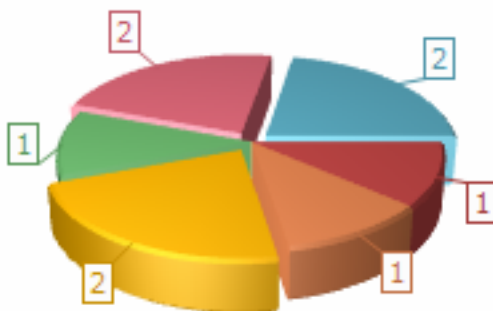




## Poročilo medijskih objav

Pripravljeno: **06.03.2024**

### Pojavnost:



### Ključne besede v poročilu:

NAJEMNA STANOVANJA	2
GRADNJA STANOVANJ	2
UPRAVLJANJE VEČSTANOVANJSKIH STAVB	1
STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE	2
CENE NEPREMIČNIN	1
STANOVANJSKI ZAKON	1

# Pregled objav

5. 03. 2024	<a href="http://www.rtv slo.si">www.rtv slo.si</a>	Stran/Termin:	SLOVENIJA
Naslov:	Dunajčani živijo drugače: "Zakaj bi imel svoje stanovanje, če lahko najemaš?"		
Vsebina:	Pogovor s Christianom Schantlom iz dunajskega mestnega podjetja Wiener Wohnen		
Avtor:	Katja Štok, <a href="mailto:katja.stok@rtvslo.si">katja.stok@rtvslo.si</a>		
Žanr:	SPLETNI ČLANEK		
Gesla:	NAJEMNA STANOVANJA, GRADNJA STANOVANJ		
5. 03. 2024	<a href="https://www.zurnal24.si/">https://www.zurnal24.si/</a>	Stran/Termin:	SLOVENIJA
Naslov:	Inšpektorji na delu, preverjajo gradbišča, bloke, najeme, davke ...		
Vsebina:	Inšpektorji bodo tudi letos aktivni, preverjali bodo od gradbenih dovoljenj, prijav gradenj do vpisov v evidence. Pod drobnogled bodo vzeli tudi večstanovanjske stavbe, najemne pogodbe in sobodajalce.		
Avtor:	K. N.		
Žanr:	SPLETNI ČLANEK		
Gesla:	UPRAVLJANJE VEČSTANOVANJSKIH STAVB		
5. 03. 2024	<a href="https://www.finance.si/">https://www.finance.si/</a>	Stran/Termin:	SLOVENIJA
Naslov:	V labirintu stanovanjske politike		
Vsebina:	Kako smo se znašli v situaciji, ko se je bivše geslo »prodaj avto in kupi stanovanje« skoraj prelevilo v geslo »prodaj avto, da bo za stroške ob najemu stanovanja«		
Avtor:	Albina Kenda		
Žanr:	SPLETNI ČLANEK		
Gesla:	STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE		
6. 03. 2024	Delo	Stran/Termin: 9	SLOVENIJA
Naslov:	Prodaj in najemov vse manj, cene in najemnine pa višje		
Vsebina:	Poslovne nepremičnine V določenih skupinah so zaznali tudi 40odstotni osip sklenjenih poslov		
Avtor:	Aleksandar Lukič		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	CENE NEPREMIČNIN		
6. 03. 2024	Večer	Stran/Termin: 18	SLOVENIJA
Naslov:	Ko hruška postane jabolko spora		
Vsebina:	Sara Bajec, velenjska aktivistka za nižje cene ogrevanja, je občino razjezila z zasaditvijo drevesa na zelenici za svojim blokom		
Avtor:	Rozmari Petek		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	GRADNJA STANOVANJ		
6. 03. 2024	Nedeljski dnevnik	Stran/Termin: 7	SLOVENIJA
Naslov:	Ugasni televizor, moti me!		
Vsebina:	Sosedji je šlo na živce, da je gledal televizijo ali govoril po telefonu, zato se je moral izseliti iz najemnega stanovanja		
Avtor:	Meta Černoga		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	NAJEMNA STANOVANJA, STANOVANJSKI ZAKON		
6. 03. 2024	Celjan	Stran/Termin: 19	SLOVENIJA
Naslov:	O dunajskem modelu socialnih stanovanj		
Vsebina:	Muzej novejšje zgodovine Celje je po odprtju razstave Dunajski model socialnih stanovanj gostil še preRemec, davanje in okroglo mizo, na kateri so razpravljavci govorili o tematiki javnih stanovanj v Celju in Sloveniji, Sodelovali so minister za solidarno		
Avtor:			
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE		

5. 03. 2024 [www.rtv slo.si](http://www.rtv slo.si)

Stran/Termin:

Naslov: Dunajčani živijo drugače: "Zakaj bi imel svoje stanovanje, Naklada:

Avtor: Katja Štok, [katja.stok@rtvslo.si](mailto:katja.stok@rtvslo.si)

Površina/Trajanje: 1,00

Rubrika/Oddaja:

Žanr: SPLETNI ČLANEK

Gesla: NAJEMNA STANOVANJA, GRADNJA STANOVANJ


<https://www.rtv slo.si/gospodarstvo/dunajcani-zivijo-drugace-zakaj-bi-imel-svoje-stanovanje-ce-lah>

RTV SLO RADIO TELEVIZIJA RTV 365 SPORED VEČ O RTV Najdi ...

MMC SLOVENIJA SVET ŠPORT KULTURA ZABAVA IN SLOG POSEBNA IZDAJA

Gospodarstvo EU Znanost in tehnologija Zdravje Okolje Lokalne novice Številke Sarajevo 1984

## Gospodarstvo &gt;

Katja Štok,  
[katja.stok@rtvslo.si](mailto:katja.stok@rtvslo.si)

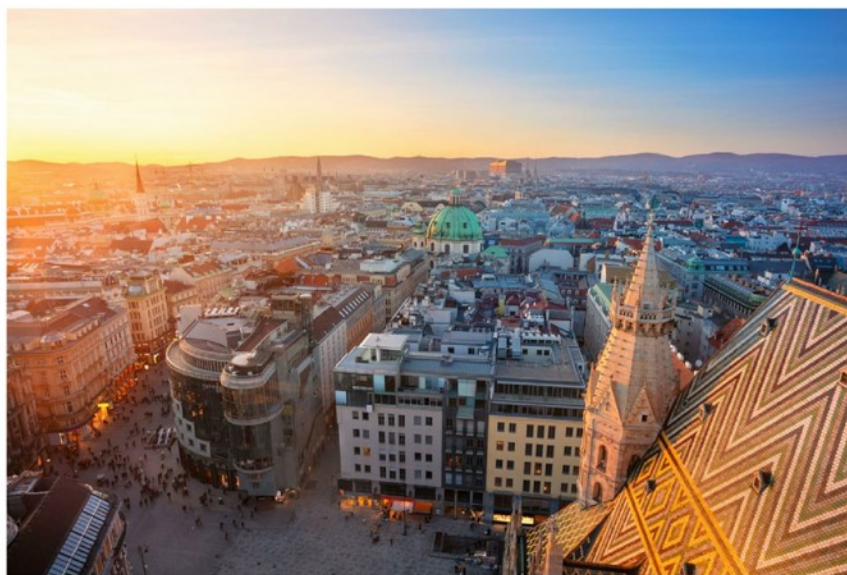
5. marec 2024 ob 6.55  
Dunaj - MMC RTV SLO



## Dunajčani živijo drugače: "Zakaj bi imel svoje stanovanje, če lahko najemaš?"

Pogovor s Christianom Schantlom iz dunajskega mestnega podjetja Wiener Wohnen

"Glede socialne varnosti na Dunaju ni razlike, ali ste lastnik stanovanja ali najemnik, zato večina stanovanja najema," pravi Christian Schantl iz Wiener Wohnen, ki je v Celju na izjemno obiskanem dogodku predstavil dunajski model socialnih stanovanj.



