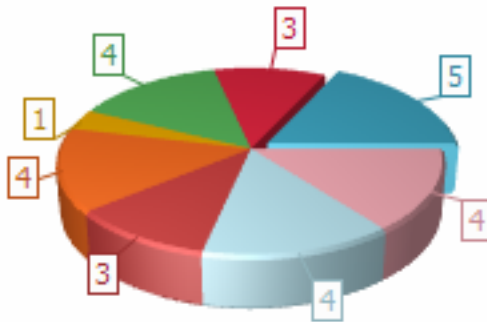




Poročilo medijskih objav

Pripravljeno: **17.05.2024**

Pojavnost:



Ključne besede v poročilu:

NAJEMNA STANOVANJA	5
STANOVANJSKI ZAKON	3
ETAŽNA LASTNINA	4
POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI	1
STANOVANJSKA GRADNJA	4
STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE	3
CENE NEPREMIČNIN	4
GRADNJA STANOVANJ	4

Pregled objav

16. 05. 2024	Rešeto	Stran/Termin: 5	SLOVENIJA
Naslov:	Svetniki in svetnice soglasno potrdili Zaključni račun proračuna Občine Ribnica		
Vsebina:	Svetniki in svetnice soglasno potrdili Zaključni račun proračuna Občine Ribnica / Andreja Škrabec Q Tina Merhar V četrtek, 11. aprila, je potekala 10. redna seja Občinskega sveta Občine Ribnica. Seje se je udeležilo 15 svetnikov in svetnic. Župan Samo Pogorele je bil odsoten, zato je sejo vodil podžupan Vojko		
Avtor:	Andreja Škrabec		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	NAJEMNA STANOVANJA		
16. 05. 2024	Pravna praksa	Stran/Termin: 5	SLOVENIJA
Naslov:	Stvarno in zemljiškoknjižno pravo: razvoj in novi izzivi		
Vsebina:	Stvarno in zemljiškoknjižno pravo: razvoj in novi izzivi Dne 20. in 21. maja bodo v Portorožu tradicionalni Dnevi stvarnega in zemljiškoknjižnega prava, na katerih predavatelji obravnavajo razvoj in ključna vprašanja na obeh pravnih področjih že od reforme našega stvarnega prava, ki sega v leto 2003, ko sta		
Avtor:	Matjaž Tratnik		
Žanr:	KOMENTAR		
Gesla:	STANOVANJSKI ZAKON, ETAŽNA LASTNINA		
16. 05. 2024	www.sta.si	Stran/Termin:	SLOVENIJA
Naslov:	Marca znova rekordno število delovno aktivnih		
Vsebina:	Število delovno aktivnih se je marca v Sloveniji vnovič zvišalo in tako doseglo nov rekord. Na mesečni ravni je poraslo za 0,3 odstotka, na letni pa za 1,4 odstotka na 944.300. V mesečni primerjavi je bila rast z 1,2 odstotka najbolj izrazita v gradbeništvu, predvsem na račun tujih državljanov, je danes objavil državni		
Avtor:	kad/mlu		
Žanr:	SPLETNI ČLANEK		
Gesla:	POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI		
17. 05. 2024	Delo	Stran/Termin: 11	SLOVENIJA
Naslov:	Arhitektura ni le objekt, je umetnost oblikovanja prostora		
Vsebina:	Maruša Zorec Arhitektova vloga je pri nas danes premalo cenjena, je poudarila arhitektka, ki je za svoj opus prejela medaljo Heinrich Tessenow		
Avtor:	Pia Prezelj		
Žanr:	INTERVJU		
Gesla:	STANOVANJSKA GRADNJA		
17. 05. 2024	Primorske novice	Stran/Termin: 21	SLOVENIJA
Naslov:	Izolski biseri so vsem všeč		
Vsebina:	Izola, nekoč ribiško mestece, danes stavi na turizem, a domačini jo zapuščajo, saj nimajo kje živeti		
Avtor:	Alenka Penjak		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA, CENE NEPREMIČNIN,		
17. 05. 2024	Primorske novice	Stran/Termin: 1	SLOVENIJA
Naslov:	Izolski biseri so vsem všeč, ostalo malo manj		
Vsebina:	izola Stavi na turizem, domačini jo zapuščajo		
Avtor:	Alenka Penjak		
Žanr:	NAPOVEDNIK ČLANKA		
Gesla:	STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA, CENE NEPREMIČNIN,		
17. 05. 2024	Dnevnik	Stran/Termin: 28	SLOVENIJA
Naslov:	Najdražje stanovanje v Ljubljani		
Vsebina:	N. N. Najdražje stanovanje v Ljubljani Pred nekaj dnevi seje na portalu Nepremičnine. net pojavil oglas za garsonjero, kije brez konkurence šampion ljubljanske stanovanjske scene. S površino 8, 1 kvadratnega metra stanovalcu ponuja vse: tik ob vhodu je »kopalnica, ki se diči z izjemno arhitekturno rešitvijo		
Avtor:			
Žanr:	POROČILO		
Gesla:			

17. 05. 2024	Mladina	Stran/Termin: 26	SLOVENIJA
Naslov:	Je to konec Airbnbjaja?		
Vsebina:	V javno obravnavo je prišel dolgo pričakovani zakon, ki bo poskušal ukrotiti del nepremičninskega divjega zahoda		
Avtor:	Luka Volk		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	STANOVANJSKI ZAKON, ETAŽNA LASTNINA, GRADNJA STANOVANJ		
17. 05. 2024	Mladina	Stran/Termin: 34	SLOVENIJA
Naslov:	Nenehno izigravanje zakonodaje		
Vsebina:	Očitno in namerno iskanje zakonskih lukenj ni le ravnanje v nasprotju z duhom zakona pač pa gre za kršitev zakonov. In če to počne ustavni sodnik? In če je ta ustavni sodnik Klemen Jaklič?		
Avtor:	Peter Petrovčič		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	NAJEMNA STANOVANJA, STANOVANJSKI ZAKON		
17. 05. 2024	Gorenjski glas	Stran/Termin: 1	SLOVENIJA
Naslov:	Blejci: Zakon problemov ne bo rešil		
Vsebina:	Predlog novega zakona o gostinstvu, ki ga je ministrstvo za gospodarstvo, turizem in šport v torek posredovalo v javno obravnavo, je povzročil nemir med sobodajalci, saj bo od njih zahteval znatne prilagoditve dejavnosti.		
Avtor:	Maša Likosar		
Žanr:	NAPOVEDNIK ČLANKA		
Gesla:	ETAŽNA LASTNINA, CENE NEPREMIČNIN		
17. 05. 2024	Gorenjski glas	Stran/Termin: 4	SLOVENIJA
Naslov:	Zakon problemov ne bo rešil		
Vsebina:	Zakon problemov ne bo rešil Ministrstvo za gospodarstvo, turizem in šport bo vprašanja urejalo na ravni države, hkrati pa dalo vsaki lokalni skupnosti možnost, da omejitve iz zakona po lastni presoji in v skladu z interesi občanov omili, je ob predstavitvi opozoril minister Matjaž Han. Ob njem je blejski župan Anton		
Avtor:			
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	CENE NEPREMIČNIN, ETAŽNA LASTNINA		
17. 05. 2024	https://www.zurnal24.si/	Stran/Termin:	SLOVENIJA
Naslov:	Gradnja stanovanj: Bodo plačala podjetja ali bodo obdavčili plače?		
Vsebina:	Viri financiranja za gradnjo novih najemnih javnih stanovanj še niso znani. Na ministrstvu za solidarno prihodnost razpravljajo o več možnostih, za zdaj vedo le, da mora biti vir stabilen, če želimo vsako leto zgraditi 2000 stanovanj.		
Avtor:	K. N.		
Žanr:	SPLETNI ČLANEK		
Gesla:	STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA, GRADNJA		

16. 05. 2024 **Rešeto**

Stran/Termin: 5

Naslov: Svetniki in svetnice soglasno potrdili Zaključni račun

Naklada: 3.300,00

Avtor: Andreja Škrabec

Površina/Trajanje: 490,89

Rubrika/Oddaja: OBČINSKA UPRAVA

Žanr: POROČILO

Gesla: NAJEMNA STANOVANJA



Svetniki in svetnice soglasno potrdili Zaključni račun proračuna Občine Ribnica

✍ Andreja Škrabec 📷 Tina Merhar



V četrtek, 11. aprila, je potekala 10. redna seja Občinskega sveta Občine Ribnica. Seje se je udeležilo 15 svetnikov in svetnic. Župan Samo Pogorelec je bil odsoten, zato je sejo vodil podžupan Vojko Štanfelj. Na dnevnem redu je bilo 16 točk. Po sprejetju predlaganega dnevnega reda so potrdili zapisnik 9. redne seje. Pri tej točki je svetnik NSi Aleš Mihelič podal pobudo, da se zapisniki v prihodnje zapišejo tudi s komentarji svetnikov in svetnic.

Sledila je potrditev Odloka o ravnanju z zapuščenimi vozili v 2. obravnavi. Vodja Skupne občinske uprave Marija Ajdič Francelj je podala poročilo o delu uprave za leto 2023, na katerega ni bilo pripomb in je bilo soglasno sprejeto.

Nataša Abram je podala poročilo o Zaključnem računu proračuna Občine Ribnica za leto 2023. Prihodki v letu 2023 so znašali 16.130.901 EUR, odhodki pa 15.479.411 EUR. Poslovno leto so tako zaključili s proračunskim presežkom v višini 651.490 EUR. Realizacija prihodkov je bila v 93 % uspešna, iz naslova transfernih prihodkov pa kar v 99,9 %. Več kot polovica odhodkov je bilo namenjenih investicijam. Več o zaključnem računu si lahko preberete na naslednjih straneh.

Soglasno so svetnice in svetniki potrdili preategorizacijo tržnega najemnega stanovanja v namensko najemno stanovanje za mlade. S tem se je število najemnih stanovanj za mlade povečalo na pet.

V kratkem poteče mandat ravnatelju Vrtca Ribnica Andražu Casermanu. Za nov petletni mandat se potegujeta dosedanji ravnatelj in Tina Mate. Oba kandidata sta svetnikom in svetnicam predstavila svoj program, Komisija za mandatna vprašanja, volitve in imenovanja pa je ugotovila, da oba kandidata izpolnjujeta pogoje, določene z zakonom in drugimi predpisi za zasedbo delovnega mesta ravnatelja Vrtca Ribnica. Občinski svetniki in svetnice so soglasno podali pozitivno mnenje obema kandidatom.

Sledila je točka Imenovanje člana CI Lepovče v Komisijo za spremljanje položaja romske skupnosti. CI Lepovče do roka oddaje ni podala nobenega predloga, v nadaljevanju pa je sporočila, da kandidata ne bodo predlagali. Zato je Komisija za mandatna vprašanja, volitve in imenovanja podala predlog, da se Sklep o spremembah sklepa o ustanovitvi Komisije za spremljanje položaja romske skupnosti razveljavi in vzpostavi prvotno stanje. Predlog je bil soglasno potrjen.

