Maljevac napovedal na včerajšnji okrogli mizi v Celju.		
Avtor:	Matija Mastnak		
Žanr:	DIALOGIZIRANO POROČILO		
Gesla:	NAJEMNA STANOVANJA, STANOVANJSKA GRADNJA		
2. 03. 2024	www.rtv slo.si	Stran/Termin:	SLOVENIJA
Naslov:	Maljevac: Po dunajskem modelu pripravljamo zakon za dolgoročno financiranje stanovanjske gradnje		
Vsebina:	Okrogle miza v Celju		
Avtor:	Matija Mastnak, Prvi		
Žanr:	SPLETNI ČLANEK		
Gesla:	NAJEMNA STANOVANJA, STANOVANJSKA GRADNJA		
3. 03. 2024	https://www.zurnal24.si/	Stran/Termin:	SLOVENIJA
Naslov:	Na kaj paziti pri poslovanju z nepremičninskimi družbami?		
Vsebina:	V praksi še vedno prihaja do kar nekaj nepravilnosti, povezanih s poslovanjem nepremičninskih družb. Na kaj naj stranke pazijo, ko z nepremičninsko družbo sklenejo pogodbo o posredovanju pri prodaji ali nakupu nepremičnine.		
Avtor:	Boštjan J. Turk		
Žanr:	SPLETNI ČLANEK		
Gesla:	ZAKON O NEPREMIČNINSKEM POSREDOVANJU, NEPREMIČNINSKI POSREDNIK, POSLOVANJE Z		
4. 03. 2024	Večer	Stran/Termin: 1	SLOVENIJA
Naslov:	Najemni (ne)red		
Vsebina:	Slovenija potrebuje systemski zakon, ki bi uredil najemni trg. Primerjava z avstrijskim modelom najemništva ni smiselna Slovenija potrebuje systemski zakon, ki bi uredil		
Avtor:	Sanja Verovnik		
Žanr:	NAPOVEDNIK ČLANKA		
Gesla:	STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA, GRADNJA		
4. 03. 2024	Večer	Stran/Termin: 2	SLOVENIJA
Naslov:	Razlikovanja		
Vsebina:	Se lahko v lastništvo nepremičnin zagledana Slovenija sploh česa(na) uči?		
Avtor:	Sanja Verovnik		
Žanr:	KOMENTAR		
Gesla:	NAJEMNA STANOVANJA, STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, GRADNJA		
4. 03. 2024	Večer	Stran/Termin: 2	SLOVENIJA
Naslov:	Ustvariti moramo slovenski model najemništva		
Vsebina:	Z vidika najemnika je Dunaj vzor za celotno Evropo. Tudi za Slovenijo, je bilo slišati na okrogli mizi v Celju. Pa tudi to, da mora Slovenija jasno začrtati svojo stanovanjsko politiko v segmentu javnih najemnih stanovanj		
Avtor:	Sanja Verovnik		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA, GRADNJA		
4. 03. 2024	Večer	Stran/Termin: 19	SLOVENIJA
Naslov:	Gradi se manj, povpraševanje pa pritiska na cene		
Vsebina:	V Nemčiji se srečujejo s krizo, ki pretresa trg stanovanjske gradnje, v Sloveniji pa s pomanjkanjem kadra in vse dražjim gradbenim materialom		
Avtor:	Sanja Verovnik		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	ZBORNICA ZA POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI, NEPREMIČNINSKI POSREDNIK, CENE		

4. 03. 2024 Delo

Stran/Termin: 8

SLOVENIJA

Naslov: Javna neprofitna stanovanja morajo biti hrbtenica stanovanjske politike
Vsebina: Izzivi Država bo letos določila model stanovanjske politike, kjer bodo imela pomembno mesto javna neprofitna stanovanja

Avtor: Simona Fajfar

Žanr: POROČILO

Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA, STANOVANJSKI

4. 03. 2024 Delo

Stran/Termin: 8

SLOVENIJA

Naslov: Občinska stanovanja paradni konj stanovanjske politike
Vsebina: Dunajski model socialnih stanovanj Razstava o stoletni tradiciji ki seje začela, ker je preveč ljudi živelo v bedi

Avtor: ŠPELA KURALT

Žanr: POROČILO

Gesla: NAJEMNA STANOVANJA, STANOVANJSKA GRADNJA

2. 03. 2024 Radio Slovenija 1

Stran/Termin: 15:30:00

Naslov: Slovenija se bo zgledovala po dunajskem modelu

Naklada:

Avtor: Matija Mastnak

Površina/Trajanje: 00:02:02

Rubrika/Oddaja: DOGODKI IN ODMEVI

Žanr: DIALOGIZIRANO POROČILO

Gesla: NAJEMNA STANOVANJA, STANOVANJSKA GRADNJA

LUKA BREGAR: Slovenija se bo v zakonu za zagotovitev systemske graditve stanovanj zgledovala po dunajskem modelu socialnih stanovanj. To je minister za solidarno prihodnost Simon Maljevac napovedal na včerajšnji okrogli mizi v Celju. Na njej so govorili o dunajskem modelu, ki temelji na najemništvu. Zagotavlja varen najem stanovanj, nima časovne omejitve, najemnine pa so nižje kot v Ljubljani na zasebnem trgu. Matija Mastnak.

MATIJA MASTNAK: Mesto Dunaj javna stanovanja gradi že več kot 100 let. Tam je od približno 900 000 domov nekaj manj kot 700 tisoč najemnih, od tega 220 tisoč v lasti mesta, ostala so v zasebnih rokah, precejšen delež imajo neprofitne organizacije. Čez palec, povprečna najemnina za dvosobno stanovanje na Dunaju znaša 500 evrov, v Ljubljani 700. Kdaj verjamete, da bo v Sloveniji najemnina enaka kot na Dunaju?

SIMON MALJEVAC (minister za solidarno prihodnost): Ko bo javnih neprofitnih stanovanj dovolj.

MATIJA MASTNAK: Odgovori minister za solidarno prihodnost Simon Maljevac. Ta še vedno vztraja, da bo država Slovenija do leta 2026 zgradila ali začela graditi 5000 javnih stanovanj.

SIMON MALJEVAC (minister za solidarno prihodnost): V lanskem letu je bilo zgrajenih približno 900 stanovanj, nekaj čez. V letošnjem letu se začne gradnja 1.100, prihodnje leto 1800.

MATIJA MASTNAK: Lani je za ta projekt namenila 25 milijonov evrov, prav toliko bo vložila letos in prihodnje leto.

SIMON MALJEVAC (minister za solidarno prihodnost): Pa bomo letos, ravno po dunajskem modelu, pripravili tudi systemski zakon, ki bo zagotovil tudi dolgoročno financiranje za [stanovanjsko gradnjo](#).

MATIJA MASTNAK: Celje ima med slovenskimi mestnimi občinami najvišji delež javnih [najemnih stanovanj](#), teh je več kot dva tisoč, kljub temu so potrebe še bistveno večje. Župan Celja Matija Kovač:

MATIJA KOVAČ (župan Mestne občine Celje): Tudi pretekla evropska finančna perspektiva je bila tista, ki jo je mesto izkoristilo predvsem za gradnjo javnih [najemnih stanovanj](#).

MATIJA MASTNAK: Številni opozarjajo, da je pri stanovanjski politiki treba upoštevati tudi lokalne posebnosti. Marsikatero dežele so namreč že skušale posnemati, dunajski model, pa niso bile najbolj uspešne.

2. 03. 2024 www.rtv slo.si

Stran/Termin:

Naslov: Maljevac: Po dunajskem modelu pripravljamo zakon za Naklada:

Avtor: Matija Mastnak, Prvi

Površina/Trajanje: 1,00

Rubrika/Oddaja:

Žanr: SPLETNI ČLANEK

Gesla: NAJEMNA STANOVANJA, STANOVANJSKA GRADNJA


<https://www.rtv slo.si/slovenija/maljevac-po-dunajskem-modelu-pripravljamo-zakon-za-dolgorocno>

Slovenija >

Matija Mastnak, Prvi

2. marec 2024 ob 16.07
Celje - MMC RTV SLO, Radio Slovenija

Maljevac: Po dunajskem modelu pripravljamo zakon za dolgoročno financiranje stanovanjske gradnje

Okrogla miza v Celju

Slovenija se bo v zakonu za zagotovitev sistemske graditve stanovanj zgledovala po dunajskem modelu socialnih stanovanj. To je minister Simon Maljevac napovedal okrogli mizi v Celju, kjer so govorili o dunajskem modelu, ki temelji na najemništvu.