Mesto Dunaj se vseskozi razvija in širi, znotraj EU-ja je drugo mesto glede večanja števila prebivalcev (+12,8 odstotka, na prvem mestu je Berlin z 11,8-odstotnim prirastkom). Foto: Shutterstock

Najemniških stanovanj na Dunaju je 76 odstotkov, le 13 odstotkov je lastniških (šest odstotkov je lastnikov hiš, pet odstotkov pa drugih oblik lastništva).

“Nikoli Dunaj ni bil mesto, v katerem bi prebivalci kupovali

Da najemnik v avstrijski prestolnici živi v stanovanju iz socialne sheme, nima nikakršnega prizvoka, ki bi impliciral na njegov ekonomski status. Še več, mestna uprava tega šestega največjega mesta v Evropski uniji zadnjih sto let razvija in vlaga v t. i. *dunajski model socialnih stanovanj*, ki je za marsikatero mesto ali državo nedosegljiv cilj, trenutno tudi za Slovenijo.





stanovanje, skoraj vedno so bili najemniki in tega so vajeni.

— **Christian Schantl, Wiener Wohnen**

Na leto zgradijo povprečno 6000 novih občinskih stanovanj. "Trenutno imamo 220.000 najemniških občinskih in neprofitnih stanovanjskih podjetij," pove **Christian Schantl** iz dunajskega mestnega podjetja Wiener Wohnen. Najemniki stanovanja, ki se jih lahko deduje, so raznoliki, od študentov do zaposlenih, mladih, izobražencev, starejših, pa tudi takšnih, ki pridejo iz zapora ali klinike za zdravljenje zasvojenosti z mamili. "S tem se izognemo getoizaciji," nadaljuje Schantl.

Okoli pol milijona od dveh milijonov prebivalcev Dunaja tako živi v stanovanjih, ki so jih zgradili občina ali neprofitna stanovanjska podjetja oziroma stanovanjska podjetja z omejenim dobičkom. Čakalna doba za pridobitev stanovanja je 18 mesecev.

In cene? Za 60 kvadratnih metrov je treba mesečno odšteti okoli 400 evrov (6,67 evra/ m<sup>2</sup>), vključno z obratovalnimi stroški in DDV-jem pa 474 evrov. Pri zasebnikih je cena višja za 23 odstotkov. Za primerjavo, na Brdu v Ljubljani se trenutno na eni od nepremičninskih spletnih strani 61 m<sup>2</sup> veliko stanovanje, zgrajeno 2023, oddaja za 1525 evrov na mesec.

"Manj, ko ljudje porabijo za stanovanjske stroške, več denarja imajo za kulturo, restavracije, potovanja. Denar bo v vsakem primeru porabljen, a za druge stvari," nadaljuje Christian Schantl, s katerim sva se pogovarjala v Celju, kjer je bil gost okrogle mize ob gostujoči razstavi Dunajski model socialnih stanovanj, ki bo v Muzeju novejših zgodovine Celje na ogled do 14. aprila.



📍 Razstava je nastala v sodelovanju med Muzejem novejših zgodovine Celje, dunajskim mestnim podjetjem Wiener Wohnen, Avstrijskim kulturnim forumom Ljubljana in Mestno občino Celje. Na fotografiji Christian Schantl. Foto: RTV SLO / Katja Štok



📍 Christian Schantl pravi, da tovrstna stanovanjska shema na Dunaju ustvarja tudi nova delovna mesta. Foto: Pixabay

#### Ali živite v najemniškem stanovanju?

Da, a je moj najemodajalec zasebnik. Na Dunaju imamo milijon najemniških stanovanj, od tega jih je 220.000 v lasti mesta, 200.000 v lasti neprofitnih stanovanjskih podjetij, 500.000 pa je zasebnih najemodajalcev.

#### Skoraj 50 odstotkov Dunajčanov torej živi v najemniških stanovanjih?

Tako je, pri čemer jih je 100 odstotkov v tem segmentu najemnikov, v zasebnem sektorju pa je večina stanovanj za oddajanje. Število ljudi, ki torej živijo v lastniški nepremičnini na



Dunaju, je le 19 odstotkov.

#### Razlika med občinskim in subvencioniranim stanovanjem

Občinska stanovanja so v lasti mesta Dunaj, subvencionirana pa v lasti neprofitnih stanovanjskih združenj. Najemniki stanovanj, ki so bili zgrajeni s subvencionirano gradnjo, plačujejo še dodatek za vzdrževanje objekta, ki ga pri občinskem najemu ni.

#### Je to dobro ali slabo?

(premislek) Ni dobrega ali slabega. Na Dunaju imamo tradicijo najemništva, v drugih mestih pa imajo tradicijo lastništva nepremičnin, kar je tudi v redu. Dunaj se od preostalih mest morda razlikuje po tem, da imate enako stopnjo socialne varnosti v primeru najemništva, kot ga imate v primeru lastništva nepremičnine.

#### 13 odstotkov je lastnikov stanovanj, le šest pa lastnikov hiš. Vem, da je odgovor kompleksen, pa vendar, zakaj je tako?

Ne, sploh ni tako kompleksen, takšna je zgodovina bivanja na Dunaju. Nikoli nismo bili mesto, v katerem bi prebivalci kupovali stanovanje, skoraj vedno so bili najemniki, in tega so vajeni. Ker takšna oblika bivanja zagotavlja visoko stopnjo socialne varnosti, pa ljudje niti ne iščejo tovrstnega lastništva.

“Dunaj se od preostalih mest morda razlikuje po tem, da imate enako stopnjo socialne varnosti v primeru najemništva, kot ga imate primeru lastništva nepremičnine.

— Christian Schantl, Wiener Wohnen

#### Vendarle pa živimo v neokapitalizmu, zato me zanima, zakaj se ta dunajski model socialnih stanovanj ni spremenil vse od druge svetovne vojne? Ljudje si danes vendarle želijo profita, pa četudi je to na račun tistih, ki imajo bivanjske težave?

Na stanovanjsko politiko gledamo kot na človekovo pravico, ki jo mora mesto zagotoviti, kot mora zagotoviti čisto vodo, funkcionalen in dober javni prevoz, urejeno ravnanje z odpadki. Prepričani smo, da mora biti stanovanjska politika finančno

dostopna, saj je njen prispevek tudi gospodarski. Manj, ko ljudje porabijo za stanovanjske stroške, več denarja imajo za kulturo, restavracije, potovanja. Denar bo v vsakem primeru porabljen, a za druge stvari.

#### Če bi torej zdajle vprašala mladega Dunajčana, ali si želi biti lastnik stanovanja, bi mi odgovoril z - ne?

Ne, če bi imel 500.000 evrov, bi si ga kupil, a kateri mlad človek ima toliko denarja?

#### Kolikšen odstotek v povprečju od svojega dohodka pa porabijo prebivalci Dunaja za najemnino in stroške stanovanja?

V povprečju tretjino svojega dohodka.

#### Kaj menite, kolikšen je odstotek v Ljubljani?

Nimam pojma.

#### Nekateri namenijo tudi več kot 50 odstotkov svojega dohodka.

To me ne preseneča. Danes imamo po celotni Evropi razmere, da več kot 40 milijonov ljudi porabi več kot 40 odstotkov svojega dohodka le za prebivanje v nepremičnini. Na srečo je za večino prebivalcev Dunaja stanje drugačno.

#### Pravite, da v smislu socialne varnosti ni velike razlike med tem, ali si na Dunaju najemnik ali lastnik nepremičnine. Razloga za to pa sta dva?

Prvič, v občinskih in subvencioniranih stanovanjih imamo le neomejene oziroma dolgoročne pogodbe. Drugič: stanovanje lahko dedujejo njihovi otroci. To pomeni, da lahko ostanejo v njem tako dolgo, kot želijo. To je tudi razlog, da ne želijo investirati v nakup stanovanja. Če veste, da lahko živite v stanovanju 20 let, da lahko prenovite kuhinjo ali kopalnico ...

#### ... stanovanje si lahko torej uredijo po svoje?

Da, seveda. Edino, kar morajo upoštevati, je to, da prenovo izvedejo strokovnjaki.