V nadaljevanju je sledilo šest točk, ki so se nanašale na podajo soglasja k izplačilu delovne uspešnosti direktorjem in direktoricam javnih zavodov v višini 5 % njihove letne plače. Točke so pri sami razpravi združili v eno, glasovali pa so za vsak zavod posebej. Soglasje k izplačilu delovne uspešnosti so soglasno izglasovali ravnatelju Vrtca Ribnica, direktorici

Rokodelskega centra Ribnica, ravnateljici Osnovne šole dr. Franceta Prešerna Ribnica, ravnatelju Glasbene šole Ribnica in direktorici Javnega zavoda Lekarna Ribnica. Soglasja pa zaradi nesreče, ki se je pred meseci zgodila v Miklovi hiši, ni prejela direktorica Javnega zavoda Knjižnica Miklova hiša Ribnica.

Svetniki so se seznanili tudi z letnim poročilom o izvedenih ukrepih iz akcijskega načrta lokalnega energetskega koncepta občine Ribnica in njihovih učinkih. Irena Marn je poročala, da je bil strošek energije kljub uspešnemu znižanju porabe še vedno visok, saj so se v tem času povečale cene energentov. Občinska uprava stremi k še večji optimizaciji, eden od ukrepov bo prenova javne razsvetljave.

Ker župan na seji ni bil prisoten, točke Poročilo župana niso obravnavali. Zato pa je podžupan Vojko Štanfelj prisotnim podal nekaj informacij:

- S položaja direktorja Zdravstvenega doma Ribnica je odstopil pred kratkim imenovani Andrej Lampe. Odstop je podal iz osebnih razlogov. Svet zavoda bo objavil nov razpis za mesto direktorja Zdravstvenega doma Ribnica.
 - Razpis za novega direktorja javnega zavoda Lekarna Ribnica ni bil uspešen. Za vršilko dolžnosti je bila s strani sveta zavoda imenovana Andreja Dejak.
 - Konec meseca pričakujejo obisk predsednice države Nataše Pirc Musar. Obravnavali bodo romsko problematiko. Ob tej priložnosti bo obiskala vsa tri romska naselja.
 - V Zdravstvenem domu Ribnica načrtujejo prenovu kletnih prostorov, saj so ugotovili prisotnost radona. Prenovljeni kletni prostori bodo namenjeni fizioterapiji in Centru zdravja.
 - Predstavniki občine so na Ministrstvu za naravne vire in prostor razpravljali o problematiki vodotokov in njihovem vzdrževanju.
 - V Miklovi hiši potekajo zaključna dela. Knjižnica naj bi se v prostore Miklove hiše preselila v mesecu juniju.
- Pobud in vprašanj svetniki in svetnice niso imeli.

16. 05. 2024 **Pravna praksa**

Stran/Termin: 5

Naslov: **Stvarno in zemljiškopravno pravo: razvoj in novi izzivi**

Naklada: 1.800,00

Avtor: **Matjaž Tratnik**

Površina/Trajanje: 441,44

Rubrika/Oddaja: **UVODNIK**Žanr: **KOMENTAR**Gesla: **STANOVANJSKI ZAKON, ETAŽNA LASTNINA**

Stvarno in zemljiškopravno pravo: razvoj in novi izzivi



Matjaž Tratnik,
dr. pravnih znanosti,
profesor na PF
Univerze v Mariboru

Dne 20. in 21. maja bodo v Portorožu tradicionalni Dnevi stvarnega in zemljiškopravnega prava, na katerih predavatelji obravnavajo razvoj in ključna vprašanja na obeh pravnih področjih že od reforme našega stvarnega prava, ki sega v leto 2003, ko sta pričela veljati ključna predpisa na tem področju, Stvarnopravni zakonik (SPZ) in Zakon o zemljiški knjigi (ZZK-1).

SPZ je celovito uredil področje stvarnega prava, na katerem so se poleg pravil Zakona o temeljnih lastninsko-pravnih razmerjih uporabljala še nekatera pravila avstrijskega Občnega državlanskega zakonika (ODZ). SPZ je temeljito posegel zlasti na področje nepremičninskega prava, kjer je ponovno uveljavil klasično stvarnopravno načelo povezanosti zemljišča in objekta (*superficies solo cedit*). Glede prenosa lastninske in drugih stvarnih pravic je jasno uzakonil načelo dvostopenjskosti zavezovalnega in razpolagalnega pravnega posla ter načelo kavzalnosti glede odnosa med obema pravnima poslama. Med novostmi je treba omeniti stavbno pravico, prenos lastninske pravice v zavarovanje, registrsko neposredno zastavno pravico in zemljiški dolg ter ureditev osebnih služnosti in stvarnega bremena. Poleg tega je SPZ vzpostavil logičen sistem etažne lastnine, ki ga dopolnjuje Stanovanjski zakon (SZ-1). SPZ se je v praksi hitro uveljavil in je celo desetletje preživel brez sprememb.

Šele leta 2013 je bila sprejeta novela SPZ-A, s katero je bil ukinjen (morda za naše pravo preuranjeni) zemljiški dolg, leta 2020 pa je nekaj več sprememb prinesla novela SPZ-B. Ta novela je zasledovala dva cilja. Prvi je bil prilagoditi SPZ potrebam sodobnega poslovnega prometa. Tako je razširila krog uporabljivosti stavbne pravice in neprave stvarne služnosti v javno korist. Omogočila je tudi širšo uporabo registrske sporazumne neposredne zastavne pravice na premoženjih. V tej zvezi je bila prenovljena tudi ureditev registra neposrednih zastavnih pravic in zarubljenih premoženj, ki ob uporabi informacijske tehnologije omogoča delovanje sodobnega registra, v katerem lahko uporabniki prek aplikacije hitreje in učinkoviteje opravljajo vpise, javnosti pa je omogočen boljši vpogled v podatke registra. Drugi cilj novele pa je bil dopolniti ureditev etažne lastnine in na novo urediti institut povezanih nepremičnin, kar se nanaša na pravna razmerja, ki so se v dotedanji poslovni in življenjski praksi oblikovala s pomočjo drugih, za to manj primernih institutov stvarnega prava.

Poleg navedenih sprememb je novela v naš pravni red vnesla novo vrednostno opredelitev živali, ki jih je izrecno izločila iz definicije stvari, zakonodajalec pa je izkoristil priložnost tudi za odpravo nekaterih nedoslednosti in pomanjkljivosti dotedanje ureditve. Sodna praksa je zakonsko ureditev stvarnega prava dopolnila s – po mojem

mnenju – dogmatično ne povsem posrečenim institutom lastninske pravice v pričakovanju.

ZZK-1 je leta 2003 nasledil nekoliko prehitro pripravljene Zakon o zemljiški knjigi iz leta 1995. Noveliran je bil petkrat, pri čemer sta vsebinsko pomembni noveli ZZK-1C in ZZK-1E iz let 2011 in 2021. Z novelo ZZK-1C so se pravila našega zemljiškopravnega prava v marsičem bistveno spremenila. Zakonodajalec je z informatizacijo zemljiške knjige končal proces, ki se je začel že z Zakonom o zemljiški knjigi leta 1995 in nadaljeval z novelo ZZK-1A. S popolno informatizacijo pri zemljiškopravnem poslovanju so se spremenila tudi nekatera pravila zemljiškopravnega postopka in pravila materialnega zemljiškopravnega prava. Tako so bili odpravljeni zemljiškopravni vloži in uvedeni novi materialnopravni pojmi, in sicer zlasti osnovni pravni položaj nepremičnine in širši pravni položaj nepremičnine. Prav tako so se z novelo ZZK-1C odpravile nekatere druge nedoslednosti v ZZK-1, ki sicer niso imele

povezave s postopkom informatizacije, pomenile pa so izboljšavo dotedanjega zakonskega besedila (npr. doslednejša ureditev izbrisne tožbe, ureditev posadne listine in podobno). Uvedba elektronskega vlaganja zemljiškopravnih predlogov je omogočila prehod na splošno krajevno pristojnost zemljiškopravnih sodišč. Treba je bilo izdelati novo spletno aplikacijo za vlaganje elektronskih predlogov po vzoru aplikacije portala e-VEM, ki se uporablja za elektronsko vlaganje predlogov v postopkih vpisa v sodni register. Informacijske rešitve v registrskih postopkih so se izkazale kot zelo učinkovite, tako da so pospešile odpravljanje sodnih zaostankov. Koncentracija pritožbenih postopkov pri Višjem sodišču v Kopru pa je nedvomno pomembno prispevala k enotnosti sodne prakse v zemljiškopravnih zadevah. Z novelo ZZK-1E se je zemljiška knjiga predvsem prilagodila noveli SPZ-B glede instituta povezanih nepremičnin.

Razmeroma malo ključnih odločb Vrhovnega sodišča na področju stvarnega prava v zadnjih letih, enako velja za članke v strokovni literaturi, kaže na to, da sta pravni področji stvarnega in zemljiškopravnega prava stabilni in da v praksi dobro delujeta. Nove izzive pa je nedvomno povzročil tako imenovani zeleni prehod. Pridobivanje električne energije s pomočjo sonca in vetra prinaša pomembna stvarnopravna vprašanja, najprej o umeščanju sončnih panelov in vetrnih elektrarn v pojmovni sistem našega stvarnega prava. Od kvalifikacije tovrstnih naprav kot samostojnih premoženjskih stvari, sestavin ali pritliklin nepremičnine, na kateri so nameščene, pa so odvisne možnosti stvarnopravnih zavarovanj, ki so na voljo dajalcem kreditov, kar je ključno za financiranje tovrstnih projektov. Poleg tega so še vedno aktualna vprašanja v zvezi z etažno lastnino. Zaključim lahko z mislijo, da je obstoječi instrumentarij našega stvarnega in zemljiškopravnega prava kos vsem tem izzivom.

“

Nove izzive pa je nedvomno povzročil tako imenovani zeleni prehod.

