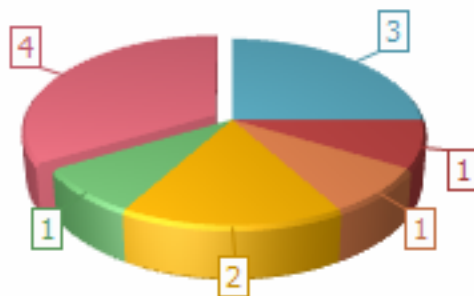




Poročilo medijskih objav

Pripravljeno: **05.04.2024**

Pojavnost:



Ključne besede v poročilu:

CENE NEPREMIČNIN	3
STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE	4
OBNOVA STANOVANJ	1
NAJEMNA STANOVANJA	2
STANOVANJSKI ZAKON	1
STANOVANJSKA GRADNJA	1

Pregled objav

4. 04. 2024	https://www.24ur.com/	Stran/Termin:	SLOVENIJA
Naslov:	Finančni Popkast: Investirati v delnice ali nepremičnine?		
Vsebina:	Tako delnice kot nepremičnine v zadnjem obdobju dosegajo rekordno visoke vrednosti, vendar neskončna rast ni zagotovljena. Če na trgu pride do večjega popravka, korekcije, bi obema naložbama cena padla.		
Avtor:	Adi Omerović		
Žanr:	SPLETNI ČLANEK		
Gesla:	CENE NEPREMIČNIN		
4. 04. 2024	www.sta.si	Stran/Termin:	SLOVENIJA
Naslov:	Vlada o gospodarskih temah		
Vsebina:	Vlada je na današnji seji med drugim določila besedilo predloga novega zakona o Kobilarni Lipica, ki naj bi uvedel več novosti v dobrobit kobilarne in upravljanju lipicancev ter tamkajšnjemu turizmu. Vlada je sprejela tudi več uredb oz. sprememb uredb s področja kmetijstva.		
Avtor:	mrn/zc/mlu		
Žanr:	SPLETNI ČLANEK		
Gesla:	STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, OBNOVA STANOVANJ		
5. 04. 2024	Mladina	Stran/Termin: 32	SLOVENIJA
Naslov:	Črtomir Remec, direktor Stanovanjskega sklada Slovenije		
Vsebina:	Če je politika obljubila, da bomo vsako leto začeli graditi 3000 novih stanovanj, potem je jasno, kaj to potechne s seboj. Moramo imeti zemljišča in hkrati je treba zagotoviti denar.		
Avtor:	Borut Mekina		
Žanr:	INTERVJU		
Gesla:	STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA, STANOVANJSKI		
5. 04. 2024	Mladina	Stran/Termin: 2	SLOVENIJA
Naslov:	Interesi		
Vsebina:	Redko dobimo sleherniki neposreden vpogled v zakulisne pritiske, kijih interesne skupine izvajajo na odločevalce v državi. Ne samo zato, ker so predstavniki kapitala spretni in za to najemajo najboljše svetovalce in posrednike, ki pritiske izpeljejo tako, da nihče ne more z gotovostjo trditi, da se je kaj sploh		
Avtor:	Grega Repovž		
Žanr:	UVODNIK		
Gesla:	STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA		
5. 04. 2024	Mladina	Stran/Termin: 7	SLOVENIJA
Naslov:	Naj počakajo še leto dni		
Vsebina:	Bo država sploh resno posegla v oddajanje nepremičnin za turiste in omejila kopičenje stanovanj, ki se oddajajo prek platforme Airbnb? / Jure Trampus		
Avtor:	Jure Trampuš		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE		
5. 04. 2024	Finance Manager - posebna izdaja	Stran/Termin: 10	SLOVENIJA
Naslov:	Terjatve in nepremičnine- ko nepremičnine dobijo nov zagon		
Vsebina:	EOS svoj poslovni modeL širi na nepremičninski sektor in gradbene projekte, kjer se Lastniki srečujejo z izzivi insolventnosti aLi pa so gradbeni projekti zastaLi.		
Avtor:			
Žanr:	OGLASNO SPOROČILO		
Gesla:	CENE NEPREMIČNIN		
5. 04. 2024	Finance Manager - posebna izdaja	Stran/Termin: 18	SLOVENIJA
Naslov:	Kako si lahko znižate davek, ko prodajate stanovanje?		
Vsebina:	Davčno osnovo si lahko ob prodaji nepremičnine znižate tudi z vlaganji v stanovanje, pa tudi s prodajo pohištva; a pazite, vaše ocene morajo biti realne.		
Avtor:	Tanja Smrekar		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	CENE NEPREMIČNIN		

4. 04. 2024 <https://www.24ur.com/>

Stran/Termin:

Naslov: Finančni Popkast: Investirati v delnice ali nepremičnine? Naklada:

Avtor: Adi Omerović

Površina/Trajanje: 1,00

Rubrika/Oddaja:

Žanr: SPLETNI ČLANEK

Gesla: CENE NEPREMIČNIN


<https://www.24ur.com/popkast/financni-popkast-investirati-v-delnice-ali-nepremicnine.html>

POPKAST

7

VIZITA.SI

OKUSNO.JE

ZADOVOLJNA.SI

MOSKISVET.COM

BIBALEZE.SI

CEKIN.SI

DOMINVRT.SI

MOSKISVET.COM

Zakaj se zdi da je med mladimi poraste...

Prustijavo zapelje... Kšindit, ki ho...

Nekod so klical traktor, a poglejte jo...

Elon Musk res skakal... Slov...

Najlejša mati na svetu delila fotografijo...

Primer, kako se deli premoženje v primeru...

Ta hormon je ključen za utrjevanje in...

🕒 **SVEŽE** 06.05 Ameriško gorsko mesto, kjer je 'župan' kar pes

POPKAST

Finančni Popkast: Investirati v delnice ali nepremičnine?

Ljubljana, 04. 04. 2024 07.00 | Posodobljeno pred eno minuto

🕒 PREDVIDEN ČAS BRANJA: 3 min

AVTOR

Adi Omerović

KOMENTARJI

0

🌐
✕
🗨️
📧
📄

Tako delnice kot nepremičnine v zadnjem obdobju dosegajo rekordno visoke vrednosti, vendar neskončna rast ni zagotovljena. Če na trgu pride do večjega popravka, korekcije, bi obema naložbama cena padla.

Nevarno je tudi sedeti križem rok in čakati, da vrednost nepremičnin in delnic pade na nižje vrednosti ter šele takrat investirati. Samo zato, ker je trg na rekordnih ravneh, še ne pomeni, da se bo popravek zgodil, poudari gost Finančnega Popkasta **Matej Rigelnik**, izvršni direktor delniške družbe Equinox, nepremičninske družbe s kotacijo na Ljubljanski borzi v osrednjem slovenskem indeksu SBITOP. " Lahko je kot Čakajoč Godota, ljudje držijo denar in čakajo na pravi trenutek, da začnejo investirati, vendar pravi trenutek morda nikoli ne bo prišel. Mislim, da za povprečnega vlagatelja absolutno ni oportuno čakati, ampak je bolj pomembno kupiti. Na dolgi rok, če gledamo zgodovino, so delnice premagale vse naložbene razrede; nepremičnine, obveznice in tudi denar na depozitih. "

