

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

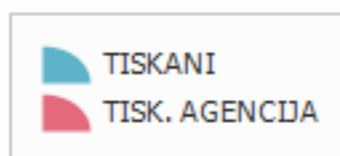


Poročilo medijskih objav

ZBORNICA ZA POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI

Pripravljeno: 20.03.2024

Pojavnost:



Ključne besede v poročilu:

GRADNJA STANOVANJ	1
STANOVANJSKI ZAKON	4
ETAŽNA LASTNINA	4
BOŠTJAN UDOVIČ	2
ZBORNICA ZA POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI	2
NEPREMIČNINSKA AGENCIJA	4
POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI	2
ZAKON O NEPREMIČNINSKEM POSREDOVANJU	2
NAJEMNA STANOVANJA	4
NEPREMIČNINSKI POSREDNIK	2

Pregled objav

ZBORNICA ZA POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI

18. 03. 2024	Soboške novine	Stran/Termin: 16	SLOVENIJA
Naslov:	Nova stanovanja do konca leta 2025		
Vsebina:	Februarja so se začela pripravljala dela za gradnjo stanovanjskoposlovne stavbe Zeleni dvor. Investitorje ImoReal, gradbena dela pa izvaja Pomgrad.		
Avtor:	KSENIJA GLAŽAR		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	GRADNJA STANOVANJ		
19. 03. 2024	www.sta.si	Stran/Termin:	SLOVENIJA
Naslov:	Večer o omejevanju kratkoročnega oddajanja stanovanj (20. 3.)		
Vsebina:	Sanja Verovnik v komentarju Omejevanje piše o vladi in njenem razmisleku o novi zakonodaji, ki bi s posegom v dejavnost kratkoročnega oddajanja nasloвила stanovanjsko problematiko v Sloveniji. Avtorica meni, da najbolj bode v oči dejstvo, da še ni znano, na kakšen način naj bi se omejevanja na		
Avtor:	mde/vb		
Žanr:	SPLETNI ČLANEK		
Gesla:	STANOVANJSKI ZAKON, ETAŽNA LASTNINA		
20. 03. 2024	Dnevnik	Stran/Termin: 1	SLOVENIJA
Naslov:	Prodaja in gradnja brez pravil		
Vsebina:	Lastniki stanovanj v Ljubljani lahko med kupci ali najemniki izbirajo. Za ugodno ceno se v prestolnici najdejo le stanovanja, ki imajo stranišče, kuhinjo in spalnico praktično v istem prostoru. A tudi takšna stanovanja gredo hitro v prodajo, kar kaže, da so kupci čedalje bolj obupani.		
Avtor:	MihaTurk		
Žanr:	NAPOVEDNIK ČLANKA		
Gesla:	BOŠTJAN UDOVIČ, ZBORNICA ZA POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI, NEPREMIČNINSKA		
20. 03. 2024	Dnevnik	Stran/Termin: 9	SLOVENIJA
Naslov:	Prodaja in gradnja brez pravil		
Vsebina:	LJUBLJANSKI STANOVANJSKI TRG		
Avtor:	Miha Turk		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	BOŠTJAN UDOVIČ, ZAKON O NEPREMIČNINSKEM POSREDOVANJU, ZBORNICA ZA POSLOVANJE		
20. 03. 2024	Večer	Stran/Termin: 1	SLOVENIJA
Naslov:	Kratkoročni najem na prepihu		
Vsebina:	Na gospodarskem ministrstvu bi močno zmanjšali število dni, ko je za stanovanje mogoč kratkotrajni najem. Slovenski sobodajalci zatrjujejo: "Mi nismo krivi za stanje na najemnem trgu!"		
Avtor:	Sanja Verovnik		
Žanr:	NAPOVEDNIK ČLANKA		
Gesla:	NAJEMNA STANOVANJA, STANOVANJSKI ZAKON, ETAŽNA LASTNINA, NEPREMIČNINSKA		
20. 03. 2024	Večer	Stran/Termin: 2	SLOVENIJA
Naslov:	Omejevanje		
Vsebina:	Nova pravila ne pomagajo, če se obstoječa ne upoštevajo		
Avtor:	Sanja Verovnik		
Žanr:	KOMENTAR		
Gesla:	STANOVANJSKI ZAKON, ETAŽNA LASTNINA		
20. 03. 2024	Večer	Stran/Termin: 2	SLOVENIJA
Naslov:	"Bi radi zaklali kokoš, ki nese zlata jajca?"		
Vsebina:	KRATKOROČNI NAJEM		
Avtor:	Sanja Verovnik		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	NAJEMNA STANOVANJA, STANOVANJSKI ZAKON, ETAŽNA LASTNINA, NEPREMIČNINSKA		

18. 03. 2024 Soboške novine

Stran/Termin: 16

Naslov: Nova stanovanja do konca leta 2025

Naklada: 7.300,00

Avtor: KSENIJA GLAŽAR

Površina/Trajanje: 437,83

Rubrika/Oddaja: AKTUALNO

Žanr: POROČILO

Gesla: GRADNJA STANOVANJ



Nova stanovanja do konca leta 2025

KSENIJA GLAŽAR

Februarja so se začela pripravljala dela za gradnjo stanovanjsko-poslovne stavbe Zeleni dvor. Investitor je Imo-Real, gradbena dela pa izvaja Pomgrad.