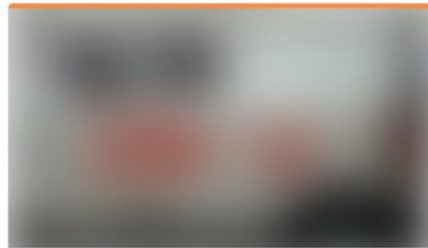


Dunaj. Foto: Pixabay

Dunaj javna stanovanja gradi že več kot 100 let. Tam je od približno 900 tisoč domov, nekaj manj kot 700 tisoč je najemnih. Od tega jih je 220 tisoč v lasti mesta, ostala so v zasebnih rokah, precejšen delež imajo neprofitne organizacije. Povprečna najemnina za dvosobno stanovanje na Dunaju znaša 500 evrov, v Ljubljani 700.

"Ko bo javnih neprofitnih stanovanj dovolj," je minister za solidarno prihodnost **Simon Maljevac** odgovoril na vprašanje, kdaj bodo stanovanjske najemnine v Sloveniji enake dunajskim.

Maljevac še vedno vztraja, da bo država Slovenija do leta 2026 zgradila ali začela graditi pet tisoč javnih stanovanj: "V lanskem letu je bilo zgrajenih približno 900 stanovanj, nekaj čez, v letošnjem letu se začne gradnja 1.100, prihodnje leto 1.800."



Sorodna novica

Najemniška kriza: "Za polkletno stanovanje nas je bilo na ogled hkrati naročenih 20"

Slovenija je lani je za ta projekt namenila 25 milijonov evrov, prav toliko bo vložila letos in prihodnje leto. "Letos bomo ravno po dunajskem modelu pripravili tudi sistemski zakon, ki bo zagotovil tudi dolgoročno financiranje za stanovanjsko gradnjo," je pojasnil Maljevac.

Celje ima med slovenskimi mestnimi občinami najvišji delež javnih najemnih stanovanj, teh je več kot dva tisoč, kljub temu so potrebe še bistveno večje. "Pretekla evropska finančna perspektiva je bila tista, ki jo je mesto izkoristilo predvsem za gradnjo javnih najemnih stanovanj," je poudaril Župan Celja

Matija Kovač.

Številni opozarjajo, da je pri stanovanjski politiki treba upoštevati tudi lokalne posebnosti. Marsikateri dežele so namreč že skušale posnemati dunajski model, pa niso bile najbolj uspešne.

Javna stanovanja

Stanovanjska gradnja

Dunajski model



Sorodne novice



Najemniška kriza: "Za polkletno stanovanje nas je bilo na ogled hkrati naročenih 20"

19. februar 2024

Trenutno je ponudba manjša kot povpraševanje



Maljevac: Stanovanja ne smejo biti na voljo za špekulativno rabo

29. januar 2024

Prva obletnica delovanja ministrstva



Republiški stanovanjski sklad naj bi do leta 2026 zagotovil do 1000 stanovanj letno

29. november 2023

Dejavnosti SSRS-ja

Slovenija >



Slovenija / "Zakon o kulturnih pravicah je korak v pravo smer, če je to edina možnost"

Pogovor s strokovnjakinjo za varstvo manjšin Vero Klopčič o predlogu zakona o kulturnih pravicah



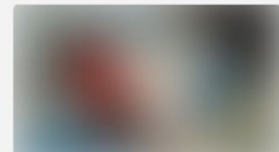
Slovenija / Kandidatki za ministrico Andreji Katič zelena luč odbora DZ-ja za pravosodje

Kandidatka za pravosodno ministrico Andreja Katič: Vodilo mojega dela bo nič o sodstvu brez sodstva



Slovenija / Soglasja umaknilo 30 odstotkov zdravnikov v bolnišnicah in petina v zdravstvenih domovih

V nekaterih zdravstvenih zavodih večjih težav za zdaj ne pričakujejo



Slovenija / Sistem opozoril 112 prek mobilnih telefonov naj bi bil vzpostavljen do konca leta

Javni razpis



Zbiljski gaj, se je tudi področje nepremičninskega posredovanja končno začelo urejati. Sprejet je bil Zakon o nepremičninskem posredovanju, ki je precej natančno uredil pogoje za pridobitev licence za posredovanje z nepremičninami, zavarovanje odgovornosti nepremičninskih družb, pa tudi pogoje, kdaj lahko družba naročniku sploh zaračuna provizijo.



 PROFIMEDIA

Ne glede na to se v praksi še vedno dogaja kar nekaj nepravilnosti, povezanih s poslovanjem nepremičninskih družb. V tokratni kolumni bom opozoril na nekaj njih in predvsem na to, na kaj naj stranke pazijo, ko z nepremičninsko družbo sklenejo pogodbo o posredovanju pri prodaji/nakupi nepremičnine.

Dolžnost ravnanja v skladu s standardom dobrega strokovnjaka

Predvsem je treba vedeti, da so nepremičninske družbe oziroma nepremičninski posredniki (v nadaljnjem besedilu: družbe) dolžni ravnati v skladu s standardom dobrega strokovnjaka, ki je višji standard, kot je to denimo standard dobrega gospodarja, ki je uveljavljen pri poslovanju med fizičnimi osebami. V skladu s tem standardom se od nepremičninskih družb pričakuje, da poznajo pravila svojega posla, so do sebe dovolj zahtevne glede doseganja ustrezno visokih strokovnih standardov dela, se stalno izobražujejo ipd. V skladu s standardom dobrega strokovnjaka smo denimo dolžni poslovati pravniki, odvetniki, zdravniki, inženirji, bankirji, zavarovalničarji ipd.

4 To je razlog, da Erika Žnidaršič ni vodila Tarče

SLOVENIJA 77552 ogledov

5 Inšpektorat zaslišuje učence, učitelji se po pregledu tudi zjokajo

SLOVENIJA 76750 ogledov

6 V načrtu nova avtocesta, čez te občine naj bi šla

SLOVENIJA 77221 ogledov

7 Ustaški zaklad še vedno zakopan na Štajerskem

SLOVENIJA 58720 ogledov

8 Vremenski cirkus: tako nam kaže naslednji teden

SLOVENIJA 53061 ogledov

9 Zaradi heca ga želijo izključiti iz šole, mama se ne da

SLOVENIJA 55833 ogledov

10 Le meter in pol visoka 50-letnica vstopila v trgovino, nato pa iz žepa izvlekla...

SLOVENIJA 53633 ogledov



PROFIMEDIA

Prav tako morajo biti družbe ves čas pozorne na to, da naročnik sklene takšno pogodbo, ki je v njegovem interesu (kupnina naj odraža realno razmerje cen na trgu, še bolj pa je, da se uspejo spogajati za čim nižjo ceno, če zastopajo kupca, oziroma za čim višjo ceno, če zastopajo prodajalca, pozorne morajo biti tudi na to, da je nepremičnina "čista", da ni obremenjena s pravnimi in stvarnimi napakami ipd.).

Ravnanje v nasprotju s standardom dobrega strokovnjaka lahko družbo kar drago stane, saj zakon jasno določa, da se lahko družbo, ki ne ravna s skrbnostjo dobrega strokovnjaka ali, ki spodbuja ali priporoča sklenitev določene pogodbe zgolj z namenom pridobitve plačila za posredovanje, kaznuje z globo od 650 pa vse do 5000 evrov.



PROFIMEDIA

Pravico do provizije družba pridobi šele, ko je kupoprodajna pogodba sklenjena

Ena izmed pomembnejših "pridobitev" sodobne zakonodaje s področja nepremičninskega posredovanja je jasno pravilo, v skladu s katerim družba pridobi pravico do plačila za posredovanje šele, ko je sklenjena pogodba, pri sklenitvi katere je posredovala.



