

NE ZAKLJUČITE
LETNEGA POROČILA
BREZ ANALITIČNEGA POROČILA O
KOMUNICIRANJU IN VAŠEMU
POJAVLJANJU V MEDIJIH

.....



Poročilo medijskih objav

Pripravljeno: **18.03.2024**

Pojavnost:



Ključne besede v poročilu:

STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE	4
NEPREMIČNINSKA AGENCIJA	1
NEPREMIČNINSKI POSREDNIK	1
UPRAVNIK	4
STANOVANJSKI ZAKON	3
ETAŽNA LASTNINA	1
POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI	1
NAJEMNA STANOVANJA	1
CENE NEPREMIČNIN	1
VEČSTANOVANJSKA STAVBA	1

Pregled objav

15. 03. 2024	https://www.finance.si/	Stran/Termin:	SLOVENIJA
Naslov:	Pri razpisu za nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva sta nas zbudili dve postavki		
Vsebina:	Za razpis je ljubljanski stanovanjski sklad predvidel le 300 tisoč evrov, najvišja cena za rabljeno stanovanje je 2.900 evrov za kvadratni meter, kar je precej nižje od doseženih cen.		
Avtor:	Vasilij Krivec		
Žanr:	SPLETNI ČLANEK		
Gesla:	STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE		
16. 03. 2024	Delo	Stran/Termin: 8	SLOVENIJA
Naslov:	Morske lokacije še vedno najzanimivejše		
Vsebina:	Nepremičnine Kupce najbolj prepričajo kakovostna gradnja in prelepa narava ter možnosti za telesno dejavnost		
Avtor:	Marjana Kristan Fazarinc		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	NEPREMIČNINSKA AGENCIJA		
16. 03. 2024	Delo	Stran/Termin: 11	SLOVENIJA
Naslov:	Kaj s kultno stavbo slovenske tranzicije		
Vsebina:	Miha Jenko o NLB in njeni stolpnici		
Avtor:	Miha Jenko		
Žanr:	KOMENTAR		
Gesla:	NEPREMIČNINSKI POSREDNIK		
16. 03. 2024	TV Slovenija 1	Stran/Termin: 19:15:00	SLOVENIJA
Naslov:	Napovednik oddaje Koda		
Vsebina:	Nocoj v Kodi o zapletih pri menjavi upravnika. SPL neupravičeno več mesecev zadrževal dokumentacijo in denar iz rezervnega sklada.		
Avtor:			
Žanr:	NAPOVEDNIK		
Gesla:	UPRAVNIK		
16. 03. 2024	TV Slovenija 1	Stran/Termin: 19:15:00	SLOVENIJA
Naslov:	Zapleti pri menjavi upravnika v Ljubljani		
Vsebina:	Lastniki stavbe na Brodarjevem trgu 12 v Ljubljani so junija lani s 76-odstotnim soglasjem podprli zamenjavo podjetja SPL z novim upravnikom, pojasnjuje predstavnik stanovalcev, ki ne želi biti imenovan.		
Avtor:	Ana Štor		
Žanr:	DIALOGIZIRANO POROČILO		
Gesla:	STANOVANJSKI ZAKON, ETAŽNA LASTNINA, UPRAVNIK, POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI		
17. 03. 2024	www.sta.si	Stran/Termin:	SLOVENIJA
Naslov:	Mariborski stanovanjski sklad letos načrtuje nov razpis za neprofitna stanovanja		
Vsebina:	Mariborski medobčinski stanovanjski sklad je konec leta razpolagal s skupaj 2032 stanovanji, od tega jih je 1826 namenjenih neprofitni oddaji, 82 pa tržni. Ob tem imajo v lasti še 55 bivalnih enot, 21 službenih stanovanj, 17 namenjenih mladim družinam, 13 oskrbovanih, še 18 pa v javno zasebnem partnerstvu.		
Avtor:	gm/zc		
Žanr:	SPLETNI ČLANEK		
Gesla:	STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA		
18. 03. 2024	Delo	Stran/Termin: 2	SLOVENIJA
Naslov:	Razpis za neproftna stanovanja		
Vsebina:	Maribor		
Avtor:	I. Š.		
Žanr:	VEST		
Gesla:	STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE		

18. 03. 2024 Delo Stran/Termin: 8 SLOVENIJA

Naslov: Neurejeno področje oskrbovanih stanovanj
Vsebina: Najemnine rastejo Kljub opozorilom država področja oskrbovanih stanovanj še ni uredila

Avtor: Simona Fajfar
Žanr: POROČILO
Gesla: STANOVANJSKI ZAKON, UPRAVNIK

18. 03. 2024 Delo Stran/Termin: 8 SLOVENIJA

Naslov: Izbira stanovanj za starejše je pri nas porazna
Vsebina: Bivanje v starosti

Avtor: Simona Fajfar
Žanr: POROČILO
Gesla: CENE NEPREMIČNIN, VEČSTANOVANJSKA STAVBA, UPRAVNIK

18. 03. 2024 Delo Stran/Termin: 14 SLOVENIJA

Naslov: Najemnik ne plačuje najemnine in noče iz stanovanja. Kaj naj storim?
Vsebina: Osebne finance

Avtor: Aleksandar Lukić
Žanr: POROČILO
Gesla: STANOVANJSKI ZAKON

18. 03. 2024 Slovenske novice Stran/Termin: 4 SLOVENIJA

Naslov: Ponujali bodo neprofitna stanovanja
Vsebina: Mariborski medobčinski stanovanjski sklad je konec leta razpolagal s skupaj 2032 stanovanji, od tega jih je 1826 namenjenih neprofitni oddaji, 82 pa tržni.

Avtor: STA
Žanr: VEST
Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE

15. 03. 2024

<https://www.finance.si/>

Stran/Termin:

Naslov: Pri razpisu za nakup stanovanj po modelu deljenega

Naklada:

Avtor: Vasilij Krivec

Površina/Trajanje: 1,00

Rubrika/Oddaja:

Žanr: SPLETNI ČLANEK

Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE

<https://www.finance.si/nepremicnine/pri-razpisu-za-nakup-stanovanj-po-modelu-deljenega-lastnist>

Zaradi omejevanja avtorskih pravic založnika, vam ne omogočamo vpogleda v celotno vsebino objave.

O morebitnih spremembah, vas bomo pravočasno obvestili.

16. 03. 2024 Delo

Stran/Termin: 8

Naslov: Morske lokacije še vedno najzanimivejše

Naklada: 19.752,00

Avtor: Marjana Kristan Fazarinc

Površina/Trajanje: 383,02

Rubrika/Oddaja: GRADBENIŠTVO SLOVENIJA -

Žanr: POROČILO

Gesla: NEPREMIČNINSKA AGENCIJA



Morske lokacije še vedno najzanimivejše

Nepremičnine

Kupce najbolj prepričajo kakovostna gradnja in prelepa narava ter možnosti za telesno dejavnost

Ko se zima prevesi v pomlad in nas ogrejejo prvi sončni žarki, smo vsi z mislimi že v poletju. Radi se spominjamo preteklih morskih dogodivščin in mamijo nas vedno nove, zato nas takrat tudi bolj prevzamejo želje po nakupu apartmaja, stanovanja ali hiške in morebiti tudi dolgoročni preselitvi na obalo.

MARJANA KRISTAN FAZARINC

Da je res tako in da so morske lokacije res zelo atraktivne, na podlagi dolgoletnih izkušenj pritrjuje tudi Zoran Đukić, direktor nepremičninske agencije Stoja Trade. »Za naše kupce so najzanimivejše lokacije ob Obali, sledijo jim lokacije v centru Ljubljane, v Kosezah, Rožni dolini, Podutiku in bližnji okolici.« Tudi zato so se odločili za izvedbo projekta rezidence in vile Murva v vasi Šmarje v slovenski Istri. Zanj so lani pridobili gradbeno dovoljenje in začeli gradnjo, ki se bo predvidoma končala junija 2025.

