

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

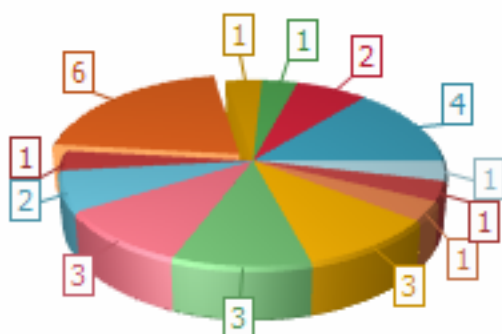
.....



## Poročilo medijskih objav

Pripravljeno: **15.04.2024**

### Pojavnost:



### Ključne besede v poročilu:

NAJEMNA STANOVANJA	4
STANOVANJSKI ZAKON	2
UPRAVLJANJE VEČSTANOVANJSKIH STAVB	1
UPRAVNIK	1
STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE	6
CENE NEPREMIČNIN	1
NEPREMIČNINSKI POSREDNIK	2
NEPREMIČNINSKA AGENCIJA	3
GRADNJA STANOVANJ	3
STANOVANJSKA GRADNJA	3
ZAKON O NEPREMIČNINSKEM POSREDOVANJU	1

# Pregled objav

12. 04. 2024	<a href="https://www.24ur.com/">https://www.24ur.com/</a>	Stran/Termin:	SLOVENIJA
Naslov:	Stanovanjski inšpektorat bo preverjal upravnike, najeme in oglaševanja		
Vsebina:	Inšpektorat za stanovanja bo letos izvedel tri usmerjene akcije nadzora, in sicer na področju preverjanja upravnikov večstanovanjskih stavb, oglaševanja prodaje novih stanovanj in najemnih pogodb. Kot pravijo na resornem ministrstvu, so se v preteklih letih inšpekcijske akcije izkazale kot uspešne zlasti z vidika		
Avtor:	T.H., STA		
Žanr:	SPLETNI ČLANEK		
Gesla:	NAJEMNA STANOVANJA, STANOVANJSKI ZAKON, UPRAVLJANJE VEČSTANOVANJSKIH STAVB,		
12. 04. 2024	<a href="https://www.24ur.com/">https://www.24ur.com/</a>	Stran/Termin:	SLOVENIJA
Naslov:	Od leta 2015 so se cene stanovanj več kot podvojile, cene hiš pa zrastle za 70 odstotkov		
Vsebina:	Smo na pragu nove nepremičninske krize? Medtem ko prodaja nepremičnin že drugo leto zapored pada, so se hiše in stanovanja lani znova podražili. Cena stanovanj se je v zadnjih petih letih povečala za neverjetnih 60 odstotkov, cena hiš pa za skoraj polovico. In tako je na mestu predvsem vprašanje, kdo si		
Avtor:	Urša Vrečar		
Žanr:	SPLETNI ČLANEK		
Gesla:	STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, CENE NEPREMIČNIN		
12. 04. 2024	TV Slovenija 1	Stran/Termin: 22:10:00	SLOVENIJA
Naslov:	Arhitektura novih priložnosti		
Vsebina:	Arhitektura novih priložnosti je naslov letošnjega Festivala odprte hiše Slovenije, ki že 15. odpira vrata številnih arhitekturnih projektov po vsej Sloveniji. Do nedelje si boste poleg zanimivih hiš in javnih stavb lahko ogledali tudi nevidne prostore Ljubljane, kamor vas bodo popeljali brezdomci ali pa vstopili v pravkar		
Avtor:	Julija Vardjan Menkovski		
Žanr:	DIALOGIZIRANO POROČILO		
Gesla:	STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE		
12. 04. 2024	<a href="https://siol.net/">https://siol.net/</a>	Stran/Termin:	SLOVENIJA
Naslov:	Luksuz v Ljubljani: Ljudje še kupujejo stanovanja v Schellenburgu za milijone evrov		
Vsebina:	Čprav se po besedah nepremičninskih posrednikov in pa tudi glede na statistične podatke pristojnih organizacij nepremičninski trg v Sloveniji že nekaj časa ohlaja, stanovanja na elitnih lokacijah še vedno gredo v promet. Tako sta marca letos nova lastnika dobila dve enaki stanovanji v elitni rezidenci v centru		
Avtor:	I. H.		
Žanr:	SPLETNI ČLANEK		
Gesla:	NEPREMIČNINSKI POSREDNIK		
13. 04. 2024	Dnevnik	Stran/Termin: 1	SLOVENIJA
Naslov:	Napaka: škandalozna terasa mora stran		
Vsebina:	Zavodu za varstvo kulturne dediščine Slovenije se je pripetila huda strokovna napaka, zaradi katere je na vrhu staromeščanske hiše v Piranu zrasla moderna zastekljena terasa. Gre za škandalozen dokaz, da sistem ne deluje, meni arhitekt Janez Koželj. Izredni strokovni nadzor bo sprožila tudi Zbornica za		
Avtor:	Veronika Rupnik Ženko		
Žanr:	NAPOVEDNIK ČLANKA		
Gesla:	NEPREMIČNINSKA AGENCIJA		
13. 04. 2024	Dnevnik	Stran/Termin: 2	SLOVENIJA
Naslov:	Napaka: škandalozna terasa mora stran		
Vsebina:	Napake v postopkih s posledicami v prostoru moramo sanirati, saj ne moremo pristati na to, da posledice napak na koncu nosi prostor, kije eden in naš skupen. Zbornica za arhitekturo in prostor Slovenije		
Avtor:	Veronika RupnikŽenko		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	NEPREMIČNINSKA AGENCIJA		
13. 04. 2024	Delo	Stran/Termin: 10	SLOVENIJA
Naslov:	Mestni sklad kritičen do neuresničenih zavez države		
Vsebina:	Najemna stanovanja Javni stanovanjski sklad: Pri gradnji bo ključna podpora države– Novi razpis šele prihodnjo jesen		
Avtor:	MANJA PUŠNIK		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA		

13. 04. 2024	Delo	Stran/Termin: 26	SLOVENIJA
Naslov:	Tiskarna, kopališče, nekdanji skedenj in grdi raček, ki je postal labod		
Vsebina:	Odrpte hiše Slovenije Letos v ospredju vprašanje vključenosti vseh v grajene prostore skupnosti ter iskanje odgovorov o sobivanju, ki ga dobra arhitektura lahko omogoča		
Avtor:	Saša Bojc		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA		
13. 04. 2024	Nedelo	Stran/Termin: 6	SLOVENIJA
Naslov:	Normalno sposoben poslovnež bi lahko Slovenijo vodil kot popoldanski s. p.		
Vsebina:	Ivo Boscarol		
Avtor:			
Žanr:	INTERVJU		
Gesla:	NEPREMIČNINSKA AGENCIJA		
14. 04. 2024	<a href="http://www.sta.si">www.sta.si</a>	Stran/Termin:	SLOVENIJA
Naslov:	V Nemčiji odpovedi stanovanjskih projektov		
Vsebina:	Gradbena podjetja v Nemčiji beležijo vse več odpovedi projektov gradnje stanovanjskih objektov. Delež podjetij, ki se soočajo z odpovedmi, je marca dosegel skoraj petino. Pričakovanja za naslednje mesece so precej pesimistična, kaže raziskava Münchenskega inštituta Ifo.		
Avtor:	jb/mrn		
Žanr:	SPLETNI ČLANEK		
Gesla:	GRADNJA STANOVANJ, STANOVANJSKA GRADNJA		
15. 04. 2024	Večer	Stran/Termin: 18	SLOVENIJA
Naslov:	Stanovanja so postala predvsem špekulativna dobrina		
Vsebina:	MAŠA HAWLINA		
Avtor:	Sanja Verovnik		
Žanr:	INTERVJU		
Gesla:	STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA, STANOVANJSKI		
15. 04. 2024	Kvadrati	Stran/Termin: 24	SLOVENIJA
Naslov:	Najprej v najem, nato v nakup stanovanja		
Vsebina:	Stanovanjske nepremičnine se ne kupujejo več samo spomladi, ko se v nas prebujajo želja po spremembah, temveč je interes zanje enako velik čez vse leto. Na promet na trgu poleg želja posameznikov vpliva kar nekaj dejavnikov.		
Avtor:	SANJA VEROVNIK		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	ZAKON O NEPREMIČNINSKEM POSREDOVANJU, ZBORNICA ZA POSLOVANJE Z		
15. 04. 2024	Kvadrati	Stran/Termin: 36	SLOVENIJA
Naslov:	Zidovi, ki skrbijo za prijetno klimo		
Vsebina:	Porobeton je gradbeni material, ki s številnimi prednostmi izpolnjuje še tako velike zahteve novodobnih graditeljev: ne nazadnje pozimi odlično ščiti pred mrazom, poleti pa pred vročino.		
Avtor:	SANJA VEROVNIK		
Žanr:	INTERVJU		
Gesla:	GRADNJA STANOVANJ		
15. 04. 2024	Delo	Stran/Termin: 13	SLOVENIJA
Naslov:	Pogajali so se z dvema, na koncu je vse padlo v vodo		
Vsebina:	Osebne finance		
Avtor:	Aleksandar Lukić		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE		

---

15. 04. 2024 Dnevnik

Stran/Termin: 24

SLOVENIJA

Naslov: Golob, kliči Scholza!

Vsebina: N. N.

Avtor:

Žanr: VEST

Gesla: GRADNJA STANOVANJ, STANOVANJSKA GRADNJA

---

12. 04. 2024 <https://www.24ur.com/>

Stran/Termin:

Naslov: Stanovanjski inšpektorat bo preverjal upravnike, najeme Naklada:

Avtor: T.H., STA

Površina/Trajanje: 1,00

Rubrika/Oddaja:

Žanr: SPLETNI ČLANEK

Gesla: NAJEMNA STANOVANJA, STANOVANJSKI ZAKON, UPRAVLJANJE


<https://www.24ur.com/novice/gospodarstvo/stanovanjski-inspektorat-bo-preverjal-upravnike-najem>

## NOVICE


[Slovenija](#) [Črna kronika](#) [Tujina](#) [Gospodarstvo](#) [Znanost in tehnologija](#) [Preverjeno](#) [Fokus](#) [Inšpektor](#) [Svet](#)

<a href="#">VIZITA.SI</a>	<a href="#">OKUSNO.JE</a>	<a href="#">ZADOVOLJNA.SI</a>	<a href="#">MOSKISVET.COM</a>	<a href="#">BIBALEZE.SI</a>	<a href="#">CEKIN.SI</a>	<a href="#">DOMINVRT.SI</a>	<a href="#">ZADOVOLJNA.SI</a>
Tako se lahko...	Op izbor sladice...	Korhavo se je...	Temu se ženske...	Igraika (v)...	Ze sedaj bi...	S temi ukrepi...	Zato je za modni...

**SVEŽE** 14.39 Han se bo vendarle podal v bitko za strankarski vrh SD-ja

**GOSPODARSTVO**

## Stanovanjski inšpektorat bo preverjal upravnike, najeme in oglaševanja

, 12. 04. 2024 15.09 | Posodobljeno pred eno minuto

PREDVIDEN ČAS BRANJA: 1 min

AVTOR: T.H., STA      KOMENTARJI: 0

[f](#) [X](#) [🗨️](#) [📧](#) [👤](#)

Inšpektorat za stanovanja bo letos izvedel tri usmerjene akcije nadzora, in sicer na področju preverjanja upravnikov večstanovanjskih stavb, oglaševanja prodaje novih stanovanj in najemnih pogodb. Kot pravijo na resornem ministrstvu, so se v preteklih letih inšpekcijske akcije izkazale kot uspešne zlasti z vidika preventivnega delovanja.

---

Kot je danes objavilo ministrstvo za solidarno prihodnost, bodo inšpektorji preverjali, ali so upravniki večstanovanjskih stavb odprli ločene fiduciarne račune za rezervne sklade.



Inšpektorat ugotavlja, da imajo akcije nadzora preventivne učinke. | FOTO: Aljoša Kravanja

Na področju oglaševanja prodaje novih stanovanj bodo tudi letos nadzirali, ali prodajalci izpolnjujejo zakonsko določene pogoje za začetek oglaševanja.

Inšpektorat ugotavlja, da imajo akcije nadzora preventivne učinke, saj da je kršitev zakonodaje vedno manj, prodajalci se začnejo ob inšpekcijskih nadzorih medsebojno obveščati glede zakonskih obveznosti pri oglaševanju.

Na področju najemnih stanovanj bodo inšpektorji tako kot lani preverjali, ali imata najemodajalec in najemnik sklenjeno najemno pogodbo, bodo pa letos akcijo razširili še na področje opuščene vzdrževanja najemnih stanovanj, saj opažajo porast prijav na tem področju.

Stanovanjski zakon najemodajalcu in najemniku nalaga obvezno sklenitev najemne pogodbe ter tudi obveznost tako najemodajalca kot tudi najemnika, da vzdržuje stanovanje v stanju, ki omogoča normalno rabo.

"Na inšpektoratu najemodajalce in najemnike že sedaj pozivajo, naj sklepajo pisne najemne pogodbe in takoj obvestijo upravnika o sklenitvi ali spremembi pogodbe. To prispeva k večji varnosti najemnikov in lastnikov, pravilnemu upravljanju večstanovanjskih stavb in pravilnih obračunih stroškov upravljanja," pravi ministrstvo.

STANOVANJA NAJEM POGODBA INŠPEKTORAT NADZOR NEPREMIČNINE



Me... za... 100 vozil, nekaj čez 100 v Sloveniji

NASLEDNJI ČLANEK



## SORODNI ČLANKI

12. 04. 2024

<https://www.24ur.com/>

Stran/Termin:

Naslov: Od leta 2015 so se cene stanovanj več kot podvojile,

Naklada:

Avtor: Urša Vrečar

Površina/Trajanje: 1,00

Rubrika/Oddaja:

Žanr: SPLETNI ČLANEK

Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, CENE NEPREMIČNIN

<https://www.24ur.com/novice/slovenija/nepremicnine-izgubljajo-svojo-osnovno-funkcijo-biti-dom.l>

## NOVICE



Slovenija

Črna kronika

Tujina

Gospodarstvo

Znanost in tehnologija

Preverjeno

Fokus

Inšpektor

Svet



SVEŽE 18.33 Imate električno vozilo? Kitajci so našli rešitev za njegovo polnjenje

SLOVENIJA

## Od leta 2015 so se cene stanovanj več kot podvojile, cene hiš pa zrastle za 70 odstotkov

Ljubljana, 12. 04. 2024 18.37 | Posodobljeno pred 20 minutami

PREDVIDEN ČAS BRANJA: 2 min

AVTOR  
Urša VrečarKOMENTARJI  
5

Smo na pragu nove nepremičninske krize? Medtem ko prodaja nepremičnin že drugo leto zapored pada, so se hiše in stanovanja lani znova podražili. Cena stanovanj se je v zadnjih petih letih povečala za neverjetnih 60 odstotkov, cena hiš pa za skoraj polovico. In tako je na mestu predvsem vprašanje, kdo si sploh še lahko privoščiti nakup nepremičnine. Na žalost večinoma tisti, ki imajo močno zaledje in pomoč družine, opozarja Maša Hawlina z Inštituta za študije stanovanj.

Lani so se stanovanja podražila za šest odstotkov, hiše pa za devet. A bolj zgovoren je podatek, da so se od leta 2015 cene stanovanj več kot podvojile, cene hiš pa zrastle za 70 odstotkov. "Tisti, ki si nekako



lahko privoščijo, so ponavadi tisti, ki imajo zaledje družine, pri kateri lahko prej dlje časa ostanejo doma ali pa imajo pomoč staršev," je pojasnila **Maša Hawlina** iz Inštituta za študije stanovanj in prostora.

Da smo zašli v paradoks, pa opozarjajo na Geodetski upravi. Kljub občutnemu upadu prodaje nepremičnin, cene torej še naprej rastejo. Vsi se sprašujejo, ali so visoke cene nepremičnin normalne in kam to pelje, so še zapisali v poročilu za lansko leto. Obenem pa svarijo, da če se bo trend upada prodaj z nezmanjšano močjo nadaljeval tudi letos, bomo lahko govorili o novi krizi nepremičninskega trga.

Najdražja so stanovanja v prestolnici, kjer je bilo lani za kvadratni meter treba odšteti že skoraj štiri tisočake. Le nekaj deset evrov manj v Kranjski Gori in na Bledu. Sledi obala, nato pa je vedno dražja okolica Ljubljane. V Medvodah, Domžalah, Kamniku je kvadratni meter stal že slabih 3300 evrov, v Grosuplju, Logatcu, na Vrhniki pa okoli 3100 evrov. In podobno tudi v Kranju, najnižje pa so bile cene v Beli krajini.

"Vse, kar gradijo nedržavni akterji, torej ne stanovanjski skladi, na tak ali drugačen način želi biti označeno kot luksuzno, kot nadstandardno in so temu primerne cene, povpraševanja je veliko, medtem ko ponudbe po stanovanjih je izredno malo, oziroma po dostopnih stanovanjih še bistveno manj," je dodala Hawlina.

Cene rabljenih stanovanj so lani v prestolnici dosegle rekordno vrednost. Najdražje rabljeno stanovanje, prodano lani, je bila zgolj 20 kvadratnih metrov velika garsonjera, ki je bila prodana za skoraj 170 tisočakov. Najdražje novo stanovanje pa je bilo prodano v ljubljanski vili Schellenburg za 3,3 milijona evrov.



PREBERI ŠE

**Stanovanjska problematika: 'Prva prepreka je, ker sem mama z otroki'**

"Stanovanja so postala neko špekulativno blago, ki se ga izkorišča za bogatenje tistih, ki že imajo rešen stanovanjski problem, najpremožnejših in torej izgubljajo svojo primarno funkcijo – biti dom," je poudarila Hawlina. Lastništvo nepremičnine predstavlja tudi varnost. Biti najemnik v trenutnih nestabilnih razmerah, ko se stanovanja oddajajo večinoma za leto dni, najemnine pa letijo v nebo, ni enostavno. "Najemnine vse pogosteje poberejo tudi 50 odstotkov in več prihodkov gospodinjstva."