Torej ne pridobi te pravice že tedaj, ko sta se pogodbeni stranki dogovorili o vseh podrobnostih pravnega posla in tudi ne že tedaj, ko med njima obstaja de facto soglasje glede vseh pomembnejših točk nepremičninskega posla, ampak šele tedaj, ko je pogodba o prodaji oz. nakupu nepremičnine veljavno sklenjena (se pravi, ko je sklenjena in podpisana v pisni obliki). Izrecno je določeno, da družba ne more zahtevati niti delnega plačila za posredovanje pred sklenitvijo pravnega posla, za katerega se posreduje.

Ima pa zato družba pravico do plačila za posredovanje, tudi če pogodbeni stranki pozneje odstopita od že sklenjene pogodbe. To pravilo je logično, saj družba ne more vplivati na voljo pogodbenih strank potem, ko je enkrat svoj posel korektno in zakonito zaključila in sta stranki veljavno sklenili pogodbo.

Poudarjam tudi, da ima družba pravico do plačila za posredovanje tudi v primerih, ko naročnik oziroma njegov ožji družinski član sklene pogodbo v zvezi z nepremičnino, ki je bila predmet posredovanja, s tretjo osebo, s katero je naročnika spravila v stik družba, a pod pogojem, da je bila pogodba sklenjena v šestih mesecih po prenehanju pogodbe o posredovanju.



 PROFIMEDIA

"Viseča" pravica do plačila za posredovanje

V nekaterih primerih pa ni samo po sebi umevno, da družba pridobi pravico do provizije tudi, če je bila pogodba med strankama veljavno sklenjena. Sodna praksa je denimo izrekla, da se lahko provizija družbe tudi zmanjša, če je ta zmanjšano aktivna pri samem posredovanju (denimo, če se ne udeležuje pogajanj med pogodbenima strankama, če ne hrani listin, če ne spremlja priprav na sklenitev prodajne pogodbe, če ne pripravi pogodbe).

Nima pa družba pravice do plačila za posredovanje, če z naročnikom sama kot pogodbeni stranka sklene pogodbo, ki je bila predmet posredovanja.



PROFIMEDIA

Dodatne storitve in dejanski stroški

Družba ima tudi pravico do plačila za dodatne storitve, a le, če so te dogovorjene s pogodbo o posredovanju, pri čemer morata biti v pogodbi opredeljeni količina in cena storitev.

Če pa družba nima pravice do plačila za posredovanje, se lahko z naročnikom s pogodbo o posredovanju dogovorita za povračilo dejanskih stroškov, ki so nastali v zvezi z opravljanjem storitev posredovanja, in sicer pod pogojem, če naročnik 1.) sam vzpostavi stik s tretjo osebo, s katero sklene pogodbo o nepremičnini, 2.) sklene pogodbo o nepremičnini s posredovanjem druge družbe, 3.) enostransko odpove pogodbo o posredovanju pred potekom časa, za katerega je bila sklenjena.



PROFIMEDIA

Kdo lahko sestavi kupoprodajno pogodbo?

V praksi se je pojavilo tudi vprašanje, kdo lahko sestavi kupoprodajno pogodbo (oz. listine o pravnem poslu, pri katerem je posredovala družba). Glede na to, da gre za pomembne dokumente, ki običajno vsebujejo visoke vrednosti, se je nekako zdelo samoumevno, da lahko take listine sestavi



le pravni strokovnjak (notar, odvetnik oziroma pravnik). Zakon je izbral rešitev, v skladu s katero lahko listine v zvezi z nakupom oziroma prodajo nepremičnine (pa tudi z najemom nepremičnine ipd.) sestavi tudi družba. A mora v tem primeru zagotoviti, da jih sestavi univerzitetni diplomirani pravnik, kar ta tudi potrdi s priimkom in imenom ter podpisom na listini, ki jo sestavi.

V takem primeru se pravi, kadar družba pri opravljanju storitve posredovanja sestavi tudi listino o pravnem poslu, odgovarja naročniku, pa tudi tretji osebi, tudi za škodo, ki jima nastane zaradi nepravilno sestavljene listine o pravnem poslu.

Mag. Boštjan J. Turk

dezurni@styria-media.si

NEPREMIČNINSKI POSREDNIK NEPREMIČNINSKA AGENCIJA

NAKUP NEPREMIČNINE

X Post



Avtor kolumne

Boštjan J. Turk

KOMENTARJEV 0

Napišite prvi komentar!

Za komentiranje je potrebna prijava/registracija. Če nimate uporabniškega računa, izberite enega od ponujenih načinov in se registrirajte v nekaj hitrih korakih.

PRIJAVA

FACEBOOK PRIJAVA

SLOVENIJA TA HIP



Milena Miklavčič: Moški so včasih potrebovali trikrat na dan



Mladi zavzeli Cankarjevo ulico, prebivalci besni!



Obljubljali so ji 15 tisoč evrov, če vplača 250 evrov, potem pa ...



Naša policija ima psa, ki lahko odkrije požar



Na ta pregled do nadaljnega ne bodo naročali



Obljubljena dežela za slovenske zdravnike

4. 03. 2024 Večer

Stran/Termin: 1

Naslov: Najemni (ne)red

Naklada: 16.328,00

Avtor: Sanja Verovnik

Površina/Trajanje: 494,09

Rubrika/Oddaja: Naslovna stran

Žanr: NAPOVEDNIK ČLANKA

Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA,



V ŽARIŠČU

Najemni (ne)red

Slovenija potrebuje sistemski zakon, ki bi uredil najemni trg. Primerjava z avstrijskim modelom najemništva ni smiselna



Sanja Verovnik

Trg najemnih stanovanjskih nepremičnin je pri nas več kot očitno močno podhramen, predvsem pa neurejen. Po besedah ministra za solidarno prihodnost Simona Maljevaca je tako že trideset let, ko je Slovenija "razpro-

dala" svojo podobo modela socialnih najemnih stanovanj. Od takrat stanovanjske politike v državi ni. Da bi se zgledovali po avstrijskem modelu najemništva, kjer Dunaj, ko gre za kakovost bivanja, predvsem najemnikov, že več let pometa s konkurenco, ni smiselno, je prepričan direktor Stanovanjskega sklada RS Črtomir Remeč, saj se trga

med seboj močno razlikujeta. Bolj primerno se mu zdi, da bi v Sloveniji ustvarili svoj, slovenski model najemništva, še prej pa sprejeli sistemski zakon, ki bi trg urejal in tudi razmerja na njem. Tega naj bi se vlada po zagotovilih Maljevaca že lotila, zakon napovedujejo že za letos. Veliko manj jasno je, kdaj bo vlada ugriznila v najbolj kisló jabolko

in uvedla že pred dolgo časa napovedan nepremičninski davek. Z njim bi namreč lahko pridobili del prepotrebnega denarja za gradnjo novih javnih najemnih stanovanj. In se tako tudi vsaj malo zgledovali po severnih sosedih.

STRANI 2, 3

4. 03. 2024 Večer

Stran/Termin: 2

Naslov: Razlikovanja

Naklada: 16.328,00

Avtor: Sanja Verovnik

Površina/Trajanje: 282,70

Rubrika/Oddaja: V ŽARIŠČU

Žanr: KOMENTAR

Gesla: NAJEMNA STANOVANJA, STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE,



D A N E S



Sanja Verovnik

Razlikovanja

Č

eravno sta Slovenija in Avstrija sosednji državi, sta njuni stanovanjski politiki kot dan in noč. Temu pritrjujejo uradni statistični podatki: 93 odstotkov Slovencev prebiva v lastniških stanovanjih, čez mejo zgolj 48,2 odstotka. Tehtnica se tam namreč preveša v prid najemnega trga. Ta je pri severnih sosedih razvit in razvejen,

zlasti na Dunaju, kjer v najemnih stanovanjih živi več kot štiri petine prebivalcev.

Razlika med državama je že v razmišljanju o bivanju. Slovenci smo čustveno navezani na nepremičnine. Lastna streha nad glavo pomeni varnost, pogosto tudi investicijo. Najem je rezerviran bolj ali manj za tiste, ki si lastniških nepremičnin ne morejo privoščiti. Avstrijci najem vidijo popolnoma drugače. Nesprejemljivo se jim zdi, da bi se zadolževali za nakup stanovanja in zanj plačevali dvajset, celo trideset let, z debelimi bančnimi obrestmi povrh. Ta denar raje porabijo za potovanja in vlagajo v nakup vrednostnih papirjev, da bi si zagotovili brezskrbno starost.