16. 05. 2024 www.sta.si

Stran/Termin:

Naslov: Marca znova rekordno število delovno aktivnih

Naklada:

Avtor: kad/mlu

Površina/Trajanje: 1,00

Rubrika/Oddaja:

Žanr: SPLETNI ČLANEK

Gesla: POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI

<https://www.sta.si/3300774>

Število delovno aktivnih se je marca v Sloveniji vnovič zvišalo in tako doseglo nov rekord. Na mesečni ravni je poraslo za 0,3 odstotka, na letni pa za 1,4 odstotka na 944.300. V mesečni primerjavi je bila rast z 1,2 odstotka najbolj izrazita v gradbeništvu, predvsem na račun tujih državljanov, je danes objavil državni statistični urad. Marca je bilo v Sloveniji 842.309 zaposlenih, kar je 0,3 odstotka več kot februarja. Število samozaposlenih je napredovalo prav tako za 0,3 odstotka na 101.994. Glede na lanski marec se je število zaposlenih zvišalo za 1,2 odstotka, število samozaposlenih pa za 2,6 odstotka. Med delovno aktivnimi je bilo okoli 522.100 moških, kar je 0,3 odstotka več kot februarja. Žensk je bilo približno 422.000, kar je na mesečni ravni 0,2 odstotka več. K rasti so največ prispevali tuji delavci, ki so se večinoma zaposlili oz. samozaposlili v gradbeništvu. Tudi v primerjavi s prejšnjim marcem se je število delovno aktivnih povečalo pri obeh spolih - pri moških za 1,9 odstotka in pri ženskah za 0,9 odstotka. Na mesečni ravni se je število delovno aktivnih zvišalo na 15 področjih dejavnosti in znižalo v petih. Največjo rast so statistiki zaznali v gradbeništvu, 1,2-odstotno. Največji upad števila delovno aktivnih so medtem zaznali v [poslovanju z nepremičninami](#), in sicer za okoli 40 oseb oz. za 0,9 odstotka. V primerjavi z lanskim marcem se je število delovno aktivnih povečalo tako v gradbeništvu (za 6,4 odstotka) kot v [poslovanju z nepremičninami](#) (za 6,3 odstotka). Še naprej raste število delovno aktivnih tujih državljanov (brez upoštevanja kmetov), so navedli na statističnem uradu. Njihovo število se je na mesečni ravni povečalo za 1,1 odstotka na približno 144.200 oseb. Tudi delavci so 15,6 odstotka vseh delovno aktivnih (brez upoštevanja kmetov) in so prihajali iz 150 različnih držav. Okoli 19.100 je bilo državljanov članic EU, nekaj več kot 125.100 pa državljanov drugih držav. Skoraj polovico tujih delovno aktivnih državljanov so predstavljali državljani Bosne in Hercegovine (nekaj več kot 70.600), sledili so državljani Kosova (okoli 16.600), Srbije (nekaj več kot 15.900), Hrvaške (nekaj manj kot 11.100) ter Severne Makedonije (približno 9.400). V primerjavi z lanskim marcem se je število delovno aktivnih tujih državljanov povečalo za 11,4 odstotka.

17. 05. 2024 Delo

Stran/Termin: 11

Naslov: Arhitektura ni le objekt, je umetnost oblikovanja prostora Naklada: 16.187,00

Avtor: Pia Prezelj

Površina/Trajanje: 730,78

Rubrika/Oddaja: KULTURA

Žanr: INTERVJU

Gesla: STANOVANJSKA GRADNJA



Arhitektura ni le objekt, je umetnost oblikovanja prostora

Maruša Zorec

Arhitektova vloga je pri nas danes premalo cenjena, je poudarila arhitektka, ki je za svoj opus prejela medaljo Heinrich Tessenow

Maruša Zorec, vodja arhitekturnega biroja Arrea in nagrajenka Prešernovega sklada, je ena od največjih sodobnih slovenskih – in evropskih – arhitektov. To ne potrjuje le medalja Heinrich Tessenow, ki jo je pretekli teden prejela v Dortmundu in jo umešča ob bok največjim, temveč tudi njeno dosedanje delo, zaznamovano s številnimi vrhunskimi prenovami zgodovinskih objektov in poglobljenim akademskim delovanjem.

PIA PREZELJ

Prejemniki medalje Heinrich Tessenow, ki jo podeljujejo od leta 1963, ste ustvarjalci izjemnih del na področju arhitekture in industrijskega oblikovanja, ki s svojim delom dvigate kulturo bivanja in gradnje oziroma nadaljujete življenjsko izročilo arhitekta Heinricha Tessenowa. Sami ste jo, kot beremo v utemeljitvi, prejeli za 'strokovno delo, ki ga opredeljuje velika občutljivost za značilnosti kraja in materialov,

zaupanje v možnosti obstoječe arhitekture in razkrivanje njenih pogosto skritih vrednot'.

Od nekdaj me je zanimal prostor okoli mene, rada sem ga opazovala in sem zelo navezana na določene kraje. Vanje se vedno znova vračam. Rada tudi opazujem, kako ljudje naseljujejo te prostore, kako živijo v njih. V prvih letih prakse, ko sem sodelovala z arhitektom Vojtehom Ravnikarjem, sem se naučila, kako se sproščeno vživljati v neznana okolja in opazovati svet na poseben, abstrakten način. Mislim, da mi je prav sodelovanje z njim odprlo oči, kaj arhitektura res lahko počne, in njegovo zaupanje mi je pomagalo, da sem odkrila, kako sem lahko pri tem delu zvesta sama sebi. Prostor si želim občutiti in razumeti hkrati ter ga razvijati tako, da je novo v dialogu z obstoječim. Mislim, da je to, poleg skrbi za kakovost bivanja, ključno za dobro arhitekturo. Oboje se mora pokazati v jasnem konceptu novega. Po naključju se od svojih začetkov ukvarjam večinoma s prenovami ali posegi v



»Od nekdaj me je zanimal prostor okoli mene, rada sem ga opazovala in sem zelo navezana na določene kraje,« pravi arhitektka Maruša Zorec. FOTO BLAŽ SAMEC

določene, pogosto spomeniško zaščitene kontekste. To delo je zelo zanimivo in je z leti postajalo vse bolj kompleksno. Deloma zaradi zahtevnosti dediščine in merila projektov, pa tudi vsebin, ki naseljujejo nove celote. Trudimo se, da z njimi zadržimo poseben značaj obstoječega, kar je včasih zaradi dotrajanosti stanja in invazivnosti posegov res težko.

Omenili ste sodelovanje z Vojtehom Ravnikarjem oziroma njegovo mentorstvo – kako pomembno so arhitekturni mentorji, kako pomembno se vam zdi mentorstvo mladim arhitektom?

Vojteh je bil dober učitelj, zelo neposreden in odkrit. Name je to sodelovanje močno vplivalo, v izzivih nalog zelo različnih meril nismo le iskali pravih idej, temveč smo tudi odkrivali, kdo smo in kako se to lahko manifestira v tem, kar počnemo. Kako je arhitektura lahko osebna, a tudi odprta – svobodna in razumljiva vsem – hkrati. Vojteh je dopuščal veliko samostojnosti, pri delu s študenti je vedno spodbujal in hotel razvijati avtorske predloge vsakega posameznika. Tudi sama menim, da mora dobro mentorско delo iz vsakega posameznika izluščiti edinstveno in najboljšo, kar je v njem.

Ob tem gojite posebno afiniteto do arhitekture šestdesetih let.

Ja, ljubezen do arhitekture šestdesetih let se je rodila v času ukvarjanja z delom arhitekta Otona Jugovca. S poglobljenim študijem se ti približajo nazori in principu obravnave arhitekture in ta ti tako postane blizu. Naša arhitektura šestdesetih let je moderna, a zelo vpeta v obstoječi prostor. Mi ji pravimo *iskrena arhitektura*, saj kaže to, kar je, in ničesar ne skriva. Ima vidno konstrukcijo in izjemno prečiščene avtorske detajle. Čeprav je izrazito moderna, se danes lepo sklada z obstoječim prostorom v okolici. Čeprav se trudim, menim, da je te ideale danes, v času intenzivnega oblačenja stavb, zelo težko doseči.

Kako dovezni smo danes Slovenci za arhitekturo, za prostor kot tak?

Ljudi na splošno prostor in arhitektura zelo zanimata. Radi gradijo sami in si urejajo bivališča. Mislim, da je to popolnoma naravno. Toda pri tem se morda ne zavedajo, kaj so prave kvalitete bivanja, da je pri tem pomembno, kje je hiša postavljena in kako, njeni zunanji in notranji prostori ter odnosi med njimi. Da nista pomembni barva in forma, temveč tudi prostor kot tak, v katerem se odvija življenje v vsej možni svobodi, v katerega se ujame svetloba in potuje skozi dan. Da sta pomembna skladnost okolja in spoštovanje do soseda ter njegove-



Delo Maruše Zorec je zaznamovano s številnimi vrhunskimi prenovami zgodovinskih objektov (na fotografiji Plečnikova hiša, pogled iz atrija).

PRETEKLI DOBITNIKI MEDALJE HEINRICH TESSENOW

Kay Fisker, Hans Döllgast, Wilhelm Wagenfeld, Peter Zumthor, Giorgio Grassi, David Chipperfield, Eduardo Souto de Moura, Gilles Perraudin, Peter Märkli, Miroslav Šik, Sergison Bates, Richard Sennett, Roger Diener, Winfried Brenne, Lacaton Vassal, Vittorio Magnago Lampugnani, Quintus Miller in Paola Maranta, Shelley McNamara in Yvonne Farrell, Stephanie Macdonald in Tom Emerson.



»Pri drugih arhitektih občudujem pogum, jasne in inventivne ideje, občutek za naravne materiale, njihovo sestavo in izjemne atmosfere,« pravi arhitektka (na fotografiji oltar na prostem na Brezjah). FOTO MIRAN KAMBIČ

ga razgleda. Da arhitektura ne štrli iz okolice, kot jo pogosto razumejo ljudje, temveč se lahko zlije z njo v harmonično celoto. Menim, da ljudje pri nas ne vedo, kaj jim v tem smislu arhitektura lahko ponudi, vidijo jo kot objekt, ne kot umetnost oblikovanja prostora. Bivanje razumejo kot zadovoljitev potreb, ne kot veselje v vsakem trenutku in prostoru.

Kaj torej arhitekturni projekt naredi presežen, izjemen?

Zame je to vsekakor močen – lahko tudi zelo inventiven – koncept, ki se kaže v odnosu do konteksta, organizaciji zunanega in notranjega prostora ter obvladovanju izraza z uporabo izbranega materiala. To so nenapisane specifikke, fenomeni prostora, ki te napolnijo z vznesenostjo, ko se giblješ skozi – pot skozi hišo in prostost prostora, atmosfere mikroambientov na poti, pogledi navzven in v odprt horizont, svetloba in dotiki naravnih materialov.

Kako gledate na vlogo arhitekta danes in katere pogoste zdrse opazite pri sodobnih arhitekturnih projektih?

Arhitektova vloga pri nas je danes premalo cenjena. Naročniki se ne zavedajo, v kakšnem smislu lahko dobre rešitve odpirajo prostor in ponujajo boljšo kakovost bivanja, v obstoječem prostoru in nasploh. Da niso pomembni le kvadratni metri in cena gradnje, temveč tudi odprtost prostora, občutek zavetja ali drevo na dvorišču. Mislim, da imamo trenutno pri nas veliko dobre arhitekture, kar je bilo mogoče videti tudi na dogodku *Odprte hiše* in interesu zanj, zdrse pa vidim predvsem v popolnoma razvrednoteni krajini, entropiji pozidav stanovanjske gradnje, nekontroliranih industrijskih conah, pomanjkanju reda na področju urbanizma in oblikovanja arhitekture. Pomanjkanju skromnosti. Včasih so prostor obvladovala enostavna pravila, naklon in smer strehe, barva kritine in razmerja tlorisne oblike stavbe. Streha je bila ključni urejevalec prostora. Enostavna, brez frčad in volumskih ekshibicij. Zdrsi pri arhitekturnih projektih se lahko zgodijo zaradi prevelike svobode, pretiranih ambicij ali iskanja vpadljive forme brez pravega razloga zanj.