© Pogoji za pridobitev stanovanja je polnoletnost, državljanstvo in dohodkovna kapica, ki je dokaj visoka. Leta 2019 je bila za eno osebo določena pri 46.450 evrih (letos je 2500 evrov več). Foto: Pixabay





Večina prebivalcev Dunaja stanovanja najema. Foto: RTV SLO / Katja Štok

#### Kaj mislite s tem: da morajo občini predložiti račun za obnovo?

Ne, tega ne preverjamo. Vprašati nas morajo za dovoljenje in sporočiti, s katerim podjetjem bodo prenovo izvedli.

#### Pa imate podatek, kolikšna je povprečna doba življenja v tovrstnih najemniških socialnih stanovanjih?

Večina jih ostane do svoje smrti.

#### Eden od pogojev za pridobitev tovrstnega stanovanja, poleg polnoletnosti in državljanstva, je tudi povprečni dohodek, ki je dokaj visok, okoli 49.000 evrov na leto v primeru najema za eno osebo. Kaj, če se najemniku čez leta dohodek občutno zviša?

Pogoje glede dohodka preverimo le enkrat: ko oddajo vlogo.

#### Torej ne preverjate, recimo, letno?

Ne, nikoli. Preverimo le enkrat. Če oseba zasluži dvakrat ali trikrat več, kot je zaslužila, ko je dobila odobreno stanovanje, nam ni

mar za to.

#### Kolikšna pa je povprečna starost, ko oddajo prošnjo?

Uf, iskreno ne vem.

#### So to večinoma mlajši, študenti?

Zelo različno. Veliko je tudi starejših, ki morda zaradi bolezni potrebujejo stanovanje z bolj odprtim tlorisom, zato oddajo prošnjo pri 65 ali 70 letih.

#### V Ljubljani se dogaja, da ljudje najemajo posteljo v dvoposteljni sobi, brez stroškov morajo zanjo odšteti od 250 do 300 evrov (več v članku Najemniška kriza: "Za polkletno stanovanje nas je bilo na ogled hkrati naročenih 20"). Kaj porečete na to?

(smeh) No, to ni stanje, ki bi si ga želeli za Dunaj. Prav tako pa ne smemo graditi tako majhnih stanovanj, kot sem slišal nocoj, da se gradijo v Sloveniji. Zakon določa, da mora biti najmanjša površina stanovanja velika 30 kvadratnih metrov.

#### 30 kvadratnih metrov?

Da, v našem mestu ne smejo graditi manjših stanovanj. To ni veliko.

#### Se strinjam, življenje v eni postelji ni dovolj. Če se osrediniva še malo na številke: cilj mesta je zgraditi v povprečju 6000 stanovanj na leto, v Sloveniji jih je bilo lani 900. Naložba pa je kolikšna?

250 milijonov evrov na leto (op. p. Slovenija je lani za projekt [gradnje stanovanj](#) vložila 25 milijonov evrov, [več tukaj](#))

#### Zanimiv je način financiranja sheme za socialna stanovanja, s katero se v mestno blagajno vsako leto steče okoli 200 milijonov evrov. V enem delu je to davek, ki ga vsak zaposleni odvaja v višini 0,5 odstotka od svoje bruto plače.

Odvajata ga tako delavec kot delodajalec, skupno govorimo o torej enem odstotku.

“ Zveni noro, in tudi je, a skoraj vsak ima nekaj od tega davka. Skoraj vsak državljan Avstrije v nekem trenutku v svojem življenju dobi subvencijo za svojo stanovanjsko potrebo. Kot rečeno, prebivalci Dunaja lahko živijo v občinskem ali

#### Kaj pa pravijo ljudje na ta davek?

So kar zadovoljni. Zveni noro, in tudi je, a skoraj vsak ima nekaj od tega davka. Skoraj vsak državljan Avstrije v nekem trenutku v svojem življenju dobi subvencijo za svojo stanovanjsko potrebo. Kot rečeno, prebivalci Dunaja lahko živijo v občinskem ali subvencioniranem stanovanju, drugje po Avstriji pa lahko s subvencijo zgradijo svojo individualno družinsko hišo ...



Sorodna novica

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



subvencioniranem stanovanju, drugje po Avstriji pa lahko s subvencijo zgradijo svojo individualno družinsko hišo.

— Christian Schantl, Wiener Wohnen

... zveni zelo socialistično, v pozitivnem pomenu.

Tega ne bi rekel. Rekel pa bi, da je odgovornost države, da zagotovi državljanom zadostne, primerne in dostojne domove.

**Da se ne odmakneva od teme: en vir financiranja je torej davek za vse državljane, drugi pa so posojila.**

Gre za odplačilo posojil, ki ga je dalo mesto neprofitnim stanovanjskim organizacijam.

**Ste lahko konkretnjši?**

Ko tovrstna podjetja prejmejo subvencije mesta Dunaj, da zgradijo nov kompleks stanovanj, ta denar dejansko ni porabljen. To je poceni posojilo, zato ga morajo vrniti. S tem Dunaj vsako leto dobi veliko denarja od teh podjetij, zaradi posojil. Zato lahko investiramo dvakratni znesek s tega naslova, kot ga dobimo z davkom.

**Kot to govorite, se vseskozi smehljate?**

No, ker takšen sistem deluje resnično dobro (smeh).

**Zanimivo je tudi to, da pri tej shemi sodeluje 58 neprofitnih stanovanjskih podjetij.**

Toliko jih je samo na Dunaju, po celotni Avstriji jih je okoli 250. To so podjetja, ki naredijo zasnovano projekta, ki ga vodijo, zgradijo in oddajo.

**Kakšni pa so pogoji zanje?**

Izpolniti morajo določena merila, najpomembnejše je, da morajo reinvestirati celoten dohodek, ki ga zaslužijo pri tem projektu, v novo gradnjo. Od tega nimajo dejanskega dobička, skoraj vse morajo reinvestirati, zadržijo lahko le tri odstotke dohodka.

**Kako pa je s korupcijo v tem sistemu?**

Zakaj pa bi bila korupcija?

**Se zgodi.**

Se zgodi, da. To se nam je godilo z določenimi pogodbeniki, a nima nikakršne povezave s samim sistemom. Korupcija, s katero se spoprijemamo v sektorju občinskih nepremičnin, je naslednja: imamo 220.000 stanovanj, na leto jih dobimo nazaj od 8000 do 9000. Preden jih znova vrnemo na trg, jih moramo obnoviti, pa naj je to obnova kopalnice ali vodovodnih pip, pleskanje sten, električne napeljave, obnova parketa, da skratka stanovanje zadostuje sodobnim merilom in potrebam življenja. Zaračunali so nam več, kot so bili dejanski stroški, saj prenavljajo veliko stanovanj. Pleskarji so nam, recimo, računali tri plasti barve na steni, v resnici pa je bila le ena. Ko se vselite v stanovanje, sicer ne opazite, ali je bilo barvanje resnično trislojno. Zato smo deset stanovanj po prenovi namenoma razbili.

**Resnično? Preverjali ste plasti barv na steni?**

Da, preverili smo električno napeljavo, pa parket ...

**... in kaj ste ugotovili?**

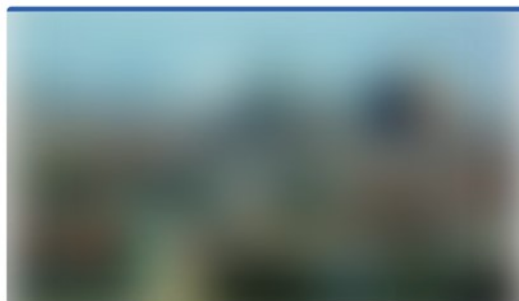
Devet od desetih podjetij nam je zaračunalo več, kot bi morale. S takšno korupcijo se spoprijemamo.

**Kako velika težava je to?**

Zamenjali smo sistem, okrepili smo nadzor, tako da zdaj nadzorujemo veliko bolj podrobno.