Se lahko v lastništvo nepremičnin zagledana Slovenija sploh česa (na)uči?

Še manj primerljiva je ponudba stanovanj med državama. Nabor stanovanj za najem je pri severnih sosedih ogromen. In tudi raznolik. Niti približno ni podoben našemu, kjer se na neprofitna stanovanja čaka tudi več let, mnogi pa jih ne dočakajo nikoli, saj ne izpolnjujejo pogojev zanje. V Avstriji so do najemnega stanovanja upravičeni (skoraj) vsi, le najpremožnejši ne. In kar je najbolj zanimivo - ponudba najemnih stanovanj je povsod, ne samo na Dunaju, večja od povpraševanja po njih. Hkrati je trg urejen in funkcionira, kot mora. Tako kot najemnikom je tudi najemodajalcem dobro znano, kaj smejo in česa ne. In najemodajalcem še na misel ne pride, da bi najemnike obiskovali, ko sem jim zahoče, prav tako ni dolgega seznama, kaj vse je v stanovanju in zunaj njega prepovedano imeti in početi.

Pika na i med razlikami pa je najemnina. Če pri nas zasebni najemni sektor dviguje najemnine, kot se mu zahoče, tudi nerazumno (pre)visoko, zlasti v Ljubljani, ker brez kančka slabe vesti oddajajo celo v bivalne enote za silo preurejene garaže bodisi postelje v že naseljenih stanovanjih, se v Avstriji tako v državnem kot zasebnem najemnem sektorju natančno ve, kje so cenovne meje. In ker zakonodaja deluje in je smiselno zasnovana, se je držijo vsi. Del dohodnine, tako imenovani prispevek za stanovanjsko subvencijo, pa prinaša potreben denar za gradnjo novih stanovanj in prenovo obstoječih.

Razlik je na eni in drugi strani meje torej veliko. Vprašanje pa je, kaj bi se lahko v Sloveniji, zagledani v lastništvo nepremičnin, od avstrijskega najemnega trga sploh (na)učili? Za začetek bi bilo dobro prevetrili in spremeniti zakonodajo ter z njo urediti vsaj osnovne pravice najemnikov in najemodajalcev ter zamejiti cene najema v zasebnem sektorju kot tudi sprejeti za vse pravično obdavčitev, iz katere bi se črpal denar za gradnjo novih stanovanj. A to je trd oreh, veliko trši kot gradnja 5000 najemnih neprofitnih stanovanj, ki si jo je do konca mandata zastavil minister Simon Maljevac.

4. 03. 2024 Večer

Stran/Termin: 2

Naslov: Ustvariti moramo slovenski model najemništva

Naklada: 16.328,00

Avtor: Sanja Verovnik

Površina/Trajanje: 930,92

Rubrika/Oddaja: V ŽARIŠČU

Žanr: POROČILO

Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA,



PRIMERJAVA MED AVSTRIJO IN SLOVENIJO

Ustvariti moramo slovenski model najemništva

Z vidika najemnika je Dunaj vzor za celotno Evropo. Tudi za Slovenijo, je bilo slišati na okrogli mizi v Celju. Pa tudi to, da mora Slovenija jasno začrtati svojo stanovanjsko politiko v segmentu javnih najemnih stanovanj

Sanja Verovnik

Avstrija je država najemnikov. Več kot polovica prebivalcev namreč živi v najemnih stanovanjih. Še več jih tako biva na Dunaju, mestu, ki bo kmalu dosegel številko dva milijona prebivalcev. Da je od 926 tisoč dunajskih stanovanj kar 704 tisoč oziroma kar 76 odstotkov najemniških, je v Muzeju novejši zgodovine Celje, kjer je vse do 14. aprila na ogled razstava o dunajskem modelu socialnih stanovanj, navedel **Christian Schantl**, vodja oddelka za mednarodno sodelovanje Wiener Wohnen. Od tega je po njegovih besedah 33 odstotkov zasebnih najemnih stanovanj, 22 odstotkov (220 tisoč) občinskih in 21 odstotkov najemniških v lasti neprofitnih stanovanjskih podjetij. Kar je prav nasprotno od stanja v Sloveniji, s čimer sta se na okrogli mizi o dunajskem modelu bivanja in najemnem trgu v Sloveniji strinjala tudi **Simon Maljevac**, minister za solidarno prihodnost, in **Črtomir Remec**, direktor Stanovanjskega sklada RS (SSRS).

Kaj dela avstrijsko prestolnico, ki se že desetletja uvršča na sam vrh lestvice mest z najvišjo kakovostjo bivanja, tako drugačno od večine evropskih, predvsem pa slovenskih mest? Tudi to, da v nasprotju s številnimi evropskimi mesti Dunaj nikoli ni popustil pritisku privatizacije in zapravlil svoje zaloge občinskih stanovanj, je opozoril Schantl. Maljevac pa je priznal, da smo podobno socialno stanovanjsko politiko v Sloveniji vodili pred tridesetimi leti, nato pa jo z Jazbinskovim zakonom in "razprodajo" nepremičnin izgubili.

Schantl: Socialna stanovanja so norma

Dunaj nenehno gradi občinska stanovanja. Zato danes vsak četrti Dunajčan biva v občinski stavbi, je poudaril Schantl. Približno 1800 stanovanjskih objektov, ki so na Dunaju v mestni lasti, vzdržuje in upravlja prav mestno podjetje za upravljanje Wiener Wohnen, ki je tudi največje tovrstno podjetje v Evropi in letno v vzdrževanje in obnovno občinskih stavb vložil v povprečju okrog 407 milijonov evrov. Stanovanja v občinskih stavbah so po besedah sogovornika cenovno najugodnejša oblika bivanja v avstrijski prestolnici. Gradijo jih za široke množice prebivalstva, ne le za revne. Tako v enem bloku bivajo vsi - od zdravnikov, profesorjev do zidarjev, različne narodnosti, generacije. "Vsako leto se dodeli 8500 novih stanovanj, čakalna doba zanje pa je največ 18 mesecev," je razložil Dunajčan in dodal, da so socialna stanovanja norma. Letni zaslužek občana, ki ima pravico do tovrstnega stanovanja, je postavljen presenetljivo visoko. Kdor zaprosi za mestno stanovanje, ne sme zaslužiti več kot 3810 evrov. Zanje so značilne najemne pogodbe za nedoločen čas. Brez pribitkov, brez dodatnih provizij posrednika, brez pologa.

Kot je še pojasnil, se socialna stanovanja v Avstriji financirajo s fiksnim, vnaprej določenim delom dohodnine, tako

imenovanim prispevkom za stanovanjsko subvencijo, plačujejo pa jo skupaj zaposleni in delodajalci in znaša 0,5 odstotka bruto plače. "S tem nacionalnim davkom mesto vsako leto prejme približno 250 milijonov evrov za stanovanjsko gradnjo, porabi pa vsaj dvakrat toliko denarja. Manjkajoče pridobi z oglaševanjem, državnimi subvencijami." Ravno prejšnji teden je avstrijska

”

Na Dunaju se zavedajo, da z urejeno stanovanjsko politiko skrbijo za zadovoljstvo prebivalcev

vlada sprostila milijardo evrov dodatnega denarja, potrebnega za gradnjo stanovanj v državi - z glavnim namenom, da bi okrepili nabor socialnih stanovanj v državi. "Dunaj je velemesto, ki nenehno raste. Zavedamo se, da z ure-

Stanovanjski sklad RS je posebno ponosen na 450 novih javnih najemnih stanovanj v soseski na Studencih v Mariboru.

Foto: Andrej Petelinšek

jeno stanovanjsko politiko skrbimo za zadovoljstvo prebivalcev. Odpirajo se nova delovna mesta, izboljšuje se kvaliteta bivanja." Konec koncev je prav zaradi inovativne, pametne in trajnostno naravnane stanovanjske politike Dunaj kot najboljšo mesto v kategoriji nagradil Unesco.

Posebnost dunajskih mestnih stanovanj je tudi v tem, da so povsod, na voljo so v vseh 23 okrožjih, tudi najbolj elitnih. In povsod za kvadratni meter zaračunavajo enako najemnino. Po zadnji uskladitvi znaša ta 6,67 evra za kvadratni meter, k temu je treba dodati še obratovalne stroške in desetodstotni davek. Najemnine na zasebnem trgu so seveda bistveno višje - približno 11,50 evra za kvadratni meter.

