

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

.....

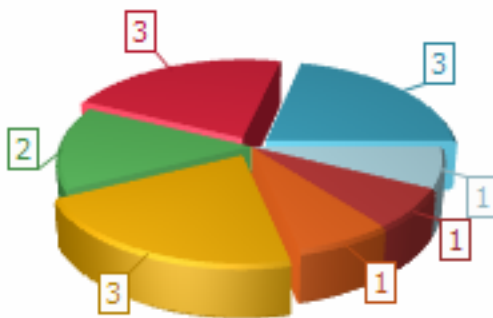


PREBERITE VEČ

## Poročilo medijskih objav

Pripravljeno: **25.03.2024**

### Pojavnost:



### Ključne besede v poročilu:

NAJEMNA STANOVANJA	3
NEPREMIČNINSKA AGENCIJA	3
NEPREMIČNINSKI POSREDNIK	2
CENE NEPREMIČNIN	3
UPRAVNIK	1
STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE	1
STANOVANJSKI ZAKON	1

# Pregled objav

22. 03. 2024	Polzelan	Stran/Termin: 9	SLOVENIJA
Naslov:	Prijava stalnega prebivališča: zakaj prihaja do težav?		
Vsebina:	Prijava stalnega prebivališča: zakaj prihaja do težav? uU, Prijava stalnega prebivališča lahko postane za nekatere najemnike skoraj misija nemogoče, znajdejo se v položaju, ko najemodajalci ne dovolijo prijave stalnega prebivališča v najetem stanovanju ali hiši. Prisiljeni so, d a o h r a n j a j o p r i j a v l j e n o s t a I n o		
Avtor:	Simona Stanter		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	NAJEMNA STANOVANJA		
23. 03. 2024	Delo	Stran/Termin: 9	SLOVENIJA
Naslov:	Za kupce najprivlačnejše lokacije v središču Ljubljane		
Vsebina:	V slovenski prestolnici se še vedno veliko gradi, tako poslovnih kot stanovanjskih objektov. Novogradnje so namreč tiste, ki še vedno najbolj pritegnejo kupce.		
Avtor:	Marjana Kristan Fazarinc		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	NEPREMIČNINSKA AGENCIJA		
23. 03. 2024	Delo	Stran/Termin: 1	SLOVENIJA
Naslov:	Kriptodenar v stanovanja		
Vsebina:	Gibanje trga Sklenjenih poslov precej manj - Kvadratni meter vse dražji		
Avtor:	Aleksandar Lukič		
Žanr:	NAPOVEDNIK ČLANKA		
Gesla:	NEPREMIČNINSKI POSREDNIK, NEPREMIČNINSKA AGENCIJA, CENE NEPREMIČNIN		
23. 03. 2024	Delo	Stran/Termin: 3	SLOVENIJA
Naslov:	Kvadrat rabljene nepremičnine v Ljubljani tudi 7000 evrov		
Vsebina:	Po padcu v tretjem četrtletju 2023 v četrtem znova rast, najizrazitejša v glavnem mestu.		
Avtor:	Aleksandar Lukič		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	CENE NEPREMIČNIN, NEPREMIČNINSKI POSREDNIK, NEPREMIČNINSKA AGENCIJA		
23. 03. 2024	Večer	Stran/Termin: 15	SLOVENIJA
Naslov:	Kako bo urejen promet na Lentu		
Vsebina:	Lent se med Vodnim stolpom in Ribiško ulico za osebni promet zapre, izjema so stanovalci, dostava, enosledni in javni potniški promet		
Avtor:			
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	NAJEMNA STANOVANJA, UPRAVNIK		
23. 03. 2024	Slovenske novice	Stran/Termin: 6	SLOVENIJA
Naslov:	Kvadrat v Ljubljani tudi 7000 evrov!		
Vsebina:	Po padcu cen v tretjem četrtletju 2023. v četrtem znova rast Na cene in prodajo nepremičnin vpliva živahnost na kriptotrgu		
Avtor:	ALEKSANDAR LUKIČ		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	CENE NEPREMIČNIN		
25. 03. 2024	Delo	Stran/Termin: 8	SLOVENIJA
Naslov:	Oskrbovana stanovanja		
Vsebina:	Občina Mirna		
Avtor:			
Žanr:	VEST		
Gesla:	STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE		

Naslov: Mladi in stari in še kdo potrebuje neprofitna stanovanja  
Vsebina: Skupnost občin Slovenije O spremembah stanovanjskega zakona, ki naj občinam pomaga pri lokalni stanovanjski politiki

Avtor: Simona Fajfar

Žanr: POROČILO

Gesla: NAJEMNA STANOVANJA, STANOVANJSKI ZAKON

---

22. 03. 2024 Polzelan

Stran/Termin: 9

Naslov: Prijava stalnega prebivališča: zakaj prihaja do težav?

Naklada: 2.300,00

Avtor: Simona Stanter

Površina/Trajanje: 356,82

Rubrika/Oddaja: OBČINSKE NOVICE

Žanr: POROČILO

Gesla: NAJEMNA STANOVANJA



## Prijava stalnega prebivališča: zakaj prihaja do težav?



Prijava stalnega prebivališča lahko postane za nekatere najemnike skoraj misija nemogoče, znajdejo se v položaju, ko najemodajalci ne dovolijo prijave stalnega prebivališča v najetem stanovanju ali hiši. Prisiljeni so, da ohranjajo prijavljeno stalno prebivališče na drugem naslovu, kjer ne prebivajo več, kar je v nasprotju z zakonom o prijavi prebivališča.