Hawlina rešitev vidi v obljubljenem nepremičninskem davku, zamejitvah kratkoročnega oddajanja nepremičnin, regulaciji najemniškega trga ter gradnji neprofitnih stanovanj. Da so potrebne sistemske spremembe nepremičninskega sektorja, poziva tudi geodetska uprava.

STANOVANJA NEPREMIČNINE DOM PODRAŽITVE



NASLEDNJI ČLANEK  
 < Ko pri nas ekipa kopensko leti, je v tujni že pri bolniku



NASLEDNJI ČLANEK  
 Umor v Kidričevem: za štiri otroke, ki so ostali brez mame, steklo zbiranje pomoči >

**NE ZAMUDITE NA NAŠIH PROGRAMIH**



12. 04. 2024 TV Slovenija 1

Stran/Termin: 22:10:00

Naslov: Arhitektura novih priložnosti

Naklada:

Avtor: Julija Vardjan Menkovski

Površina/Trajanje: 00:01:57

Rubrika/Oddaja: ODMEVI

Žanr: DIALOGIZIRANO POROČILO

Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE

ANDREJA KOČAR: Arhitektura novih priložnosti je naslov letošnjega Festivala odprte hiše Slovenije, ki že 15. odpira vrata številnih arhitekturnih projektov po vsej Sloveniji. Do nedelje si boste poleg zanimivih hiš in javnih stavb lahko ogledali tudi nevidne prostore Ljubljane, kamor vas bodo popeljali brezdomci ali pa vstopili v pravkar zgrajena najemna stanovanja [Stanovanjskega sklada](#).

JULIJA VARDJAN MENKOVSKI: Lahko bi dejali, da je prav arhitektura oziroma naše grajeno okolje odraz tega kako vključujoča je naša družba. O tem nedvomno veliko vedo tudi nekdanji brezdomci, ki letos vodijo eno najbolj zanimivih poti na festivalu, Pot po prostorih nevidne Ljubljane.

EVA ERŽEN (Odprte hiše Slovenije): Ki nekako predstavlja kako marginalizirane skupine doživljajo mesto, urbani prostor, kako se javni prostor tekom let nekako krči, spreminja, a ne. Veliko teh stavb, ki so jih recimo oni včasih uporabljali sploh ni več in je res vprašanje, kaj se dogaja z javnim prostorom.

JULIJA VARDJAN MENKOVSKI: Tudi dostopnost stanovanj na trgu vpliva na opolnomočenje posameznikov. V tem pogledu so zanimiva nova najemna stanovanja [Stanovanjskega sklada](#) na dolgem mostu v Ljubljani, ki so sicer majhna, a to nadomeščajo s preiščeno arhitekturo.

DAVORIN POČIVAŠEK (Arhitekti Počivašek Petranovič): Na zadnji strani imajo stanovanja gank, ki je v bistvu funkcionira kot neke vrste dvorišče, kjer ti iz kuhinje lahko s sosedi svojimi se pogovarjaš ne, sprednja stran ima pa v bistvu ložo, kjer pa imaš to svojo neko privatnost ne in stanovanje ima v bistvu na ta način dvostransko orientacijo in to nekako vizualno poveča te bivalne prostore.

JULIJA VARDJAN MENKOVSKI: Sicer pa festival kot vedno ponuja vpogled v najrazličnejše objekte, od presunljivih zasebnih hiš ali stanovanj, pomenljivih javnih stavb, prelepih interjerjev, do različnih delavnic za otroke s ciljem vzgoje za razumevanje pomena prostora.

12. 04. 2024

<https://siol.net/>

Stran/Termin:

Naslov: Luksuz v Ljubljani: Ljudje še kupujejo stanovanja v

Naklada:

Avtor: I. H.

Površina/Trajanje: 1,00

Rubrika/Oddaja:

Žanr: SPLETNI ČLANEK

Gesla: NEPREMIČNINSKI POSREDNIK



<https://siol.net/novice/posel-danes/luksuz-v-ljubljani-ljudje-se-kupujejo-stanovanja-v-schellenburg>

Avtor:

I. H.

Petek,

12. 4. 2024,

22.05



Schellenburg

S.Nepremičnine

nepremičnine

Na območju nekdanjega  
Uтока v Kamniku  
načrtovanih 58 stanovanj

Nepremičninska  
posrednica o nenavadnem  
fenomenu

Đukić: Histerija na trgu  
nepremičnin se je končno  
umirila

## Luksuz v Ljubljani: Ljudje še kupujejo stanovanja v Schellenburgu za milijone evrov



Foto: Bojan Puhek

Čprav se po besedah **nepremičninskih posrednikov** in pa tudi glede na statistične podatke pristojnih organizacij nepremičninski trg v Sloveniji že nekaj časa ohlaja, stanovanja na elitnih lokacijah še vedno gredo v promet. Tako sta marca letos nova lastnika dobila dve enaki stanovanji v elitni rezidenci v centru Ljubljane Schellenburg, nova lastnika (ki javno še nista znana) sta odštela dober milijon evrov.

V dveh mesecih je bilo glede na prijavljene transakcije v Ljubljani opravljenih le 10 poslov z nepremičninami. Nove lastnike pa so dobila



kar tri stanovanja v Schellenburgu. Marca sta bili prodani dve stanovanji, februarja pa eno.

1,28 milijona evrov je odštel nov lastnik za 172 kvadratnih metrov veliko stanovanje v sedmem nadstropju Palais Schellenburg. V ceno sta všteti tudi dve parkirni mesti v garaži objekta ter tehnični oziroma pomožni prostor v velikosti 16,2 kvadratnega metra.

***Tudi sami iščete nov dom v Ljubljani? Preverite, kaj se prodaja!***

1,17 milijona evrov pa je zaenkrat neznan lastnik plačal za stanovanje enake velikosti v petem nadstropju Palais Schellenburg. Skupaj s stanovanjem je kupil le eno parkirno mesto v garaži objekta ter tehnični oziroma pomožni prostor v velikosti 13,8 kvadratnega metra.

Februarja pa je novega lastnika dobilo tudi 74 kvadratnih metrov veliko stanovanje v sedmem nadstropju. Novi lastnik je za stanovanje skupaj z enim parkirnim mestom in tehničnim oziroma pomožnim prostorom v velikosti 8,9 kvadratnega metra odštel 539 tisoč evrov.

Zadnjih 10 transakcij s stanovanji v Ljubljani pa si lahko ogledate na spodnjem zemljevidu:

13. 04. 2024 Dnevnik

Stran/Termin: 1

Naslov: Napaka: škandalozna terasa mora stran

Naklada: 15.822,00

Avtor: Veronika Rupnik Ženko

Površina/Trajanje: 457,75

Rubrika/Oddaja: Naslovna stran

Žanr: NAPOVEDNIK ČLANKA

Gesla: NEPREMIČNINSKA AGENCIJA



KULTURNA DEDIŠČINA / DEGRADACIJA

## Napaka: škandalozna terasa mora stran

Zavodu za varstvo kulturne dediščine Slovenije se je pripetila huda strokovna napaka, zaradi katere je na vrhu staromeščanske hiše v Piranu zrasla moderna zastekljena terasa. Gre za škandalozen dokaz, da sistem ne deluje, meni arhitekt Janez Koželj. Izredni strokovni nadzor bo sprožila tudi Zbornica za arhitekturo in prostor Slovenije.

Veronika Rupnik Ženko

Na treh staromeščanskih hišah v starem mestnem jedru Pirana, ki je zaščiten kot kulturni spomenik, je v okviru rekonstrukcije zrasla sodobna zastekljena terasa, kakršna ne bi smela, saj ne izpolnjuje kulturnovarstvenih pogojev. Poseg, ki v prvi vrsti ob pristanišču uničuje piransko veduto, je zbudil ogorčenje tako med ozaveščenimi domačimi kot strokovno javnostjo. To je toliko večje, ker se je zgodil v srednjeveškem biseru, ki mu nestrokovni posegi vse bolj jemljejo sijaj.

Toda pri »aferi s teraso« ne gre za samovoljen poseg brezbržnega investitorja in njegovega projektanta, temveč za poseg, ki ima pravnomočno gradbeno dovoljenje. Investitor, gre za podjetje BRDS iz Portoroža, ki je bilo do nedavnega v ruski lasti, ga je dobil, potem ko je pridobil tako pozitivno kulturnovarstveno mnenje



Na treh staromeščanskih hišah v starem mestnem jedru Pirana, ki je zaščiten kot kulturni spomenik, je v okviru rekonstrukcije zrasla sodobna zastekljena terasa, kakršna ne bi smela, saj ne izpolnjuje kulturnovarstvenih pogojev. © Katja Gleščič

Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije kot pozitivno mnenje občine Piran glede skladnosti s prostorskimi aktom. Piranski upravni enoti je to v

postopku izdaje gradbenega dovoljenja očitno zadoščalo. Njen načelnik Bojan Žibera se brani, da jim zakon ne nalaga vsebinske presoje skla-

dnosti predloženih mnenj, če so ta popolna ter vsebinsko in strokovno obrazložena. Gradbena inšpekcija, ki je v tem primeru že uvedla postopek,

pa je tako lahko ugotovila zgolj to, da je bila gradnja izvedena skladno z gradbenim dovoljenjem.

**Nadaljevanje** ● 2

13. 04. 2024 **Dnevnik**

Stran/Termin: 2

Naslov: Napaka: škandalozna terasa mora stran

Naklada: 15.822,00

Avtor: Veronika RupnikŽenko

Površina/Trajanje: 728,93

Rubrika/Oddaja: V OSPREDJU

Žanr: POROČILO

Gesla: NEPREMIČNINSKA AGENCIJA



Zavod za varstvo kulturne dediščine je pri pregledu dokumentacije ugotovil, da je investitor upošteval varstveni režim, in mu izdal pozitivno kulturnovarstveno mnenje o rekonstrukciji terase (na fotografiji). Napako so priznali. 🗳️ Zdravko Primožič/FPA

**KULTURNA DEDIŠČINA / DEGRADACIJA**

## Napaka: škandalozna terasa mora stran



## Nadaljevanje s strani 1

### Napako na zavodu priznali, kaj pa zdaj?

Na zavodu za varstvo kulturne dediščine so priznali, da je prišlo do napake in da bi morali izdajo kulturnovarstvenega mnenja zavrniti, saj so bile spregledane zahteve iz kulturnovarstvenih pogojev. Zakaj je prišlo do napake, nam (še) niso pojasnili. Nameravajo pa z investorjem preveriti možnosti sodelovanja v smislu izboljšave trenutnega stanja. Na vprašanje, ali bodo kulturnovarstveno mnenje preklicali, nam niso odgovorili, prav tako ne na vprašanje, ali in kdo bo prevzel odgovornost. So nam pa zato z ministrstva za kulturo sporočili, da so zavod že pozvali k pojasnilom. Po prejemu in preučitvi vse dokumentacije bodo zavodu naložili ustrezne ukrepe. V molk so se zavili tudi na piranski občini.

Načelnik piranske upravne enote pojasnjuje, da bi bilo gradbeno dovoljenje mogoče razveljaviti z uporabo izrednih pravnih sredstev, vendar pa predloga upravičenih predlagateljev za obnovo postopka doslej niso prejeli, strokovna napaka pa sama po sebi ne pomeni

obnovitvenega razloga. V primeru razveljavitve bi investitorju sicer pripadla odškodnina, saj ima pravomočno gradbeno dovoljenje.

### Ravnanje zavoda »nedopustno«

»Smo šibka država,« je dogajanje komentiral arhitekt Janez Koželj. Primer je po njegovem škandalozen dokaz, da sistem dovoljevanja, ki se ukvarja s formalnimi postopki, ne pa z vsebino in učinku v prostoru, očitno ne deluje. Tudi na osnovi lastnih izkušenj mestnega arhitekta in urbanista v Ljubljani se sprašuje, kako je mogoče, da je takšen projekt na občini »šel skozi«. »Da ga je dopustil zavod za spomeniško varstvo, pa je sploh nedopustno. Tega ne morem verjeti.« Upravna eno-

*Napake v postopkih s posledicami v prostoru moramo sanirati, saj ne moremo pristati na to, da posledice napak na koncu nosi prostor, ki je eden in naš skupen.*

Zbornica za arhitekturo in prostor Slovenije

## Podkupljivi uradnik omogočil nedovoljene posege?

Gorenjski kriminalisti so ta teden opravili hišne preiskave zaradi suma jemanja podkupnine v povezavi z obravnavo kulturno zaščitenega objekta, so včeraj sporočili iz kranjske policijske uprave. V preiskavah stanovanjskih prostorov in prostorov državnega organa, ki sta potekali na območju kranjske in ljubljanske policijske uprave, so iskali dokaze o sumu storitve kaznivnega dejanja jemanja podkupnine. Obravnavajo

eno uradno osebo, za katero sumijo, da je izvršila kaznivo dejanje s tem, da je v postopku obravnave zaščitenega objekta pripravila dokumentacijo in omogočila investitorju posege na objektu, ki niso dovoljeni. Osumljena oseba ni bila pridržana, kriminalisti pa bodo nadaljevali preiskavo s pregledom zaseženih elektronskih naprav in zbiranjem obvestil. Za kaznivo dejanje je predpisana denarna kazen ali zapor do štirih let in denarna kazen.

## Spornih posegov vse več, nadzor prešibek

Piran v zadnjem obdobju vse bolj postaja kraj vikendašev in priseljenec. Toda nepremičninski poznavalec DANIEL LOVŠIN iz piranske nepremičninske agencije Casabela pravi, da bi bilo nekorektno posploševati, saj je mogoče primere dobre in slabe prakse prenov kulturne dediščine najti tako med prišleki kot med domačini, pri čemer niti občina ni vedno dajala dobrega zgleda. »Nekateri tujci, denimo Nemci in Avstrijci, so veliko bolj občutljivi kot domačini. Sami povedo, da je pri njih nezaslišano, da

narediš kar koli zunaj okvirjev. Tudi v italijanskih zaščitenih mestnih jedrih bi bilo nekaj podobnega nepredstavljivo.« Lovšin je prepričan, da bi bil nujen strožji nadzor, saj je očitno, da sporni, tudi nezakoniti posegi in izigravanje pravil vodijo v postopno degradacijo prostora, pa ne le v Piranu. Po njegovem bi bilo treba bistveno več narediti tudi pri ozaveščenju in ustreznih spodbudah, saj je življenje v starem mestnem jedru oziroma spomeniško zaščitenem kraju tudi odgovornost.

ta, ki je dovoljenje nazadnje izdala, pa je po njegovem tako in tako »odtuje-na uradniška oblast«, ki birokratsko presoja po črki postopkov in zakona brez oziranja na kvaliteto arhitekture. »Vloga mestnega arhitekta, kakršno sem opravljal sam, je prav v tem, da se vtakne v vsak projekt, tudi zasebne, čeprav ima pri tem omejene možnosti. Sam sem poklical projektante in skušal vplivati na to, da bi projekte izpeljali ne po moje, temveč v nekem skladju. Gledati je treba na celoto, biti pozoren in skušati povsod intervenirati, če je le mogoče.«

»Zgodba nas skrbi in žalosti,« pravijo tudi na Zbornici za arhitekturo in prostor Slovenije (ZAPS). Če se je napaka že zgodila, je po njihovem ključno, da se jo popravi. »Napake v postopkih s posledicami v prostoru moramo sanirati, saj ne moremo pristati na to, da posledice napak na koncu nosi prostor, ki je eden in naš skupen. To še posebej velja v primeru Pirana, katerega podoba je kot izjemna kvaliteta prepoznana v širšem prostoru in je iz tega razloga spomeniško zaščiten,« so za Dnevnik povedali na zbornici, ki jo vodi arhitekt Jernej Prijon. Sprožili



Janez Koželj, arhitekt

*Da je takšen poseg dopustil zavod za spomeniško varstvo, je nedopustno. Tega ne morem verjeti.*

bodo tudi ustrezne postopke iz svoje pristojnosti glede izrednega strokovnega nadzora, da preverijo, ali je bila projektna dokumentacija izdelana strokovno ustrezno.

Investitor in njegov projektant, koprsko podjetje Architecta, na naše vprašanje, ali bodo projekt uskladili s kulturnovarstvenimi pogoji, (še) nista odgovorila. ×

Veronika Rupnik Ženko

13. 04. 2024 **Delo**

Stran/Termin: 10

Naslov: Mestni sklad kritičen do neuresničenih zavez države

Naklada: 19.752,00

Avtor: MANJA PUŠNIK

Površina/Trajanje: 728,08

Rubrika/Oddaja: LJUBLJANA

Žanr: POROČILO

Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA



# Mestni sklad kritičen do neuresničenih zavez države

## Najemna stanovanja

*Javni stanovanjski sklad: Pri gradnji bo ključna podpora države – Novi razpis šele prihodnjo jesen*



»Čeprav z visokimi pričakovani čakamo na začetek uresničitve zastavljenega cilja države o zagotovitvi 20 tisoč javnih najemnih stanovanj do leta 2030, se te aktivnosti še niso začele, ustrezni podporni ukrepi pa kljub potrebam niso realizirani.« Tako so na mestnem stanovanjskem skladu kritični v dokumentu, ki govori o uresničevanju stanovanjskega programa MOL do leta 2026. Bo pa letos sklad začel graditi neprofitna stanovanja na Rakovi jelši in v križišču Litijske in Pesarske v Štepanji vasi, v Črnučah bodo zagotovili 11 oskrbovanih stanovanj in zagnali projekt novega zavetišča za brezdomce v središču mesta.

#### MANJA PUŠNIK

Javnemu stanovanjskemu skladu (JSS MOL) je lani uspelo zagotavljati stanovanjsko ponudbo in nadaljevati z investicijami na nepremičninskem trgu. A pri tem dodajajo: »Razmere na stanovanjskem področju poslabšujejo visoke cene stanovanjskih nepremičnin na trgu, dvig cen gradbenih storitev, neurejen trg kratkoročnega oddajanja stanovanjskih nepremičnin, nesposobno davčno okolje in odstopnost stabilnega vira financiranja stanovanjskega gospodarstva na državni ravni. Glede na povečani investicijski cikl, ki čaka občinski sklad, bo že letos ključna podpora

- Za neprofitno najemnino na mesec 296 evrov, za stroškovno pa do 483 evrov.
- Letos gradnja v soseski Rakova Jelša 1 in na križišču Litijske in Pesarske.
- Občinski sklad bo zagnal projekt novega zavetišča za brezdomce na Poljanski.

države in uresničitve zastavljenih ukrepov v nacionalnem stanovanjskem programu do leta 2025 in v koalicijski pogodbi.« Ob tem so na skladu dodali tudi, da se je lani na eni strani sicer zmanjšal vpliv okoliščin, posredno povezanih z vojno v Ukrajini, kar je vplivalo na umiritev cen gradbenih materialov in energentov. So jih pa po drugi strani prizadele posledice dviga evropske medbančne obrestne mere (EURIBOR), ki so začele veljati v drugi polovici leta 2022.