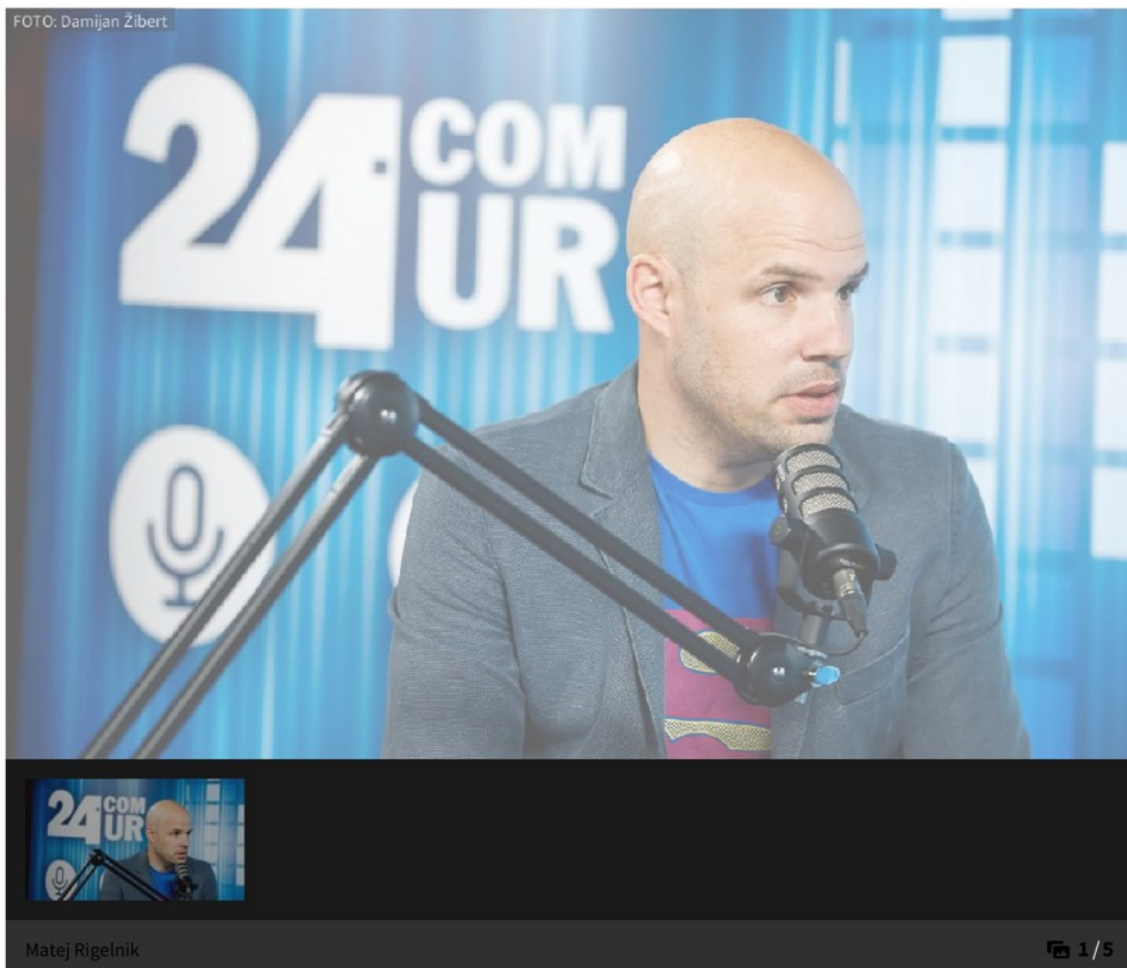


Matej Rigelnik, izvršni direktor družbe Equinox | FOTO: Damijan Žibert

Ljubljanska borza je glede na donosnost druga najboljša v Evropi, pred njo je zgolj danska borza (Københavns Fondsbørs), ustanovljena leta 1808, v kateri je tudi največje evropsko podjetje Novo Nordisk, ki proizvaja zdravila za hujšanje. Ljubljanska borza je glede na donosnost tudi sedma najboljša na svetu, vendar je kljub odličnemu rezultatu pri ljudeh še vedno zaznati veliko skepticizma, ko pomislijo na vlaganje v domače delniške družbe. "V zadnjih petnajstih letih je Ljubljanska borza dosegala odlične rezultate glede na donosnost, slovenska podjetja so dobra podjetja in so strateško dobro pozicionirana in ponujajo dobro naložbeno priložnost, kar se je tudi izkazalo. Slovenci radi iščemo alternative v tujini, kar je dobro, da nimamo vsega denarja samo v Sloveniji, vendar dejstvo je, da je donosnost domačih družb izjemno visoka."



Inflacija je vse bolj lepljiva, hitro je padla z devetih odstotkov na tri, vendar bi glede na mnenje centralnih bank lahko zdaj vztrajala še dolgo časa, kar pomeni, da bodo dalj časa prisotne tudi višje obrestne mere. Krediti so občutno dražji, vendar cene nepremičnin v Sloveniji še vedno rastejo, indeks rasti pa se je v zadnjem letu sicer nekoliko znižal. "Slovenska ljubezen do nepremičnin je neomajna in pogosto, kot pravijo, 'all in'. V kontekstu neke realne vrednosti, če je popravljeno z inflacijo, cene nepremičnin bolj ali manj stagnirajo, ni večje rasti. Slovenski delniški indeks ima v primerjavi z nepremičninami neprimerno višjo rast."



Nedavno je v Ljubljani potekal Dan slovenskega kapitalnega trga, na katerem so govorili tudi, kako preiti z obrobne trga v trg v razvoju, ker bi se posledično v Slovenijo steklo več tujega kapitala, ki bi dvignil gospodarsko rast. To je uspelo romunski borzi, ki postaja zanimiva naložbena priložnost tako za evropske kot velike svetovne vlagatelje. "Na dogodku je bilo izpostavljeno, če bi Slovenija na borzo uvrstila Dars in ga delno privatizirala, bi že izpolnili kriterije za preskok iz obrobnih v trge v razvoju, in to bi bil definitivno korak v pravo smer."

V Finančnem Popkastu smo govorili tudi o pokojninski reformi, vedno večji državni zadolženosti, bitcoinu in aktualnih dogodkih na finančnih trgih ter stopnjevanju geopolitičnih napetosti.

FINANČNI POPKAST | INVESTIRANJE | DELNICE | NEPREMIČNINE | SUROVINE | BITCOIN



SORODNI ČLANKI

4. 04. 2024 www.sta.si

Stran/Termin:

Naslov: Vlada o gospodarskih temah

Naklada:

Avtor: mrn/zc/mlu

Površina/Trajanje: 1,00

Rubrika/Oddaja:

Žanr: SPLETNI ČLANEK

Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, OBNOVA STANOVANJ

<https://www.sta.si/3286288>

Vlada je na današnji seji med drugim določila besedilo predloga novega zakona o Kobilarni Lipica, ki naj bi uvedel več novosti v dobrobit kobilarne in upravljanju lipicancev ter tamkajšnjemu turizmu. Vlada je sprejela tudi več uredb oz. sprememb uredb s področja kmetijstva. Predlog novega zakona o Kobilarni Lipica predvideva ponovno enovito upravljanje, in sicer ne bi šlo več za javno službo s koncesijo, ampak bi ena družba skrbela za kulturne in naravne vrednote ter jih tudi tržila. Predvidene rešitve po mnenju gospodarskega ministra Matjaža Hana predstavljajo podlago za nadaljnji razvoj kobilarne. Vlada je sprejela več (sprememb) uredb s področja kmetijstva: uredbo o plačilih za okoljske in podnebne obveznosti ter naravne ali druge omejitve iz strateškega načrta skupne kmetijske politike 2023-2027, spremembo uredbe o neposrednih plačilih iz strateškega načrta skupne kmetijske politike 2023-2027 in novelo uredbe o pravilih pogojenosti. Slednja zmanjšuje omejitve pri kmetovanju, kar bo po mnenju vlade kmetom omogočilo boljši dostop do finančnih sredstev. Vlada je podala soglasje k enotnemu dovoljenju za prebivanje in delo tujcem, ki izvajajo dela na projektu drugi tir železniške proge Divača-Koper. Gre predvsem za državljane Bosne in Hercegovine, ki se bodo zaposlili pri podjetju Euro-asfalt, podizvajalcu družbe Kolektor CPG. V Euro-asfaltu so namreč opozarjali, da se delovna dovoljenja na pristojnih upravnih enotah zaradi neprednostne obravnave ne izdajajo dovolj hitro, da bi omogočala opravljanje dela v pogodbenih rokih. Vlada je sprejela poslovni in finančni načrt [Stanovanjskega sklada](#) RS za leto 2024, ki opredeljuje cilje in poslovanje sklada. Letos bo sklad uresničeval cilje, kot so izjemno dodeljevanje neprofitnih stanovanj v njegovi lasti ter v lasti države in drugih oseb javnega prava, katerih ustanovitelj je država. Dodeljevanje stanovanj v lasti občin, drugih oseb javnega prava, katerih ustanovitelj je občina, in lokalnih javnih [stanovanjskih skladov](#) pa bo potekalo prek odločitev občin oziroma lokalnih skladov. Vlada je z Družbo za upravljanje javnega potniškega prometa sklenila letno pogodbo o izvajanju naročila za opravljanje nalog v zvezi z upravljanjem javnega potniškega prometa. Vlada je sprejela program dela državne geodetske službe za leto 2024. V programu so opredeljene vse naloge, ki jih bo Geodetska uprava RS izvajala v letu 2024, in sicer v višini 25 milijonov evrov. Vlada je dala soglasje k programu izvedbe infrastrukturne ureditve podaljšanja severnega dela prvega pomola v mednarodnem pristanišču v Kopru. Vlada je dala soglasje k pravilom za delovanje centra za podpore, ki se objavijo v uradnem listu. S pravili za delovanje centra za podpore se podrobneje urejajo način izvajanja nalog gospodarske javne službe operaterja trga z elektriko, in sicer v poglavju o podporni shemi, kjer je določen pristop k centru za podpore, urejena bilančna pripadnost udeležencev centra za podpore, prevzem in prodaja elektrike v okviru centra za podpore, potrdila o izvoru, obveščanje, posredovanje in objavljanje podatkov centra za podpore, obračun in finančno poravnavo centra za podpore. Vlada je Dragana Petrovića imenovala za glavnega inšpektorja na inšpektoratu za informacijsko družbo za mandatno dobo petih let. Mandat bo nastopil v petek. Petrović je funkcijo doslej opravljal kot vršilec dolžnosti. Vlada je sprejela sklep o imenovanju Žive Matjašič za generalno direktorico direktorata za stanovanja na ministrstvu za solidarno prihodnost za mandatno dobo petih let do 6. aprila 2029. Matjašič direktorat kot vršilka dolžnosti uspešno vodi že eno leto, so zapisali na vladi. Na seji je vlada prerazporedila proračunska sredstva. Ministrstvo za finance med drugim na podlagi ocenjene realizacije prerazporeja pravice porabe sodiščem v skupni višini 5,2 milijona evrov. Sredstva so namenjena za pokritje dodatnih stroškov brezplačne pravne pomoči. Prav tako finančno ministrstvo predlaga razporeditev sredstev splošne proračunske rezervacije na Finančno upravo RS v višini 1,5 milijona evrov, ki so namenjena izplačilu predplačil za [obnovo stanovanj](#), poškodovanih avgusta lani. V skladu z evropsko uredbo o vzpostavitvi mehanizma za oglično prilagoditev na mejah je vlada imenovala Finančno upravo RS za pristojni organ za izvajanje funkcij in dolžnosti na podlagi te uredbe. Njeno izvajanje bo celovito urejeno v posebnem zakonu. Ker mehanizem terja medsebojno sodelovanje več organov, je vlada naročila finančnemu in okoljskemu ministrstvu ter finančni upravi, da s sporazumom opredelijo