Področje prijavne in odjavne obveznosti stalnega in začasnega prebivališča ureja zakon o prijavi prebivališča. Ta določa prijavno obveznost posameznika, skladno s katero mora posameznik na krajevno pristojni upravni enoti prijaviti stalno prebivališče v osmih dneh od dneva naselitve na naslovu, kjer stalno prebiva. Opustitev prijavne in odjavne obveznosti stalnega ali začasnega prebivališča posameznika je sicer prekršek, ki se kaznuje z globo od 200 do 600 evrov.

Definicija stalnega prebivališča je naslov v Republiki Sloveniji, na katerem posameznik stalno prebiva, in je ta naslov središče njegovih življenjskih interesov, kar se presoja na podlagi njegovih družinskih, partnerskih, delovnih, ekonomskih, socialnih in drugih vezi, ki kažejo, da med posameznikom in naslovom, kjer živi, obstajajo tesne in trajne povezave. Posameznik ima lahko samo eno stalno prebivališče. Na drugi strani pa je začasno prebivališče naslov v Republiki Sloveniji, na katerem posameznik začasno prebiva zaradi dela, šolanja, prestajanja kazni ali drugih razlogov.

Kako razločiti med stalnim in začasnim prebivališčem? Vzemimo primer študentke, ki se je začasno preselila v kraj, kjer študira. Na začetku študija bi se verjetno štelo, da ima zaradi šolanja začasno prebivališče v tem kraju. Ko pa študentka konča šolanje, vzpostavi socialno mrežo in se zaposli, to pomeni, da je na tem naslovu vzpostavila središče svojih življenjskih interesov. To je ra-

zlog za prijavo stalnega prebivališča. Ključno je, ali bo posameznik stalno prebival v tem kraju in tu vzpostavil življenjski krog.

Predmetni zakon sicer določa, da lastnik, solastnik ali stanodajalec, ki posamezniku dovoli prebivati na naslovu, ne sme omejevati njegove prijavne obveznosti. Takšno omejevanje je prekršek po zakonu o prijavi prebivališča in se kaznuje z globo od 500 do 1500 evrov. A v praksi se dogaja, da lastniki prijave stalnega prebivališča ne dovolijo. Zakaj?

Razloge gre iskati med drugim tudi v dejstvu, da najemodajalec oziroma lastnik nepremičnine tudi po odselitvi najemnika nima pravice, da najemnika odjavi, če se je pri njem stalno prijavil. Tudi iztek najemne pogodbe ni dokaz, da posameznik na naslovu dejansko ne prebiva več.

V takšnih primerih imajo lastniki nepremičnine možnost, da na krajevno pristojni upravni enoti sprožijo postopek za ugotavljanje stalnega prebivališča svojega nekdanjega najemnika. Upravna enota bo po prejemu obvestila lastnika po uradni dolžnosti preverila, ali oseba na naslovu stalno prebiva. Nato pa bo, če bo v postopku ugotovila, da posameznik na naslovu ne prebiva več, bodisi vpisala njegov novi naslov stalnega prebivališča bodisi naslov v tujini, mu določila zakonsko prebivališče oziroma bo v skrajnem primeru posamezniku v registru stalnega prebivalstva prenehala prijava stalnega prebivališča.

Najemodajalce namreč pogosto skrbi, da si najemniki po izselitvi iz najemniškega stanovanja ne bodo spremenili naslova stalnega prebivališča. Hkrati pa se ne zavedajo, da lahko omenjeno opustitev nekdanjega najemnika uredijo tudi sami že s tem, da krajevno pristojno upravno enoto obvestijo, da posameznik ne prebiva več na naslovu, kjer ima prijavljeno stalno prebivališče. Postopki ugotavljanja stalnega prebivališča so sicer lahko dolgotrajni in lahko trajajo tudi več mesecev, saj gre za ugotovitevne postopke. Pravico in tudi dolžnost prijave stalnega prebivališča ima torej najemnik ne glede na to, ali se s tem najemodajalec strinja ali ne.

Simona Stanter

23. 03. 2024 Delo

Stran/Termin: 9

Naslov: Za kupce najprivlačnejše lokacije v središču Ljubljane

Naklada: 19.752,00

Avtor: Marjana Kristan Fazarinc

Površina/Trajanje: 436,35

Rubrika/Oddaja: GRADBENIŠTVO SLOVENIJA -

Žanr: POROČILO

Gesla: NEPREMIČNINSKA AGENCIJA



# Za kupce najprivlačnejše lokacije v središču Ljubljane

## Nepremičnine Najbolj še vedno pritegnejo novogradnje

V slovenski prestolnici se še vedno veliko gradi, tako poslovnih kot stanovanjskih objektov. Novogradnje so namreč tiste, ki še vedno najbolj pritegnejo kupce.

**MARJANA KRISTAN FAZARINC**

V Sloveniji je bilo lani po podatkih statističnega urada (Surs) izdanih nekaj več kot 6100 gradbenih dovoljenj za stavbe, kar je štiri odstotke manj kot predlani. V letu 2023 je bilo načrtovanih več kot 5700 stanovanj ali za sedem odstotkov več kot v letu 2022. Z decembra lani izdanimi dovoljenji je predvidena gradnja 600 stanovanj, tri četrtine več kot novembra. Po podatkih Sursa so se za nova stanovanja gradbeni stroški lani zvišali za 7,4 odstotka, pri čemer so bili stroški dela višji za 10,2 odstotka, stroški materiala pa za pet odstotkov.