Med gradnjo garaže pod zemljiščem postaje začasna avtobusna postaja obratuje na sosednjem zemljišču. Po zaključku teh del se bo avtobusna postaja vrnila na staro lokacijo, predvidoma julija.

V štirih nadstropjih bodo na voljo dvosobna, trosobna in štirisobna stanovanja različnih tipov in velikosti – od 50 m² do 115 m². Dostop do stanovanj je predviden iz stopniščenega jedra z dvigalom in po pokritih zunanjih hodnikih. V pritličju je predvidenih devet poslovnih prostorov, ki se glede velikosti lahko prilagodijo potrebam uporabnika. Zeleni dvor bo zelen zlasti zaradi energetske učinkovitosti ter ozelelitve znotraj in zunaj stavbe, še pravijo v Imo-Realu. Vsako stanovanje bo imelo lastno toplotno črpalko za ogrevanje, talno gretje in lasten klimatski sistem za hlajenje, vsaka soba pa bo imela rekuperacijski sistem, ki v stanovanju zagotavlja svež in čist zrak ter izboljšuje kakovost bivanja.

Vse je blizu

Zeleni dvor je inovativna stanovanjsko-poslovna stavba z notranjim zelenim dvoriščem v središču Murske Sobotice. Lokacija velja, kot pravijo v Imo-Realu, za ključno lastnost nepremičnine in vpliva na njeno vrednost. Glavna lastnost Zelenega dvora je namreč ta, da je prav vse zelo blizu. V šestih etažah stavbe so predvideni različni programi. V kletni etaži bodo parkirni prostori, shrambe in arhivi. Vsak parkirni prostor bo imel električno vtičnico za počasno polnjenje, na voljo bodo tudi hitre polnilnice za električne avtomobile. V pritličju bodo poslovni in tehnični prostori, stanovanja pa so v štirih nadstropjih nad pritličjem.

Peroni avtobusne postaje na začasni lokaciji

Zaradi večjih gradbenih del so od 18. februarja 2024 peroni avtobusne postaje na začasni lokaciji med Slomškovo in Zvezno ulico, v neposredni bližini Pokrajinske in študijske knjižnice Murska Sobota. Peron 1A v Slomškovi ulici bo ostal še naprej v uporabi. Vse preostale storitve avtobusne postaje vključno s prodajo vozovnic, šolo vožnje Busko in turistično agencijo Klas se še naprej odvijajo v prostorih avtobusne postaje. Na začasnih peronih se nahaja prometnik, ki po potrebi usmerja potnike.

19. 03. 2024 www.sta.si

Stran/Termin:

Naslov: Večer o omejevanju kratkoročnega oddajanja stanovanj Naklada:

Avtor: mde/vb

Površina/Trajanje: 1,00

Rubrika/Oddaja:

Žanr: SPLETNI ČLANEK

Gesla: STANOVANJSKI ZAKON, ETAŽNA LASTNINA

HTML LINK

Sanja Verovnik v komentarju Omejevanje piše o vladi in njenem razmisleku o novi zakonodaji, ki bi s posegom v dejavnost kratkoročnega oddajanja nasloвила stanovanjsko problematiko v Sloveniji. Avtorica meni, da najbolj bode v oči dejstvo, da še ni znano, na kakšen način naj bi se omejevanja na gospodarskem ministrstvu lotili. "Nova pravila in omejevanja pa vedno ne prinašajo zelenih učinkov, na kar zadnje čase opozarja vse več dobrih poznavalcev razmer na domačem najemnem trgu. Že v veljavni slovenski [stanovanjski zakonodaji](#) so namreč zapisane omejitve - denimo, da je opravljanje turistične dejavnosti dovoljeno zgolj v delu stanovanja, in še to ob 75-odstotnem soglasju [etažnih lastnikov](#) in dodatno ob soglasju vseh sosedov, pa jih upoštevajo le redki. Tudi zaradi tega, ker jih nihče ne kontrolira. Hkrati se uradno niti ne ve, koliko nepremičnin se v naši državi oddaja. Registra namreč ni(mamo). Zato bi bilo morebiti najbolje razmisliti o tem, da bi se najprej odpravile določene pomanjkljivosti, vzpostavila red in kontrola, nato pa bi se nove omejitve, ki bi na trg prinesle več stanovanj tudi za dolgotrajni najem, uskladile z vsemi deležniki."

20. 03. 2024 Dnevnik

Stran/Termin: 1

Naslov: Prodaja in gradnja brez pravil

Naklada: 15.822,00

Avtor: Miha Turk

Površina/Trajanje: 446,42

Rubrika/Oddaja: Naslovna stran

Žanr: NAPOVEDNIK ČLANKA

Gesla: BOŠTJAN UDOVIČ, ZBORNICA ZA POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI,



LJUBLJANA / STANOVANJSKI TRG

Prodaja in gradnja brez pravil

Lastniki stanovanj v Ljubljani lahko med kupci ali najemniki izbirajo. Za ugodno ceno se v prestolnici najdejo le stanovanja, ki imajo stranišče, kuhinjo in spalnico praktično v istem prostoru. A tudi takšna stanovanja gredo hitro v prodajo, kar kaže, da so kupci čedalje bolj obupani.

