

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

.....



Poročilo medijskih objav

Pripravljeno: **22.03.2024**

Pojavnost:



Ključne besede v poročilu:

GRADNJA STANOVANJ	2
STANOVANJSKA GRADNJA	2
POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI	3
BOŠTJAN UDOVIČ	1
ETAŽNA LASTNINA	1
UPRAVNIK	1
NEPREMIČNINSKA AGENCIJA	1
NAJEMNA STANOVANJA	2
STANOVANJSKI ZAKON	2
CENE NEPREMIČNIN	2
STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE	3

Pregled objav

21. 03. 2024	Glas gospodarstva plus	Stran/Termin: 100	SLOVENIJA
Naslov:	Zadnje četrtletje 2023 v znamenju rasti		
Vsebina:	Večina razpoložljivih kratkoročnih gospodarskih kazalnikov za Slovenijo se je ob koncu lanskega leta izboljšala.		
Avtor:	Darja Močnik		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	GRADNJA STANOVANJ, STANOVANJSKA GRADNJA, POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI		
21. 03. 2024	Glas gospodarstva plus	Stran/Termin: 103	SLOVENIJA
Naslov:	Novice		
Vsebina:	Novice		
Avtor:			
Žanr:	VEST		
Gesla:	BOŠTJAN UDOVIČ, POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI		
21. 03. 2024	Pravna praksa	Stran/Termin: 15	SLOVENIJA
Naslov:	Replika na odziva Gorazda Makaroviča (15. 2. 2024) in Črtomir j a Kanonija (22. 2. 2024)		
Vsebina:	Replika na odziva Gorazda Makaroviča (15. 2. 2024) in Črtomir j a Kanonija (22. 2. 2024) Članek z odzivom upravnika ¹ vsebuje neresnične obtožbe in polresnice o moji vlogi v naših sodnih postopkih na Okrajnem sodišču v Ljubljani. Tako kot pri upravljanju, tudi pri obračunavanju z menoj pozablja na		
Avtor:	Nevenka Šorli, univ. dipl. pravnica		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	ETAŽNA LASTNINA, UPRAVNIK		
21. 03. 2024	Pravna praksa	Stran/Termin: 52	SLOVENIJA
Naslov:	Razpisi		
Vsebina:	pravna praksa- 21. 3. 2024 Razpisi Ur. l. RS, št. 19/24 1. Okrajni državni tožilec na Specializiranem državnem tožilstvu RS- Ministrstvo za pravosodje, rok je 23. marec. 2. Tri prosta mesta okrožnega državnega tožilca na Okrožnem državnem tožilstvu v Ljubljani- Ministrstvo za pravosodje, rok je 23.		
Avtor:			
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	STANOVANJSKA GRADNJA, NEPREMIČNINSKA AGENCIJA, POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI		
21. 03. 2024	Pravna praksa	Stran/Termin: 18	SLOVENIJA
Naslov:	Vstop pridobitelja lastninske pravice na stanovanju v pravni položaj najemodajalca po javni dražbi v		
Vsebina:	Maša Mlakar, mag. prava, višja svetovalka v Službi za skupne in pravne zadeve na Inšpektoratu RS za kmetijstvo, gozdarstvo, lovstvo In ribištvo Stališča avtorice v tem prispevku ne odražajo stališč institucije, v kateri je zaposlena. 1 Ur. l. RS, št. 3/07 in nasl. V Sloveniji se krepi trend elektronskih javnih dražb v		
Avtor:	Maša Mlakar		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	NAJEMNA STANOVANJA, STANOVANJSKI ZAKON, CENE NEPREMIČNIN		
21. 03. 2024	https://siol.net/	Stran/Termin:	SLOVENIJA
Naslov:	Stanovanjski sklad v Mirni kupil območje za izgradnjo oskrbovanih stanovanj		
Vsebina:	Stanovanjski sklad je v središču Mirne kupil nekaj več kot 5.600 kvadratnih metrov veliko območje, namenjeno izgradnji oskrbovanih stanovanj. Kupnino je že plačal v celoti, so sporočili z Občine Mirna.		
Avtor:	K. M., STA		
Žanr:	SPLETNI ČLANEK		
Gesla:	STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE		
21. 03. 2024	www.rtv slo.si	Stran/Termin:	SLOVENIJA
Naslov:	Skupnost občin za dvig meje zadolževanja in proti spremembam delitve denarja za Rome		
Vsebina:	Pozvali so k večji gradnji stanovanj zunaj mestnih središč		
Avtor:	Al. Ma.		
Žanr:	SPLETNI ČLANEK		
Gesla:	STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, STANOVANJSKI ZAKON, GRADNJA STANOVANJ		

21. 03. 2024 TV Slovenija 1 Stran/Termin: 19:00:00 SLOVENIJA

Naslov: Gradbeništvo v Sloveniji
Vsebina: Gospodarstvo pri nas zadnja leta poganja gradbeništvo, a zdaj se je znašlo v težavah. Sanacija države po lanski vodni ujmi, država je obljubila gradnjo več novih stanovanj, bi lahko pomenilo več dela za gradbince. Zadnji podatki sicer še vedno kažejo, da se sektor gradbeništva krči.

Avtor: Marko Milenković
Žanr: POROČILO
Gesla: CENE NEPREMIČNIN

22. 03. 2024 Mladina Stran/Termin: 24 SLOVENIJA

Naslov: Kordišev pasijon
Vsebina: Del članov znotraj Levice odhaja, saj v »malomeščanski liberalni stranki« ne vidi več prihodnosti. Poslanec Miha Kordiš po drugi strani vztraja.

Avtor: Luka Volk
Žanr: POROČILO
Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA

22. 03. 2024 Mladina Stran/Termin: 27 SLOVENIJA

Naslov: Nedostopna pomoč
Vsebina: Pomoč pri odpravljanju energetske revščine, za katero ve malokdo, kdor ve, pa verjetno misli, da do nje ni upravičen

Avtor: Matic Gorenc
Žanr: POROČILO
Gesla: OBNOVA STANOVANJ



GG PLUS

Zadnje četrletje 2023 v znamenju rasti

Večina razpoložljivih kratkoročnih gospodarskih kazalnikov za Slovenijo se je ob koncu lanskega leta izboljšala.

Darja Močnik, Analitika GZS

Proizvodnja predelovalnih dejavnosti se od septembra krepi v vseh skupinah dejavnosti po tehnološki zahtevnosti, z izjemo decembra, ko je bil prisoten nepričakovan padec, verjetno povezan z zaključkom poslovnega leta, ko so bile povprečne cene električne energije nadpovprečno visoke. Gradbena aktivnost je v zadnjem četrletju nekoliko popustila po močnem predhodnem četrletju. Vse storitvene dejavnosti so beležile ponovno rast v zadnjem četrletju lanskega leta, predvsem IKT in gostinstvo. Rast delovno aktivnih se je v zadnjem četrletju umirila, brezposelnih je bilo decembra 2023 skoraj za desetino manj kot leto prej, pomanjkanje delovne sile je ostalo prisotno, vendar je bilo nekoliko manj izrazito kot v predhodnih četrletjih.

PMI v območju evra se približuje točki rasti

Kazalniki razpoloženja v območju evra počasi naraščajo, iz sicer relativno nizkih ravni, ki so posledica padca novih naročil kot tudi znižanja cen. Sestavljeni PMI v območju evra se je v februarju dvignil na osemmesečno najvišjo vrednost (s 47,9 na 48,9). Razlika med proizvodnjo in storitvami ostaja prisotna, pri čemer se je v proizvodnji v 2023 znižal presežek zaloga, medtem ko se storitvena dejavnost krepi na podlagi povpraševanja potrošnikov. K izboljšanju agregatne aktivnosti je prispeval dvig razpoloženja v storitvah po sedmih zaporednih mesečnih krčenjih

aktivnosti (rast z 48,4 na 50), medtem ko je narasel pesimizem v proizvodnji (s 46,6 na 46,1). Indeks tekoče proizvodnje v industriji ostaja nizek, pri čemer se je pesimizem še nekoliko povečal (s 46,6 na 46,2) in je bil najvišji v zadnjih 9 mesecih. Naklonjenost zaposlovanju je drugi mesec zapored nekoliko porasla. Rast vhodnih cen je bila najvišja po maju 2023, kar je vplivalo na četrto zaporedno mesečno pospešitev rasti prodajnih cen. Še zlasti je izstopal porast prodajnih cen v storitvenem sektorju, ki je bil najvišji v zadnjih 9 mesecih, medtem ko se je deseto zaporedno mesečno znižanje prodajnih cen pri proizvajalcih še nekoliko pospešilo.

V zadnjem četrletju storitvene dejavnosti najbolj prispevale k rasti delovno aktivnih oseb

V zadnjem četrletju 2023 je bilo v Sloveniji približno 939,1 tisoč delovno aktivnih oseb, od tega nekaj več kot 837,5 tisoč zaposlenih in približno 101,7 tisoč samozaposlenih. Glede na predhodno četrletje se je njihovo število povečalo za 6,4 tisoč (+0,7 %) po 1,5 tisoč manj delovno aktivnih v predhodni četrletni primerjavi. Število zaposlenih se je povečalo za 5,6 tisoč delovno aktivnih, samostojnih podjetnikov za 846 (+0,8 %). Med področji dejavnosti nekoliko izstopa 2,2-odstotna rast (1,7 tisoč oseb več) števila v izobraževanju, ki je bila zmanjšana v predhodnem četrletju za slabih tisoč oseb, ob končevanju šolskega leta. Večji porast delovno

aktivnih oseb glede na predhodno četrletje je bil tudi v strokovnih, znanstvenih in tehničnih dejavnostih (+1.243 oseb; +2 %), zdravstvu in socialnem varstvu (+929 oseb; +1,3 %), trgovini (770 oseb; +0,7 %), gradbeništvu (+649 oseb; +0,9 %), predelovalnih dejavnostih (+524 oseb; +0,2 %). Med predelovalnimi dejavnostmi so število zaposlenih najbolj povečali proizvajalci farmacevtskih surovin in preparatov, v popravilu in montaži strojev in naprav ter v proizvodnji drugih strojev in naprav (skupaj +754 oseb). Na drugi strani pa so najbolj zmanjšali število delovno aktivnih oseb v proizvodnji kovin, električnih naprav, obdelavi in predelavi lesa (skupaj -344 oseb). Med področji dejavnosti je pet dejavnosti beležilo zmanjšanje (skupaj za 428 delovno aktivnih), najbolj v drugih raznovrstnih poslovnih dejavnostih (329 oseb oz. za 1 %), finančnih in zavarovalniških dejavnostih (za 115 oseb), kmetijstvu, lovu, gozdarstvu (za 113 oseb). V obdobju enega leta (glede na december 2022) je bilo število delovno aktivnih decembra 2023 višje za šest tisoč. Število delovno aktivnih se je decembra medletno znižalo v šestih SKD dejavnostih in povečalo v štirinajstih.

Povpraševanje po delovni sili se je lani v zadnjem četrletju nekoliko umirilo

V 4. četrletju 2023 je bilo v Sloveniji skupaj razpisanih 21,3 tisoč prostih delovnih mest, kar je bilo za 4 % (900 delovnih mest) manj (desezonirano), kot jih je bilo



glas gospodarstva plus, marec 2024

GG plus 101

v 3. četrtnetu. Število slednjih se po doseženem vrhu v 2. četrtnetu 2022 postopoma zmanjšuje in je na koncu leta doseglo najmanjše število po 2. četrtnetu 2021, kar nakazuje na nekoliko manjše težave pri iskanju delovne sile, saj je število zasadenih delovnih mest poraslo (+3,2 tisoč) najbolj po zadnjem četrtnetu 2022. Do zmanjšanja razpoložljivih prostih delovnih mest je v 4. četrtnetu prišlo v dveh tretjinah dejavnosti. Največ prostih delovnih mest je bilo po 1. četrtnetu 2023 ponovno v predelevalnih dejavnostih (4,7 tisoč; +350 glede na 3. četrtnetu 2023), kjer pa se je vseeno obseg zasadenih delovnih mest drugo četrtnetu zapored skrčil in bil najmanjši po 1. četrtnetu 2021. To kumulativno pomeni stagnacijo rasti povpraševanja po delovni sili. Sledi gradbeništvo (4,5 tisoč; +37), kjer so bili ob drugem zaporednem zmanjšanju števila zasadenih delovnih mest ponovno naklonjeni iskanju dodatne delovne sile.

Padec števila prostih delovnih mest v trgovini (-350) odraža predvsem uspešno povečanje števila zasadenih delovnih mest (+850). Nadaljevali pa so se negativni trendi v drugih poslovnih dejavnostih, kjer so ob tretjem zaporednem četrtnetnem zmanjšanju števila zasadenih delovnih mest, ki jih je bilo najmanj po 2. četrtnetu 2015, prav tako zmanjšali število prostih delovnih mest.

Prihodek v prometu in skladiščenju za rastjo v zadnjem četrtnetu 2023

V tržnih storitvah¹ je prihodek v 4. četrtnetu (+1,4 %) in v 3. četrtnetu 2023 (+1,9 %) porasel po 0,7-odstotnem zmanjšanju v 2. četrtnetu. V zadnjem četrtnetu 2023 je med dejavnostmi relativno najbolj porasel prihodek v gostinstvu (+4,7 %), kar je bilo še nekoliko več kot v 3. četrtnetu (+5,4 %). Tako so v celotnem letu 2023 v gostinstvu zabeležili skoraj 20-odstotno nominalno rast prihodka. Večjo rast glede na predhodno četrtnetu so v zadnjem četrtnetu 2023 beležile IKT dejavnosti (+3,4 %), ki so v celotnem letu 2023 zabeležile 10,7-odstotno rast prihodka v primerjavi z letom 2022. Znotraj IKT dejavnosti so četrtnetno rast beležile predvsem druge informacijske dejavnosti (+6,4 %) ter računalniško programiranje in svetovanje (+3,9 %), medtem ko se je v dejavnosti v zvezi s filmi in video zvočnimi zapisi prihodek zmanjšal za desetino. Najnižjo četrtnetno rast prihodka so beležili v drugih raznovrstnih dejavnostih v 3. četrtnetu (+1,4 %), v zadnjem četrtnetu pa se je rast ponovno okrepila za 1,9 %. V zadnjem četrtnetu je znotraj teh dejavnosti najvišjo rast beležila dejavnost potovalnih agencij, organizatorjev potovanj (+23 %) ter pisarniške in spremljajoče poslovne dejavnosti (+4,5 %), medtem ko se je prihodek v zaposlitvenih dejavnostih in

dajanju v najem in zakup znižal za dobrih 3 %. Sicer pa so druge raznovrstne poslovne dejavnosti v celem letu 2023 zabeležile za petino višje nominalne prihodke kot leto prej. V dejavnosti poslovanja z nepremičninami so po dveh četrtnetjih krčenja prihodka (v 2. in 3. za okoli 5 %) ti v 4. četrtnetu porasli za 2,7 %. V celotnem letu 2023 so porasli za dobro desetino, predvsem zaradi močne rasti v 1. četrtnetu. V dejavnosti prometa in skladiščenja, kjer se je v prvih treh četrtnetjih prihodek simbolično znižal, je v zadnjem četrtnetu porasel za 1,3 %, ob višji rasti v pošti in kurirski dejavnosti za 2,3 % ter rasti kopenskega prometa (+1,1 %). V celem letu 2023 so v dejavnosti prometa in skladiščenja zabeležili polodstotno rast nominalnega prihodka glede na leto 2022.