način medsebojnega sodelovanja. Vlada je z mesta članice v usmerjevalnem odboru za izvajanje finančnih instrumentov v programskem obdobju 2014-2020 razrešila Aleško Korenčič in namesto nje imenovala Mileno Burgar. Usmerjevalni odbor je sicer posvetovalno telo za finančne instrumente, ki se financirajo s sredstvi evropske kohezijske politike.

5. 04. 2024 **Mladina**

Stran/Termin: 32

Naslov: Črtomir Remec, direktor Stanovanjskega sklada

Naklada: 14.699,00

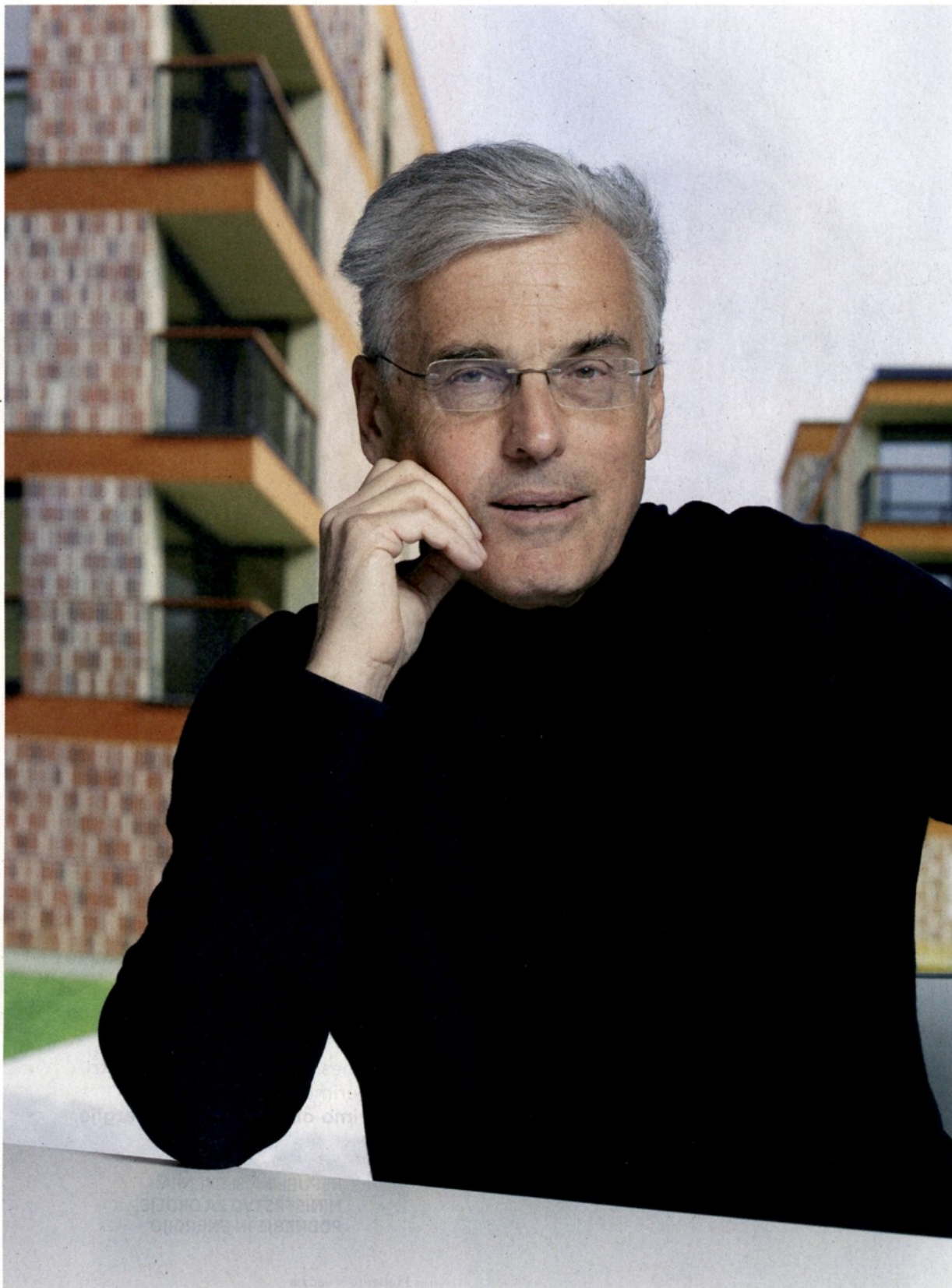
Avtor: Borut Mekina

Površina/Trajanje: 2.503,17

Rubrika/Oddaja: INTERVJU

Žanr: INTERVJU

Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA,





Intervju

33

»Če je politika obljubila, da bomo vsako leto začeli graditi 3000 novih stanovanj, potem je jasno, kaj to potegne s seboj. Moramo imeti zemljišča in hkrati je treba zagotoviti denar.«

ČRTOMIR REMEC

direktor Stanovanjskega sklada Slovenije

Otem, ali bo vlada-joči koaliciji uspelo uresničiti velike obljube o preporodu slovenske-

ga nacionalnega stanovanjskega programa, bo na koncu presojal Črtomir Remec. Je starosta slovenske stanovanjske politike, lani je bil že tretjič imenovan za direktorja republiškega stanovanjskega sklada. Pod njim se je sklad usmeril v povečanje ponudbe javnih najemnih stanovanj, kar je nato postala tudi državna politika. Ta pa je zdaj pred odločilnim zadnjim letom: videli bomo, kako realne so bile obljube o novih 20 ali celo 30 tisoč stanovanjih v naslednjih desetih letih.

Gospod Remec, že leta potrpežljivo poslušamo o nekakšni renesansi na področju stanovanjske politike. Kaj je bilo dejansko narejenega v zadnjih letih?