Če se vrneva k medalji Heinrich Tessenow. Kaj vam pomeni uvrstitev med arhitekturne mojstre, ki so jo prejeli doslej, ali to vpliva na vaše dožemanje lastnega dela, lastnega prispevka k slovenski arhitekturi?

Medalja mi veliko pomeni zaradi arhitekta Tessenowa, čigar delo zelo cenim, obenem so jo pred menoj prejeli res vrhunski evropski arhitekti. Bila sem zelo presenečena, da so me predlagali, saj nisem vedela, da je moje delo opaženo in cenjeno zunaj naših krajev.

Kaj občudujete pri drugih vrhunskih arhitektih, katere poteze, kakšne nazore?

Pri drugih arhitektih občudujem pogum, jasne in inventivne ideje, občutek za naravne materiale, njihovo sestavo in izjemne atmosfere. Veliko spoštovanje do obstoječega in zavezanost kriterijem moderne arhitekture. Izjemnost arhitekture in skladnost z okoljem hkrati. Poetiko prostora, ki navduši in te napolni s srečo. Kot takrat, ko prebereš dobro knjigo ali gledaš odprt horizont morja.

17. 05. 2024

Primorske novice

Stran/Termin: 21

Naslov: Izolski biseri so vsem všeč

Naklada: 21.000,00

Avtor: Alenka Penjak

Površina/Trajanje: 2.149,66

Rubrika/Oddaja: 7. VAL

Žanr: POROČILO

Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA, CENE



Izola, nekoč ribiško mesto, danes stavi na turizem, a domačini jo zapuščajo, saj nimajo kje živeti

Izolski biseri so vsem všeč

Izola govori o svojem prostorskem razvoju že skoraj dve desetletji. Rada bi bila butična turistična destinacija, obenem pa ugotavlja, da ji manjka velikih hotelov. Spodbujala bi podjetništvo, in vendar je mižala, ko se je obrtna cona spreminjala v spalno naselje. Moti jo, da mesto zapuščajo mladi, vendar jim ne ponudi strehe nad glavo. Opozoril, naj ne prodaja svojih nepremičnin, ne sliši. A dialog, ki ga je med domačini spodbudilo nastajanje občinskega prostorskega načrta, daje upanje, da bo mesto našlo svojo rdečo nit razvoja.

ALENKA PENJAK



Območje Arga je lokacija, ki jo mnogi vidijo kot bodoči mladinski center in kulturni dom, seveda v navezavi na Arrigoni. Večinoma je v zasebni lasti, a tudi občinski. Ta ima v lasti obe stavbi ob glavnem vhodu in še dimnik, v katerem je nekakšen amfiteater, Izolanom večinoma neznan prostor. Parkirišča za avtodome letos bojda ne bo in občina upa, da bo prostor dobila v poskusno začasno rabo. Morda že letos.

FOTO: TOMAZ PRIMOŽIČ/PA



Manjše mesto je objavilo ponudbo, s katero želi privabiti nove prebivalce in oživiti mestno jedro. V okviru posebne promocije prodajajo, na primer, hišo, veliko 828 kvadratnih metrov, za simbolično ceno enega evra. To je drugi takšen projekt mesta. Prvi iz leta 2021 je bil izjemno uspešen, saj se je prijavilo več kot 90 zainteresiranih ljudi.

Ponujena nepremičnina je dvoetažna hiša z dvema spalnicama, dvoriščem in garažo. Hiša je v središču mesta in na privlačni lokaciji, vendar pa je hišo potrebno temeljito popraviti. V njej že 12 let ni nihče živel. Mestne oblasti ocenjujejo, da bo novi lastnik za prenavo odštél približno 135.000 evrov.

Da bi se izognili špekulacijam in zagotovili, da bo nova nepremičnina resnično prispevala k oživitvi mestnega jedra, mesto zahteva, da novi lastniki izpolnijo določene pogoje. Kupci morajo biti pripravljene, da se preselijo v mesto in pokažejo svoj iskren namen. V prijavih za nakup nepremičnine morata biti tudi načrt prenovne in finančna konstrukcija. V uradu za urbanistično načrtovanje so poudarili, da se mora novi lastnik dolgoročno naseliti v mestu. Tisti, ki bi v nepremičnini bivali zgolj kot "vikendaši" ali jo dali v najem, jih ne zanimajo.

Ko bo pogodba podpisana, se mora obnova pričeti v roku petih mesecev, končati pa do julija 2028. Izbrani kupec bo lahko zaprosil za finančno pomoč in storitve lokalnih obrtnikov. S ponudbo spodbujajo obnovo in oživitev starejših stavb ter ohranjanje kulturne dediščine in vzdušja v mestu. Zgodba mesteca je eden vzorčnih primerov, kako lahko takšna mestna središča rešujejo izzive upadanja prebivalstva in ekonomske stagnacije.

Ne, to mesto ni Izola, pač pa Saint-Amand-Montrond v Franciji. Zgodba, ki so jo objavile vse večje

svetovne časopisne hiše, pa bi lahko bila primer dobre prakse, kako oživiti Izolo.

"Izola postaja podobna hotelu"

Izola je nekoč že posegla po prijemih, ki so jo potegnili iz mrtvila. Nekdanja županja **Breda Pečan**, imenovali so jo mati županja, je v svojem devet let trajajočem mandatu potegnila nekaj dobrih potez in takšen je bil projekt Lokali za en tolar iz leta 2000. Sodil je v čase, ko še nismo bili ne del Evropske unije ne evrskega monetarnega območja. Za en tolar ni bilo mogoče

pravo revolucijo, saj je iz danes na jutri postala živahno, ateljejev polno mestece. Novi najemniki so prišli iz vse Slovenije, hvaležni za prilžnost.

"V Izoli je bilo takrat veliko praznih poslovnih prostorov. Za njihov najem je bil zainteresiran le redko kdo," takratno odločitev pojasnjuje nekdanja županja. Lokalov za en tolar ni več, vanje so sčasoma posegle tržne najemnine, a ulice, kot sta Ljubljanska ali Koprška, uspevajo ob dobri volji njihovih prebivalcev ohranjati pozitivne vibracije. Kar je v časih, ko mesto malo po malo izgublja svoje stalne prebivalce, veliko.

"Problem je, da je Izola postala navaden hotel. Občina in Izolani so prodali svoja stanovanja, kupili pa so jih ljudje, ki niso imeli namena, da bi v njih živeli, temveč so jih uporabili za oddajanje."

BREDA PEČAN
nekdanja izolska županja

kupiti ničesar. Spomnimo se, da je kepica sladoleda stala med 80 in 100 tolarji, kava 120 tolarjev, če pa si šel v nočno življenje, si lahko povsem spodobno preživel noč s tisoč tolarji v žepu. Če ti je občina ponujala lokal za en tolar, je jasno, da si ga dobil zastonj.

"Spomnim se, da sem bila z možem na dopustu prav v Franciji, v tako majhnem mestu, kot je Izola. Imelo je veliko marino, po videzu pa je spominjalo na otok. No, sprehajala sva se po mestnem jedru, kjer sem opazila, da je polno umetniških ateljejev. Spraševala sem, kako da jih je toliko, in so mi povedali, da je občina umetnikom razdelila prazne poslovne prostore. Pogledala sem moža in mu rekla, da bom to speljala tudi v Izoli," se je Breda Pečan te dni za naš časnik spomnila časov, ki so v Izoli pomenili

"Problem je, da je Izola postala navaden hotel. Občina in Izolani so prodali svoja stanovanja, kupili pa so jih ljudje, ki niso imeli namena, da bi v njih živeli, temveč so jih uporabili za oddajanje. Najraje za turistične apartmaje. Izola se je izpraznila, v njej je vse manj stalnih prebivalcev in k temu prispeva tudi občinska oblast, saj ne vplaga v obnovo občinskih stanovanj, ampak se raje odloča za njihovo prodajo. Prepričana sem, da bi morali ustaviti prodajo občinskih stanovanj," dodaja Breda Pečan.

Kako pa vidi današnje Izolo in njena degradirana območja, kot so Delamaris, Riba in Argo? "Vsi čakajo, da bogato prodajo. Ne morejo pa prodati, ker so ta območja po občinskih zazidalnih načrtih namenjena turizmu oziroma hotelom, ne gradnji stanovanj, turizem pa ni prav in-

vesticijsko zanimiv. Pri investicijah v hotele je povratek investicije bistveno daljši kot pri stanovanjih. Občina, k sreči, ne namerava sprejeti takšnega prostorskega načrta, ki bi ob morju dovolil gradnjo stanovanj. Zagotovo bi bilo dobro, da bi občina znova skrbela za gradnjo neprofitnih stanovanj, kar smo počeli, dokler je bil aktiven stanovanjski sklad občine. V mojem mandatu smo jih zgradili 120 in načrtovali nova ob Južni cesti, sedaj pa je njihova gradnja prepuščena zgolj zasebnemu kapitalu," je še dodala Pečanova.

Izumiranje izolskega mestnega jedra ni problem od včeraj. Občinske oblasti so dovoljevale spreminjanje namembnosti enostanovanjskih hiš v večapartmajske stavbe in sindrom Pirana, v katerem je čez poletje 6000 ljudi, pozimi pa komaj tisoč, je že dodobra zagrizel v staro mesto. Spreminja se v počitniško naselje. Mladi pa se selijo na Kozino, v Divačo, Sežano, Milje ali Trst.

"Dogovarjal bi se, dokler se ne bi dogovoril"

Izola, nekoč ribiško mestece z močno industrijo, danes stavi na turizem, ki prinaša zaslužek ne le hotelom, temveč tudi številnim posameznikom, ponudnikom turističnih namestitev. Število obiskovalcev raste iz leta v leto, lokalna turistična organizacija pa vsak mesec niza podatke o naraščajoči privlačnosti destinacije.

Spletna stran visitizola.com predstavlja najboljše, kar ponujata mesto in podeželje, denimo gastronomska prizadevanja, kot je Pomol okusov, pustolovske igre, kjer udeleženci odkrivajo izolske skrivnosti, nabor aktivnosti na prostem ali vabilo k izol-skim vištam - nepozabnim razgledom. Izola slovi tudi kot dom festivala Kino Otok, ki letos praznuje že drugo desetletje obstoja, v njej je Hangar bar, eno najbolj prepoznavnih koncer-





tnih prizorišč, ki pa so mu zaradi gradnje novega hotela prav tako šteti dnevi, na spremembe je odopen tudi prihajajoči Praznik oljk, vina in rib.