V zadnjem četrtnetu 2023 najnižja rast cen storitev v dveh letih

Cene storitev pri proizvajalcih v Sloveniji so v 4. četrtnetu porasle za 0,4 % glede na predhodno četrtnetu, kar predstavlja najnižjo rast cen po zadnjem četrtnetu 2021 in nakazuje na postopno umirjanje stroškovnih pritiskov v storitvenem sektorju. Med posameznimi področji dejavnosti so se cene glede na predhodno četrtnetu najbolj dvignile v IKT dejavnostih (+1,8 %) ter v prometu in skladiščenju (+1,5 %). Znotraj zadnjih je bila rast najizrazitejša na segmentu vodnega prometa (rast za tri petine), še zlasti v pomorskem tovarnem prometu, kjer je prišlo do ponovne rasti cen po petih zaporednih četrtnetnih padcih. K temu so po naši oceni ob napestih v Rdečem morju prispevala dražja zavarovanja in višji operativni stroški zaradi daljše poti prevoza po oceanu iz Azije. V gostinstvu so se cene znižale za 3,7 %, predvsem zaradi padca cen v nastanitvenih dejavnostih (za 11,8 %), kar je deloma sezonskega značaja zaradi popustov ob koncu leta, vendar je bil padec kljub ugodnim turističnim tokovom presenetljivo visok. Padec je bil tako največji po zadnjem četrtnetu 2021, ko so cene upadle za 4,8 % v gostinstvu in za šestino v nastanitvenih dejavnostih, pri čemer je bil padec v dejavnosti hotelov celo izrazitejši (-13,5 % v zadnjem četrtnetu 2023; -11,2



Foto: Depository



% v zadnjem četrtnem letu 2021). V strokovnih, znanstvenih in tehničnih dejavnostih so cene storitev zmerno porasle (+0,4 %), minimalna rast je bila dosežena v poslovanju z nepremičninami (+0,1 %). Padec je bil medtem zaznan zgoj v drugih raznovrstnih poslovnih dejavnostih (-2,1 %), predvsem zaradi padca pri dajanju motornih vozil v najem in zakup (-10 %) ter v dejavnosti potovalnih agencij (-5,7 %).

Krčenje stanovanjske gradnje v drugi polovici leta 2023

Na četrtnem ravni se je vrednost gradbenih del najbolj pospešila v 2. četrtnem letu 2023 (za petino) zaradi močne rasti tako v specialnih gradbenih delih kot v gradnji inženirskih objektov (za okoli tretjino). V zadnjem četrtnem letu 2023 je bila vrednost opravljenih gradbenih del v Sloveniji višja za 4,3 % v primerjavi s tretjim, ko je beležila podobno rast. K rasti v zadnjem četrtnem letu je prispevala rast v gradnji inženirskih objektov (+6,1 %), nestanovanjskih stavb (4,2 %) ter v gradnji stanovanjskih stavb (+1,2 %). V letu 2023 se je realno obseg gradbenih del v Sloveniji v primerjavi s predhodnim letom povečal za slabo petino (nominalno pa za četrtno), kar je bilo predvsem posledica visoke rasti specializiranih gradbenih del (realno za slabo tretjino), pri nestanovanjskih stavbah (rast za četrtno) in gradnji inženirskih objektov (rast za petino). Obseg gradnje

v stanovanjskih stavbah je v drugem polletju lani upadel za 6 %.

Obseg industrijske proizvodnje v zadnjem četrtnem letu višji

Obseg industrijske proizvodnje je v zadnjem četrtnem letu 2023 porasel (+1,8 %), in sicer najbolj v zadnjih dveh letih, s čimer so vidni prvi znaki okrevanja proizvodnje po sicer visokem padcu v 3. četrtnem letu (-5,4 %). Na porast industrijske proizvodnje v zadnjem četrtnem letu 2023 je nakazovala 2-odstotna rast porabe električne energije med poslovnimi subjekti (+2 %) in v predelovalni dejavnosti (+1,3 %). Pogled na dinamiko po oddelkih (dvoštevilčna dejavnost) razkriva, da je bil padec proizvodnje v zadnjem četrtnem letu 2023 glede na predhodno četrtno največji v proizvodnji drugih vozil in plovil (-42 %), predvsem zaradi velike rasti v predhodnem četrtnem letu in v proizvodnji pijač (-6 %). V ostalih oddelkih predelovalnih dejavnosti se je proizvodnja v zadnjem četrtnem letu povečala. Največji porast so beležili v proizvodnji oblačil (+21 %), obdelavi in predelavi izdelkov iz lesa (+21 %), računalniških in elektronskih izdelkov (+17 %), pohištva in drugih raznovrstnih predelovalnih dejavnosti (+16 %). V letu 2023 je bil skupen obseg industrijske proizvodnje za 5,3 % nižji kot v 2022. Nižji je bil tako v predelovalnih dejavnostih (-4 %), ki predstavljajo okoli 92 % celotne

industrijske proizvodnje, še zlasti pa v oskrbi z električno energijo, plinom in paro (za tretjino) ter v rudarstvu (za šestino). Leta 2023 je bil skupni prihodek od prodaje v industriji za 1,1 % manjši kot leto prej. V rudarstvu je prihodek porasel za petino, v predelovalnih dejavnostih se je zmanjšal za 1,3 %.

Obseg novih naročil v predelovalnih dejavnostih se je nekoliko izboljšal

V predelovalnih dejavnostih se je ocena izkoriščenosti proizvodnih zmogljivosti v 1. četrtnem letu 2024 znižala na 80,1 %, kar je najmanj po 3. četrtnem letu 2023. Na drugi strani za 14 o. t. neto več proizvodnih podjetij ocenjuje, da ima previsoke proizvodne zmogljivosti, kar ni obetavno za rast prihodnjih investicij. Ocena konkurenčnega položaja na domačem trgu se je nekoliko izboljšala (+2 o. t. na -5 o. t.) na podobno raven, kot je bila med 3. četrtnem letom 2022 in 3. četrtnem letom 2023. Ocena konkurenčnega položaja na trgih EU in trgih izven EU se je nekoliko poslabšala (-2 o. t. in -3 o. t.), na najnižjo neto vrednost po 2. četrtnem letu 2020. Indikator obsega novih naročil se je nekoliko izboljšal (+3 o. t.), na isto vrednost kot ob 3. četrtnem letu 2023. ■

1 Promet in skladiščenje, gostinstvo, informacijske in komunikacijske dejavnosti, poslovanje z nepremičninami, strokovne, znanstvene in tehnične dejavnosti, druge raznovrstne poslovne dejavnosti



Novice

145 mio evrov manj prihodkov v javne blagajne zaradi sprememb pri napotitvi delavcev v tujino

Z začetkom leta je začela veljati novela Zakona o čezmejnem izvajanju storitev, ki je prizadela predvsem izvoznike gradbenih, tehničnih in transportnih storitev, ki imajo pomembno vlogo v slovenskem gospodarstvu.

Anketa, ki jo je GZS izvedla med člani, je pokazala, da je kar 62 % anketiranih podjetij že ali pa namerava preseliti podjetje v tujino. Posledično bo država izgubila za okoli 100 mio evrov socialnih prispevkov, 30 mio evrov dohodnine ter 15 mio evrov iz naslova davka od dohodka pravnih oseb. Zaradi selitve podjetij v tujino bi Slovenija lahko izgubila do 15 tisoč delovnih mest.

Strošek dela slovenskih delavcev, napotenih na delo v tujino, je pri enaki neto plači delavca s 1. 1. 2024 višji za več kot petino v primerjavi z delavci, zaposlenimi v avstrijskem ali hrvaškem podjetju.

Anketirana podjetja se strinjajo, da bi sprememba pravne ureditve in ugodnejša davčna zakonodaja povečali konkurenčnost izvoznikov tehničnih, gradbenih in transportnih storitev. Podjetja so predlagala spremembe davčne zakonodaje, uvedbo inštrumentov za dvig razpoložljivosti tehnično usposobljenega kadra, krepitev ugleda tehničnih poklicev ter ozaveščanje mladih o vrednosti poklicne izobrazbe.

Pri vprašanju, ali so že oz. nameravajo preseliti podjetje v tujino, je kar 62 % podjetij odgovorilo pritrdilno. Kar v polovici primerov kot ciljno destinacijo za preselitev podjetja navajajo Hrvaško, Avstrijo ali Nemčijo.

Podjetja v dveh tretjinah primerov navajajo, da bi napotila več kot polovico svojih zaposlenih. Ocenjujemo, da bi bilo lahko v primeru selitve sedeža podjetja v

tujini ali odprtja podružnice v tujine, na delo izven Slovenije napotenih 14.900 zaposlenih.

Na podlagi ugotovljenega deleža družb in zaposlenih, ki so ali bodo izvedla selitev svojega sedeža v tujino, ocenjujemo, da bi letna izguba socialnih prispevkov na letni ravni znašala 100 mio EUR, dohodnine pa 30 mio EUR.

Oceno izgubljenega davka od dohodka pravnih oseb (DDPO) smo oblikovali na osnovi razmerja prejetih socialnih prispevkov, dohodnine in DDPO za celotno gospodarstvo v letu 2023. Izgubljen DDPO bi v tem primeru znašal 15 mio EUR. Podjetja bodo zaradi selitve dejavnosti v druge države alocirala tudi del skupnih nalog v te države.

Vpliva teh selitev v anketi nismo upoštevali in ovrednotili, vseeno pa ne smemo zanemariti niti te negativne eksternalije. Celotna izguba prihodkov za konsolidirano bilanco javnega financiranja bi tako znašala 145 mio EUR, kar je 0,6 % celotnih davčnih prihodkov.

Tudi kmetijska podjetja so kmetje, ki pridelujejo hrano

Stabilnost preskrbe s hrano je odvisna od dolgoročnega pogodbenega sodelovanja in močnih agroživilskih verig. Zahteve nekaterih po odvzemu kmetijskih zemljišč kmetijskim podjetjem, ki jih upravljajo in so v lasti Sklada kmetijskih zemljišč RS, s strani kmetov (fizičnih oseb) in njihovih zastopniških organizacij so škodljive in lahko ogrozijo prehransko suverenost Slovenije, saj podjetja proizvedejo več kot dve tretjini tržne pridelave. S tem so člani upravnega odbora seznanili **Evo Knez, državno sekretarko ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano** in sodelavce, ki se je udeležila seje upravnega odbora GZS – Zbornice kmetijskih in živilskih podjetij.

Ministrstvo so opozorili tudi na posledice podnebnih sprememb in vse pogostejše vremenske katastrofe, ki pustošijo predvsem po sadovnjakih. Zavarovanja v kmetijstvu postajajo nezadostna, stroški zavarovanj so kljub subvencioniranju zavarovalne premije vse višji, zavarovalnice se zaradi nedonosti produktov umikajo iz kmetijskih zavarovanj. Pozvali so k iskanju rešitev v okviru že ustanovljene projektne skupine, da bi nadgradili ukrep sofinanciranja zavarovalnih premij v kmetijstvu. Predlagali so tudi dvig višine sredstev za izvajanje naložbenih intervencij za kmetijska podjetja, ki je sedaj omejena na 800.000 EUR za celotno programsko obdobje. Opozorili so na težave pri pridobivanju različnih dovoljenj in na enakopravno obravnavo kmetov (pravnih in fizičnih oseb) pri obdavčitvah.

Kmetijska podjetja s skoraj 5.000 kooperanti so ključna za stabilno in konkurenčno oskrbo živilskih podjetij s kakovostno lokalno surovino, poleg kmetij in zadrug. Kakovostno upravljanje s kmetijskimi zemljišči, lastnimi in najetimi, zagotavlja učinkovitejšo rabo virov, večje pridelke in višjo dodano vrednost, ki jo kmetijska podjetja investirajo v nove tehnologije, inovacije in digitalizacijo. Kmetijska podjetja letno investirajo več 10 milijonov evrov v posodobitve poslovnih procesov, digitalizacijo in zeleni prehod. K razvoju pomagajo tudi svojim kooperantom s strokovnim svetovanjem in oskrbo s kakovostnimi repromateriali. Zaposlujejo več kot 1.700 zaposlenih in s tem zagotavljajo neprecenljiva delovna mesta na podeželju. Po Uredbi (EU) 2021/2115 je opredeljeno, da je kmet fizična ali pravna oseba ali skupina fizičnih ali pravnih oseb, ne glede na pravni status. To je potrebno urediti v nacionalni zakonodaji. Pomembno je, da se na



kmetijskih zemljiščih, ki so v lasti sklada in so zložena, proizvodnja ne drobi, da se nadaljujejo napredne in trajnostne prakse pridelave in zagotovi učinkovita raba virov ter pogodbeno dogovori pridelava za predelovalno industrijo na dolgi rok.

Pomembno je, da ministrstvo usmeri svojo pozitivno strateško naravnost tudi na razvoj in ohranitev kmetijskih podjetij.

Umetna inteligenca je ključna tehnologija prihodnosti

Na nemško-slovenskem forumu so se vizionarji in strokovnjaki za umetno inteligenco (UI) srečali z vodilnimi gospodarstveniki in političnimi odločevalci v Sloveniji in Nemčiji s ciljem izmenjave znanja na področju umetne inteligence in prikaza primerov uporabe, ki se že izvajajo v vsakdanjem poslovnem življenju. Udeleženci so se strinjali o nujnosti regulacije UI z namenom preprečevanja zlorab. Forum so organizirali Slovensko-nemška gospodarska zbornica (AHK Slovenija), nemško veleposlaništvo v Ljubljani, GZS - Združenje za informatiko in telekomunikacije ter GZS - Zbornica elektroindustrije.