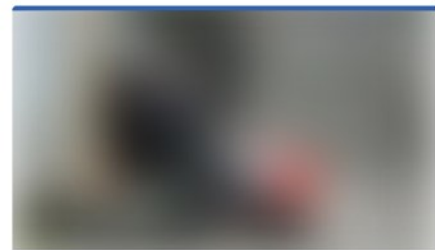
**Pravite, da dunajski sistem socialnih stanovanj ustvarja tudi delovna mesta. V Sloveniji ne slišimo takšne premise?**

Pa vendar je logična, mar ne? Ko zgradite nov blok, potrebujete delavce.



Sorodna novica

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



Sorodna novica

**V Avstriji vse več brezdomcev. Vlada jim bo zagotovila najemna stanovanja.**

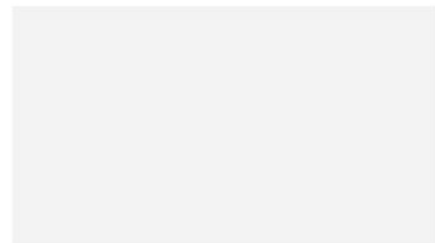


**Številke pravijo, da je s socialnimi stanovanji ustvarjen dodaten regionalni BDP za okoli pol milijarde evrov. Regijska zaposlitev je bila dodatnih 6000 zaposlitev več na leto. S plačanimi davki s tega naslova pa okoli 270 milijonov evrov – in znova se smejite!**  
Da.

**Kot eno od težav pa ste omenili obnovo teh nepremičnin, za kar boste namenili 1,7 milijarde evrov. Kar polovica stanovanj se namreč ogreva na ruski plin.**  
Na žalost, da.

#### Kako veliko težavo vam to predstavlja?

Zelo veliko. Prvič: ne se želimo več zanašati na ruski plin, drugič: s tem financiramo rusko vojno. Plin pa prav tako proizvaja emisije. Izpolniti moramo podnebne cilje in tudi cilje mesta, da bomo do leta 2040 proizvedli le še 0,2 emisije. Do takrat nas loči še 15 let, da izvedemo to prenavo.



#### Kaj boste storili, sončna energija?

S sončnimi paneli, z vetrno energijo in termalno energijo.

Pomanjkanje stanovanj ena izmed bolj perečih težav

#### Trenutno na obrobju Dunaja poteka velik gradbeni projekt – Seestadt Aspern bo novo urbano središče, ki nastaja na obrobju nekdanjega letališča, pravite. Selite se torej na obrobje mesta?

Da, to je le eno od razvojnih območij. Ta projekt je poseben, saj je največji, ker je na obrobju mesta, pa tudi investicijsko je zelo zahteven. Na novo bo treba urediti infrastrukturo, kar pomeni, da bomo morali zgraditi čisto novo linijo metroja iz mesta.

#### Koliko občinskih zgradb bo tukaj?

Le dve, preostalo bo gradnja s subvencijo ali pa bo lastništvo zasebno. Skupno bo tukaj živelo okoli 25.000 ljudi, polovica prebivalcev Celja, torej.

#### In znova se smejite?

No, to je velik projekt in tretjina je že zgrajena.

Neprofitne stanovanjske organizacije

Stanovanjska politika

Socialna stanovanja

Najemniško stanovanje

Dunaj



Prijavi napako

## Sorodne novice



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

2. marec 2024

Okrogla miza v Celju



**Dunajski turizem se letos osredotoča na manjše, neznane četrti**

21. februar 2024

Vedno več turistov išče pristne izkušnje in občutek domačnosti



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

19. februar 2024

Trenutno je ponudba manjša kot povpraševanje



**V Avstriji vse več brezdomcev. Vlada jim bo zagotovila najemna stanovanja.**

13. februar 2024

Stroške najema bodo lahko pokrili z denarjem iz socialne pomoči



5. 03. 2024 <https://www.zurnal24.si/>

Stran/Termin:

Naslov: Inšpektorji na delu, preverjajo gradbišča, bloke, najeme, Naklada:

Avtor: K. N.

Površina/Trajanje: 1,00

Rubrika/Oddaja:

Žanr: SPLETNI ČLANEK

Gesla: UPRAVLJANJE VEČSTANOVANJSKIH STAVB


<https://www.zurnal24.si/pod-streho/gradimo-obnavljamo/inspektorji-na-delu-preverjajo-gradbisca->

Z24.si

[OVENIJA](#) [SVET](#) [ŠPORT](#) [MAGAZIN](#) [ZDRAVJE](#) [AVTO](#) [POPOPNIK](#) [POD STREHO](#) [TRAJNOSTNO](#) [ŽURNAL PRIPOROK](#)

[POD STREHO](#) > [GRADIMO & OBNAVLJAMO](#)

484 ogledov

BRANO TA HIP

## Inšpektorji na delu, preverjajo gradbišča, bloke, najeme, davke ...

AVTOR K. N. 5. MAREC 2024, OB 6:58



PROFIMEDIA

Post

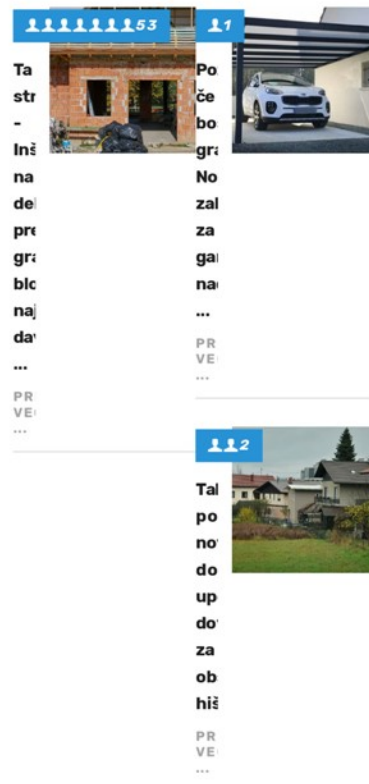
*Inšpektorji bodo tudi letos aktivni, preverjali bodo od gradbenih dovoljenj, prijav gradenj do vpisov v evidence. Pod drobnogled bodo vzeli tudi večstanovanjske stavbe, najemne pogodbe in sobodajalce.*

Inšpekcijske službe in nadzorne agencije so pripravile načrte strateških usmeritev in prednostnih nalog za 2024. Iz obsežnega vladnega gradiva smo izluščili, kaj bodo letos delali gradbeni in geodetski inšpektorji, čemu bodo pozornost namenili stanovanjski inšpektorji in kaj bo na področju oddajanja nepremičnin preverjal FURS.

### Gradbena inšpekcija: nadzor nad črnimi gradnjami

Gradbeni inšpektorji naj bi letos opravili 6500 inšpekcijskih pregledov, kar je 500 manj, kot so jih načrtovali lani. Izvedli bodo več različnih sistemskih nadzorov na podlagi količnika ocene tveganja in na izbranih aktualnih vsebinskih področjih.

Ena od akcij, v okviru katere bodo izvedli 100 nadzorov, bo nadzor nad

storitev omogoča <sup>1</sup>



preprečevanjem nedovoljenih gradenj objektov. Z rednimi pregledi območij, ki jih nadzirajo, bodo preverjali, ali je bilo za gradnjo oziroma objekt pridobljeno gradbeno dovoljenje. Če gradbeni inšpektor ugotovi, da je gradnja dovoljena, bo preveril tudi skladnost objekta z izdanim gradbenim dovoljenjem.

## **Preverjanje gradbenih proizvodov in prijave gradnje**

Druga akcija, v okviru katere načrtujejo 50 nadzorov, je namenjena odkrivanju, ali se v objekte vgrajujejo gradbeni proizvodi z dokazili o ustreznosti. Predvsem bodo preverjali krivljene armature, konstrukcijski les in bitumenske trakove za hidroizolacijo.

Pozornost bodo namenili tudi nadzoru nad prijavo začetka gradnje, v okviru te akcije bodo izvedli 150 nadzorov. Preverjali bodo, ali se gradnja, za katero je predpisana prijava začetka gradnje, izvaja na podlagi popolne prijave, predpisane dokumentacije za izvedbo gradnje in imenovanja nadzornika.

