



Poročilo medijskih objav

Pripravljeno: **29.03.2024**

Pojavnost:



Ključne besede v poročilu:

ZAKON O NEPREMIČNINSKEM POSREDOVANJU	1
STANOVANJSKI ZAKON	1
UPRAVLJANJE VEČSTANOVANJSKIH STAVB	1
ETAŽNA LASTNINA	1
UPRAVNIK	1
NEPREMIČNINSKA AGENCIJA	2
GRADNJA STANOVANJ	1
POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI	2
STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE	2
CENE NEPREMIČNIN	1

Pregled objav

28. 03. 2024	Pravna praksa	Stran/Termin: 34	SLOVENIJA
Naslov:	Dvojnice v terminologiji- kršilci ali kršitelji terminoloških načel?		
Vsebina:	Tokrat bomo govorili o rabi dvojnic v pravnih besedilih, zato naj najprej razjasnim jezikoslovna termina sopomenka (sinonim) in dvojnica (dubleta). Tako sopomenke kot dvojnice so pogost pojav v jeziku, zato ni nenavadno, da se pojavljajo tudi v terminologiji.		
Avtor:	Špela Antloga		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	ZAKON O NEPREMIČNINSKEM POSREDOVANJU		

28. 03. 2024	Pravna praksa	Stran/Termin: 16	SLOVENIJA
Naslov:	Je hrup v večstanovanjskih zgradbah res pričakovana in neodpravljiva težava?		
Vsebina:	Sosedov si povečini ne izberemo sami. Včasih je zato nakup oziroma najem stanovanja, ki prej ni bilo preizkušeno v določenem bivalnem obdobju, nabava t. i. mačka v žaklju. Na pritoževanje nad sosedi v večstanovanjskih stavbah je pogosta replika, da »se v tem primeru raje vseli v hišo« ali pa kdaj tudi, da		
Avtor:	Kristina Lopert		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	STANOVANJSKI ZAKON, UPRAVLJANJE VEČSTANOVANJSKIH STAVB, ETAŽNA LASTNINA,		

29. 03. 2024	Štajerski tednik	Stran/Termin: 4	SLOVENIJA
Naslov:	Po 40 letih se obeta stanovanjski bum v Majšperku		
Vsebina:	Majšperk Mariborsko podjetje bo zgradilo dva bloka s skupno 50 stanovanji		
Avtor:	MOJCA VTIČ		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	NEPREMIČNINSKA AGENCIJA		

29. 03. 2024	Večer	Stran/Termin: 18	SLOVENIJA
Naslov:	Če bo postal nepremičninski, občina želi del zaslужka		
Vsebina:	ZAVOD KSENA		
Avtor:	Rozmari Petek Jasmina Detela		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	GRADNJA STANOVANJ, NEPREMIČNINSKA AGENCIJA, POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI		

29. 03. 2024	Primorske novice	Stran/Termin: 1	SLOVENIJA
Naslov:	Direktorju stanovanjskega sklada še nagrada za uspešnost		
Vsebina:	KOPER		
Avtor:			
Žanr:	NAPOVEDNIK ČLANKA		
Gesla:	STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE		

29. 03. 2024	Primorske novice	Stran/Termin: 5	SLOVENIJA
Naslov:	Kuštri dodatnih 1744 evrov		
Vsebina:	koper Direktor Javnega stanovanjskega sklada je imel zaradi gradnje nove soseske dodatne obveznosti		
Avtor:	Jan Klokočovnik		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE		

28. 03. 2024	Delavska enotnost	Stran/Termin: 11	SLOVENIJA
Naslov:	Damjan Balanč		
Vsebina:	Damjan Balanč je dobra tri leta predsednik Sindikata komunale, varovanja in poslovanja z nepremičninami (SKVNS) v podjetju Komunala Škofja Loka, kjer je zaposlen kot voznik tovornih vozil. Odkar je leta 2021 prej zasebno podjetje Loška komunala, d. d. poslovno prevzela občina Škofja Loka, se je po zaslugi		
Avtor:	Miha Poredoš		
Žanr:	INTERVJU		
Gesla:	POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI		

Naslov: O stanovanjski problematiki mladih
Vsebina: Mladinski svet Slovenije je začel zagovorniško kampanjo o stanovanjski problematiki mladih Nimam kam. V času kampanje bodo na družbenih omrežjih opozarjali na izzive, s katerimi se mladi soočajo na tem področju.

Avtor:

Žanr: POROČILO

Gesla: CENE NEPREMIČNIN

28. 03. 2024

Pravna praksa

Stran/Termin: 34

Naslov: Dvojnice v terminologiji- kršilci ali kršitelji terminoloških Naklada: 1.800,00

Avtor: Špela Antloga

Površina/Trajanje: 280,25

Rubrika/Oddaja: /

Žanr: POROČILO

Gesla: ZAKON O NEPREMIČNINSKEM POSREDOVANJU

Dvojnice v terminologiji – kršilci ali kršitelji terminoloških načel?

Tokrat bomo govorili o rabi dvojnic v pravnih besedilih, zato naj najprej razjasnim jezikoslovna termina *sopomenka* (*sinonim*) in *dvojnica* (*dubleta*). Tako sopomenke kot dvojnice so pogost pojav v jeziku, zato ni nenavadno, da se pojavljajo tudi v terminologiji. Načeloma o dvojnica govornimo pri normiranju besedja, zato jih praviloma popisujejo splošni slovarski priročniki, gre pa za pisne (npr. *volilec* in *volivec*), naglasne (npr. *potégniti* in *potegniti*) in druge pojavnne oblike neke besede. Sopomenke pa so definirane kot besede, ki imajo (skoraj) enak pomen kot kaka druga beseda (npr. *akceptant* in *sprejemnik menice*). Nekateri slovenski jezikoslovci navajajo, da so sopomenke v terminologiji vedno dvojnice, na primer v razmerju domača nasproti prevzeti besedi, brez slogovne ali kakršnekoli druge besedilne vloge. Tako navedeno pomensko razmerje definira tudi Pravni terminološki slovar, ki v slovarskem sestavku vključuje »iztočnico, definicijo in morebitno sopomenko«. Drugi jezikoslovci pa menijo, da je tovrstno poimenovalno prekrivanje moteče, zato bi morali v terminologiji razlikovati med dvojnico, ki označuje različno pojavnno obliko iste besede, in sopomenko, ki označuje enega od vsaj dveh terminov za isti pojem. To razmejitev bomo za večjo jasnost prevzeli tudi v tokratnem pregledu pisnih dvojnic v pravni terminologiji.