In vendar. Iz leta v leto se postavlja eno in isto vprašanje - kako je možno, da je v tako majhnem mestu toliko zanemarjenih, degradiranih točk, ki so videti kot ostanki neke preteklo vojne. Njihovi lastniki se menjavajo, njihova podoba pa je iz leta v leto grša. Argo in Riba. Ruda in Delamaris. Obrtna cona.

Odgovor je dejansko preprost. Izola nima denarja, da bi sama postala lastnica teh grdih predelov, saj je njen proračun osiromašen in pri naložbah odvisen od sposobnosti pridobivanja denarja iz evropskih skladov. Zato prodaja. V njeni lasti je samo še sedem hektarjev stavbnih zemljišč. Pa še ena težava se nenehno vleče skozi njeno zgodovino. Zasebni lastniki najbolj zanimivih parcel ne morejo graditi tistega, kar bi hoteli. Stanovanja. Zato čakajo. Na pravi trenutek. Njihove nepremičnine ob morju pač ne izgubljajo na vrednosti.

Izolani se bojijo novih stanovanjskih gradenj zasebnih investitorjev, saj velja prepričanje, da si lahko nova stanovanja privoščijo samo ljudje, ki v Izoli sploh ne živijo. To negativno sliko, zelo stereotipno in polno ne-

gativizma, nam vsaj nekoliko razblini **Mitja Petrič**, eden od družbenikov podjetja Rezidenca Momento - gradnja za trg. Podjetje v izolskih Livadah gradi stanovanja.

“Stanovanjska soseška Rezidenca Momento je prilagojena, da v njej ljudje stalno bivajo, in velika večina kupcev je dejansko domačinov iz vseh štirih istrskih občin, ki so za kvadratni meter v povprečju odšteli 3600 evrov. Soseska bo končana v

pisana pravila. Okoli so velike zelene površine in podzemna garaža.”

Ko Mitjo Petriča, ki resda živi v Kopru, ne v Izoli, vprašamo, kaj bi storil na mestu izolske občinske uprave, ki že leta dolgo od zasebnih lastnikov zemljišč ob morju pričakuje projekte, skladne z njenimi prostorskimi pričakovanji, odgovori, da bi se kot župan z investitorji tako dolgo dogovarjal, dokler se ne bi dogovoril.

“Nihče ne bo gradil nečesa, kar ne prinaša dobička. Možni pa so pogovori in dogovori, kaj se lahko dela na nekem območju. Kot župan bi se dogovarjal, dokler se ne bi dogovoril. Če zasebniki hočejo graditi stanovanja, bi se dogovoril, naj del stanovanj namenijo domačinom.”

MITJA PETRIČ
Rezidenca Momento

letu 2026. Stolpiči bodo v višino segali do drugega oziroma tretjega nadstropja. Stanovanja imajo velike terase in shrambe. Oblikovana so tako, da ima, na primer, 55 kvadratov veliko stanovanje dve sobi in je udobno za družino. Če bi gradili za turiste, bi bilo sob manj, takšna so nena-

“Povezal bi se z lastniki parcel, na katerih se nič ne dogaja, in lastnike vprašal, v čem je problem. Pogosto se zgodi, da se zasebne lastnike sili v projekte, ki ne prinašajo dobička. Nihče ne bo gradil nečesa, kar ne prinaša dobiček. Možni pa so pogovori in dogovori, kaj se lahko dela

na nekem območju. Kot župan bi se dogovarjal, dokler se ne bi dogovoril. Če zasebniki hočejo graditi stanovanja, bi se dogovoril, naj del stanovanj namenijo domačinom. Zagotovo je bolje, da se naredi nekaj kot nič.”

Med območji, ki nas vedno znova zbodejo v oči, je območje ob Srednji šoli Izola, velika parcela ob morju, ki je v lasti podjetja Riba v lasti **Vojka Mavra** in **Loredana Glaviča**. Vojko Maver nam je potrdil, da imata s poslovnim partnerjem še vedno turistično-hotelske ter stanovanjske načrte. “Parcela je vendar ob morju. Poleg turistične dejavnosti, kot je hotel, bi lahko gradili tudi varovana stanovanja. Če bi se pojavil dober kupec, pa bi zemljišče tudi prodali.” Maver več ne želi govoriti.

Njegova last je tudi manjši del nekdanjega Delamarisa, kjer je lastnik prek podjetja Sur. “Tudi za območje Delamarisa čakamo, kaj se bo zgodilo,” nam pove.

OPN bo kmalu med ljudmi

Vsi, ki v Izoli imajo gradbene želje, čakajo, da bo občina dobila svoj občinski prostorski načrt (OPN). Da ga je že sprejela, pa so ga Izolanke in Izolani zavrnili na referendumu, je znano. Sledilo je usklajevanje že napisanega OPN-ja z zahtevami Civilne iniciative Gibanje za Izolo, predvidoma usklajen dokument pa so marca letos predstavili javnosti in jo povabili na delavnice. Izolanke in Izolani so narisali in napisali svoja videnja prostorskega razvoja na različnih območjih Izole.

Trenutno občina čaka, da ji podjetje Locus, ki za občino izdeluje prostorski načrt, napiše poročilo z vseh treh delavnic. Prispelo naj bi v tednu ali dveh. Ko se bo to zgodilo, bo sledila javna obravnava in župan **Milan Bogatič** zagotovo močno upa, da bosta s spremenjenim prostorskim načrtom zadovoljna tako javnost kot občinski svet, ki bo nanj udaril zadnjo piko.

Kaj bo, če OPN ne uspejo sprejeti letos? Nenezadnje je to edini obvezni občinski prostorski akt, ki je tako strateški kot izvedbeni ter služi kot podlaga za pripravo projektov za pridobitev gradbenega dovoljenja. Rok za sprejem, ki ga je vsem občinam, ki ga še niso uspele sprejeti, zastavila



Ladjedelnica in Delamaris zasedata vso severno obalo Izole. Medtem ko je proizvodnja rib v Delamarisu že daljna preteklost in so njegove površine spremenjene v skladišča, je Ladjedelnica še kako živahna. Da morebitni prihodnji hotelski dejavnosti njena soseščina ni ravno idealna družba, je jasno. A Ladjedelnica, trenutno v lasti obrambnega ministrstva, ohranja rokodelske spretnosti, ki so vse bolj cenjene.



država, poteče letos, 31. decembra. Po tem datumu naj bi nehali veljati dosedanja zazidalni načrti občin in nove investicije oziroma gradnje naj bi bile težje izvedljive. Ampak dajmo se spomniti, da je bilo v preteklosti že veliko takšnih rokov. V Izoli so denimo bili zaskrbljeni že leta 2009, ko je prav tako tiktakal eden od rokov. Vsakič znova je država roke podaljšala, saj je bilo jasno, da občine narekovanega tempa zaradi različnih okoliščin ne zmorejo.

Kako v tem trenutku na OPN gleda Civilna iniciativa Gibanje za Izolo? Njena članica **Viktorija Carli**, pobudnica referendumu, s katerim so volilci pred poltretjim letom zavrnilo že sprejeti OPN takratnega župana **Danila Markočiča**, saj je omogočal stanovanjsko gradnjo ob morju, ukinjal kmetijska zemljišča in širil stavbne površine, pravi: "V Civilni iniciativi Gibanje za Izolo že stežka pričakujemo poročilo z delavnic, ki ga pripravlja družba Locus. Z dosedanjim usklajevanjem občinskega prostorskega načrta z zahtevami referendumu smo precej zadovoljni, ne pa v celoti. Še vedno opozarjamo, da je potrebno spremeniti namembnost parcel pod izolsko bolnišnico, in sicer iz zelenih površin v kmetijska zemljišča. Ne smemo biti imuni na apetite investitorjev, ki jih mikajo ne le stavbne, ampak tudi kmetijske parcele s pogledi na morje, na katerih se pomožni kmetijski objekti hitro spremenijo v bivališča. Kriteriji, po katerim bomo kmetom dovolili gradnjo na kmetijskih površinah, zato ne smejo biti preohlapni in ne smejo omogočati zlorab. Glede na to ne moremo biti nobenih izjem niti pri legaliziranju petih razvojnih pobud, saj so dejansko črne gradnje. Večjo učinkovitost občinske strukture pričakujemo pri reševanju stanovanjske problematike mladih in spremembi degradirane podobe Arga sredi mesta, glede gospodarstva pa razvoj manjših ekoloških inovativnih podjetij na sedaj razpoložljivih prostih površinah, pa tudi sanacije obstoječih če se izkaže, da so potrebne."

Opozicija: ob morju naj ne bo stanovanj

Ko vprašamo izolsko politično opozicijo, kako gleda na prihodnji prostorski razvoj Izole, nam **Romina Kralj**, predsednica občinske organizacije Socialnih demokratov Izola, občinska svetnica in kandidatka za županjo na zadnjih volitvah, pravi, da jih žalosti velika zamuda pri sprejemanju OPN. "Po tem, ko ga je trenutna občinska oblast pomagala zrušiti na referendumu, še vedno ni pripravila nove verzije dokumenta, ki bi ga lahko podala v javno razgrnitev," je kritična do župana Bogatiča in njegove ekipe.

"Na strateških pozicijah v prvi vrsti ob morju, kjer so danes v večini degradirana območja, ne vidimo gradnje stanovanj za trg. Na nekaterih od teh območij vidimo razvoj bučičnega, nikakor pa ne masovnega turizma z majhno dodano vrednostjo. Nasploh si ne želimo usmeritve izključno v razvoj turizma. Ne moremo staviti samo na enega konja, če si želimo dolgoročni razvoj občine in njenega gospodarstva. Potrebno je omogočati tudi razvoj drugih gospodarskih dejavnosti z visoko dodano vrednostjo," meni Romina Kralj.

Podobno velike občine v Sloveniji so dokazale, da se to lahko doseže s primernimi pogoji v inovacijsko-poslovnih inkubatorjih, spomni Kraljeva. "Takšnega smo imeli v mislih, ko smo v razpravi o OPN govorili o novih coni ob hitri cesti. Izola dodatnih živilskih trgovin, parkirišč za tovornjake ter raznih odlagališč starih av-



FOTO: TOMAZ PRIMOŽIČ/FPA

Velika večina Rude je v zasebni lasti - tako parkirišče kot vse stavbe. V načrtu je hotelska dejavnost, trenutno pa parkirišče deluje kot skladišče za zabojnike. Mladi Izolani menijo, da je prostor idealen kot prizorišče zabave, saj hrup nikogar ne moti. V lasti občine je terasa pred gostinskim lokalom in tudi prostor pod mostom, ki je že gostil koncerte.



tov in bark ne potrebuje. To zemlje dragocen prostor ter ne daje občini in občanom nobene nove vrednosti. Zato se nam zdi pomembna izgradnja podaljška Južne cesti proti vpadnici v Izolo iz hitre ceste. Podaljšek Južne ceste ni nujen le za prometno povezavo Jagodja in Livad, ampak bo omogočil razvoj inovacijsko-poslovne cone tik ob izolski obvoznici.”