Generalna direktorica Gospodarske zbornice Slovenije Vesna Nahtigal je označila digitalizacijo kot eno prednostnih

nalog zbornice, »saj prepoznavamo njeno nepogrešljivo vlogo pri nadaljnjem razvoju podjetij. Brez digitalizacije ne more in ne bo zelene tranzicije. Brez ustrezne strokovnosti in kompetenc na področju informacijske in komunikacijske tehnologije slovenska podjetja tvegajo izgubo konkurenčne prednosti v primerjavi s tekmeči iz drugih delov sveta.« Akt o umetni inteligenci, ki ga je Evropska komisija sprejela konec leta 2023, »zmanjšuje tveganja pri razvoju ali uporabi umetne inteligence ter omogoča bolj humani razvoj na tem področju v prihodnosti. **Dagmar von Bohnstein, predsednica Slovensko-nemške gospodarske zbornice**, je izpostavila nedavno raziskavo nemške industrijske in trgovinske zbornice DIHK, ki kaže, da »61 % podjetij v Nemčiji že uporablja ali načrtuje uporabo tehnologij umetne inteligence v bližnji prihodnosti, kar poudarja njen velik pomen v prihodnosti. Ključno je, da umetna inteligenca postane varna in zaupanja vredna, saj bo to zagotovilo potrebno pravno varnost za podjetja pri njeni uporabi. Evropa je nedavno naredila pomemben korak z aktom o umetni inteligenci, ki lahko prispeva k krepitvi zaupanja in sprejemanja umetne inteligence s postavitvijo načrtovanega pravnega okvira.«

Po besedah **Natalie Kauther, veleposlanice Zvezne republike Nemčije v Sloveniji**, se v prihodnosti ne bo mogoče izogniti vplivom umetne inteligence, ki bo zagotovo pomenila velike spremembe tudi na trgu delovne sile. Izpostavila je pozitiven učinek UI na povečanje produktivnosti in varnosti v podjetjih. Meni, da v 2035 ne bo več delovnih mest, ki bi se lahko v celoti izognili UI, zato je izobraževanje toliko bolj pomembno. Vsekakor bo večina podjetij doživela masivne spremembe z nadaljnjim razvojem UI, saj gre za ključno tehnologijo prihodnosti. Kako se z njo spopadamo in jo koristimo, bo odločalo o konkurenčnosti in blagostanju v prihodnosti.

Tudi **dr. Tina Klüwer, generalna direktorica na nemškem Zveznem ministrstvu za izobraževanje in raziskave**, se je strinjala, da prinaša UI izjemno veliko priložnosti..

Prof. Dr. Antonio Krüger, izvršni in znanstveni direktor Nemškega raziskovalnega centra za umetno inteligenco (DFKI) in znanstveni direktor raziskovalnega oddelka za kognitivne asistencijske sisteme pri DFKI, je pojasnil, da UI v drugem valu digitalizacije spreminja strojno branje podatkov, kjer so bili ključni splet in podatki v oblaku v strojno razumevanje podatkov, kjer gre za aktivno uporabo podatkov in njihovo monetizacijo. Med nerešenimi izzivi strojnega učenja je navedel napačne korelacije brez vzročnega razmerja, odsotnost odpravljanja napačnih vzorcev, šibke možnosti samopojasnitve itd.

Sledili sta okrogli mizi, prva z naslovom Uredba EU in globalna konkurenčnost umetne inteligence ter druga na temo preobrazbe umetne inteligence.

Minister Kumer s člani UO EZS o težkih pogajanjih glede OVE in referendumu glede JEK2

V sredo, 6. marca 2024, je zasedal Upravni odbor (UO) Energetske zbornice Slovenije (EZS). Potekala je razprava z ministrom za okolje, podnebje in energijo mag. Bojanom Kumrom o aktualnih temah, med drugim o zakonodaji, ki jo pripravlja Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo



Nemško-slovenski forum je bil namenjen izmenjavi znanja na področju umetne inteligence in prikaza primerov uporabe, ki se že izvajajo v vsakdanjem poslovnem življenju.



glas gospodarstva plus, marec 2024

Novice 105

(MOPE) na področju energetike, o ciljih glede obnovljivih virov energije (OVE) za Slovenijo ter o jedrski energiji.

Na MOPE se intenzivno ukvarjajo z jedrsko energijo in njeno uporabo v Sloveniji. Po zaključenem medresorskem usklajevanju vsebine Resolucije o dolgoročni miroljubni rabi jedrske energije v Sloveniji takoj sledi obravnava na Vladi RS. »S tem bomo dobili dokument, ki bi ga že morali imeti,« je poudaril minister in dodal, da bo ta dokument tudi podlaga za referendumsko vprašanje. Slednje pa še ni določeno in bo po besedah ministra predstavljalo nek politični kompromis.

Medtem ko je Slovenija pri ciljih energetske učinkovitosti nad povprečjem EU, je pri ciljih OVE med podpovprečnimi v EU. »Čakajo nas naporna pogajanja z Evropsko komisijo,« napoveduje Kumer. Pričakovanja Bruslja, izražena že pred tremi leti, so namreč 37 % OVE v Sloveniji do leta 2030, ker bi s tem ujeli povprečje EU, po zadnjih informacijah – tudi v luči želje Evropskega parlamenta po večjih ambicijah – pa je govora že o 46 % OVE. Ob vseh naravnih danostih in ob hkratni prenovi zakonodaje o umeščanju infrastrukturnih objektov v prostor, bi v drugi polovici trenutnega desetletja lažje umeščali velike sončne, vetrne ... elektrarne v prostor. Pri ciljih se pričakuje vsaj minimalni dvig iz 27 na 30 %, težko pa se Slovenija v tem trenutku po njegovem zaveže cilju, višjemu od 35 %.

Srečanje ministra Propsa in predstavnikov GZS

Predstavniki Gospodarske zbornice Slovenije so se 6. marca na srečanju z ministrom za javno upravo mag. Francem Proptom med drugim zavzeli za preoblikovanje normativnih podlag priprave predpisov, predvsem za preoblikovanje vsebine Resolucije o normativni dejavnosti v zakon.

Mitja Gorenšček, glavni izvršni direktor GZS, mag. Marko Djinović, izvršni direktor GZS, Boštjan Udovič, direktor GZS-Zbornice za poslovanje z nepremičninami in Barbara Gnilšak, direktorica Pravne službe GZS, so se zavzeli za nadaljnjo krepitev vezi s ciljem izboljšanja



Predstavniki GZS so na srečanju z ministrom za javno upravo poudarili pomen predhodne presoje učinkov na gospodarstvo pri spremembi zakonodaje.

institucionalnih pogojev, še posebej na področju kakovosti predpisov. GZS namreč aktivno sodeluje z MJU na področju boljše zakonodaje in ima svojega predstavnika v Strateškem svetu za trajnostni razvoj javne uprave, v okviru katerega vodi Delovno skupino za kakovostne predpise.

Predstavniki GZS so se zavzeli za preoblikovanje vsebine Resolucije o normativni dejavnosti v zakon pa tudi za opredelitev institucije nadzora priprave predpisov – neodvisnega telesa za presojo kvalitete predlogov predpisov in njihovih učinkov. Poudarili so tudi potrebo po opredelitvi novega procesa srednjeročnega (štiriletnega) in kratkoročnega (enoletnega) normativnega načrtovanja dela vlade z opredelitvijo ciljev in sledenje doseganja le-teh, pri katerem aktivno sodelujejo tudi zbornice. Znotraj načrtovanja dela vlade naj bi opravili predhodno presojo, ali je sprememba zakonodaje sploh potrebna. Predstavniki GZS so poudarili tudi, da je predhodno potrebno izvesti presojo učinkov na gospodarstvo pri spremembi zakonodaje in že pri določanju prioritete vlade upoštevati vpliv zakonodaje na MSP oziroma zanje predvideti rešitve, ki bodo pomenile manjša administrativna in stroškovna bremena zanje.

GZS ohranja enako izhodišče glede evidentiranja delovnega časa

Minister za delo Luka Mesec je na sestanku socialnih partnerjev predstavil osnutek sprememb zakona o evidentiranju, po tem ko se je izteklo trimesečno poskusno obdobje izvajanja novele zakona o evidencah na področju dela in socialne varnosti.

Ministrstvo za delo je v osnutku sprememb zakona predvidelo spremembe na področju definicije delavca, za katerega se zahteva evidentiranje delovnega časa, s katerimi bi se zmanjšal obseg delavcev, za katere bi bilo evidentiranje potrebno. Prav tako je v osnutku predvideno črtanje evidentiranja odmora in možnost drugačne ureditve evidentiranja s kolektivno pogodbo dejavnosti.

Stališče GZS po sestanku socialnih partnerjev na temo evidentiranja delovnega časa ostaja enako kot doslej. »Če novembra uveljavljene rešitve ostanejo v zakonu, naj veljajo le za kršitelje zakonodaje,« poudarja **glavni izvršni direktor GZS za socialni dialog Mitja Gorenšček**. »Ne strinjamo se s tem, da bi se izjeme iskalo v kolektivnih pogodbah ali pa v drugih zakonih. Mi sploh ne pristajamo na izjeme, zakon mora veljati za vse in to je naše osnovno stališče.« ■

21. 03. 2024 **Pravna praksa**

Stran/Termin: 15

Naslov: **Replika na odziva Gorazda Makaroviča (15. 2. 2024) in** Naklada: 1.800,00Avtor: **Nevenka Šorli, univ. dipl. pravnica** Površina/Trajanje: 382,45Rubrika/Oddaja: / Žanr: **POROČILO**Gesla: **ETAŽNA LASTNINA, UPRAVNIK**

Replika na odziva Gorazda Makaroviča (15. 2. 2024) in Črtomirja Kanonija (22. 2. 2024)



Nevenka Šorli,
univ. dipl. pravnica,
odvetnica v pokoju

Članek z odzivom upravnika¹ vsebuje neresnične obtožbe in polresnice o moji vlogi v naših sodnih postopkih na Okrajnem sodišču v Ljubljani. Tako kot pri upravljanju, tudi pri obračunavanju z menoj pozablja na temeljna načela Obligacijskega zakonika, ki veljajo za pogodbeno razmerja, še posebej za strokovnjaka, ki poklicno opravlja dejavnost. Poleg tega brez javno dostopnih podatkov o svoji izobrazbi ocenjuje mojo vlogo v sodnih postopkih in bralce zavaja enako kot etažne lastnike, naše sosede, kot je avtor drugega odziva.

Mimo vsebine mojega članka z dne 18. januarja 2024 navaja trditve, s katerimi odvrta pozornost od lastne koruptivnosti, nastale zaradi nasprotja interesov pri zastopanju obeh strank v teh postopkih. Ob tem se ni dotaknil podatkov o svoji skrivni povezavi z nasprotniki, kar se pričakuje v odzivu na objavljeno informacijo. V nadaljevanju zato sledi le še kronološka predstavitev zamolčanih dejstev iz teh postopkov:

- Upravnik po nepotrebnem omenja, da sem začela postopek po ZVETL-u s 'svojim' odvetnikom. Po nepotrebnem zato, ker te zadeve z opravilno številko II N 725/2013 v mojem članku ni. Dodal jo je, da zamegli jasna dejstva. Namerno je zamolčal bistveno: 'moj' odvetnik je ta postopek že leta 2017 uspešno zaključil in dosegel tudi povrnitev vseh naših sodnih stroškov.
- Ker pa naši sosede niso hoteli spoštovati te pravnomočne sodne odločbe, so se konec leta 2018 kar povezali z upravnikom (takrat še Gorazd Makarovič s.p.). Svojemu predlogu po ZVETL-u (vložnemu 2017) so dne 14. novembra 2018 dodali še zahtevo za našo parcelo – na istem sodišču, ki nam jo je pred tem že dodelilo v last in je tudi vpisalo lastninsko pravico v zemljiško knjigo!! In samo na ta postopek se nanaša moj članek!
- Iz nespoštovanja načel varstva zasebne lastnine in pravnomočnosti ter ob podpori upravnika sosede tudi niso hoteli prenehati s parkiranjem na naši parceli, za razliko od ostalih z ulice. Zato smo se dogovorili, da Gorazd Makarovič naroči zamenjavo ključavnice. Po prejemu njihove tožbe zaradi motenja posesti pa bi takoj sledila naša tožba proti nespoštljivim sosedom na prepoved vznemirjanja lastninske pravice. In že na startu je naš 'povezani' upravnik v korist svojih tožnikov

zvito lastnoročno omejil pooblastilo 'mojemu' odvetniku le na opomin pred našo tožbo. S tem je uspel odložiti vložitev negatorne tožbe za nekaj let in nam podtakniti še 'svojega' odvetnika.

- Tožba za motenje posesti IV P 172612017 je bila načrtno nepravilno vložena proti Gorazdu Makaroviču s.p. Nepravilno zato, ker je naročil menjavo ključavnice po nalogu nas, etažnih lastnikov. Kot toženca ga je sprva zastopal 'moj' odvetnik – vse dokler ni proti koncu postopka decembra 2019 razkril njegove povezave s svojimi tožniki. Ta tajna povezava sredi motenjskega spora je trajala več kot leto dni, vse od jeseni 2018. 'Moj' odvetnik mu je zaradi spoštovanja načela zaupnosti takoj odpovedal pooblastilo – in presenečeni upravnik je nato kar sam užaljeno odkorakal na zadnjo sodno obravnavo in spor seveda izgubil v korist svojih tožnikov. Sedaj v odzivu v PP pa upravnik krivdo za poraz podtika 'mojemu' odvetniku.
- Res je – kot se hvali upravnik – da je sodišče v še odprtem postopku po ZVETL-u opozoril na nasprotje interesov, ki ga je sam povzročil – skupaj s stroški za predujem začasne skrbnice, ki si jih je plačal iz našega rezervnega sklada. To pa je tudi vse! Ob tej samohvali je pozabil pojasniti, zakaj tudi v motenjskem sporu ni opozoril sodišča na problem njegove kolizije interesov!!

Zaradi naklonjenega sodišča se zanj tudi po opozorilu na nasprotje interesov in po postavitvi skrbnikov ni spremenilo nič. Iz postopka se upravnik ni in se očitno ne bo izločil. Nasprotno, na naše stroške je še po opozorilu najel že omenjenega odvetnika, da zanj opravlja storitve kot na primer pregled in kopiranje listin v spisu. Pozi-ve za odstop od pogodbe o upravljanju – ne le zaradi koruptivnosti – zavrača kot posege v čast. Še vedno kot upravnik in zato zakoniti zastopnik, zastopa sprti strani z obema odvetnikoma, ki ju pri sodelovanju z njim ne ovira načelo zaupnosti.