### Najzanimivejše lokacije

Za kupce so najzanimivejše lokacije v centru Ljubljane, pa v Kosezah, Rožni dolini, Podutiku in bližnji okolici, pojasnjuje Zoran Đukić, direktor nepremičninske agencije Stoja Trade. In dodaja, da je bližina središča prestolnice ena izmed prednosti pri odločitvi za nakup stanovanja. Tako je tik ob vznožju hriba Golovec, v neposredni bližini centra, zrasla nova soseska Devana park II s skupno



Prikaz nove soseske Devana park II s skupno 95 stanovanji pod Golovcem. FOTOGRAFIJI ARHIV STOJE TRADE

95 stanovanji. »Prodaja stanovanj poteka dobro. Glede na izkušnje strankam svetujemo, naj pohitijo z nakupom, da si še pravočasno zagotovijo svoje stanovanje še letos. Na voljo so še različne velikosti stanovanj, od garsonjer do štirisobnih stanovanj, in sicer v cenovnem razponu od dobrih 197.000 pa do 1.009.476 evrov,« pojasnjuje Zoran Đukić.

»Primopredaje stanovanj v tej zeleni soseski s prelepimi razgledi bodo, tako kot je bilo načrtovano, predvidoma že konec tega leta. Kupci pa lahko vse do konca oktobra vplivajo na tloris stanovanja, pa tudi na izbiro vseh notranjih materialov, parketa in keramike,« še poudarja Zoran Đukić. Kot dodatne odlike te soseske omenja še zdravo bivalno okolje, obkroženo z zelenimi površinami, saj leži ob gozdu, »in kot vsi vemo, da so gozdovi veliki vlažilci in tudi hladilci zraka v poletni vročini, obenem pa vplivajo na kakovost zraka, ki ga dihamo, saj iz zraka odstranjujejo škodljive snovi. Hkrati pa je gozd odličen za sprehode, tek in različne vrste rekreacije.«

### Stanovanja s storitvami na ključ

In kako so se v zadnjih letih spremenile želje kupcev, kaj so prioritete pri nakupu? Zoran Đukić pojasnjuje, da so najbolj zaželena predvsem parkirna mesta in garaže, novogradnje z dvigali in terasami ter seveda stanovanja, primerna tudi za delo od doma. Najbolje pa se prodajajo tri-in štirisobna stanovanja, kupci pa so predvsem mlade družine. Kupci so bili sicer bolj zadržani pri nakupih zaradi visokih obrestnih mer, ki pa se

znižujejo. In kot pravi sogovornik, imajo celo ponudbe za obrestno mero v višini treh odstotkov.

Ob tem Zoran Đukić predstavi še novi produkt, ki je prišel tudi v Slovenijo. In sicer sta v prestolnici na Vilharjevi ulici v Župančičevi jami na razpolago še dve terasni, kompletno opremljeni dvosobni stanovanja (tudi z belo tehniko in zavesami) s čudovitimi razgledi, oblikovalcev Decor&Design v rezidenci Carpe Diem By Bitenc. »Pri teh stanovanjih gre za povsem novo ponudbo na trgu, in sicer poleg popolne opremljenosti ponujajo še komplet storitev hišnega upravitelja, tako imenovani 'concierge', ter še paket zdravja in družabni paket. Gre za storitev na ključ. Torej, vsi kupci lahko preko aplikacije naročajo vse vrste storitev, kot so prevozi, čiščenje, obroki, rezervacije kart itd. Zelo pomembno pa je, da je pod stanovanji medicinski center, kupcem stanovanj pa je omogočen tudi obisk zdravnika na domu,« opiše prednosti Zoran Đukić.

In kdo so dosedanji kupci teh stanovanj? »Premožni poslovneži in mladi menedžerji, ki si želijo kompletno storitev, kakršno Residenca Carpe diem ponuja, ki si želijo komforta in luksuza,« je še pojasnil direktor Stoja Trade Zoran Đukić.



Novo naselje Devana park II pospešeno gradijo, primopredaje stanovanj pa naj bi bile predvidoma že konec tega leta.

23. 03. 2024 Delo

Stran/Termin: 1

Naslov: Kriptodenar v stanovanja

Naklada: 19.752,00

Avtor: Aleksandar Lukič

Površina/Trajanje: 94,68

Rubrika/Oddaja: Naslovna stran

Žanr: NAPOVEDNIK ČLANKA

Gesla: NEPREMIČNINSKI POSREDNIK, NEPREMIČNINSKA AGENCIJA, CENE



# Kriptodenar v stanovanja

## Gibanje trga Sklenjenih poslov precej manj – Kvadratni meter vse dražji

V tretjem četrtletju lani so se rabljena stanovanja nekoliko pocenila, v zadnjem četrtletju pa se je krivulja znova obrnila navzgor. Nova stanovanja so se v enem letu podražila za 3,5 odstotka, rabljena še za desetinko odstotne točke več, kažejo podatki statističnega urada. Najizrazitejšo rast cen so statistiki ugotovili v Ljubljani, 3,8-odstotno.

### ALEKSANDAR LUKIČ

Za kvadratni meter stanovanja v prestolnici je treba odšteti več kot 4200 evrov (mediana), so izračunali pri podjetju Arvio. Izkušnje nepremičninskih agencij kažejo, da so kupci za rabljeno nepremičnino na pravi lokaciji pripravljeni odšteti tudi več kot sedem tisoč

evrov za kvadratni meter. Najbolj se prodajajo manjše enote, novogradnje, rabljena stanovanja z balkonom, dvigalom in parkirnim mestom.