#### Lani zgradili 161 stanovanj

Lani so na skladu zagotovili 161 neprofitnih stanovanj, kot so zapisali v dokumentu, ki ga bodo na seji 22. aprila obravnavali mestni svetniki. Hkrati so se zavezali, da bodo do leta 2027 zgradili več kot tisoč, dolgoročno pa tri tisoč neprofitnih stanovanj.

Na vprašanje, kje konkretno bodo letos dokončali gradnjo neprofitnih stanovanj, pa Sašo Rink, direktor občinskega stanovanjskega sklada, odgovarja: »Letos ne načrtujemo dokončanja nobenega lastnega investicijskega projekta. Od zasebnega investitorja smo marca prevzeli 88 stanovanjskih enot v stanovanjski soseski Zelena jama in 78 parkirnih mest v podzemni garaži. Stanovanja so bila predmet prodajne in menjalne pogodbe, sklenjene avgusta leta 2020.«

## 5,60 €

na kvadratni meter znaša neprofitna najemnina na Novem Brdu

## do 9,30 €

na kvadratni meter znaša stroškovna najemnina na Novem Brdu

In kje v Ljubljani bodo letos začeli graditi? V začetku leta so se že začela gradbeno-obrtniška dela v soseski Zvezna ulica, kjer bo na voljo 87 stanovanj. Sicer pa letos načrtujejo, da bodo začeli gradnjo soseske Rakova Jelša 1, kjer bo 99 stanovanj, 97 stanovanj pa bodo začeli graditi na križišču Litijske in Pesarske. Za potrebe 11 oskrbovanih stanovanj bodo preuredili prostore, ki so jih kupili v soseski Črnuški bajer.

Kot pomemben stanovanjski projekt pa omenjajo gradnjo novega zavetišča za brezdomce na Poljanski ulici. Za ta projekt so lani novembra vložili zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja. Novo zavetišče bo zasnovano kot atrijski blok s štirimi nadstropji. V pritličju bodo jedilnica, sanitarije in skupni prostori, v prvem nadstropju prenočišča, v drugem, tretjem in četrtem nadstropju pa bivalne enote.

#### Razlika med najemninami v stanovanjih na Brdu

Mestni sklad ima v lasti in upravljanju 4666 stanovanj, v njih pa živi 12.027 najemnikov. Ker so

### Stanovanje v povprečju le desetini prosilcev

leto objave razpisa	razpisano število stanovanj	prispele vloge	prosilci, uspeli na razpisu	rešene vloge, v odstotkih
2004	230	1.666	234	14
2005	150	1.532	159	10,4
2006	300	1.615	330	20,4
2007	300	2.130	294	13,8
2008	370	2.909	358	12,3
2010	450	3.985	456	11,4
2012	390	4.028	392	9,7
2014	425	3.432	424	12,4
2016	280	3.129	280	9
2019	300	3.338	334	10
2021	450	3.941	453	11,5
2023*	200	3.585	n. p.	5,6

\* Postopek po 20. razpisu, objavljenem 22. 9. 2023, še ni zaključen, zato število prosilcev še ni znano.

DELO Vir: JSS MOL





Višina najemnine v stanovanjih na Novem Brdu, kjer ima občinski sklad 174 stanovanj, republiški pa 498, se bistveno razlikuje. Državni sklad namreč zaračuna višjo najemnino kot mestni. FOTO VORANC VOGEL

neprofitne najemnine v občinskih stanovanjih bistveno nižje od stroškovnih najemnin v stanovanjih v lasti republiškega sklada, nas je zanimalo, koliko je treba odšteti za mesečni najem dvosobnega stanovanja v soseski Novo Brdo. Tam sta namreč tako mestni kot državni sklad skoraj istočasno zgradila javna najemna stanovanja (JSS MOL 174, državni sklad pa 498 stanovanj). »Neprofitna najemna za dvosobno stanovanje v soseski Novo Brdo, veliko dobrih 52 kvadratnih metrov, na mesec znaša dobrih 296 evrov,« pravijo na JSS MOL. To pomeni, da je treba na kvadratni meter plačati okoli 5,60 evra. Najemna za dvosob-

no stanovanje v lasti republiškega stanovanjskega sklada v tej soseski pa znaša med 7,10 evra in 9,30 evra na kvadratni meter oziroma od okoli 369 evrov do 483 evrov na mesec.

Kako zaželena so neprofitna stanovanja, priča podatek, da se je na lanski 20. razpis mestnega sklada za 200 stanovanj prijavilo kar 3585 prosilcev, kar je skoraj 18-krat več, kot je bilo na voljo stanovanj. »Povprečen uspeh po zadnjih osmih javnih razpisih znaša okoli deset odstotkov,« ocenjujejo na skladu, kjer trenutno obravnavajo vloge, prispelle na 20. razpis. Ker pa razpise za neprofitna stanovanja na skladu objavljajo na dve leti, se

prihodnji oziroma 21. razpis obeta še septembra prihodnje leto.

Na vprašanje, koliko upravičencev se bo še letos lahko vselilo v občinska stanovanja, pa odgovarjajo: »Dodeljevanje se izvaja za nerešene upravičence iz 18. javnega razpisa

(konec lanskega leta so bili nerešeni še štirje upravičenci), nerešene upravičence iz 19. javnega razpisa, upravičence s tretjega razpisa za najemna stanovanja za mlade in za upravičence, ki so uspeli na razpisih za oskrbovana stanovanja.«

## NAGRADA ZA USPEŠNOST

Sašo Rink, ki je na položaju direktorja občinskega stanovanjskega sklada že od februarja leta 2013, bo, če bodo to potrdili mestni svetniki, prejel nagrado v višini 2122 evrov bruto, in sicer za redno delovno uspešnost v minulem poslovnem letu. Iz gradiva za aprilsko sejo mestnega sveta je razvidno še, da je Rink sicer uvrščen v 53. plačni razred, njegova plača pa od decembra leta 2022 znaša 3537 evrov bruto.

13. 04. 2024 **Delo**

Stran/Termin: 26

Naslov: Tiskarna, kopališče, nekdanji skedenj in grdi raček, ki je Naklada: 19.752,00

Avtor: Saša Bojc

Površina/Trajanje: 1.416,46

Rubrika/Oddaja: AMBIENTI

Žanr: POROČILO

Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA



# Tiskarna, kopališče, nekdanji skedenj in grdi raček, ki je postal labod

**Odprte hiše Slovenije** Letos v ospredju vprašanje vključenosti vseh v grajene prostore skupnosti ter iskanje odgovorov o sobivanju, ki ga dobra arhitektura lahko omogoča



**Vse do jutri v okviru 15. festivala Odrpte hiše Slovenije po Sloveniji vabi kakovostna slovenska arhitektura. Pod naslovom Arhitektura novih priložnosti letos tako kot v drugih desetih evropskih mestih, združenih pod Open House Europe, izpostavlja vprašanje vključenosti vseh ljudi in interesnih skupin v grajene in oblikovane prostore skupnosti ter v družbi, ki jo vse bolj zaznamuje segregacija, izključenost in gentrifikacija, zastavlja vprašanja enakih možnosti in novih priložnosti.**

**SAŠA BOJC**

»Izpostavili smo prostore, ki lahko spreminjajo odnos ljudi do ključnih družbenih vprašanj, ki smo jim priča. Arhitektura sama ne more spreminjati sveta, lahko pa postavi izhodišča ter s podporo širših politik, družbenoekonomskih in socialnih, ponudi priložnost za spremembe.« je prepričana arhitektka Lenka Kavčič, ki pri festivalu sodeluje od začetka. Zato letos vabijo v vrtce, soseske najemnih neprofitnih stanovanj, prostore, ki so namenjeni izobraževanju, znanju, skupnostim in ki so dostopni vsem, ter v mnoge prenovljene hiše in javne stavbe, tudi objekte kulturne dediščine, ki podpirajo idejo o tako imenovanih »brown field investicijah«, pri katerih za nove stavbe ne jemljemo več nove zemlje, ampak gradimo oziroma prenavljajo na obstoječi.

Kot opominja vodja festivala arhitektka Eva Eržen, bodo del festivala tudi vodstva brezdomcev po Nevid(e)ni Ljubljani, Muzej za arhitekturo in oblikovanje in Igriv

va arhitektura pa bosta pripravila delavnice in vodstva za najmlajše. Vsi projekti so vključeni tudi v glasovanje za nagrado OHS, edino nagrado te vrste pri nas, s katero javnost nagraduje ne samo avtorje arhitekta, temveč predvsem ozaveščene investitorje, ki so omogočili nastanek kakovostne arhitekture. Kot sta še poudarili sogovornici, s festivalom, ki ponuja živo izkušnjo – te ne more nadomestiti ne fotografija ne kateri drugi medij, obiskovalce spodbujajo, da zavzamejo aktiven odnos do prostora. Da bi slehernik razumel, da je prostor skupna vrednota in se tako obnašal, ko je investitor in ko je uporabnik, ko dela zasebno in ko dela za javnost.

### **1 Vurnikovo kopališče in bazen Radovljica 1933, prenova 2023, biro Stvar**

Letos mineva 140. obletnica rojstva Plečnikovega sodobnika, arhitekta in profesorja Ivana Vurnika. Po njegovih načrtih je bilo leta 1933 zgrajeno tudi kopališče v Radovljici kot zgleden primer funkcionalizma, toda že dobrih trideset let zatem so se začele predelave, s katerimi so bili izgubljeni ključni elementi prvotne zasnove. Pred trinajstimi leti se je začelo načrtovanje rekonstrukcije kompleksa za celoletno uporabo, lani je bila izvedena prva faza.

Avtorja rekonstrukcije, arhitekta Marko Smrekar in Aleš Vodopivec, sta pri zasnovi novega kompleksa izhajala iz starih načrtov, fotografij in zapisanih spominov, saj od Vurnikovega bazena tako rekoč ni ostalo nič. Identična je le lokacija, umeščena na polico pod ledeniško moreno, ob vnožju Oble

Gorice, odkoder se odpirajo krasni razgledi proti Jelovici, Stolu, Karavankam. »Vurnikova zasnova je obravnavala celotno kopališče kot eno samo zgradbo, ki jo obvladuje enotna arhitektura. Bazensko ploščad sta na severni in južni strani omejevali stavbi, vzdolž pobočja Oble Gorice ju je povezovalo stebrišče s kabinami, proti zahodu pa se je kompleks odpiral soncu in pogledom. Elegantna betonska

*Del festivala bodo tudi vodstva brezdomcev po Nevid(e)ni Ljubljani, Muzej za arhitekturo in oblikovanje in Igriva arhitektura pa bosta pripravila delavnice in vodstva za najmlajše.*

konstrukcija skakalnega stolpa, ki je predstavljal vertikalni poudarek kompleksa, je sčasoma prerasla v simbol prepoznavnosti kopališča. Z vidika tehnologije je treba omeniti inovativno bakreno streho, ki je omogočala sončno ogrevanje bazenske vode,« opisujeta zasnovo, ki sta jo tudi sama poskušala reinterpreterano poustvariti.

Južno od olimpijskega bazena so v 1. fazi zgradili novi stavbni trakt, v katerega so umeščeni nova recepcija, garderobe, sanitarije, gostinski lokal in notranji bazen, velik 16x10 metrov, namenjen plavalnemu opismenjevanju otrok, rekreaciji in zdravstvenim terapi-



jam. V drugi fazi, katere začetek je odvisen od finančnih sredstev, bodo celostno prekrili olimpijski bazen s pomično streho ter na severni strani zgradili zrcalni trakt, kjer bo imela prostore administracija olimpijskega centra, tu bodo umeščeni še fitnes, velnes in potrebna tehnologija. Pri novem kopališču, namenjenem domačinom, turistom, vrhunskim in rekreativnim športnikom ter osebam, napotnim na terapevtsko zdravljenje, pa bodo poustvarili tudi nekdanjo značilno vertikalo z novim stolpom, ki bo kot zaletna ploščad vodil do toboganov, ponujal pa bo tudi razgled na pokrajino.

## 2 Hiša za pet svobodnih duhov v okolici Bleda, 2023, Biro Gašperič (Matej Gašperič)

Aktivna štiričlanska družina je na dvorišču svoje kmetije v okolici Bleda želela zgraditi majhno družinsko hišo, a ko sta si prvotni izvajalec (ta projekta potem sicer ni delal) in pozneje še arhitekt ogledala lokacijo, sta jim predlagala, naj raje obnovijo 120 let star skedenj in ga preuredijo v svoj novi dom. Ob zamisli so bili sprva zadržani, potem pa so jo posvojili ter na družbenih omrežjih celo vpejali svoj hashtag #staroinnovovsotiztu, kjer so z objavami sledilcem omogočali spremljanje prenove.

Projekt je podprla tudi pristojna konservatorka ZVKDS z območne enote Kranj Saša Roškar, zdaj ga spomeniška služba navaja kot enega zglednih primerov, kako se lotiti takšnih obnov, ki je tudi zaradi omejenih finančnih sredstev sicer trajala desetletje, a ker je družina bivala v sosednji hiši, se ni tako zelo mudilo. Se je pa v tem času razširila še za enega člana.

Kot pripoveduje arhitekt Matej Gašperič, so poskušali ohraniti čim več starega, in na prvi pogled je komaj opazno, da gre za družinsko hišo. Konstrukcija je bila zdrava, potrebovala je le dodatne ojačitve zaradi nove strehe ter nekaj predelav zaradi bivanjskega tlorisa. »Projekt pa je bil specifičen predvsem v tem, da je bilo, nasprotno kot pri drugih projektih, bistveno več treba biti prisoten na gradbišču, skoraj ničesar ni bilo mogoče zares predvideti, neprestano je bil treba iskati rešitve, loviti stike med stari in novimi elementi ... Smo se pa trudili, da bi nove elemente pustili jasno vidne,« pripoveduje. Objekt so izolirali od znotraj po principu sendviča, kar jim je omogočal dokaj velik volumen poslopja. Kot ocenjuje sogovornik, je bila obnova približno za tretjino cenejša, kot bi bila novogradnja, ključno pa je bilo, da so vsi vpleteni v projektu, od naročnika do izvajalca in spomeniške službe, projekt vzeli za svojega in stremeli k istemu cilju. Bivanje v takšnem lesenem ambientu z vsemi španjami vred pa ima svoj čar.

## 3 Stanovanjska soseska Rakova jelša II v Ljubljani, 2023, Nava Arhitekti

Pet nizkih podolgovatih stanovanjskih stavb s 156 neprofitnimi najemnimi stanovanji ter prostore lokalne skupnosti je Stanovanjski sklad mestne občine Ljubljana zgradil po zmagovalni natečajni rešitvi biroja Nava arhitekti. Imajo ravne ozelenjene strehe in so umeščene tako, da tvorijo dva vzdolžna niza objektov z osrednjim ozelenjenim atrijem, ki predstavlja skupni vrt soseske. Osrednje zelene površine prekinjajo tlakovana dvorišča za igro in druženje. Kot poudarja soavtor, arhitekt Aleksander Lužnik, so se pri zasnovi naslonili na tipologijo širšega okoliškega ob-

močja, ki ga zaznamujejo strnjeni nizi hiš vzdolž ulic, tipologija večstanovanjskih objektov pa izhaja iz gabarita vrstnih hiš, ki jih je v širšem območju veliko. Prav tako so že na začetku izbrali opeko. »Rakova jelša je bila vedno grdi raček v širšem območju tega dela mesta ob območjih, kot so Trnovo, Murgle, Kolezija in Prule. Ta območja najbolj zaznamuje uporaba fasadne opeke, ki tvori večje sklope zazidave, kot so atrijske hiše v Murglah in trnovski bloki. Prav tako je javni prostor z ograjami, predvsem na Opekarski ulici, oblikovan v opeki, tako da smo tudi s ponovitvijo tega

*Izpostavili smo prostore, ki lahko spreminjajo odnos ljudi do ključnih družbenih vprašanj, ki smo jim priča.*

LENKA KAVČIČ

elementa poskušali vzpostaviti povezavo med naštetimi predeli,« zamisel pojasnjuje sogovornik. Stanovanja so velika od 30 do 75 kvadratnih metrov, imajo pokrite lože, shrambe pa namesto v kletih, ki jih tu zaradi barjanskih tal ni bilo mogoče urediti, urejene na odprtih stopniščih.

Soseska se ponaša tudi z večnamenskim prostorom lokalne skupnosti, ki so ga zasnovali kot dvojno dvokapnico, s čimer so se navezali na okoliške strnjeno grajene hiše in tako tudi z njimi vzpostavili navezavo. V tej dvojni dvokapnici bosta poleg skupnostnih prostorov še dva prostora za poslovno dejavnost. Pred njo pa je urejen trg, skupni zunanji prostor za druženje stanovalcev tako nove soseske kot bližnjih stanovalcev, in je edini javni prostor na tej lokaciji.

Tu so zasadili sadna drevesa in lipo, tu naj bi potekali druženja in dogodki, tu se bo ustavljal tudi bibliobus. »Ob Ljubljani pa smo predvideli še park, ki ga je podprl tudi sklad MOL, česar smo zelo veseli, saj bo v prihodnosti postal del velikega zelenega prostora s sprehajalno potjo ob Ljubljani,« je sklenil sogovornik.