Maljevac: Naša prva naloga je sistemski zakon

Se Slovenija lahko zgleduje po dunajskem modelu stanovanjske politike? Čeravno se Maljevac že od začetka spogleduje z njim, je Remec prepričan, da v Sloveniji, državi, kjer kar 93 odstotkov prebivalcev živi v lastniških nepremičninah, sedem odstotkov pa v najemniških, tega modela ni mogoče vzpostaviti, s čimer se je strinjal tudi Schantl. "Lahko pa s skrbno začrtano stanovanjsko politiko imamo svoje- ga, slovenskega," je prepričan direktor SSRS.

Da v Sloveniji že tri desetletja nimamo jasno zastavljene stanovanjske politike in da je vlada ravno zaradi tega to temo postavila v ospredje, a da rezultati ne morejo biti vidni v enem letu, pa je dejal minister. "Zavedati se je treba, da je dunajski model rezultat stoletne jasne stanovanjske politike," je še dodal in poudaril, da je zagotavljanje zadostnega števila javnih neprofitnih stanovanj ena izmed glavnih tem solidarnostnega ministrstva. Da

Zakaj je Avstrija lahko dober zgled

Dobra poznavalka stanovanjskega trga v sosednji Avstriji, predvsem na Dunaju, **dr. Ana Podvršič**, ekonomistka in sociologinja, pravi, da je Avstrija zaradi dediščine rdečega Dunaja in dolgoletne trdne nadvlade socialnih demokratov še danes med najbolj naprednimi državami po urejanju stanovanjske problematike in upoštevanju načela, da je dostop do dostojnega bivanjskega prostora človekova pravica, ne pa blago, ki bi bilo namenjeno špekuliranju in kovanju dobičkov.

Podvršičeva meni, da slovenski politiki, ki se zavzemajo za nekakšen avstrijski model javnih najemnih stanovanj, bodisi ne poznajo stanja v Avstriji ali se sprenevedajo. "Če želimo slediti Avstriji, se moramo v Sloveniji zavzemati za model najemnih stanovanj, ki bodo pod kolektivnim ali javnim nadzorom, kjer bodo najemnine nizke, njihova rast pa močno omejena, če ne kar prepovedana." Hkrati ne vidi razloga, zakaj v Sloveniji ne bi mogli imeti neprofitnih stanovanj za širšo populacijo, ne le za socialno marginalne skupine. "Edini faktor, ki to preprečuje, je pomanjkanje politične volje in tiho zavezništvo politikov z nepremičninskimi in gradbenimi magnati," je nedvoumna sogovornica.





so njihovi cilji jasni, je nadaljeval, saj želijo vzpostaviti nazoren in vzdržljiv sistem gradnje tovrstnih stanovanj. "To vidimo kot enega izmed stebrov stanovanjske politike," je zatrdil Maljevac. "Naša prva naloga je sistemski zakon, ki bo določil vire financiranja, načine gradnje, komu so ta stanovanja namenjena, uredil pa bo tudi razmerja med občinami in državo, da bomo vedeli, komu lahko na lokalnem nivoju pomagamo. Verjamem, da bo to pripomoglo k ureditvi stanovanjske problematike. Najti moramo način, kako lahko podpremo vse projekte javnih stanovanj, da se ta začnejo graditi."

Christian Schantl iz Wiener Wohnen: "Z nacionalnim davkom Dunaj vsako leto prejme približno 250 milijonov evrov za stanovanjsko gradnjo."



Remec: Aktivirati bo treba ustrezno davčno politiko

Vnovič je poudaril, da je cilj 5000 javnih neprofitnih stanovanj do leta 2026 realen in tudi dosegljiv, čemur je pritrdil tudi Remec, ki je razkril, da je za 2000 stanovanj že zagotovljen denar, za preostalih 3000 pa bo treba še zagotoviti financiranje, a lahko vsaj polovico rešijo s kreditom. Denar, potreben za gradnjo, je po njegovem mnenju tudi glavni problem SSRS. "Z denarjem, ki smo ga imeli na voljo, smo naredili, kar se je dalo. Sredstva so zdaj izčrpana," je opozoril, kot dober primer, kje vse se je potrošil denar, pa je izpostavil izgradnjo neprofitne stanovanjske soseske s 450 stanovanji v Mariboru na Studencih, kateri v mestu pod Pohorjem že kmalu sledi gradnja 400 stanovanj na Pobrežju, ki je ta čas v procesu projektiranja, kot je še zatrdil. Sicer pa je bilo lani zgrajenih približno 900 stanovanj, za kar je država namenila 25 milijonov evrov, letos se začne gradnja 1100, prihodnje leto 1800 stanovanj," je naštel Maljevac.

Za zagotovitev denarja za gradnjo tovrstnih stanovanj v Sloveniji bo treba aktivirati tudi ustrezno davčno politiko, je še opozoril Remec. Maljevac pa je na vprašanje, zakaj vlada ne poseže v davke, kot so že nekajkrat napovedali, odgovoril: "To so kompleksne stvari. Ko govorimo o davčni reformi, ki je tudi po mojem mnenju potrebna, je to treba širše zastaviti. Verjamem pa, da lahko pridemo do sistemskega zakona." Ta bi lahko bil sprejet, kot je še napovedal, že v letošnjem letu.

51,8

odstotka ljudi biva v Avstriji v najemniških stanovanjih, v Sloveniji 7.

926

tisoč stanovanj je na Dunaju, od tega kar 704 tisoč oziroma 76 odstotkov najemniških.

33

odstotkov prebivalcev Dunaja živi v zasebnih najemnih stanovanjih, 22 odstotkov v občinskih in 21 odstotkov v najemniških v lasti neprofitnih stanovanjskih podjetij.

8500

novih mesto Dunaj dodeli vsako leto prebivalcem, v Sloveniji napovedujejo do leta 2026 gradnjo 5000 stanovanj za celotno državo.

4. 03. 2024 Večer

Stran/Termin: 19

Naslov: Gradi se manj, povpraševanje pa pritiska na cene

Naklada: 16.328,00

Avtor: Sanja Verovnik

Površina/Trajanje: 601,98

Rubrika/Oddaja: INTERVJU

Žanr: POROČILO

Gesla: ZBORNICA ZA POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI, NEPREMIČNINSKI POSREDNIK,



STANOVANJSKA GRADNJA

Gradi se manj, povpraševanje pa pritiska na cene

V Nemčiji se srečujejo s krizo, ki pretresa trg stanovanjske gradnje, v Sloveniji pa s pomanjkanjem kadra in vse dražjim gradbenim materialom

Sanja Verovnik

Razmere v nemški stanovanjski gradnji so, kot ugotavljajo na Münchenskem inštitutu za gospodarske raziskave Ifo, na najnižji ravni: naročil ni, projekte odpovedujejo. Januarja je kar 52,5 odstotka podjetij, sodelujočih v raziskavi, poročalo o pomanjkanju naročil, obseg gradnje pa se je zmanjšal za 35 odstotkov. "Tudi visoke obrestne mere in stroški gradnje gradbenikom prav nič ne olajšujejo stvari," je objavo pospremil vodja raziskav pri Ifu **Klaus Wohlrabe**. Gradbene aktivnosti so stagnirale tudi v nekaterih drugih evropskih državah, predvsem pa v Ameriki, kjer se je obseg gradnje lani skoraj prepolovil. Razmere na nemškem gradbenem trgu so po besedah **Vasje Crnjakoviča**, vodje agencije in nepremičninskega posrednika iz podjetja RE/MAX Nepremičnine, odziv na vojno v Ukrajini. "Nemško gospodarstvo je bilo precej vezano na Rusijo, tako energetske kot surovinske," pravi nepremičninski strokovnjak.