✎ Miha Turk

Pred dobrim tednom je veliko prahu dvignil oglas za prodajo stanovanja na ljubljanskih Prulah, v katerem je zasebni prodajalec zahteval 40 evrov za ogled. V oglasu je pripisal, da bo vplačanih 40 evrov kupcu odštel od kupnine. Stanovanje v izmeri 70 kvadratnih metrov se je v oglasu, ki je že umaknjen, prodajalo za izključno ceno 380.000 evrov. »Namen ni, da bi služil z vstopnino, ampak da si olajšam delo, saj veliko ljudi hodi na ogled iz radovednosti,« je pojasnil prodajalec, ki želi zaradi varovanja zasebnosti ostati anonimen.

»Sledil je pogrom s strani raznih vplivnikov in časopisov, češ, kakšen pohlep je to! Ampak nihče ne razmišlja, kako je z druge strani,« je še opozoril prodajalec in dodal, da se je za vsak ogled stanovanja v Ljubljano moral pripeljati iz Kopra, zaradi česar je imel dodatne stroške. »Te vstopnine nismo nikomur zaračunali. To je



V zadnjem času je veliko oglasov za stanovanja v Ljubljani predmet zgražanj in kritik – od stanovanj s kopalnico v kuhinji do prodajalca, ki je za vsak ogled stanovanja hotel zaračunati 40 evrov. Fotografija je simbolična. © Bojan Velikonja

bil le odvračalni ukrep za cepce, ki so hoteli le gledati.« Pri tem je dodal, da je prejel veliko sovražnih kome-

ntarjev in groženj, zaradi česar je na policijo vložil tri prijave. Boštjan Udovič, direktor Zbornice za poslovanje

z nepremičninami pri GZS, ocenjuje, da si tako neprimerne oglase lahko privoščijo le zasebni prodajalci, saj so

nepremičninske agencije podvržene strogim pravilom prodaje in trženja. **Nadaljevanje** ● 9

90771318032014# 1,80 €

20. 03. 2024 Dnevnik

Stran/Termin: 9

Naslov: Prodaja in gradnja brez pravil

Naklada: 15.822,00

Avtor: Miha Turk

Površina/Trajanje: 541,33

Rubrika/Oddaja: LJUBLJANA

Žanr: POROČILO

Gesla: BOŠTJAN UDOVIČ, ZAKON O NEPREMIČNINSKEM POSREDOVANJU, ZBORNICA



LJUBLJANSKI STANOVANJSKI TRG

Prodaja in gradnja brez pravil

Nadaljevanje s strani 1

Prodajalec, ki je zaradi prevelikega zanimanja oglednikov za stanovanje v Ljubljani napovedal »vstopnino«, stanovanja ni prodal prek agencije, ampak ga je prodal kot zasebnik. »V tem primeru gre za zasebno ponudbo, ki je praktično v celoti neregulirana oziroma za takšne ponudnike ne obstajajo zakonske omejitve. Zakon o nepremičninskem posredovanju pa tudi preostala zakonodaja, ki je namenjena varovanju interesov potrošnikov, namreč velja le za gospodarske družbe,« je pojasnil Boštjan Udovič, direktor Zbornice za poslovanje z nepremičninami na GZS. Pri tem je dodal, da je po njegovi oceni na trgu nepremičnin morda celo več zasebnih ponudb. »Država pa za spremembo teh trendov ne stori popolnoma nič, ne glede na to, da je delo nepremičninskih posrednikov regulirala ravno zato, da bi zaščitila potrošnike.«

Školjka v kuhinji

Regulacija pa ni pomanjkljiva le na področju trženja stanovanj. V zadnjih letih so bili že večkrat predmet zgražanj različni oglasi za prodajo ali oddajo stanovanj, ki so na kreativen in za marsikoga sporen način izkoristili zelo majhno površino. Velikokrat se je tako pojavil oglas za prodajo stanovanja, ki ima na malo več kot desetih

Arhitekt je iz minimalnega prostora naredil garsonjero, ki ima na zelo majhnem prostoru vse bistvene sestavine, da se v njej lahko normalno živi. Kupcem je to super, ker za takšno ceno boljšega v Ljubljani ne boste dobili. Da je takšna majhna luknjica tako dobro urejena, redko doživiš.

Rok Oberč, agencija Rocco

NEMREMICNINE.NET

Prodaja • Učljiva mesto • Učljiva VRUČINA • Količina • Stanovanje • Garsonjera

Prodaja, stanovanje, garsonjera: KOLEZJIA, 17,6 m²

118.000,00 € | Izračun kredita

Prostori: Prodaja | Vrsta: Stanovanje | Regija: Ljubljana | Upravnica enote: LJ | VRUČINA: Oddaja: Učljiva

KOLEZJIA, 17,6 m², garsonjera, zgrajena l. 1938, net. prodano. Cena: 118.000,00 EUR

Letna obremenitev: 17,80 m² | Naložba: K

Čprav med straniščem in kuhinjo ni zasebnosti, se je stanovanje zaradi ugodne cene hitro prodalo. ☑ zajem zaslon (Nepremicnine.net)

kvadratnih metrih spalno površino, kuhinjo in kopalnico. Še do včeraj smo lahko na portalu Nepremicnine.net brali oglas za garsonjero, ki je imela kopalnico, vključno s prho in straniščem, vgrajeno praktično v kuhinji. Stanovanje na skoraj 18 kvadratnih metrih se je prodajalo za skoraj 120.000 evrov. Zaradi več svetlobe sta prha in

stranišče kar za prozornimi stenami med kuhinjo in spalnico.