V zadnjem času sem namreč v pravnih besedilih zasledila pojavljanje besed *kršitelj* in *kršilec* ter *naročitelj* in *naročnik*. Tvorjenke s pripskim obrazilom *-telj*, kot sta *kršitelj* in *naročitelj*, so v primerjavi s tvorjenkami z *-nik* in *-lec/-vec* za vršilce dejanja starejše slovenske tvorjenke. V Pravnem terminološkem slovarju tako najdemo še npr. *pridobiteljja*, *dobavitelja*, *izvršitelja*, *vlagatelja*, *najditelja*, ki nimajo dvojnic s kakšnim drugim (mlajšim) obrazilom. V rabi pa so tudi *oporočitelj*, *cenitelj*, *izvršitelj* in že omenjena *kršitelj* in *naročitelj*, ki imajo dvojnice *oporočnik*, *cenilec*, *kršilec* in *naročnik*; *izvršitelj* še sopomenko *izterjevalec*, *naročnik* in *naročitelj* pa sopomenko *mandant*.

Kršitelj in *kršilec* sta v Pravnem terminološkem slovarju definirana kot 'oseba, ki ravna v nasprotju s predpisi' in kot 'oseba, zoper katero se začne hitri postopek o prekršku pred prekrškovnim organom'. Posamezna specializirana področja termin definirajo še natančneje, npr. v Zakonu o poslovni skrivnosti (ZPosS) je v 3. členu pri definiranju izrazov opredeljen *kršilec* oziroma *kršilka* kot »fizična ali pravna oseba, ki je protipravno pridobila, uporabila ali razkrila poslovno skrivnost«. Obliko *kršilec* najdemo tudi v Zakonu o avtorskih in sorodnih pravicah (ZASP) ter v Stvarnopravnem zakoniku (SPZ). V Zakonu o prekrških (ZP-1) je v 48. členu pri opredelitvi pojmov naveden izraz *kršitelj*, ki »označuje kršiteljico in kršitelja [...] zoper katerega je začel postopek o prekršku pred prekrškovnim organom«. Z vidika rabe dvojnic v omenjenih zakonih bi lahko torej govorili tudi o pomenski razliki pri rabi obeh oblik.

Kaj izkazuje raba? Oblika *kršilec* se v korpusu pisne standardne slovenščine Gigafida 2.0 pojavi 1308-krat, najpogosteje v strokovnih in časopisnih besedilih, ki so nastala med letoma 1990 in 1998. Najpogostejše zveze so *kršilec zakona*, *kršilec (cestnoprometnih) predpisov* in *kršilec (človekovih/avtorskih) pravic*. Pridevniška oblika *kršilčev* se v korpusu pojavi samo trikrat. Oblika *kršitelj* je v istem korpusu pogostejša, pojavi se 11.942-krat, prevladujoče v časopisnih besedilih in na internetu ter največkrat med letoma 1999 in 2003. Najpogostejše zveze so popolnoma enake, kot pri obliki *kršilec*, torej *kršitelj zakona*, *kršitelj (cestnoprometnih/prometnih) predpisov*, *kršitelj (človekovih/avtorskih) pravic*. Je pa nekoliko prevladujoča tudi pridevniška raba oblike, izpeljane iz *kršitelja*, v korpusu se namreč pridevnik *kršiteljev* pojavi 32-krat. V rabi torej ni pomenskih razlik med dvojnica, kot bi lahko rekli za opredelitve v posameznih zakonih, po katerih bi torej, če bi bili zelo natančni, govorili o kršilcih avtorskih pravic in kršiteljih cestnoprometnih predpisov. Je pa opazno, da je bila do leta 2000 prevladujoča oblika *kršilec*, ki je tudi prevladujoča v strokovnih besedilih, po tem letu pa *kršitelj*, na katero bomo večkrat naleteli v spletnih besedilih. V manjšem številu najdemo tudi obliko *prekršitelj*, ki je ne bomo našli v Pravnem terminološkem slovarju, je pa navedena v Slovarju slovenskega knjižnega jezika s sopomenko *kršilec* in zglede »prekršitelj predpisov«.

Podobna dilema za rabo *naročitelja* in *naročnika* je razložena v Terminološki svetovalnici Inštituta za slovenski jezik Frana Ramovša. Avtorji odgovora na vprašanje, ali je med pravnima terminoma razlika ali ne, navajajo, da termina »sicer označujeta stranko pogodbe v razmerju do druge stranke, a se uporabljata v različnih vrstah pogodb«. Uporabljata pa se tudi v različnih z njimi povezanih zakonih (*naročitelj* na primer v Obligacijskem zakoniku (OZ), *naročnik* pa v Zakonu o javnem naročanju (ZJN-3)). Čeprav (nepotrebna) dvojničnost v terminologiji ni zaželena, je (če že obstaja) pomembno predvsem, da z dosledno rabo enega termina v enem besedilu zagotovimo natančno in učinkovito razumevanje besedila. Slab primer tega načela je Zakon o nepremičninskem posredovanju (ZNPotr), v katerem se za isti pojem izmenjujejo oba termina, *naročitelj* in *naročnik*. 3. točka 6. člena (odgovornost za škodo in zavarovanje odgovornosti) pravi: »Nepremičninska družba sme sprejeti od *naročnika* ali tretje osebe v zvezi z izvedbo pravnega posla, pri katerem je posredovala, v hrambo denarna sredstva, če ima z banko sklenjeno pogodbo o vodenju fiduciarnega računa in če jo *naročitelj* ali tretja oseba za to pisno pooblasti« (podčrtala Š. A.). S tem so pisci zakona *kršilci* in *kršitelji* podajanja razumljive in nedvoumne vsebine.

Špela Antloga

Terminološki kotiček (5)

28. 03. 2024 Pravna praksa

Stran/Termin: 16

Naslov: Je hrup v večstanovanjskih zgradbah res pričakovana in Naklada: 1.800,00

Avtor: Kristina Lopert

Površina/Trajanje: 991,40

Rubrika/Oddaja: prostorsko pravo

Žanr: POROČILO

Gesla: STANOVANJSKI ZAKON, UPRAVLJANJE VEČSTANOVANJSKIH STAVB, ETAŽNA



Kristina Lopert,
mag. prava,
strokovna sodelavka
za pravne zadeve na
Računskem sodišču RS

Stališča avtorice v tem prispevku niso nujno tudi stališča organa, pri katerem je zaposlena.

Sosedom si povečini ne izberemo sami. Včasih je zato nakup oziroma najem stanovanja, ki prej ni bilo preizkušeno v določenem bivalnem obdobju, nabava t. i. mačka v žaklju. Na pritoževanje nad sosedu v večstanovanjskih stavbah je pogosta replika, da »se v tem primeru raje vseli v hišo« ali pa kdaj tudi, da »se vseli v mansardno stanovanje«. To ni ravno preprosto, saj si marsikdo z zadnjimi centi lahko privošču le majceno garsonjero. Pogosto na trgu tudi ni možnosti izbire nadstropja, saj je to nemalokrat bitka za prosto bivalno enoto, da jo v svojevrstnem srečelovu zadeneš pod normalnimi pogoji in po razumni ceni.¹ Nenazadnje se na nacionalni ravni skuša že vrsto let reševati problematiko nedostopnosti stanovanj.

Je hrup v večstanovanjskih zgradbah res pričakovana in neodpravljiva težava?

¹ Razpoložljivih mansard je sicer še manj.