## **Pod drobnogledom tudi uporabna dovoljenja**

Preverjali bodo tudi, ali udeleženci pri graditvi objektov (investitor, izvajalec, nadzornik in drugi) izpolnjujejo z zakonom določene pogoje za opravljanje svojega dela. V sklopu akcije bodo opravili tudi nadzor nad označitvijo in zaščito gradbišč. Predvideli so 100 nadzorov.

Še ena akcija pa bo namenjena preverjanju, ali so izpolnjeni pogoji za začetek uporabe objektov po zakonu, ali se objekt uporablja na podlagi uporabnega dovoljenja oziroma ali gre za objekt, za katerega se po samem zakonu šteje, da ima uporabno dovoljenje.

## **Geodetska inšpekcija: nadzor nad evidentiranjem stavb**

Geodetska inšpekcija bo svoje delo letos med drugim usmerila v ugotavljanje prekrškov v zvezi z evidentiranjem stavb ali delov stavb v kataster stavb oziroma register nepremičnin. Načrtujejo 80 nadzorov, izvedli pa bodo še nadzore nad 20 naključno izbranimi podjetji, ki opravljajo geodetsko dejavnost.

## **Stanovanjska inšpekcij: pod drobnogledom vzdrževanje in upravljanje blokov**

V Inšpektoratu Republike Slovenije za stanovanja, ki izvaja nadzor nad uresničevanjem javnega interesa na stanovanjskem področju, kar pomeni zlasti zagotavljanje takšnega stanja večstanovanjske stavbe, da je omogočena njena normalna raba in zagotavljanje pogojev za učinkovito upravljanje večstanovanjskih stavb, niso navedli, koliko nadzorov nameravajo izvesti letos.

Svojo pozornost pa bodo namenili stanovanjem, ki se oddajajo v najem. Pri nadzorih bodo namreč preverjali, ali je vzdrževanje večstanovanjskih stavb s posebnim poudarkom na vzdrževanju stanovanja in skupnih delov v stanovanjski ali večstanovanjski stavbi v stanju, ki zagotavlja najemniku



normalno uporabo stanovanja. Ob enem bodo preverjali tudi najemne pogodbe.

Drugi del nadzora bo namenjen upravljanju večstanovanjskih stavb, predvsem bodo preverjali, kako so vodeni ločeni fiduciarni računi sredstev rezervnega sklada, izvedeni zbora lastnikov ter izdelani zapisniki zbora.

Posebno pozornost pa bodo namenili še oglaševanju prodaje novogradenj in preverjali, ali je ta v skladu z zakonom o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb.

Na Fursu pa se bodo med drugim osredotočili na odkrivanje zavezancev, ki poslujejo prek spletnih platform. Med drugim tudi tistih, ki prek teh platform oddajajo nepremičnine v turistični najem. Inšpekciji nadzor bo usmerjen na zavezance z visokim tveganjem, ki nimajo oziroma niso imeli registrirane ustrezne dejavnosti in/ali niso napovedali prejetih dohodkov, ali pa dohodkov niso v celoti prijavili davčnemu organu.

## FURS nad sobodajalce, ki oddajajo turistom

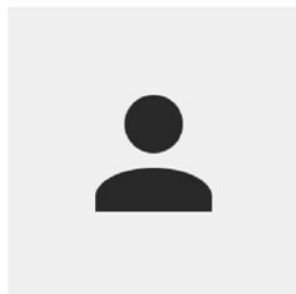
S sistematičnim pristopom na podlagi podatkov GURS ter z vpeljavo nove avtomatične izmenjave informacij (DAC7) v letu 2024 in primerjavo z razpoložljivimi podatki iz uradnih evidenc bo izboljšana učinkovitost v nadzoru sobodajalcev, ki dosegajo dohodke z oddajanjem nepremičnin v kratkotrajni najem.

[dezurni@styria-media.si](mailto:dezurni@styria-media.si)



## KOMENTARJEV 1

[PREBERI VEČ](#)



atamama 07:19 05.marec 2024.

Nekaj ne razmem v našemsistemu. Inšpektorji imajo akcijo planirano.Ko sem šel po cviček sem se peljal iz Dolenjske po stari cesti do Trebnjega oziroma v prestolnico po cestah brez vinjete.Kot mi je poznano se vozita inšpektorja po tej cesti. dnevno... ..prikaži več gledata kako se gradijo objekti brez dovoljenj, sicer na tuj zemlji, reakcije pa nobene.Koga "futrajo" te službe? Kaj si res ne upajo stopiti na prste "privilegiranim"? Ali pa je to podpiranje anarhije? PS saj jih razmem. Bojijo se zase, kajne?

[PRIJAVA](#)

[FACEBOOK PRIJAVA](#)



---

5. 03. 2024 <https://www.finance.si/>

Stran/Termin:

Naslov: V labirintu stanovanjske politike

Naklada:

Avtor: Albina Kenda

Površina/Trajanje: 1,00

Rubrika/Oddaja:

Žanr: SPLETNI ČLANEK

Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE

---

<https://www.finance.si/v-labirintu-stanovanjske-politike/a/9021704>

6. 03. 2024 Delo

Stran/Termin: 9

Naslov: Prodaj in najemov vse manj, cene in najemnine pa višje Naklada: 19.752,00

Avtor: Aleksandar Lukič

Površina/Trajanje: 757,56

Rubrika/Oddaja: GOSPODARSTVO

Žanr: POROČILO

Gesla: CENE NEPREMIČNIN



# Prodaj in najemov vse manj, cene in najemnine pa višje

**Poslovne nepremičnine** V določenih skupinah so zaznali tudi 40-odstotni osip sklenjenih poslov

Nadaljuje se trend padanja kupoprodajnih poslov z vsemi vrstami poslovnih nepremičnin, kažejo začasni podatki. Ne glede na to so cene, in tudi najemnine, vse višje. Zdi se, da podražitev še ni konec, saj bo po pričakovanjih rast poganjalo tudi usklajevanje najemnin pisarn z inflacijo, kar neposredno vpliva na tržno **cen**o nepremičnin.

ALEKSANDAR LUKIČ

Slovenski trg s poslovnimi nepremičninami – ko govorimo o njih, mislimo na pisarniške, trgovske in storitvene ter industrijske prostore – je majhen in dokaj nelikviden, kar še posebej velja za trg industrijskih prostorov. »Ponudba novih poslovnih nepremičnin je majhna, temu pa botruje tudi nepredvidljivost novih projektov zaradi dolgotrajnosti postopkov pri pridobivanju gradbenih dovoljenj in nenehnih sprememb zakonodaje, ki odvrtače tako domače kot tuje vlagatelje od investicij v poslovne nepremičnine za tržno prodajo oziroma oddajanje,« v poročilu o slovenskem trgu poslovnih nepremičnin za leto 2023 piše Geodetska uprava RS (Gurs).

Podatki kažejo, da se trend padanja kupoprodajnih poslov z vsemi vrstami poslovnih nepremičnin, nadaljuje. »Ocenjujemo, da se je v primerjavi z letom 2022 število prodaj pisarniških prostorov zmanjšalo za 10 do 15 odstotkov, število prodaj trgovskih in storitvenih prostorov za pet do deset

- Prodajna cena poslovne nepremičnine je lani znašala 1196 evrov za kvadratni meter.
- Najdražje so v glavnem mestu.
- Mesečne najemnine so se v Sloveniji podražile v povprečju za tri odstotke.

odstotkov, industrijskih prostorov pa za 30 do 40 odstotkov,« računajo na geodetski upravi na podlagi začnih podatkov. Vzrok za takšne razmere vidijo v dražjem financiranju nakupov oziroma zvišanju obrestnih mer centralnih bank, kar povečuje stroške financiranja posojil za podjetja in zmanjšuje njihovo sposobnost za naložbe v širitev poslovanja in nakup poslovnih objektov. »Čeprav se število sklenjenih kupoprodajnih poslov s poslovnimi nepremičninami v Sloveniji v zadnjih dveh letih zmanjšuje, to nikakor ne pomeni, da bi lahko nastala kriza trga poslovnih nepremičnin v obsegu, kot smo mu bili priča med recesijo po letu 2008,« še dodajajo.