P. S. Kako zelo je povezan z našimi nasprotniki, dokazuje tudi čustveno obarvan odziv² njegovega 'tožnika' Črtomirja Kanonija iz PP, št. 8/2024. Ob primerjavi obeh je možno prepoznati njuno soavtorstvo, zato je moja replika odgovor obema. Ni ovir za predzrne!

¹ **Makarovič, G.**: Odziv na članek Nevenke Šorli z dne 18. januarja 2024, PP, št. 6-7/2024, str. 24.

² **Kanoni, Č.**: Še o spornem parkiršču dveh stavb (Istica in jež), PP, št. 8/2024, str. 18.

21. 03. 2024 **Pravna praksa**

Stran/Termin: 52

Naslov: **Razpisi**

Naklada: 1.800,00

Avtor:

Površina/Trajanje: 1.546,02

Rubrika/Oddaja: **DOGODKI**Žanr: **POROČILO**Gesla: **STANOVANJSKA GRADNJA, NEPREMIČNINSKA AGENCIJA, POSLOVANJE Z**

pravna praksa – 21. 3. 2024

>>> Razpisi**Ur. l. RS, št. 19/24**

- Okrajni državni tožilec na Specializiranem državnem tožilstvu RS**
– Ministrstvo za pravosodje, rok je 23. marec.
- Tri prosta mesta okrožnega državnega tožilca na Okrožnem državnem tožilstvu v Ljubljani**
– Ministrstvo za pravosodje, rok je 23. marec.

Ur. l. RS, št. 22/24

- Tri sodniška mesta višjih sodnikov na Višjem sodišču v Ljubljani (2 za civilno pravno področje in 1 za gospodarsko pravno področje)**
– Vrhovno sodišče RS, rok je 30. marec.
- Višji sodnik na Višjem sodišču v Kopru, za kazensko pravno področje**
– Vrhovno sodišče RS, rok je 30. marec.
- Notarsko mesto s sedežem v Logatcu**
– Ministrstvo za pravosodje, rok je 30. marec.

Ministrstvo za javno upravo

- Inšpektor v Območni enoti Novo mesto**
– Inšpektorat RS za delo, rok je 27. marec.
- Svetovalec v Sektorju za kadre v zdravstvu**
– Ministrstvo za zdravje, rok je 21. marec.
- Svetovalec – pripravnik v Sektorju za izvajalce zdravstvene dejavnosti**
– Ministrstvo za zdravje, rok je 21. marec.
- Podsekretar v Službi za kadrovske zadeve**
– Ministrstvo za solidarno prihodnost, rok je 21. marec.
- Višji svetovalec v Sektorju za upravljanje in nepremičninsko poslovanje v Direktoratu za stanovanja**
– Ministrstvo za solidarno prihodnost, rok je 25. marec.
- Podsekretar v Sektorju za stanovanjsko gradnjo v Direktoratu za stanovanja**
– Ministrstvo za solidarno prihodnost, rok je 25. marec.
- Svetovalec v Direktoratu za civilno pravo, Sektorju za civilno zakonodajo**
– Ministrstvo za pravosodje, rok je 21. marec.
- Svetovalec pripravnik v Generalnem sekretariatu**
– Ministrstvo za finance, rok je 2. april.

Odvetniška zbornica

- Odvetniški pripravnik**
– Odvetniška družba Podjed o.p. – d.o.o., rok ni naveden.
- Odvetniški kandidat ali odvetniški pripravnik**
– Odvetnik Andrej Pipuš, rok ni naveden.
- Sodelavec v odvetniški pisarni**
– Odvetniška pisarna Šuštar in Zorič d.o.o., rok ni naveden.
- Odvetnik ali odvetniški kandidat**
– Odvetniška družba Osterman Perko o.p. d.o.o., rok ni naveden.
- Odvetniški pripravnik ali odvetniški kandidat**
– Matelič, o.p., d.o.o., rok je 25. marec.
- Pravnik, odvetniški kandidat in odvetnik**
– Odvetniška pisarna Janežič & Jarkovič d.o.o., rok ni naveden.
- Odvetniški pripravnik**
– Odvetniška družba Nina Cek o.p., d.o.o., rok ni naveden.

Mojazaposlitev.si, <<http://www.mojazaposlitev.si>>

- Odvetniški pripravnik / odvetniški kandidat**
– Odvetniška družba Peternel, o.p., d.o.o., rok je 30. marec.
- Višji pravni svetovalec v Ljubljani**
– Trenkwalder kadrovske storitve d.o.o., rok je 6. april.
- Pomočnik v pravni službi**
– Kariera d.o.o., rok je 12. april.

Mojedelo.com, <<http://www.mojedelo.com>>

- Pravnik – legal specialist**
– Shoppster d.o.o., rok je 28. marec.
- Pravnik**
– Iskra, d.o.o., rok ni naveden.
- Direktor pravne službe**
– FirstClass, kadrovske svetovanje, d.o.o., rok ni naveden.
- Pravnik**
– Incrementum d.o.o., rok ni naveden.
- Strokovni sodelavec za pravno področje**
– Fundacija za financiranje športnih organizacij v RS, rok je 25. marec.
- Razvojni specialist v Poslovnem centru za zavarovanja**
– Sava Re, d.d., rok je 31. marec.
- Pravni asistent**
– P&S CAPITAL d.o.o., rok ni naveden.
- Svetnik v pravosodju (vodja projektov)**
– Vrhovno sodišče RS, rok je 30. marec.
- Strokovni sodelavec za upravno pravne zadeve**
– Univerzitetni klinični center Ljubljana, rok je 23. marec.
- Pomočnik v pravni službi**
– HSG KARIERA, rok ni naveden.
- Pravni koordinator**
– AKIDS d.o.o., rok je 28. marec.
- Pravni svetovalec**
– Addiko Bank d.d., rok ni naveden.
- Pravosodni svetnik (PDI)**
– Okrožno sodišče v Ljubljani, rok je 22. marec.
- Asistent na področju skladnosti poslovanja**
– HELIOS Domžale, d.o.o., rok je 24. marec.
- Sodelavec v kompetenčnem centru**
– Porsche Leasing SLO, d.o.o., rok je 31. marec.
- Pravnik**
– PROJEKT d.d. Nova Gorica, rok ni naveden.

Zavod RS za zaposlovanje, <<https://www.ess.gov.si>>

- Strokovni sodelavec**
– Zgornjesavinjski zdravstveni dom Nazarje, rok je 21. marec.
- Višji referent spremljave – priprava poslov in storitve**
– Skb banka d.d., rok je 21. marec.
- Dipl. pravnik**
– Makro d.o.o., podjetje za organizacijo, svetovanje, gostinstvo in turizem, rok je 6. april.
- Višji pravosodni svetovalec (PDI) – strokovni sodelavec**
– Okrožno sodišče v Krškem, rok je 21. marec.
- Odvetniški pripravnik**
– Odvetniška družba Zupančič o.p., d.o.o., rok je 23. marec.
- Svetovalec v pravosodju na Okrajnem sodišču**
– Okrajno sodišče v Kamniku, rok je 22. marec.



pravna praksa – 21. 3. 2024

46. Svetovalec v pravosodju na Okrajnem sodišču
– Okrajno sodišče v Cerknici, rok je 22. marec.
47. Strokovni sodelavec v nepremičninski agenciji
– NNRN nepremičnine d.o.o. Novo mesto, rok je 27. marec.
48. Odvetniški kandidat in odvetniški pripravnik
– Odvetniška družba Neffat in partnerji o.p., d.o.o., rok je 26. marec.
49. Odvetniški pripravnik ali odvetniški kandidat
– Odvetniška pisarna Šuštar in Zorič d.o.o., rok je 12. april.
50. Svetovalec v pravosodju v uradu predsednika
– Okrajno sodišče v Ljubljani, rok je 21. marec.
51. Višji pravosodni svetovalec (PDI)
– Okrožno državno tožilstvo v Ljubljani, rok je 28. marec.
52. Sodniški pripravnik PDI – državnotožilski pripravnik
– Okrožno državno tožilstvo v Ljubljani, rok je 22. marec.
53. Višji pravosodni svetovalec (PDI) (strokovni sodelavec)
– Okrožno sodišče na Ptuju, rok je 22. marec.
54. Višji pravosodni svetovalec (PDI) – strokovni sodelavec
– Okrožno sodišče v Kopru, rok je 23. marec.
- Javni študentski, razvojni, invalidski in preživninski sklad RS, <<http://www.sklad-kadri.si>>**
55. Javni razpis štipendij za izobraževanje tujih državljanov v Sloveniji na podlagi razvojnih dogovorov v letu 2020 (306. javni razpis)
– rok je do porabe sredstev oziroma izbora največ dveh vlagateljev, če to nastopi prej.
56. Javni razpis za program Fulbright za leto 2024 (335. javni razpis)
– rok je do porabe sredstev oziroma najkasneje do vključno 26. septembra 2025.
57. Štipendije za študijske obiske študentov v okviru programa Erasmus+ 2022 (331. javni razpis)
– rok je do porabe sredstev oziroma najkasneje do vključno 31. maja 2025.
58. Štipendije za študijske obiske študentov v okviru programa Erasmus+ 2023 (343. javni razpis)
– rok je do porabe sredstev oziroma najkasneje do vključno 31. maja 2024.
59. Štipendije za sodelovanje dijakov in študentov na tekmovanjih v tujini za leto 2023 (344. javni razpis)
– rok je od 1. februarja 2024 do porabe sredstev oziroma najdlje do vključno 4. oktobra 2024.
60. Štipendija za študijske obiske dijakov in študentov v tujini za leto 2023 (348. javni razpis)
– rok je do porabe sredstev oziroma najkasneje do vključno 30. septembra 2024.
61. Sofinanciranje podoktorskega raziskovalnega izobraževanja na European University Institute (EUI) za leto 2024 (342. javni razpis)
– rok je do izbora prvega vlagatelja, vendar najdlje do vključno 31. maja 2024.
62. Štipendije za doktorski študij na European University Institute (EUI) za leto 2024 (341. javni razpis)
– rok je do izbora prvega vlagatelja, vendar najdlje do vključno 31. maja 2024.
63. Štipendije Ad futura za študij v tujini za leto 2024 (345. JR)
– rok je najkasneje do vključno 29. marca 2024.

>>> Vlada RS

Sklepi, ki jih je Vlada RS sprejela na 94. redni seji

(7. marec 2024):

- Uredba o spremembah in dopolnitvah Uredbe o skupnih določbah za izvajanje intervencij razvoja podeželja, ki niso vezane na površino ali živali, iz strateškega načrta skupne kmetijske politike 2023–2027,
- Uredba o spremembah in dopolnitvah Uredbe o intervenciji dobrobit živali iz strateškega načrta skupne kmetijske politike 2023–2027 za leto 2024,
- Uredba o spremembah Uredbe o organih v sestavi ministrstev,
- Uredba o dopolnitvi Uredbe o notranji organizaciji, sistematizaciji, delovnih mestih in nazivih v organih javne uprave in v pravosodnih organih,
- Uredba o spremembah in dopolnitvah Uredbe o načinu

in pogojih izvajanja obvezne državne gospodarske javne službe za ravnanje z radioaktivnimi odpadki.

Sklepi, ki jih je Vlada RS sprejela na 95. redni seji (14. marec 2024):

- predlog zakona o spremembah Zakona o zagotavljanju finančnih sredstev za investicije v športno infrastrukturo v Republiki Sloveniji v letih od 2023 do 2027,
- Uredba o spremljanju ulova in prodaji ribiških proizvodov,
- Uredba o izvajanju gozdarskih intervencij iz strateškega načrta Republike Slovenije za obdobje 2023–2027,
- Uredba o spremembah in dopolnitvah Uredbe o sistemu dovoljenj za zasaditev vinske trte,
- Uredba o spremembah in dopolnitvi Uredbe o enotni metodologiji in obrazcih za obračun in izplačilo plač v javnem sektorju,
- Uredba o prenehanju veljavnosti Uredbe o določitvi višine dodatka za povečan obseg dela za posebne obremenitve in dodatka za zaposlitev dodatnega kadra.

>>> Gradiva, ki jih obravnava DZ RS

14. marec

- predlog zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o mladinskih svetih.

15. marec

- predlog zakona o spremembi Zakona o obnovi, razvoju in zagotavljanju finančnih sredstev,

- predlog zakona o dopolnitvi Zakona o lokalni samoupravi,
- predlog zakona o dopolnitvi Zakona o interventnih ukrepih za odpravo posledic poplav in zemeljskih plazov iz avgusta 2023.



>>> *Vacatio legis* je (ali bo) mimo

Akti, ki začnejo veljati v kratkem:

1. **Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o osnovni šoli (ZOsn-K) (Ur. l. RS, št. 16/24)**
– velja od 1. marca, v pretežnem delu se začne uporabljati 1. septembra.
2. **Uredba o spremembah in dopolnitvah Uredbe o načinu in pogojih izvajanja obvezne državne gospodarske javne službe za ravnanje z radioaktivnimi odpadki (Ur. l. RS, št. 19/24)**
– veljati začne 23. marca.
3. **Uredba o spremembah in dopolnitvah Uredbe o izobrazbi in strokovnem izpitu za vodenje in odločanje v upravnem postopku (Ur. l. RS, št. 15/24)**
– veljati začne 24. marca.
4. **Uredba o spremljanju ulova in prodaji ribiških proizvodov (Ur. l. RS, št. 22/24)**
– veljati začne 30. marca.
5. **Uredba o spremembah in dopolnitvah Uredbe o sistemu dovoljenj za zasaditev vinske trte (Ur. l. RS, št. 22/24)**
– veljati začne 30. marca.
6. **Uredba o varnostni dokumentaciji in minimalnih varnostnih ukrepih povezanih subjektov (Ur. l. RS, št. 118/23)**
– velja od 1. januarja, uporabljati se začne 1. maja.
7. **Pravilnik o minimalnih prostorskih in tehničnih pogojih za opravljanje dolgotrajne oskrbe (Ur. l. RS, št. 19/24)**
– veljati začne 23. marca.
8. **Pravilnik o načrtih upravljanja mestne logistike, načrtih izvajanja parkirne politike in mobilnostnih načrtih (Ur. l. RS, št. 21/24)**
– veljati začne 27. marca.
9. **Pravilnik o identifikaciji in registraciji prašičev (Ur. l. RS, št. 9/24)**
– velja od 17. februarja, uporabljati se začne 1. maja.
10. **Sklep o spremembah Sklepa o določitvi prispevkov za posebne primere zavarovanja (Ur. l. RS, št. 19/24)**
– veljati začne 1. aprila.
11. **Odredba o uskladitvi najnižje bruto urne postavke za opravljeno začasno ali občasno delo v kmetijstvu (Ur. l. RS, št. 19/24)**
– veljati začne 1. aprila.
12. **Odredba o višini prispevkov za osebno dopolnilno delo (Ur. l. RS, št. 19/24)**
– veljati začne 1. aprila.
13. **Sklep o višini priznane neprofitne najemnine (Ur. l. RS, št. 18/24)**
– veljati začne 1. aprila.
14. **Sklep o vrednosti točke za določitev vrednosti stanovanja (Ur. l. RS, št. 13/24)**
– veljati začne 1. aprila.
15. **Sklep o spremembah in dopolnitvah Sklepa o načinu in pogojih za trženje enot investicijskih skladov (Ur. l. RS, št. 131/23)**
– velja od 6. januarja, uporabljati se začne 1. aprila.
16. **Sklep o uporabi Smernic ESMA za poročanje na podlagi uredbe EMIR (Ur. l. RS, št. 4/24)**
– velja od 3. februarja, uporabljati se začne 29. aprila.