² Divjanje, kričanje, toputanje, večurno vadenje glasbila, izvajanje hrupne (tudi nedovoljene) dejavnosti, dolgotrajna prenovitvena dela (tudi v več enotah istočasno), ropotanje zaradi bolezni (obsesivno-kompulzivna motnja, shizofrenija) – nenehno premikanje, odpiranje, zapiranje, drgnjenje vrat in pohištvenih delov itd. (le nekaj primerov).

³ Vsak človek potrebuje določen čas miru in počitka, saj njuna odsotnost vpliva na kakovost spanca, raven energije, odpornost, zbratnost, splošno počutje; v kombinaciji z drugimi stresnimi okoliščinami pa lahko vodi tudi v resnejše zdravstvene težave.

⁴ Ur. l. RS, št. 33/91-I in nast.

⁵ Ur. l. RS, št. 69/03 in nast.

⁶ Po 32. členu SZ-1 pa etažni lastniki morajo skleniti pogodbo o medsebojnih razmerjih, s katero uredijo način upravljanja in rabe večstanovanjske stavbe.

⁷ Ur. l. RS, št. 60/09 in nast.

Problematika hrupnega bivalnega okolja ima še večjo razsežnost, ko gre za stanovalce, ki so primorani preživeti več časa doma – to so gibalno ovirani, oskrbe potrebni, bolni. Številnim zaposlenim je danes omogočeno delo od doma, kjer hrupne okoliščine lahko resno motijo delo, nenazadnje pa se, kar smo izkusili v bližnji preteklosti, lahko pojavijo tudi posebne zdravstvene razmere, v katerih smo praktično vsi primorani več časa preživeti doma. Primerov, ko je nekdo za sosednjo steno moteč preko sprejemljive meje hrupnosti, je veliko,² dolgotrajna in prekomerna izpostavljenost takemu hrupu pa lahko tistemu, ki jo trpi, povzroči raznotere škodljive posledice za zdravje.³

Hišni red

Skladno z 72. členom Ustave RS⁴ ima vsakdo pravico do zdravega življenjskega okolja, po njenem 78. členu pa država ustvarja možnosti, da si lahko državljani pridobijo primerno stanovanje. Povezano ti dve določili ne moreta izražati drugega cilja, kot da se bivanje posameznika, kjerkoli je to zagotovljeno, mora odražati kot primerno – v zdravju prijaznem okolju. Pravica do počitka in miru pa se zakonsko zagotavlja tudi na drugih področjih – npr. delovnopravno je to ena od temeljnih pravic delavca, ki lahko doseže svoj namen v polnosti le, če se jo podpre širše. Stanovanjski zakon (SZ-1)⁵ kot krovna zakonska ureditev tega področja v 27. členu določa, da etažni lastniki, ki imajo več kot polovico solastniških deležev, lahko

sprejmejo hišni red, s katerim določijo temeljna pravila sosedskega sožitja v večstanovanjski stavbi.⁶ Podzakonski akt, Pravilnik o upravljanju večstanovanjskih stavb,⁷ nadalje v 9. členu določa nadrobnejšo vsebino hišnega reda, s katerim se

»določijo pravice in obveznosti uporabnikov posameznih delov stavbe z namenom, da se zagotovijo pogoji za nemoteno uporabo teh delov, zavaruje varnost in red ter zagotovi mir in čistoča v stavbi, tako da se z njim določijo temeljna pravila sosedskega sožitja.«⁸

Z namenom predhodne zagotovitve vzdrževanja zelenega standarda sobivanja bi se morala pripravi hišnega reda nameniti posebna pozornost, da bi ta vključeval dovolj široko in poglobljeno obravnavo (s predvidevanjem) možnih konfliktnih polj – da je domišljen, določen in zlasti praktično uporabljen. Pomen hišnega reda je v praksi namreč večji od tistega, ki se mu ga pripisuje – da je *zgolj krajši zapis, ki ga pribijejo na oglasno desko*. Iz starejšega primera sodne prakse⁹ je razvidno jasno stališče sodišča:

»Iz sodbe ni razvidno, kaj določa hišni red, ki je materialnopravna podlaga krivdnega razloga, saj čl. 102/I, tč. 5 Stanovanjskega zakona kršitve izrecno veže na določbe hišnega reda. Sodbe res ni mogoče preizkusiti, če ni jasno, katere določbe hišnega reda naj bi tožena stranka kršila.«

V navedenem primeru hišni red tožbi sploh ni bil priložen, sklepati pa je možno tudi, da je zaradi pomanjkljive vsebine površen, na hitro pripravljen hišni red pri konfliktu premalo za podlago presoje.



Mehanizmi za ukrepanje, denimo vložitev izključitvene tožbe, in siceršnji poskusi ukrepanja z obračanjem na različne uradne naslove so poleg dolgotrajnosti težavni tudi zaradi dokazovanja resničnosti motečih ravnanj ter njihove kontinuiranosti in intenzitete. Precej svež primer sodne prakse,¹⁰ ko je stanovalko motil hrup iz stanovanja nad njo, nam z zavrnitvijo pritožbe izkazuje, kako težavno je lahko dokazovanje povzročanja hrupa iz druge etažne enote. Primeri, ko lahko posameznik natančno razpozna, kako in s čim so moteči zvoki povzročani,¹¹ so redki, saj nima vpogleda v dejansko dogajanje v posamezni enoti in mu tako preostane le ugibanje. Nadalje, tudi če bi s pomočjo razlage prenosa hrupa na podlagi konstrukcije in drugih fizikalnih lastnosti stavbe lahko bilo natančno izkazano, od kod prihaja hrup,¹² tožnik še vedno ne more dokazati vzroka nastanka hrupa, njegove intenzitete ter tudi kontinuiranosti in trajanja. Standard sodne prakse¹³ je, kar zadeva zadnje dvojje, vzpostavljen:

»Kršitve namreč niso časovno opredeljene, saj se navaja le, da tožena stranka že dlje časa moti stanovalce. Izraz 'že dlje časa' ni opredeljen pojem in onemogoča oceno, ali gre za pogoste grobe kršitve, saj bi bilo treba kršitve časovno opredeliti (npr. s tedni, meseci, frekvenca motenj itd.). Zaradi časovne neopredeljenosti zatrjevanih kršitev tudi ni mogoče oceniti, ali je tožena stranka huje motila druge stanovalce.«

Pri prvem od navedenih primerov sodne prakse je treba poudariti še, da se domnevni povzročitelj hrupa lahko vselej zagovarja s spodobnim in uvidevnim bivalnim slogom, morebitna priča pa lahko izgubi pri oceni svoje kredibilnosti že zaradi seznanjenosti s tožnikovo situacijo, zlasti kadar je moč sklepati na njuno medsebojno naklonjenost. Dodati pa velja tudi pomislek, da je, če je hrup povzročan denimo zgolj spodaj stanujoči osebi, ki je edina prizadeta na ta način, težko najti več oseb, ki bi potrdile resničnost navedb tožnika, kar znatno zmanjša tožnikove dokazne možnosti in moč dokazov.