► Od leta 2015 smo nosilec nacionalnega stanovanjskega programa, in če me sprašujete, kaj smo od tedaj naredili, vam zagotavljam, da v našem skladu enako zavzeto, ne glede na posamezne vlade, delamo, od kar sem leta

Piše: Borut Mekina

Foto: Luka Dakskobler

2015 prevzel vodenje sklada. V skladu z nacionalnim programom bi morale vse institucije, torej občine, občinski stanovanjski skladi in naš

nacionalni sklad, v desetih letih zgraditi 10 tisoč novih najemnih stanovanj. V tem obdobju načrtujemo povečati naš fond najemnih stanovanj s tri na deset tisoč, torej za sedem tisoč novih stanovanj. In to bomo dosegli pod pogojem, da bo sedanja vlada zagotovila dodaten denar in če bomo dobili nove zaposlene. Prejšnje vlade so bile v tej primerjavi veliko manj učinkovite, to je v nedavni reviziji uresničevanja omenjenega programa ocenilo tudi računsko sodišče. Resorno ministrstvo namreč še vedno ni spremenilo zakonodaje, predvsem pa ni zagotovljen sistemski vir financiranja. Ministrstvo za solidarno prihodnost si je zastavilo prav ta glavni cilj: sedaj pripravlja spremembo zakonodaje in poskuša zagotoviti sistemski vir financiranja gradnje.

Sedanja koalicija je obljubila, da naj bi se gradnja javnih najemnih stanovanj postopoma pospeševala do skupne številke tri tisoč stanovanj na leto. Se gradnja dejansko pospešuje?



34

Intervju

Mladina 14 / 06.04.2024

Kolektor namreč tudi sam ponuja stanovanja na trgu, ima svoje projekte in zanj smo mi gotovo moteč dejavnik. Njegov interes je nedvomno, da bi bili mi manj učinkoviti.



► V grobem bi to pomenilo, da bi morale občine in občinski stanovanjski skladi letos začeti gradnjo tisoč novih stanovanj, da bi na drugi strani Slovenski državni holding oziroma po novem državna družba DSU (Družba za svetovanje in upravljanje) morala začeti graditi tisoč stanovanj na leto in mi tisoč stanovanj. Kje so projekti po teh institucijah, natančno ne poznam, če se ne motim, ima ljubljanski stanovanjski sklad res že pripravljena gradbena dovoljenja za gradnjo tisoč stanovanj. V DSU na zemljiščih, ki so bila prenesena iz slabe banke, do leta 2031 načrtujejo gradnjo nekaj

tisoč stanovanj. DSU bo gradnjo financirala prek institucionalnih investitorjev, ki jim obljublajo omejene dobičke v višini okoli 3,5 odstotka, kar je tudi praksa v Avstriji in Nemčiji, ob trenutnih stroških gradnje in financiranja bi sicer to pomenilo zelo visoke najemnine. In tudi mi imamo pripravljene projekte za dodatnih tisoč stanovanj – za kar pa še nimamo zagotovljenih financ. Ta skupni cilj je dosegljiv, če bomo do leta 2026 dvigovali namenska sredstva za gradnjo javnih najemnih stanovanj do končne vsote okoli 100 milijonov evrov na leto. Lani smo dobili 25 milijonov, letos bi jih morali dobiti

50, naslednje leto 75 milijonov evrov in tako naprej. Je pa 3000 stanovanj na leto ogromna številka. Če se spominjate, je na eni od novinarskih konferenc Luka Mesec obljubil dva tisoč stanovanj na leto, potem pa ga je predsednik vlade popravil in dejal, da bodo na leto zgradili tri tisoč stanovanj. Z dva na tri tisoč ni mogoče kar tako skočiti, s tem so povezani ogromni napor. Na našem skladu smo leta 2022 dosegli zgodovinski rekord, ko smo zagotovili 750 novih stanovanj.

Ampak ali gremo v tej smeri?

► Lani smo dobili 25 milijonov evrov, letos je novih 25 milijonov evrov že dogovorjenih,



Sam sem prepričan, da bi morali uvesti stanovanjski davek, ki bi se moral plačevati za vsako stanovanje, razen če ga uporabljamo za to, da v stanovanju bivamo ali ga dolgoročno oddajamo.

dobimo pa jih lahko še 25, če bomo pripravili projekte. To smo sedaj storili. Po najbolj idealnem scenariju pa naša institucija, torej republiški stanovanjski sklad, ni sposobna zgraditi več kot 1000 stanovanj na leto.

Te številke, 25, 50 milijonov evrov, so sicer na področju gradbeništva zelo majhne. Kaj na primer pomeni za vas 25 milijonov evrov, kaj lahko s tem denarjem naredite?

► Zgodba je bolj zapletena. Lanskih 25 milijonov evrov dejansko ni šlo v novo gradnjo, ampak v zniževanje najemnin pri že obstoječih projektih. Naš dolgoročni cilj je, da na ravni države postanemo posrednik finančnih sredstev, ki bodo namenjena občinam in občinskim stanovanjskim skladom pod ugodnimi pogoji. Letošnjih 25 milijonov evrov bo tako namenjenih drugim institucijam v obliki posojil, predvidoma po enoodstotni fiksni obrestni meri za 30 let. Še dodatnih 25 milijonov evrov pa bi lahko šlo za naše konkretne gradbene projekte. Pri čemer to spet ni denar, ki bi ga uporabili neposredno za gradnjo, ampak je to denar, na podlagi katerega lahko mi dobimo nove kredite. Sedaj se ukvarjamo s projektom Podutik Glince, kjer imamo zagotovljeno financiranje za 60 stanovanj, za 327 pa še ne. Nimamo še finančne konstrukcije za projekt v Novem mestu Brod - Drage za 150 stanovanj, za projekt Novo Pobrežje v Mariboru, kjer naj bi zgradili 431 stanovanj in tako naprej. Imamo torej projekte za okoli 1329 stanovanjskih enot, ki bi lahko bile zgrajene v naslednjih letih, a dodatnih kreditov več ne moremo jemati. Če torej zelo poenostavimo: za kakšnih 100 milijonov evrov, ki nam jih bo dala država, lahko vsi skupaj s krediti in lastnimi viri začnemo gradnjo okoli 3000 stanovanj.

Sem prav slišal, lanskih 25 milijonov evrov ni šlo v gradnjo, ampak v zniževanje najemnin?

► Lani smo sicer 25 milijonov evrov želeli posoditi občinskim skladom, a ker zaradi zakonskih omejitev to še ni bilo mogoče, smo denar dejansko potrošili za zniževanje najemnin pri projektu Dolgi most. Če želimo zgrajena stanovanja ponuditi po neprofitnih najemninah, to je pri najemninah, s katerimi dolgoročno ohranjamo vrednost investicije, lahko pridemo do cene šest evrov na kvadratni meter pod pogojem, da nam ni treba plačati za zemljišče, komunalne prispevke in stroške delovanja sklada. Pod takšnimi

pogoji stanovanja gradijo občinski stanovanjski skladi. Mi pa smo imeli skupaj 12 projektov po državi, to je približno 750 stanovanj, med katerimi pa eden, to je Dolgi most, ni dobil evropskih sredstev iz sklada za okrevanje in obnovo. Da bi lahko vsa stanovanja ponudili pod enakimi pogoji, to je po neprofitni najemnini v višini okoli šest evrov na kvadratni meter, se je ministrstvo za solidarno prihodnost odločilo projekt Dolgi most dokapitalizirati za vrednost zemljišča in komunalnega prispevka, kar je omogočilo znižano najemnino na okoli sedem evrov na kvadratni meter.

Ali ne bi bilo logično, da bi bil v neprofitno najemnino vračunan celoten strošek, tudi cena zemljišč in stroški komunalnega opremljanja, tako da bi bile vaše neprofitne najemnine višje? V Ljubljani je trenutno na trgu mogoče stanovanja najeti po ceni 20 evrov na kvadratni meter. Razlika med 20 in sedem je ogromna.

► Se strinjam, že leta in leta ponavljamo, da bi neprofitna najemnina morala biti enaka tako imenovani stroškovni najemnini. Pri vseh naših ostalih projektih je tako. Ko dobivamo kredite evropskih razvojnih bank, moramo zagotoviti ekonomičnost projektov, banke moramo prepričati, da bodo posojila vrnjena, in zato v teh primerih ponujamo stroškovne oziroma tržne najemnine, ki so višje od neprofitnih. Dolgoročni državni cilj, ki smo si ga leta 2015 zastavili v nacionalnem stanovanjskem programu, je tudi bil, da morajo biti vse najemnine stroškovne. A politika tukaj svojega dela ni opravila, kar vpliva na hitrost gradnje.