#### **4 Revitalizacija Tiskarne Mladinska knjiga v Ljubljani, 1966 Savin Sever, prenova 2024 Ofis arhitekti**

Predlani se je za ljubljanskim Bežigradom začela celovita prenova nekdanje tiskarne Mladinska knjiga modernističnega arhitekta Savina Severja, za katero je leta 1967 prejel nagrado Prešernovega sklada, leto zatem še nagrado Zveze društev arhitektov Jugoslavije (SDAJ). Danes je eden redkih njegovih ohranjenih objektov in se varuje kot stavbna dediščina. Z njeno zasnovo je Sever izpolnil vse zahteve tehnoloških procesov – velike proste površine, fleksibilnost tlorisa, dobro klimatizacijo in dnevno svetlobo v delovnih prostorih skozi trikotne strešne svetlobnike, ki slovijo kot eno najbolj razpoznavnih značilnosti njegove arhitekture.

Velik izziv je bil po besedah arhitektke Špele Videčnik v veliki industrijski stavbi organizirati novo namembnost. Odločili so se, da pisarne – zdaj tam domujeta IT podjetji – organizirajo čim bolj ob zunanjih robovih stavbe, levo in desno, v sredino pa postavijo fitness studio.

Ker so po zakonodaji za pisarniške prostore predpisane zahteve, med drugim tudi zagotovitev naravne svetlobe, so odprtje z novimi steklenimi površinami predvideli, kjer je bilo to že prej nakazano – na delu stavbe za nakladanje in vnos strojev.

Sicer pa je bil največji izziv za arhitekto, kako objekt, ki je bil zaradi tiskarske dejavnosti zasnovan tako, da se bo čim bolj učinkovito hladil, učinkovito izolirati in premostiti vse toplotne mostove zaradi betonskih nosilcev ter izpolniti spomeniške zahteve. »Pri prenovi smo se zelo opirali na originalne načrte, največji izziv, torej izolacijo, pa smo rešili s prezračevano fasado in materiali, tudi vlaknocementnimi ploščami, ki jih je uporabil tudi Sever,« je dejala sogovornica.

Vstop v stavbo, ki je namenoma dvovišinski prostor, kar že na prvi pogled priča o mogočnosti te nekdanje industrijske hale, so predstavili na ulico Mašera Spasiča in ga zazelenili, s tem pa ustvarili novi javni prostor, ki ga tam nikoli ni bilo.





Aktivna štiričlanska družina je na dvorišču svoje kmetije v okolici Bleda želela zgraditi majhno družinsko hišo ... FOTO MIRAN KAMBIČ



Pet nizkih podolgovatih stanovanjskih stavb s 156 neprofitnimi najemnimi stanovanji ter prostore lokalne skupnosti je zgradil Stanovanjski sklad mestne občine Ljubljana. FOTO BORIS VRANIČ





Letos mineva 140. obletnica rojstva Plečnikovega sodobnika, arhitekta Ivana Vurnika; po njegovih načrtih je bilo leta 1933 zgrajeno tudi kopališče v Radovljici. FOTO MIRAN KAMBIČ

Predlani se je za ljubljanskim Bežigradom začela celovita prenova nekdanje tiskarne Mladinska knjiga modernističnega arhitekta Savina Severja. FOTO TOMAŽ GREGORIČ

13. 04. 2024 **Nedelo**

Stran/Termin: 6

Naslov: Normalno sposoben poslovnež bi lahko Slovenijo vodil Naklada: 31.501,00

Avtor: Površina/Trajanje: 2.869,26

Rubrika/Oddaja: INTERVJU Žanr: INTERVJU

Gesla: NEPREMIČNINSKA AGENCIJA

**IVO BOSCAROL**

# Normalno sposoben poslovnež bi lahko Slovenijo vodil kot popoldanski s. p.

**P**red dvema letoma ste Pipistrel po več kot treh desetletjih prodali ameriškemu podjetju Textron. Se je bilo težko odreči »otroku«, ki ste ga ustvarili?

Otroka nisem prodal, ampak sem ga zelo dobro poročil. Po toliko časa se je moral osamosvojiti, jaz pa moram v življenju početi še kaj drugega. Vedno sem govoril, da letalstvo ni zadnja stvar, ki jo v življenju delam, in tisto, kar obljubim, tudi izpolnim. Ne nazadnje so me Slovenci zato devetkrat izbrali za najbolj zaupanja vredno osebnost v državi.

To je bil najtežji in hkrati najsrečnejši trenutek v mojem življenju. Ko smo certificirali električno letalo in omogočili brezemisijsko letalstvo, smo vsem odprli Pandorino skrinjico. V nobenem primeru ne bi imel dovolj denarja, da bi konkuriral velikim igralcem, ki so začeli vlagati v razvoj električnih letal, potem ko smo mi s certifikacijo dokazali, da so ta tako varna kot sedanja z batnim ali reaktivnim pogonom.

Novi lastnik ima dovolj denarja in organizacijo, ki pelje naprej vse moje ideje, zaposleni pa so ohranili dobre službe oziroma so te zdaj še boljše, ker sam nisem imel denarja, da bi jih lahko tako dobro plačeval, kot so si zaslužili. Vodilni so ostali isti, ogromno investira-

Inovator, ki je premikal meje v letalstvu, se je pred časom umaknil s čela Pipistrela, nevarno domačo javnost šokiral z dobrodelnostjo in se po svoji stari navadi vrgel na glavo v nove projekte. Težko je reči, ali je bolj revolucionarna napoved, da bo prestolnica dobila poceni stanovanja ali da bo v petih letih na trgovskih policah meso iz izvornih celic. Pri obojem ima prste vmes Ajdovec, ki ne zna mirovati, ki vedno pogleduje v prihodnost in uživa v tem, da počne stvari, ki se zdijo nemogoče.

**Agata Rakovec Kurent, besedilo  
Leon Vidic, fotografiji**

jo v razvoj, v moje nedokončane projekte, blagovna znamka ostaja v Sloveniji in vse, kar so obljubili, drži, zato sem po dveh letih zelo srečen. Če bi trmaril in imel prevelik ego, Pipistrela danes morda ne bi bilo več, vsaj ne v obliki, kot sem ga zapustil.

**Vas ni, ko ste dobili kupnino, vendarle niti za trenutek zamikalo, da bi se ulegli v visečo mrežo s sanjskim**

**razgledom in si rekli, da boste odslej samo še uživali?**

Nikoli nisem znal kaj prida ravnati z denarjem, nikdar ga nisem imel, čeprav Slovenci mislijo drugače. Vedno sem imel na mizi več neplačanih računov, kot je bilo prihodkov, ves denar, ki sem ga imel ali ga dobil na razpisih, je šel v razvoj in v nove projekte, za plače in nagrade zaposlenim. Od tistega denarja si že prej nisem kaj dosti privoščil in tudi zdaj si ne. Rad vidim, da se mi dogaja, da so zgodbe, v katerih sem, zanimive. V njih uživam in me polnijo z energijo ter mi omogočajo normalen življenjski standard. Človek tako ali tako ne more jesti več kot trikrat na dan, več kot enih hlač pa tudi ne more imeti na sebi. Nisem človek, ki bi imel vikende, nisem človek, ki bi imel jahte, letal pa sem imel dovolj. (smeh) Življenjskega sloga nisem čisto nič spremenil. Še vedno imam isto hiško in hodim v iste restavracije in trgovine.

**Vem pa, da si radi privoščite dobre rock koncerte.**

Še teh sem si včasih več, pa ne zato, ker zdaj ne bi imel časa ali si jih ne bi privoščil, ampak zato, ker moje dobre muzike skoraj ni več in so jo zamenjali tribute bendi. Moji idoli so postali metuzalemi, EMŠO na žalost vsem teče in dobrih koncertov je vse manj.



**Po naslednjih volitvah bo še slabše, ne glede na to, kdo bo zmagal, ker bomo spet obkroževali hišne ljubljence, ki ne vedo, kaj vodenje države je.**

**Po Pipistrelu ste zajadrali v nepremičninske vode. Medijsko odmevni so bili vaši nakupi Koloseja, zemljišča Žita v ljubljanskem BTC in centru Mercator na mariborskem Taboru. Pravzaprav nisem najprej kupil omenjenih nepremičnin, je bilo pa to res medijsko najbolj odmevno. Ko sem vedel, da bom prodal večinski delež Pipistrela, sva s hčerko ustanovila družbo za upravljanje premoženja. Z mano so prišli ključni kadri, ki sem jim dolga leta zaupal že v Pipistrelu, in skupaj smo se odločili, da bi bilo sadove mojega 33-letnega trdega dela, tudi po 20 ur na dan, škoda kot jajca dati v eno samo košaro. Odločili smo se, da bomo dali približno tretjino denarja v nepremičnine, kar je tradicionalna, konservativna investici-**



ja, tretjino v bolj rizična, a perspektivna zagonska podjetja, tretjino pa v finančne naložbe.

**Mnoge, ki živimo v prestolnici, zanimam, kdaj bomo lahko spet šli v kino v Kolosej, ki se bo po novem imenoval Odisėja.**

Odisėja bo po novem vesolje vsebin, in to od jutra do večera, ne le kino po peti uri popoldan. Tu bodo koncerti, dogodki, poslovne konference, plesne šole, zvečer pa seveda ostaja kino. Ohranjamo 12 dvoran, ki bodo poleg kina namenjene tudi drugim dogodkom. Tri, tudi največja, bodo imele namesto projektorja najnovije LED-platno, tako da projektor na dogodkih ne bo več svetil v oči.

Tisti, ki poznajo Kolosej, se gotovo spomnijo velike luknje s stopnicami v avli. To zapiramo in v ozadju postavljamo velik oder z največjim displejem v državi. Okrog bo dvonivojska tribuna in tako bomo dobili amfiteater, primeren za koncerte in večje prireditve za do 3500 ljudi. Imeli bomo tudi vso avdio-, svetlobno in scensko tehniko, da bomo ne bo treba priti z lastno opremo.

**Na nekdanjem zemljišču Žita ste napovedali gradnjo okoli tisoč stanovanj.**

Ljudje so bili zelo pozorni na te tisoč stanovanj, ker je vlada ravno v tistem

**Nisem človek, ki bi imel vikende, nisem človek, ki bi imel jahte, letal pa sem imel dovolj. (smeh) Življenjskega sloga nisem čisto nič spremenil. Še vedno imam isto hiško in hodim v iste restavracije in trgovine.**

času govorila o 30.000, potem o 5000, nazadnje o tisoč stanovanjih po dostopnih cenah, kar je v Ljubljani res velik problem. Poleg teh tisoč stanovanj, od študentskih stanovanj, garsonjer, varovanih do srednjih in velikih, bomo gradili tudi poslovne prostore, zdravstveni center, rekreacijske in druge vsebine, od parka do verskega kottička za različne religije.

**Omenjate koncept 15-minutnega mesta.**

Točno, ideja je, da lahko greš tako rekoč v copatih v 15 minutah od garaže do stanovanja, svojega posla, rekreacije ali trgovine. Čez cestni nadhod boste prišli do pestrih doživljajskih vsebin v Odisеji, na drugi strani do največjega nakupovalnega središča v Ljubljani, vse to pa je 500 metrov oddaljeno od največje prometne žile v Sloveniji. Lokacija je torej res izjemna, ker je na robu Ljubljane, na začetku zelenih površin, pa mara biti tudi sama trajnostna, z zelenimi strehami in fasadami.

Koncept 15-minutnega mesta ne pomeni, kot sem prebral na nekem forumu, da nas bo obdajal petmetrski zid, zelene in vodne površine bodo javne, dostopne vsem. Naredili bomo tudi veliko podzemnih parkirnih prostorov za druge, za Odisеjo in BTC, s katerim zelo dobro sodelujemo, tako kot tudi z mestno občino. Ne bomo delali novega BTC-ja ne nove soseske Nove Jarše. Ustvariti želimo dodano vrednost, vse, kar človek potrebuje na enem mestu. Stanovanja bomo gradili za znane kupce, ki na naši spletni strani izpolnijo vprašalnik.

Moja ideja je, da če doma le zajtrkuješ, potem pa ješ zunaj in zvečer hrano naročaš, ne potrebuješ petmetrskega kuhinjskega pulta in lahko tisti prostor koristneje uporabiš za kaj drugega.

**Ta vaša izjava je sicer med Slovenci, ki prisegajo na domače obroke, dvignila precej prahu.**

Poglejte, od 250 konkretnih kupcev stanovanj je trenutno le 50 takih, ki jih zanima velika kuhinja. Slovence zelo hitro razburja, če razmišljaš 20 let naprej. Prva stvar, ki se je moram lotiti, je farmacevtski startup, da naredimo nov persan za Slovence, ki se razburijo vsakokrat, ko slišijo za mojo novo idejo. Vedno sem razmišljal 20 let naprej in zato sem imel v Sloveniji vedno težave.

Ponavljam torej: nihče ne bo prisiljen vzeti majhne kuhinje. (smeh) Če bo kdo hotel imeti veliko, jo bomo seveda nudili, če je ne bo potreboval. mu bomo ponudili manjšo, češar drugi ne nudijo. Za nekoga bo cena stanovanja ugodnejša tudi zato, ker ne bo kupoval nečesa, češar ne potrebuje.

Poleg tega pa, zakaj ne bi imeli na eni strani stanovanja izhodnih vrat, na drugi pa vrat v svojo ordinacijo, studio ali kaj tretjega? Tudi to se da. Obstojča zakonodaja tega sicer ne dovoljuje, dovoljuje pa, da je ena stolpnica stanovanjska, druga pa poslovna. Če sta slučajno skupaj in so vmes vrata, bog pomagaj, malce inovativen pa je treba biti. (smeh)

**Cena stanovanj bo za ljubljanske razmere zelo ugodna, 3000 evrov na kvadratni meter.**

To je tako veliko zazidalno območje, meri deset hektarjev, da primerljivega v Ljubljani ni. Projekt je tako velik, da bo ekonomija mase zniževala ceno, ne glede na to, kaj se bo tam gradilo.

Na Dunaju stane tretja podaljšana faza takega mesta s približno 300.000 kvadrati pozidanih površin od 1100 do 1300 evrov po kvadratnem metru. Zakaj bi torej prodajali po 8000 evrov in imeli probleme, kako bomo to napolnili?! Ali ni bolje, da zaslužimo korektno, pošteno ceno in stanovanja ponudimo tudi tistim, ki si jih v Ljubljani sicer nikoli ne bi mogli privoščiti?

**S stanovanji, katerih cena je za četrtno nižja od trenutne tržne cene novogradenj, boste verjetno dregnili v kakšno interesno osje gnezdo.**

Tega sem vajen, že v letalstvu sem dregnil v Boeing, Airbus, Siemens, v vse živo. Res pa je, da karkoli v Sloveniji narediš, dregneš v nezadovoljnega in skeptičnega Slovence, ampak tudi tega sem že vajen. (smeh)

**Brezposelnost, ki smo je bili vajeni, ni nič proti brezposelnosti, ki prihaja v naslednjih letih in desetletjih. Bitka za delovna mesta bo tako krvava kot še nikdar.**

**Kakšne načrte imate z nakupovalnim centrom v Mariboru?**

Kot lastnik hipermarketa imamo dolgoročno pogodbo z Mercatorjem, ki je upravitelj in se ukvarja s podnajemniki. Skrbimo za objekt, za vse druge vsebine pa skrbi Mercator. Ker bi radi lokacijo naredili malce bolj atraktivno, začnemo tudi naše prireditve. V vselem decembru smo imeli Miklavža in načrtujemo nove dogodke.

Po eni strani parkirišča bomo namestili električne polnilnice. V bližini je veliko blokov, lastniki pa nimajo čez noč kje napolniti električnih avtomobilov. Omogočili jim bomo nočno polnjenje po znižani tarifi in tudi tako poskrbeli za večjo privlačnost lokacije.

**Kakšne so časovnice? Bomo lahko januarja že gledali filme v Odisеji?**

Gledali jih boste še prej, pa tudi kakšen dogodek boste lahko obiskali.

Pri stanovanjih čakamo na novi občinski prostorski načrt, ker ima tako veliko območje tri pasove uporabnosti, en del je celo vodovarstven. Zanj bodo gotovo potrebovali leto ali dve. Kupcem povemo, da je pet let realna ocena, in, zanimivo, kupci se nad čakanjem ne pritožujejo. Eni pravijo, krasno, takrat bo otrok doštudiral, drugi, da bodo šli taktirat v pokoj, in prosijo za izbor ploščic ...

Zanimivo je tudi, da ni interesa ne-premičninskih agencij, ker ne verjamejo, da bomo stanovanja zgradili za to ceno, prav tako ni spekulantov. Največ je zanimanja za eno samo stanovanje, nekateri pa ga kupujejo zase in za otroka. To mi je všeč, ker bodo tako stanovanja dosegla svoj namen: da si jih lahko privoščijo običajni Slovenci, ki bi radi živeli v Ljubljani, ne le elita. Tisoč stanovanj ne bo naredilo revolucije, upam pa, da mi bo sledil še kdo in bomo delali stanovanja za tiste, ki jih dejansko potrebujejo, in ne le za peščico tistih, ki si jih po sedanjih cenah lahko privoščijo.

**V življenju ste počeli že marsikaj. Bili ste menedžer Tomaža Domicelja, iz-**

**delovali in prodajali ste pripone, se ukvarjali s fotografijo in sitotiskom, potem pa ste ustanovili in uspešno vodili eno najbolj inovativnih slovenskih podjetij. Veliko ljudi vse življenje vztraja v isti službi, četudi so v njej nesrečni in sovražijo šefa. Od kod vam pogum, da ste vedno znova rekli, no, pa dajmo?**

Morda zato, ker imam to srečo, da nisem stoodstotni Slovenec, moj oče je bil Italijan. (nasmeh)

Slovenci smo zelo tradicionalni in se zelo težko izpostavimo, ker smo bili vedno v zgodovini narod hlapcev, čeprav mi mnogi zamerijo, ko to povem. Zaradi tega smo bili vedno pridni delavci, kakor hitro smo prišli na dan z idejo, pa nam je šef rekel, ne, razmišljal bom jaz, ti pa delaj.

Toda razmere v svetu so se zelo spremenile. Pridne delavce danes najdete v Vietnamu, Kambodži, in ti delajo za 200 ali 300 evrov na mesec, kar ni cilj Slovencev, ki imamo radi dober standard. Zato se moramo izpostaviti in povedati, kaj znamo dobro delati, pa čeprav to komu ni všeč in se do uspeha obnašamo zelo mačehovsko.