Glede gradnje stanovanj za mlade Izolane kot primerno, morda še zadnjo primerno lokacijo vidi na zemljiščih ob Prešernovi cesti. “Seveda se strinjamo z izgradnjo novega doma upokoencev, a sprašujemo župana, kje bo občina v prihodnje lahko gradila stanovanja, če ta zemljišča podari ministrstvu za izgradnjo doma upokoencev? Morda bi veljalo še enkrat razmisliti o ustreznih dejavnosti na tem območju,” poziva župana in njegovo koalicijsko, naj s premoženjem občine ravna bolj premišljeno in preudarno. Bolj smotrna se ji zdi menjava zemljišč med občino in državo.

Med prostorskimi izzivi izpostavlja gradnjo novega kulturnega cen-

tra, najraje na načrtovani lokaciji Male opreme, ter večjo kakovost življenja na izolskem podeželju, denimo gradnjo kanalizacije na Šaredu, saj se projekt znova nikamor ne premakne.

Mirjana Klodič iz liste Izolani, ki ji vsakdanji kruh daje oljkarstvo, je bila med najbolj aktivnimi soustvarjalci precej ostrih kriterijev, po katerih bo izolskim kmetijam omogočen razvoj. Torej tudi gradnja kleti, hlevov, gospodarskih poslopij in v kakšnem primeru tudi prizidava hiš, v katerih živijo člani družinskega kmetijstva. Ampak Mirjana Klodič in lista Izolani ne razmišljajo samo o kmetijstvu.

“V Listi Izolani že vseskozi zagovarjamo trajnostni razvoj naše občine. Morda deluje kot fraza, zato naj pojasnimo kar naravnost. Že več kot desetletje smo proti dodatni stanovanjski gradnji za trg, ki nas spreminja v mesto duhov, hkrati pa našim občanom, posebej mladim, z enormno visokimi cenami nepremičnin ne omogoča nakupa stanovanj,” v imenu liste pravi Mirjana Klodič.

Opozarja tudi na nenadzorovano obremenjevanje Izole s turističnimi objekti in nastajajočo gnečo, ki presega zmogljivosti majhne Izole: “Že zdavnaj smo dosegli mejo, ko naša infrastruktura, od plaž do parkirišč, vode in kanalizacije, enostavno ne zmore več gostiti toliko ljudi v tako kratkem poletnem obdobju na tako majhnem prostoru. Zagovarjamo turistične projekte, ki bodo vključevali več podeželja, več kulture in več športa. Prav tako smo proti umestitvi hitre ceste Jagodje-Lucija, saj ta v ničemer ne izboljšuje lokalne cestne infrastrukture in je namenjena zgolj tranzitu turistov na Hrvaško, tako kot hitra cesta Koper-Dragonja, in povrh vsega nepovratno uniči pomemben del kmetijskih zemljišč v Strunjanski dolini.”

Poskrbeti je potrebno za Izolanke in Izolane, dodaja Mirjana Klodič, ki živijo in morda tudi delajo v občini, saj živijo v mestu 12 mesecev na leto. Deležni bi morali biti pozornosti občinske oblasti, pa naj gre za zagotavljanje parkirnih mest, razumne najemnine stanovanj in poslovnih



FOTO: TOMAZ PRIMOŽIČ/FPA

Območje Ribe je skupaj z Argom najbolj degradirano območje, kar jih Izola ima. Še vedno je v lasti Vojka Mavra in Loredana Glaviča, ki čakata bodisi na bogatega kupca bodisi na dovoljenje občine, da poleg hotela zgradita tudi kakšno stanovanje.



prostorov, nove površine za šport, rekreacijo ali zgolj oddih, za boljši javni prevoz, podporo mladim ali okolje nasploh.

“Predvsem pa se zavzemamo za dolgoročno načrtovanje razvoja občine z vizijo, ki bi jo večinsko podprli vsi občani in se ne bi spreminjala z vsako novo oblastjo. Skrat-

goste in občane. “Všeč mi je naziv dnevna soba Izole v obliki Tovarne Kulture. Glede na to, da je občina večinski lastnik sosednjega letnega kina in dvorane Arrigoni, sem trdno prepričan, da bi morala občina v strateški odkup Arga. Morda z denarjem iz prodaje razpadajočega kulturnega doma. Novi kulturni dom bi

“Všeč mi je naziv dnevna soba Izole v obliki Tovarne Kulture. Glede na to, da je občina večinski lastnik sosednjega letnega kina in dvorane Arrigoni, sem trdno prepričan, da bi občina morala v strateški odkup Arga.”

DANIEL ŠKERJANC

član posvetovalne skupine za OPN

ka, želimo si Izolo po meri Izolanov in ne po meri tistih, ki nas vidijo le kot priložnost za zaslužek ali prijetno lokacijo za vikend na morju.”

Izolska mladina je izolska prihodnost

V naboru zornih kotov na prostorski razvoj Izole največ optimizma veje iz razmišljanja **Daniela Škerjanca**, Izolana, člana posvetovalne skupine za OPN, kjer je predstavljal mlade, in - kot sam pravi - velikega ljubitelja velikih dogodkov.

Ko govori o prihodnosti Izole, izpostavlja Rudo, ki jo vidi kot strateški prostor za umestitev družbeno-kulturnih vsebin, navsezadnje tudi turizma, ki bi se s tovrstnimi vsebinami prepletal, ter Argo in Arrigoni.

“Območje Rude je več kot odlično, v bližini je malo hiš, zato bi lahko gostila pomembne prireditve, tudi zaradi dobre prometne povezave s Koprom in Piranom. Na žalost je večji del območja v zasebni lasti, na katerem lastnik želi mega hotelski resort v tujem upravljanju. Zelenico pri mostu, ki je njena last, namerava občina nameniti dogodkom, kar nam daje nekaj tolažbe.”

Argo in Arrigoni veljata za najbolj elitno zemljišče v Izoli. Območje “kliče” po mladini in dogajanju za

lahko umestili v Arrigoni, kjer bi sobival z mladinskim centrom v Argu.”

Daniel Škerjanc ima vznemirljivo vest, da se konec maja obeta sestanek z državnim holdingom SDH, večinskim lastnikom Arga, kjer se bo občina skušala dogovoriti za poskusno začasno rabo območja. Govori se, da parkirišča za avtodome tam več ne bo.

Ob omembi Delamarisa pravi, da se ves naježi, saj meni, da se to območje obravnava enostransko in enoumno. “Resna investicija v Delamaris ali ladjedelnico se lahko zgodi samo vzporedno. Noben resen investitor ne bo gradil hotelskega ali stanovanjskega kompleksa zraven ladjedelnice. Dokler bo obstajala, ne bomo tam videli hotelskih projektov. Če bi se že kje morali sprostiti hotelski apetiti, bi se morali na območju Delamarisa in ladjedelnice. Lastniki Delamarisa bi morali odkupiti tudi ladjedelnico in prostor kot celoto posvetiti turizmu, sprehajalni promenadi in estetsko umeščeni garažni hiši,” predlaga Škerjanc.

V mestu, ki še vedno ima podjetje Droga, storitvene dejavnosti, prodajo avtomobilov, servise, močne podjetnike, je razvoj trenutno samo na čakalju. Ubežati mu ne bo mogoče. •



Na mapi smo prikazali območja Izole, kjer se že vrsto let nič ne dogaja, in njihove lastnike.

17. 05. 2024

Primorske novice

Stran/Termin: 1

Naslov: Izolski biseri so vsem všeč, ostalo malo manj

Naklada: 21.000,00

Avtor: Alenka Penjak

Površina/Trajanje: 201,77

Rubrika/Oddaja: Naslovna stran

Žanr: NAPOVEDNIK ČLANKA

Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA, CENE



IZOLA • Stavi na turizem, domačini jo zapuščajo

Izolski biseri so vsem všeč, ostalo malo manj

• ALENKA PENJAK

Izola govori o svojem prostorskem razvoju že skoraj dve desetletji. Rada bi bila butična turistična destinacija, obenem pa ugotavlja, da ji manjka velikih hotelov. Spodbujala bi podjetništvo, in vendar je mižala, ko se je obrtna cena spreminjala v spalno naselje. Moti jo, da mesto zapuščajo mladi, vendar jim ne ponudi strehe nad glavo. Iz leta v leto se postavlja eno in isto

vprašanje: kako je možno, da je v tako majhnem mestu toliko zanemarjenih, degradiranih točk, ki so videti kot ostanki neke pretekle vojne. Opozoril, naj ne prodaja svojih nepremičnin, ne sliši. Njihovi lastniki se menjavajo, njihova podoba pa je iz leta v leto grša. A dialog, ki ga je med domačini spodbudilo nastajanje občinskega prostorskega načrta, daje upanje, da bo mesto našlo svojo rdečo nit razvoja. → 21-23



V butični Izoli je še vedno veliko zanemarjenih, degradiranih točk, ki so videti kot ostanki neke pretekle vojne, kot so Argo, Riba, Ruda in Delamaris.

FOTO: TOMAZ PRIMOŽIČ/PA

17. 05. 2024 **Dnevnik**

Stran/Termin: 28

Naslov: Najdražje stanovanje v Ljubljani

Naklada: 15.822,00

Avtor:

Površina/Trajanje: 91,62

Rubrika/Oddaja: ZADNJA STRAN

Žanr: POROČILO

Gesla:



N. N. Najdražje stanovanje v Ljubljani



Pred nekaj dnevi se je na portalu *Nepremičnine.net* pojavil oglas za garsonjero, ki je brez konkurence šampion ljubljanske stanovanjske scene. S površino 8,1 kvadratnega metra stanovalcu ponuja vse: tik ob vhodu je »kopalnica«, ki se diči z izjemno arhitekturno rešitvijo umivalnika v tuš kabini; sledi ob eni steni »predsoba«, ob drugi pa »kuhinja« s pomivalnim koritom in mini hladilnikom, katerega vrata se ne odpirajo, saj je tik ob njem že »spalno-bivalni del«. Tega sestavlja zložljiva postelja, ki je hkrati miza, na kateri stoji kuhalnik. Toda prebivalec te stanovanjske kreature je lahko pomirjen, saj živi v strogem centru mesta in v verjetno najdražji nepremičnini v prestolnici, saj njena oglaševana vrednost znaša 7283 evrov za kvadratni meter. Ker bo Airbnb v prihodnjih letih omejen, bodo v tem luksuzu gotovo z veseljem bivali Ljubljančani. ×



Je to konec Airbnbja?

V javno obravnavo je prišel dolgo pričakovani zakon, ki bo poskušal ukrotiti del nepremičninskega divjega zahoda

Piše: Luka Volk

V lokal sredi Ljubljane sta se minuli torek posedla dva, tako je delovalo, dolgoletna prijateljica, moška srednjih let. Na isti dan je bil v javno obravnavo dan predlog novega zakona o gostinstvu, ki naj bi urejal tudi področje kratkotrajnih najemov stanovanj. Očitno je bilo, da nad njim nista bila pretirano navdušena. »Levičarji,« je zasikal eden, »ker niso zgradili dovolj stanovanj, se bodo zdaj spravili na nas, ki jih oddajamo.« V Ljubljani naj bi turistom oddajal dve stanovanji, tretje ima, na srečo, kot je pripomnil, nekje v tujini.