Zmeda je sicer še večja. Imamo torej neprofitne najemnine, ki pa dejansko niso neprofitne. Imamo tržne najemnine in stroškovne najemnine. Poleg tega obstaja še več kot tisoč stanovanj, ki so v lasti državne uprave ali na primer parlamenta in bolnišnic, kjer pa imajo svoje stroškovne najemnine, visoke okoli 3 evre na kvadratni meter. Za povrh vsega pa je mnogo teh stanovanj praznih. Ko smo zadnjič preverjali, so imeli na notranjem ministrstvu okoli 100 praznih stanovanj, bolnice pa več deset, ki samevajo že desetletja.

► Službena stanovanja so posebna zgodba. Ko je parlament zadnjič sprejemal novelo stanovanjskega zakona, so v njej dvignili neprofitne najemnine oziroma jih revalorizirali. Visoka inflacija v zadnjih letih je sicer ta dvig že izničila, zaradi česar so neprofitne

najemnine danes nerealne in prenizke. A tedaj so avtorji novele načrtovali prenos vseh službenih državnih stanovanj na naš sklad, kar bi bilo povsem logično. Nato pa je prišlo do velikega upora. Veliko zaposlenih v državni upravi, kjer bi morali to zakonodajo spremeniti, namreč živi v teh službenih stanovanjih, kjer plačujejo nenormalno nizke najemnine, in ti seveda niso bili zainteresirani za takšno spremembo, po kateri bi se njihove najemnine zvišale. Hkrati je po ministrstvih tudi zelo veliko zaposlenih v teh službah, kjer s temi stanovanji razpolagajo, in ti zaposleni so se tudi zbal za svoja delovna mesta. Zato je bila tik pred zdajci ta določba spremenjena. Prenos k nam bi bil seveda najbolj logičen in racionalen z vidika države. A na tej ravni razum velikokrat odpove. Lahko se tudi retorično vprašamo: če na ministrstvih pri sebi niso pripravljene pospraviti, kako lahko pričakujejo to od drugih?

Se bodo torej morale tako imenovane neprofitne najemnine povišati?

► Mislim, da bi se morale. Najemnine bi morale postati stroškovne, kadar stroškovne najemnine ne more plačati, pa mora biti upravičen do socialne pomoči. Na zadnjem posvetu pri ministru Simonu Maljencu smo se pogovarjali tudi o tem, da bi stroškovne najemnine administrativno določili, ker bi se lahko sicer različni stroški poljubno dodajali v neskončnost. Eden najpomembnejših elementov pri določanju te cene je amortizacija. Za nas je na primer ta sedaj določena pri treh odstotkih vrednosti projekta na leto, večina gospodarskih družb pa lahko upošteva dvooodstotno amortizacijo. Prizadevamo si, da bi upoštevali dvooodstotno amortizacijo, kar bi pomenilo, da se morajo stanovanja amortizirati v 50 letih, kar je sprejemljivo. Bi pa to pripomoglo, da bi bile stroškovne najemnine dostopnejše in bi hkrati pokrivala stroške gradnje. Da bi sedaj nekateri plačevali precej višjo najemnino, bi bilo tudi pravično, predvsem glede na to, kako visoke najemnine plačujejo vsi ostali.

Koliko je v Ljubljani najnižja neprofitna najemnina?

► Razpolagamo z okoli 3000 stanovanj po vsej državi, v katerih se plačuje neprofitna najemnina in za nekatera starejša stanovanja znaša ta tudi samo dva evra na kvadratni meter.



Ljubljana je doslej načrtno zapolnjevala nekatera območja v ožjem mestnem območju, za preskok pa je nujno, da se zgradi večja soseska.

Ministrstvo pripravlja nov stanovanjski zakon, prihodnje leto pa bi moral biti sprejet nov nacionalni stanovanjski program. Kaj pričakujete od teh dveh dokumentov?

► Poznam novelo stanovanjskega zakona, ta nam bo omogočila, da bomo lahko kreditirali projekte občinam in mestnim skladom po ugodnejši obrestni meri. Novega predloga najemnin še nisem videl, je pa minister na zadnji tiskovni konferenci obljubil, da bo tudi to področje urejeno. Najmanj, kar pričakujemo, je, da bo zagotovljen sistemski vir za financiranje stanovanjske gradnje. Še vedno aktualni nacionalni stanovanjski program je bil zadnji trenutek preimenovan v resolucijo ravno zato, ker ni imel zagotovljenih finančnih virov. Mislim, da resen desetletni stanovanjski program brez sistemskega vira financiranja, to je brez davka, prispevka iz plač ali česa tretjega ne more biti sprejet. Če je politika obljubila, da bomo vsako leto začeli graditi 3000 novih stanovanj, potem je jasno, kaj to potegne s seboj. Moramo imeti zemljišča, treba je torej občine, predvsem mestne, zavezati k temu, da zagotovijo dovolj zemljišč, hkrati je treba zagotoviti denar. Veliko govorimo o dunajskem zgledu. A tudi bistvo dunajskega modela je redni, sistemski vir financiranja. Ta stalni vir pa je lahko le prispevek od plač, kar poznajo Avstrijci, ali davek na nepremičnine, kar imajo na Nizozemskem, ali pa nekaj tretjega. Pričakujemo torej, da bo ministrstvo naslednje leto sprejelo nov program za leta od 2025 do 2035, da to ne bo resolucija, ampak program s finančnim ozadjem, in pričakujemo, da bodo vse najemnine res stroškovne.

Pri nas je sistemski vir za zdaj dobra volja vlade, mar ne?

► Da, a dobra volja ni sistemski vir. Sistemski vir bi bil, če bi sprejeli stanovanjski zakon z jasno določenim virom denarja. Sam sem prepričan, da bi to lahko bil stanovanjski davek, ki bi se moral plačevati za vsako stanovanje, razen če ga uporabljamo za to, da v stanovanju bivamo ali ga dolgoročno oddajamo. Dejansko bi bil to davek na prazna stanovanja, a z obrnjenim dokaznim bremenom, kjer bi moral vsak lastnik dokazati, da stanovanje tako ali drugače namensko uporablja. Če bi namreč vpeljali davek na prazna stanovanja, ne bi prišli daleč, saj bi se verjetno ljudje znašli, v državi evidenc praznih stanovanj ne moremo vzpostaviti, imamo

pa natančne podatke o številu stanovanj. Tak davek bi bil nujen in pravičen zato, ker je bila večina stanovanj pridobljenih po nižjih davčnih osnovah, zato ker je zakonodajalec predvideval, da bodo ljudje v stanovanjih stanovali. Tako smo prišli do lastniških stanovanj po Jazbinškovem zakonu, ki je bil zelo ugoden, ali pa so kasneje lastniki za nova stanovanja plačevali znižan 9,5-odstotni davek – znižan zato, ker so stanovanja namenjena osnovni človekovi potrebi po bivanju, ne pa, da so špekulativna naložba. Sedaj ljudje nove stavbe po 9,5-odstotnem davku kupujejo kot naložbe, to je trenutno najboljša naložba denarja in zato je očitno tudi veliko praznih stanovanj, s tem pa bi rešili ta neenakopravni položaj, v katerem so se znašle nove generacije.

Dejansko je še hujše. Če danes podjetja kupujejo stanovanja, ne plačajo niti davka na dodano vrednost. V Schellenburgu so podjetja kupila polovico stanovanj.

► Drži, dejansko si DDV odbijejo. V vsakem primeru je nujno, da najdemo neki vir, sicer stanovanjskega programa ne bomo imeli. Naloga našega sklada je bila, da denar od odkupnin po Jazbinškovem zakonu porabimo za gradnjo novih javnih stanovanj, a se to žal ni zgodilo, ker je naš sklad v preteklosti, namesto da bi zagotavljal najemna stanovanja, šel v varčevalno shemo in v gradnjo poceni stanovanj za odkup. Mislili so, da bodo s tem vplivali na trg, a je to povzročilo dvig cen, preprodajo praznih stanovanj in še prepoceni gradnjo s številnimi napakami, ki jih moramo mi sedaj po sodbah odpravljati, kar nas je skupaj stalo že več kot 20 milijonov evrov. Če tedanji direktor republiškega stanovanjskega sklada Edvard Oven te odločitve ne bi sprejel, menim, da bi danes lahko imeli dovolj javnih najemnih stanovanj.