Skladno s 155. členom SZ-1 lahko občina z odlokom določi splošna pravila pri uporabi stanovanj in stanovanjskih stavb ter obveznosti in pogoje za prenovalo, izboljšave ter zunanji videz stanovanj in stanovanjskih stavb. Prenova naj bi služila izboljšavi oz. dvigu standarda kakovosti bivanja v nekem objektu, a se pri tem vselej usmerja le k najučinkovitejšim navzven vidnim pomanjkljivostim (npr. urejanje dostopa, prenova fasade). Nema lokrat je prisotna tudi kritika na račun konstrukcije – zaradi slabe izolacije, tudi zvočne. Zvočna izolacija ni za potrebe kakovosti bivanja nič kaj dosti manjšega pomena kot toplotna, zato bi se, za začetek, moralo preveriti možnosti izboljšav tudi za to.

Plačilo za prekoračitev hrupa

Sicer pa: kot so na radiatorjih nameščene merilne naprave, ki beležijo porabo energije za ogrevanje, bi bilo lahko vsako stanovanje opremljeno tudi z napravami za meritev hrupa. Določila bi se razumna raven hrupa v jakosti in trajanju. Če bi bilo izmerjeno, da je ta meja presežena, bi se za povzročeno prekomerno hrupnost plačal skupni znesek (seštetih znatnih prekoračitev mejne vrednosti v določenem obdobju). Kjer ne bi bilo sočasno predhodno zagotovljeno izboljšanje zvočne izolacije posameznih etažnih enot v celoti, torej za vse enote in na isti način, bi se moralo tistim, ki bi si to zagotovili sami, boljše izoliranost upoštevati pri

določitvi mejne vrednosti. Investicija tega plačnika bi se tako odražala pri zmanjšanju motečih imisij za druge in obenem v individualnem načinu bivanja v stanovanju. Na primarni ravni pa bi se meja sprejemljive ravni hrupa lahko določala podobno – z izvedbo meritev na podlagi poskusov, kar bi se ustrezno preračunalo v določene vrednosti, ki upoštevajo specifične posameznega objekta (konstrukcija stavbe ipd.).¹⁴

Če bi šlo, upoštevaje vse etažne enote, sem ter tja za izjemne okoliščine, kot je na primer prenova, bi se lahko s predhodno pridobljenim pisnim soglasjem upravnika doseglja oprostitev (ali vsaj zmanjšanje zneska) plačila, seveda pa je predhodno pri tem treba poudariti, da bi bilo že sicer treba zagotoviti, da so pravila za obnovitvena dela že predpisno določena ter da se njihova pogostost in trajanje izvrševanja tudi ustrezno regulirata.¹⁵ Nema lokrat namreč stanovanci v večstanovanjskih enotah dobijo vtis, da so prenove in druga dela precej samovoljno izvajana – posebnost je že, če v predverju stavbe druge stanovalce pričaka obvestilo o načrtovanih delih.

Da bi bilo sicer, kar zadeva idejo merilnih naprav za presežen hrup, vse skupaj še nekoliko bolj življenjsko, bi lahko imelo vsako stanovanje na voljo nekaj bonusa, ki bi ga lahko izkoristili, če bi izjemoma imeli občasno kakšno krajše obdobje povečanega povzročanja hrupa, kar je humano tolerirati. Pravično bi se torej takšne bonuse dodelilo v enakem obsegu vsem stanovanjskim enotam, možnost plačila zneska za presežek hrupa pa bi ob tem morala biti omejena, da ne bi omogočala diskriminacije med stanovanci glede na njihovo premoženjsko stanje. Nekdo, ki ima več sredstev, si ne bi smel zaradi tega privoščiti kar vsega, in to neomejeno, ker bi pač lahko »poravnal odpuške za vse svoje grehe«. ¹⁶ Iz tega naslova zbrana sredstva bi se lahko namenila za obratovalne oz. administrativne in vzdrževalne stroške v zvezi s tovrstnimi napravami, preostanek pa se bi lahko naložil v rezervni sklad. Seveda bi bilo pri določitvi sprejemljive ravni povzročanja hrupa treba zastaviti življenjska merila, ki tolerirajo tudi zmerne prekoračitve in omogočajo normalno, sproščeno bivanje, saj v bivalnih zgradbah ne gre za totalno institucijo z nadstandardnimi zahtevami po tišini, bi pa z meritvami lahko dosegli, da se prekoračitve ne bi več dogajale v preveliki intenziteti in trajanju, saj bi stanovanci temu namenili več pozornosti – ozavestili svoje vedenje na način, da bi bili uvidevnejši in manj moteči za ostale.

Sorazmernost izvrševanja lastninske pravice

Poseg v vsako pravico je treba predhodno pretehtati – izvesti *test sorazmernosti*. Za stanovalca iz teh razlogov izhajajoča zahteva ne bi smela pomeniti nedopustnega oz. prekoračenega posega v svobodo bivanja niti v njegove ostale pravice in svoboščine, ker je že izhodiščno skladna z zakonskimi določili o prepovedi medsebojnega vznemirjanja in omejitvi izvrševanja lastninske pravice na način, da se ne obremenjuje imetnika druge lastninske pravice. Zasluduje se splošni interes, ki je obenem lahko priznan kot posamični, saj to, kar se vsakič zahteva od vsakega, tudi vsak posamezno prejme sorazmerno nazaj; hkrati je lahko pravica in dolžnost (pravica uživanja v tuji opustitvi povzročanja pretiranega hrupa in dolžnost drugemu zagotavljati isto) – *dolžnostno upravičenje*.

Ni potrebno, da zakonodaja in ukrepi sledijo le medijsko izpostavljenim temam in zahtevam implementacije zakono-

⁸ Kot na primer: hišni mir (omejitve uporabe gospodinskih strojev in naprav po določeni uri), uporaba skupnih delov (način dostopnosti in varovanja naprav, ki služijo celotni stavbi, način uporabe skupnih hodnikov, kleti ipd.), grobe kršitve hišnega reda, ki so lahko podlaga za vložitev izključitvene tožbe, način ugotavljanja in odprave kršitev hišnega reda, pogoji, pod katerimi se dovoljuje bivanje domačih živali v stavbi (nošenje nagobčnikov, vodenje na povodcih ipd.), in druga pravila ravnanja, za katera lastnik meni, da jih je treba urediti v hišnem redu.

⁹ VSC sklep Cp 225/2008.

¹⁰ VSL sodba I Cp 203/2023.

¹¹ To se je obtoila tožnici kot neizkazano.

¹² Da bi bilo zadoščeno standardu gotovosti take ugotovitve, je malo verjetno.

¹³ VSC sklep Cp 225/2008.

¹⁴ Vkomponiranje več tipsko zastavljenih parametrov pri preračunu sprejemljive ravni hrupa bi se v rezultatu poenoteno uporabilo kot merilo v vsakem primeru uvedbe zadevnega mehanizma.