Kljub temu so brez težav v nekaj dneh našli kupca, je pojasnil agent Rok Oberč iz nepremičninske agencije Rocco nepremicnine. »Arhitekt je iz minimalnega prostora naredil garsonjero, ki ima na zelo majhnem prostoru vse bistvene sestavine, da se

v njej lahko normalno živi. Kupcem je to super, ker za takšno ceno boljšega v Ljubljani ne boste dobili. Da je takšna majhna luknjica tako dobro urejena, redko doživiš.« Dodal je, da se takšna garsonjera lahko še vedno odda za 500 ali 600 evrov, zato je to zelo dobra naložba. Kaže, da so takšne mini garsonjere nastale iz predelanih večjih sob v večstanovanjskih hišah. Oberč smo vprašali, ali se v tem kaže nov stanovanjski trend, da bi se večja stanovanja drobila na množico manjših enot. »Problem je v parkiriščih, saj moraš za manjše stanovanje prav tako zagotoviti parkirišče. Zakaj ne bi raje naredili 40 kvadratnih metrov velikega stanovanja in potem tudi več zaslužili?«

Neregulirana gradnja

»To, da se na trgu pojavljajo takšni tipi stanovanj, kot jih opažate, je popolnoma nesprejemljivo. Po uveljavljenih standardih je garsonjera praviloma sestavljena iz enega prostora, v katerem so združeni spalnica, majhen dnevni prostor in majhna kuhinja, in ločene kopalnice,« je bil kritičen Richard Sendi z Urbanističnega inštituta Republike Slovenije. Pri tem je opozoril, da so pri nas le neformalni kriteriji, manjka pa uradna regulativa, ki bi jasno opredelila, kako mora biti garsonjera načrtovana in dana v uporabo. Za to, da se takšna bivališča lahko gradijo in posledično tudi prodajo, Sendi krivi predvsem pomanjkanje dostopnih najemnih stanovanj. »Pomanjkljiva ponudba najemnih stanovanj, ki jo lahko opišemo kot kritično, je seveda ključni razlog za takšna in druga podobna abnormalna dogajanja na stanovanjskem trgu.« Pri tem je dodal, da je v Sloveniji v primerjavi z zahodnoevropskimi državami precej nižji stanovanjski standard z vidika kvadratnih metrov uporabne površine na stanovalca. »V državi se na splošno ves čas zadržuje in tolerira nizek stanovanjski standard, odgovorne institucije ne vidijo nobene potrebe po tem, da bi intervenirali



Richard Sendi, Urbanistični inštitut RS

To, da se na trgu pojavljajo takšni tipi stanovanj, kot jih opažate, je popolnoma nesprejemljivo. Po uveljavljenih standardih je garsonjera praviloma sestavljena iz enega prostora, v katerem so združeni spalnica, majhen dnevni prostor in majhna kuhinja, in ločene kopalnice.

oziroma uvedli ukrepe za preprečitev razvoja takšnih neustreznih oblik bivanja,« je še dodal Sendi.

Vesna Levstek, direktorica agencije Nepremicnine plus, je pojasnila, da je v Ljubljani sicer tradicija gradnje zelo majhnih bivalnih enot, ki so se v preteklosti gradile na vrhu blokov. »Namejene so bile samskim, po navadi priseljenim osebam. Sobe merijo okoli 14 kvadratnih metrov. V njih so postavljeni tudi kuhinjski elementi z odtokom. V skupnem hodniku nasproti sobe so pripadajoče šrambe, na koncu hodnika pa sanitarije, ki so skupne.« V tej tradiciji vidi tudi novodobne mini garsonjere, pri tem pa dodaja, da aktualna zakonodaja določa, da stanovanja zaključena celota, kopalnica pa mora biti v ločenem prostoru. ×