Soseska v kraškem slogu

Vas Šmarje ima le nekaj več kot 900 prebivalcev, zato so se odločili za manjši, vendar, kot pravijo, zelo simpatičen projekt na odlični lo-

kaciji. In ker slovenska Istra že od antike slovi po oljkarstvu, bo tudi soseska zgrajena v kraškem slogu s kamnitim ovojem, kar jo dela tudi trajnostno, pravi Zoran Đukić. »Soseska je umeščena v prekrasno okolje, z morskim podnebjem, obkrožena z oljkami, figami, šparglji ... In ker je obsijana s soncem večino leta, smo jo poimenovali Murva, po drevesu, ki ima rado sončne lege.«

Od skupno 44 stanovanj so jih skoraj polovico že prodali, kar nekaj je rezerviranih. Poleg tega so prodali že nekaj od skupno 16 vil, na voljo so tudi štirje poslovni prostori. »Gradnja hitro napreduje, stranke si lahko same pogledajo lokacijo. Za te nepremičnine se odločajo predvsem domačini: mlade družine, starejša populacija in kupci, ki jih kupujejo za svoje naslednike oziroma naslednje generacije,« pojasnjuje Zoran Đukić.

In kaj kupce najbolj prepriča? »Najpomembnejše so zdrava lokacija, stran od mestnega vrveža v Kopru, kakovostna gradnja in bližina obmorskih mestnih središč. Poleg tega pa še mirna okolica, prelepa narava in seveda morski zrak ter možnosti za vsakodnevno telesno dejavnost, kot so hoja, plavanje, kolesarjenje in nasploh preživljanje čim več časa na svežem zraku.«

Hrvaška priljubljena med Slovenci

Da je Hrvaška še vedno zelo priljubljena destinacija med Slovenci, kažejo tudi podatki hrvaške davčne uprave, po katerih so lani kupili

nekaj manj kot 3400 nepremičnin. Leta 2022 so slovenski državljani kupili pri sosedih okoli 3300 nepremičnin, leta 2021 pa okoli 2300.

Lani so sicer na Hrvaškem prodali okoli 67.000 nepremičnin, cene so še vedno rasle. Med tujci so jih po navedbah Jutarnjega lista največ kupili Slovenci, za njimi Nemci, zatem pa še kupci iz Av-

strije, Češke in Slovaške. Največ so se odločali za nakup hiš in apartmajev ob morju. Na Hrvaškem so Slovenci po neuradnih podatkih lastniki že več kot 110.000 nepremičnin, večinoma na hrvaški obali.

Dodatne ugodnosti za zadnje apartmaje

»V Umagu, v Garden Palace Resortu, na primer, imamo tako na voljo le še nekaj enot od skupno 112 apartmajev, prodaja se tudi gostinski lokal. Zanje ponujamo dodatne ugodnosti. Vse drugo smo zelo hitro prodali. Na voljo so ostali še apartmaji z neto površino od 48,36 do 124,43 kvadratnega metra, v ceno so vključeni parkirno mesto v garaži, bazen ter zunanje površine: balkoni, terase, atriji ...« še pojasnjuje direktor Stoja Trade.

In dodaja, da so že prodane apartmaje v Umagu kupovali tako slovenski kot tuji kupci, in sicer tako za investicijske namene kratkoročnega oddajanja kot tudi za lastno uporabo. Apartmaji se res izredno dobro prodajajo.

Prečudoviti razgledi na gore

Ne smemo pa pozabiti tudi na druge bisere, kot so Biseri Soče, prvi

sogovornik in dodaja, da so lani dokončali tudi projekt pod vznožjem Kanina, ki obsega 26 apartmajev duplex različnih velikosti. »Na tej lokaciji s prečudovitim razgledom je od 26 na voljo le še nekaj apartmajev, v velikosti od 94,3 do 110,40 kvadratnega metra neto površine ter po ceni od 309.979 evrov dalje.« Prve primopredaje že potekajo. Kupci so predvsem Slovenci in nekaj tujcev. »Ti apartmaji kupcem omogočajo regeneracijo v zdravem okolju, smučanje, pohodništvo, rafting, skratka vse vrste aktivnosti,« še pojasnjuje direktor nepremičninske agencije Stoja Trade Zoran Đukić.



V vasi Šmarje je v gradnji soveska Murva, ki je večino leta obsijana s soncem. FOTO ARHIV STOJE TRADE



Iz apartmajev pod vznožjem Kanina, imenovanih Biseri Soče, je prelep pogled na gore. FOTO ARHIV STOJE TRADE

16. 03. 2024 Delo

Stran/Termin: 11

Naslov: Kaj s kultno stavbo slovenske tranzicije

Naklada: 19.752,00

Avtor: Miha Jenko

Površina/Trajanje: 754,55

Rubrika/Oddaja: MNENJA

Žanr: KOMENTAR

Gesla: NEPREMIČNINSKI POSREDNIK



Miha Jenko o NLB in njeni stolpnici

Kaj s kultno stavbo slovenske tranzicije



»**T**rg republike je danes sedež naše banke, če pa vprašate mene, bi bila ta stavba primernejša za sedež vlade,« mi je prvi mož NLB Blaž Brodnjak rahlo skrivnostno namignil že junija 2021 v pogovoru za Sobotno prilogo. Na logično ponujeno vprašanje, ali nameravajo vladi – tedaj jo je vodil Janez Janša – prodati simbolično zgradbo, se je elokventni sogovornik le nasmehnil. In že malce v slogu nepremičninskega posrednika odvrnil: »To je seveda odvisno od njih. Za zdaj tak dialog ne poteka. Bi si pa želel, da tak monumentalni objekt na tako pomembni lokaciji, z zagotovo najlepšo teraso v Sloveniji, zasedejo državotvorne institucije. To je državotvoren trg z zakonodajno oblastjo, na drugi strani je lahko umeščena izvršilna. Pisarna s takim razgledom na Ljubljano in Alpe je primerna za sprejem državnikov in v današnjih časih ni več nujna za bančnika.«

Prodaja objekta in selitev sedeža banke iz kulturnega objekta slovenske tranzicije sčasoma dobivata otipljivejše obrise, zlasti kar zadeva selitev, ki pa je po besedah dobro obveščenih ni pričakovati pred začetkom leta 2026. Kratek izlet v polpreteklo zgodovino nam pove, da je edinstveni prostor v strogem središču mesta, kjer je zdaj tudi banka, pravzaprav že pred desetletji vabil politiko. Ekipa arhitektov pod vodstvom genialnega Edvarda Ravnikarja je ureditev tedanjega Trga revolucije kot novega republiškega političnega središča prvič začela načrtovati že na začetku 60. let prejšnjega stoletja, gradnja pa je nato trajala skoraj dve desetletji, zraven sta zrasla še Maximarket in Cankarjev dom.

Stolpnici na sedanjem ljubljanskem Trgu republike 2 in 3 sta bili sprva predvideni za sedež izvršnega sveta Socialistične republike Slovenije, kot se je imenovala tedanja republiška »vlada«. Po prvotnih načrtih bi morali biti poslopji, zasnovani v avantgardni obliki tristrane prizme, še nekoliko višji – temelji so bili urejeni za 24-nadstropni konstrukciji –, a sta bili nato prisilno nižani za skoraj polovico. Deloma zaradi gospodarske

krize, ki je sledila naftnim šokom v 70. in začetku 80. let prejšnjega stoletja, deloma pa iz političnih razlogov v kontekstu tedanje SFRJ. Po tem, ko je pravoverna linija v tedanji slovenski partiji leta 1972 s trdo roko obračunala z liberalno gospodarsko usmeritvijo, ki jo je poosebljal Stane Kavčič, napredni predsednik republiškega izvršnega sveta, je seveda dokončno padla v vodo tudi prvotna ideja, da bi se vanju vselila takratna republiška »vlada«. Namesto tega sta se po tedanjem političnem diktatu v zgradbi preselili Iskra in Ljubljanska banka, tedanja paradna konja uspešnega socialističnega gospodarstva.