Manj je tudi sklenjenih najemnih pogodb: »Število na novo sklenjenih najemnih pogodb oziroma aneksov zaradi podaljšanja najema ali spremembe najemnine se je za pisarniške prostore zmanjšalo za 10 do 15 odstotkov, za trgovske in storitvene prostore ter in-





V prestolnici je načrtovana gradnja novih poslovnih stavb, med njimi tudi dva večja projekta – Emonika (na fotografiji), ki bo poleg stanovanj na trgu ponudila še 19.500 m<sup>2</sup> sodobnih pisarniških prostorov, in projekt Vilharia, ki predstavlja trajnostno poslovno stavbo z 31.600 m<sup>2</sup> pisarniških prostorov. FOTO MENDOTA INVEST

dustrijske prostore pa za 20 do 25 odstotkov.«

#### Prodajne cene in najemnine

Kljub zgoraj ugotovljenim dejstvom cene poslovnih nepremičnin in najemnine rastejo. Pri prodaji so izjema le trgovski in storitveni lokali, ki jih je bilo mogoče mogoče kupiti za dva odstotka ceneje kot lani.

Podatki Gursa kažejo, da je v zadnjih letih prisoten razmeroma močan trend zviševanja cen pisarniških prostorov. Po njihovi oceni so cene leta 2023 v povprečju osem odstotkov višje, »predvsem na račun večje rasti cen zunaj Ljubljane, kjer so zrasle za 'le' pet odstotkov«. Pričakovati je, da se bo rast cen nadaljevala, tudi zaradi zelo razširjenega usklajevanja najemnin pisarniških prostorov. Po Gursovem izračunu je bilo treba za kvadratni meter pisarniških prostorov odšteti od pet do deset odstotkov več kot leta 2022, izjema so le trgovski in storitveni prostori, ki so skoraj dva odstotka cenejši. Najemnine pisarniških ter trgovskih in storitvenih prostorov so zrasle za okoli tri odstotke. Lani so skoraj polovico prodajnih poslov predstavljali trgovski in storitveni prostori. Največ najemov, kar 61 odstotkov, je bilo sklenjenih za pisarniške prostore.

V segmentu pisarniških prostorov je šlo za prodaje pretežno starejših in manjših pisarniških prostorov (mediana leta zgraditve 1980, mediana prodane površine 51 kvadratnih metrov). Za kvadratni meter je bilo treba odšteti 1196 evrov (mediana, v Ljubljani 1694 evra, v Mariboru 1120 evra in na Obali 1986 evra). Najvišje so bile cene pisarniških v samem središču slovenske prestolnice, kjer je mediana cen, ob sicer majhnem vzorcu, opozarja Gurs, znašala 2178 evra za kvadratni meter.

Najemnih poslov s pisarniški prostori je precej več kot prodaj, najbolj zaželene nepremičnine pa so, tako kot pri prodaji, do 100 kvadratnih metrov velike nepremičnine. Najemnine so bolj ali manj za vse vrste poslovnih nepremičnin višje za približno tri odstotke. Če se izrazimo v denarju (mediana): najem kvadratnega metra nepremičnine na ravni države stane deset evrov, v Ljubljani slabih 12 (v središču prestolnice skoraj 15 evrov, kar je največ), v Mariboru nekoliko manj kot deset in na Obali dobrih deset evrov.

Statističnih podatkov o zasedenosti pisarniških prostorov, ki se oddajajo v najem, ni, pravijo na Gursu. »Je pa nezasedenost očitno večja v starejših objektih, medtem ko nezasedenosti sodobnih pisarniških prostorov, saj povpraševanje po

njih presega ponudbo.« Novih poslovnih stavb bo v Ljubljani zraslo še nekaj, med njimi tudi dva večja projekta, Emonika in Vilharia.

Lani je bilo sklenjenih sedem odstotkov manj prodajnih pogodb za trgovske in storitvene prostore kot leta 2022. Kljub manjšemu številu prodaj v primerjavi z letom prej, je vrednost pogodb dobrih 30 odstotkov višja. Za kvadratni meter (mediana) je bilo treba na ravni države odšteti 1146 evrov, v Ljubljani 1958 evrov (v centru prestolnice 2738 evrov), v Mariboru 903 in na Obali 1845 evrov. Mesečna najemnina tr-

govskih in storitvenih prostorov v Sloveniji je znašala slabih 12 evrov za vsak kvadratni meter, pri prostorih do sto kvadratnih metrov 14 evrov. Če izvzamemo gostinske lokale, so cene zanje še višje: mediana mesečne najemnine v Sloveniji je lani znašala slabih 15 evrov za kvadratni meter ali polovico več kot za druge trgovske oziroma storitvene lokale.

#### Donosnost

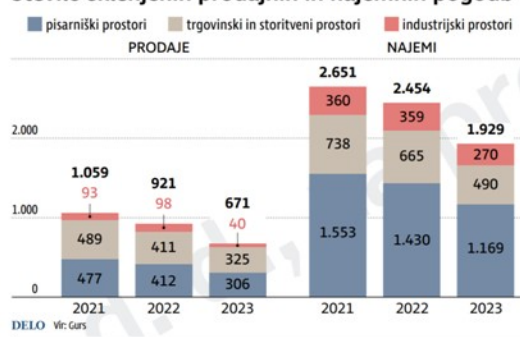
Iz najemnin in prodajnih cen geodetska uprava izračunava množitelj najemnin. Izračunajo ga kot raz-

merje med prodajnimi cenami in letnimi najemninami za določeno vrsto nepremičnine – večja ko je številka, manjši je donos od oddajanja in obratno. Za lani je za Ljubljano množitelj najemnine za pisarniške prostore znašal 12, leto prej 14, kar pomeni, da se je donosnost oddajanja pisarniških nepremičnin v Ljubljani nekoliko povečala. V Mariboru (povečanje z 8 na 10) in na Obali (s 15 na 16) se je donosnost oddajanja pisarniških zmanjšala.

Množitelji najemnin za Slovenijo za trgovske in storitvene prostore so bili v preteklih letih najvišji na območju Obale in Ljubljane (na ravni države se je znižal z 10 na 8, kar pomeni večjo donosnost): »Kar pa ni presenetljivo, saj so cene nepremičnin na teh območjih tudi najvišje in je oddajanje manj donosno kot na območjih z nižjimi cenami nepremičnin,« pišejo v poročilu. Za leto 2023 je omenjeni kazalnik za trgovske in storitvene prostore za Ljubljano, za katero je edino dovolj podatkov o cenah in najemninah za verodostojen izračun, znašal 10 in se je v primerjavi z letom prej znižal.

Kar se tiče industrijskih prostorov, je kazalnik lani znašal 10 (leta 2022 7), za Ljubljano 13 (leta 2022 9). Nihanja po letih so precejšnja zaradi manj poslov. To pomeni, da so tudi izračunani množitelji lahko zaradi tega precej nezanesljivi.

#### Število sklenjenih prodajnih in najemnih pogodb





6. 03. 2024 Večer

Stran/Termin: 18

Naslov: Ko hruška postane jabolko spora

Naklada: 16.328,00

Avtor: Rozmari Petek

Površina/Trajanje: 398,65

Rubrika/Oddaja: CELJSKO

Žanr: POROČILO

Gesla: GRADNJA STANOVANJ



## VELENJE

# Ko hruška postane jabolko spora

Sara Bajec, velenjska aktivistka za nižje cene ogrevanja, je občino razjezila z zasaditvijo drevesa na zelenici za svojim blokom

Rozmari Petek

Zadnje tedne se v velenjski občini ne odvijajo le protesti in zbiranja podpisov za zamenjavo vodstva komunalnega podjetja, temveč tudi interni boji med **Saro Bajec**, eno od vidnejših aktivistk za cenejše ogrevanje, in Mestno občino Velenje. Bajčeva je namreč ravno na dan, ko so v Velenju zaradi pridobitve naziva zeleni list pripravili brezplačen koncert za občane, skupaj s prijatelji na zelenici ob bloku, v katerem stanuje, zasadila pravi zeleni list - drevo. Nekaj dni kasneje pa je od občine prejela priporočeno pošto z naslednjo vsebino: "Obveščeni smo bili, da ste s prijatelji zasadili sadno drevo, hruško, junijsko lepotico. Ker je zemljišče last Mestne občine Velenje, vas prosimo, da drevo v roku petih dni od prejema dopisa odstranite oziroma preselite na kako drugo zemljišče, ki ni v lasti občine, in nas o tem pisno obvestite." "Drevo je res bilo protestno zasajeno, a na tem travniku se že 20 let nič ne dogaja, gre za degradirano območje. Prebivalci so že pred časom podžupniji rekli, da bi tam radi imeli drevesa, in odvrnila jim je, da lahko posadijo karkoli. Eden od sosedov je ob parkirišču posadil češnjo. In ta ni problem, le hruška je," opisuje Sara Bajec.