Miha Turk

20. 03. 2024 Večer

Stran/Termin: 1

Naslov: Kratkoročni najem na prepihu

Naklada: 16.328,00

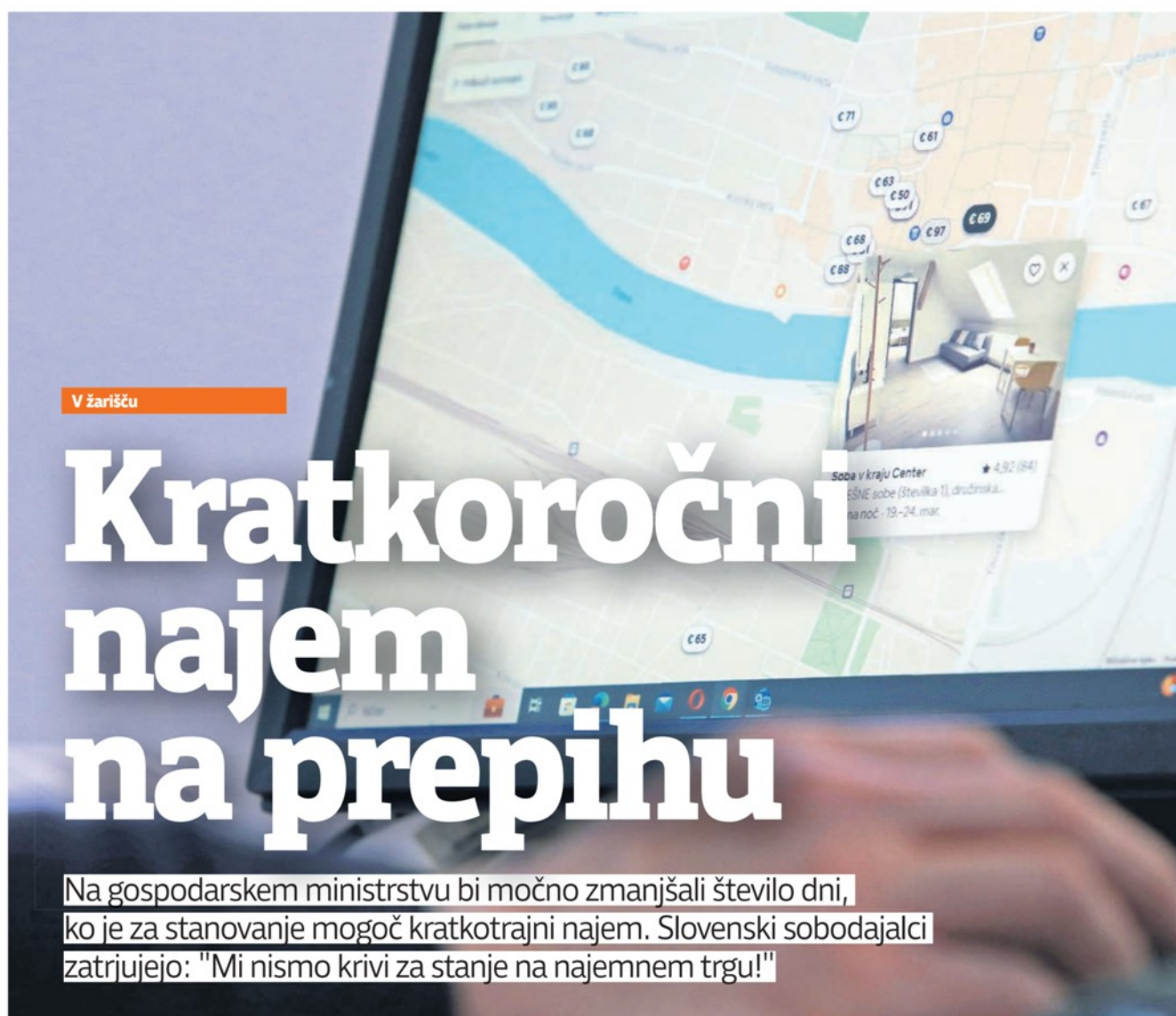
Avtor: Sanja Verovnik

Površina/Trajanje: 494,25

Rubrika/Oddaja: Naslovna stran

Žanr: NAPOVEDNIK ČLANKA

Gesla: NAJEMNA STANOVANJA, STANOVANJSKI ZAKON, ETAŽNA LASTNINA,



V žarišču

Kratkoročni najem na prepihu

Na gospodarskem ministrstvu bi močno zmanjšali število dni, ko je za stanovanje mogoč kratkotrajni najem. Slovenski sobodajalci zatrjujejo: "Mi nismo krivi za stanje na najemnem trgu!"

Sanja Verovnik

Potem ko je nekaj evropskih držav v svojih turistično najbolj obleganih mestih omejilo čas kratkoročnih oddaj stanovanjskih nepremičnin, se o podobnem koraku razmišlja tudi pri nas. Gospodarski minister Matjaž Han je

namreč nedavno razkril, da so dobili soglasje, da se to področje uredi. Vlada meni, da bi prav omejitve kratkoročnega najema na trg pripeljala nujno potrebna stanovanja za dolgoročni najem. A pričakovanja so eno, realnost pa nekaj povsem drugega. Da Ljubljana, kjer je tovrstnih stanovanj, predvsem v središču mesta, največ, ni tudi Slovenija, kjer

povečini turistični najem ni tako cvetoča dejavnost kot v prestolnici, opozarjajo tako dobri poznavalci najemnega trga kot tudi sobodajalci. Ti menijo, da so se za omejevanje najbolj ogreli slovenski hotelirji, saj v najemodajalcih vidijo svojo največjo konkurenco, a hkrati opozarjajo, da oni niso krivi za neurejene razmere na najemnem trgu.

Dejstvo je, da je ta trg podhranjen in neurejen že vrsto let, saj ne zagotavlja zaščite ne najemnikom ne najemodajalcem, in da so pravila zgolj zapisana na papirju, v vsakdanjem življenju pa jih ne upošteva nihče. Kaj šele, da bi v Sloveniji vedeli, koliko nepremičnin se oddaja.

STRANI 2, 3

20. 03. 2024 Večer

Stran/Termin: 2

Naslov: Omejevanje

Naklada: 16.328,00

Avtor: Sanja Verovnik

Površina/Trajanje: 287,22

Rubrika/Oddaja: V ŽARIŠČU

Žanr: KOMENTAR

Gesla: STANOVANJSKI ZAKON, ETAŽNA LASTNINA



D A N E S



Sanja Verovnik

Omejevanje

Čeravno si aktualna vlada na vso moč prizadeva zakrpati luknjo na domačem najemnem trgu z gradnjo novih neprofitnih stanovanj, razmišlja tudi o novi zakonodaji, ki bi posegla v dejavnost kratkoročnega oddajanja. Na gospodarskem ministrstvu vidijo rešitev v časovnem omejevanju oddajanja, njihova prizadevanja pa podpirajo na ministrstvu za solidarno prihodnost. Pravijo, da je napočil čas, da se tudi v Sloveniji uredi najemni trg. Da je ta že nekaj let močno podhranjen, je že vsem dobro znano. Kot tudi, da se večina tistih, ki drugo, tretjo nepremičnino kupijo za naložbo ali jo podedujejo, raje odloči za kratkoročno oddajanje turistom, kot pa da bi nepremičnino oddajali za več mesecev ali celo let. Razlog kakopak tiči v zaslužku - zgolj dve turistični prenočitvi prineseta toliko kot ena mesečna najemnina.