Kakšne napake so gradbeniki delali v preteklosti pri vaših projektih?

► Značilen primer je projekt Dragomelj, kjer moramo na podlagi sodb sodišč odpravljati napake na že nemogoče načine. Morali bi na primer izolirati cevi toplovoda, ki so zabetonirane v tla, kar pomeni, da bi morali vsa stanovanja razbiti in ljudi izseliti. So še druge napake. Nekatere ni bila izvedena hidroizolacija, druge ni bila izvedena toplotna izolacija. Dejansko so to naselje gradili tako, da so nekatere faze namerno opuščali. Stanovanja so bila poceni, čeprav imajo

danes dvakrat višjo ceno na trgu. Pri številnih komercialnih projektih so sicer napake še hujše, a večina lastnikov tega ne označuje, ker bi jim sicer padle cene. Če bi sklad kasneje gradil tako, kot danes gradijo mnogi komercialno, bi bili na prvih straneh vseh časopisov.

Nekoč ste gradili stanovanja po ceni 900 evrov na kvadrat. Kakšne so cene zdaj? Je na voljo sploh dovolj delovne sile?

► Stroški gradbeno-obrtniških in investicijskih del za objekt na Brdu, kjer smo dosegli najnižje cene, so leta 2016 znašali 900 evrov na kvadratni meter, sedaj pa pod 1500 evrov ne moremo več priti. A te cene so se sedaj ustalile, večje inflacije ne čutimo več. Glede zasedenosti gradbeništva pa je tako: to sicer ima veliko dela z obnovo infrastrukture po poplavih in z deli pri številnih državnih projektih, od železnic do tretje avtocestne osi, hkrati pa veliko slovenskih gradbenih podjetij dela tudi na Hrvaškem. Zmogljivosti torej so.

Prej ste omenili, da bi morale občine zagotavljati zemljišča za gradnjo. Kako produktivno je vaše sodelovanje z mestnimi občinami, predvsem z Ljubljano?

► V skladu s trenutno veljavnim stanovanjskim programom so občine dolžne zagotavljati zemljišča. Novi državni sekretar na ministrstvu za naravne vire in prostor, Miran Gajšek, ki je bil v preteklosti urbanist v Celju in v Ljubljani, to tudi zelo dobro ve in pri tem pomaga. Na splošno pa je to odvisno od sposobnosti posameznega župana. Tam, kjer so bili že pred leti župani zelo aktivni, je dovolj zemljišč za stanovanjsko gradnjo. Tak primer je Slovenj Gradec, kjer je zaradi prizadevnosti bivšega župana Andreja Časa zraslo veliko novih stanovanj, javnih najemnih in tudi zasebnih. Tudi v Novem mestu je podobno, tam se gradi veliko stanovanj in dovolj je zemljišč za projekte v prihodnosti. Ljubljana je tudi primer dobre prakse.

V Ljubljani so razmere na stanovanjskem področju najslabše. S kakšno količino stanovanj bi v Ljubljani rešili stisko kupcev ali najemnikov?

► Ljubljana je doslej načrtno zapolnjevala določena območja v ožjem mestnem območju, za preskok pa je nujno, da se zgradi večja soseska. V preteklosti je imela Ljubljana generalni urbanistični plan, s katerim so načrtovali gradnjo sosesk, kot so Fužine,



Mladina 14 / 06.04.2024

Intervju

37

Ni cilj naših sosesk, da jih spreminjamo v geta, ampak da v njih živijo ljudje z raznolikimi statusi. Zato bi bilo prav, da bi bile vse javne najemnine stroškovne.

Štepanjsko naselje, BS3 ali Šiška. Reševanje teh težav se torej začne že pri urbanizmu in novi podžupan Rok Žnidaršič je razvoj Ljubljane zastavil do leta 2045, kar je spodbudno. Sedaj, ko znotraj mesta ni več na voljo večjih zemljišč, je treba Ljubljano odpreti navzven, kot je to storil Dunaj s Seestadtom – novo veliko sosesko so zgradili 30 kilometrov iz središča mesta in jo povezali z mestnim prevozom. Vse bolj se kaže, da bi to za Ljubljano lahko bile Stanežiče. Tam bi lahko zgradili od dva do tri tisoč stanovanj, saj lahko le tako dosežemo nizke gradbene stroške ter s tem cenejša in dostopnejša stanovanja. Le tako bomo lahko izboljšali trenutne razmere v našem glavnem mestu. Z nekaj sto stanovanji ne bomo veliko spremenili.

Ta teden je več medijev, predvsem pa Delo, objavilo komentarje in daljše prispevke o tem, da je bila proti vam vložena ovadba, ker naj bi nekaterim stanovalcem zaračunali stroškovno najemnino namesto nižje neprofitne. Kako resni so po vašem ti očitki?

► Že lani sta dva bivša direktorja, to je bivši direktor našega sklada gospod Edvard Oven in bivša direktorica ljubljanskega mestnega sklada gospa Jožka Hegler, vsebinsko podobno ovadbo poslala predsedniku vlade in drugim institucijam, tudi specializiranemu državnemu tožilstvu. Pred mojim lanskim ponovnim imenovanjem, verjetno zaradi njega, sta me obtožila, da je republiški stanovanjski sklad pod mojim vodstvom številnim najemnikom nezakonito zaračunaval tržno najemnino. Toda ta praksa je bila uveljavljena že več let pred mojim prvim imenovanjem, torej pred letom 2015, in kasneje so pravne službe večkrat potrdile pravilnost takšne prakse. Na splošno pa je problem v tem, da mi nimamo enakih pogojev kot mestni skladi, ki dobijo zemljišča zastonj od občine in so oproščeni plačevanja komunalnega prispevka. Mi do teh bonitet za zdaj nismo upravičeni, in če stanovalcem ne smemo zaračunavati stroškovne oziroma tržne najemnine, potem ne bi mogli graditi ali obstajati.

Ali čutite več takšnih ali drugačnih pritiskov? Lastnik časopisne hiše Delo je podjetje Kolektor, ki z vami tudi sodeluje. Kakšni so njegovi interesi?

► Teh poskusov je kar nekaj, v tem zadnjem primeru so bili na primer anonimni očitki

sprva poslani našemu nadzornemu svetu in potem še na vrhovno državno tožilstvo in očitno še Delu, od koder smo nekaj ur pred objavo dobili novinarsko vprašanje, na katero dejansko nismo mogli več vsebinsko odgovoriti, zapisali smo le, da nismo seznanjeni s kakršnokoli ovadbo. Glede Kolektorja pa je tako: smo zahteven investitor in ne popuščamo pri dodatnih delih. Kolektor je bil eden od treh partnerjev pri projektu Novo Brdo, kjer nismo popustili pri njihovih zahtevah. So pa te želje po aneksih običajna praksa gradbenih podjetij, zaradi česar bi bil začuden, če bi bil to vir kakšnih večjih zamer. Gotovo pa obstaja širše ozadje. Kolektor namreč tudi sam ponuja stanovanja na trgu, ima svoje projekte in zanj smo mi gotovo moteč dejavnik. Njegov interes je nedvomno, da bi bili mi manj učinkoviti. Idealno zanj je, da prek nas zapolni svoje zmogljivosti v času, ko ni veliko dela, sicer pa nas verjetno raje ne bi videl.

Ob zdravniški stavki smo izvedeli za primer anesteziologa, ki je živel v neprofitnem stanovanju, imel eno najvišjih plač v državi in si hkrati gradil vilo. Imate nadzor nad zlorabami? Lahko vaša stanovanja kak najemjemalec oddaja na internetnih platformah za kratkoročno oddajanje?