5

dni za odstranitev drevesa

## Vsako zasaditev je treba uskladiti

Zakaj so Bajčevi dali pet dni časa za odstranitev, smo vprašali Mestno občino Velenje. "Omenjeno sadno drevo je bilo posajeno na zelenici med stanovanjskim objektom in železniško progo na zemljišču v lasti Mestne občine Velenje, kjer veljajo določbe Odloka o splošnem redu v Mestni občini Velenje, ki med drugim prepoveduje saditi rastline na javnih površinah brez soglasja lastnika. O tem smo občanko tudi obvestili z dopisom. V primeru, da sadno drevo po preteku pet dni ne bo odstranjeno, bo Mestna občina Velenje podala vlogo na prekrškovni organ, ki bo v nadaljevanju ravnal po predpisanem postopku. Žal ne moremo dopustiti, da bi občani kar vsepovsod in po lastni volji sadili drevesa. Vsako zasaditev na občinskih zemljiščih je treba uskladiti z našim Uradom za urejanje prostora oz. Komisijo za urejanje drevnine, zelenic in nasadov, saj nimamo vsi znanj, kakšno

drevo je sploh primerno za zasaditev - kje in kdaj. Saj bi v nasprotnem primeru kasneje morali že starejša drevesa - na tak način zasajena, zaradi, recimo, gradnje stanovanjskega objekta, podreti. In tega si res ne želimo," so odvrnili.

## Nato bolj prijazno

Kmalu zatem sta se obe strani nekoliko omeščali. Bajčeva je občino naknadno zaprosila za dovoljenje za obstanek hruške in dodala, da si stanovalci okoliških blokov želijo še več sadnih dreves. "Predlagam, da združimo prijeto s koristnim ter v duhu zelenega lista to zelenico spremenimo v majhno oazo sredi mesta. Prebivalci smo pripravljeni vložiti lastne finance, da se ideja realizira. Lahko pa ga pod okriljem Zelenega lista izpeljemo skupaj. Če imate za zelenico drugačne načrte, pa nam jih, prosim, predstavite. Če hruška ne sovпада z njimi, bi vas prosila, da zanjo skupaj najdemo primerno mesto," jim je pisno odgovorila. "Prejela sem že tudi njihov odgovor, v katerem so spremenili dikcijo. Sedaj so že bolj prijazni. Predlaga-



jo, da se drevo presadi na območje obeh jezer, vendar tam nič ne raste. Kolikor vem, se je zdaj Mladinski center Velenje šel dogovarjat z občino, ali lahko nesrečno hruško prestavimo k njim, a ne vem, kakšen je bil odgovor," pojasnjuje Bajčeva.

### **Pulza ne dviga le hruška**

Ni pa v zadnjih tednih le hruška tista, ki je dvignila pulz občanom. Pred dnevi je na lomastenje po gozdu za Vilo Herberstein zgroženo opozoril krajan in spet opomnil, da se to dogaja v občini, ki je ponosna prejemnica Zelenega lista. "V preteklem tednu smo pozvali lastnike gozdov za Vilo Herberstein in tudi na poteh na Koželj, kjer ni občinska pristojnost, da pristopijo k urejanju. Veseli nas, da bo 6. aprila tudi v Velenju potekala 5. vseslovenska prostovoljska akcija saditve dreves Pomladimo gozdove 2024, in sicer v državnem gozdu za Vilo Herberstein. Akciji smo se z veseljem pridružili, saj bomo na petih lokacijah v Sloveniji v enem dnevu posadili okoli 10.000 sadik," pa na to odgovarjajo na občini.



**Hruška, posajena na dan koncerta ob občinski pridobitvi naziva zeleni list, mora stran. Kam, še ni znano.**

Foto: Osebni arhiv Sare Bajec



6. 03. 2024 **Nedeljski dnevnik**

Stran/Termin: 7

Naslov: Ugasni televizor, moti me!

Naklada: 68.650,00

Avtor: Meta Černoga

Površina/Trajanje: 832,04

Rubrika/Oddaja: /

Žanr: POROČILO

Gesla: NAJEMNA STANOVANJA, STANOVANJSKI ZAKON



Stanovanja, ki jih lastniki oddajajo, so pogosto v zelo slabem stanju. Številna so vlažna in plesniva, a se najemodajalci za to ne zmenijo. / Foto: iStock

# Ugasni televizor, moti me!

Sosedi je šlo na živce, da je gledal televizijo ali govoril po telefonu, zato se je moral izseliti iz najemnega stanovanja

Meta Černoga





Najemniki so v Sloveniji bolj ali manj prepuščeni sami sebi, saj država ne regulira trga. Tako poleg vedno višjih cen najemnin najemniki opozarjajo tudi na vse bolj zaostrene pogoje za najem stanovanja, saj najemodajalci pogosto ne dovolijo ne hišnih ljubljencev ne otrok; nekateri grede celo do takšnih skrajnosti, kot so prepovedi obiskov in prepoved uporabe stanovanja med konci tedna. Tako se iskalci stanovanja možnosti še skrivajo.

Na naše uredništvo se je obrnil obupan bralec iz Pirana, ki je bil prisiljen zapustiti najemniško stanovanje zaradi težav s sosedo. Stanovanje je kar nekaj let najemal njegov oče, ki je bil tam bolj poredko, nato pa se je – po dogovoru z lastnico – v stanovanje preselil bralec, saj je dobil zaposlitev v bolnišnici v Izoli. Kmalu pa so se začele težave. Ko je prišel domov iz službe, kjer je bil do poznega popoldneva, in si prižgal televizor ali govoril po telefonu, je vsakič na vratih pozvonila sosedka, češ da jo moti hrup, čeprav je bil televizor ali radio na zmerni glasnosti. Sosedka je vsakič tudi poklicala najemodajalko stanovanja in nanjo pritiskala. Stanje je bilo čedalje hujše, vse skupaj pa je privedlo tako daleč, da je lastnica najemniku odpovedala najemno pogodbo in si je ta moral na hitro najti novo stanovanje, kar v Piranu, kjer stanovanja množično oddajajo za kratkoročni najem turistom, sploh ni lahko. V takšni situaciji je najemnik spoznal, da nima pravnih pravic nobenih pravic.

### Soseda motil televizor

**Maja Hawlina** iz platforme Najemniški SOS, kjer brezplačno svetujejo najemnikom pri reševanju njihovih težav, pravi, da podobnega primera sicer še niso obravnavali, »ampak načeloma vse, kar opisujete, sodi v normalno ra-

bo stanovanja in si ne predstavljamo, da obstaja kak hišni red, ki bi prepevedoval, da v svojem stanovanju govoriš po telefonu ali gledaš televizijo«. Stotretji člen stanovanjskega zakona sicer navaja, da lahko lastnik najemno pogodbo odpove, »če najemnik oziroma osebe, ki z njim stanujejo, z načinom uporabe stanovanja pogosto grobo kršijo temeljna pravila sosedskega sožitja, določenega s hišnim redom, ali z načinom uporabe huje motijo druge stanovalce pri njihovi mirni uporabi stanovanja«. A iz primera našega bralca lahko sklepamo, da tu ni bilo krivdnega razloga, na podlagi katerega bi najemodajalec lahko odpovedal najemno pogodbo. V primeru, da na strani najemnika ne obstajajo krivdni razlogi, lahko lastnik predčasno odpove pogodbo le, če najemniku priskrbi drugo primerno stanovanje, ki ne bo poslabšalo njegovega položaja, pri čemer bi moral najemodajalec kriti tudi stroške selitve. Najemodajalec torej od najemnika ne bi smel zahtevati selitve, če mu ne bi zagotovil drugega primerne stanovanja. Če se je najemna pogodba iztekla, pa najemnik nima nobene dobre možnosti, da bi temu oporekal in ostal v stanovanju. Seveda pa je tudi to načelni odgovor, saj bi morali za natančnejši odgovor oziroma nasvet najemniku bolje poznati situacijo in si podrobno prebrati najemno pogodbo, v kateri so lahko dodani tudi drugi krivdni odpovedni razlogi in dnevni red.