17. **Akt o metodologiji za izdelavo razvojnih načrtov prenosnega sistema plina (Ur. l. RS, št. 19/24)**
– veljati začne 23. marca.
18. **Splošni akt o spremembi in dopolnitvi Splošnega akta o razčlenjenem računu (Ur. l. RS, št. 15/24)**
– veljati začne 24. marca.

Drugi akti iz zadnjih uradnih listov:

19. **Uredba o dopolnitvi Uredbe o notranji organizaciji, sistemizaciji, delovnih mestih in nazivih v organih javne uprave in v pravosodnih organih (Ur. l. RS, št. 19/24)**
– velja od 9. marca.
20. **Uredba o spremembah Uredbe o organih v sestavi ministrstev (Ur. l. RS, št. 19/24)**
– velja od 9. marca.
21. **Uredba o spremembah in dopolnitvah Uredbe o intervenciji dobrobit živali iz strateškega načrta skupne kmetijske politike 2023–2027 za leto 2024 (Ur. l. RS, št. 19/24)**
– velja od 9. marca.
22. **Uredba o spremembah in dopolnitvah Uredbe o skupnih določbah za izvajanje intervencij razvoja podeželja, ki niso vezane na površino ali živali, iz strateškega načrta skupne kmetijske politike 2023–2027 (Ur. l. RS, št. 19/24)**
– velja od 9. marca.
23. **Uredba o spremembah Uredbe o določitvi zneska trošarine za energente in električno energijo (Ur. l. RS, št. 20/24)**
– velja od 12. marca.
24. **Uredba o izvajanju gozdarskih intervencij iz strateškega načrta Republike Slovenije za obdobje 2023–2027 (Ur. l. RS, št. 22/24)**
– velja od 16. marca.
25. **Uredba spremembah in dopolnitvi Uredbe o enotni metodologiji in obrazcih za obračun in izplačilo plač v javnem sektorju (Ur. l. RS, št. 22/24)**
– velja od 16. marca.
26. **Uredba o prenehanju veljavnosti Uredbe o določitvi višine dodatka za povečan obseg dela za posebne obremenitve in dodatka za zaposlitev dodatnega kadra (Ur. l. RS, št. 22/24)**
– velja od 16. marca.
27. **Pravilnik o dopolnitvi Pravilnika o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o tehničnih pregledih motornih in priklopnih vozil (Ur. l. RS, št. 22/24)**
– velja od 16. marca.
28. **Pravilnik o dopolnitvi Pravilnika o razčlenjevanju in merjenju prihodkov in odhodkov pravnih oseb javnega prava (Ur. l. RS, št. 19/24)**
– velja od 9. marca.
28. **Pravilnik o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o financiranju šole v naravi (Ur. l. RS, št. 19/24)**
– velja od 9. marca.
30. **Pravilnik o kriterijih, merilih in standardih znanja za neformalne izobraževalne programe za odrasle za učenje slovenskega jezika na preživetveni ravni (Ur. l. RS, št. 19/24)**
– velja od 9. marca.

21. 03. 2024

Pravna praksa

Stran/Termin: 18

Naslov: Vstop pridobitelja lastninske pravice na stanovanju v

Naklada: 1.800,00

Avtor: Maša Mlakar

Površina/Trajanje: 1.205,70

Rubrika/Oddaja: PRAVO EU

Žanr: POROČILO

Gesla: NAJEMNA STANOVANJA, STANOVANJSKI ZAKON, CENE NEPREMIČNIN



Maša Mlakar,
mag. prava,

višja svetovalka v Službi
za skupne in pravne
zadeve na Inšpektoratu
RS za kmetijstvo,
gozdarstvo, lovstvo in
ribištvo

V Sloveniji se krepi trend elektronskih javnih dražb v izvršilnih postopkih. Prvega februarja 2021 je začel delovati portal sodnedrazbe.si, na katerem so na enem mestu objavljene vse aktualne dražbe slovenskih sodišč. Tako imenovano draženje z udobnega fotelja je sodoben način za doseg čim višjih cen nepremičnin, posledično pa tudi učinkovito poplačilo upnikov. Pa je res za posameznike tako mamljiva nizka cena nepremičnin in udoben način nakupa, da ne pomislijo na prepogosta tveganja? Množične javne dražbe se ne zaključijo z izdajo sklepa o domiku, plačilom kupnine in izdajo sklepa o izročitvi nepremičnine, temveč z nepredvidenimi odvetniškimi stroški in večletnimi sodnimi postopki zaradi najemniških razmerij.

Vstop pridobitelja lastninske pravice na stanovanju v pravni položaj najemodajalca po javni dražbi v izvršilnem postopku

Stališča avtorice v tem prispevku ne odražajo stališč institucije, v kateri je zaposlena.

¹ Ur. l. RS, št. 3/07 in nasl.

Sprememba lastnika stanovanja ne vpliva na obstoječa najemna razmerja. Vsakokratni pridobitelj lastninske pravice na stanovanju vstopi v pravni položaj najemodajalca.

Vzajemno jasno izražena volja in interes za nadaljevanje najemniškega razmerja najemniku daje pravico, da kljub spremembi lastništva še naprej biva v stanovanju, ki je predmet sklenjene najemne pogodbe s prejšnjim lastnikom nepremičnine. Nema lokrat novi lastniki naletijo na neveljavne in veljavne najemne pogodbe ter odpor najemnikov ob nastanku novega medsebojnega razmerja, zaradi česar se upirajo plačevanju najemnine in obratovalnih stroškov, kar pa po stanovanjskih

predpisih pomeni tudi bistveno kršitev najemne pogodbe. Ko najemnim pogodbam preneha veljavnost, najemniku »ugasne« pravica uporabe nepremičnine in nastane njegova obveznost izročitve stanovanja lastniku v posest.

Izvedba javne dražbe

Javne dražbe nepremičnin se lahko izvajajo v okviru izvršilnih postopkov, ki jih ureja Zakonu o izvršbi in zavarovanju (ZIZ)¹ in stečajnih postopkov, ki jih ureja Zakon o



finančnem poslovanju, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju (ZFPPIPP),²

Varnejši pravni in dejanski položaj kupca v stečajnem postopku po ZFPPIPP predstavlja sklep o prodaji, tj. izvršilni naslov za izpraznitev stanovanja proti vsem, ki nepremičnino uporabljajo, za razliko od manj varnih določb ZIZ za kupca, kjer se izpraznitev nepremičnine v izvršilnem postopku lahko nanaša zgolj na dolžnika in na stanovanjske bivalne prostore, ne more pa zavzeti niti vseh z dolžnikom živečih oseb niti najemnikov.³

V nadaljevanju prispevka bo na kratko predstavljen postopek javne dražbe v izvršilnem postopku in potencialna neposredno povezana tveganja prenosa najemnih razmerij. Tematika je zelo obširna. Namen prispevka je zgolj seznanitev posameznikov z obstojem številčnih tveganj pri nakupih nepremičnin na javnih dražbah, enako kot pri klasičnem nakupu nepremičnine.

Pridobitev nepremičnine na elektronski javni dražbi

Elektronska prodaja nepremičnin in pravic je zaenkrat omogočena v izvršilnih postopkih. Če se nepremičnina prodaja na spletni javni dražbi, se smiselno uporabljajo določbe o javnih dražbah, ki so določene v ZIZ. 188.a člen ZIZ določa, da se sme spletne javne dražbe udeležiti le tisti, ki se prijavi najpozneje tri delovne dni pred začetkom dražbe. Spletna dražba se začne samodejno, ko nastopi čas, določen za začetek dražbe. Dražba traja, dokler ponudniki višajo ponudbe. V skladu z 189. členom ZIZ je ponudnik na svojo ponudbo vezan, dokler ni dana višja ponudba.

Ko je dražba končana, sodišče ugotovi, kateri ponudnik je ponudil najvišjo ceno, in razglasi, da je temu ponudniku domaknjena nepremičnina. O domiku nepremičnine sodišče izda sklep, ki ga vroči vsem, ki jim je bila vročena odredba o prodaji, ter vsem udeležencem dražbe.

Po izdaji sklepa o domiku in po položitvi kupnine v skladu z določbo 192. člena ZIZ sodišče izda sklep, da se nepremičnina izroči kupcu in po pravomočnosti sklepa v zemljiški knjigi vpiše nanj lastninska pravica na nepremičnini ter izbrišejo tiste pravice in bremena, za katera je to določeno s sklepom o domiku. V sklepu sodišče tudi odloči, kdaj se je dolžnik dolžan izseliti iz družinske stanovanjske hiše ali stanovanja oziroma izprazniti poslovni prostor. Sklep predstavlja izvršilni naslov za izpraznitev in izročitev nepremičnine. Nepremičnino sodišče izroči kupcu po pravomočnosti sklepa o izročitvi.

Vstop v pravni položaj najemodajalca

Določba 107. člena Stanovanjskega zakona (SZ-1)⁴ določa, da sprememba lastnika stanovanja ne vpliva na obstoječa najemna razmerja. Vsakokratni pridobitelj lastninske pravice na stanovanju vstopi v pravni položaj najemodajalca. To v konkretnih primerih pomeni, da je nov lastnik nepremičnine vstopil v položaj najemodajalca in mu mora najemnik stanovanja plačevati za uporabo stanovanja.

Prodajo nepremičnine na javni dražbi ureja ZIZ, zaradi česar se za določitev pravnega položaja najemnega razmerja uporablja določba 175. člena, ki določa, da najemno razmerje ne preneha zaradi prodaje stvari, ki je predmet najema, saj kupec stoji v pravice in obveznosti najemodajalca. Če je najemno razmerje nastalo pred vpisom hipoteke na nepre-

mičnino, kupec vstopi v položaj prejšnjega lastnika. Če pa je najemno razmerje nastalo po pridobitvi upnikove zastavne pravice oziroma zemljiškega dolga na nepremičnini, lahko kupec odpove pogodbo z odpovednim rokom enega meseca. Namen te določbe je varstvo novega kupca, ki mu sklenjena najemna pogodba lahko onemogoča razpolaganje s kupljeno nepremičnino. Nadaljevanje najemnega razmerja je stvar dogovorov med kupcem kot novim lastnikom in najemnikom.⁵

Določba 175. člena ZIZ ureja odpoved najemne pogodbe v primeru njene sklenitve v izvršilnem postopku drugače kot SZ-1, saj 175. člen ZIZ ne določa razlogov, iz katerih bi bilo mogoče odpovedati najemno pogodbo, kar posledično omogoča novemu lastniku, da odpove pogodbo po svoji odločitvi brez navajanja razlogov. Drugačna razlaga, po kateri ZIZ drugače ureja le odpovedni rok, medtem ko se pri razlogih za odpoved uporablja SZ-1, ne bi bila smiselna, saj novi lastnik ne bi imel nobenega varstva, ker prenehanje najemnega razmerja ne bi mogel doseči (razen če bi najemniku zagotovil drugo primerno stanovanje kot to določa 106. člen SZ-1). Dejstvo plačevanja najemnine za odpoved najema po 175. členu ZIZ ni relevantno, če so pogodbe veljavno odpovedane.

Zaradi rešitve stanovanjske problematike lahko najemniki na podlagi dobrih odnosov z bivšim lastnikom nepremičnine brez pravne podlage sklepajo nove najemne pogodbe in njene dodatke ali jih antedatirajo, kar nenazadnje lahko predstavlja tudi izpolnitev zakonskih znakov kaznivega dejanja. Če je takšen dogovor med nekdanjim lastnikom in najemnikom, bo dejansko stanje in neveljavnost najemne pogodbe predvidoma težko dokazati, prvotno zaradi dokaznega bremena, ki je na kupcu. Kupec ima možnost sprožitve sodnega postopka, v katerem lahko uveljavlja ničnost najemne pogodbe, pri čemer obstaja možnost daljšega trajanja teh postopkov.

Pravna veljavnost najemne pogodbe

Najemna pogodba je pogodba, sklenjena med lastnikom nepremičnine (najemodajalcem) in najemnikom, s katero se najemodajalec zaveže, da bo najemniku omogočil uporabo nepremičnine za določen čas in proti plačilu najemnine. Najemna pogodba je lahko sklenjena za določen ali nedoločen čas, pri čemer preneha veljati ob izpolnitvi določenih pogojev, kot je potek časa ali odpoved ene od strank.⁶

Prvi odstavek 84. člena SZ-1 določa, da lastnik stanovanja odda stanovanje v najem s sklenitvijo najemne pogodbe, ki se sklepa v pisni obliki. Pisna oblika je z določbami SZ-1 določena zaradi lažjega dokazovanja, in ne kot pogoj veljavnosti. Na podlagi navedenega se veljavno najemno pogodbo sklene tudi v ustni obliki ali s konkludentnimi dejanji, pri čemer pa morata biti kumulativno izpolnjena najmanj dva pogoja, in sicer sporazum pogodbenih strank o vseh bistvenih sestavinah pogodbe in realizacija najemne pogodbe. Za pogodbo, za katero zakon predpisuje obličnost, pa v taki obliki ni bila sklenjena, mora obstajati soglasje volj pogodbenih strank za njeno sklenitev, da bi pogodba lahko konvalidirala.⁷ Na podlagi navedenega se priporoča sklepanje najemnih pogodb v pisni obliki.

Vzajemno jasno izražena volja najemodajalca in najemnika

Obte pogodbeni stranki morata skozi celoten čas najema

² Ur. l. RS, št. št. 176/21 in nastl.