► Imeli smo primer, ko je nekdo stanovanje poskušal oddajati, a smo ta primer zatrli že v kali. Seveda lahko prihaja do goljufij, predvsem takšnih, ki so povezane s premoženjem. Status najemjemalec preverjamo zgolj v trenutku, ko se prijavijo na naše razpise, kasneje večjih možnosti nimamo. Nam pa je jasno, da prijavitelji skrivajo svoje premoženje, lahko ga prepisejo na druge in podobno. Vsi poznamo ljudi, ki so brez premoženja, imajo le espe in poršaja. Če pogledate na parkirišča v soseski Novo Brdo, kjer je ljubljanski stanovanjski sklad zgradil neprofitna stanovanja, boste našli tam parkirane tudi avtomobile boljših znamk od avtomobilov, ki so parkirani pred našimi stanovanji, kjer zaračunavamo stroškovno oziroma tržno najemnino. Lahko zgolj spremljamo višino osebnih dohodkov, kaj več ne moremo. Načeloma bi morali prav zaradi tega zaračunavati stroškovno najemnino. V tem primeru tudi ne bi smeli ljudi, ki postanejo uspešni, metati na ceste, ampak bi si morali želeti, da še naprej živijo pri nas in nas njihova prisotnost bogati. Ni cilj naših

sosesk, da jih spreminjamo v geta, ampak da v njih živijo ljudje z raznolikimi statusi. Zato bi bilo prav, da bi bile vse javne najemnine stroškovne, kdor jih težje plačuje, pa mora dobiti socialno pomoč prek centrov za socialno delo, kjer so usposobljeni za preverjanje premoženjskih razmer.

V Sloveniji ponavljamo, da je za nas vzor dunajski stanovanjski model, manj pa berlinski, kjer so nekoč družbena stanovanja prodali. Kje vidite vi zglede in pot naprej?

► Zame Dunaj ni zgled, ker je Dunaj nekaj posebnega. Prednost Dunaja je predvsem v tem, da je to živo mesto, da ima močno gospodarsko in bogato turistično ponudbo, zaradi česar si lahko kaj takšnega tudi privoščijo. Poznam celovškega podžupana Lojzeta Dolinarja, kjer pa imajo že večje probleme, kako zgraditi par blokov, ker Celovec tega ne zmore dodatno financirati. Skratka, odgovor na našo stanovanjsko stisko je delno mogoče najti v uporabi primerne modela, drugi del odgovora je povezan tudi s tem, da bi morala imeti Ljubljana močnejše gospodarsko zaledje, da bi si kaj takšnega lahko privoščila. Vsak, ki hodi redno v službo, ne bi smel imeti težav z nakupom ali najemom stanovanja. Zakaj te težave imamo? Verjetno zaradi množice zgrešenih razvojnih odločitev države na vseh ravneh. Prej ste me vprašali, ali imamo sposobna gradbena podjetja. Primorje je šlo pred 15 leti po mojem mnenju neupravičeno v stečaj in stečajni upravitelj z njim že ves ta čas lepo služi. Premoženja je ogromno in medtem ga je prodal. Zakaj je moralo podjetje v stečaj, ko pa je imelo toliko premoženja? In če je šlo v stečaj, zakaj v pol leta, kot je to praksa drugod, ni dobilo novega lastnika? Stanovanja, kakršna gradimo, so navadno v tujini namenjena priseljevanju, ne pa reševanju težav občanov, kot se to dogaja nam. Stanovanjska politika je sestavni del razvojne politike. Je povezana s prostorskim in gospodarskim razvojem neke države.

Ampak ali ne gre na bolje?

► Roko lahko dam v ogenj le za nas. Mi se pri svojih projektih ne bomo ustavili. Tudi če od države ne bomo dobili obljubljenih dokapitalizacije, bomo poskušali čim več naših projektov zaključiti s pomočjo kreditov. So pa projekti pripravljani tudi drugod. Od Ljubljane, Hrastnika prek Nove Gorice do Pivke. x

5. 04. 2024 Mladina

Stran/Termin: 2

Naslov: Interesi

Naklada: 14.699,00

Avtor: Grega Repovž

Površina/Trajanje: 383,09

Rubrika/Oddaja: UVODNIK

Žanr: UVODNIK

Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA

2

Uvodnik

Mladina 14 / 06.04.2024



Interesi

Piše: Grega Repovž

Redko dobimo sleherniki neposreden vpogled v zakulisne pritiske, ki jih interesne skupine izvajajo na odločevalce v državi. Ne samo zato, ker so predstavniki kapitala spretni in za to najemajo najboljše svetovalce in posrednike, ki pritiske izpeljejo tako, da nihče ne more z gotovostjo trditi, da se je kaj sploh zgodilo. Žal pa tudi funkcionarji, na katere se pritisk izvaja, o tem ne želijo govoriti javno, ne glede na grobost predstavnikov kapitala. Pretekli teden se je zgodil primer takšnega pritiska prek dnevnika Delo v lasti gradbenega velikana Kolektor. Primer je zanimiv, ker je na eni strani interes večine prebivalcev Slovenije, na drugi pa interes kapitala, gre za gradbenike, investitorje in banke.

Da bi zgodbo lahko povzeli, moramo ponoviti nekatera dejstva. Ko so pred leti obsteli v bankah padle na nič in nato prešle še na negativno stran, je največji problem velikih družb, začenši z velikimi pokojninskimi skladi, postal denar. Glede na izjemne količine denarja, s katerim razpolagajo, je bilo (in je še danes) možnih naložb preprosto premalo, denar je zgolj izgubljal vrednost. Kapital se je zato po celotnem svetu preusmeril v nepremičnine. Od največjih do mikro investitorjev – vsi so začeli kupovati nepremičnine, celo kriptospekulanti so se usmerili v to staro dejavnost.

Tudi v Sloveniji je tako. Ne gre le za hotele in podobne klasične naložbe, predvsem se je povečalo povpraševanje po stanovanjih, ki so nenadoma postala najbolj iskana naložba. Več ko so jih pokupili investitorji, manj jih je bilo na nepremičninskem trgu, bolj je to potiskalo cene navzgor, več so postajala vredna že kupljena stanovanja, seveda so vse višje cene dosegala tudi nova stanovanja. Koristilo je vsem: primarnim investitorjem, bankam, ki so dajale vse večje stanovanjske kredite, gradbenikom in investitorjem v nova stanovanja. Škodovalo pa je vsem tistim, ki so jim stanovanja namenjena, torej prebivalcem. Te je prihod investitorjev na nepremičninski trg spravil v neizmerno stisko, nekatere za desetletja, saj so stanovanja kupovali po teh napihnenih cenah in bodo po teh cenah tudi odplačevali kredite.

Pomembno pri tem je, da so danes vsa ta že pokupljena stanovanja in tista v gradnji že v bilancah vseh teh družb in investitorjev, da je to izjemno povečalo njihovo premoženje in s tem tudi donosnost oziroma vrednost družb. Samo v zadnjih letih so se stanovanja podražila za 30 odstotkov in več – takšnega donosa na primer nima normalno poslujoča gospodarska družba iz rednega poslovanja. Kaj je interes teh družb torej zdaj? Da cene ostanejo na tej ravni oziroma še naprej rastejo. Če bi vrednost stanovanj nenadoma padla – kar bi bilo seveda v veselje vseh, ki poskušajo priti do prvega stanovanja ali ga zgolj najemajo –, bi to nemudoma skvarilo donosnost in seveda bilance teh družb oziroma kapitala.

Tu se moramo spomniti, da je ena izmed obljub te vlade, da bo pripeljala prav do tega, do znižanja cen stanovanj. Na nepremičninski trg namreč poskuša prek državnega financiranja pripeljati nova najemniška stanovanja. Glede na preteklo, temu nasprotno politiko gre za izjemen obrat: zgolj republiški stanovanjski sklad trenutno gradi 1500 enot. To je dobro, mar ne? Kakor za koga. Za ljudi je dobro. A večja ponudba najemniških stanovanj bo avtomatično pomenila zmanjšanje povpraševanja in zelo verjetno tudi umiritev cen. To pa tem investitorjem ni všeč. To pomeni, da bodo ostali brez lahkega in dobrega zaslužka, če bi cene padle, pa bi se jim skvarile tudi bilance.