**Za izjavo, da Slovenci oprostimo vse, samo uspeha ne, ste si 2015. prislužili Večerov bob leta.**

Tisti moj stavek bo čez 500 let za Slovence še vedno veljal in bo tako aktualen, kot je danes.

**Če dvigneš glavo iz povprečja ...**

... dajmo ga! Sam s tem nikoli nisem imel težav. Razumel sem, da lahko delam najbolj inovativno stvar na svetu, pa nikoli ne bom našel kupca, če o njej ne bom govoril. Lahko imaš polna skladišča najboljšega izdelka, pa propadeš. Moral sem se promovirati in prodajati, sicer ne bi preživel. V življenju nisem niti ene stvari razvil ali izumil na zalogo. Vedno sem najprej imel trg, tega me je naučil študij ekonomije.

... Slovincem manjka. Raje imajo vse življenje isto službo čez cesto, kot da bi morali razmišljati o menjavi, s katero bi se naučili kaj novega in tako na trgu delo za te ženske, saj zaradi vseživljenjske službe čez cesto niso znale delati popolnoma nič drugega.

Danes je najboljša naložba – naložba vase. Več stvari ko znate delati, lažje se prodate, ko nastopi kriza in morate poiskati novo službo.

**Poudarjate, da potrebujemo več takih blagovnih znamk, kot ste jo ustvarili s Pipistrelom. Kaj nam manjka, da jih nimamo več, prodornost, pogum?**

Danes je blagovna znamka najpomembnejša stvar v industriji. V delavnici nikoli nismo prijeli ključa, ne da bi rekli, daj mi gedore, ker je bilo to podjetje prvo, ki ga je izdelalo. Govorili smo o nočiji, o supergah, čeprav smo držali v roki ali imeli obuto drugo blagovno znamko. Podobno je z lego kockami, čeprav imajo danes na desetino posnemovalce. Zenske dobro veste, da sestavina za parfum stane en evro, če ga prodaja Kitajec, ga dobite za nekaj evrov, če na njem piše Chanel ali Gucci, pa boste zanj odšteli sto evrov ali več.

Zato so blagovne znamke, ki produktom dajejo dodano vrednost, tisto, na kar bi se morali Slovenci osredotočiti, da ohranimo standard, kot ga pričakujemo. Da bomo lahko šli dvakrat na leto na dopust, zgradili hišo ali kupili stanovanje in imeli doma dva avtomobila, ne



moremo biti tisti, ki stvari prodajajo za dva evra, ampak za 500 ali 1000.

V Sloveniji imamo milijon nekih razpisov, za spodbujanje inovativnosti, za rast, nabavo strojev, a ni razpisa, ki bi subvencioniral vlaganje v blagovno znamko, ki je najbolj pomembna. To sem povedal že marsikateremu ministru za gospodarstvo in državnemu sekretarju, a tega nihče ne razume.

**V začetku letošnjega leta ste v Ajdovščini skupaj s Centrom odličnosti za biosenzoriko, instrumentacijo in procesno kontrolo (CO BIK) ustanovili startup Tech4Meat, ki bo razvijal, v nekaj letih pa tudi proizvajal meso iz izvornih celic. Kako ste dobili to idejo?**

Ko sem v času Pipistrela letala prodajal tako rekoč po celem svetu, sem naokrog hodil z odprtimi očmi in videl, kako raznolik je svet. Slovenci pogledamo skozi okno in vidimo zelenje, česar v mnogih državah, ki sem jih obiskal, ni. Kitajska ima veliko velemest in je ogromna država. Vzemimo Sanghaj, ki ima 32 milijonov prebivalcev. Kitajci običajno trikrat na dan jedo zelo podoben obrok. To je 100 milijonov obrokov na dan ali obrokov za petdeset Slovenij. V desetih dneh potrebujejo torej milijardo obrokov, če se tam ozrete skozi okno, pa zeleno površino vidite le na zaslonih. Avstralija ima že težave, kako prehraniti Kitajsko. Velika mesta se vedno bolj širijo, potreba po proteinih pa narašča. Zato potrebujemo vedno večje površine za krmo, a zaradi klimatskih sprememb si lahko obetamo vedno manjši pridelek. Padavine bodo v vedno krajšem časovnem obdobju, intenzivne bodo, zato bodo razdiralni meteorološki pojavi uničili polja, potem pa bodo nastopila dolga obdobja suše in visokih temperatur, ki bodo požgala vse, kar je ostalo.

Ko sem videl, da gre tehnologija v smer, da bi nekoč lahko meso varno in do okolja prijazno proizvajali tudi tam, kjer ga ni mogoče proizvajati drugače, na primer v puščavah, me je stvar navdušila. Seveda nas čaka velikanska domača naloga, kako proizvodne procese izboljšati. Zdaj smo v fazi, ko razmišljamo o teh izboljšavah.

**Vaši načrti so razburili marsikaterega komentatorja na spletnih forumi, ki prisega, da ni ptiča čez prašiča.**

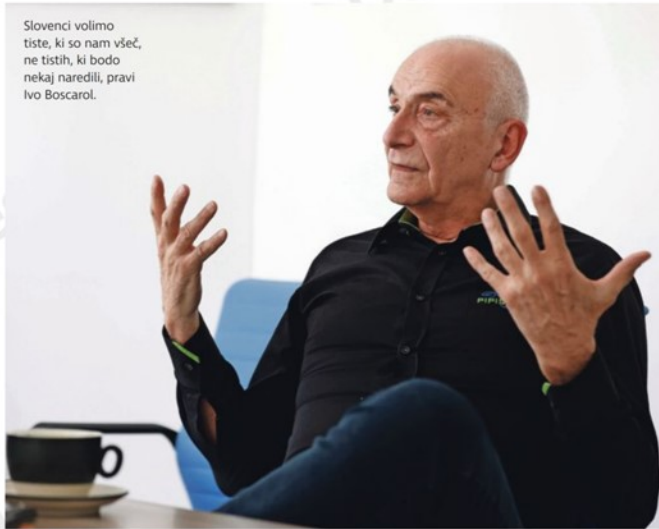
Boscarol nikomur ne bo odpiral ust in mu vanje tlačil umetnega mesa, kot sem zadnjič nekje prebral. Tako kot imate danes možnost, da kupite koruzne kosmiče brez sladkorja, konzervansov in glutena, boste nekoč imeli izbiro, da kupite meso, ki etično ni sporno, ker za pridelavo ni bila zaklana nobena žival, ki ne vsebuje antibiotikov, ki jih uporabljajo v intenzivni proizvodnji ... Poleg tega bo živalsko meso vedno dražje, proizvedeno iz razvojnih celic pa vedno cenejše.

Prebral sem komentar, da za tisto prvo celico, iz katere lahko potem vzgojijo milijarde ton mesa, potrebujete žival. Res je, a niti tisti živali ni treba umreti. To, da jih danes zakoljemo 30 milijonov na dan, je očitno v redu. Tudi v tem smo Slovenci nekoliko posebni ...

**Kako hitro bo po vašem mnenju meso iz razvojnih celic na trgovskih policah?**

Seveda nismo prvi, ki se ukvarjamo s tem. Dve državi, ZDA in Singapur, sta prodajo kultiviranega mesa že uzakonili, Singapur zato, ker mesa drugje ne more proizvajati, ZDA pa zato, ker je meso intenzivne reje že zelo problematične kakovosti. Piščanci dobijo antibiotike, ker se poključajo, sedative, da se ne ključajo ... Cena kultiviranega mesa je trenutno še zelo visoka, a ker je na svetu kakšnih 15 podjetij, ki se s tem zelo resno ukvarjajo, mislim, da bo čez nekaj letih tako padla, da bo primerljiva z živalskim mesom.

Slovenci volimo tiste, ki so nam všeč, ne tistih, ki bodo nekaj naredili, pravi Ivo Boscarol.



**Da bomo lahko šli dvakrat na leto na dopust, zgradili hišo ali kupili stanovanje in imeli doma dva avtomobila, ne moremo biti tisti, ki stvari prodajajo za dva evra, ampak za 500 ali 1000.**

Pri nas bomo najprej začeli proizvajati tkiva. Meso je zelo zahtevno proizvoditi. Eno celico morate spodbuditi, da raste v kito, drugo, da raste v mesno maso, tretjo v kri ..., potem pa morate to združiti, da je enake oblike kot meso. Okus ni problematičen, oblika pa. V prvi fazi bo to najbrž kaša, ki bo združevala vsa tkiva, iz nje bomo lahko oblikovali polpete in podobno, sčasoma pa bo to meso vedno bolj podobno pravemu. Prednost te tehnologije je, da se lahko proizvaja samo koža, samo kite ali samo maščoba – iz izvorne celice lahko vzgojite karkoli. Če bi recimo japonski specialiteti, ribi fugu, ki je strupena in zaščitena, a bi jo marsikdo vseeno rad jedel, odvzeli samo eno celico, bi lahko ponudili tudi eksotično vrsto mesa, ki je človek sicer ne bi mogel jesti. Ta tehnologija tako odpira številne zanimive možnosti.

**Vas je pri tem projektu navdušilo, da je tudi okoljevarstven, vas je prepričalo, da gre za nekaj zelo novega?**

Od nekaj imam rad naravo, sicer se ne bi lotil razvoja električnega letala, od leta 2007 pa smo imeli kot prvi v Sloveniji tudi popolnoma energetsko samozadosten industrijski objekt iz obnovljivih virov, od geotermalnih sond naprej. V podnebni spremembi vidim veliko grožnjo za preživetje človeštva. Tako kot jaz za ohranjanje čistega ozračja bi morali tudi vsi, ki imajo kakršno koli možnost prispevati k trajnosti, za znanec zagotoviti normalne razmere na planetu.

Intenzivna živinoreja je velik proizvajalec toplogrednega plina metana in zmanjšanje njegovih emisij je tudi eden od motivov, ki me je pritegnil, zato sem začel graditi ekipo. Vem, da bo težko, izzivi bodo veliki, a se ne bojim, enostavne stvari me nikoli niso zanimale. Prepričan sem, da bomo z veliko manj denarja kot veliki igralci na trgu dosegli bistveno boljše rezultate.

Res pa je, da bo to meso prej na številnih drugih celinah kot na slovenskih policah, ker bomo eni zadnjih, ki

ga bomo potrebovali. V prehranskem smislu v Sloveniji namreč še vedno živimo zelo dobro.

**Ko ste prodali Pipistrel, ste se zelo izkazali z dobrodelnostjo ...**

To je bil za številne največji šok in doloceni ljudje od takrat sploh ne govorijo več z mano.

**Ker ste pokazali, da se da delati tudi za skupno dobro?**

Očitno, ja. Spet sem dregnil v osje gnezdo, češ, kaj neki skriva, da je doniral 30 milijonov. Le kaj naj bi skrival, denar sem pošteno dobil s kupnino in državi plačal vse davke. Prav ničesar mi ni treba skrivati!

**Kakšen je bil odziv občanov, ki bodo dobili nov zdravstveni dom, reševalno postajo s helikopterjem, mesto pa je po vaši zaslugi postalo tudi precej bolj zeleno kot prej?**

Mislim, da na začetku nihče ni zares dojel. Če povprečnemu Slovencu rečete 30 milijonov, ne ve, koliko je to denarja in kaj vse se da s tem narediti. Da se res nekaj dogaja, so videli, ko so začeli po vsej občini saditi drevesa. Teh 1700 dreves se res vidi, ko bo zgrajen zdravstveni center in bomo imeli lastno helikoptersko reševanje, pa bo počasi vse prišlo za nami.

Slovenci smo zelo nezaupljivi. Marsikaj je že kdo obljubil, pa se ni realiziralo. Jaz sem sicer naredil vse, kar sem

**Ko začneš živeti prek svojih zmožnosti, nujno živiš na račun nekoga drugega. Takrat se začnejo krediti, izkoriščanje zaposlenih ... Meja med uspehom in pohlepom je zelo tanka. Ko jo enkrat prestopiš, je konec.**

obljubil, in ostal preprost, zato mi Slovenci zaupajo.

**Ko sva pri obljubah, ki se ne izpolnijo, pred dvema letoma smo na volitvah spet izbrali nov obraz, obljubljenih reform pa od nikoder. V politiki ste delovali kot svetovalec desnih in levih vlad, kakšen pa je vaš pogled v prihodnost? Bomo čez dve leti spet iskali novega odrešenika?**

Zelo redki Slovenci si pred volitvami vzamemo čas in preberemo volilne programe. Jaz jih vedno, tudi pred zadnjimi volitvami, ko sem naredil katastrofalno napako in na televiziji povedal, kaj piše v koalicijski pogodbi in kaj nas čaka. Namesto da bi državljani šli na ulice, so nekateri politiki pozivali, naj me izženejo iz države, saj so vedeli, kakšno navedenost so napisali in je ne bodo mogli uresničiti. In danes vidimo, da je stanje še slabše od tega, kot smo se bali ...

Slovenci volimo tiste, ki so nam všeč, ne tistih, ki bodo nekaj naredili, volimo embalažo, nikoli vsebine. Ponovno dajem v razmislek, da naredimo javno iniciativo, pobudo, s katero bomo vsaka štiri leta prihranili tiste tri milijone in pol za volitve: združimo izbor za miss in mistra Slovenije z volitvami in bomo dobili točno iste ljudi. Zdalej vam lahko naštejemo pet znanih obrazov iz sveta športa in estrade, ki bi bili izvoljeni, če bi jih dali na listo, in zato bo po naslednjih volitvah še slabše, ne glede na to, kdo bo zmagal, ker bomo spet obkroževali hišne ljubljence, ki ne vedo, kaj vodenje države je. Stranke vedo, koga morajo dati na liste, da bodo dobile večino, ne glede na to, kako sposoben je kandidat, država pa bo vedno bolj tonila. Taksi predstavniki ljudstva nimajo potrebnega znanja, kilometrine in niso sposobni voditi države, a v zadnjih letih volimo točno to, platnice knjige, ki je ni nihče prebral, glavno je, da ima lepo naslovnico.

Četrtri v New Yorku ali kitajske vasi imajo več prebivalcev kot naša država, in to voditi ni nobena umetnost. Normalno sposoben poslovnež bi lahko Slovenijo vodil kot popoldanski s. p., a ljudje iz ulice, ki jih čez noč potegnemo v politiko in v vodenje države, nimajo niti znanja s. p.-ja.

**Medtem ko pri nas ne počnemo nič, ko se stvari podirajo, konkurenčne države napredujejo.**

Ko smo dobili državo, s katero se obnašamo, kot da smo jo zadel na tomboli, smo govorili, da bomo naredili drugo Švico. Takrat sem rekel, da si raje postavimo visoke cilje in postanimo prva Švica. Danes lahko bogokletno rečem, da če si postavimo za cilj, da bomo druga Romunija ali Moldavija, je vprašanje, ali je ta cilj še vedno dosegljiv. Toliko smo v tridesetih letih padli, kar je res škoda.

**Eno od kislih jabolok, v katero bo treba ugrizniti, je pokojninska reforma.**

Vedno pravim, da smo najbolj bogata država na svetu. 300.000 ljudi dela v dejavnostih, ki zagotavljajo poljenje proračuna za preostalih 1,7 milijona. Imamo 600.000 otrok, šolarjev in študentov, več kot 600.000 upokojenec, 300.000 ljudi v javni upravi, brezposelne ..., ki so vsi tako ali drugače na proračunu. Smo svetovni unikum, ker teh 300.000 ljudi med drugim vsem preostalim omogoča popolnoma brezplačno Solstvo in zdravstvo. Moja znanca živi v Ameriki, a je obdržala slovensko zdravstveno zavarovanje, ker poroči v ZDA stane 70.000 dolarjev. Vsega tega se ne zavedamo in tarnamo, kako hudo nam je. Ne, imamo odličan servis, a postaja nevzdržen.

**Vsi bi radi imeli več denarja. Svetujete razpršene, morda konservativne naložbe ali naj ljudje raje tvegajo?**

Če bi imel čarobno palčko, bi dal denarju rok trajanja in bi rešil vse tegobe tega sveta. Denar si je človeštvo izmislilo, vrtilo dobro, ki ne obstaja. Seveda smo temu vsi podlegli, po industrijski revoluciji pa se je zgodila še ena stvar: začeli smo govoriti o standardu. Ljudje bi radi imeli vse, marketing pa to razume in spodbuja povpraševanje. Dokler živiš po svojih zmožnostih, lahko z denarjem delaš, kar koli hočeš. Ko začneš živeti prek svojih zmožnosti, pa nujno živiš na račun nekoga drugega. Takrat se začnejo krediti, izkoriščanje



zaposlenih ... Meja med uspehom in pohlepom je zelo tanka. Ko jo enkrat prestopiš, je konec. Zahodnjaki kupimo več kot 70 odstotkov stvari, ki jih ne potrebujemo – ne zato, ker bi nam bilo to všeč, ampak zato, ker nas potrošniški sistem razmišljanja sili, da mislimo, da potrebujemo tisto, kar ima sosed, ali, če se le da, še par centimetrov avta več. Ali bomo temu podlegli in trošili ali pa bomo varčevali za starost, da bo prišla neka vlada in to obdavčila, četudi smo mešalec vrteli sami, je težko vprašanje.

Nekateri razmišljamo na dolgi rok, smo bolj konservativni in imamo nekaj na zalogi, drugi menijo, da bo to državo čez dva mandata vzel vrag, in ne vidijo smisla v varčevanju za upokojitev. Če vprašate mene, sem rad vsaj z eno nogo na tleh, čeprav imam glavo nad oblaki.

**Svetovno dogajanje je zelo skrb vzbujajoče. Na evropskem pragu divjata dve veliki vojni, države se pospešeno oborožujejo ...**

Ta civilizacija se v 10.000 letih ni naučila bistvene stvari, da vojne ne pripomorejo k ničemur, razen k trpljenju ljudi, vsaka vojna pa se konča z mirovnim sporazumom. Čez nekaj sto let, kolikor bo ta civilizacija v najboljšem primeru še preživela, se ne bo čisto nič spremenilo. Mislim sicer, da nas v prihodnjih letih čakajo še večji problemi od vojn. Eno so podnebne spremembe in prehranska varnost, drugo pa so vojne za delovna mesta. Kitajci so že naredili tovarno, v kateri v 70 sekundah izdelajo avtomobil, v njej pa ni niti enega človeka. Robotizacija, avtomatizacija in umetna inteligenca bodo zdesetkale število potrebnih delovnih mest in vsi ti brezposelni bodo zahtevali socialno podporo ali temeljni dohodek. Brezposelnost, ki smo je bili vajeni, ni nič proti brezposelnosti, ki prihaja v naslednjih letih in desetletjih. Bitka za delovna mesta bo tako krvava kot še nikdar.