Kakšne so razmere na domačem gradbenem trgu? Podatki Statističnega urada RS sicer kažejo, da je gradnja v rahlem upadu, vendar tako drastičnih števil, kot jih imajo v Nemčiji, ni. Lani se je v primerjavi z letom prej gradnja "skrčila" za devet odstotkov. Manj je bilo tudi januarja letos izdanih gradbenih dovoljenj za stavbe, a zgolj za šest odstotkov. Po podatkih statističnega urada se bo največ gradilo v osrednjeslovenski statistični regiji, sledita podravska in savinjska regija. V preostalih regijah je načrtovanih manj novogradenj, še najmanj v zasavski statistični regiji. Razlogov za nekoliko manjšo gradbeno aktivnost je po besedah **Alena Komića** iz podjetja ABC Nepremičnine več. Izpostavi visoke cene materialov, energentov, delovne sile, zemljišč, pa tudi visoke obrestne mere v bankah. Vse to vpliva neposredno na strošek zadolževanja investitorja in posredno tudi preko manjše kupne moči potencialnih kupcev, poudarja Komić.

Nemškega scenarija ni pričakovati

Kljub temu nemškega gradbenega scenarija v Sloveniji ni pričakovati. Komić opozarja, da je bila v preteklosti sicer gradbena aktivnost Slovenije precej odvisna od evropske, predvsem nemške, zadnja leta pa vendarle ni več tako. Da



smo sicer gospodarsko odvisni od Nemčije, pravi tudi Crnjakovič, a hkrati opozori, da to ne velja za nepremičninski trg. "Promet z nepremičninami oziroma število transakcij pri nas v zadnjih dveh letih upada, vendar pa po drugi strani cene nepremičnin ostajajo visoke," oriše razmere na trgu. **Primož Pinter**, direktor Primius gradenj, ki investira v sta-



Dokler se draži gradbeni material, bodo cene nepremičnin samo še rastle, je prepričan Potočnik

novanjsko gradnjo, pa je mnenja, da z Nemčijo ni smiselno delati primerjav zaradi preprostega razloga: "Zadnje veliko nepremičninsko krizo so preskočili, hkrati pa je tamkajšnji trg zasičen s stanovanji." Tudi **Branko Potočnik**, predsednik Zbornice za poslovanje z nepremičninami v GZS in direktor podje-

tja Insa nepremičnine, "računa", da nas izkušnje z minulimi krizami na gradbenem in nepremičninskem trgu ne bodo pahnile v novo krizo. Bistvenih sprememb na nepremičninskem trgu tako ne pričakuje, razen ob morebitnih večjih gospodarskih, političnih, ekonomskih in drugih pretresih, ki vplivajo na družbeno, finančno in ekonomsko okolje, kot pristavi. Globalizacija se kaže tudi v tem, da imajo pomembni dogodki posreden vpliv na vse in na vsakogar, je prepričan, hkrati pa zatrjuje: "Dokler se draži gradbeni material, bodo cene nepremičnin samo še rasle."

Cenam v prid gre tudi dejstvo, da so novogradnje vselej skrajno zanimiva ponudba. **Boris Lajh**, direktor in nepremičninski posrednik Century 21 Maribor City, denimo razkrije, da ob objavi prodaje novogradnje prejmejo vsaj dva- ali celo trikrat več povpraševanja kot pri rabljenih nepremičninah. Da je povpraševanje po novogradnjah veliko, nam potrdi tudi **Luka Jurič** iz podjetja Novogradnje Maribor, prav tako investitorja stanovanjske gradnje pri nas. Kot pravi, zanimanje za nova stanovanja kaže na zdravo rast in dinamiko na nepremičninskem trgu. "To je znak, da se gospodarstvo in nepremičninski trg dobro držita," je prepričan, pojasnjujoč, da se novogradnje iz njihove ponudbe v večini prodajo že v predprodaji.

"Razlog za podražitve ni požrešnost investitorjev"

Kljub velikemu interesu po novogradnjah pa številnih gradbenih projektov z izjemo Ljubljane ni, opominja Pinter. "Pa še tam ni večjih projektov, kvečjemu manjši in srednje veliki," poudarja, opozarjajoč, da gradbenih podjetij, ki so "zgradila" Slovenijo, v večini ni več. Zato v Sloveniji tudi ni mogoče pričakovati večjih projektov od priložnostnih investitorjev, ki projekte izvajajo na osnovi projektovnih podjetij, še dodaja. Šepa tudi tempo gradnje, razmišlja Vasja Crnjakovič. "Od leta 2008 pa vse do pred nekaj leti se je v Sloveniji gradilo malo. Novogradnje, ki so zrastle v zadnjih letih, pa niso zapolnile luknje s slabo ponudbo. V letih 2007 in 2008 je na trg prišlo več kot tisoč stanovanj, in to naenkrat, cene so padle. V nekaj letih so te zaloge pošle, danes pa ponudbe novogradenj ni oziroma te tako počasi prihajajo na trg, da se praktično vse prodajo," je nedvoumen Crnjakovič.

Vsekakor pa ne gre zanemariti dejstva, da se tudi slovenski investitorji soočajo s težavami. "V Sloveniji je zadnje dve leti investicijska vrednost stanovanjske gradnje poskočila za približno tisoč evrov na kvadratni meter. Posledično se v Mariboru kvadratni meter novogradenj prodaja že za 3000 evrov," pojasnjuje Primož Pinter in dodaja, da razlog podražitvam ni požrešnost investitorjev, temveč je posledica podražitve gradbenih materialov. "Takšna prodajna cena je nujna za uspešno in ekonomsko upravičeno izvedbo projekta," opozarja sogovornik in dodaja, da za zdaj trg prenese vse podražitve. Kako bo v prihodnosti, pa je vprašanje.



Novogradnje imajo vse več napak

Hkrati s težavami gradbincev je vse več tudi napak, na katere naletijo kupci novogradenj, o čemer smo v našem časniku že obsežno poročali. Nazadnje smo izpostavili plavajoče hiše v Račah ter stanovanjsko sosesko Sočnik (Pesniški vrtovi), kjer investitorja ne prisluhneta težavam stanovalcem in jih tudi ne odpravljata. Hkrati pa v pesniškem primeru investitor tudi ne uredi objekta oziroma njegove okolice, kot je bilo predvideno v dokumentaciji, stanovalcem pa tudi ne izda z zakonom predpisane bančne garancije. Da se kakovost gradnje zadnje čase manjša, je po besedah Primoža Pinterja krivo tudi dejstvo, da v Mariboru, potem ko je gradbena stroka po veliki krizi pred dobrim desetletjem razpadla, nimamo pravega gradbenega podjetja, obstoječa pa niso ustrezno strokovna. "Prevladujejo investitorji, ki jih vodi zgolj pozitiven finančni učinek, strokovnosti in moralne odgovornosti pa pri večini ni zaslediti. To so ključni razlogi za nekakovostno gradnjo." Nekateri investitorji tudi ne jamčijo za svoje delo, nadaljuje. Kupcem predajo garancijo, s katero ti nimajo nobene koristi ob morebitnih napakah, nekateri pa še te ne izročijo, ugotavlja. "Bančna garancija za skrite napake ni samo skladna z zakonom, temveč zakon presega," meni Pinter, prepričan, da kupcem s tem, ko jih zavaruješ, tudi jamčiš, da je njihov nakup varen in da kot investitor stojiš za svojim delom.

V Sloveniji se za zdaj še gradi - največ v osrednjeslovenski regiji, sledita podravska in savinjska. Foto: Sašo Bizjak



4. 03. 2024 Delo

Stran/Termin: 8

Naslov: Javna neprofitna stanovanja morajo biti hrbtenica

Naklada: 19.752,00

Avtor: Simona Fajfar

Površina/Trajanje: 858,72

Rubrika/Oddaja: GENERACIJA +

Žanr: POROČILO

Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA,



Javna neprofitna stanovanja morajo biti hrbtenica stanovanjske politike

Izzivi Država bo letos določila model stanovanjske politike, kjer bodo imela pomembno mesto javna neprofitna stanovanja

Od leta 1947 do 1991 je imela Slovenija stanovanjsko politiko povsem primerljivo, če ne celo boljše od dunajske, ki velja za eno ljudem najbolj prijaznih; prebivalcem je zagotavljala dostopna, cenovno ugodna in za dolgoročni najem varna stanovanja. Po besedah Simona Maljevca, ministra za solidarno prihodnost, zdaj stanovanjske politike tako rekoč nimamo, jo pa država namerava oblikovati, seveda tudi s stanovanjskim zakonom, ki naj bi ga sprejeli še letos.