¹⁵ Poleg pridobitve soglasja bi morali biti pri izvedbi del upoštevani rok in ostale specifične, ki uokvirjajo upravičenje do teh del.

¹⁶ Zadostna prednost je podana že v možnosti predhodne investicije v posebno zvočno izoliranje prostora na lastne stroške.



daje, sprejete na ravni Evropske unije. Resda po številu veljavnih predpisov izstopamo, a to samo po sebi ne more pomeniti odveze od zdrave ambicioznosti pri ureditvi določenih družbenosocialnih vprašanj, ki morda niso dnevno izpostavljena, obstaja pa vendar neko splošno zavedanje o problemu.

Izzivi reševanja težav, ki se nahajajo v sivem polju podnormiranosti, so torej v domeni poskusa iskanja rešitev v osamelih, konkretnih situacijah. Kolizije in prioritete

interesov so večni izziv, a problematika nerazpoložljivosti in nedostopnosti stanovanj ne sme marginalizirati pomena kakovosti bivanja. Spregledati, kar je za preživetje morda res manj bistveno, se ne ujema s prakso vse večje zavzetosti za zaščito pravic posameznika, poleg tega pa je neproduktivno za celotno družbo. Vsak član bo družbi lahko prispeval več in bolje, če bo njegovo bivanje (bolj) kakovostno. In to je že *per se* podlaga za kakovostnejše bivanje vseh.

29. 03. 2024

Štajerski tednik

Stran/Termin: 4

Naslov: Po 40 letih se obeta stanovanjski bum v Majšperku

Naklada: 12.000,00

Avtor: MOJCA VTIČ

Površina/Trajanje: 472,05

Rubrika/Oddaja: PODRAVJE

Žanr: POROČILO

Gesla: NEPREMIČNINSKA AGENCIJA



Majšperk • Mariborsko podjetje bo zgradilo dva bloka s skupno 50 stanovanji

Po 40 letih se obeta stanovanjski bum v Majšperku



Foto: CG

Podjetje Sončne terase iz Maribora je oddalo ponudbo za nakup dveh parcel za izgradnjo dveh blokov s skupno okrog 50 stanovanji v Majšperku. Za dve zemljišči v skupni izmeri 3.000 m² je podjetje ponudilo 210.000 evrov, kar je skoraj za četrtno več od ocenjene in pričakovane vrednosti, še večji doprinos pa je vsaj v očeh vodstva občina sama ponudnik, ki je pripravljen izvesti investicijo, ki bo pomembno obogatila trg stanovanj v Majšperku. Zadnji blok v tej občini je bil namreč zgrajen pred nekaj manj kot 40 leti.

Rok za zaključek gradnje je bistvena sestavina kupoprodajne pogodbe. Če v podanem roku kuppec ne zaključi z gradnjo na kupljeni nepremičnini, lahko občina zahteva plačilo pogodbene kazni v višini 50 % vrednosti kupnine. »S podano ponudbo smo seveda zadovoljni, nekoliko nas je presenetilo le, da se je na javno zbiranje ponudb odzval le en ponudnik, še posebej glede na zanimanje ob navedeni prodaji,« je dejal župan Sašo Kodrič.

Prve možnosti za nakup že letos decembra

A kot zagotavljajo v podjetju Sončne terase, bodo pogodbo podpisali, in to v ponujenem znesku. Mariborsko podjetje Sončne terase je bilo ustanovljeno šele leta 2020, v zgolj treh letih pa je iz ničle prišlo na 8,2 milijona evrov prihodkov. Direktor podjetja je Primož Lobnik, prokurist Andrej Jeri

čević, oba pa sedita na vodstvenih položajih več družb, ki se ukvarjajo z gradnjo oz. nepremičninami. Podjetje, ki je oddalo ponudbo za zemljišča v Majšperku, sicer sodi v skupino Novogradnje Maribor, ki sebe predstavlja kot največjega ponudnika novogradenj v vzhodni Sloveniji ter kot enega največjih in najprodornejših nepremičninsko-investicijskih družb v Sloveniji. »Do sedaj je skupina Novogradnje Maribor uspešno izgradila in prodala več kot 550 stanovanj,« je dodal Lobnik.

V Majšperku načrtujejo objekt s 50 stanovanji, podrobnejšega orisa velikosti in cen kvadratnega metra stanovanj pa za zdaj še ne razkrivajo. Pravijo, da bodo pri snovanju stanovanj oz. njihovi prilagoditvi aktivno vključevali povratne informacije bodočih stanovalcev ter da bodo za ta namen organizirali javno konferenco. »Končne cene stanovanj v našem projektu v Majšperku bodo oblikovane ob

upoštevanju številnih dejavnikov, kot so kakovost materialov in tehnologija gradnje.«

Napovedujejo pa, da bodo cene dostopne kupcem, s poudarkom na odličnem razmerju med ceno in kakovostjo, na primer v Mariboru nova stanovanja na Studencih v soseski Novi Vrtovi II prodajajo za okrog 2.500 evrov po m². Bodočim lastnikom stanovanj v Majšperku bodo predvidoma prve možnosti za nakup ponujene med decembrom 2024 in pomladjo 2025, ko bodo sprejeti splošni pogoji prodaje, je zaupal Lobnik.

Na območju občine nepremičnin za prodajo praktično ni

Več sto stanovanj je mariborsko podjetje zgradilo na območju Maribora, zato preseneča, da so se sedaj odločili za gradnjo na vznožju Haloz. »Opazujemo, da se Majšperk hitro razvija in ponuja velike

možnosti za nadaljnji razvoj. Obenem Majšperk, z njegovim mirnim okoljem, naravno lepoto in bližino ostalih urbanih središč ponuja idealno kombinacijo za kakovostno bivanje. Prepričani smo, da bo ta projekt prinesel svežo energijo v Majšperk in dal zagon celotni občini.« Nova gradbena energija pa je na območju te haloške občine več kot potrebna. Trenutno je namreč na nepremičninskih oglasih manj kot deset stanovanj, vikendov ali hiš, ki bi se prodajali na območju Majšperka. Tudi v nepremičninski agenciji Re/max ugotavljajo, da trenutno na tem območju ni stanovanj ali hiš za prodajo, kar da kaže na pomanjkanje nepremičnin.

»Karkoli bo novega, bo zagotovo zanimivo,« so dodali. In novega bo veliko, glede na časovnice bo novo naselje s 50 stanovanji, 15 hišami in CIDO Majšperk zrastle v treh letih.

Mojca Vtič



Foto: MV

Novo naselje v Majšperku, kjer bo zraslo 15 hiš, dva bloka ter CIDO Majšperk

Pričakovali 169.000, prejeli 210.000 evrov

Občina Majšperk je rok za zbiranje ponudb s 5. podaljšala na 12. marec zaradi napake pri odmeri velikosti parcel za večstanovanjska objekta, saj je ta vključevala tudi območje, kjer so sedaj zgrajene kolesarske steze. Občina je javni razpis s popravkom ponovno objavila, skupno velikost parcel zmanjšala za 234 m² oz. je v zameno za 3.081 m² zemljišč pričakovala 169.620 evrov, kar je 55 evrov po kvadratnem metru.