³ Glej tudi: **Leskovec, B.** in **Anadolli, S.**: Pasti nakupa nepremičnine na javni dražbi, PP, št. 37/2021, str. 6–9.

⁴ Ur. l. RS, št. 69/03 in nastl.

⁵ Sklep Višjega sodišča v Celju I Ip 41/2023 z dne 2. marca 2023.

⁶ Sodba Višjega sodišča v Ljubljani I Cp 3323/2015 z dne 20. januarja 2016.

⁷ Sodba Višjega sodišča v Ljubljani I Cp 73/2023 z dne 17. julija 2023.



izražati voljo za dajanje nepremičnine v najem oziroma omogočanje uporabe ter imeti v najemu in uporabi nepremičnino oziroma njen del in za to plačevati ustrezen denarni znesek – najemnino.

Novi lastnik v vlogi najemodajalca ima pravico zaradi različnih razlogov (npr. 175. člen ZIZ, povzročitev večje škode na stanovanju, neplačevanje najmnine ...) odpovedati najemno pogodbo in zahtevati izpraznitev nepremičnine. Najemne pogodbe ni mogoče odpovedati s tožbo, če lastnik ni predhodno pisno opozoril najemnika, ki krši najemno pogodbo.

Odpoved najemne pogodbe je pravno dejanje, s katerim ena stranka (najemodajalec ali najemnik) prekine veljavnost najemne pogodbe za določeno nepremičnino. Odpoved najemne pogodbe mora biti izvedena v skladu z določbami zakona in pogodbe ter mora biti pisna.⁸

Treba je opozoriti na razliko med uporabo stanovanja brez pravnega naslova in odpovedjo najemne pogodbe. Institut uporabe stanovanja brez pravnega naslova ureja 111. člen SZ-1, medtem ko je institut odpovedi najemne pogodbe urejen v 112. členu SZ-1.

Uporaba stanovanja brez pravnega naslova

Najemnik, ki stanovanje uporablja brez pravnega naslova, tj. brez veljavno sklenjene najemne pogodbe, postane nezakoniti uporabnik stanovanja. Lastnik je kot najemodajalec dolžan jasno izraziti voljo po uporabi stanovanja, zahtevati plačevanje uporabnine in najemnikovo izselitev. Uporabnina predstavlja plačilo v višini tržne najmnine za uporabo določenega premoženja.

Lastnik nepremičnine mora čim prej vložiti ustrezne pravne zahteve, na podlagi katerih se začnejo voditi sodni postopki, ki bodo rezultirali v pridobitvi izvršilnega naslova, kar bo podlaga za vložitev predloga izvršbe za izselitev najemnika iz stanovanja.

Tožba na izpraznitev stanovanja se v skladu z drugim odstavkom 111. člena SZ-1 vložijo pri sodišču splošne pristojnosti. Spori se rešujejo prednostno.

Pravilna in zakonita prisilna izvršba za izpraznitev nepremičnine oziroma deložacija

Izselitev in izpraznitev nepremičnine mora vedno potekati na podlagi izvršilnega postopka, ki rezultira v izdaji sklepa o izvršbi, s katero se ta dovoljuje in tudi imenuje sodni izvršitelj, ki ga s predlogom za izvršbo lahko predlaga že sam upnik (lastnik). Postopek deložacije se največkrat prične takrat, ko se dolžnik (najemnik) ne želi odseliti samovoljno. Sklep o izvršbi predstavlja izvršilni naslov za izpraznitev in izročitev nepremičnine. Za odločitev o predlogu za izvršbo za izpraznitev in izročitev nepremičnine in za samo izvršbo je v skladu z 220. členom ZIZ krajevno pristojno sodišče, na območju katerega je nepremičnina.

V postopku deložacije izvršitelj opravi izročitev nepremičnine v posest upniku (lastniku). Dejanja mora opravljati s skrbnostjo dobrega strokovnjaka in na način, s katerim se najhitreje in najbolj učinkovito doseže izvršitev dolžnikove obveznosti, pri čemer mora spoštovati dostojanstvo dolžnika (najemnika), članov njegovega gospodinjstva in

drugih oseb ter jim ne sme povzročiti nepotrebne škode in stroškov. Nepremičnina se izroči v posest, potem ko iz nje odstrani osebe in stvari, izvršilna dejanja za odstranitev ljudi in stvari iz nepremičnine pa lahko prične opravljati, če je zagotovil vse potrebno za njihovo opravo (delovno silo, prevozno sredstvo in prostor za hrambo). Določiti mora čas odstranitve in o tem obvestiti upnika in dolžnika. Osebe, ki se nahajajo v nepremičnini, mora skupaj z njihovim imetjem iz nepremičnine odstraniti, če je treba, tudi s pomočjo represivnih organov.⁹

Izvršba se opravi na način, da se upniku omogoči posest stvari, to pa je, da se mu izroči ključe stanovanja ali stori drugo potrebno, da lahko upnik nemoteno vstopi v stanovanje. Zgolj opustitev rabe ne zadošča.¹⁰

Tveganja samoiniciativne deložacije s strani lastnika

Kljub dejstvu, da najemnik uporablja stanovanje brez pravnega naslova tudi po vložitvi ustreznih pravnih aktov za pričetek ustreznih sodnih postopkov, ni priporočljivo samoiniciativno ukrepanje lastnika stanovanja.

Najemnik kljub lastnemu protipravnemu ravnanju vrši posest nad stanovanjem, zaradi česar je varovan pred samovoljnimi ravnanji drugih oseb. Tako lahko nepremišljena ravnanja (npr. zamenjava ključavnice, nasilna izselitev najemnika) privedejo do novih sodnih postopkov, ki lastniku stanovanja ne bodo koristila. Najemnik lahko namreč vložijo tožbo zaradi motenja posesti (ne ugotavlja se obstoj pravice do posesti, temveč dejansko stanje obstoja samovoljnega posega v posest), odškodninske tožbe in v primeru hujših kršitev tudi kazenske ovadbe.

Pravni predpisi, ki veljajo v Republiki Sloveniji, varujejo mirno posest stanovanja, zaradi česar je treba vse spore iz najemnega razmerja reševati z ustreznimi zahtevki na sodišču, uperjenimi na izselitev najemnika iz nepremičnine. Veljavni predpisi ne dopuščajo samoiniciativnega, v veliki verjetnosti nestrpnega ravnanja lastnika.

Člen 36 Ustave Republike Slovenije¹¹ določa temeljno pravico nedotakljivosti stanovanja. Kršitev nedotakljivosti stanovanja je v 141. členu Kazenskega zakonika¹² opredeljena kot kaznivo dejanje, ki se kaznuje z denarno kaznijo ali zaporom do enega leta. Kazniv je tudi poskus dejanja.

Sklep

Nakup nepremičnine na javni dražbi je dejanje, ki bi se ga moral vsakdo lotiti zelo premišljeno. Še zmeraj pa v večini primerov ni mogoče izključiti okoliščine, da potencialni kupec tudi s cenitvenim poročilom ali ogledom ne ugotovi vseh podatkov o nepremičnini. Pogosto je fiktivno sklepanje najemnih pogodb za nepremičnine, ki so predmet javnih dražb, da bi se s tem odvrnilo zanimanje potencialnih kupcev. Za vsakega kupca, ki vstopi v vlogo lastnika in s tem najemodajalca, je priporočljivo zakonito postopanje, sporazumno reševanje najemnih razmerij ali posluževanje ustreznih pravnih zahtevkov ob nastanku protipravnih ravnanj najemnika.

Vsak potencialni kupec bi se moral vsaj do določene mere zavedati nešteti tveganj nakupa nepremičnine na javni dražbi, pomembnosti sodnih postopkov in posledic nepremišljene samoiniciativne deložacije.

⁸ Sodba Višjega sodišča v Ljubljani I Cp 1152/2023 z dne 10. novembra 2023.

⁹ Sklep Višjega sodišča v Ljubljani II lp 56/2022 z dne 2. februarja 2022.

¹⁰ Sklep Višjega sodišča v Celju I lp 247/2022 z dne 13. oktobra 2022.

¹¹ Ur. l. RS, št. 33/91-I in nast.

¹² Ur. l. RS, št. 50/12 in nast.

21. 03. 2024 <https://siol.net/>

Stran/Termin:

Naslov: Stanovanjski sklad v Mirni kupil območje za izgradnjo

Naklada:

Avtor: K. M., STA

Površina/Trajanje: 1,00

Rubrika/Oddaja:

Žanr: SPLETNI ČLANEK

Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE


<https://siol.net/novice/slovenija/stanovanjski-sklad-v-mirni-kupil-obmocje-za-izgradnjo-oskrbovani>

Avtorji:
K. M., STA

Četrtek,
21. 3. 2024,
10.36

1 ura, 6 minut
0,02



oskrbovana
stanovanja

[Stanovanjski sklad RS](#)
stanovanja

V skupni stavbi ostali brez
ogrevanja in brez soglasja
za popravilo #pravni...

Kot najemnik pri nas težko
kaj privarčuješ. Kaj šele za
hišo.

Skrb vzbujajoči podatki iz
Nemčije: ni naročil,
odpovedi projektov

Stanovanjski sklad v Mirni kupil območje za izgradnjo oskrbovanih stanovanj



Sklad naj bi začel graditi že ob koncu tega ali v začetku prihodnjega leta.
Foto: Google Street View

Stanovanjski sklad je v središču Mirne kupil nekaj več kot 5.600 kvadratnih metrov veliko območje, namenjeno izgradnji oskrbovanih stanovanj. Kupnino je že plačal v celoti, so sporočili z Občine Mirna.

Občina Mirna je povabilo za javno zbiranje ponudb za prodajo štirih nezazidanih stavbnih zemljišč med bloki na Sokolski ulici in Zdravstveno postajo Mirna objavila konec preteklega leta. Za nakup se je zanimal zasebni vlagatelj, a je stanovanjski sklad uveljavil predkupno pravico.



Najpozneje v treh letih od notarske overitve pogodbe morajo začeti graditi

Sklad je za zemljišča odštel nekaj manj kot 224 tisoč evrov (brez davka na dodano vrednost), pri čemer velja, da mora začeti graditi najpozneje v treh letih od notarske overitve prodajne pogodbe, v petih letih pa pridobiti tudi uporabno dovoljenje. V nasprotnem primeru lahko občina uveljavlja odkupno pravico, po kateri lahko zahteva odkup zemljišč po enaki neto ceni, kot jih je od nje kupil sklad, oziroma na podlagi cenitve pooblaščenega cenilca gradbene stroke, če bi na zemljišču že stal objekt.






Po besedah župana **Dušana Skerbiša**, ki jih povzema sporočilo za javnost, je občina Mima že obvestila uporabnike vrtičkov, naj najpozneje do konca leta prenehajo uporabljati prodana zemljišča, saj naj bi sklad začel graditi že proti koncu tega ali v začetku prihodnjega leta.



NOVICE

Kot najemnik pri nas težko kaj privarčuješ. Kaj šele za hišo.

KAJ BERETE

-  Odgovorila je na govorce, da je ljubica princa
9,70 **William**
-  Jan Plestenjak ne kupuje hrane
7,90
-  To je doletelo žensko, ki ni glasovala za Putina
6,80 **#vživo**
-  Selektor Hrgota jasen: Naj se fantje dogovorijo
6,00 **med seboj**
-  Velika tekmica Nike Prevc uperila prst proti
7,56 **vodstvu**

ZADNJE OBJAVE

PRIPOROČAMO

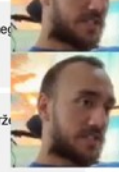
	Svet talnih oblog <i>Svet talnih oblog</i>
	Za višjo produktivno <i>www.miel.si</i>
	»Z ALUMINIJEM SOUSTVARJAMO PRIHODNOST.«
	Učinkovite energetske rešitve <i>SEAD Group</i>
	Veleprodaja rezane
	Upravljanje in vzdrževanje nepremičnin

Ne spreglejte

TRENDI
Izračun prihranka s hibridnim energetske sistemom



NOVICE
To je prvi človek na svetu, ki ima v glavi čip Elona Muska #video



TRENDI
Kakšni so sanjski vrtovi Slovenije? #nagradaignra



NOVICE
Bizaren prizor iz Rusije: se tako goljufa na volitvah? #video



21. 03. 2024 www.rtv slo.si

Stran/Termin:

Naslov: Skupnost občin za dvig meje zadolževanja in proti

Naklada:

Avtor: Al. Ma.

Površina/Trajanje: 1,00

Rubrika/Oddaja:

Žanr: SPLETNI ČLANEK

Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, STANOVANJSKI ZAKON,


<https://www.rtv slo.si/lokalne-novice/skupnost-obcin-za-dvig-meje-zadolzevanja-in-proti-spremembam>

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 Planica

Lokalne novice >

Al. Ma.

21. marec 2024 ob 18.19
Grosuplje - MMC RTV SLO, STA

Skupnost občin za dvig meje zadolževanja in proti spremembam delitve denarja za Romi

Pozvali so k večji gradnji stanovanj izven mestnih središč.

Skupnost občine Slovenije se je seznanila s spremembami zakona o financiranju občin in stanovanjskega zakona. Podprla je predlog za zvišanje dopustne meje zadolževanja občin, izrazila pa nasprotovanje spremembam delitve sredstev za občine z Romi.



© Vladimir Prebilič. Foto: BoBo/Borut Živulović

Predsednik Skupnosti občin Slovenije (SOS) **Vladimir Prebilič** je ob robu seje predsedstva skupnosti povedal, da pri načrtovanih spremembah zakona o financiranju občin, ki jih pripravlja država, podprlo rešitev, po kateri bi bila možna izdaja občinskih obveznic. Smiselno se jim zdi tudi dvig meje možnega zadolževanja občin z 10 na 15 odstotkov, "glede na to, da zadolževanje občin za investicije ni problematično in je vsesplošno nizko v primerjavi z državo". "Dolg občin npr. znaša 1,3 milijarde evrov, medtem ko je dolg države več kot 40 milijard evrov," je opozoril Prebilič.

Na seji so pozdravili predlog, da bi za občine po novem veljalo, da jim ob 54 odstotkih vplačane dohodnine pripada dodatnih 1,2 odstotka dohodnine za odpravo nesorazmerij pri pokrivanju stroškov za izvajanje zakonskih nalog. Slednje je sicer rešitev, ki je bila dogovorjena v lanskih pogajanj z vlado za višino povprečnine.