SIMONA FAJFAR

Ob odprtju razstave *Dunajski model socialnih stanovanj* v Muzeju novejši zgodovine v Celju so v občini, ki ima enega največjih deležev najemnih stanovanj v Sloveniji, pripravili okroglo mizo na to temo. Po vsebinski predstavitvi razstave so preverjali razmere pri nas. »V Celju imamo 2000 najemnih javnih stanovanj, kar je skoraj deset odstotkov celotnega stanovanjskega fonda v mestu in največ v Sloveniji,« je razložil Primož Brvar, direktor Nепremičnin Celje, neprofitne

Od leta 1947 do 1991 je imela Slovenija stanovanjsko politiko povsem primerljivo, če ne celo boljše od dunajske, ki velja za eno ljudem najbolj prijaznih.

stanovanjske organizacije, ki jo je ustanovila Mestna občina Celje za reševanje stanovanjskih težav in izboljšanja standarda bivanja prebivalcev.

Najemnih stanovanj je premalo

»V Celju smo od leta 1950 do okoli leta 1985 ali 1988 zgradili res občutno število stanovanj,« je dejal Brvar o nekoč uveljavljenem modelu financiranja, ko so ljudje in podjetja zagotavljali sredstva za gradnjo javnih stanovanj. Po Jazbinškovem zakonu, v času, ko je lastnina postala sveta, je bilo v Celju odkupljenih nekaj manj stanovanj kot drugod, tako

- Do konca leta naj bi bil sprejet stanovanjski zakon.
- Reguliral bo tudi področje javnih najemnih stanovanj.
- Pomembna so za vse generacije prebivalcev.

da jih je več ostalo javnih. V Nепremičninah Celje si prizadevajo fond stanovanj povečati in najemnikom zagotoviti dostojno bivanje: samo v zadnjih petih letih so zgradili 142 stanovanj, v zadnjih sedmih, osmih letih pa so jih prenovili približno 500 in jih dali v najem.

Kljub temu so potrebe po javnih najemnih stanovanjih zelo velike. To je potrdila tudi anketa, ki jo je mestna občina opravila zaradi pomanjkanja podatkov o razmerah na stanovanjskem področju. Anketa je pokazala, da živi 70 odstotkov prebivalcev v zasebnih stanovanjih in 30 odstotkov v najemu, medtem ko je v Sloveniji, še posebej v Ljubljani, razmerje glede najema precej slabše. Katja Martinčič, vodja Sektorja za prostorsko načrtovanje, promet in varstvo okolja na Mestni občini Celje, je poudarila znano: »Potrebe po najemu stanovanj so velike, ker ni zadostne ponudbe ne na trgu in ne pri javnih najemnih stanovanjih.« Na zadnji razpis za oddajo 53 javnih stanovanj v Celju je prispelo 600 prijav.

Pripravljajo stanovanjski program, s katerim bi določili strateško prostorsko načrtovanje, je poudarila Martinčičeva: »Da z njim določimo, na katere točke v mestu bomo strateško umeščali določene programe, katere dele mesta bomo razvijali kot industrijske, kje stanovanjske, kje športnorekreacijske in druge programe. Celje je ravno toliko veliko, da si lahko v 15 minutah tako rekoč povsod.«

Da so problem že podatki – od podatkov o številu vseh najemnih stanovanj do višin najemnin in drugo – se je strinjal tudi Simon Maljevac. Povedal je, da so si na ministrstvu za prvo nalogo določili sprejetje zakona, ki bo urejal stanovanjsko politiko, in znotraj nje je še posebej

pomembno področje javnih najemnih stanovanj, ki morajo biti dostopna vsem prebivalcem: mladim, družinam, starejšim ... Minister je dejal: »Javna neprofitna stanovanja morajo biti hrbtenica stanovanjske politike.«

»Stanovanjski zakon bo določal vir financiranja javnih stanovanj, način gradnje in kdo bo lahko dostopal do tega denarja ter pod kakšnimi pogoji. Kot tretje bo določil, komu so namenjena ta stanovanja in pod kakšnimi pogoji, kdo jih lahko gradi in – četrtič – kakšno je razmerje med občino in državo ter kje lahko na lokalni ravni kot država pomaga.« je bil jasen Maljevac.

Opozorili so tudi na staranje prebivalstva in na potrebo po določitvi ukrepov na področju stanovanjske politike, ki bi to upoštevala.

Trenutno potekajo usklajevanja z ministrstvom za finance in ministrstvom za naravne vire in prostor, kako urediti to področje, je dejal Maljevac: »V tem času pa moramo krpati to, kar lahko, torej najti način, kako podpreti vse projekte gradnje novih javnih stanovanj, da se dela lahko začnejo.« V zadnjem letu se je minister s sodelavci srečeval in pogovarjal z župani in predstavniki lokalnih stanovanjskih skladov, zato, je prepričan Maljevac, je obljubljenih 5000 novih javnih najemnih stanovanj do konca mandata povsem realna številka.

Pet tisoč novih najemnih stanovanj

»Za približno 2000 stanovanj imamo zagotovljeno financiranje, nekaj je že končanih, nekaj jih je še v gradnji, za približno 1000 še nimamo zagotovljenega financiranja, Ljubljanski sklad ima pripravljenih približno 1000 stanovanj in vsi drugi skladi ter občine še 1000 javnih najemnih stanovanj,« je podrobnejsi načrt za 5000 novih javnih stanovanj razložil Črtomir Remeč, direktor Stanovanjskega sklada Republike Slovenije.



V preteklosti smo imeli s sistemom javnih najemnih stanovanj – tako kot na Dunaju – zagotovljeni medgeneracijsko sobivanje in sodelovanje. FOTO LEON VIDIC

10 %

celotnega stanovanjskega fonda v Celju je javnih najemnih stanovanj, kar je največ v Sloveniji

Kot je opozoril eden od udeležencev, je v preteklosti strategija Stanovanjskega sklada temeljila na tem, da so gradili stanovanja in jih potem prodajali. Remec je dejal, da njihova strategija zdaj temelji na najemni politiki. »Vsa ko stanovanje šteje,« je rekel: »Začeli smo z večstanovanjskim objektom Sveta Ana v Slovenskih goricah, največji projekt je bilo Novo Brdo s 600 stanovanji, nekoliko manjši v Mariboru pa jih ima 400.«

Zdaj, je razložil, pridobivajo gradbena dovoljenja za nova stanovanjska naselja, največji sta v Ljubljani, v Podutiku Glince, tam bodo gradili naselje s 400 stanovanji, in v Mariboru, na Novem Pobrežju, kjer načrtujejo 450 stanovanj. »Strategija, kako zagotoviti čim več javnih najemnih stanovanj, je popolnoma jasna, problem je financiranje. Mi smo izčrpali vse lastne vire in tudi kreditne linije,« je dejal Remec, ki je še opozoril, da jih OECD priznava kot primer najboljše prakse v Evropi.

Prazna stanovanja – do kdaj?

Razpravljavci so izpostavili tudi razmerja med občinami in državo, saj občine težko predvidevajo, kaj lahko razvijajo na svojem območju, če nimajo širšega državnega okvira. »Med obiski občin nikjer nisem dobil vtisa,

5000

javnih najemnih stanovanj se obeta do konca mandata vlade

da ne bi bilo interesa za gradnjo neprofitnih stanovanj,« je dejal Maljevac. Je pa res, da država ni zagotovila okvira, ki bi omogočal razvoj – problem je tudi konkurenčnost javnih ustanov pri odkupu zemljišč –, in izvedla drugih ukrepov, s katerimi bi aktivirali celotni stanovanjski fond, predvsem tisti, ki je trenutno v zasebnih rokah.

Pri tem je mislil na prazna stanovanja, ki so v zasebnih rokah, lastniki pa nimajo interesa za oddajanje. Načinov, da bi na tem področju dosegli spremembo, je več, je dejal Maljevac, od obdavčitve, to je nepremičninskega davka, do subvencij oziroma stimulacij, ki bi zagotovile, da bi lastniki stanovanja oddajali, ali določila, da vsak investitor večjega projekta del stanovanj nameni najemu.