Na javno zbiranje ponudb se je odzvalo mariborsko podjetje Sončne terase, ki je za nakup parcel pripravljeno odšteti 210.000 evrov. Prvi objekt mora podjetje zgraditi najkasneje do konca leta 2026, drugega pa do konca leta 2027.

29. 03. 2024 **Večer**

Stran/Termin: 18

Naslov: Če bo postal nepremičninski, občina želi del zaslužka Naklada: 16.328,00

Avtor: Rozmari Petek Jasmina Detela Površina/Trajanje: 634,54

Rubrika/Oddaja: CELJSKO Žanr: POROČILO

Gesla: GRADNJA STANOVANJ, NEPREMIČNINSKA AGENCIJA, POSLOVANJE Z

**ZAVOD KSENA**

Če bo postal nepremičninski, občina želi del zaslužka

Le slovenjgraškim svetnikom ni samoumevno, da se energetska družba ukvarja tudi z gradnjo in prodajo nepremičnin. Ksena rešitev, da družbo registrira še za to dejavnost



Rozmari Petek
Jasmina Detela

Nepremičninski posel zavoda Energetska agencija za Savinjsko, Šaleško in Koroško (Kssena), ki je v lasti treh mestnih občin: Velenje, Celje in Slovenj Gradec, gre naprej. Kot smo lani julija v Večeru poročali, želi zavod Kssena na zemljišču v Šaleku pri Velenju, kjer so bile predvidene gradnje vrstnih hiš, zgraditi devet stolpičev s skupno 240 stanovanji. A da bi to lahko zgradil, mora dodatno odkupiti še dve parceli, za kar potrebuje soglasje soustanoviteljic. In medtem ko so soglasja v preteklosti dajali kot po tekočem traku, se je zataknilo v Slovenj Gradcu. "Poslanstvo zavoda je promocija in implementacija ukrepov na območju obnovljivih virov energije. V razpravi na odboru za gospodarstvo in varstvo okolja smo glede gradnje stanovanj izrazili dilemo, ali je to v skladu s tem, za kar je bil zavod ustanovljen," je pomislek prvi izpostavil svetnik **Grega Raj**. Direktor Kssene **Boštjan Krajnc** je pojasnil, da zavod sodeluje v različnih projektih in zanje potrebuje lastna sredstva, ki jih bo dobil s to tržno dejavnostjo. "Nisem zadovoljen s pojasnili direktorja in ni me prepričal, da je pravilno, da se ta zavod ukvarja z nepremičninskimi posli, kar ta posel je. Zato nisem podprl sklepa, saj menim, da trgovanje z nepremičninami ni v skladu z osnovnim namenom ustanovitve tega zavoda," je dodal svetnik in predsednik občinskega odbora za gospodarstvo **Grega Raj**.

Javni zavod ni profitna organizacija

"Javni zavod ni bil ustanovljen za posredniška opravila v smislu nakupa in prodaje česar koli, zlasti nepremičnin," je nadaljeval svetnik **Boris Raj**. "Ugotavljam tudi, da je žal pravna služba Mestne občine Velenje dala temu podpis. Trdim, da tako vodstvo zavoda kot pravna služba ne razumeta določb odloka o ustanovitvi tega javnega zavoda, zlasti pa ne 27. člena, na katerega se sklicuje. V 27. členu odloka o ustanovitvi je napisano, da mora javni zavod v primeru odprodaje ali nakupa premoženja pridobiti mnenje oziroma soglasje ustanoviteljic. A to ne pomeni, da ta člen daje kar prosto pot zavodu, da se lahko ukvarja z nakupi in prodajo

za tretje stranke. On ni nepremičninska agencija, ki bi smela po odloku nastopati kot zbiralec zemljišč in potem prodajalec le-teh naslednjemu kupcu in pri tem ustvariti profit. V odloku o ustanovitvi jasno piše, da javni zavod ni profitna organizacija. Nikjer ni zapisano, da bi bil registriran za trgovanje z nepremičninami," je poudaril **Boris Raj**. In izpostavil še en element: "Za ta javni zavod, kot tudi za druge, veljajo obveznosti, da v primeru izgub, obveznosti, ki jih zavod ni zmožen pokriti, preidejo na občino."



"Javni zavod ni profitna organizacija"

Župan **Tilen Klugler** je po daljši razpravi sklenil, da bi morali biti tudi soustanovitelji v nekem deležu soudeleženi pri dobičku, ki bo s tem poslom nastal. In šele ko bodo tudi registrirani za takšne posle in bo jasna delitev dobička, bodo o tem spet odločali. Krajnc je sicer ugovarjal, da je tako celjska kot velenjska občinska pravna služba dejala, da ni potrebe, da se zavod registrira tudi za nepremičninske posle, ker sami na to ne gledajo kot na nepremičninski projekt, temveč projekt inženiringa. In da sicer res niso profitna dejavnost, a da morajo generirati denar za plače in samo delovanje zavoda. Dodal je še, da so se projekta lotili zato, da ne pride do "privatnega kapitalskega urbanizma". "Ko bomo prodajali ta projekt, bomo prodajali samo stavbe. Zadržali si bomo strehe, ker želimo narediti energetska skupnost s sončnimi elektrarnami. Ocenjujemo, da lahko postavimo okoli 400 kilovatov moči elektrarn, in to bo naš izplen s tega projekta." To ni bilo dovolj - svetniki so projektu z 20 glasovi proti od 24 nasprotovali.

Velenjskim svetnikom drugačna pojasnila

Kaj to pomeni za projekt, je na zadnji velenjski seji zanimalo svetnika **Frančija Lenarta**. "Mi smo že lani na odboru

za gospodarstvo ob letnem poročilu postavili vprašanje, ali je zavod registriran za poslovanje z nepremičninami, pa so rekli, da ni, a da to ni njegova primarna dejavnost, da ta projekt pa nujno potrebujejo za plače in svojo dejavnost," je izpostavil. "Glavni namen nakupa zemljišč ni, da bi trgovali z nepremičninami. Glavni namen je sodelovanje v projektu Procure," mu je odgovoril direktor občinske uprave velenjske občine **Iztok Mori**. "Direktor je zatrdil, da projekt ni ogrožen in bo izpeljan. Je pa res, da je mestni svet imel pomisleke in so sklenili dogovor, da bo Kssena razširila dejavnost in jo kot tako tudi registrirala, čeprav po mojem mnenju in mnenju naše pravne službe enkratno dejanje nakupa zemljišč in prodaja ne pomenita trgovanja z nepremičninami," je še dejal **Mori**.