Se pa predsedstvo SOS ni strinjalo s spremembami, ki jih država načrtuje pri financiranju občin, v katerih živijo Romi. Po predlogu bi namreč država spremenila formulo za razdelitev sredstev in uvedla mehanizem strogega nadzora nad njihovo porabo. "Mislim, da gre za neko stopnjo nezaupanja v lokalno samoupravo, kar ni dobro," je ocenil Prebilič.

O zvišanju povprečnine pa na seji ni bilo govora. "Računamo, da bomo pogovore o tem začeli



nekje maja," je dejal.

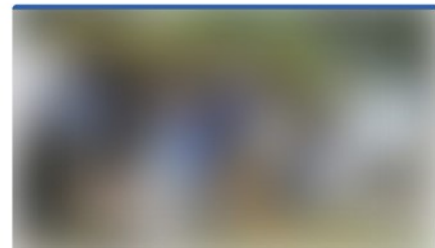
Pozvali so k večji **gradnji stanovanj** izven mestnih središč

Državni sekretar na ministrstvu za solidarno prihodnost **Klemen Ploštajner** je članom predsedstva SOS-a predstavil predlog dopolnitve **stanovanjskega zakona**. Predstavniki občin so ga pri tem opozorili na nujne spremembe pri razdeljevanju stanovanj. "Zdajšnji sistem je namreč izrazito namenjen blaženju socialnih vprašanj, manj pa kadrovskih in drugih. Zelo hitro namreč pride do stanovanja nekdo, ki je socialno šibek, težje pa nekdo, ki soustvarja in dela. Zato bo treba na tem področju stvari uravnotežiti," je ocenil Prebilič.

Člani predsedstva SOS-a menijo, da bi morala biti **gradnja stanovanj** orodje za decentralizacijo in regionalni razvoj. "Vse prevečkrat se namreč stanovanja gradi v urbanih centrih, medtem ko na obrobju težko pridemo do javnih stanovanj. Zato smo sekretarja pozvali, naj se spremeni politika delovanja **stanovanjskega sklada** in financiranja v smeri, da se bo stanovanja gradilo tudi na območjih, ki niso blizu Ljubljane," je dejal Prebilič.

Zbrani župani in županje pa so opozorili še na težavo, da nekateri stanovanja kupujejo kot naložbe, drugi, ki jih res potrebujejo, pa do njih ne morejo priti. "Zato bo potreben razmislek, ali je trenutna ureditev na tem področju primerna. Mi trdimo, da ni," pravi Prebilič.

Prebilič je še opozoril, da vlada in večina v državnem zboru še vedno nista uresničila zaveze, da bosta pripravila spremembe zakonodaje, ki se nanaša na romsko problematiko.



Sorodna novica

DZ zavrnil večino županskih predlogov za urejanje razmer otrok iz težavnih socialnih okolij

Občine

Lokalna samouprava

Skupnost občin

Skupnost občin Slovenije

Vladimir Prebilič

Romi



Prijavi napako

Sorodne novice



Predstavniki občin



Ali je omejitev



Skupnost občin



V Skupnosti občin



Zdru

21. 03. 2024 TV Slovenija 1

Stran/Termin: 19:00:00

Naslov: Gradbeništvo v Sloveniji

Naklada:

Avtor: Marko Milenković

Površina/Trajanje: 00:01:53

Rubrika/Oddaja: DNEVNIK

Žanr: POROČILO

Gesla: CENE NEPREMIČNIN

SAŠA KRAJNC: Gospodarstvo pri nas zadnja leta poganja gradbeništvo, a zdaj se je znašlo v težavah. Sanacija države po lanski vodni ujmi, država je obljubila gradnjo več novih stanovanj, bi lahko pomenilo več dela za gradbince. Zadnji podatki sicer še vedno kažejo, da se sektor gradbeništva krči. Marko Milenković, gradbeništvo se torej krči kljub zelenemu prehodu in veliko denarja, ki ga je država namenila za poplavno obnovo.

MARKO MILENKOVIČ: Ja vse to kar si naštel je nekako prispevalo k temu, da si je gradbeništvo hitro in močno opomoglo po pandemiji. Leta 2022 se je vrednost opravljenih gradbenih del povečala kar za tretjino, lani še za dodatno petino, kar pomeni, da se gradi bistveno več kot pred pandemijo. No ampak medtem ko gradbeništvo letos, tako v Evropski uniji kot v evrskem območju nekako stagnira, se je vrednost opravljenih gradbenih del v Sloveniji januarja močno skrčila, na mesečni ravni za dobrih pet odstotkov, na letni ravni pa že skoraj za sedem odstotkov. No in kaže, da se to padanje in krčenje gradbeništva utegne nadaljevati, kajti upravne enote so že januarja izdale manj gradbenih dovoljenj, februarja pa se je število izdanih gradbenih dovoljenj zmanjšalo kar za 30 odstotkov v primerjavi z mesecem prej in najbolj se je zmanjšalo število gradbenih dovoljenj za stanovanjske stavbe. Zdaj gradbinci kot ključne omejevalne dejavnike navajajo pomanjkanje kvalificirane delovne sile in zato res že nekaj časa zaposlujejo predvsem oziroma skoraj izključno tujce, ampak predvsem ljudi z nižjo oziroma slabšo nižjo izobrazbo za slabše plačana delovna mesta. No kljub temu pa so za gradbince močno povišali stroški in to tako stroški dela kot stroški materiala. No, s tem, ko se gradbeništvo krči, bomo manj gradili, kar pomeni, da bodo **cene nepremičnin** vztrajale. Glede na to, da je gradbeništvo nekako motor gospodarske rasti, pa utegnejo njegove težave kmalu občutiti tudi drugi sektorji in na koncu vsi mi.

SAŠA KRAJNC: Marko Milenković, hvala lepa.



Kordišev pasijon

Del članov znotraj Levice odhaja, saj v »malomeščanski liberalni stranki« ne vidi več prihodnosti. Poslanec Miha Kordiš po drugi strani vztraja.

Piše: Luka Volk

Dr. Igor Štiks je politični filozof in politolog, velja za enega prodornejših levih mislecev na območju nekdanje skupne države. V njegovem zadnjem intervjuju za Mladino je med drugim poudaril, kako pomemben je v resnici uspeh slovenske Levice, ki je postala del vlade, in hrvaške politične zeleno-leva platforme Zmoremo!, ki je slavila na zadnjih lokalnih volitvah v Zagrebu. Pa vendar, je opozoril, sta obe s tem, ko sta prišli na oblast, »postali del sistema. Izgubili sta protisistemski naboj, ki je za nekatere privlačen. Nič ni tako dolgočasnega, kot so tehnične razprave o proračunu.« To je prekletstvo takšnih strank in gibanj. Ko je na primer Tomislav Tomašević iz vrst Zmoremo! postal zagrebški župan, je začel razčiščevati korupcijske aфере, ki so prej dolgo hromile mesto. Danes eni njegovih največjih kritikov kljub temu prihajajo prav z levice, je opozoril Štiks. Nekateri so namreč verjeli, da bo z njegovo zmago v mestu prišlo najmanj do revolucije. A realnost je, ko si enkrat na oblasti, drugačna, »kdor je na oblasti, mora sprejemati odločitve, kompromise, ki niso vedno popolnoma skladni z izhodiščnimi ideali«.

Nič drugače ni bilo pri Levici. Tega so se v stranki zavedali že, ko so se odločili o vstopu v vlado Roberta Goloba. »Vedno je težko, ko veš, da boš moral sprejemati kompromise,« razlaga Asta Vrečko, koordinatorica Levice in ministrice za kulturo. »Seveda smo se zavedali vseh pasti pri vstopu v vlado, kot programski levi stranki nam je bilo jasno, da se v vladi ne bomo znašli s povsem enako mislečimi ljudmi. Ampak vedeli smo, da je ta korak smiseln, če bomo tako lahko uresničevali naše programske zaveze in obljube volivcem, če bomo lahko predstavili naše predloge, ki bodo izboljšali življenje ljudi – in jih tudi sprejeli in udeležili,« pravi. »V opoziciji imaš žal omejene možnosti, tam težko kaj spreminjaš, če nimaš zagotovljene podpore vsaj 46 poslancev.« Zavedali pa so se tudi odgovornosti, ki jim je bila zaupana na volitvah, in ne nazadnje resnosti politične situacije v državi po zadnji Janševi vladi.

Če bi morali v stranki dve leti po vstopu v vlado polagati račune, bi ugotovili, da je Levici v tem mandatu uspelo storiti res veliko. Njen vpliv se je čutil že pri snovanju

Levici je uspelo skoraj nemoogoče, to je uvedba novega prispevka in s tem systemskega vira financiranja novega stebra socialne varnosti za dolgotrajno oskrbo.

koalicijske pogodbe, če ne bi bilo njene trme, morda pod to vlado ne bi bilo tako preprosto ukinjeno dopolnilno zdravstveno zavarovanje, ta stranka je nase prevzela dva izmed verjetno največjih in izvedbeno najtežjih projektov te vlade – gradnjo neprofitnih najemniških stanovanj in vzpostavitev sistema dolgotrajne oskrbe –, oblikovala je novo delavsko zakonodajo, vodi pokojninsko reformo. Ugriznila je v nekaj res kislih jabolk, nase je prevzela veliko večjo odgovornost, veliko več tveganj, kot je to na primer storila precej bolj etabliрана in kadrovska preskrbljena stranka Socialnih demokratov.

A to za nekatere v stranki ni bilo dovolj. Prejšnji teden je iz stranke protestno izstopilo 23 članov. Zakaj? »Ker v tej malomeščanski liberalni stranki ne vidimo več prihodnosti,« so zapisali. »Odhajamo, ker verjamemo v socialistično alternativo izven okvirov liberalne strankokracije: verjamemo v politiko onkraj diktature kapitala, političnih javnih pridig levo ali desno obarvane centristične elite in neoliberalnih zapovedi brusselske tehmokracije.« Predvsem ministrski ekipi očitajo, da naj bi bile nekatere njene politične odločitve »kolaboriranje z interesi kapitala«, z vstopom v liberalno vlado pa da je »Levica dokončno opustila kritiko obstoječega družbenega reda in se odločno premaknila v tabor poslušnih hlapcev kapitala. Dosežke njenega vladanja smo videli: v najboljšem primeru so drobtinice, v najslabšem primeru pomenijo veliko škodo za delavski razred, ki še leta ne bo odpravljena. Stranka ni le pozabila svojih načel, ampak se aktivno bori

proti njim,« je med drugim zapisano v 17 strani dolgi izstopni izjavi.

Pa kaj od tega res drži?

Luki Mescu na primer očitajo, da je letos minimalno plačo dvignil samo za zakonsko nujni minimum, za 4,2 odstotka. »A ob tem pozabljajo, da smo lansko leto speljali rekordni 100-evrski dvig minimalne plače. Kar je pripeljalo do tega, da je bila Slovenija edina država v EU, ki je v zadnjih treh letih dvignila minimalno plačo na način, da je ohranila kupno moč najslabše plačanih,« na očitek odgovarja minister.

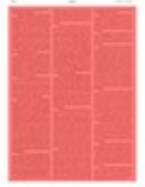
Obenem mu očitajo, da želi s pokojninsko reformo – od katere so sicer odvisna evropska sredstva, saj se je Janševa vlada v načrtu za okrevanje in odpornost zavezala, da bomo pokojninski sistem reformirali do konca tega leta – dvigniti upokojitveno starost. »Finančno ministrstvo in evropska komisija vidita nujo v reformi, ker se delež upokojenih v državi povečuje in se bo do leta 2050, če nič ne naredimo, povečal za 50 odstotkov,« odgovarja Meseč. »Imamo tri možnosti. Upokojencem lahko znižamo pokojnine, da ohranimo razmerje, kakršno je. Kar bi bilo povsem nesprejemljivo. Lahko bi višali davke, ampak že danes vsak od nas za pokojninsko zavarovanje daje skoraj četrtino plače. Če se bo delež upokojenih še za 50 odstotkov povečal, je vprašanje, ali bomo temu primerno tudi zvišali prispevke in kdo se bo s tem strinja. Lahko pa podaljšamo starost ob upokojitvi. To se meni zdi še najbolj sprejemljiva varianta, vse ostalo bi bilo veliko bolj nesocialistično. Dejstvo je, da poskušamo znotraj danih okoliščin, znotraj družbene realnosti narediti stvar najbližje možno našemu programu.«

Dan Juvan je državni sekretar na ministrstvu za delo, pristojen je za socialne zadeve in trg dela. Strinja se, da je pri delu stranke v vladi mogoče najti prostor za kritiko, pa vendar je treba razumeti, poudarja, »da bo vsak resnično progresiven ukrep naletel na izjemen odpor, tako znotraj vlade kot tudi med drugimi nosilci moči, predvsem kapitala, pa tudi v določenem

01 **Miha Kordiš, »enfant terrible« Levice, je vodstvu stranke že ob zadnjih parlamentarnih volitvah očital, da se premika preveč na sredino. V zadnjem letu je ta očitek prerasel v malodane poskus izvedbe puča v stranki.** /Foto: Borut Krajnc

02 **Ko se je na zadnjem volilnem kongresu pokazala premoč Kordiševega »levega krila«, je Luka Meseč ponudil svoj odstop z mesta vodje stranke. Danes očitki tega dela članstva še vedno najpogosteje letijo prav na njegovo ministirovanje.** /Foto: Luka Dakskobler





delu javnosti«. Tak primer je bilo denimo evidentiranje delovnega časa.

Obenem, opozarja, je »ogromen napor pomenil sprejem sprememb zakona o delovnih razmerjih, kjer smo bistveno izboljšali zaščito delavskih predstavnikov pred povračilnimi ukrepi delodajalcev ter vse zaposlene boljše zaščitili pred zlorabami pisnih opominov pred odpovedjo«. Uvedli so na primer institut pravice do odklopa, izboljšali so položaj agencijskih delavcev. »Res je, da je kopica progresivnih ukrepov izpadla, vključno s prostovoljnimi 30-urnim delovnikom. Za kar pa ne moremo kriviti Levice.« Jasno, treba je razumeti, da imajo na ministrstvu v Ekonomsko-socialnem svetu opravka z delodajalci – ki pa so praktično neomajni pogajalci, ko gre za širjenje delavskih pravic.