Padanje števila sklenjenih poslov se je ustavilo, nepremičninski posredniki pa med kupci zaznavajo nekoliko več optimizma. Vzroki za to so verjetno rast plač, večjih odpuščanj za zdaj ni, posojila so nekoliko ugodnejša, zaradi pričakovanega nižanja ključnih obrestnih mer Evropske centralne banke pa se utegnejo kmalu še poceniti (prvo nižanje se pričakuje junija). Eden od sogovornikov opazha, da nekateri vlagatelji na kriptotrgih že unovčujejo precejšnje rasti kriptovalut, ki jih pretakajo v nepremičnine.

► **STRAN 3**

23. 03. 2024 Delo

Stran/Termin: 3

Naslov: Kvadrat rabljene nepremičnine v Ljubljani tudi 7000 evrov Naklada: 19.752,00

Avtor: Aleksandar Lukič

Površina/Trajanje: 682,17

Rubrika/Oddaja: AKTUALNO

Žanr: POROČILO

Gesla: CENE NEPREMIČNIN, NEPREMIČNINSKI POSREDNIK, NEPREMIČNINSKA



# Kvadrat rabljene nepremičnine v Ljubljani tudi 7000 evrov

**Cene** Po padcu v tretjem četrtletju 2023 v četrtem znova rast, najizrazitejša v glavnem mestu

Podatki državnih statistikov kažejo, da so se cene stanovanjskih nepremičnin v letu dni okrepile za 6,8 odstotka. V Ljubljani je cena rabljene nepremičnine presegla 4200 evrov za kvadratni meter, kažejo podatki Arvia, kupci pa so po besedah nepremičninskih podjetij pripravljeni plačati tudi sedem tisoč evrov.

**ALEKSANDAR LUKIČ**

Medtem ko od marsikod v tujini prihajajo novice o padanju cen nepremičnin, te v Sloveniji še naprej rastejo. Zadnji podatki Statističnega urada RS (Surs) za zadnje četrtletje 2023 kažejo, da je bila letna rast cen stanovanjskih nepremičnin (stanovanj in hiš) 6,8-odstotna, »kar je bilo najmanj po letu 2021, ko smo zaznali največje zvišanje cen v zadnjih nekaj letih (15,8 odstotka)«.

V enem letu, ko primerjamo zadnje četrtletje 2023 z istim četrtletjem v 2022, so se najbolj podražile nove družinske hiše (za 9,5 odstotka), sledijo nova stanovanja (za osem odstotkov), rabljene družinske hiše (za 7,9 odstotka) in rabljena stanovanja (za 5,9 odstotka).

Ko primerjamo zadnje četrtletje 2023 s predhodnim, je rast na ravni države 2,4-odstotna, najizrazitejša pa je bila pri rabljenih stanovanjih v Ljubljani – 3,8-odstotna. V Mariboru so 2,9 odstotka dražja, če izločimo mestni občini Ljubljana

in Maribor, pa je bila rast cen rabljenih nepremičnin 3,1-odstotna. Rabljene hiše so se v zadnjem četrtletju podražile za, denimo, 0,2 odstotka, v primerjavi z zadnjim četrtletjem predhodnega leta pa so 7,9 odstotka dražje.

## V Ljubljani nazaj v plus

Pri podjetju Arvio, ki spremlja dogajanje na slovenskem nepremičninskem trgu, ugotavljajo, da se celotna slika slovenskega nepremičninskega trga ne spreminja zelo, zdi pa se, da se tudi v prihodnjih mesecih ne bo: »Na strani povpraševanja je še vedno dovolj prostih denarnih sredstev, ki iščejo cilj v nepremičninah, zlasti novogradnjah. Glede na to, kako malo luči zvečer gori v teh novih stavbah, je veliko stanovanj naložbenih. Z letošnjo rastjo kriptotrga se bo prodalo še kakšno novo stanovanje več.«

Njihovi podatki kažejo, da se je cena za kvadratni meter stanovanja na ravni države povišala na okoli 2500 evrov, Ljubljana pa je po zdrsu pod 4000 evrov za kvadratni meter v tretjem četrtletju v četrtem presešla 4200 evrov (mediana). Ustavilo se je tudi padanje števila sklenjenih nepremičninskih poslov. Temu pritrjuje tudi statistika Sursa: v zadnjem četrtletju je bilo sklenjenih 2420 poslov, četrtletje prej 2397, medtem ko jih je bilo, denimo, v prvem četrtletju leta 2022 okoli 3500.

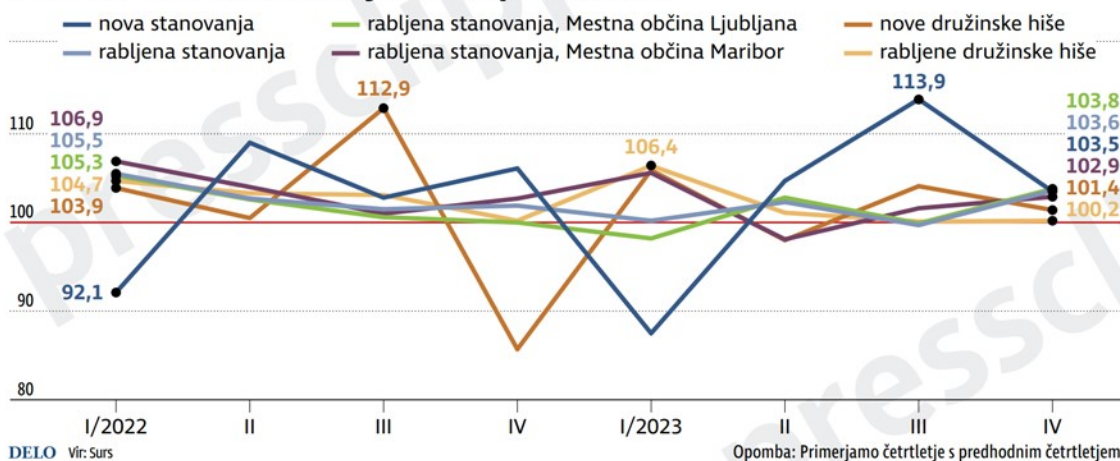
- V zadnjem četrtletju so se najbolj podražila rabljena stanovanja v Ljubljani.