Različnih pojasnil, zakaj Kssena želi kupiti in nato prodati zazidane nepremičnine, je v zapisnikih kar nekaj. Od tega, da dobiček iz projekta potrebuje za plače in obvezen lastni delež pri izvajanju drugih evropskih projektov, do tega, da Velenje nujno potrebuje stanovanja. Čisto prva obrazložitev, zaradi katere so občine prvič dale soglasja za nakup slabih 16 tisoč kvadratnih metrov zemljišč v vrednosti 400 tisoč evrov, pa je bila, da bo zavod nakup opravil zaradi "nadaljnega razvoja dejavnosti zavoda, in sicer projekta replikacije sistemov za energetska samooskrbo na mestu samem, ki bodo razviti v sklopu predkomercialnega naročila projekta Procure". "Po komunalni ureditvi in projektiranju v skladu s smernicami projekta Procure je predvidena prodaja zemljišča z razliko v ceni, ocenjeno okoli 500 tisoč evrov," je pisalo v letnem poročilu za leto 2022. Zdaj je iskala soglasje za nakup še dveh zemljišč v velikosti dobrih 1400 kvadratnih metrov, za kateri bo iz lastnih sredstev odštela slabih 86 tisoč evrov. Po novem izračunu bo Kssena ob prodaji zaokrožene celote prejela okoli dva milijona evrov, je bilo zapisano v gradivo za velenjsko občinsko sejo.

Zakaj se zavod mora ukvarjati z nepremičninskim poslom, da lahko obstoji, zakaj ni dovolj njegova primarna dejavnost, je eno od glavnih vprašanj nepremičninske poteze javnega zavoda. V letu 2022, ko so kupili Rudarski dom, je Kssena ustvarila 1,5 milijona evrov izgube. Že tako obubožano Komunalno podjetje Velenje pa ji je to leto nakazalo še 20 tisoč evrov dotacij.



Travnik, nad katerim je strnjeno naselje individualnih hiš, je bil namenjen za vrstno gradnjo. Zavod Kssena bi tja rad umestil 240 stanovanj. Foto: Rozmari Petek

29. 03. 2024

Primorske novice

Stran/Termin: 1

Naslov: Direktorju stanovanjskega sklada še nagrada za

Naklada: 21.000,00

Avtor:

Površina/Trajanje: 15,82

Rubrika/Oddaja: Naslovna stran

Žanr: NAPOVEDNIK ČLANKA

Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE



29. 03. 2024 Primorske novice

Stran/Termin: 5

Naslov: Kuštri dodatnih 1744 evrov

Naklada: 21.000,00

Avtor: Jan Klokočovnik

Površina/Trajanje: 238,95

Rubrika/Oddaja: PRIMORSKA

Žanr: POROČILO

Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE



KOPER • Direktor Javnega stanovanjskega sklada je imel zaradi gradnje nove soseske dodatne obveznosti

Kuštri dodatnih 1744 evrov

Na včerajšnji občinski seji v Mestni občini Koper so svetniki med drugim potrjevali izplačilo nagrade za delovno uspešnost direktorju koprskega Javnega stanovanjskega sklada Zlatku Kuštri.

• JAN KLOKOČOVNIK

Koprski občinski svetniki in svetnice so na včerajšnji seji potrdili, da se direktorju Javnega stanovanjskega sklada Zlatku Kuštri določi del plače za redno delovno uspešnost za leto 2023 v višini 1.744,47 evrov bruto. Kot so pojasnili v stanovanjskem skladu, je Kuštra zaradi realizacije soseske Nova Dolinska sprejel številne dodatne obveznosti. "V tem letu smo v skladu nadaljevali z gradnjo 3. bloka, izpeljali smo tudi številne naloge, ki so povezane z začetkom gradnje 4. bloka, ki bo zrasel na isti lokaciji. Izpeljali smo tudi javni razpis in celo

vrsto investicijskih del v obstoječi stanovanjski sklad. Ob vsem tem mi je ostalo še veliko rednega dela," je za Primorske novice Kuštra utemeljil izplačilo nagrade za delovno uspešnost.

Občinski svetniki so sicer med drugim sprejeli tudi poslovno in finančno poročilo Javnega stanovanjskega sklada MOK za leto 2023, po katerem bodo presežek prihodkov nad odhodki, ki znaša dobrih 408.000 evrov, uporabili za financiranje naložbe v izgradnjo stanovanjskega objekta nad Dolinsko. Obenem so sprejeli rebalans poslovnega in finančnega načrta sklada za leto 2024, po ka-



FOTO: NATASA HLJAJ

Direktor Javnega stanovanjskega sklada MOK Zlatko Kuštra.

terem se predvideni odhodki povečujejo za dobrih 220.000 evrov, posledično pa se predvideni presežek prihodkov nad odhodki zmanjša na slabih 88.000 evrov. Rebalans je bil potreben zaradi spremembe obrestnih mer dveh posojil, najetih pri Stanovanjskem skladu Republike Slovenije in nakupa skupno petih parkirnih mest v garažni hiši Zeleni park 1.

Svetniki so sprejeli tudi odlok o dodelitvi finančne pomoči za odpravo posledic škode ob neurjih v letu 2023 in sklep o spremembi načrta razvojnih programov MO Ko-

per za obdobje 2024-2027. Ta omogoča, da se v okviru programa spodbujanja rabe obnovljivih virov energije doda postavitve sončnih elektrarn na skupno sedmih javnih objektih na območju občine. Gre za več objektov osnovnih šol ter vrtca in športne dvorane na Škofijah.

Občinski svet je med drugim izdal soglasje Obalnim lekarnam Koper k nakupu prostora v objektu Zeleni park II za potrebe delovanja lekarne po nakupni ceni 2030 evrov na kvadratni meter brez davka oziroma za skupno 238.322 evrov. •

Priznanje 15. maj gre Stanislavu Mahnetu

Občinski svet Mestne občine Koper je na seji določil prejemnike najvišjih občinskih priznanj za letos. Priznanje 15. maj bo prejel upokojeni zdravnik **Stanislav Mahne** za izjemen prispevek k razvoju kirurgije v slovenski Istri, za njegovo neprekinjeno predanost in humanitarno delo z bolniki ter za izkazane vrednote spoštovanja, skromnosti in skrbi za skupnost. Letos bodo podelili tudi tri priznanja z veliko plaketo.

Naslov: Damjan Balanč

Naklada:

Avtor: Miha Poredoš

Površina/Trajanje: 330,20

Rubrika/Oddaja: OBRAZI SINDIKATA

Žanr: INTERVJU

Gesla: POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI



Obrazi sindikata

Damjan Balanč

Damjan Balanč je dobra tri leta predsednik Sindikata komunale, varovanja in poslovanja z nepremičninami (SKVNS) v podjetju Komunala Škofja Loka, kjer je zaposlen kot voznik tovornih vozil. Odkar je leta 2021 prej zasebno podjetje Loška komunala, d. d., poslovno prevzela občina Škofja Loka, se je po zaslugi direktorja Primoža Ržena, ki zna prisluhniti potrebam in željam svojih zaposlenih, mnogo stvari spremenilo na bolje. Damjan pa je poskrbel, da zaposlene v podjetju varuje podjetniška kolektivna pogodba, katere tarifni del so letos posodobili za dve leti.