Prvi sem za razvoj in napredek, a ne na račun ljudi. Če ne bomo dovolj hitro začeli razmišljati o rehumanizaciji civilizacije, nas bo tehnologija dejansko sesula. V tem vidim največjo grožnjo.

**Bo Nedelo na naslednji intervju z vami poslalo robotsko novinarko in fotografa?**

Mislim, da jima sploh ne bo treba priti. Če danes v chatpnt ali v kakšno boljše orodje umetne inteligence vtipkate, naj vam naredi intervju z Boscarolom, boste dobili bistveno boljše odgovore, kot ste jih danes dobili od mene. To bo tak intervju in fotke, da bodo vsi samo gledali. (smeh)

Včasih sem v kino hodil gledat Jamesa Bonda, da bi videl, kam bo šel razvoj, danes pa je vse res, ničesar več si ne moreš izmisliti. Saj veste tisto o letalu, ki pristaja na Brniku in pilot nagovori potnike: 'Spoštovane potnice in potniki, upam, da je bil let iz Frankfurta prijeten. Uživate v Sloveniji. Tisti, ki sedite na desni strani, mi lahko pomahate skozi okno, ker danes delam od doma.' Kruto, a že sedaj resnično. Če imate otroke, jih peljite na letališče, da se bodo za spomin slikali s pilotom ob letalu, ki še ima krila, kajti oboje bo šlo zelo kmalu v muzej. To je realnost, h kateri sem z električnim letalstvom pripomogel tudi sam.

**Kaj pa vaša flota, koliko letal še imate?**

Obdržal sem eno, to je vendarle moj hobi. Če je vreme, grem v zrak. Ne vsak dan, vsak teden pa. Veste, pogled na ta svet bo iz zraka vedno ostal lep ...

14. 04. 2024 [www.sta.si](http://www.sta.si)

Stran/Termin:

Naslov: V Nemčiji odpovedi stanovanjskih projektov

Naklada:

Avtor: jb/mm

Površina/Trajanje: 1,00

Rubrika/Oddaja:

Žanr: SPLETNI ČLANEK

Gesla: GRADNJA STANOVANJ, STANOVANJSKA GRADNJA

<https://www.sta.si/3289001>

Gradbena podjetja v Nemčiji beležijo vse več odpovedi projektov [gradnje stanovanjskih](#) objektov. Delež podjetij, ki se soočajo z odpovedmi, je marca dosegel skoraj petino. Pričakovanja za naslednje mesece so precej pesimistična, kaže raziskava Münchenskega inštituta Ifo. "Razmere v [stanovanjski gradnji](#) ostajajo napete. Ni dovolj novih naročil, da bi nadomestila odpovedi," je dejal vodja raziskav pri Ifo Klaus Wohlrabe. Delež podjetij, ki so poročala o odpovedi projektov, je s februarских 17,7 odstotka marca narsel za 19,6 odstotka. Marca je 56,2 odstotka podjetij poročalo o pomanjkanju naročil, februarja je bil ta delež 56,1 odstotka. Gospodarska klima v [stanovanjski gradnji](#) se je sicer rahlo izboljšala, je pa še vedno v negativnem območju. Pričakovanja za prihodnje mesece so močno pesimistična. "Mnoga podjetja zaradi pomanjkanja naročil krčijo svojo gradbeno dejavnost," je dejal Wohlrabe.

15. 04. 2024 Večer

Stran/Termin: 18

Naslov: Stanovanja so postala predvsem špekulativna dobrina Naklada: 16.328,00

Avtor: Sanja Verovnik Površina/Trajanje: 1.371,43

Rubrika/Oddaja: INTERVJU Žanr: INTERVJU

Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA,



MAŠA HAWLINA

# Stanovanja so postala predvsem špekulativna dobrina

Vse več ljudi vse težje rešuje stanovanjski problem, ugotavlja Maša Hawlina, sociologinja z nevladnega Inštituta za študije stanovanj in prostora. Najemni trg je neurejen, vse več najemnikov namenja za najemnino vsaj polovico svojih dohodkov, opozarja, hkrati pa podpira uvedbo "resnega" progresivnega nepremičninskega davka

---

Sanja Verovnik

---

**R**azmere na slovenskem stanovanjskem trgu niso rožnate. Po eni strani 90 odstotkov lastniških stanovanj, po drugi močno podhranjen najemni trg. Komu koristijo današnje razmere na stanovanjskem trgu?

"Trenutne razmere na stanovanjskem področju koristijo vsem premožnim lastnikom in tistim, ki stanovanja izkoriščajo kot špekulativno blago. Ti v veliki meri služijo na račun vse večjega deleža tistih, ki se do primerne in stabilnega doma nikakor ne morejo dokopati. Torej vseh mladih, ki si stanovanj ne morejo kupiti in so primorani za tržni najem plačevati več kot polovico svojih prihodkov, mladih družin, ki so prisiljene životariti v enosobnih stanovanjih, starejših, ki so ujeti v neprimerne, pogosto predimenzionirane nepremičnine, ki jih le stežka vzdržujejo ali pokrivajo stroške bivanja.

Današnje stanje zelo jasno pokaže, kaj se zgodi, če se država umakne s področja stanovanjske preskrbe. V odsotnosti vlaganja v neprofitno stanovanjsko gradnjo, resnega nepremičninskega davka ter kakršnekoli regulacije najemnega trga so stanovanja postala predvsem špekulativna dobrina. So blago, ki premožnim posameznikom in podjetjem omogoča, da s kopičenjem nepremičnin ali njihovim oddajanjem turistom ali lokalnim prebivalcem povečujejo svoje premoženje, medtem ko se vse večji delež prebivalstva sooča s takšnimi ali drugačnimi stanovanjskimi težavami. Najbolj so danes seveda na udaru najemniki, saj s kratkoročnimi pogodbami, če te sploh imajo, in popolno odsotnostjo nadzora in regulacije nimajo nikakršne prave zaščite na najemnem trgu. Najemodajalci namreč vedo, da zmeraj lahko najdejo vsaj deset drugih interesentov za najem stanovanja. Kratkoročne najemne pogodbe jim dodatno omogočajo, da lahko hitro dražijo najemnino. Rezultat vsega tega pa je,

da vse več najemnikov namenja za najemnino vsaj polovico svojih dohodkov.

Obenem pa ne smemo pozabiti, da tudi to, da si lastnik svojega stanovanja, še ne pomeni nujno, da imaš kakovostno rešeno stanovanjsko vprašanje. Ogromno mladih družin živi v bistveno premajhnih stanovanjih. Vse več je tudi revnih lastnikov, ki si ne morejo privoščiti vzdrževanja svoje nepremičnine ali se soočajo z energetske revščino. Seveda vsi poznamo primere starejših, ki so ujeti v neprimerna stanovanja brez dvigala ali predimenzionirane hiše, pa zaradi visokih cen in nizke stanovanjske mobilnosti težko najdejo drugo primerno stanovanje."

**A vendarle človek dobi občutek, da se v Sloveniji zadnja leta vsaj za kanček več pozornosti namenja neprofitnim stanovanjem. Pri Stanovanjskem skladu RS zatrjujejo, da pospešeno gradijo nova javna najemna stanovanja, tudi oskrbovana, v prihodnjih letih naj bi jih - tudi s pomočjo države - še več, čeravno financiranje visi v**



**zraku. Je po vašem mnenju politika omenjenega sklada speljana dobro ali zadnja ovadba direktorja sklada Črtomirja Remca, ki se mu očitajo nepravilnosti, vendarle kaže tudi na slabosti?**

"Problemi neprofitnega stanovanjskega sektorja imajo enake vzroke kot večina drugih težav na stanovanjskem področju. V stanovanjsko preskrbo se od osamosvojitve države ni resno vlagalo. Slovenski stanovanjski fond je razmeroma star in stanovanjski skladi so stanovanja, za katera si niso mogli privoščiti vzdrževanja oziroma prenove, postopoma odprodajali. Edini stanovanjski sklad, ki si je lahko privoščil konsistentno povečevati število javnih neprofitnih stanovanj, je ljubljanski, saj občina finančno podpira njegovo delovanje in investira tudi v nove stanovanjske projekte. Seveda pa je tudi v Ljubljani še bistveno premalo neprofitnih stanovanj in bi bilo za ta namen potrebno mnogo več sredstev.



**To, da si lastnik svojega stanovanja, še ne pomeni nujno, da imaš kakovostno rešeno stanovanjsko vprašanje**

Z Resolucijo o nacionalnem stanovanjskem programu 2015-2025 se je v gradnjo najemnih stanovanj usmeril tudi Stanovanjski sklad RS, pred tem so gradili predvsem stanovanja za prodajo. In ker država ni zagotovila sistemskega vira financiranja, se je sklad odločil namesto neprofitnih graditi tako imenovana stroškovna najemna stanovanja, ki nimajo prave pravne podlage. Ali je to s pravnega vidika prav, bo zdaj presojalo sodišče. Ne glede na to pa je pomembno opozoriti, da so najemnine in pogoji Republiškega sklada, kot so varščina, ki znaša šest mesečnih najemnin, za marsikoga že nedosegljivi in da jasno potrebujemo še mnogo več neprofitnih stanovanj. Država bi morala za ta namen zagotoviti ustrezne nepovratne vire v obliki zemljišč in vzpostaviti sistemski vir financiranja za stanovanjsko preskrbo."

**Bi bile rešitev za podhranjen najemni trg tudi zadruga, o katerih se zadnje čase veliko govori? Kaj sploh predstavljajo?**

"Sodobne najemne stanovanjske zadruge seveda močno podpiram, saj so eden pomembnih elementov stanovanjske politike, ki lahko pomembno prispeva k zagotavljanju večjega števila trajno dostopnih in kakovostnih stanovanj s stabilnim in dolgoročnim najemnim razmerjem. Zato se zanje v Zadrugatorju in Inštitutu za študije stanovanj in prostora že vrsto let vztrajno zavzemamo.

Temeljijo na povezovanju ljudi, ki prepoznajo, da lahko skupaj ugodneje in bolj kakovostno rešijo svoje stanovanjsko vprašanje. V ospredje ne postavljajo kovanja dobičkov kot konvencionalni investitorji, temveč ustvarjanje dobrih domov za bodoče stanovalce. Ker so demokratično načrtovane in upravljane po načelu en član - en glas, so zelo raznolike, pogosto pa se v njih vzpostavi močna stanovanjska skupnost, v kateri se spletajo solidarnost in medgeneracijske povezave. S povezovanjem se skupnosti v zadrugah odzivajo na pogosto težavne ali nepravilne vzorce skrbstvenega oziroma reproduktivnega dela ter vse večji problem osamljenosti starejših, a tudi mlajših. V času, ko je dostop do stanovanja vse bolj otežen, doživljajo nov, svež zagon marsikje po svetu. A povsod, kjer so se uveljavile kot pomemben del stanovanjske preskrbe, so podprte tudi z mehanizmi javne podpore. Ker v Sloveniji trenutna zakonodaja ne omogoča vzpostavljanja stanovanjskih zadrug, ki bi lahko ponujale širše dostopna stanovanja, in tudi ne zagotavlja ustreznih varovalk javnega interesa, smo pripravili podrobna strokovna izhodišča za zakonsko ureditev področja. Zdaj je naloga vlade, da izpolni svoje predvolilne obljube in koalicijsko zavezo ter potrebno zakonsko podlago končno tudi sprejme."





**Omenili ste že težave na najemnem trgu. Slovenija je država z zelo visokim deležem lastniških stanovanjskih nepremičnin. Veliko Slovencev poseduje ne samo eno, temveč celo dve, tri ali več stanovanj. Nekateri jih oddajajo, tudi na črno, nekateri puščajo tako imenovana naložbena stanovanja prazna za svoje otroke ali kar tako. Kaj bi morala država ukreniti, da bi bile razmere na trgu urejene in bi do stanovanj prišli tudi najranljivejši?**

"Kot prvi ukrep se tu seveda kaže resen progresivni nepremičninski davek, ki ne bi oškodoval tistih, ki v svojih stanovanjih dejansko živijo, temveč bi ciljalo predvsem na stanovanja, ki so investicija oziroma je njihova raba špekulativna, torej so prazna, namenjena oddajanju na najemnem trgu ali turistom. Poleg tega je nujno potrebno zagotoviti sistemski vir financiranja, ki bo lahko dolgoročno vzdrževal in krepil fond javnih neprofitnih stanovanj. In kot že rečeno, potrebna bi bila striktna regulacija najemnega trga, ki bi omejila vedno večje izkoriščanje šibkega položaja najemnikov ter zamejitev dobičkonosne kratkoročne oddaje turistom. Ne smemo

pozabiti, da stanovanje, ki se oddaja v turistične namene, ni več stanovanje, temveč poslovni oziroma storitveni prostor."

**Bi omejitev kratkoročnega oddajanja, o kateri zdaj razmišljajo na gospodarskem ministrstvu, na trg dejansko prinesla več stanovanj za dolgoročni najem?**

"Če bi bila omejitev dovolj ambiciozna, gotovo."

**Omenili ste tudi nepremičninski davek. Bi ta dejansko napolnil državno blagajno in bi lahko del denarja**

**namenili tudi za gradnjo neprofitnih stanovanj? Vemo, da je prav pomanjkanje denarja pglavitni razlog, da gradnja teh stanovanj ne napreduje, kot bi morala ...**

"Vse je odvisno od tega, kako bi bil davek zastavljen. Če bi ga uvedli namesto Nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč (NUSZ), bi ta težko postal namenski, saj bi s tem zavrtali luknje v občinske proračune, hkrati pa je dejstvo, da imajo občine zelo raznolike potrebe. Če bi NUSZ obstal in bi se progresivni nepremičninski davek stekal v državni proračun, bi vsekakor vanj prinesel nekaj dodatnih sredstev, za katera bi



### Od ena do pet

- 1. Kaj je za vas dom?**  
 "Dom je prostor varnosti, umika v zasebni svet, intimo, kjer se človek lahko spočije, na novo sestavi in ponovno najde energijo in zagon za delovanje v zunanjem svetu. Je tudi prostor, ki nas odseva in nas hkrati tudi oblikuje."
- 2. Najemniško ali lastniško stanovanje?**  
 "Zadružno stanovanje, kjer si obenem lastnik in najemnik - najemaš od zadruga, ki jo hkrati vodiš in oblikuješ skupaj z vsemi preostalimi stanovalci. Lastništvo je danes eden glavnih faktorjev povečevanja družbene neenakosti, zato moramo razvijati pravičnejše modele stanovanjske preskrbe, ki se zoperstavljajo špekuliranju s stanovanji, kot so neprofitna najemna stanovanja in najemne stanovanjske zadruga."
- 3. Smo Slovenci preveč čustveno navezani na lastne nepremičnine?**  
 "V Sloveniji imamo močno tradicijo samograditeljstva, na katero se tudi država še danes zanaša - da si bomo nekako vsi sami zgradili in dogradili domove, kar tudi pripomore k temu, da si želimo tam čim dlje ostati in jih 'čuvati' za otroke ali vnuke. Na to so potem seveda vezane močne vezi in spomini. Obenem pa je povsem razumno, da se ljudje oklepajo lastništva nepremičnine v stanju konstantnega pomanjkanja dostopnih in kakovostnih stanovanj, saj zagotavlja varnost in stabilnost, ki je na najemnem trgu danes ni mogoče najti. Lastništvo ni del naše kulture, še manj DNK. Je zgolj racionalni odziv posameznikov na več deset let trajajoče namerno zapostavljanje javne stanovanjske preskrbe s strani države in vsakokratnih vlad. Na enak način, kot je lastništvo dveh ali treh avtomobilov v vsaki družini posledica katastrofalnega javnega potniškega sistema in kontinuiranega stekanja javnih sredstev v potratno gradnjo avtocest."
- 4. Kje po vašem mnenju v Evropi najbolj funkcionira stanovanjski trg in zakaj?**  
 "Da ne govorimo zgolj o Dunaju, bi tokrat izpostavila Helsinke, ki zagotavljajo zdravo demografsko mešanico v vsaki soseski. To lahko dosežejo zato, ker je kar približno 70 odstotkov zemljišč v javni lasti, kar ne pomeni, da na njih ne gradijo tudi zasebni investitorji, le da lahko tudi njim postavljajo določene pogoje in jih omejujejo. Zavedajo se namreč, da špekulativne dobičke peščice investitorjev nikakor ne moremo in ne smemo postavljati pred širši javni interes zagotavljanja kakovostne, dostopne, varne in ekološke stanovanjske preskrbe."
- 5. Bi moralo biti stanovanje pravica vsakega posameznika?**  
 "Absolutno. In tudi je, a se ne uresničuje, kljub temu da je država k temu zavezana po Evropski socialni listini, deloma tudi Ustavi RS. Vsak najprej potrebuje dom, ki je kot zrak ali voda, eksistencialnega pomena za človeka, brez česar pač ne moremo živeti ali biti enakovreden del družbe."



**Maša Hawlina z nevladnega Inštituta za študije stanovanj in prostora: "Slovenski stanovanjski fond je razmeroma star. V stanovanjsko preskrbo se od osamosvojitve države ni resno vlagalo."**  
Foto: Robert Balen



bilo prav, da se namenijo za podfinancirano stanovanjsko področje. Seveda bi bilo možno nepremičninski davek oblikovati tudi na način, da bi deloma ostajal v občinah, deloma pa se stekal neposredno v gradnjo neprofitnih najemnih stanovanj. A če bi nepremičninski davek dobro deloval in uresničeval svoj namen odvratanja od špekulacij s stanovanji, je treba predvidevati, da bi se ob dobri stanovanjski politiki znesek pobranih sredstev s tega računa postopoma zmanjševal, medtem ko stanovanjski skladi za dobro delovanje potrebujejo kontinuirane in predvidljive finančne prilive. Zato je potrebno razmišljati tudi o drugih virih financiranja gradnje in vzdrževanja neprofitnih stanovanj. Na Dunaju se denimo stanovanjska gradnja financira iz minimalnih prispevkov zaposlenih in delodajalcev, enako, kot se je nekoč v Jugoslaviji, ali kot novi prispevek za dolgotrajno oskrbo. Naloga vlade je torej, da razmišlja in ukrepa dolgoročno, vsekakor izrazito onkraj horizonta naslednjih volitev."