Za sosednjo mizo je sedel mlajši moški, v Ljubljano se je preselil pred približno desetimi leti, ko je začel študirati. Tedaj ga je garsonjera na ljubljanskih Poljanah na mesec stala 350 evrov. Če je temu dodal še mesečne stroške, je to pomenilo, da je moral za to, da je imel streho nad glavo in pozimi toplo v stanovanju, na mesec v povprečju odšteti od 450 do 500 evrov.

Doslej se je bil prisiljen seliti že petkrat. Prvič zato, ker se je najemodajalec odločil stanovanje prodati, drugič, ker je pozneje ugotovil, da se v stanovanju rada nabira vlaga, najemodajalec pa tega ni bil pripravljen sanirati, tretjič, ker mu je po spletu naključij uspelo najti cenejše stanovanje, četrtrič, ker mu je najemodajalec znatno dvignil najemnino, in nazadnje, petič, ker se je njegov najemodajalec odločil, da bi v stanovanju raje gostil turiste.

Zdaj živi v manjšem enosobnem stanovanju, za katero vsak mesec odšteje 700 evrov najemnine, pozimi skupaj s stroški to znese tudi do 900 evrov, kar pomeni skoraj 80 odstotkov njegovih mesečnih prihodkov. Kljub temu meni, da ima srečo. Večina stanovanj v sosednji večstanovanjski hiši se je namreč že spremenila v nastanitve za turiste, ki se oddajajo na spletni platformi Airbnb.

Takšnih nastanitvev je po državi vse več. Po podatkih analize kratkoročnega oddajanja

Skupen letni prihodek, pridobljen z najemninami nepremičnin, ki se oglašujejo na platformah, je lani znašal 174,6 milijona evrov, kar je 2,6-krat več kot leta 2019.

nastanitev turistom na platformi Airbnb v obdobju 2015–2019, ki jo je za gospodarsko ministrstvo izvedel Center poslovne odličnosti ljubljanske Ekonomske fakultete, se je število nepremičnin na platformi v tem obdobju povečalo kar za 3,8-krat, in sicer z 2569 nepremičnin na 9723. Najemodajalci so, samo za primerjavo, v letu 2019 tako ustvarili kar 66,5 milijona evrov prihodkov, kar je približno toliko, kot so tistega leta ustvarili Istrabenz hoteli in Terme Krka s skupaj 17 hoteli visoke kategorije. Raziskava pa je pokazala tudi, da v Ljubljani ponudniki, ki imajo več kot šest nepremičnin, obvladujejo kar 36 odstotkov celotnega trga nepremičnin, ki se oglašuje na platformi.

Nadgradnja raziskave v letu 2024 vsebuje analizo ponudbe namestitvev kratkoročnega najema v Sloveniji na platformah Airbnb in Vrbo za obdobje zadnjega leta. Raziskava je spet pokazala povečanje števila nastanitvev, v primerjavi z letom 2015, ko je bilo na Airbnb oglaševanih 11.421 ležišč, je bilo lani na omenjenih platformah oglaševanih kar petkrat več ležišč, in sicer 55.882. Skupen letni prihodek, pridobljen z najemninami nepremičnin, ki se oglašujejo na platformah, pa je znašal 174,6 milijona evrov, kar je 2,6-krat več kot leta 2019. Večina nepremičnin je bila še vedno

ponujena v Ljubljani, Piranu, Bledu, Kopru in Kranjski Gori, ki skupaj pomenijo skoraj polovico ponudbe v državi.

Pri čemer velja poudariti, da študija zajema zgolj ponudnike na Airbnb (z dodatkom platforme Vrbo v zadnji nadgradnji raziskave), ne pa ponudnikov na preostalih platformah, kot je na primer Booking. In da gre za področje, ki ni primerno regulirano, zato še vedno poteka predvsem v polju črne ekonomije, o čemer priča tudi dejstvo, da je ocena skupnega letnega prihodka, pridobljenega z oddajanjem nepremičnin na Airbnb in Vrbo za obdobje zadnjega leta, znašala 176,6 milijona evrov, podatki Finančne uprave Republike Slovenije pa kažejo, da so davčni zavezanci, fizične in pravne osebe, registrirane za oddajanje zasebnih sob gostom, v tem obdobju ustvarile 130,29 milijona evrov.

In še nekaj je: tudi kadar najemodajalci počnejo to legalno, se izkaže, da jih država z davčnimi olajšavami praktično spodbuja k temu, naj se raje odločijo oddajati na krajši kot pa na daljši rok. Za kratkoročni najem v primerjavi z dolgoročnim namreč veljajo druga pravila, kratkoročno oddajanje bi lahko po višini davkov opisali kot čisto pravo davčno oazo znotraj države.

Oglejmo si naključen primer. Če se bo najemodajalec odločil oddati garsonjero v velikosti 25 kvadratnih metrov v središču Ljubljane za 500 evrov na mesec (kar je, glede na razmere na trgu, danes mogoče razumeti kot ugodno), bo v enem letu zaslužil šest tisoč evrov. Država mu bo ob tem priznala stroške vzdrževanja v višini 10 odstotkov najemnine, od preostanka pa bo plačal 25 odstotkov dohodnine – ostalo mu bo 4650 evrov.

Če bi se odločil dati stanovanje na voljo turistom in bi ga oddajal v povprečju za 100 evrov na noč (kar je, spet, glede na razmere na trgu precej ugodno) ter bi ga oddajal zgolj 150 dni v letu, bi od spletne platforme Airbnb prejel 12.750 evrov – Airbnb si namreč obračuna 15-odstotno provizijo na storitev oglaševanja. Od višine te provizije je nato dolžan državi plačati še davek na dodano vrednost in pa le štiri odstotke davka od prihodka, kolikor ta znaša za samostojne podjetnike z normiranimi stroški. Tudi če k temu prištejemo obratovalne stroške v celotnem letu, naj bodo ti v povprečju 150 evrov na mesec, mu na koncu še zmeraj ostane skoraj 10 tisoč evrov.

To je skratka pomemben del nepremičninskega divjega zahoda, na katerega poskuša poseči novi predlog zakona o gostinstvu. To je tisto, kar je treba imeti v mislih v prihodnjih nekaj tednih, ko bo potekala javna razprava o zakonu in bodo iz vseh strani leteli očitki, češ da je zakon neživljenjski in da kviri svobodno gospodarsko pobudo.

Oglejmo si torej predlog zakona nekoliko pobliže. Po novem bodo lahko pravne osebe, samostojni podjetniki in fizične osebe posamezno stanovanje bodisi kot celoto ali



Mladina 20 / 17.05.2024

Nepremičnine

27



Majhne sive in črne varnostne skrinjice, v katerih se praviloma skrivajo ključi nastanitev za turiste (na fotografiji: Pražakova v Ljubljani) / Foto: Luka Dakskobler

samo del njega oddajali v kratkotrajni najem do največ 30 dni na leto oziroma več, če bo tako s splošnim aktom določila občina. Delež solastnikov drugih enot v stavbi, ki morajo ob tem podati soglasje, se znižuje s 100 na 75 odstotkov, pri čemer bo moral sobodajalec nujno pridobiti soglasje vseh **etažnih lastnikov** mejnih stanovanj. O vlogi sobodajalca pa bo nato po novem odločala občina, ki mu bo izdala potrdilo, skupaj z dovoljenim številom dni oddaje, ki bo veljalo tri leta od pridobitve soglasja **etažnih lastnikov**.

V praksi bi se lahko občina odločila celo, da časovnih omejitev na območju celotne občine ali zgolj na določenih območjih ne bo, saj zakon ne predvideva zgornje meje. Tako se daje večja pristojnost občinam – župane pa kliče k večji politični odgovornosti –, da lahko same urejajo to področje glede na njihove zmogljivosti in potrebe. Ali povedano drugače: če bi občina ocenila, da se turistični najemi ne zajedajo pretirano v stanovanjski trg ali da stanovanjska problematika v občini ni tako žgoča, bi se lahko odločila, da zakonsko omejitev 30 dni ali omili ali pa je ne upošteva.

»To je korak v pravo smer. Pravzaprav je vse lahko korak v pravo smer, saj bi bilo težko iti po poti še manjšega nadzora, kot smo ga poznali

doslej,« razmišlja arhitekt dr. Miloš Kosec. »Bojim se edino, da gre prej za prelaganje odgovornosti na posamezne občine kot pa za sistemsko rešitev problema.«

Ljubljanski župan Zoran Janković je minuli torek na redni tiskovni konferenci dejal, da zakon podpira in da tudi ne vidi razloga, zakaj bi predvidene zakonske omejitve ljubljanska občina omilila. »Da bodo zdaj, ko je stanovanjska problematika prepoznana kot vedno bolj zaostrena, župani mest razlagali, da ne nameravajo omiliti predvidenih omejitev, je bilo pričakovati,« je vseeno malce skeptičen Kosec. »A to so stvari, ki se lahko zelo hitro spremenijo, ko je zakon enkrat v uporabi. In praviloma se ne spremenijo s fanfarami, pač pa se počaka,

da se od nekod pojavi pravi trenutek. Ko se uveljavi takšna izjema, pa jo je veliko težje spet spremeniti.«

Kosec bi bil zato dosti bolj naklonjen rešitvi, po kateri bi država sama določila, na katerih območjih z vidika turizma obstaja večji finančni interes – in hkrati ne tako veliko tveganje za stanovanjski trg –, da bi predvidene omejitve tam razrahljala. Obenem pa, da bi uvedla tudi možnost razglasitve stanovanjske krize in s tem povezana merila za ugotavljanje, kje prihaja do hudega pomanjkanja dostopnih stanovanj, »s čimer bi lahko preprečili pretirano arbitrarno odločitve posameznih mestnih šerifov«.

»Govorimo o izjemno različnih situacijah občin, ki jih ni mogoče urejati na nacionalni ravni z neko enotno ureditvijo. Zato smo sledili principu, kot ga poznamo iz tujine, kjer vzpostavimo samo nacionalni okvir in občinam damo orodje, da se sploh lahko odločijo za ureditev na tem področju,« na to odgovarja Klemen Ploštajner, državni sekretar na ministrstvu za solidarno prihodnost, ki je v prvi vrsti pristojno za stanovanjsko politiko in je pomagal pri pripravi zakona. »Za odprtost omejitve pri številu dni navzgor smo se odločili ravno zaradi te raznolikosti občin, ponekod najemi v turistični najem namreč ne pomenijo težav za stanovanjski trg.

Po novem se bo stanovanje lahko oddajalo v kratkotrajni najem do največ 30 dni na leto oziroma več, če bo tako s splošnim aktom določila občina.