Preostalo je zgodovina. Višjo stolpnico, tisto z uro na Trgu republike 3, po odhodu razpadlega sozda Iskra že vsaj poldrugo desetletje lastniško



obvladuje najbogatejši Slovenec Igor Lah, eden od zmagovalcev slovenske tranzicije, kar je tudi svojevrstna simbolika. V njej se oddajajo pisarniški prostori diplomatskim predstavništvom, notarjem in drugim petičnim najemnikom. V sosednji, prav tako spomeniško zaščiteni zgradbi pa za zdaj ostaja sedež naše največje banke.

Med več razlogi, da so v NLB že pred nekaj leti začeli razmišljati o selitvi iz prostorne stavbe v najožjem središču prestolnice, je bil covid, ki je trajno pospešil trend dela od doma in s tem krepko zmanjšal potrebo po velikih in za vzdrževanje dragih poslovnih prostorih. »Možnost dela od doma zaposlenim veliko pomeni, na zaposlitvenih intervjujih je to prvo vprašanje mladih, pred vprašanjem o plači,« zdaj poudarjajo v banki.

Drug trend, značilen za celotno bančno industrijo, je digitalizacija in avtomatizacija, ki narekuje stalno zmanjševanje števila zaposlenih. Matična NLB je največ ljudi, kar 4097, zaposlovala konec leta 2008, ob nastopu finančne krize in kreditnega krča. S sanacijo se je ta številka krepko znižala in se krči še naprej, na približno 2400. Ta trend se bo na srednji rok še nadaljeval, saj se bo do leta 2026 tako ali drugače upokojilo kar 600 oziroma četrtnina zaposlenih v Sloveniji.

Bančna industrija sodi med tiste, ki so bile že doslej najbolj na udaru hitrih tehnoloških sprememb in spremenjenih poslovnih modelov. Že zdavnaj so minili časi, ko so se ljudje v dolgih vrstah, tudi v največji poslovalnici na Trgu Republike, gnetli pred bančnimi okenci, plačevali račune

in dvigovali čeke. Drugače kot še pred nekaj desetletji banke ne potrebujejo več množice uradnikov, ki brskajo po papirnatih fasciklih in kreditnih mapah. Med najbolj iskanimi kadri so zdaj informatiki in programerji, ki lahko v duhu časa svoje delo kot digitalni nomadi opravljajo na daljavo, z naše Obale, iz Beograda ali pa s Kanarskih otokov. In ni si težko predstavljati, da se bo ta digitalni trend samo še pospeševal,

deloma tudi zaradi vseh priložnosti, izzivov ali groženj, ki jih v finančno industrijo prinaša uporaba umetne inteligence. Banka bo potrebovala čedalje manj pisarn in čedalje več digitalne pameti.

(Nova) Ljubljanska banka je kot center finančne moči v državi v zadnjih desetletjih doživljala vzpone in tudi padce. Če bi stene njene palače, predvsem tiste v najvišjih, »vodstvenih« nadstropjih, imele ušesa, bi slišale številna znana in neznan dejstva in odločitve o finančnih poteh in stranpoteh slovenske tranzicije. NLB je še vedno delno »državna« banka, saj je po končani privatizaciji država v njej obdržala kontrolni četrtnski delež. Zadnja leta se ambiciozno širi po Balkanu in tudi uspešno posluje, še več, naravnost poka od dobička, ki je lani presegel rekordnih pol milijarde evrov. Banka se tako za prodajo nepremičnine zagotovo ne odloča zaradi finančne stiske, prav nasprotno. Ostaja pa vprašanje, kaj bo z obstoječo stavbo TR2, ki je potrebna temeljite prenove, zlasti energetske, vsak poseg v spomeniško zaščiteni objekt pa bo mogoč le z blagoslovom pregovorno neizprosni varuhov kulturne dediščine. Možnih je več scenarijev, zdaj je rokavica vržena investitorjem, tudi vladi. Bo v njej čez nekaj let sedež izvršne oblasti, kot je bilo zamišljeno že pred dobrimi šestimi desetletji?

Po burni politični aferi, ki jo je sprožila transakcija na Litijski cesti, zdaj verjetno ni pravi čas za nove vladne nepremičninske podvige. Ko smo ministrstvo za javno upravo, sicer pristojno za vladne nepremičninske transakcije, povprašali, ali imajo kakšne načrte s stolpnico NLB, nas odgovor ni presenetil: »Nakup največje poslovne nepremičnine v centru Ljubljane trenutno ni realna možnost glede na proračunsko stanje ministrstva za javno upravo, zato ministrstvo ni izpeljalo nobenih tovrstnih aktivnosti.«

Zagotovo pa bo verjetno najprestižnejša lokacija v državi odslej še večji predmet poželenja in izziv. Zanj se bo morda odločila ta ali prihodnje vlade. Sicer pa smo, vsaj upoštevajoč izkušnje zadnjih let, lahko tudi na dobri poti, da v središču mesta dobimo še eno kontroverzno zasebno naložbo. Tokrat celo kar nasproti hrama demokracije.

Bančna industrija sodi med tiste, ki so bile že doslej najbolj na udaru hitrih tehnoloških sprememb in spremenjenih poslovnih modelov.



16. 03. 2024 **TV Slovenija 1**

Stran/Termin: 19:15:00

Naslov: Napovednik oddaje Koda

Naklada:

Avtor:

Površina/Trajanje: 00:00:19

Rubrika/Oddaja: KODA

Žanr: NAPOVEDNIK

Gesla: UPRAVNIK

INES KOČAR: Nocoj v Kodi o zapletih pri menjavi **upravnika**. SPL neupravičeno več mesecev zadrževal dokumentacijo in denar iz rezervnega sklada. Nova Ljubljanska banka brez opozorila blokirala račun podjetja in mu s tem povzročila kup preglavic.

16. 03. 2024

TV Slovenija 1

Stran/Termin: 19:15:00

Naslov: Zapleti pri menjavi upravnika v Ljubljani

Naklada:

Avtor: Ana Štor

Površina/Trajanje: 00:06:44

Rubrika/Oddaja: KODA

Žanr: DIALOGIZIRANO POROČILO

Gesla: STANOVANJSKI ZAKON, ETAŽNA LASTNINA, UPRAVNIK, POSLOVANJE Z

INES KOČAR: Lepo pozdravljeni, v oddaji najprej o zapletih pri menjavi [upravnikov](#) v večstanovanjskih stavbah, tokrat v ljubljanskem naselju Fužine. Družba SPL namreč več mesecev ni želela predati sredstev rezervnega sklada in dokumentacije novemu [upravniku](#). Podrobnosti v prispevku Ane Štor.

ANA ŠTOR: Lastniki stavbe na Brodarjevem trgu 12 v Ljubljani so junija lani s 76-odstotnim soglasjem podprli zamenjavo podjetja SPL z novim [upravnikom](#), pojasnjuje predstavnik stanovalcev, ki ne želi biti imenovan.

NEIMENOVANI (predstavnik stanovalcev): Naš prejšnji [upravnik](#) je bil zelo mačehovski do naše stavbe. Delal je v bistvu vse za to, da mi ne bomo zrihtali stavbe.

ANA ŠTOR: Odpoved pogodbe o upravljanju so izročili skladno z zakonom ter z novim [upravnikom](#) podjetjem MAG DOM podpisali pogodbo, ki je začela veljati 1. januarja. Nato so se začele težave.