**A vendarle - kaj bi pomagali zagotovljeno financiranje in omejitve na najemnem trgu, če pa ta že v osnovi ne deluje, kot bi moral. Ni nadzora nad najemodajalci, pred kršitvami pa so "zaščiteni" tudi najemniki. In kar najbolj bode v oči - v državi nimamo niti registra, koliko stanovanj se oddaja in za kakšen namen.**

"Res je, nad najemnim trgom v Sloveniji sploh nimamo niti pregleda niti nadzora. Ne premoremo evidenc, ki bi nam pokazale, koliko ljudi najema stanovanjske nepremičnine, kje in kakšna stanovanja najemajo, za kakšno ceno in podobno. Vsakdo, ki je že kdaj najemal na slovenskem najemnem trgu, ve, da mora ugajati najemodajalcu, da se mora strinjati z vedno novimi pogoji, da mora 'požreti' pogoste obiske lastnika nepremičnine, prepovedi obiskov ali nase prevzeti denimo stroške rezervnega sklada. Četudi marsikaj od tega ni skladno s pravicami najemnikov, kot jih določa Stanovanjski zakon, saj bi se drugače prej ali slej ponovno znašel v neznosnem lovu za najem drugega stanovanja. V branje zelo priporočam dnevnik iskalca stanovanja Ko stanovanje sprejmeš s stisnjenimi zobmi avtorja **Andraža Rožmana**, ki smo ga objavili v našem Priročniku za najemnice\_ke: <https://najemniski-sos.si/prirocnik/>.

Gre za nevzdržno nesorazmerje moči med najemodajalcem, ki poseduje redko dobrino - stanovanje, in najemnikom, ki stanovanje nujno potrebuje za svoje preživetje. Prenehanje najemnega razmerja za najemodajalca pomeni izgubo dodatnega dohodka, za najemnika pa izgubo doma. Zato se naje-

mniki redko postavijo za svoje pravice in zelo malo je sodnih postopkov, ki bi jih sprožili, čeravno je kršitev njihovih pravic ogromno. Država bi zato morala preko nadzora in regulacije najemnega trga okrepiti položaj najemnikov ter jim omogočiti, da bi svoje pravice dejansko lahko tudi uveljavljali. Da najem ne bi bil neznosno drag, nestabilen, brez varnosti in da bi najeto stanovanje najemniki dejansko lahko dojemali kot svoj dom. Kar se tiče trenutne zaščite najemnikov, je sicer res, da jih v teoriji najemodajalci ne smejo izseliti brez sodne odločbe, pri čemer postopek traja približno leto dni. A takšnih primerov je le malo in tudi tu imajo lastniki še druge vzvode, ki se jih pogosto poslužujejo, kot so menjava ključavnic ali odklop vode in elektrike ... Tega se najemniki ne morejo ubraniti."

**Kako zelo se je med ljudmi uveljavil projekt Najemniški SOS, pri katerem sodelujete? Kdo se na vas najpogosteje obrača in s kakšnimi težavami?**

"Veseli smo, da se na nas obračajo vse bolj pogosto. Želeli pa bi si, da bi bili še bolj uspešni v smislu, da bi se najemniki bolj seznanili s pravicami po Stanovanjskem zakonu in bili tako bolj pripravljeni na najemno razmerje, hitreje bi zaznavali tveganja in kršitve ter vedeli, kdaj se lahko na koga obrnejo, ko pride do takšnih ali drugačnih težav v najemnem razmerju. Obenem tudi pozivamo vse najemnike, da na naši spletni strani delijo svoje izkušnje z najemnega trga, saj nam s tem pomagajo pri razumevanju dejanskega stanja na najemnem trgu, ozaveščanju ter pripravi predlogov za sistemske spremembe.



Težave, s katerimi se najemniki obračajo na nas, so zelo raznolike. Najpogostejše so težave s prelaganjem vzdrževalnih stroškov lastnika na najemnike, nevrčila varščine, vlaga in plesen v stanovanju ter nenapovedani obiski in druge oblike vdora najemodajalcev v zasebnost najemnika. To so težave, ki jih je na neurejenem najemnem trgu izredno težko reševati - še posebno ker si najemniki seveda želijo ostati v stanovanju in zato ne želijo težav. Pogosto je namreč edina pot, da se zavzamejo za svoje pravice, preko sodišča, to pa je časovno in drugače zahteven proces in se zanj odloči izredno malo najemnikov. Najemniki si danes ne morejo privoščiti konfliktov z lastnikom stanovanja, saj bi s tem tvegali izgubo strehe nad glavo, ta pa v Sloveniji počasi postaja privilegij."

### **Današnje stanje zelo jasno pokaže, kaj se zgodi, če se država umakne s področja stanovanjske preskrbe**



**Maša Hawlina: "Država bi morala preko nadzora in regulacije najemnega trga okrepiti položaj najemnikov, da bi najeto stanovanje najemniki dejansko lahko dojemali kot svoj dom." Foto: Robert Balen**

15. 04. 2024 **Kvadrati**

Stran/Termin: 24

Naslov: Najprej v najem, nato v nakup stanovanja

Naklada: 24.376,00

Avtor: SANJA VEROVNIK

Površina/Trajanje: 2.215,68

Rubrika/Oddaja: /

Žanr: POROČILO

Gesla: ZAKON O NEPREMIČNINSKEM POSREDOVANJU, ZBORNICA ZA POSLOVANJE Z



PRODAJA NEPREMIČNIN

[ 1 ]



FOTO: SHUTTERSTOCK

## NAJPREJ V NAJEM, NATO V NAKUP STANOVANJA

Stanovanjske nepremičnine se ne kupujejo več samo spomladi, ko se v nas prebujajo želja po spremembah, temveč je interes zanje enako velik čez vse leto. Na promet na trgu poleg želja posameznikov vpliva kar nekaj dejavnikov.

### ■ SANJA VEROVNIK

Pomlad je tisti čas v letu, ko začnemo ureničevati sveže načrte, takrat se v nas prebudi želja po nečem novem - tudi selitvi v novi dom. A kljub temu nepremičninski posredniki pretirano večje nakupovalne mrzlice ta čas ne čutijo. Pravijo namreč,

da je povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah enakomerno razporejeno kar čez vse leto.

"Pred leti smo dejansko dejali, da s pomladjo oživi tudi nepremičninski trg.

Povpraševanje po nepremičninah se je s prihodom toplejšega vremena običajno povečalo, ljudje so si jih pogosteje ogledovali, nepremičninski posredniki smo bili bolj dejavni. Zadnja leta pa zanimanje po nepremičninah ni več toliko vezano na



[ 1 ] Ko se družina poveča, je čas za večje stanovanje. Kdor je kreditno sposoben, ga poskusi kupiti, saj je to za Slovence še vedno najboljša in najstabilnejša družinska naložba.

letni čas, denimo na prihod pomladi ali na poletne mesece," opaža **Branko Potočnik**, direktor in predsednik Zbornice za poslovanje z nepremičninamj v GZS. Delno to pripisuje dejstvu, da je predvsem v nižinskih predelih Slovenije zadnja leta le redko toliko snega, da bi ta oviral ali celo onemogočal ogled nepremičnin, delno pa tudi dejstvu, da tako stanovanj kot tudi hiš na zanimivih lokacijah in po sprejemljivi ceni primanjkuje, zato ljudje po njih povprašujejo vse leto.

**Mojca Žižek Mesarec**, vodja nepremičninske družbe Galea nepremičnine, pa je vseeno mnenja, da pomlad vedno znova prinese preporod. "Seveda ne le v naravi, ampak tudi pri tržnih aktivnostih," je mnenja. V tem obdobju namreč zaznava povečano

aktivnost kupcev, ki se po zimskem zatišju ponovno aktivno vključujejo v trg nepremičnin.

#### Zatišje le na višku poletne sezone

Da je dogajanje na trgu nepremičnin pestro ne glede na letni čas, nam zatrdi tudi **Boris Lajh**, direktor in nepremičninski posrednik agencije Century 21 Maribor City. "Morebiti se interes nekoliko zmanjša zgolj v času daljših praznikov, ki podaljšujejo konce tednov, ko si Slovenci tradicionalno privoščijo krajše počitnice in obiskujejo svojce. Tudi na vrhuncu poletne sezone veliko ljudi bolj razmišlja o oddihu in ne toliko o nakupu ali prodaji nepremičnine." Se pa takrat poveča povpraševanje po počitniških nepremičninah, opaža Branko Potočnik. Po njegovih besedah prav lepo vreme in zelena okolica nekoliko vplivata na prodajo počitniških objektov, tudi stanovanjske hiše v lepem, zelenem okolju so v toplejših dneh še bolj privlačne.

Čeravno **Vasja Crnjakovič**, vodja agencije in nepremičninski svetovalec družbe RE/MAX Nepremičnine, poudarja, da za nepremičninsko posredovanje že lep čas ni več mogoče trditi, da gre bolj za sezonsko aktivnost, pa vendarle priznava, da ima določen čas v letu

#### Na prvem mestu je še vedno cena



FOTO: SHUTTERSTOCK

Čemu trenutno kupci namenjajo največjo pozornost? Vasja Crnjakovič na prvo mesto postavi ceno, na drugo lokacijo, na tretje tloris, sledijo urejenost oziroma stanje objekta, možnost parkiranja. "Če nepremičnina ustreza vsem kriterijem, so kupci zanjo pripravljeni odšteti tudi več," dodaja sogovornik.



## PRODAJA NEPREMIČNIN

### Kakšne so cene?



FOTO: SHUTTERSTOCK

Cene rabljenih stanovanj v Mariboru in okolici se po besedah Branka Potočnika med seboj razlikujejo zaradi lokacije, lege, razporeditve nepremičnine in seveda tudi njene urejenosti ter vzdrževanosti. "Trenutno se gibljejo med 1500 in 3200 evri za kvadratni meter. V Mariboru je povprečni kvadratni meter vreden približno 2050 evrov, strogo središče mesta pa več, in sicer 2300 evrov. Najmanj stane kvadratni meter na Tezmem, in sicer 1850 evrov, pove Crnjakovič.

Višje vrednosti že lep čas dosegajo novogradnje, ki so v Mariboru in okolici prodane takoj ali v zelo kratkem času. Cene kvadratnega metra novogradenj se po besedah Potočnika gibljejo med 2700 in 3000 evri. Ker pa novih stanovanj na nekaterih najbolj zelenih lokacijah v Mariboru ni, lahko zelo lepo urejene rabljene nepremičnine, kot pravi, dosežejo celo višjo odkupno ceno od novogradenj.



FOTO: SHUTTERSTOCK

[ 2 ]

- [ 2 ] Poleti se poveča povpraševanje po počitniških nepremičninah, saj lepo vreme in zelena okolica pritegnejo ljudi.
- [ 3 ] Dobro vzdrževane rabljene nepremičnine lahko na najbolj priljubljenih lokacijah dosežejo celo višje odkupne cene od novogradenj.
- [ 4 ] Višje obresti lahko zmanjšajo povpraševanje, medtem ko njihovo zmanjšanje spodbuja aktivnost na trgu.

močnejši vpliv na zanimanje po nepremičninah. "Meseca avgusta je običajno zaznati nekoliko manj dinamike na trgu, vendar je to predvsem zaradi poletnih dopustov," ugotavlja. Hkrati pa opozarja, da na povpraševanje močno vpliva tudi dogajanje okoli nas. "V lanskem septembru smo zabeležili nekoliko slabšo prodajo nepremičnin na Savinjskem, seveda zaradi avgustovskih katastrofalnih poplav. Vendar je to trajalo izključno en mesec, nato pa se je prodaja vrnila na normalno raven," poudarja.

#### Višje obresti, manjši promet

Prav tako na obnašanje kupcev na trgu nepremičnin vpliva tudi finančna situacija. "V prvih treh mesecih lanskega leta je bilo zaznati padec povpraševanja po stanovanjih, zmanjšala se je tudi prodaja, in sicer je število transakcij na ravni Slovenije upadlo za 28 odstotkov, v Mariboru pa za še nekoliko več - 39 odstotkov. Vzrok je bil vsem dobro znan - višanje obrestnih mer bančnih posojil. Letošnje leto, ko so tudi banke potegnile zavoro in omilile pogoje, je bistveno drugače - trg deluje brez šokov, število transakcij je dobro," ocenjuje trenutno stanje na trgu nepremičnin Crnjakovič. Da prav postopno zmanjševanje obrestnih mer bančnih posojil dodatno spodbuja investicijsko dinamiko na trgu, je prepričana tudi Mojca Žižek Mesarec.

In po kakšnih stanovanjskih nepremičninah se ta čas najbolj povprašuje? Tip stanovanjske nepremičnine, ki ga iščemo, je pri Slovencih vedno povezan z našimi potrebami v določenem življenjskem obdobju, opozarja Boris Lajh. "V začetku samostojne poti, ko se mlad človek odseli od staršev, si po navadi poišče manjše stanovanje za najem



FOTO: SHUTTERSTOCK

[ 3 ]





PONEDELJEK, 15. APRILA 2024 ■ KVADRATI



[ 4 ]

FOTO: SHUTTERSTOCK

### **Nepremičnine** **v številkah**

Kakšno je aktualno stanje na trgu nepremičnin v Podravju na začetku pomladi? Vasja Crnjakovič pojasnjuje, da se po podatkih nepremičninskega portala trenutno v Mariboru prodaja 313 stanovanj od skupaj 427, ki so v prodaji v Podravju. V prodaji je ta čas v Mariboru 219 hiš, v celotnem Podravju 569. Zemljišč je v Mariboru naprodaj 221, v Podravju 575. V Mariboru se prodaja 153 poslovnih prostorov, v celotnem Podravju 250. Najmanjšo ponudbo predstavljajo počitniški objekti, zgolj devet v Podravju, od tega so trije na voljo v Mariboru.

skupaj s partnerjem oziroma partnerko. Ko se družinica poveča, je čas za menjavo za večje stanovanje. Kdor je kreditno sposoben, ga vsekakor poskusi kupiti, saj je to za Slovence še vedno najboljša in najstabilnejša družinska naložba. Vendar tudi otroci enkrat odrastejo in se odselijo. V stanovanju ali hiši

nato starši ostanejo sami, prevelika kvadratura sčasoma postane breme, predvsem stroškovno, preveč je dela tudi s čiščenjem in z vzdrževanjem. Na srečo imajo v tem času ljudje že odplačane vse kredite za nepremičnino in jo lahko prodajo za dober denar ter brez dodatnega zadolževanja kupi-

jo manjše, bolj obvladljivo stanovanje, pa še nekaj denarja lahko ostane za sproti ali kot pomoč potomcem."

#### **Najem stanovanja zanimiv za mlade**

Hkrati pa Lajh dodaja, da je tudi zaradi zgoraj opisanega v Sloveniji povpraševanje



## PRODAJA NEPREMIČNIN

- [ 5 ] V zadnjem času je precejšnje zanimanje za investicijska stanovanja, saj se nepremičnine izkazujejo kot varna naložbena možnost.
- [ 6 ] Nova stanovanja pogosto še preden pridejo na trg, rezervirajo večji in manjši investitorji, ki nato ta stanovanja ponudijo v najem.



FOTO: SHUTTERSTOCK

po vseh vrstah stanovanjskih nepremičnin konstantno. Ker pa se danes tudi mladi hitreje osamosvajajo od svojih staršev in za prvo streho nad glavo izberejo nepremičnino, ki jo najemajo, se je, kot opaža Vasja Crnjakovič, v zadnjem času močno povečalo zanimanje za najem stanovanj in hiš.

Boris Lajh ugotavlja, da priložnost v večjem zanimanju za najem nepremičnin zaznavajo

tudi številni investitorji, ki se ukvarjajo z najemništvom: "Manjša stanovanja nemudoma, običajno še preden pridejo na trg, rezervirajo večji in manjši investitorji, ki nato ta stanovanja ponudijo v najem. In to so stanovanja, ki so najbolj iskana tudi s strani posameznikov, ki si poskušajo rešiti stanovanjski problem, gre za eno-, dvo- in manjša trisobna stanovanja. To velja tako za novogradnje kot tudi za rabljene nepremičnine." Da je lov na investi-

cijska stanovanja vse bolj aktualen, zaznava tudi Mojca Žižek Mesarec: "V zadnjih treh mesecih prevladujejo investitorji na trgu stanovanj, ki iščejo priložnosti za naložbe.

To je odraz trenutnih ekonomskih razmer, kjer naraščajoča inflacija zmanjšuje vrednost denarja in posledično postajajo nepremičnine ena varnejših naložbenih opcij." ■



FOTO: SHUTTERSTOCK

[ 6 ]

15. 04. 2024 **Kvadrati**

Stran/Termin: 36

Naslov: Zidovi, ki skrbijo za prijetno klimo

Naklada: 24.376,00

Avtor: SANJA VEROVNIK

Površina/Trajanje: 1.608,92

Rubrika/Oddaja: /

Žanr: INTERVJU

Gesla: GRADNJA STANOVANJ



GRADIMO S POROBETONOM

[1]



FOTO: SHUTTERSTOCK

## ZIDOVI, KI SKRBIJO ZA PRIJETNO KLIMO

Porobeton je gradbeni material, ki s številnimi prednostmi izpolnjuje še tako velike zahteve novodobnih graditeljev: ne nazadnje pozimi odlično štiti pred mrazom, poleti pa pred vročino.

### ■ SANJA VEROVNIK

Gradnja stanovanjskih objektov v lastni režiji ostaja izjemno priljubljena možnost. Obilo sodobnih gradbenih materialov je na voljo graditeljem za njihove projekte. Ključno vprašanje se pogosto pojavi pri izbiri med opeko in porobetonom. Kateri

material boste izbrali za gradnjo vaše hiše? Oba materiala imata svoje prednosti, sta zanesljiva in trajna, a vendarle kar nekaj pozitivnih lastnosti tehtnico prevesi v korist gradnje s porobetonom. Vas zanima, katere so te prednosti?