Sindikata SKVNS v Komunali Škofja Loka je razmeroma mlad sindikat, kljub temu je po tvoji zaslugi vanj včlanjena večina zaposlenih. Kako ti je to uspelo?

Res je, članstvo v sindikatu je kar številčno, trenutno je vanj včlanjena polovica vseh zaposlenih, število pa niha, ker se ljudje upokojujejo in prihajajo novi. Vse, kar smo dosegli, smo dosegli počasi, po korakih. Sam sem se v škofjeloški komunali zaposlil leta 2021, ko je imel sindikat v podjetju okoli 20 članov. Predsednik sem postal po prigovarjanju drugih, potem ko je iz osebnih razlogov odstopila prejšnja predsednica.

Dela v komunalni dejavnosti se sicer drži precejšnja stigma. Kaj vse počnete zaposleni in ali se ljudje sploh zanimajo za to delo?

Pri nas upravljamo z odpadki, odpadnimi vodami, skrbimo za parkirišča, električni minibus, kolesa, vodovod, v letošnjem letu pa bomo prevzeli tudi vzdrževanje in čiščenje javnih površin. Omenja se tudi možnost prevzema upravljanja javne razsvetljave. Zanimanje za to delo obstaja, je pa odvisno od človeka do človeka, tako kot pri vseh drugih delih. Nekoga tako delo zanima, drugega ne. Če se je človek pripravljen učiti ob delu, na terenu, se bo hitro znašel.

Kako pa je videti tvoj običajen delovni dan?

Vozniki, ki pokrivamo ekološke otoke, zabojnike od vrat do vrat ter zabojnike za zbiranje različnih materialov, imamo zelo dinamične delovne dneve. Dan prej vsak dobi točno določeno lokacijo za pobiranje določenih odpadkov. Med seboj pa se včasih tudi dogovorimo, če je kje komu treba kaj pomagati, da je delo malo lažje. To počnemo ob vsakem vremenu, v dežju, snegu ali pripeki, rajoni pa segajo vse do Soriške planine v Selški dolini

in do Visokega pri Poljanah v Poljanski dolini. Sicer pa rad opravljam svoje delo in mislim, da ga tudi moji sodelavci. Ko preverjam zabojnike v ekoloških otokih, moram recimo stopiti iz tovornjaka, ves čas sem v gibanju in nisem prikovan za volan, kot sem bil v prejšnji službi.

Zaposleni v podjetju pred tvojim prevzemom vodenja sindikata ni varoval noben kolektivni dogovor. Kaj je zate najpomembnejši dosežek podjetniške kolektivne pogodbe?

Pogajanja za sklenitev podjetniške kolektivne pogodbe smo začeli leta 2022. Bila so dolgotrajna in naporna, saj smo se morali dogovoriti praktično o vsem. Naša strategija je bila, da zaposlenim skušamo zagotoviti čim boljše izhodišče za dostojne pokojnine, zato smo se dogovorili, da v izhodiščno bruto plačo vključimo vse dodatke, ki se k njej običajno prištevajo. Ker se od bruto plače obračunavajo prispevki za pokojninsko zavarovanje, to pomeni, da bodo ljudje na koncu imeli zaradi tega višje pokojnine. Izven bruto plače smo ohranili dodatek na delovno dobo in dodatek na delo pri istem delodajalcu. Glavni dosežek pa je, da v podjetju nobeden ne dobi nižje plače, kot je minimalna.

Kako pa je poskrbljeno za sindikalne člane?

V podjetniški kolektivni pogodbi smo določili dobra izhodišča glede na dejavnost, možnost visokega napredovanja – zaposleni lahko v teku kariere napredujejo tudi v višje plačne razrede –, tarifni del kolektivne pogodbe, kjer je določena letna uskladitev plač, smo letos uredili za prihodnji dve leti. Pri tem si prizadevam izpogajati boljši položaj predvsem za zaposlene v spodnji tretjini plačne lestvice. Tudi regres imamo precej višji od minimalnega, članom pa so na voljo pravna pomoč in različne oblike solidar-



» Damjan Balanč ni le spreten voznik, ki zna večdesettonska tovorna vozila krmariti po ozkih in vijugastih cestah vse od Škofje Loke do Soriške planine in Visokega pri Poljanah, kolikor obsega rajon škofjeloške komunale, je tudi izkušen sindikalist, kar dokazujejo številno članstvo in zanje sklenjene ugodnosti, ter vzor drugim sindikalistom v dejavnosti komunale. Foto M. P.

nostne pomoči. Dvakrat letno, za božič in veliko noč, članom podarimo Mercatorjeve darilne kartice. Mislim, da se ljudje zavedajo, da smo skupaj močni.

V delovnem kolektivu je torej dobro vzdužje?

Odkar je podjetje prevzela občina, smo v treh letih na novo zaposlili okoli 20 ljudi in mislim, da smo postali dobra ekipa. To se kaže tudi pri načrtovanju dopustov ali bolniških odsotnostih. Vsaj kar se tiče voznikov tovornjakov, nas je zdaj končno dovolj, da ni strahu, ali bo kdo od nas lahko vzel dopust takrat, ko ga bo želel.

Katere vrline mora imeti po tvojem dober sindikalist?

Človek mora biti komunikativen, imeti mora dober »vajb« med ostalimi delavci, da torej zna ljudem prisluhniti, prepoznati njihove probleme. Pomembno je, da ne razlikuješ med zaposlenimi. Tudi če nekdo ni naš član, sem vedno pripravljen za pogovor, nasvet, pomoč. Obenem se tudi sam še veliko učim, če česa ne vem, se posvetujem z izkušnejšimi sindikalisti in sindikalistkami iz SKVNS ali ZSSS.

Miha Poredoš

29. 03. 2024 **Gorenjski glas**

Stran/Termin: 6

Naslov: O stanovanjski problematiki mladih

Naklada: 19.000,00

Avtor:

Površina/Trajanje: 42,96

Rubrika/Oddaja: GORENJSKA

Žanr: POROČILO

Gesla: CENE NEPREMIČNIN



O stanovanjski problematiki mladih

Ljubljana – Mladinski svet Slovenije je začel zagovorniško kampanjo o stanovanjski problematiki mladih Nimam kam. V času kampanje bodo na družbenih omrežjih opozarjali na izzive, s katerimi se mladi soočajo na tem področju. »Dejstvo je, da si povprečen mlad človek, ki se preživlja z lastnim delom, ne more kupiti stanovanja, zelo težko pa tudi plačuje tržno najemnino,« so poudarili. Cene nepremičnin so se od leta 2015 do leta 2022 na ravni celotne države zvišale za 72,56 odstotka, so navedli. Poleg tega na nekaterih območjih stanovanj za najem preprosto ni. Ob tem pa je po podatkih iz leta 2018 v Sloveniji 152.280 praznih stanovanj. V času kampanje Nimam kam, ki bo trajala do 23. aprila, bodo na problematiko opozarjali na družbenih omrežjih Facebook, Instagram in TikTok.