- Dražja so za 3,8 odstotka.

- Za kvadratni meter je treba odšteti v povprečju več kot 4200 evrov.

»V prvem letošnjem trimesečju smo imeli približno deset odstotkov več transakcij kot v lanskem, pri čemer za zdaj ne opažamo bistvenega dviga cen pri posamezni transakciji. Cene realiziranih prodaj nepremičnin so se gibale od približno 3700 do šest tisoč evrov za kvadratni meter, odvisno od vrste nepremičnine, velikosti, prenove, opreme in lokacije,« njihove izkušnje predstavi Nejc Mlakar, direktor družbe Mesto nepremičnin. V zadnjem času zaznavajo še nekaj več optimizma: »Zdi se, da je čas, ko so kupci pričakovali zlom trga ali velik upad cen, minil. To pripisujemo temu, da so se obrestne mere umirile, že nekoliko spustile (predvsem posojila s fiksno obrestno mero), in napovedovanju nižanja obrestnih mer Evropske centralne banke.« Opaža tudi nekaj nakupov ob unovčevanju dobičkov na kriptotrgih.

## Indeksi cen stanovanjskih nepremičnin





Nekateri nepremičninarji opažajo, da se nedavni dobički na kriptotrgih spet prelivajo v nepremičnine. FOTO JOŽE SUHADOLNIK

Direktor Stoja nepremičnin Zoran Đukić ocenjuje, da število transakcij ostaja približno na isti ravni, povpraševanje pa zmerno: »Cene, kot vidimo statistično, še vedno rastejo.« Največje rasti sicer zaznavajo pri najemih.

Po izkušnjah Borisa Veleskega iz podjetja Mreža&Partnerji, nepremičnine, se je povpraševanje nekoliko povečalo v primerjavi s prvim četrtletjem lani, cene pa so se umirile. Večina kupcev je fizičnih oseb, naložbeni nakupi pa so še vedno aktualni, vendar nekoliko manj kot v drugi polovici leta 2023.

Mlakar pravi, da po manjših enotah največ povprašujejo samski ljudje, pari, kupci prvega stanovanja, tisti, ki kupujejo za svoje otroke študente, starejši ljudje, ki se selijo

**1,4 mrd €**  
je lani znašala  
skupna vrednost vseh  
prodanih stanovanjskih  
nepremičnin, to je  
približno petino manj  
kot leto prej

iz večjih hiš v manjše, in tisti, ki kupujejo za investicijo: »Večinoma prevladujejo kupci, ki rešujejo svoj stanovanjski problem, ne manjka pa niti kupcev, ki nepremičnine kupujejo za investicijo, predvsem v zadnjih mesecih, ko so kriptotrgi bolj živahni.«

»Kupujejo se zlasti novogradnje in vsa dobra rabljena stanovanja z balkonom, dvigalom, parkirnim mestom. Kupci so različni, največ je fizičnih oseb, pravne so kupovale bolj pred časom za kratkoročno oddajanje, pogosti so kupci, ki investirajo ali rešujejo svoj stanovanjski problem. Gre predvsem za nakupe brez zadolževanja,« nam je pojasnil Đukić.

**Okoli 3500 evrov v prestolnici ugodna cena**

Med dragimi posli je Đukić izpostavil primer prodaje rabljenega stanovanja na Njegoševi v Ljubljani, kjer je kupec za kvadratni meter odštél sedem tisoč evrov. Dobrih sedem tisoč evrov za kvadratni meter rabljene nepremičnine je pla-

čal tudi kupec za manjše rabljeno stanovanje za Bežigradom. Mlakar pravi, da je šlo za 35 kvadratnih metrov veliko nepremičnino (bivalne površine), v objektu, starem 30 let, s parkirnim mestom v garaži. Novega lastnika je stanovanje dobilo v zameno za 250.000 evrov.

Kaj je danes sploh ugoden nakup v Ljubljani? »V Ljubljani imamo trenutno za ugodno vsako stanovanje s ceno za kvadratni meter pod 3400 evrov. Meja navzgor je najbolj odvisna od vrste nepremičnine in lokacije, pri čemer cene za rabljeno stanovanje lahko sežejo tudi do približno 6000 evrov za kvadratni meter,« pravi Mlakar. Tako Đukić kot Veleski mejo za ugoden nakup postavita pri približno 3500 evrih za kvadratni meter.



23. 03. 2024 Večer

Stran/Termin: 15

Naslov: Kako bo urejen promet na Lentu

Naklada: 16.328,00

Avtor:

Površina/Trajanje: 525,64

Rubrika/Oddaja: MARIBOR

Žanr: POROČILO

Gesla: NAJEMNA STANOVANJA, UPRAVNIK



MESTNA OBČINA MARIBOR

# Kako bo urejen promet na Lentu

Lent se med Vodnim stolpom in Ribiško ulico za osebni promet zapre, izjema so stanovanjci, dostava, enosledni in javni potniški promet

---

 Igor Selan
 

---

**M**ariborski mestni svet je na četrtkovi seji med drugim potrdil spremembo odloka o občinskih cestah in s tem zakoličil tudi prihodnji prometni režim na prenovljenem Lentu. Kot sporočajo z občine, so v času, ko je bil Lent zaradi del za promet zaprt, izvedli analizo prometa. Z njo so ugotovili, da se obseg prometa v kumulativnem smislu ne zvišuje, povprečno se tako na dnevnem nivoju skozi mestno središče pelje 25 tisoč vozil. Čeprav se je z zaprtjem Lenta povečal promet na nekaterih drugih odsekih, predvsem na Maistrovi, Mladinski, Valvazorjevi in še na nekaterih drugih cestah v središču mesta, je analiza pokazala, da kritična preobremenitev teh cest ni bila dosežena.