Napadi na oba ministra Levica, ki se glede tega ves čas izpostavljata, Luko Mesca in Simona Maljevca, so nekaj, kar kapital počne že ves čas. Poskušajo ju prikazovati kot norca, nevarna utopista, ki hočeta uničiti gospodarstvo, vse to poteka skozi medije in združenja kapitala. A pretekli teden se je zgodil poskus diskreditacije oziroma zastraševanja direktorja Stanovanjskega sklada Slovenije Črtomirja Remca. Državni stanovanjski sklad je tista javna institucija, ki vladne načrte preliva v dejanja. In kot vemo, jih lahko, lahko jih pa tudi ne. Kaj se je torej zgodilo? Časopis Delo, v lasti investicijskega in gradbenega velikana Kolektor, je objavil serijo prispevkov o tem, da je bila proti Remcu vložena ovadba, ker naj bi stanovalec v javnih stanovanjih sklad zaračunal stroškovno najemnino namesto neprofitne. Za vse poznavalce je očitek neumen, a je populističen – kot bi avtor ovadbe računal na to, da bodo mediji zgodbo o odušnem javnem skladu nemudoma pograbili. Na srečo je res nasedel le POP TV, novinarji v drugih medijih so hitro prepoznali, da gre za poskus kapitala, da bi discipliniral javnega uslužbenca.

Običajno v takšnih primerih javni uslužbenci otrpnejo od groze, Remec pa se ni dal. V intervjuju za tokratno Mladino proučimo pove, kaj se dogaja in zakaj: »Kolektor tudi sam ponuja stanovanja na trgu, ima svoje projekte in zanj smo mi gotovo moteč dejavnik.«

Ni namen tega zapisa moralizirati o tem, kaj počne Kolektor. Se pa iz tega primera jasno vidi, za kako velike interese gre – in da so se interesne skupine ali posamezni subjekti pripravljene brez milosti postaviti zoper interes družbe. Kar je interes slovenske družbe, kapitalu ni. A ne gre samo za navzkrižje interesov. Kdo na koncu plača te nore cene stanovanj? Prebivalci. Iz njihovih žepov se tvorijo ti dobički.

A niso vsi javni uslužbenci takšni kot Remec. Ne samo to, da nimajo te drže in državljanskega poguma, nemalo jih je preprosto na drugi strani. Nemalo jih sodeluje s predstavniki interesov, nekateri celo dejansko delajo zanje. Tudi med ministri, direktorji. Nekateri iz koristoljubja, drugi iz strahu, tretji hočejo imeti zgolj mir. x

5. 04. 2024 Mladina

Stran/Termin: 7

Naslov: Naj počakajo še leto dni

Naklada: 14.699,00

Avtor: Jure Trampuš

Površina/Trajanje: 372,33

Rubrika/Oddaja: TEDEN

Žanr: POROČILO

Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE



Teden

29/03/24



Vhodna vrata večstanovanjske hiše na Pražakovi v Ljubljani z množico varnih škatel za shranjevanje ključev za turiste / Foto: Luka Dakskobler

Naj počakajo še leto dni

Bo država sploh resno posegla v oddajanje nepremičnin za turiste in omejila kopičenje stanovanj, ki se oddajajo prek platforme Airbnb? / Jure Trampuš

Minister za gospodarstvo, turizem in šport Matjaž Han, socialdemokrat po prepričanju, je v ponedeljek obiskal Gorenjsko, beseda pa je tekla tudi o prenovi zakonodaje, v kateri so opredeljeni načini sobodajalstva. »Dežela kranjska nima lepšga kraja, ko je z okolšno ta, podobna raja,« je o teh krajih pisal France Prešeren in danes ti živijo predvsem od turizma. Župane zato skrbi, da bo država preveč omejila ali natančneje določila, kdo in kako lahko oddaja svojo nepremičnino v turistične namene, saj naj bi s tem omejila razvoj. Han je župane med obiskom menda pomiril, zakon, ki je v pripravi, naj bi oddajanje nepremičnin v kratkoročni turistični najem omejil na 120 dni. In ne na »drakonskih« 30 ali 60, kot se je ugibalo pred časom.

Nepremičnine se ne oddajajo le na Bledu, v Bovcu, Piranu. Oddajajo se tudi v Ljubljani, ki je turistično mesto, a je hkrati prestolnica Slovenije. Neregulirani najemniški trg in odsotnost stanovanjske politike sta v zadnjih desetletjih povzročila, da so cene stanovanj v Ljubljani podivjale. Danes

so nerazumno visoke, saj ljudje nepremičnine kupujejo kot naložbo, kot poslovno priložnost, v njih ne živijo, raje jih oddajajo ali pa jih pustijo prazne in čakajo, da se bo njihova vrednost povečala. Tako mladi v Ljubljani ne morejo priti do stanovanj, študenti pa do sob.

Kaj ima Hanov obisk Gorenjske z Ljubljano? Na ministrstvu za gospodarstvo prenavljajo zakon o gostinstvu, ki določa načine kratkoročnega oddajanja nepremičnin. Določa, kdo in pod katerimi pogoji lahko oddaja nepremičnino turistom. Za zdaj velja, da je fizična oseba sobodajalec, če je lastnik ali najemnik nepremičnine, in to dejavnost opravlja občasno, ne več kot 150 dni v letu (pet mesecev). Nepremičnine oddajajo tudi pravne osebe. Han naj bi torej to dobo skrajšal na 120 dni, na štiri mesece. A to ne pomeni nič, sezona za oddajanje prek platforme Airbnb v Ljubljani traja štiri mesece.

Različni ljudje z ministrstva za gospodarstvo in ministrstva za solidarno prihodnost sicer trdijo, da je zakon še v »usklajevanju med deležniki«, da »obstajajo različne

možnosti«, vse skupaj pa »še ni pripravljeno za javno obravnavo«. Po neuradnih informacijah naj bi imela največ podpore rešitev, po kateri bi država določila razpon dni za oddajanje nepremičnin, torej od 30 do 120, vsaka lokalna skupnost pa naj bi se po lastnem premisleku odločila, kaj je zanjo primerno. Ni težko ugibati, kako se bo odločil Bled, vprašanje pa je, kaj bo storila Ljubljana. Župan Zoran Jankovič na to vprašanje ne daje jasnih odgovorov, govori o zlorabah in o turistih, ki ne plačujejo turistične takse, v isti sapi pa se rad pohvali, koliko turistov je v Ljubljani, v tem najlepšem mestu na svetu.

Župan Jankovič ima glede nečesa prav. Stanovanjska politika je v prvi vrsti v rokah države, država določa načine oddajanja nepremičnin, ima nadzor nad tem, določa načine financiranja in delovanja stanovanjskih skladov, določa davčno politiko, ki naj bi omejevala spekulacije, določa pogoje, pod katerimi lahko ljudje ali pravne osebe oddajajo svoje nepremičnine, določa potrebna soglasja v večstanovanjskih stavbah, način vpisa v register na podlagi vseh soglasij, načine pridobitve identifikacijske številke za trženje prek platform in podobno. Ne nazadnje je pravica do primerne stanovanjske ustavne kategorije, slovenska ustava v 78. členu določa, da »država ustvarja možnost, da si državljani lahko pridobijo primerno stanovanje«. Tudi evropska konvencija o človekovih pravicah in listina EU o temeljnih pravicah govorita o primernem bivališču in o dostojnem življenju. Celotna koalicijska pogodba Golobove vlade obljublja boljši nadzor in regulacijo kratkotrajnih najemov.

In Han? Zdaj zdaj bosta od volitev minili dve leti. Ministrstvo za gospodarstvo pa v vsem tem času ni pripravilo niti predloga zakona, ki bi šel v javno obravnavo. Aprila smo, ljudje, ki z oddajanjem kujejo dobičke, si lahko znova oddadnejo. Letošnja sezona bo rešena. Kaj bo z vsemi drugimi, z mladimi, študenti, družinami, ni pomembno. Naj počakajo še kakšno leto ...

5. 04. 2024	Finance Manager - posebna izdaja	Stran/Termin: 10
Naslov:	Terjatve in nepremičnine- ko nepremičnine dobijo nov	Naklada: 8.500,00
Avtor:		Površina/Trajanje: 622,42
Rubrika/Oddaja:	OGLASNO SPOROČILO	Žanr: OGLASNO SPOROČILO
Gesla:	CENE NEPREMIČNIN	

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

O morebitnih spremembah, vas bomo pravočasno obvestili.

5. 04. 2024 **Finance Manager - posebna izdaja** Stran/Termin: 18

Naslov: Kako si lahko znižate davek, ko prodajate stanovanje? Naklada: 8.500,00

Avtor: Tanja Smrekar

Površina/Trajanje: 927,78

Rubrika/Oddaja: DAVKI

Žanr: POROČILO

Gesla: CENE NEPREMIČNIN

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

O morebitnih spremembah, vas bomo pravočasno obvestili.