Katja Martinčič, ki se je prej ukvarjala s stanovanjsko problematiko v Idriji, pa je posebej omenila tamkajšnji projekt, ki je pokazal, da pri reševanju določenih problemov pomaga tudi več pogovaranja. Z idrijskim projektom so ugotovili, da so starejši, ki sami živijo v hišah z dvema ali tremi stanovanji, ki jih »hranijo« za potomce, veliko bolj naklonjeni bivanju v skupnosti kot mlajši. »To, da je interes starejših za bivanje v skupnosti večji, je bilo presenečenje,« je dejala Martinčičeva.

600

prijav je v Celju prispelo na razpis za oddajo 53 najemnih stanovanj

Opozorili so tudi na staranje prebivalstva in na potrebo po določitvi ukrepov na področju stanovanjske politike, ki bi to upoštevala. Načrtovati jo je treba tako, da bo čez deset let odgovorila na probleme, ki bodo aktualni takrat, ne pa na zdajšnje. Vsekakor pa bodo to vprašanja, povezana z zagotavljanjem ustreznih bivanjskih razmer za mlade in mlade družine, starejše in tudi imigrante, so opozorili na okrogli mizi. Na ministrstvu iščejo rešitev tudi za airbnb in regulacijo najemnin pri zasebnikih, kjer so osnovni problem že podatki, iz katerih bi naredili posnetek stanja.

Kot je pokazala razstava o stoletnem reševanju stanovanjskih težav prebivalcev Dunaja, je pomembna aktivacija praznih stanovanj, a ni edina pot. »Dolgoročno bo pomembno, da bo dovolj javnih neprofitnih stanovanj. Upam, da jih bomo nastavili v tem mandatu,« je dejal Maljevac, prepričan, da je potrebna regulacija stanovanjskega področja, ki bo omogočila – vsaj kar zadeva najemna stanovanja – delovanje pod istimi pogoji. Da bo vsem omogočena kakovostna gradnja, s stanovanji, ki bodo dostopna ljudem, z normalnimi cenami najema in varnostjo, torej pogodbami, ki bodo najemniku zagotavljale občutek varnosti na dolgi rok.

4. 03. 2024 Delo

Stran/Termin: 8

Naslov: Občinska stanovanja paradni konj stanovanjske politike Naklada: 19.752,00

Avtor: ŠPELA KURALT

Površina/Trajanje: 363,23

Rubrika/Oddaja: GENERACIJA +

Žanr: POROČILO

Gesla: NAJEMNA STANOVANJA, STANOVANJSKA GRADNJA



Občinska stanovanja paradni konj stanovanjske politike

Dunajski model socialnih stanovanj Razstava o stoletni tradiciji, ki se je začela, ker je preveč ljudi živel v bedi

Dunaj je mesto najemnikov, kar 76 odstotkov vseh stanovanjskih enot je najemniških stanovanj. Večina teh je ali občinskih ali v lasti neprofitnih stanovanjskih podjetij. Tako vsak četrty Dunajčan živi v občinskem stanovanju. To je zgodba o uspehu, ki jo predstavljajo na panojski razstavi, ki je do 14. aprila na ogled v Muzeju novejšje zgodovine Celje (MNZC).

ŠPELA KURALT

Gostujoča razstava *Dunajski model socialnih stanovanj* je nastala v sodelovanju med Avstrijskim kulturnim forumom Ljubljana, Mestno občino Celje, MNZC in dunajskim mestnim podjetjem Wiener Wohnen. Mesto Dunaj je, kot izvemo na razstavi, največji javni ponudnik stanovanj v Evropi. V nasprotju s številnimi drugimi mesti namreč Dunaj svojih občinskih stanovanj ni nikoli prodal, ampak njihovo število še povečuje. »Družba Wiener Wohnen ima v lasti okoli 220.000 stanovanj, to je štirikrat več, kot ima Celje prebivalcev,« je ob odprtju razstave hudomušno pripomnil njen avtor iz Wiener Wohnen Christian Schantl.

Okoli pol milijona Dunajčanov, ki sicer prihajajo iz 180 držav, živi v občinskih stanovanjskih objektih. Občinska stanovanja so cenovno najugodnejša. Za njihovo pridobitev niso potrebna nobena osebna sredstva, najemne pogodbe so za nedoločen čas, potreben ni noben polog ... V teh stanovanjih zagotavljajo prostor tudi za ranljive skupine, za osebe, ki prihajajo iz zapora, s klinike za zdravljenje odvisnosti od drog ... Vsako leto dodelijo okoli 8500 novih občinskih stanovanj, čakalna doba je približno 18 mesecev, za določeno število stanovanj pa čakalne dobe sploh ni.

Neprofitna stanovanja

Poleg občinskih stanovanj pojem socialnih stanovanj obsega tudi stanovanja, ki jih gradijo nepro-

fitni graditelji, in stanovanja, obnovljena v sklopu programa mehke urbane prenove. Neprofitna stanovanjska združenja delujejo že več kot sto let in so v tem času prispevala okoli 30 odstotkov avstrijske stanovanjske gradnje. Na Dunaju je 58 neprofitnih stanovanjskih združenj, ki vsako leto zgradijo okoli 5000 stanovanj. Imajo skupno 221.310 najemniških in zadružnih stanovanj, v katerih je povprečna najemnina 7,90 evra na kvadratni meter z obratovalnimi stroški in DDV ter je 23 odstotkov nižja kot pri zasebnikih ali komercialnih lastnikih.

Kot je pojasnil Schantl, skupno tako kar polovica Dunajčanov živi ali v občinskem stanovanju ali v stanovanju ene od stanovanjskih zadrug. Model, kot ga ima Dunaj, je lahko odgovor na krizo, je razložil: »Stanovanjska kriza se ne dotika več samo tistih iz najrevnejših slojev, ampak se je dotaknila tudi srednjega sloja. 8,7 odstotka prebivalcev Evrope, kar je več kot 40 milijonov ljudi, za stanovanjske stroške porabi več kot 40 odstotkov svojega osebnega dohodka. OECD je ugotovila, da so v zadnjih letih stanovanjski stroški naraščali trikrat hitreje kot osebni dohodki.« Spomnil je na cilj EU, da bi do leta 2030 odpravili brezdomstvo, a je ta močno oddaljen.

Rešitev zrasla iz bede

Dunajski model socialnih stanovanj ima stoletne korenine. Kot je povedala avstrijska veleposlanica, Dunajčanka Elisabeth Ellison-Kramer, se je njihov model začel v času, ko »Dunaj ni bil ču-

dovito, prekrasno mesto, ampak je zelo veliko ljudi živel v revščini in stiski«. Med prvo svetovno vojno so ga zajele katastrofalna revščina, lakota in strašne higienske razmere, ki so bile vzrok za številne bolezni. Nastale so iniciative za gradnjo socialnih stanovanj in že leta 1933 je 200.000 Dunajčanov živel v občinskih stanovanjih.

Dunaj že stoletje ostaja zvest ideji, da so moderna stanovanja dosegljiva vsem, danes so izzivi povezani zlasti s priseljevanjem ljudi z vseh koncev sveta. Vendar ne gre le za streho nad glavo, ampak prebivalce spodbujajo k skupnostnemu delu in sodelovanju. Tako so zasnovali sosedsko službo, ki podpira, denimo, pobude za vrtnarjenje v občinskih soseskah in spodbuja dobre sosedske odnose.

Celjski župan Matija Kovač je dejal, da je razstava prišla ob pravem času: »Predvsem z vidika, da se dostopnost stanovanj postavi kot ena temeljnih pravic ljudi in da stanovanja ne odgovarjajo le na nujne eksistenčne probleme, ampak na širša družbena razvojnna vprašanja, kot so demografija, gospodarski razvoj ter seveda odnosi med ljudmi in socialna kohezija.«

8,7 %

prebivalcev Evrope, kar je več kot 40 milijonov ljudi, za stanovanjske stroške porabi več kot 40 odstotkov osebnega dohodka

- Polovica Dunajčanov živi ali v občinskem ali v stanovanju ene od stanovanjskih zadrug.
- Dunajski model stanovanj je zgodba o uspehu.
- Predstavljen je na razstavi v Muzeju novejšje zgodovine Celje.



Odprtje razstave v Muzeju novejšje zgodovine Celje so pospremili avstrijska veleposlanica Elisabeth Ellison-Kramer, avtor razstave Christian Schantl iz družbe Wiener Wohnung (desno) in celjski župan Matija Kovač. FOTO ROBI VALENTI