NEIMENOVANI (predstavnik stanovalcev): Ko je bilo deževje, je zamakalo v zgornjih nadstropjih. Ljudem je voda noter tekla, niso slišali za nobeno zadevo, da bi jo oni popravili. Niso hoteli, ker smo bili v odpovednem roku, ko se je pa ta odpovedni rok iztekel, je pa naš novi [upravnik](#) stopil v kontakt s prejšnjim [upravnikom](#), hotel da bi naredili prevzem, ampak oni niso želeli nič slišati o tem.

ANA ŠTOR: Kakor so nam pri SPL-u pojasnili v pisnem odgovoru, so čakali, da se novi [upravnik](#) izkaže s sklenjeno pogodbo. To je sprenevedanje, trdi lastnik podjetja MAG DOM, ki je v pozivu za primopredajo poslov med drugim zapisal:

GORAZD MAKAROVIČ (MAG DOM): Za upravičenost primopredaje poslov upravljanja in nakazila sredstev rezervnega sklada vam bomo na dan primopredaje, se pravi 5. 1. 2024 na vpogled predložili original sklenjene pogodbe o upravljanju stavbe.

ANA ŠTOR: Kot pojasnjuje predstavnik stanovalcev, so bili nekateri [etažni lastniki](#), predvsem starejši, deležni pritiskov podjetja SPL.

NEIMENOVANI (predstavnik stanovalcev): Klicali so ljudi po telefonu, ustrahovali so ljudi na raznorazne načine in z lažmi o novem [upravniku](#), kako je neprofesionalen, kako je majhen, da nima nobenih referenc.

ANA ŠTOR: Ko kljub številnim pozivom k primopredaji poslov odziva SPL-a ni bilo, so [etažni lastniki](#) na zboru 12. februarja sklenili, da proti podjetju vložijo tožbo.

GORAZD MAKAROVIČ (MAG DOM): Takrat se je zadeva začela premikati, so nakazali sredstva rezervnega sklada, se pravi govorimo dva meseca po tem, ko niso bili več [upravnik](#).

ANA ŠTOR: Znova pa se je zapletlo pri predaji dokumentacije.

GORAZD MAKAROVIČ (MAG DOM): [Upravnik](#) je upravljal 31 let stavbo, pošlje takšno dokumentacijo, da ni za nikamor. Dejansko da ni za nikamor. Namreč stavba ima svojo zgodovino, v stavbi se je dogajalo vse sorte. Tukaj so mogli biti investicijski načrti. Tukaj so se morale stvari spreminjati. Mi ne vemo, ali se je toplotna postaja obnavljala ali se ni. V kakšni meri se je, kakšno je stanje dvigal.

NEIMENOVANI (predstavnik stanovalcev): Sigurno da bomo šli v tožbo za predajo dokumentov in za vsa sredstva, ki jih še nismo dobili.

ANA ŠTOR: MAG Dom je od SPL-a v upravljanje prevzel že več stavb. Makarovič pojasnjuje, da brez zapletov ni šlo nikoli.

GORAZD MAKAROVIČ (MAG DOM): Ali je bilo napačno zaračunavanje po napačnih podatkih ali je v rezervnem skladu manjkal denar na ta način, da ga niso izterjali pravočasno in so terjatve zapadle. Mi smo dajali redno prijave na inšpekcijsko službo.

ANA ŠTOR: Naš sogovornik se je tudi v tem primeru obrnil na stanovanjsko inšpekcijo, a se ta na prijave sploh ni odzvala.

INES KOČAR: Za dodatni komentar zdaj pozdravljam Boštjana Udoviča iz Zbornice za [poslovanje z nepremičninami](#) pri GZS-ju. Čeprav so predpisi jasni, so nesoglasja med [etažnimi lastniki](#) in [upravniki](#) še vedno pogosta. Zakaj?

BOŠTJAN UDOVIČ (Zbornica za [poslovanje z nepremičninami](#), GZS): Moje stališče je glede tega takšno, dobro res je, da je velik problem je pasivnost [etažnih lastnikov](#). Če bi vsi [etažni lastniki](#) v stavbi odločali, sprejemali odločitve, bi bilo upravljanje bistveno lažje. [Upravnik](#) je včasih prepuščen sodelovanju z manjšino [etažnih lastnikov](#) in sprejemanje odločitev in potem seveda tisti, ki z odločitvijo ni zadovoljen, pa mogoče v procesu odločanja sploh ni sodeloval, je za njega to problematično, se pa odločitve sprejema z ustreznimi veččinami, ki so v zakonu zapisane in tisti, ki z odločitvijo ni zadovoljen, seveda vedno najde konflikt ali pa ga vidi. To je zame neko osnovno izhodišče, zakaj do teh šumov v komunikacijah ali pa do težav prihaja, res pa je, že v preteklosti se je to dogajalo, verjetno se tudi še, ampak po mojem v bistveno manjšem obsegu, da včasih [upravnik](#) tudi pač mogoče izkorišča malo to situacijo, ker vidi, da [etažni lastniki](#) niso sposobni sprejeti odločitve, pa se sam zaveda, da ni pod takšnim nadzorom, ker učinkovit nadzor lahko izvajajo [etažni lastniki](#). Tisti, ki so na objektu prisotni in imajo vse vzvode v svojih rokah. Te težave pri odločanju so po mojem največje jabolko spora ali pa tisto, kar povzroča te konflikte.

INES KOČAR: Komu se lahko [etažni lastniki](#) pritožijo, če s svojim [upravnikom](#) niso zadovoljni?

BOŠTJAN UDOVIČ (Zbornica za [poslovanje z nepremičninami](#), GZS): No če niso zadovoljni, smo tam, če eden od 100 ni zadovoljen, se lahko pritoži svojim sosedom oziroma ostalim [etažnim lastnikom](#). Drugo vprašanje je pa komu se lahko pritoži, če [upravnik](#) krši zakonodajo, to je pa stanovanjska inšpekcija, ampak tudi tukaj trčimo na problem. V letu 2021, ko je bil spremenjen [stanovanjski zakon](#), je bilo takrat v gradivu jasno zapisano, da eden od ključnih ukrepov, ki jih mora država izvesti, je povečanje števila stanovanjskih inšpektorjev, ker jih je bilo pet in so rekli, da jih bodo mislim da v roku dveh let po uveljavitvi zakona zaposlili še pet, da bodo se pravi podvojili število, pa smo še vedno številki pet. Tako da problem pri stanovanjski inšpekciji je pogosto ta, da zadev ne morejo obdelati, ker jih je preveč, drugače pa imajo stanovanjski inšpektorji zdaj od leta 2021 bistveno več pristojnosti, lahko tudi te zadeve prekontrolirajo, se pravi prenos upravljanja s starega na novega, če tako rečemo, ampak jih je žal še vedno bistveno premalo.

INES KOČAR: Upamo, da se bo njihovo število povečalo. Hvala za vaša pojasnila.

17. 03. 2024 www.sta.si

Stran/Termin:

Naslov: Mariborski stanovanjski sklad letos načrtuje nov razpis za Naklada:

Avtor: gm/zc

Površina/Trajanje: 1,00

Rubrika/Oddaja:

Žanr: SPLETNI ČLANEK

Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA

<https://www.sta.si/3278127>

Mariborski medobčinski [stanovanjski sklad](#) je konec leta razpolagal s skupaj 2032 stanovanji, od tega jih je 1826 namenjenih neprofitni oddaji, 82 pa tržni. Ob tem imajo v lasti še 55 bivalnih enot, 21 službenih stanovanj, 17 namenjenih mladim družinam, 13 oskrbovanih, še 18 pa v javno zasebnem partnerstvu. Letos načrtujejo nov razpis. Kot je razvidno iz letnega poročila sklada, so v sklopu leta 2022 objavljenega razpisa lani v njem oddali 29 neprofitnih stanovanj, po razpisu še iz leta 2020 pa 82 stanovanj, od tega 21 neprofitnih. Ob tem so sodelovali pri objavi razpisa republiškega [stanovanjskega sklada](#) za oddajo okoli 340 [najemnih stanovanj](#) na lokaciji Pod Pekrsko gorco. Začasne bivalne enote, s katerimi so reševali najtežje socialne stiske, so na novo začasno dodelili 22 prosilcem, 35 pa so podaljšali obstoječe pogodbe. Hkrati so na mariborskem skladu septembra lani pričeli s preverjanjem upravičenost 369 najemnikov neprofitnih stanovanj, pri katerih je od sklenitve najemne pogodbe preteklo pet let oziroma v tem obdobju niso bili preverjeni v zadnjih petih letih. V septembru 2022 so pričeli s preveritvijo upravičenosti do nadaljevanja neprofitnega razmerja za 369 obstoječih najemnikov in ugotovili, da jih 39 pogojev ne izpolnjuje več. Novembra so pričeli s preveritvijo še pri 226 najemnikih. Še vedno se soočajo tudi z dolžniki, tako da so med drugim poslali 1408 opominov pred vložitvijo izvršb iz naslova najemnin v znesku dobrih 400.000 evrov, 216 opominov pred izvršbo iz naslova upravljanja - zaračunanih obratovalnih stroškov v skupnem znesku 34.000 evrov in 414 opominov najemnikom in porokom pred vložitvijo izvršb iz naslova subsidiarne odgovornosti lastnika za plačane obratovalne stroške v znesku 137.932 evrov. Z javnimi dražbami so ob prodaji stanovanj prejeli 750.000 evrov, hkrati pa so izvedli nakup petih stanovanj, po enega v občinah Hoče-Slivnica, Duplek, Rače-Fram in Starše, v skupni vrednosti 500.000 evrov, medtem ko primerne stanovanja niso našli v občini Miklavž na Dravskem polju. Potem ko je novembra lani mariborski občinski svet sprejel občinski prostorski načrt za gradnjo večstanovanjskega objekta za mlade in mlade družine na Dvoržakovi ulici, so podpisali pogodbo za izdelavo projektne dokumentacije, še vedno pa čakajo na sprejem prostorskega načrta za gradnjo večstanovanjskega objekta na Vrbanški cesti. V 75 stanovanjih so lani izvedli obnove, stavbo pohištvu so zamenjali v 107, zamenjavo peči pa v 25 stanovanjih, medtem ko so v 153 izvedli servis in popravila peči. Razpisa za neprofitna stanovanja lani sicer niso izvedli, saj so jih dodeljevali še po razpisu, objavljenem oktobra 2022, saj so tako želeli zmanjšati obstoječe čakalne liste upravičencev, ki na stanovanje čakajo več let, ter se izogniti velikemu številu odklonitev primernih stanovanj s strani uspešnih upravičencev, ki se v večini na razpis prijavljajo zgolj zaradi pridobitve subvencije pri plačilu tržne najemnine. Kot še poudarjajo na mariborskem skladu, je število prosilcev do leta 2019 naraščalo, v zadnjih letih pa se jih na razpis prijavi okoli 1100. Povpraševanje po neprofitnih stanovanjih je bistveno večje pri prosilcih z nižjimi dohodki kot pri prosilcih z višjimi dohodki, ki so zavezani k plačilu varščine v višini treh mesečnih najemnin. Nov razpis bodo po predhodni potrditvi nadzornega sveta izvedli letos. Sklad je lani zaradi neplačevanja najemnine vročil 94 opominov pred tožbo na odpoved najemne pogodbe in izpraznitev stanovanja ter 30 opominov zaradi drugih kršitev najemne pogodbe, medtem ko so vložili 32 tožb in 12 nalogov za odpoved najemne pogodbe. Od sodišča so prejeli 40 sodnih odločb za izpraznitev, kar kaže, da se neplačevanje stroškov nadaljuje. Kot so poudarili, najemnike vztrajno opozarjajo na posledice neplačevanja, torej na vložitev tožbe na odpoved najemne pogodbe in posledično na izpraznitev stanovanja, ter jih po finančno pomoč napotujejo na center za socialno delo ter nevladne organizacije. Pri tem vseeno opažajo, da narašča odzivnost neplačnikov, ki se po prejetem opominu nekoliko prej kot v preteklosti oglasijo pri njih in poskušajo vsaj delno poravnati dolg. Skupaj so lani izvedli 12 deložacij, 48 pa jih je bilo odloženih.

18. 03. 2024 **Delo**

Stran/Termin: 2

Naslov: Razpis za neprofitna stanovanja

Naklada: 19.752,00

Avtor: I. Š.

Površina/Trajanje: 59,35

Rubrika/Oddaja: AKTUALNO

Žanr: VEST

Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE



Maribor

Razpis za neprofitna stanovanja

Mariborski medobčinski stanovanjski sklad je konec leta razpolagal s skupaj 2032 stanovanji, od tega jih je 1826 namenjenih neprofitni oddaji, 82 pa tržni. Ob tem imajo v lasti še 55 bivalnih enot, 21 služ-

benih stanovanj, 17 namenjenih mladim družinam, 13 oskrbovanih, še 18 pa v javno-zasebnem partnerstvu. Letos načrtujejo nov razpis. **Lani ga niso izvedli, saj so jih dodeljevali še po razpisu, objavljenem oktobra 2022, tako so želeli zmanjšati obstoječe čakalne liste upravičencev, ki na stanovanja čakajo več let.** Sklad je lani zaradi neplačevanja najemnine vročil 94 opominov pred tožbo na odpoved najemne pogodbe in izpraznitev stanovanja, je poročala STA. Pripravila I. Š.



18. 03. 2024 Delo

Stran/Termin: 8

Naslov: Neurejeno področje oskrbovanih stanovanj

Naklada: 19.752,00

Avtor: Simona Fajfar

Površina/Trajanje: 438,43

Rubrika/Oddaja: GENERACIJA +

Žanr: POROČILO

Gesla: STANOVANJSKI ZAKON, UPRAVNIK



Neurejeno področje oskrbovanih stanovanj

Najemnine rastejo

Kljub opozorilom država področja oskrbovanih stanovanj še ni uredila

V zadnjem mesecu je stanovalcem enega od stanovanjskih blokov v Ljubljani, v katerem so oskrbovana stanovanja, prekipelo. Stanarine se hitro povečujejo, stanovalci – seveda so vsi starejši – pa ugotavljajo, da so prepuščeni na milost in nemilost upravljavcem. »Smo v podrejenem položaju. Kdo nas brani?« se sprašujejo nekateri uporabniki oskrbovanih stanovanj, za katera se je stanarina v dobrem letu občutno dvignila.

SIMONA FAJFAR

Poleg tega, da so pozneje ugotovili, da so jim na zadnjem računu nepravilno pripisali 35 evrov stroškov za popravilo dvigala, je glavni razlog za višje položnice rast neprofitnih najemnin. Kot razlagajo na ljubljanski mestni občini, se neprofitne najemnine niso spreminjale od leta 2007 do leta 2021, ko je bila z novelo stanovanjskega zakona določena postopna sprememba vrednosti točke z 2,63 na 3,5 evra. Poleg tega je po novem določeno, da se vrednost točke enkrat na leto usklajuje z rastjo cen življenjskih potrebščin.

Predpisani dvigi najemnin

»Na tej podlagi je minister za solidarno prihodnost sprejel sklep

- Ljubljanska občina opozarja, da bi morali področje oskrbovanih stanovanj sistemsko urediti.
- Pričakovali so, da bo to uredil zakon o dolgotrajni oskrbi, pa ni.
- Na ministrstvu za solidarno prihodnost rešitve še iščejo.

Regulacija najemnin velja za enega od bolj zapletenih mehanizmov urejanja najemnega trga.

o novi vrednosti točke, ki znaša 3,65 evra in se bo uporabljala od aprila letos,« pojasnjujejo na občini, pri čemer dodajajo: »Gre za upravičen in potreben zakonsko predpisan dvig vrednosti točke in posledično dvig neprofitne najemnine.« Povprečna neprofitna najemnina za oskrbovano stanovanje povprečne površine 41 kvadratnih metrov, ki je v lasti mestne občine Ljubljana – ta je lastnica 82 oskrbovanih stanovanj – je bila konec preteklega leta 249,08 evra.