Različnih primerov, ki kažejo na to, da je najemniški trg pri nas povsem neurejen, je ogromno. Zato so pri Najemniškem SOS, ki deluje v sodelovanju organizacij IŠSP – Inštituta za študije stanovanj in prostora ter Danes je nov dan in s strokovno podporo Pravnega centra za varstvo človekovih pravic in okolja, izdali priročnik za najemnike ter na spletni strani zbrali najpogostejše težave in ponudili odgovore nanje. Začeli pa so tu-

di bolj aktivno raziskovati stanje na najemnem trgu in opozarjati na težave, ki jih politika že predolgo ignorira.

### Vlaga in plesen v stanovanju

Najpogostejše težave, ki jih zaznavajo, so neprimerno vzdrževanje stanovanja lastnika. V stanovanjih se velikokrat pojavljata vlaga in plesen, kljub opozorilom najemnika pa lastnik ne ukrepa. Pogosti so tudi vdori v zasebnost, ko lastnik redno napovedano ali nenapovedano prihaja v stanovanje, čemur po navadi sledijo komentarji, kako je pospravljeno ali nepospravljeno, kaj se sme in česa se ne sme kuhati, omejevanje obiskov in podobno. Lastniki nekatere stroške, kot na primer plačevanje rezervnega sklada, prelagajo na najemnike in zavračajo vračilo varščine, četudi je bilo stanovanje vrnjeno v enakem stanju, kot je bilo oddano.

»Osnovna težava je, da se je ob velikem povpraševanju po najemnih stanovanjih in manku nadzora in regulacije na najemnem trgu neravnotežje moči med najemodajalcem in najemnikom popolnoma premaknilo na stran najemodajalca. Lastnik, ki poseduje stanovanje, ima izrazito več moči v primerjavi z najemnikom, ki stanovanje nujno potrebuje za svoje preživetje. V tem vedno slabšem stanju na najemnem trgu je pripravljen sprejeti vedno višje najemnine, vedno slabša in manjša stanovanja ter vedno slabše pogoje najema – samo da ima streho nad glavo. Ker država tega razmerja ne uravnoteži z ukrepi nadzora in regulacije najemnega trga, biti najemnik danes pomeni, da je tvoje življenje odvisno od volje tvojega najemodajalca,« stanje na najemnem trgu opiše Maša Hawlina.

### Vsako leto trepetajo

To pomeni, da najemniki praviloma ne bodo tvegali konflikta z najemodajalcem za to, da bi se postavili za





svoje pravice in dostojne bivalne pogoje, saj vedo, da bodo potem najverjetneje primorani ponovno iskati stanovanje v nemogočih razmerah, kjer se za isto stanovanje poteguje 30 najemnikov in je iskanje drugega, vsaj relativno primerne stanovanja na splošno mučen in dolgotrajen proces z vprašljivimi rezultati.

Pri zavzemanju za pravice najemnikov so problematične tudi najemne pogodbe, ki se najpogosteje sklepajo za manj kot eno leto, kar pomeni, da lahko najemniki vsako leto trepetajo pred tem, ali bo najemodajalec (zopet) zvišal najemnino ali pa se bo morda odločil, da bo stanovanje raje namenil za še bolj dobičkonosno kratkoročno turistično oddajo. Že dolgo se na primer opozarja, da so kratkoročni najemi na platformah, kot sta Airbnb in Booking, močno poslabšali nepremičninski trg in da so eni glavnih krivcev za dvig cene najemnin. Premier **Robert Golob** je sicer napovedal dodatno obdavčenje in da bodo na ministrstvu za finance in gospodarskem ministrstvu pripravili pred-

log sprememb na nepremičninskem trgu, a se do zdaj v tej smeri ni še nič spremenilo. V zadnjih letih na primer opažajo, da veliko najemodajalcev prepoznava dobro priložnost za zaslužek z oddajo študentom. V stanovanje skušajo dati čim več postelj in računajo na posteljo, ne na sobo.

### Resna regulacija trga

Dolgoročno bi bilo mogoče obupne razmere na najemnem trgu urediti zgolj z urejenim sistemom stanovanjske preskrbe – z uvedbo systemskega vira financiranja za gradnjo javnih neprofitnih najemnih stanovanj, progresivnega nepremičninskega davka za omilitev špekulativnega dogajanja, s podporo sodobnim oblikam stanovanjske preskrbe, kot so stanovanjske zadrage ter bivanjske skupnosti za študente in starejše, ter z resnim nadzorom in regulacijo najemnega trga. To so po mnenju Maše Hawlina minimalni ukrepi, ki so jih v veliki meri vključili tudi v koalicijsko pogodbo. Žal pa za to področje ni posluha. Pri Najemniškem SOS predlagajo, da se poveča zmogljivosti in pristojnosti stanovanjske inšpekcije, ki naj deluje proaktivno, saj si je najemniki ne upa-

jo sami poklicati zaradi strahu pred konfliktom z najemodajalcem in izgubo doma, ter naj zagotavlja, da najemodajalci oddajajo primerna stanovanja in spoštujejo pravice najemnikov, kot so zapisane v stanovanjskem zakonu. Regulira naj se rast najemnin, torej določi naj se maksimalno dovoljeno rast najemnin v določenem časovnem obdobju, ki mora biti vezana na stanovanje in ne na najemno razmerje. Spodbudi naj se dolgoročna in stabilna najemna razmerja, omeji platforme za kratkoročno oddajo stanovanj ter zapolni prazna stanovanja. Za pomoč najemnikom in mediacijo sporov z najemodajalci naj se uvede lokalne stanovanjske svetovalnice. ■

**Pogosti so tudi vdori v zasebnost, ko lastnik redno napovedano ali nenapovedano prihaja v stanovanje, čemur po navadi sledijo komentarji, kako je pospravljeno ali nepospravljeno, kaj se sme in česa se ne sme kuhati, omejevanje obiskov in podobno.**

6. 03. 2024 **Celjan**

Stran/Termin: 19

Naslov: O dunajskem modelu socialnih stanovanj

Naklada: 3.500,00

Avtor:

Površina/Trajanje: 222,00

Rubrika/Oddaja: DRUŽABNO

Žanr: POROČILO

Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE



## O Dunajskem modelu socialnih stanovanj



Zbrane, ki so do zadnjega kotička zapolnili prizorišče, je uvodoma pozdravil župan Matija Kovač. Foto Robi Valenti / FB MOC

Muzej novejšje zgodovine Celje je po odprtju razstave Dunajski model socialnih stanovanj gostil še predavanje in okroglo mizo, na kateri so razpravljavci govorili o tematiki javnih stanovanj v Celju in Sloveniji. Sodelovali so minister za solidarno

prihodnost, Simon Maljevac, direktor Stanovanjskega sklada RS, Črtomir Remec, urbanistka na Mestni občini Celje, Katja Martinčič, direktor Nepremičnin Celje, Primož Brvar, in predstavnik Mladinskega sveta Celje, Tim Ratajc.



Okroglo mizo je z uvodnim predavanjem otvoril Christian Schantl iz Wiener Wohnen (levo). Ob njem sta Primož Brvar in Katja Martinčič. Foto Robi Valenti / FB MOC



Minister za solidarno prihodnost, Simon Maljevac. Foto Robi Valenti / FB MOC