## Omejitev na 20 km/h

Občina je zato sledila predlogu stroke in sprejela odločitev, da se Lent med Vodnim stolpom in Ribiško ulico za osebni promet zapre popolnoma, izjema so le stanovanjci, dostava, enosledni promet in javni potniški promet. Lent je s tem postal tako imenovani de-

ljeni prostor (shared space), kjer lahko vozila vozijo z največ 20 kilometri na uro, enako, kot je to že nekaj časa v veljavi tudi na Glavnem trgu in Koroški cesti ter v Cafovi ulici.

”

**"V evropskih mestih se vse bolj poudarja in kaže, kako pomembno je, da so javne površine v središčih namenjene ljudem"**

V območju umirjenega prometa med Vodnim stolpom in Ribiško ulico, ki je na vsaki strani zamejeno s potopnim valjem, bo promet potekal dvo-smerno, za vstop vanj bo potrebna dovolilnica, med Ribiško ulico in Studensko brvjo pa bo promet potekal enosmerno v smeri proti zahodu. Parkirnih površin na Lentu ne bo, razen na južni strani Pristana ter pri stavbi na naslovu Ob bregu 8.



### Za vstop na Lent nujne dovolilnice

Kot so še zapisali na občini, so upravičenci do vstopa v varovano območje skupnega prometnega prostora podjetja, ki dostavljajo blago do strank, izvajajo servisne in kurirske dejavnosti ali vzdrževanje objektov, ter stanovalci, ki so lastniki ali najemniki stanovanj v tem območju ali lastniki ali najemniki garaž in poslovnih prostorov. Vsi ti si lahko pridobijo letno dovoljenje za vstop z vozilom v dostavnem času, torej med 5. in 10. uro, z izjemo najemnikov garaž ali stanovalcev, ki imajo možnostjo parkiranja na dvorišču. Ti so upravičeni do izdaje letnega dovoljenja za 24-urni vstop v varovano območje skupnega prometnega prostora do parkirnega prostora. Vloga je dosegljiva na spletni strani Mestne občine Maribor

pod zavihkom "vloge in obrazci".

Nekoliko drugačen režim bo veljal za najemnike parkirnih prostorov v garažni hiši v Usnjarski ulici in na parkirišču Žički dvor. Ti se morajo za 24-urno dovolilnico obrniti na upravnika garažne hiše oziroma parkirišča Žički dvor.

### Učinkovita in potrebna preobrazba

Maribor se z obnovo mestnega središča odziva na problematiko vseh evropskih mest, ki so bila načrtovana na način, da so imela spalna naselja odmaknjena iz središča mesta, so poudarili na občini. "V evropskih mestih se vse bolj poudarja in kaže, kako pomembno je, da so javne površine v središčih namenjene ljudem, a ne v smislu veleblagovnic in nakupovalnih verig, ampak kot urbani

Lent je postal tako imenovani deljeni prostor (shared space), enako kot je urejeno na Glavnem trgu in Koroški cesti.

Foto: Igor Napast

prostor, namenjen druženju ljudi."

Z dokončano obnovo nabrežja Lent, prenovo Glavnega trga s Koroško cesto, ureditvijo tržnice in novega mlečno-mesnega paviljona, urejenega Vojašniškega trga s Kulturno četrtjo Minoriti je občina naredila preobrazbo, ki se v širšem kontekstu evropskih držav kaže za učinkovito in potrebno, so pojasnili. "Z izvedbo obnove nabrežja reke Drave smo povečali kakovost ključnih odprtih javnih prostorov na degradiranem območju, ki je hkrati območje večplastne kulturne dediščine starega mestnega jedra."

23. 03. 2024 Slovenske novice

Stran/Termin: 6

Naslov: Kvadrat v Ljubljani tudi 7000 evrov!

Naklada: 36.290,00

Avtor: ALEKSANDAR LUKIČ

Površina/Trajanje: 587,40

Rubrika/Oddaja: DAN V NOVICAH

Žanr: POROČILO

Gesla: CENE NEPREMIČNIN



1.

Najbolj so se podražila rabljena stanovanja v Ljubljani.

2.

Cena kvadratnega metra povprečno čez 4200 evrov.

3.

Dvakrat toliko kot 2015. je cena nepremičnine danes.

Nepremičninariji opažajo, da se nedavni dobički na kriptotrkih spet prelivajo v nepremičnine. FOTO: BLAŽ SAMEC



# Kvadrat v Ljubljani tudi 7000 evrov!

Po padcu cen v tretjem četrtletju 2023. v četrtem znova rast  
Na cene in prodajo nepremičnin vpliva živahnost na kriptotrgu



**LJUBLJANA** ◉ Iz tujine prihajajo novice o padanju cen nepremičnin, medtem pa v Sloveniji še naprej rastejo. Zadnji podatki Statističnega urada RS (Surs) za zadnje četrletje 2023 kažejo, da je bila letna rast cen stanovanjskih nepremičnin (stanovanj in hiš) 6,8-odstotna, »kar je bilo najmanj po 2021., ko smo zaznali najvišje zvišanje cen v zadnjih nekaj letih (15,8 odstotka)«.