A kar bode v oči, je, da se (vsaj uradno) še ne ve, na kakšen način naj bi se omejevanja na gospodarskem ministrstvu lotili, še manj je znano, ali bi to veljalo za celo Slovenijo ali zgolj za turistično najbolj oblegana območja, na primer Ljubljano, Obalo, Gorenjsko, kjer se večina nepremičnin iz najemnega balona oddaja turistom. Govori se le, da je spremembe treba uvesti čim prej, morebiti že letos. Ne nazadnje so se za takšen korak omejevanja že pred časom odločili ponekod drugod po Evropi.



Vendar primerjati večmilijonska turistična mesta v Evropi s slovenskimi je absurdno, protestirajo slovenski sobodajalci, ki jim kakršno koli omejevanje kratkoročnega oddajanja nepremičnin ni prav nič pogodu. Pa ne le zaradi tega, ker jim posel, vsaj tistim, ki oddajajo v turističnih krajih, cveti, temveč zaradi tega, ker menijo, da prav oni v državno blagajno iz naslova turističnega oddajanja prispevajo ogromno denarja. Se pa zavedajo, da so, tudi zaradi vse večje priljubljenosti prenočitev v zasebnih namestitvah, postali trn v peti domačim hotelirjem, po mnenju sobodajalcev so namreč prav ti največji spodbujevalci tovrstnega omejevanja.

Nova pravila ne pomagajo, če se obstoječa ne upoštevajo

Nova pravila in omejevanja pa vedno ne prinašajo zelenih učinkov, na kar zadnje čase opozarja vse več dobrih poznavalcev razmer na domačem najemnem trgu. Že v veljavni slovenski stanovanjski zakonodaji so namreč zapisane omejitve - denimo, da je opravljanje turistične dejavnosti dovoljeno zgolj v delu stanovanja, in še to ob 75-odstotnem soglasju etažnih lastnikov in dodatno ob soglasju vseh sosedov, pa jih upoštevajo le redki. Tudi zaradi tega, ker jih nihče ne kontrolira. Hkrati se uradno niti ne ve, koliko nepremičnin se v naši državi oddaja. Registra namreč ni(mamo).

Zato bi bilo morebiti najbolje razmisliti o tem, da bi se najprej odpravile določene pomanjkljivosti, vzpostavila red in kontrola, nato pa bi se nove omejitve, ki bi na trg prinesle več stanovanj tudi za dolgotrajni najem, uskladile z vsemi deležniki. Sobodajalci namreč opozarjajo, da na resornem ministrstvu zavračajo kakršen koli dialog z njimi, čeravno jih že lep čas nagovarjajo z rešitvami in pobudami.

20. 03. 2024 Večer

Stran/Termin: 2

Naslov: "Bi radi zaklali kokoš, ki nese zlata jajca?"

Naklada: 16.328,00

Avtor: Sanja Verovnik

Površina/Trajanje: 1.090,64

Rubrika/Oddaja: V ŽARIŠČU

Žanr: POROČILO

Gesla: NAJEMNA STANOVANJA, STANOVANJSKI ZAKON, ETAŽNA LASTNINA,



KRATKOROČNI NAJEM

"Bi radi zaklali kokoš, ki nese zlata jajca?"

Nova zakonodaja naj bi zmanjšala število dni, ko je stanovanje mogoče dati v kratkotrajni najem. Reševanje stanovanjske problematike na plečih sobodajalstva je zgolj paravan za zgrešeno stanovanjsko politiko, trdijo sobodajalci

Sanja Verovnik

Ali bi bila rešitev za pomanjkanje najemnih stanovanj v Sloveniji omejitev kratkoročnega oddajanja, bolj znanega kot turističnega oddajanja? **Simon Maljevac**, minister za solidarno prihodnost, meni, da je to vsekar ena od možnih rešitev, vendar o podrobnostih ni želel razpravljati. Medtem pa naj bi na gospodarskem ministrstvu, kot smo izvedeli, že pripravljali novo zakonodajo, ki naj bi med drugim močno zmanjšala število dni, ko je stanovanje mogoče oddajati v kratkotrajni najem. "Dobili smo soglasje, da to področje uredimo," je nedavno izjavil gospodarski minister **Matjaž Han**. Ena ključnih sprememb novele Zakona o gostinstvu bo prav ureditev oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem, je še napovedal. Ne pa tudi pojasnil, kako. Ali so si za vzor vzeli Španijo in Italijo, kjer so v nekaterih turistično najbolj obleganih mestih oddajanje stanovanj prek Bookinga in Airbnb-ja omejili na 30 dni v letu, tudi ni znano. V Sloveniji sicer trenutno za fizične osebe velja petmesečna omejitev oddajanja na leto, medtem ko za pravne osebe omejitev praktično ni.