Cene najema oskrbovanih stanovanj, ki jih sicer ni veliko, rastejo. FOTO SIMONA FAJFAR

Na občini še pravijo, da upravne stavb z oskrbovanimi stanovanji izbirajo med strokovno usposobljenimi ponudniki in dajo prednost tistemu, ki ponudi najnižjo ceno za opravljanje storitev upravljanja ter najugodnejše opravljanje storitev obratovanja in vzdrževanja stavb.

Na Zvezi potrošnikov Slovenije so po pregledu računov in pogodbe enega od stanovalcev ugotovili, da je zaračunavanje neprofitne najemnine matematično določeno s predpisi in da še niso zaznali, da bi najemodajalci zaračunavali napačno. »Če bi, bi bili seveda odgovorni.« Stanovalec svetuje,

naj v tem primeru napišejo dopis najemodajalcu, da ta pojasni ustrezne pravne podlage. »Če zadeva sodi pod socialno inšpekcijo, svetujemo prijavo. Lahko pa se z vprašanji obrnejo tudi na resorno ministrstvo ali skupnost zavodov,« pravi Goga Gordana Sredojevič z zveze potrošnikov.

Ključno pa je, opozarja, da najemnik, ki dokazuje nepravilnost, plačuje položnice, kajti najemna pogodba lahko preneha, če najemnik ne plačuje stroškov. Poleg tega je pametno v zgodbo vključiti lastnika, v tem primeru mestno občino Ljubljana, da je na strani najemnikov v primeru pritožbe, naslovljene na upravnika.

Zakon o dolgotrajni oskrbi področja ne ureja

Na ljubljanski občini poudarjajo, da je področje oskrbovanih stanovanj neurejeno. Že od gradnje prvih takih stanovanj opozarjajo, da bi bilo treba to področje sistemsko urediti. Upali so, da bo to urejal zakon o dolgotrajni oskrbi, vendar zdaj ugotavljajo: »Žal se pristojna ministrstva na naša številna opozorila in pozive ne odzivajo.«

Na ministrstvu za solidarno prihodnost pravijo, da nimajo pristojnosti za gradnjo oskrbovanih stanovanj, niti ne dajejo soglasij k cenam najemnin v njih: »Nadzor nad določanjem cen najemnin zakonsko ni urejen. Področje regulacije najemnin sicer velja za enega od bolj zapletenih mehanizmov urejanja najemnega trga.« Zdaj še preučujejo možnosti, kako bi uvedli tovrstno regulacijo.

18. 03. 2024 Delo

Stran/Termin: 8

Naslov: Izbira stanovanj za starejše je pri nas porazna

Naklada: 19.752,00

Avtor: Simona Fajfar

Površina/Trajanje: 876,92

Rubrika/Oddaja: GENERACIJA +

Žanr: POROČILO

Gesla: CENE NEPREMIČNIN, VEČSTANOVANJSKA STAVBA, UPRAVNIK



Izbira stanovanj za starejše je pri nas porazna

Bivanje v starosti *Primerno domovanje je pomemben dejavnik zdravega staranja*

V preteklosti smo v Sloveniji razvijali predvsem institucionalne oblike stanovanj za starejše oziroma domove za starejše in nekoliko oskrbovana stanovanja. Manjkajo pa nam vse druge, tudi alternativne oblike, saj lahko te primere – najbolj znana je stanovanjska skupnost v Davči – naštejemo na prste ene roke. Nič ne kaže, da se razmere bistveno spreminjajo, čeprav bo leta 2030 že vsak peti Slovenec star 65 let ali več.

SIMONA FAJFAR

»Ko smo stari, nimamo velike izbire glede tega, kje bomo živeli,« je na okrogli mizi z naslovom Stanovanja po meri starejših dejala Maša Hawlina, sociologinja, ki se ukvarja z vprašanji stanovanjske preskrbe in upravljanjem urbanega prostora pri zadrugi Zadrugator. To dejstvo je še toliko bolj pomembno zaradi deinstucionalizacije dolgotrajne oskrbe, kar pomeni, da država spodbuja starejše, da ostanejo čim dlje doma, pri čemer bi morali tam dobiti oskrbo, ki jo potrebujejo.

Mi smo doma zadovoljni

Dr. Boštjan Kerbler, geograf in poznavalec stanovanjske problematike z Urbanističnega inštituta Slovenije, je na kratko predstavil rezultate raziskave Bivanje v starosti, opravljene leta 2020. Z njo so ugotovili, da so starejši pri nas zelo zadovoljni z bivanjem v svojem stanovanju ali hiši, da so čustveno navezani na nepremičnine, da jih dojemajo kot dom, tudi kot dediščino, in si želijo ostati v domačem okolju.

»A to ne pomeni, da živijo kakovostno,« je opozoril Kerbler. »Živijo v prevelikih stanovanjih, s katerimi imajo prevelike stroške in kjer so arhitekturne ovire.« Poleg tega nad 80 odstotkov anketirancev – anketirali so več kot tisoč ljudi po vsej državi – živi v večstanovanjskih objektih ali hišah brez dvigala, kar pomeni, da lahko v primeru slabše gibljivosti ostanejo ujetniki svojega stanovanja. »Njihovo zadovoljstvo se ne odraža v kakovosti bivanja,« je poudaril Kerbler.

Med starejšimi od 50 let so preverjali tudi, koliko so naklonjeni drugim oblikam bivanja v starosti, med katerimi so znane bivanje v domu za starejše, v va-

- Imamo štiri znane oblike stanovanj za starejše.
- Obstaja pa še paleta manj znanih, ki so primerne za naše okolje.
- Zadruga Zadrugator si prizadeva za razvijanje drugih oblik bivanja.

rovanem oziroma oskrbovanem stanovanju, bivanje doma s pomočjo na domu in kombinacija bivanja doma z obiski v dnevnem centru. Manj znane oblike so sobivanje, medgeneracijska večstanovanjska stavba, gospodinjska skupnost, življenje z oskrbniško družino in življenje z mlajšo osebo ali družino, ki se preseli k starejšemu.

»Četrtna anketiranih je odgovorila, da so zanje sprejemljive vse oblike bivanja, kar pomeni, da so nove generacije starejših bolj odprte za različne možnosti. Moramo se na različne načine približati stanovanjskim potrebam ljudi, s tem da se je treba zavedati, da imamo ljudje različne potrebe,« je bil jasen Boštjan Kerbler.

Ostati v domačem kraju

Raziskava je pokazala, da je največ zanimanja za medgeneracijsko večstanovanjsko stavbo, kjer na primer upravniki skrbijo tudi za družabne stike, sledi zanimanje za sobivalno skupnost, na tretjem mestu pa so gospodinjske skupnosti. »Medgeneracijske večstanovanjske stavbe imajo velik potencial, v tujini so zelo sprejete in razširjene. Vendar ne

Predvidoma 19. aprila bo dan odprtih vrat za starejše, ki bi jih zanimala bivalna skupnost na kmetiji v krajevni skupnosti Vinica.

moremo stvari iz tujine kar prekopirati, ampak je treba upoštevati naše posebnosti,« je opozoril Kerbler. Poudaril je še, da bi vse tri skupnosti za starejše, torej medgeneracijska večstanovanjska stavba, sobivalna skupnost



Slovenci smo zelo navezani na svoje stanovanje, ki pa nam nujno ne omogoča kakovostnega življenja. Zlasti če smo starejši. FOTO LEON VIDIC

in gospodinjstva skupnost, lahko uspešno zaživele tudi v manjših krajih, kar je zelo pomembno, kajti starejši si želijo ostati v domačem okolju.