»Na področju dela smo v zadnji fazi usklajevanja sprememb zakona o urejanju trga dela, s katerim med drugim dvigujemo plačo za delavce, ki opravljajo javna dela ter nadomestila za brezposelnost, ki so od varčevalnih ukrepov dalje na mizerni ravni,« še razlaga Juvan. »V pripravi so tudi izhodišča za strategijo proti prekarneemu delu, h kateri smo se zavezali v koalicijski pogodbi in ki je ni sprejela še nobena vlada.«

To je samo nekaj pomembnih predlogov, ki so jih v zadnjih dveh letih sprejeli na ministrstvu. Samo na hitro omenimo, da v tem trenutku pripravljajo tudi spremembe družinskega zakonika in prenavljajo sistem rejništva, letos so v vladi uskladjili in sprejeli tudi resolucijo za preprečevanje nasilja v družini in nad ženskami, na katero se je čakalo 14 let.

Juvan tako meni, da so očitki izstopnikov, češ da si ne prizadevajo za izboljšanje položaja ljudi, nepravilni. »Nasprotno, vsak dan se borimo za uveljavitev ukrepov, ki bi izboljšali položaj tistih, ki so v družbi najbolj zastavljene. Prav tako ne drži, da smo sprejeli protidelavske ali protisocialne ukrepe. Morda bi na kateri fronti lahko zahtevali ali izpogajali več, ne drži pa, da bi katerikoli ranljivi skupini poslabšali položaj,« razlaga. »Na ministrstvu, v vladi in Levici ostajamo ljudje, ki se iskreno borimo za delavski razred oziroma vse ranljive skupine na robu družbe. Tega poslanstva nismo pozabili, pravzaprav, vsaj zame, je to edini razlog, da sploh vztrajam. Vsak pa mora seveda sam presoditi, kje je tista točka preloma, kjer udejstvovanje v politiki družbe več ne izboljšuje, ampak slabša življenjske razmere najbolj zastavljenih. Moja ocena je, da nismo na tej točki, ampak smo, nasprotno, dolžni izpeljati še nekatere pozitivne projekte in spremembe, ki smo jih obljubili ljudem.«

Levica je obenem spet zagnala sistem gradnje državnih neprofitnih najemnih stanovanj, to dolgo opuščeno, vendar krvavo nujno področje, s čimer se je vlada zavezala, da bo do konca mandata zgradila pet tisoč stanovanj, po tem pa tri tisoč na leto. Ministrstvo za solidarno prihodnost je šlo v največjo dokapitalizacijo stanovanjskega sklada v zadnjih 20 letih – Stanovanjskemu skladu Republike Slovenije je izplačala sredstva v višini več kot 25

milijonov evrov. To morda ni dovolj za rešitev stanovanjske krize v državi čez noč, kot to v pismu očitajo izstopniki, drži. Vendar je korak v pravo smer. Močan, trden korak. Če v vladi ne bi bilo Levice, do njega najverjetneje ne bi prišlo.

Dejstvo je tudi, da je Levici uspelo skoraž nemogoče, to je uvedba novega prispevka in s tem systemskega vira financiranja novega stebra socialne varnosti za tiste, ki bodo potrebovali takšno ali drugačno obliko dolgotrajne oskrbe. »Če smo imeli do sedaj, od osamosvojitve, zdravstveno, pokojninsko, invalidsko in starševsko zavarovanje ter zavarovanje za brezposelnost, smo z zavarovanjem za dolgotrajno oskrbo prvič dobili novo socialno zavarovanje. In to zavarovanje, ki je podprto s svojo javno blagajno, ki je težka 850 milijonov na leto,« razlaga Luka Omladič, državni sekretar, pristojen za področje dolgotrajne oskrbe, na ministrstvu za solidarno prihodnost. »Če to ni uspeh Levice, da doseže okrepitve socialne države – in to ne malenkostno, gre za res močno, institucionalno okrepitev –, potem niti ne vem, kaj več bi lahko dosegli. To ni bilo nekaj samoumevnega.«

Seveda na področju dolgotrajne oskrbe še vedno obstajajo izzivi. Ozko grlo uvajanja dolgotrajne oskrbe ostaja kadrovski problem, tukaj enostavnih in hitrih rešitev ni. Spodbuja se sicer zaposlovanje na centrih za socialno delo, ki bodo postali skupna vstopna točka za dolgotrajno oskrbo. Letos je bilo omogočenih 90 novih zaposlitev strokovnih delavcev, v pogajanjih za prenovo plačnega sistema se usklajuje povišanje plač delavcev, predvidoma naslednji teden naj bi bil objavljen tudi razpis za dodelitev kadrovskega štipendija za študente socialnega dela.

»Problem vidim v tem, da del članov – tudi po tem, ko je bilo to potrjeno v vseh strankarskih organih – ni sprejel, da se je Levica na neki točki svojega obstoja odločila, da bo vladna stranka z vsem, kar pride zraven,« ob očitkih izstopnikov, ki letijo tudi na urejanje področja dolgotrajne oskrbe, razmišlja Omladič. »Bojim se tudi, da so nekateri člani stranke ta sentiment spodbujali in celo pričakovali, da jim bo večino članov uspelo prepričati, naj izstopimo iz vlade in svojo identiteto naprej gradimo kot levo zunajvladno parlamentarno stranko. Kar je seveda pozicija, v kateri lahko verbalno izražas precej več, kot če si del vladne koalicije. Realno pa je tvoj vpliv na življenja ljudi in vođenje politike v državi bistveno manjši.«

Eden takšnih znotraj stranke je bil poslanec Miha Kordiš, ki je že takoj po zadnjih parlamentarnih volitvah zatrjeval, da se je stranka med volilno kampanjo, ko se je konsolidirala znotraj takratne opozicije, da bi skupaj nastopila proti mračnjstvu Janševe vlade, premaknila preveč na sredino. To pa da je vplivalo na volilni rezultat stranke, ki je resda komajda prebila parlamentarni prag. Pri čemer je bilo sicer ključnega pomena za tak rezultat dejstvo, da je te volitve močno zaznamovalo taktično glasovanje – ljudje so množično volili

za Gibanje Svoboda, ki je pomenilo najjasnejšo alternativo Janševi vladi.

Ti očitki so se nato med mandatom še stopnjevali. Kordiš je imel priložnost svojo tezo stestirati s kandidaturjo na predsedniških volitvah – a se je ta končala precej klavrno, na volitvah je prejel nekaj manj kot tri odstotke glasov, prehiteli so ga prav vsi predsedniški kandidati.

V tem času mu je sicer uspelo oblikovati skupino somišljenikov, ki se je oklicala za »levo krilo« Levice. Prav del tega članstva je mogoče najti tudi med podpisniki prej omenjenega pisma.

Ustanovitev Kordiševega »levega krila« stranke je bila del nečesa, kar bi težko opisali drugače kot poskus puča: skupina je oblikovala svojo listo za volitve v svet stranke, hodila je po lokalnih odborih z lastnim programom in agitirala za podporo na lanskem volilnem kongresu. Poleti se je na volitvah pokazala premoč »levega krila«, novonastali struji je v 25-članskem svetu uspelo zasesti 15 sedežev. Tedanji koordinator stranke in minister za delo Luka Mesec je zato ponudil svoj odstop. V boj za primat v stranki sta se odpravila Kordiš in Asta Vrečko, pri čemer je Kordiš doživel precej boleč poraz – podporo pri kandidaturi so mu namreč odrekli predvsem lokalni odbori stranke. Ne dolgo zatem je odšel na bolniški dopust.

Bolniški odsotnosti navkljub je konec januarja v stranki poskušal izsiliti zaposlitev osebe v državnem zboru, in sicer kot strokovno podporo poslancu Milanu Jakopoviču, ki je potreboval okrepitev pri delu na komisiji za nadzor javnih financ. Vendar pa je kadrovska komisija ocenila, da ta oseba zaradi izobrazbe ni bila primerna izbira. Kordiš je kljub temu domnevno vztrajal, češ da zaposlitev spada v kvoto »levega krila«, pritiskal na organe stranke in maltretiral poslanske kolege, nad njimi naj bi izvajal pravo psihično torturo, nasilje.

To je bil tudi povod, zakaj se je poslanska skupina februarja odločila, da ga razreši s čela odbora za delo in vseh parlamentarnih delovnih teles ter ga pozove k odhodu iz poslanske skupine. Kordiš poslanske skupine sicer ne misli zapustiti, tudi stranke ne. Očitke je javno zanikal, češ da gre za politično gonjo zoper njega.

Kordiša smo poskušali dobiti za komentar, vendar neuspešno. Zadnje tedne je sicer brez zadržkov nastopal v oddajah, kot sta Tarča na TV Slovenija in 24ur Zvečer na POP TV – oddajah, ki so vedno brez problema udrihale po Levici, še najraje po Kordišu. Sedaj mu te z velikim navdušenjem dajejo platformo, na kateri po svoji stranki udriha sam in se prikazuje kot žrtev.

Vendar po drugi strani znotraj stranke vztraja – znotraj stranke, s politiko katere se očitno ne strinja in jo ves čas kritizira. V resnici tudi zato, ker ve, da nima zadostnega političnega kapitala, da bi preživel brez nje. X

22. 03. 2024 Mladina

Stran/Termin: 27

Naslov: Nedostopna pomoč

Naklada: 14.699,00

Avtor: Matic Gorenc

Površina/Trajanje: 397,40

Rubrika/Oddaja: ZELENI PREHOD

Žanr: POROČILO

Gesla: OBNOVA STANOVANJ



Mladina 12 / 22.03.2024

Zeleni prehod

27

Nedostopna pomoč

Pomoč pri odpravljanju energetske revščine, za katero ve malokdo, kdor ve, pa verjetno misli, da do nje ni upravičen

Piše: Matic Gorenc

Javni Eko sklad je za boj proti energetske revščine iz proračuna prejel pet milijonov evrov za stoodstotno financiranje energetske prenove stavb, ki bi se je lotila socialno ogrožena gospodarstva. Sliši se kot dober in socialno naravnan projekt. A socialno ogrožena gospodarstva te pomoči ne izrabijo – najprej že zaradi pomanjkljivih oziroma kar nejasnih pojasnil, kdo je do nje sploh upravičen.

Kaj je naloga Eko sklada? Če povzamemo, ponuja finančno podporo za naložbe, ki naj bi prispevale k varovanju okolja in zmanjšanju ogljičnega odtisa infrastrukture. Subvencije in posojila ponuja posameznikom, pa tudi zasebnim podjetjem in javnemu sektorju. Za prebivalce so finančne spodbude na voljo za tipe naložb, kot so nakup, gradnja ali celovita **obnova** stanovanjske stavbe, ogrevanje in prezračevanje, izolacija in okna, menjava cevi in oblog, voda, odpadki, celo gospodinjski aparati, seveda pa tudi električna samooskrba in nakup električnih, hibridnih vozil ali vozil na plin.

Za celovito **obnovo** stanovanjske stavbe sta na primer na voljo posojilo in subvencija. Posojilo, ki lahko doseže tudi vrednost vseh priznanih stroškov, se ponuja po fiksnih obrestnih meri 2,8 odstotka, ki je občutno nižja od obrestnih mer na bančnem trgu. Na voljo pa je tudi spremenljiva obrestna mera, določena s trimesečnim euriborom plus enim odstotkom. Trenutno je trimesečni euribor okoli štiri odstotke. Odplačna doba je v obeh primerih do 20 let.

V zadnjem času smo v javnosti večkrat slišali, da se sklad še posebej osredotoča na posameznike in gospodarstva, ki jih pesti energetska revščina. V zadnjih dveh letih so



5. marec: Dan varčevanja z energijo (slika je simbolična) / Foto: Borut Krajnc

se namreč cene energentov zvišale, s koncem vladnih ukrepov za blažitev energetske druginje pa so hitro zrasli tudi stroški, ki jih morajo poravnati uporabniki elektrike in ogrevanja. Cene so se najbolj zvišale za ljudi, ki živijo v starejših, energetsko potratnih stavbah in nimajo denarja za prenovo. Tako se lahko ujamejo v začarani krog, v katerem denarja za prenovo stanovanjske stavbe ne morejo prihraniti zaradi visokih vsakomesečnih stroškov.

Prav najrevnejšim naj bi bila država posebej naklonjena: sklad krije tudi sto odstotkov njihove naložbe, torej vse stroške prenove, pod pogojem, da »gospodinjstvo živi v nizko energijsko učinkovitih prostorih ali v neustreznih bivalnih razmerah« in da je »gospodinjstvo materialno ogroženo«. Najvišja možna posamezna pomoč znaša 18 tisoč evrov, za to pa je namenjenih pet milijonov evrov. Pri tem je eden od pogojev, da je gospodinjstvo upravičeno do te pomoči, dokazilo, da je materialno ogroženo. Prosilca mora vlogi tako priložiti izjavo o premoženju, s katero

člani gospodarstva potrjujejo, da skupaj nimajo premoženja za več kot 48 osnovnih zneskov minimalnega dohodka. Trenutno je minimalni dohodek 484 evrov, kar pomeni, da gospodarstvo ne sme imeti več kot 23.274 evrov skupnega premoženja. Hkrati mora biti oseba, ki oddaja vlogo, lastnica vsaj polovice nepremičnine, ki naj bi jo obnavljala. Z drugimi besedami: pogoji so postavljeni tako nizko, da jih seveda tako rekoč nihče ne izpolnjuje. Naj ponovimo: celotno gospodarstvo ne sme imeti več kot dobrih 23 tisoč evrov skupnega premoženja. Ne dohodkov, premoženja v celoti.

Tako je navedeno v javnem razpisu na spletni strani. V samem besedilu javnega poziva, ki je dolgo 20 strani, piše, da se iz skupnega premoženja izvzame nepremičnina, ki naj bi bila prenovljena. To je izjemno pomembno merilo, ki za večino bistveno spremeni možnosti za pristop k razpisu. Večina ljudi, ki raziskujejo možnosti prejetja finančne pomoči od države, se namreč ne loti prebiranja celotnega javnega poziva, sploh, če je njegova krajša – in dejansko nepopolna – predstavitev objavljena na spletni strani Eko sklada. A to še ni vse. Poleg tega sklad na svoji spletni strani tudi ne navaja, da gospodarstvom, ki materialno ogroženost izkazujejo z odločbo centra za socialno delo o prejetju denarne socialne pomoči, varstvenega dodatka ali izredne denarne socialne pomoči, sploh ni treba priložiti izjave o premoženju.

Upamo lahko, da na Eko skladu tega niso zagrešili namenoma, ampak gre zgolj za malomarnost. Žal se te napake zgodijo vedno znova ravno pri socialno najšibkejših, ki so tudi najmanj večji tovrstnih postopkov. x

Če bi upoštevali zgolj navedbe na spletni strani Eko sklada, tako rekoč nihče ni upravičen do pomoči, saj tam navajajo, da skupno premoženje gospodarstva ne sme presegati dobrih 23 tisoč evrov.