Petina nepremičnin v Piranu je naložbenih

Eden trših orehov bo zagotovo prav to, kje v Sloveniji je takšno omejevanje sploh smiselno in kje ne. Najbolj na udaru so med turisti najbolj oblegane Gorenjska, Obala in Ljubljana, kjer je tovrstnih nepremičnin tudi največ. V Piranu po besedah **Daniela Lovšina** iz tamkajšnje nepremičninske agencije Casabela lastniki prebivajo le v dobri tretjini prodanih tržnih stanovanj, kar pomeni, da je petina vseh nepremičnin tam naložbenih. V Ljubljani pa je natančno oceno, koliko nepremičnin se oddaja v kratkoročni najem, težko podati, zatrjuje **Primož Jagarinec** iz ljubljanske družbe Equinox Nepremičnine. V državi namreč tudi nimamo registra s podatki o tem, zato so ocene zelo različne. Če pogledamo ponudbo tovrstnih nepremičnin na platformi Airbnb, vidimo, da je v času od 1. do 8. julija v Sloveniji na voljo več kot tisoč namestitev - največ v Ljubljani, na Obali in na Gorenjskem. Cene se gibljejo od 54 evrov na noč (dvposteljna soba nedaleč od Celja) do 469 evrov na noč (tri spalnice v prenočišču v Komnu).

Odločno proti kakršnemukoli omejevanju so sobodajalci. Da so prav oni steber slovenskega turizma, opozarja predsednica Združenja sobodajalcev **Katja Rezman**. Nesprejemljivo se ji zdi, da v času, ko se sobodajalci pripravljajo na poletno sezono, resorni minister razmišlja le o tem, kako bi jih omejil. "Bi minister zares rad zaklal kokoš, ki nese zlata jajca?" se sprašuje Rezmanova. Po njenih besedah je turizem predvsem



na slovenskem podeželju pomembna panoga za ohranjanje poseljenosti in tradicionalne kulture. "Bivanje pri sobodajalcih je izbira turista, ker omogoča najpristnejši stik z okoljem. Čeprav si nekatera hotelirska združenja obetajo in lobirajo za omejevanje te dejavnosti, morajo vedeti, da marsikateri turist pač tja ne bo šel. In če ga ne bo, potem ne bo njegove turistične takse za lokalno okolje, potrošnje in tako naprej. Bodo pač šli čez mejo, k našim sosedom!" je nedvoumna sogovornica.

Anže Urevc, Domplan:

"Sprememba zahteva pridobitev gradbenega dovoljenja za spremembo namembnosti."



Katja Rezman: Na ministrstvu zavračajo kakršenkoli dialog z nami

Prav tako meni, da je "reševanje stanovanjske problematike na plečih sobodajalstva zgolj paravan za zgrešeno stanovanjsko politiko dosedanjih vlad". Po njenih besedah se vlada očitno ne upa lotiti prenove davčne zakonodaje, "ki bi spodbudila sproščanje zaradi ne-

premičninskih špekulacij praznih stanovanj. Hkrati pa tudi napovedovan obsežen program gradnje neprofitnih stanovanj nima jasnih obrisov, zato je iskanje rešitev v omejevanju sobodajalstva bolj iskanje izgubljenega ključa pod najbližjo lučjo in ne tam, kjer je bil dejansko izgubljen," opozarja in dodaja, da prisilne transplantacije tujih modelov omejevanja kratkoročnega oddajanja nepremičnin niso rešitev, ker gre za večmilijonska urbana središča, ki nimajo dosti skupnega s slovensko situacijo.

Katja Rezman, Združenje sobodajalcev:

"Večina sobodajalcev svoje prenočitvene zmogljivosti oddaja v nepremičninah, v katerih tudi živijo."



Dodaten problem tovrstnih razprav vidi v tem, da se vse meri po Ljubljani. "Ljubljana je specifika, ki nima kaj dosti zveze s preostankom države. Je žrtev lastnega uspeha. Razvila se je v priljubljeno turistično destinacijo, kar je ustvarilo povpraševanje po prenočitvenih zmogljivostih, ki mu stanovanjska politika ni sledila. Še bolj pa je žrtev nepremičninskih špekulacij - ko vidimo, kaj se v Ljubljani gradi in kako se prodaja, je takoj jasno, da ni v prvem planu reševanje stanovanjskih problemov. Vsekakor pa ljubljanska situacija ni primerljiva s situacijo po Sloveniji, ki je veliko več kot le prestolnica. Niti s tisto v slovenski Istri, kjer je v marsikaterih novogradnjah delež v lasti 'vikendašev' ali praznih špekulativnih naložb več kot polovičen, medtem ko je delež kratkoročnih turističnih oddaj tam praktično zanemarljiv. Večina sobodajalcev širom Slovenije svoje prenočitvene zmogljivi-

Leta 2022 se je oddajalo 26.968 enot

Kot je razvidno iz podatkov Statističnega urada Republike Slovenije, se je v letu 2022 (za lani še ni poročila) oddajalo v turistične namene 65.799 nedeljivih enot, pojasni Katja Rezman. Od teh se jih je 26.968 oddajalo pod kriterijem drugi nastanitveni obrati, kamor spadajo tudi sobodajalci za kratkoročni najem. "Groba ocena Ajpesa je, da je v Sloveniji ta trenutek aktivnih približno 16.500 nedeljivih enot, med katere po kriterijih za druge nastanitvene obrate (soba, apartma, studio, hiša) sodijo tudi stanovanja za kratkoročni namen. To ni podatek o številu stanovanj, temveč zgolj groba ocena o nastanitvenih obratih, med katere lahko spada tudi stanovanje," opozori Rezmanova.