### Hitra in suha gradnja

Da je porobeton zanesljiv in trajen gradbeni material, ni treba posebej poudarjati, a to ga ne loči od opeke. Ga pa dejstvo, da omogoča predvsem hitro in relativno suho gradnjo. S porobetonskimi



PONEDELJEK, 15. APRILA 2024 ■ KVADRATI

- [ 1 ] Porobeton ima izjemne toplotnoizolacijske lastnosti, kar pripomore k energetski učinkovitosti stavbe in zmanjšanju stroškov ogrevanja ali hlajenja.
- [ 2 ] Zidaki iz porobetona so lahki in porozni. Vsak gradnik vsebuje več tisoč majhnih zaprtih zračnih por, ki delujejo kot toplotna izolacija.



FOTO: SHUTTERSTOCK

[ 2 ]

zidaki lahko gradimo stavbe, obnavljamo ali moderniziramo obstoječe objekte ter izvedemo nadzidave in dozidave starejših, pri katerih niso mogoče večje dodatne obremenitve. Pogosto se ga uporablja tudi za gradnjo prizidkov, garaž, tudi zidanih ekoloških otokov.

Da je njegova uporaba vedno bolj razširjena in priljubljena med graditelji, pojasni tudi **Suna Bizjak** iz podjetja Xella porobeton SI. Gradnjo z njim opisuje kot hitro, predvsem

pa preprosto. "Je pa takšna gradnja tudi ekonomična. Prav ekonomičnost gradnje je velika prednost omenjenega gradbenega materiala," poudari. Porobeton opiše kot vsestranski material za gradnjo ali obnovo. To utemeljuje z dejstvom, da je poleg gradnje zidov omenjeni material uporaben tudi pri manjših gradbenih delih, z njim lahko sezidamo stopnice, letne kuhinje, balkone, terase ... Še več, po besedah sogovornice je s pomočjo ustreznega orodja porobeton

mogoče oblikovati po naših željah in zahtevah tudi v posebne oblike, kot so oboki ali krivine. Z nekaj spretnosti in domišljije je mogoče iz njega izdelati celo različne regale in drugo zidano pohištveno opremo. Uporabi se ga lahko za hitro pregraditev prostorov ali za izdelavo ograj na balkonih, hkrati pa je z njegovo pomočjo povsem preprosta tudi obzidava ali izravnava raznih sanitarnih elementov, inštalacijskih kanalov ter neravnih in razpokanih zidov. In kar je tudi zelo pomembno - pri gradnji ne potrebujemo drugih materialov, kot sta pesek in cement, in mešalnika, je glede prednosti porobetona jasna Bizjakova.

### Vseljeni v enem letu

"V povprečju so graditelji Ytong hiš vseljeni v enem letu, seveda pa na to vpliva več dejavnikov, kot je število delavcev, lokacija, kvadratura hiše," pojasni Suna Bizjak. Sama konstrukcija, torej notranji in zunanji zidovi z medetažno ploščo, je lahko zaključena v približno 14 dneh, nadaljuje. Z večjimi jumbo bloki Ytong in s pomočjo žerjava pa lahko hišo zgradimo še hitreje, zatrdi Bizjakova.



FOTO: SHUTTERSTOCK

### Proces izmenjave zraka

Na vprašanje, kaj porobeton sploh je in iz česa je sestavljen, Bizjakova izpostavi, da je treba najprej poudariti, da je to trajnosten gradbeni material, prej znan pod imenom siporeks. Tehnologija proizvodnje se je sicer izpred let spremenila, zato se zdaj porobeton iz različnih elementov lahko uporablja tudi kot sistem za celotno izgradnjo hiše. Sestavljen je iz mineralnih surovin, je homogen in masiven gradbeni material. Sodi med tiste gradbene materiale, ki imajo najnižjo toplotno prevodnost. Zidaki iz njega pa so lahki in porozni. Vsak element, gradnik ali zidak, vsebuje več tisoč majhnih zaprtih zračnih por, ki delujejo kot toplotna izolacija. "Ker je izdelan iz naravnih surovin, je njegova dobra lastnost tudi ta, da je negorljiv," pove Suna Bizjak in hkrati doda, da njegova struktura z zračnimi porami omogoča odlične vrednosti toplotne prehodnosti že z enoslojnim zidom. Prav to pa je tudi razlog, da je klima v objektu, ki je zgrajen iz porobetona, po besedah sogovornice vse leto prijetna, saj zidovi v sebi zadržujejo zrak,



## GRADIMO S POROBETONOM

- [ 3 ] Probeton je trden, zelo odporen proti vremenskim vplivom, trajnosten in zanesljiv material, primeren za hitro gradnjo tudi zelo sodobnih hiš.
- [ 4 ] Z ustreznim orodjem je gradnike mogoče oblikovati tudi v posebne oblike, kot so oboki ali krivine.
- [ 5 ] Porobeton velja za lahek gradbeni material, kar olajša transport in delo z njim, obenem pa zmanjšuje obremenitev stavbnih konstrukcij.

### Material je mogoče tudi reciklirati

"Že sama proizvodnja porobetona ni energijsko potratna, naša tovarna v Zagorju pa je za to prejela že več okoljskih nagrad," pojasni sogovornica iz podjetja Xella porobeton SI. "Z uporabo porobetona, ki se ga v gradnji uporablja že sto let, smo trajnostni, od proizvodnje do izgradnje in morebitne rušitve objekta, saj je material mogoče tudi reciklirati. V tujini je gradnja enodružinskih hiš iz porobetona stalnica že več let, vsako leto pa je tudi pri nas vse več graditeljev, ki prepoznajo prednosti te gradnje."

### Mineralna izolacija, ne sintetična



Kateri material je najprimernejši za izolacijo stavb iz porobetona, je vprašanje, ki ga zastavimo Suni Bizjak iz podjetja Xella porobeton SI. Sogovornica pojasni, da je najbolje uporabiti materiale s podobno naravno sestavo, torej mineralno izolacijo in ne sintetične. "Z uporabo izolacije iz mineralnih snovi zidov ne bomo difuzijsko 'zaprlji', tako omogočamo, da bo material sam uravnaval vlažnost v bivalnih prostorih."



FOTO: SHUTTERSTOCK

[ 3 ]

ki je odličan toplotni izolator, hkrati pa na površju iz prostora odzemajo vlago, kadar je te preveč, in jo vračajo, ko se vlažnost zraka zniža. Tako s procesom izmenjave zraka porobeton zelo preprosto vpliva tudi na kakovost zraka v notranjih prostorih.

### Pozimi ščiti pred mrazom, poleti pred vročino

Pa še eno odliko in posebnost ima porobeton, in sicer ga odlikuje odlična toplotna izolativnost, ki jo preprosto dosežemo že z enoslojnim zidom. Po besedah sogovornice, prav visoka toplotna izolativnost enoslojnega zidu pomeni nižje stroške vzdrževanja v hiši, hkrati pa kakovostno zaščito doma: "Pozimi pred mrazom, poleti pred vročino!" Osnova zanjo je posebna struktura tega materiala. Pa bodimo nekoliko natančnejši - 40 centimetrov debel zid iz porobetona ima koeficient toplotne prevodnosti ( $\lambda$ )

0,087 W/mK, s čimer pa doseže toplotno prehodnost konstrukcije 0,21 W/m<sup>2</sup>K. Če k temu dodamo dodatno toplotno izolacijo v debelini šestih centimetrov, Bizjakova pravi, da dosežemo toplotno prehodnost 0,162 W/m<sup>2</sup>K, kar zadostuje aktualnemu predpisu o učinkoviti rabi energije v stavbah. Za primerjavo še to: toplotna prehodnost 46-centimetrskega opečnega izoliranega zidu, ki je sezidan iz 30-centimetrskih votlih opečnih blokov in oblečen v 16-centimetrsko izolacijo, je 0,20 W/m<sup>2</sup>K.

Ali je torej sploh potreben izolacijski material za ovoj stavbe iz porobetona? Bizjakova odgovarja: "Z uporabo bloka debeline 48 centimetrov dosežemo že zadovoljivo toplotno prehodnost 0,17 W/mK, zato na zid ni treba dodati toplotnega ovoja." Sogovornica še doda, da se še vedno največ gradi v debelinah 30 ali 40 centimetrov z dodatno izolacijo. ■



[ 4 ]



[ 5 ]

FOTO: XELLA SLOVENIJA

FOTO: XELLA

15. 04. 2024 Delo

Stran/Termin: 13

Naslov: Pogajali so se z dvema, na koncu je vse padlo v vodo Naklada: 19.752,00

Avtor: Aleksandar Lukić Površina/Trajanje: 653,57

Rubrika/Oddaja: POSEL IN DENAR Žanr: POROČILO

Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE



# Pogajali so se z dvema, na koncu je vse padlo v vodo

**Osebnе finance** JSS MOL odkupi stanovanje, v zameno prodajalcu služnost in renta – Lani je bil razpis neuspešen

Javni **stanovanjski sklad** Mestne občine Ljubljana (MOL) je kupil sedem stanovanj, v katerih prodajalci lahko po prodaji ostanejo do smrti, do konca življenja pa prejemajo še mesečno rento. Za kvadratni meter stanovanja so do zdaj plačali od 1470 pa do največ 2900 evrov. Lani je bil razpis neuspešen, letos poskušajo ponovno.

**ALEKSANDAR LUKIĆ**

Javni **stanovanjski sklad** Mestne občine Ljubljana (JSS MOL) je objavil javno povabilo za nakup stanovanj z ustanovitvijo dosmrtnih služnosti stanovanja in izplačilom rente do konca življenja zaradi pomoči pri vzdrževanju stanovanja. Skupaj z javnim razpisom za nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva kot javno-zasebnega partnerstva ter javnim razpisom za stanovanjska posojila za rekonstrukcijo in vzdrževalna dela na stanovanjskih stavbah je zagotovljenih 300.000 evrov.

Na razpis se lahko prijavijo fizične osebe, ki so državljani Republike Slovenije ali državljani članic Evropske unije pod pogojem vzajemnosti, so lastniki bremen prostih stanovanj v večstanovanjskih stavbah na območju Mestne občine Ljubljana, so dopolnili 50 let starosti, njihov mesečni dohodek ne presega gornje meje dohodka, kot

- Najdlje je renta prejemala oseba, ki je pogodbo o prodaji z JSS MOL sklenila leta 2004.
- To pomeni, da je renta prejemala 17 let.
- Višine mesečne rente JSS MOL ne razkriva.

ga določa pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem. »Ponudnika sta lahko tudi zakonca ali zunajzakonska partnerja, če je njun solastniški delež na bremen prostem in zemljiškoknjižno urejenem stanovanju v večstanovanjski stavbi na območju Mestne občine Ljubljana določen in sta oba že dopolnila 50 let starosti,« so še sporočili z JSS MOL.

## Koliko plačajo za kvadratni meter

Kot je mogoče sklepati že iz naziva razpisa, JSS MOL stanovanje odkupi, prodajalcu pa pripadeta dosmrtna služnost na stanovanju in mesečna renta. Zadnjo izplačuje zavarovalnica, s katero se sklene pogodba o rentnem zavarovanju. Višina rente je odvisna tudi od višine premije, dela kupnine (lahko tudi celotne), ki ostane pri zavarovalnici, medtem pa prese-



Leta 2022 je kvadratni meter nepremičnine v Ljubljani stal v povprečju 3950 evrov. JSS MOL je v istem letu kupil dve stanovanji na območju mestne občine, za kvadratni meter pa je odštel 2900 evrov. FOTO BLAŽ SAMEC

žek kupnine nad premijo pripada prodajalcu nepremičnine in z njim prosto razpolaga (zmanjša se za davek na promet z nepremičninami). Pri tem morate vedeti, da JSS MOL pripada nadomestilo za služnost, ki je primerljivo z neprofitno najemnino. Izpostavijo še: »Vplačana premija mora biti vsaj tako visoka, da mesečna renta v celoti pokrije mesečni strošek nadomestila za ustanovitev služnosti.«

Od leta 2004, ko je bilo prvič objavljeno takšno javno povabilo, je bilo sklenjenih sedem prodajnih pogodb: »Po ena prodajna pogodba v letih 2004, 2009, 2012, 2019 in 2021 ter dve prodajni pogodbi leta 2022.« Lani sta na razpis prispeli dve vlogi, a s potencialnimi prodajalci niso našli kompromisa.

Leta 2004 je JSS MOL za kvadratni meter plačal 1470 evrov, pet let kasneje 1700, v 2012 1890, v 2019 1800, še dve leti kasneje 2800, v 2022 pa v dveh poslih 2874 in 2900 evrov ali dvakrat toliko kot leta 2004. Za občutek: Gursova statistika za leto 2022 kaže, da je stanovanje v prestolnici zamenjalo lastnika, če je bil kupec pripravljen iz žepa potegniti 3950 evrov

za kvadratni meter (mediana). S podatkom, v kakšnem stanju sta bili odkupljeni stanovanji in njihni lokaciji, nismo seznanjeni, glede cene pa z JSS MOL povedo, da je ta odvisna »od stanja stanovanja, ki je predmet prodaje (vzdrževanost, starost, velikost stanovanja, ocene potrebnih vlaganj v stanovanje), upoštevajoč razmere na trgu v času oddaje vloge. Končna prodajna cena vedno pomeni dogovor med pogodbenima strankama.«

#### Višina mesečne rente

Koliko znaša renta, je odvisno od prodajalčeve starosti – višja je, višja je tudi premija –, višine premije (koliko kupnine ostane pri zavarovalnici) in od (ne)zajamčenosti izplačevanja mesečne rente. Pri zajamčenem izplačevanju rente je bistvo, kaj se zgodi, če smrt pogodbenika nastopi prej kot v desetih letih: če je v rentni pogodbi določen upravičenec, se izplačilo rente nadaljuje do poteka desetih let od sklenitve pogodbe.

Znesek mesečne rente ni omejen navzgor, za lažjo predstavo pa nam je JSS MOL pripravil več hipotetičnih primerov, koliko bi znašala pod

### Koliko znaša mesečna renta

v evrih

	100.000 evrov premije		60.000 evrov premije	
	nezajamčena renta	zajamčena renta z desetletnim izplačevanjem	nezajamčena renta	zajamčena renta z desetletnim izplačevanjem
50 let	227,38	226,82	136,43	136,09
60 let	294,87	292,58	176,92	175,55
70 let	428,25	416,94	256,95	250,16
80 let	691,41	599,63	414,85	359,78

DELO Vir: JSS MOL

določenimi pogoji (podrobnosti v tabeli). Tako bi 50-letnik s sto tisoč evri premije prejemal 227,38 evra nezajamčene rente do konca življenja. Z zajamčenim izplačevanjem bi bila premija nekaj deset centov nižja (226,82 evra). Ob predpostavki, da bi živeli še 35 let, bi to pomenilo, da bi izplačali za okoli 95.000 evrov rent. Renta 70-letnika bi znašala 428,25 oziroma zajamčena 416,94 evra (v 15 letih bi prejel 77 ali za 75.000 evrov rent), 80-letnika pa 691,41 evra ali zajamčena 599,63 evra (dobrih 41 ali za 30.000 evrov rent). Z nižanjem premije se niža tudi renta. Tako bi renta 50-letnika, ko je premija 60.000 evrov,

znašala 136,43 evra (ali 136,09 evra zajamčene), 70-letnika 256,95 evra (ali 250,16 evra) in 80-letnika 414,85 evra (ali 359,78 evra).

Za konec še o tem, katere stroške po sklepanju pogodbe prevzeme užitek dosmrtno služnosti: »Prodajalec oziroma služnostni upravičenec po sklenitvi prodajne pogodbe krije stroške nadomestila za služnost ter vse individualne in obratovalne stroške ter stroške rednega vzdrževanja nepremičnine (voda, elektrika, plin, komunalne storitve, obratovanje skupnih delov). Preostale stroške vzdrževanja, povezane z nepremičnino, ter javne dajatve plačuje JSS MOL kot lastnik.«

15. 04. 2024 **Dnevnik**

Stran/Termin: 24

Naslov: Golob, kliči Scholza!

Naklada: 15.822,00

Avtor:

Površina/Trajanje: 85,16

Rubrika/Oddaja: MAGAZIN

Žanr: VEST

Gesla: GRADNJA STANOVANJ, STANOVANJSKA GRADNJA

**N. N.**

## Golob, kliči Scholza!

Slovenska nacionalna tiskovna agencija je povzela raziskavo Münchenskega inštituta Ifo, ki je pokazala, da gradbena podjetja v Nemčiji ugotavljajo vse več odpovedi projektov gradnje stanovanjskih objektov; delež podjetij, ki se soočajo z odpovedmi, je namreč marca dosegel skoraj petino, pričakovanja za prihodnje mesece pa so še precej bolj pesimistična. Marca je poleg tega kar 56,2 odstotka podjetij poročalo o pomanjkanju naročil, zaradi česar mnoga podjetja že krčijo svojo gradbeno dejavnost, pišejo v raziskavi.

No, tokrat imamo Slovenci rešitev za Nemce, kar je zgodovinski premik. Namreč, kot vemo, Golobova vlada za ta (in še zlasti za naslednji) mandat napoveduje obsežno stanovanjsko gradnjo, politične napovedi glede tega se gibljejo v neverjetnem razponu o gradnji od 3000 do 30.000 novih stanovanj. Ker ne vemo, kdo lahko v Sloveniji danes na dušek zgradi 30.000 stanovanj, ne da bi pri tem recimo omet in ploščice odpadali že naslednji dan, je skrajni čas, da k nam na delo povabimo uboga nemška gradbena podjetja, ki so brez posla. Tako bodo Golobovi ubili tri muhe na en mah: ne samo da bodo rešili Nemce (ki nam te dobrote ne bodo nikoli pozabili), ampak bodo dobili številne izvajalce, ki bodo stanovanja zgradili po nemških standardih kakovosti. Samo en klic z Gregorčičeve v Scholzev kanzleramt, pa bodo vsi problemi hipoma rešeni. ×