Če primerjamo zadnje četrletje 2023. z istim četrletjem 2022., so se najbolj podražile nove družinske hiše (9,5 odstotka), sledijo nova stanovanja (8), rabljene družinske hiše (7,9) in rabljena stanovanja (5,9).

Ko primerjamo zadnje četrletje 2023. s predhodnim, je rast na ravni države 2,4-odstotna, najizrazitejša pa je bila pri rabljenih stanovanjih v Ljubljani – 3,8-odstotna. V Mariboru so rabljene nepremičnine za 2,9 odstotka dražje, če izločimo Mestni občini Ljubljana in Maribor, pa je bila rast cen 3,1-odstotna.

#### Vpliv kriptoalut

Pri podjetju Arvio, ki spremlja dogajanje na slovenskem nepremičninskem trgu, ugotavljajo, da se celotna slika slovenskega nepremičninskega trga ne spreminja veliko, zdi pa se, da se tudi v prihodnjih mesecih ne bo: »Na strani povpraševanja je še vedno dovolj prostih denarnih sredstev, ki iščejo cilj v nepremičninah, zlasti v novogradnjah. Glede na to, kako malo luči zvečer

gori v teh novih stavbah, je veliko stanovanj naložbenih. Z letošnjo rastjo kriptotrga se bo prodalo še katero novo stanovanje.«

Njihovi podatki kažejo, da se je cena za kvadratni meter stanovanja na ravni države povešala na okoli 2500 evrov, Ljubljana pa je po zdruzi pod 4000 evrov za kvadratni meter v tretjem četrletju v četrtem presegla 4200 evrov (mediana). Ustavilo se je tudi padanje števila sklenjenih nepremičninskih poslov. Temu pritrjuje statistika Sursa: v zadnjem četrletju jih je bilo sklenjenih 2420, četrletje prej 2397, medtem ko jih je bilo denimo v prvem četrletju leta 2022 okoli 3500.

»V prvem trimesečju tega leta smo imeli za približno 10 odstotkov več transakcij kot v enakem obdobju leta 2023, pri čemer še ne opažamo bistvenega dviga cen pri posamezni transakciji. Cene realiziranih nepremičnin v tem obdobju so se gibale od približno 3700 evrov za kvadratni meter do šest tisoč, odvisno od vrste nepremičnine, velikosti, prenove, opreme in

lokacije,« izkušnje predstavi **Nejc Mlakar**, direktor družbe Mesto nepremičnin. Pravi, da po manjših enotah največ povprašujejo samski ljudje, pari, kupci prvega stanovanja, tisti, ki kupujejo za svoje otroke študente, starejši, ki se selijo iz večjih hiš v manjše, in tisti, ki kupujejo za investicijo: »Večinoma prevladujejo kupci, ki rešujejo svoj stanovanjski problem, ne manjka pa niti tistih, ki nepremičnine kupujejo za investicijo, predvsem v zadnjih mesecih, ko so kriptotrgi bolj živahni.«

Kaj je danes sploh ugodno? »V Ljubljani imamo trenutno za ugodno vsako stanovanje, ki ima ceno pod 3400 evrov za kvadratni meter. Meja navzgor je predvsem odvisna od vrste nepremičnine in njene lokacije, kjer pa cene za rabljeno stanovanje lahko sežejo tudi do približno 6000 evrov za kvadratni meter,« še meni Mlakar.

#### Rabljena, a zelo draga

Direktor Stoja nepremičnin **Zoran Đukić** ocenjuje, da število transakcij ostaja približno na isti ravni, povpra-

ševanje pa zmerno: »Cene, kot vidimo statistično, še vedno rastejo.« Največjo rast sicer zaznavajo pri najemih. »Kupujejo se predvsem novogradnje in vsa dobra rabljena stanovanja z balkonom, dvigalom, parkirnim mestom. Kupci so različni, gre predvsem za fizične osebe, pravne so kupovale bolj pred časom za kratkoročno oddajanje, pogosti so kupci, ki investirajo ali rešujejo svoj stanovanjski problem. Gre predvsem za nakup brez zadolževanja,« nam je pojasnil Đukić.

Med dragimi posli je izpostavil primer prodaje rabljenega stanovanja na Njegoševi v Ljubljani, kjer je kupec za vsak kvadratni meter odštél sedem tisoč evrov. Dobrih sedem tisoč evrov za kvadratni meter rabljene nepremičnine je plačal tudi kupec za manjše stanovanje za Bežigradom. Nejc Mlakar pravi, da je šlo za 35 kvadratnih metrov veliko nepremičnino (bivalne površine), v objektu, starem 30 let, s parkirnim mestom v garaži. Novega lastnika je stanovanje dobilo za 250.000 evrov. **ALEKSANDAR LUKIĆ**



**V LJUBLJANI IMAMO  
TRENUTNO ZA UGODNO VSAKO  
STANOVANJE, KI IMA CENO POD 3400  
EVROV ZA KVADRATNI METER.**

25. 03. 2024 **Delo**

Stran/Termin: 8

Naslov: Oskrbovana stanovanja

Naklada: 19.752,00

Avtor:

Površina/Trajanje: 76,63

Rubrika/Oddaja: GENERACIJA +

Žanr: VEST

Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE



### Občina Mirna Oskrbovana stanovanja



**Nekaj več kot 5600 kvadratnih metrov veliko območje v središču Mirne, ki je namenjeno gradnji oskrbovanih stanovanj, je kupil Stanovanjski sklad Republike Slovenije.** Za štiri nezazidana stavbna zemljišča, ki imajo v neposredni bližini individualno in kolektivno komunalno opremo – vodovod, kanalizacijo, telefon, elektriko, cesto, javno razsvetlavo, zelene in rekreacijske površine, hidrantno omrežje –, je uveljavil predkupno pravico in plačal 224.000 evrov (brez DDV). Predvidoma konec tega oziroma v začetku prihodnjega leta bo začel graditi oskrbovana stanovanja. Sklad mora začeti graditi najkasneje v treh letih od notarske overitve prodajne pogodbe, v petih pa pridobiti uporabno dovoljenje, sicer lahko občina uveljavlja odkupno pravico po ceni, po kateri je zemljišče prodala.