Z raziskavo so še ugotovili, da sta slabše sprejeti dve obliki bivanja, oskrbniška družina in seletev enega človeka ali družine k starejši osebi. Prva oblika ljudi verjetno preveč spominja na rejniške družine, pri drugi pa je preveč pravnih vprašanj, je dejal Kerbler, ki je opozoril, da je v tem primeru treba pred kakršnokoli odločitvijo rešiti pravne vidike razmerij.

Vsekakor pa bi morali razvijati druge oblike bivanja za starejše, tako da bi lahko na starost izbrali med različnimi možnostmi in ne bi imeli na razpolago le domov za starejše in oskrbovanih stanovanj. V obeh primerih je že zdaj občutno premalo prostih kapacitet.

Nova bivalna skupnost v KS Vinica

Irena Frankovič iz Balkovcev v krajevni skupnosti Vinica ima kmetijo, kjer namerava v sodelovanju z zadrugo Zadrugator ustanoviti bivalno skupnost za starejše. Od leta 2017 spremlja skupnost v Davči, »toda ena lastovka še ne prinese pomladi«, je dejala gospa, ki je odločena, da se bo starala v skupnosti. Kljub dvomom, ki so povsem razumljivi, meni, da je njena odločitev pravilna: »Odločila sem se za gospodarsko skupnost, ki je tudi samooskrbna.«

Zdaj išče sostanovalce, s katerimi se bo skupaj starala in delila stanovanje, stroške in delo. Maša Hawlina je razložila, da je na kmetiji velika hiša, leži v lepem okolju, blizu Kolpe, v bližini pa so številne sprehajalne poti. Aprila,

predvidoma 19., natančen datum bodo objavili na spletni strani Zadrugatorja, načrtujejo dan odprtih vrat, na katerem bi se srečali z ljudmi, ki jih tovrstna oblika bivanja zanima. »Marsikdo si ne upa po tej poti, ker ni določenih okvirov ne na ravni države ne na lokalni ravni, da bi bili vsi v varnem okolju,« je pojasnila Maša Hawlina.

Gradili bi tudi skupnostne projekte

Največji ponudnik oskrbovanih stanovanj pri nas je Nepremičninski sklad pokojninskega in invalidskega zavarovanja, katerega ustanovitelj in edini družbenik je Zavod za pokojninsko in invalidsko zavarovanje Slovenije. Na 19 lokacijah po državi imajo 469 stanovanj, toda kot je povedal direktor sklada Andrej Hudoklin,

Pri bivalni problematiki starejših je za zdaj več vprašanj kot rešitev.

je področje oskrbovanih stanovanj trenutno slabo urejeno, s celo vrsto izzivov, od velike rasti cen nepremičnin, tudi zemljišč ter cen gradbenih del in materiala, do tega, da domovi za starejše oziroma zdravstveni domovi, ki so zagotavljali zdravstveno in socialno oskrbo v oskrbovanih stanovanjih, to odpovedujejo zaradi pomanjkanja kadra. Vprašanje je, koliko bodo oskrbovana stanovanja lahko ostala dejansko oskrbovana stanovanja.

»Toda to niso problemi zadnjih let, nanje opozarjamo že desetletje,« je dejal Hudoklin in dodal, da bodo oskrbovana stanovanja

lahko zagotavljali v mestih, ne pa povsod: »Zato bi morali zagotoviti različne možnosti in oblike bivanja za starejše, ker vsi nismo primerni za vse oblike.«

Opozoril je še, da bi tudi nepremičninski sklad razvijal skupnostne oblike bivanja, ki jih za mlade in starejše med drugim predvideva resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu, ki se bo leta 2025 iztekla. Toda kljub ambicioznosti resolucije je bilo na sistemski ravni na tem področju narejenega le malo in je še vrsta odprtih vprašanj, je poudaril Andrej Hudoklin: »Ne vem niti, kako skupnostne projekte klasificirati in projektirati, kaj šele pridobiti gradbeno dovoljenje. Nimamo nobenih pravnih in drugih podlag.«

Domovi za starejše le za najbolj bolne

S sprejetjem zakona o dolgotrajni oskrbi in z usmeritvijo države, da stari ljudje ostanejo čim dlje v domači oskrbi, se spreminja tudi vloga domov za starejše. Jaka Bizjak, direktor doma na Fužinah v Ljubljani, je do zakona kritičen, ker po njegovem »na najbolj brutalen način stare drži

stran od bolnišnic«. V domove za starejše bodo dobili le najbolj bolne in najbolj pomoči potrebne stare ljudi. »Toda zaradi kadrovskih težav niti za te ne bodo mogli poskrbeti,« je dejal Bizjak. Poudaril je, da bo na terenu težko zagotoviti kakovostne storitve dolgotrajne oskrbe zaradi pomanjkanja sredstev in kadra. Dodaten problem je izredno razpršen stanovanjski fond, že zdaj se za oskrbo starejših veliko časa izgubi na poti, stroški pa samo rastejo.

Razpravljavci so opozorili še na problematiko dostopnosti v številnih starejših večstanovanjskih stavbah, v katerih ni dvigala. Država bi jim morala priti naproti in pomagati pri vgradnji dvigal s tehnično podporo, subvencijami ali vsaj ugodnimi povratnimi viri. S takšno pomočjo občin in države bi vsaj v večjih okoljih starejšim omogočili, da dlje ostanejo v svojih domovanih in živijo kakovostno tudi s tem, da so del skupnosti. To je pomembna preventiva in dolgoročno pomeni nižanje stroškov dolgotrajne oskrbe. Vsekakor pa je pri bivalni problematiki starejših za zdaj več vprašanj kot rešitev.



REŠITVE ZA PRILAGODITEV STANOVANJA

Urbanistični inštitut je leta 2020 pripravil odličen priročnik *Stanovanje v starosti*, prvi te vrste pri nas. Namenjen je strokovnjakom in laikom, ki bi radi z večjimi in manjšimi spremembami v stanovanju in ob njem starejšim zagotovili varno in njim prilagojeno bivanje. Avtorji so arhitektka Barbara Železnik, dr. Richard Sendi in dr. Boštjan Kerbler. Priročnik je dostopen tudi na spletu.

18. 03. 2024 Delo

Stran/Termin: 14

Naslov: Najemnik ne plačuje najemnine in noče iz stanovanja. Naklada: 19.752,00

Avtor: Aleksandar Lukić

Površina/Trajanje: 712,44

Rubrika/Oddaja: POSEL IN DENAR

Žanr: POROČILO

Gesla: STANOVANJSKI ZAKON



Najemnik ne plačuje najemnine in noče iz stanovanja. Kaj naj storim?

Osebnе finance *Izselitev z zamenjavo ključavnice ni dobra ideja, odvetnica predstavlja, katera pot je prava*

Ko lastnik nepremičnine in najemnik ne najdeta skupnega jezika, to pogosto vodi v prekinitev najemnega razmerja. Kako po črki zakona končati najemno razmerje s krivdnimi razlogi in brez njih, nam je pojasnila odvetnica Nina Šibila.

ALEKSANDAR LUKIĆ

Nekateri so prepričani, da je nepremičnina dobra naložba, saj se jim vrednost skozi daljše obdobje veča, opeka pa je oprijemljiva, zato jo smatrajo za relativno varno naložbo. Povpraševanja po njih in pomanjkanje ponudbe poganja cene k novim viškom, višajo se tudi najemnine. A precej naložbenih stanovanj najemniškega trga sploh ne doseže. Nekateri se tega branijo, saj kroži veliko zgodb o najemnikih, ki so za seboj pustili razdejanje in škodo, niso plačevali najemnin ali pa niso želeli zapustiti najetega stanovanja.

»Koliko je dejansko takšnih primerov v praksi, težko ocenimo, smo pa v naši odvetniški pisarni imeli že nekaj strank, ki smo jim morali pomagati pri izselitvi najemnikov, ki niso plačevali najemnine,« pravi odvetnica Nina Šibila.