Najbolj turistično oblegana je Ljubljana,
kjer naj bi bilo namestitev za kratkoročno
oddajanje tudi največ, predvsem v središču
mesta. Foto: Robert Balen



vosti oddaja v nepremičninah, v katerih tudi živijo," je jasna Rezmanova, ob tem pa opozarja, da na resornem ministrstvu zavračajo kakršenkoli dialog s sobodajalci in se na vprašanja odzivajo z medlimi odgovori, da je predlog v pripravi, da ni jasne časovnice, da stvar ni definirana ...



"Merilo uspeha naj bo kakovost storitve, ne pa spretnost izkoriščanja lukenj v zakonodaji in iskanje sivin," pravi Katja Rezman

V Združenju sobodajalcev zagovarjajo stališče, da je treba pristojnosti na področju krojenja stanovanjske in turistične politike prepustiti lokalnim skupnostim, saj same najbolje poznajo specifično razmerje v svojem okolju, ne pa vse povprek vsiljevati ureditev, za katere nekdo misli, da bi jih potrebovala Ljubljana. "Naš interes je poslovno okolje, ki je socialno, okoljsko in ekonomsko trajnostno naravnano. Želimo, da bi bila merilo uspeha kakovost storitve, ne pa spretnost izkoriščanja lukenj v zakonodaji in iskanje sivin. Bojimo se kaosa, ki ga utegnejo prinesiti takšne rokohitrsko vsiljene zakonodajne 'rešitve', hkrati pa tudi rigidnosti zakonodajnega postopka, ki bi pustil številna nedorečena siva polja, ki bi jih bilo kasneje težko popravljati," je odločna sogovornica.

Za čim manjše vpletanje oziroma poseganje države v prosto delujoči trg, kot je kratkoročno oddajanje, so

po besedah Primoža Jagarinca tudi v ljubljanski družbi Equinox Nepremičnine. Vlogo države vidijo drugje - v zagotovitvi pravnih in davčnih okvirov poslovanja za vse deležnike enako oziroma da se neko področje delovanja uredi. "Ali bi oziroma bo morebitni vladni ukrep regulacije trga kratkoročnega najema rešil problematiko pomanjkanja nepremičnin za dolgotrajni najem, objektivno ne ve nihče, ker ima lastnik nepremičnine seveda vedno tudi možnost, da svoje nepremičnine ne odda. Tako naj bi bojda nekateri lastniki tudi ravnali, ker domnevno ocenjujejo, da se jim vrednost nepremičnin z leti zvišuje in se niti ne želijo ukvarjati z oddajanjem svojih nepremičnin - ne dolgoročno, še manj pa kratkoročno," je jasen Jagarinec. Prepričan je, da noben posamezen zakon, niti ta, ki ga sramežljivo napovedujejo na gospodarskem ministrstvu, ne bo rešil problematike pomanjkanja nepremičnin za dolgoročni najem.

Anže Urevc: Pravila v praksi niso zaživela

Drugačen pogled na situacijo pa ima **Anže Urevc**, vodja poslovne enote Nepremičnine družbe Domplan, ki opozarja, da je trend omejevanja turističnih oddajanj nepremičnin opazen v vseh turističnih državah, ne samo pri nas. "Če smo se odločili, da so stanovanja namenjena bivanju, dodatne omejitve kratkoročnega oddajanja vsekakor potrebujemo," pravi. Po njegovih besedah je po že veljavni stanovanjski zakonodaji opravljanje dejavnosti dovoljeno zgolj v delu stanovanja, in še to ob 75-odstotnem soglasju etažnih lastnikov ter dodatno ob soglasju vseh sosedov. "Ker tega nihče ne zna, noče, ne zmore resno kontrolirati, očitno pravila v praksi niso zaživela," je prepričan. Zato meni, da je že to dovolj velik razlog za regulacijo kratkoročnega najema, ki bi jo bilo seveda možno izvajati v praksi. Kar pa je, kot poudarja, verjetno samo kot popolna prepoved oziroma pogoj, da je pred začetkom kratkoročnega oddajanja treba spremeniti namembnost stanovanja vsaj v poslovni apartma. "Taka sprememba seveda zahteva pridobitev gradbenega dovoljenja za spremembo namembnosti. V nasprotnem je bolje, da ne reguliramo nič in vse skupaj prepustimo trgu," je odločen Urevc.



Primož Jagarinec,
Equinox nepremičnine:
"Noben zakon ne bo rešil
problematike
pomanjkanja nepremičnin
za dolgoročni najem."



Se pa strinja, da bi bila tovrstna regulacija še najbolj potrebna predvsem v najbolj znanih turističnih krajih. "Za druge kraje niti ni tako pomembno, saj je turizma malo oziroma skoraj nič. Bi šlo pa v tem primeru verjetno za neenako obravnavo, kar pomeni, da je prepoved treba uvesti za celotno Slovenijo ali vse skupaj prepustiti občinam in naj one določijo območja prepovedi oziroma omejitev. Taka rešitev je v trenutni situaciji po mojem najverjetnejša. Na ta način se bo vse skupaj preneslo na politično odgovornost lokalnih akterjev," še razmišlja sogovornik, ki je tudi prepričan, da bi omejevanje kratkoročnega najema prineslo na trg stanovanja za dolgoročni najem: "To se je lepo videlo med epidemijo, ko je ponudba za dolgoročni najem naenkrat izrazito porasla."



Daniel Lovšin, Casabela: "V Piranu lastniki prebivajo le v dobri tretjini prodanih tržnih stanovanj." Foto: Casabela