25. 03. 2024 Delo

Stran/Termin: 8

Naslov: Mladi in stari in še kdo potrebuje neprofitna stanovanja Naklada: 19.752,00

Avtor: Simona Fajfar Površina/Trajanje: 357,90

Rubrika/Oddaja: GENERACIJA + Žanr: POROČILO

Gesla: NAJEMNA STANOVANJA, STANOVANJSKI ZAKON



# Mladi in stari in še kdo potrebuje neprofitna stanovanja

## Skupnost občin Slovenije

*O spremembah stanovanjskega zakona,  
ki naj občinam pomaga pri lokalni stanovanjski politiki*

»Neprofitna stanovanja po trenutni zakonski ureditvi pripadajo le eni ozki družbeni skupini, medtem ko je potrebnih po dostopnih stanovanjih veliko več (mladi, mlade družine, deficitarni poklici, starejši), vendar zaradi kriterijev pri dodeljevanju nimajo možnosti proti na papirju socialno ogroženim družinam z velikim številom otrok,« so izpostavili v Skupnosti občin Slovenije.

### SIMONA FAJFAR

V Skupnosti občin Slovenije so pripravili pripombe na predlog zakona o dopolnitvi stanovanjskega zakona, ki je trenutno v medresorskem usklajevanju. »Vsaka sprememba, ki olajšuje pot do zagotavljanja javnih najemnih stanovanj, je dobra in jo je vredno podpreti, razen če njen sprejem zamika sistemske spremembe zakona dlje v prihodnost. Glede na to, da stanovanjski zakon na področju zagotavljanja zadostnega števila javnih najemnih stanovanj nujno potrebuje sistemsko prenovu, se zastavlja vprašanje, ali bo ta sprememba dovolj,« so ugotavljali v Skupnosti občin Slovenije ob obravnavi

dopolnitev zakona, ki bo omogočala lažje financiranje najemnih stanovanj.

Težava, na katero so opozorili občine, je, da so sredstva namenjena izključno zagotavljanju neprofitnih stanovanj, kjer pa se poleg neustrezno nizke najemnine občine srečujejo tudi s togimi pravili o dodeljevanju, cenazah

upravičenosti in obveznega oddajanja za nedoločen čas. Posledično imajo težave z neplačniki in nadzorom nad najemniki, ki v vmesnem času presežejo dohodkovni cenzus.

Ugotovili so tudi, da lahko dobi neprofitna stanovanja po trenutni zakonski ureditvi le ozka družbena skupina, saj imajo prednost (na papirju) socialno ogrožene družine z velikim številom otrok, ne pa mladi, mlade družine, starejši ..., ki zaradi postavljenih kriterijev nimajo možnosti za izbor.

Opozorili so še, da bi bil že čas, da bi poleg neprofitnih stanovanj začeli zagotavljati tudi druge oblike stanovanj, kot so stanovanja za mlade in mlade družine, ki bi se oddajala za določen čas, stanovanja, ki bi omogočala najem z možnostjo postopnega odkupa (rent-to-buy), javno-zasebna partnerstva za zagotavljanje kadrovskega stanovanj in stanovanjske zadrage. Te so v tujini stalnica, v Sloveniji pa tudi po desetih letih poskusov nimamo niti ene.

Nasprotovali so tudi načrtom gradnje v večjih centrih in pod-

prli decentralizirano gradnjo. Predstavnik ministrstva so opozorili, da je trenutni sistem, po katerem občine krijejo subvencije neprofitne najemnine, država pa subvencije tržne najemnine za upravičence do neprofitnih stanovanj, ki jih zaradi pomanjkanja stanovanj niso dobili, popolnoma nestimulativen za občine, da bi se odločile za gradnjo neprofitnih stanovanj.

Na sestanku so še opozorili, da od ministrstva za solidarno prihodnost pričakujejo celovit pristop k stanovanjski politiki, ki bi iskala rešitve stanovanjskega vprašanja za vse demografske skupine. S tem mislijo tudi na domove za brezdomce, študentske domove, oskrbovana stanovanja in domove za starejše, ne pa le neprofitnih stanovanj, do katerih večji del mladih in zaposlenih nima dostopa.

Izpostavili so še, da je bolj kot predlagana novela potreben ločen zakon o spodbujanju gradnje javnih najemnih stanovanj, ki bo zagotavljal proračunska sredstva za sistemski razvoj stanovanjske politike. V tem okviru je smiselno obravnavati tudi sistemski vir sredstev.

- Od države pričakujejo celovit pristop k stanovanjski politiki.
- Skupin, ki potrebujejo neprofitna stanovanja, je veliko.
- Morali pa bi razviti tudi druge oblike stanovanj.



*Bil bi že čas, da bi  
poleg neprofitnih  
stanovanj začeli  
zagotavljati tudi druge  
oblike stanovanj,  
kot so stanovanja  
za mlade ali  
stanovanjska zadruga.*



Celovita stanovanjska politika bi zagotavljala rešitve za vse demografske skupine. FOTO LEON VIDIC