»V pogodbi je mogoče določiti lastne krivdne pogoje za odpoved pogodbe,« se glasi odgovor.

Krivda najemnika

Neplačevanje najemnine je vsekakor razlog za odpoved pogodbe iz krivdnih razlogov. Te taksativno našteva [stanovanjski zakonik](#) (SZ-1), mogoče pa jih je razširiti tudi z drugimi krivdnimi razlogi, ki se jih dopiše v pogodbo o najemu. So ti lahko tako bizarni, kot bi bil, denimo, da ne sme imeti obiskov? »V pogodbi je mogoče določiti lastne krivdne pogoje za odpoved pogodbe,« se glasi odgovor.

Najemodajalec najemnika najprej pisno opozori o kršitvi najemne pogodbe, sledi vročanje odpovedi in zahteve za izpraznitev stanovanja: »Najemno razmerje je odpovedano z dnem vročitve odpovedi.« Če najemnik ne izprazni stanovanja v skladu z odpovedjo, ima najemodajalec na podlagi odpovedi in zahteve za izpraznitev stanovanja pravico pri sodišču zahtevati izpraznitev stanovanja (nalog za izpraznitev stanovanja).

»Za postopek izdaje naloga za izpraznitev stanovanja se uporabljajo določbe zakona, ki ureja pravdni



postopek, te pa se nanašajo na plačilni nalog, pri čemer sodišče v izpraznitvenem nalogu izreče, da je najemnik dolžan izprazniti stanovanje v 30 dneh od prejema izpraznitvenega naloga ali pa v istem roku ugovarjati proti izpraznitvenemu nalogu.« Odvetnica še opozori, da izselitve ni mogoče zahtevati, dokler lastnik najemniku ne povrne stroškov vlaganj po 98. členu SZ-1 (neamortizirana in potrebna vlaganja, opravljena v soglasju z lastnikom).

Koliko časa traja, da se izselitev dejansko zgodi, in kakšne izdatke lahko pričakuje lastnik nepremičnine? »Trajanje izselitve in stroški so odvisni od tega, ali je potreben sodni postopek ali ne, ali so vložena pravna sredstva itd. Nemogoče je povsem predvideti trajanje postopka.«

Je kaj drugače, če najemnik noče zapustiti stanovanja po izteku pogodbe za določen čas? »Oseba, ki uporablja stanovanje, pa z lastnikom ni podaljšala najemne pogodbe, sklenjene za določen čas, uporablja stanovanje nezakonito. Lastnik lahko kadarkoli vloži tožbo na izpraznitev stanovanja pri sodišču splošne pristojnosti. Spori se rešujejo prednostno,« pojasni odvetnica.

Mogoče bi se komu zdela dobra ideja preprosto zamenjati ključavnico, najemnikove stvari pa postaviti pred vrata, a sogovornica svari: »Menjava ključavnice, kljub lastništvu, lahko rezultira v tožbi za motenje posesti. Stanovanje je imel v zadnji mirni posesti najemnik, zato bo v postopku za motenje posesti uspel.«

Najemno pogodbo, ko ne gre za krivdne razloge, lahko odpove bodisi najemnik bodisi najemodajalec. Če ni dogovorjeno drugače, lahko najemnik odpove najemno

pogodbo brez navajanja razlogov, s pisnim obvestilom lastnika in s 60-dnevnim odpovednim rokom. Na drugi strani lahko lastnik (najemodajalec) odpove najemno pogodbo iz nekrivdnih razlogov, vendar je v tem primeru najemniku treba zagotoviti drugo primerno stanovanje.

Določen ali nedoločen čas

»Razlika med pogodbo za določen in nedoločen čas je samo v njenem trajanju,« pojasnjuje sogovornica. Prednost pogodbe za določen čas je, da se v določenem trenutku izteče, »zato utegne biti 'bolj ugodna', kar se tiče potrebe po odpovedi pogodbe oziroma tožbe pred sodiščem (lastnik preprosto počaka, da se pogodba izteče, in najemniku pogodbe ne podaljša)«. To je pomembno v primeru nekrivdnih odpovednih razlogov – v primeru pogodbe za nedoločen čas je

treba najemniku zagotoviti drugo primerno stanovanje.

Imamo kaj več varnosti, če je pogodba sklenjena v obliki notarskega zapisa? »Delno (za najemnikove

30

do največ 60 dni je rok za izselitev, ki ga določi sodišče

obveznosti pri najemni pogodbi za določen čas) bi najemodajalcu koristil notarski zapis, vendar le neposredno izvršljiv notarski zapis, medtem ko te koristi pri najemnem razmerju za nedoločen čas ni, saj je treba prenehanje razmerja izkazati z javno listino ali sodno odločbo.«

KRIVDNI RAZLOGI

Lastnik lahko odpove najemno pogodbo iz krivdnih razlogov, določenih v [stanovanjskem zakoniku](#) (prvi odstavek 103. člena):

- če najemnik oziroma osebe, ki z njim stanujejo, z načinom uporabe stanovanja povzročajo večjo škodo na stanovanju ali skupnih delih stanovanjske ali večstanovanjske stavbe;
- če opravlja v stanovanju dejavnost brez dovoljenja ali v nasprotju z dovoljenjem;
- če najemnik ne vzdržuje stanovanja;
- če najemnik ne plača najemnine ali stroškov, ki se plačujejo poleg najemnine, v roku, ki ga določa najemna pogodba, če rok ni določen pa v 60 dneh od prejema računa;
- 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;
- če najemnik izvršuje ali izvrši v stanovanju in vgrajeni opremi spremembe brez poprejšnjega



soglasja lastnika, razen v primerih iz 97. člena SZ-1;

- če stanovanje več kot 60 dni v obdobju treh mesecev uporablja poleg najemnika oseba ali več oseb, ki niso navedene v najemni pogodbi, in če najemnik za to ni pridobil soglasja lastnika;
- če najemnik odda najeto stanovanje v podnajem brez soglasja lastnika;
- če najemnik ne dopusti vstopa v stanovanje;
- če najemnik brez upravičenih razlogov ne prevzame stanovanja oziroma ne prične prebivati v stanovanju v 30 dneh po sklenitvi najemne pogodbe;
- če so najemnik in osebe, navedene v najemni pogodbi, nehale uporabljati stanovanje in brez presledka več kot tri mesece niso stanovale v njem;
- če posreduje lažne podatke, ki so osnova za pridobitev pravice do subvencionirane najemnine v skladu s 121. členom SZ-1.

V pogodbi je mogoče določiti tudi druge krivdne pogoje za odpoved pogodbe, opozarja odvetnica.



»Trajanje izselitve in stroški so odvisni od tega, ali je potreben sodni postopek ali ne, ali so vložena pravna sredstva itd. Nemogoče je popolnoma predvideti trajanje postopka,« pojasnjuje odvetnica. FOTO ALEŠ ČERNIVEC

18. 03. 2024 Slovenske novice

Stran/Termin: 4

Naslov: Ponujali bodo neprofitna stanovanja

Naklada: 36.290,00

Avtor: STA

Površina/Trajanje: 35,64

Rubrika/Oddaja: DAN V NOVICAH

Žanr: VEST

Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE



Ponujali bodo neprofitna stanovanja

MARIBOR – Mari-borski medobčinski stanovanjski sklad je konec leta razpolagal s skupaj 2032 stanovanji, od tega jih je 1826 namenjenih neprofitni oddaji, 82 pa tržni. V lasti imajo še 55 bivalnih enot, 21 službenih stanovanj, 17 namenjenih mladim družinam, 13 oskrbovanih, še 18 pa v javno-zasebnem partnerstvu. Razpisa za neprofitna stanovanja lani sicer niso izvedli, saj so jih dodeljevali še po razpisu, objavljenem oktobra 2022. Nov razpis naj bi izvedli letos. **STA**