Apartment in Ljubljana ★ 4.83 (53)
Audi's apartment & free parking
2 beds
€ 135 night - € 135 total

Guest suite in Ljubljana ★ 4.73 (450)
Tiny house in the city center,
1 queen bed
€ 127 night - € 127 total

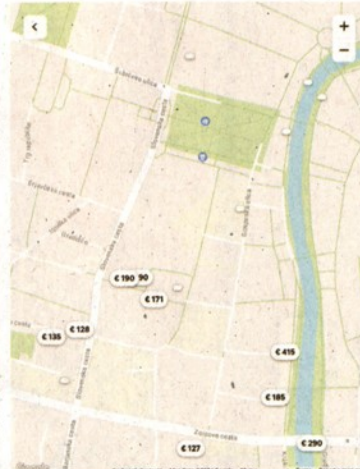
Apartment in Ljubljana ★ 4.92 (53)
Victorio City Center Apartment
4 beds
€ 171 night - € 171 total

Guest favorite

Apartment in Ljubljana ★ 4.93 (274)
Castle View Renovated Apartment in Historic...
3 beds
€ 290 night - € 290 total

Apartment in Ljubljana ★ 4.76 (132)
Central Bird's Nest with a balcony
1 king bed
€ 135 night - € 135 total

Apartment in Ljubljana ★ 4.9 (48)
In the heart of the city
€ 135 night - € 135 total



**Junjska
ponudba za
del centra
Ljubljane**

Strinjam pa se, da potencialno obstaja izziv, kako bodo stvari potekale na lokalni ravni. Ampak kar ta zakon naredi, je, da se to vprašanje sploh lahko odpre.»

Na ministrstvu za solidarno prihodnost bi si sicer želeli, da bi imele občine pri tem možnost še bolj zaostri področje kratkotrajnih najemov, kot to predvideva predlog zakona, in sicer tako, da bi lahko oddajanje omejili samo na fizične osebe in tiste s prijavljenim prebivališčem v stanovanju. »To se morda sliši kot še bolj rigorozna omejitev, vendar ima zgled iz tujine, recimo iz Amsterdama in New Yorka,« pojasni Ploštajner. »Izkaže se, da je prav takšna ureditev tista, ki res močno zaostri pogoje in ima največji učinek tam, kjer je konflikt med turistično rabo stanovanj in stanovanjsko rabo največji.« Gre za ureditev, ki tudi sicer ne bi bila neskladna z evropskim pravom, še doda. »Ne spreminjamo pa to same logike zakona – še vedno bi bile občine tiste, ki bi o vsem odločale.«

Vrnimo se spet k samemu predlogu zakona. Ta med drugim zmanjšuje število dovoljenih ležišč v večstanovanjskih objektih s 15 na šest, prepoveduje pa tudi turistično rabo oskrbovanih stanovanj oziroma stanovanj, ki so po stanovanjskem zakonu razumljena kot stanovanja za starejše, torej namenska stanovanja, a v zadnjih letih na tem področju prihaja do številnih zlorab. Gre za sestavini zakona, ki ju občine ne bodo mogle spreminjati po lastni volji.

Najemodajalci se bodo lahko časovnim omejitvam zakona oziroma občine še vedno vsaj načeloma izognili, vendar samo na način, da »stanovanju«, ki ga želijo oddajati, spremenijo namembnost s spremembo v poslovni prostor – to je v gostinski nastanitveni obrat. Kar pa spet ni tako preprosto, saj to v večstanovanjskih objektih pomeni, da bi potrebovali 100-odstotno soglasje etaznih lastnikov in pa, da bi morali zaprositi za gradbeno dovoljenje, pri čemer bi bila odobritev

tega vezana ne samo na soglasja, temveč tudi na prostorske načrte občine.

Ključna za nadzor pri izvajanju nove zakonodaje bo vzpostavitev novega sistema prijave ponudnikov kratkotrajnega najema v nacionalni register, kar bo pomenilo reformo že obstoječega registra namestitvenih obratov. To pa bo omogočilo tudi izvajanje evropskih uredb, po katerih bodo večje spletne platforme po novem prisiljene lokalnim davčnim upravam sporočiti natančnejše podatke o svojih sobodajalcih, uvaja pa se tudi uvedba obvezne registracijske številke za oglaševanje na teh platformah.

»Pred nami so še vedno številni izzivi. Težava je, kljub evropskim uredbam, da ljudje stanovanj ne oddajajo samo na večjih platformah, pač pa to počnejo na primer tudi na družbenih omrežjih, kot sta Facebook in Instagram,« ob tem razlaga Ploštajner. »Zakon bo treba zato še izpiliti, predvsem zato, da si ne zapremo kakšne dodatne možnosti nadzora.« Velja pa omeniti, da bodo ti ukrepi skupaj z novim nacionalnim registrom načeloma začeli veljati šele leta 2026. »Želeli bi si seveda, da bi se vsaj deli zakona izvajali že prej, je pa res, da je vsaj iz izvedbenega dela težko prej zagotoviti vse potrebne možnosti za to,« doda Ploštajner. Zakon si želijo v parlamentu sprejeti predvidoma pred koncem tega leta.

Marko Novak, predsednik Slovenskega nepremičninskega združenja – FIABCI,

Stanovanja naj ne bi spadala med klasične investicije – po osnovni namembnosti so namenjena bivanju ljudi.

podobno kot Kosec meni, da gre predlog zakona v pravo smer, a da je to lahko šele začetek urejanja tega področja. Ključno bi bilo, opozarja, spremeniti tudi davčno zakonodajo, in sicer »na način, ki bi ne samo zmanjšal davčno privlačnost turističnega oddajanja, pač pa tudi iskal načine, kako dodatno spodbuditi dolgoročne najeme«. Kaj konkretno ima s tem v mislih? »Dolgoročno oddajanje bi lahko naredili bolj privlačno na primer s tem, da bi uvedli sistem 'bonus-malus', kot ga že poznamo pri določanju premije avtomobilskega zavarovanja. Če bi stanovanje najemniku oddajal eno leto, bi na primer plačeval 30-odstotni davek, od leta do dveh 25-odstotni, če bi oddajal tri, 22-odstotni, ko pa bi oddajal več kot deset let, bi plačeval 15-odstotni davek.«

Obenem bi bilo nujno končno uvesti nepremičninski davek, še višjega na prazna stanovanja, pravi, onemogočiti oddajo stanovanja po principu samostojnih podjetnikov z normiranimi stroški ter ustvariti resnično pregleden register stanovanj, ki se oddajajo, tiste, ki stanovanj ne prijavijo v register, pa ujeti in kaznovati z drakonskimi kaznimi.

»Kot družba smo namreč na točki, ko se moramo odločiti, ali nam trenutno stanje res ustreza. Na eni strani imamo družine in posameznike, ki iščejo streho nad glavo, na drugi pa posameznike z dvema, tremi, morda celo desetimi stanovanji, ki jih oddajajo v kratkotrajni najem in iz tega delajo posel,« pravi Novak. Stanovanja naj namreč ne bi spadala med klasične investicije (pa četudi se zaradi njihove donosnosti morda tako zdi) – po osnovni namembnosti so namenjena bivanju ljudi, država pa je tista, ki naj bi z gradnjo stanovanj in njihovo regulacijo skrbela za reševanje stanovanjskega problema v državi.

Navsezadnje ji tako, četudi malce med vrticami, narekuje ustava, ki pravi, da »država ustvarja možnosti, da si državljani lahko pridobijo primerno stanovanje«. ×



Nenehno izigravanje zakonodaje

Očitno in namerno iskanje zakonskih lukenj ni le ravnanje v nasprotju z duhom zakona, pač pa gre za kršitev zakonov. In če to počne ustavni sodnik? In če je ta ustavni sodnik Klemen Jaklič?

Piše: Peter Petrovčič

Zakon o ustavnem sodišču pravi, da mora ustavni sodnik najpozneje v treh mesecih od dneva izvolitve nehati opravljati pridobitno dejavnost, »če tega ne stori, mu preneha funkcija sodnika ustavnega sodišča«. Ustavni sodnik dr. Klemen Jaklič je imel skoraj ves dosedanji čas, ko je opravljal funkcijo, več kot šest let, odprt tudi popoldanski s. p. – eno najosnovnejših oblik pridobitne dejavnosti, za katero ni mogoče preveriti, katera dela je prek nje opravljal, za koga in za kakšno plačilo. Jaklič je tudi zavrnil možnost, da to razkrije javnosti, tako da mu moramo preprosto verjeti na besedo. In zdaj? Je zadeva zaključena, če se pristojni v postopku imenovanja (in razreševanja) ustavnih sodnikov preprosto izrečejo za nepristojne za preverjanje obstoja morebitne nezdružljivosti in navzkrižja interesov ter poleg tega najdejo vedno nove izgovore, ki jim menda onemogočajo sankcioniranje podjetnega ustavnega sodnika? Ni tako oziroma vsaj ne bi smelo biti, sicer je tudi v primeru podjetniških aspiracij ustavnih sodnikov med njihovim dolгим devetletnim mandatom meja le modro nebo.

Prvi so se o (nepristojnosti) izrekli v Komisiji za preprečevanje korupcije in zadevo odstopili državnemu zboru, češ da je v tem primeru pristojen za preverjanje dejanskega stanja in obstoja nezdružljivosti, ki pomeni tudi prenehanje mandata ustavnega sodnika. Na to so se odzvali v državnem zboru, točneje v mandatno-volilni komisiji, kjer so navedli celo nekaj sodb in s tem sodno prakso, ki jim menda onemogoča, da bi ugotavljali obstoj nezdružljivosti za funkcionarje, če ti niso poslanci. Zadevo so tako odstopili oziroma vrnili v reševanje protikorupcijski komisiji in dodali, da ta ni pristojna za odločanje zgolj po lastnem zakonu, pač pa tudi po drugih zakonih, saj »pristojnost

Po zakonu o visokem šolstvu, ki ga dobesedno povzema zakon o ustavnem sodišču, je visokošolsko poučevanje prek s. p.-ja že samo po sebi nedovoljena dejavnost.

Komisije za preprečevanje korupcije za odločanje o nezdružljivosti funkcije s pridobitno dejavnostjo tako po našem mnenju vključuje uporabo sistemskega in posebnega zakona«. V komisiji so se odzvali, da je zakon, na podlagi katerega komisija deluje, pomanjkljiv in da si želijo jasnejših določb, v katerih primerih so pristojni za ugotavljanje nezdružljivosti pri najvišjih funkcionarjih. Ker pa si ne želijo »morebitnega nadaljnega prelaganja odgovornosti, bomo za mnenje zaprosili pripravljavca zakonodaje [ministrstvo za pravosodje, op. p.]«.

Sočasno so dodali, da ne bodo ukrepali, tudi če na ministrstvu ugotovijo pristojnost protikorupcijske komisije. Ta, pravilno, postopek uvede »zgolj v primeru, ko je sum o obstoju nezdružljivosti funkcij še vedno aktualen«. Če namreč ugotovi, da funkcionar opravlja dejavnost, ki ni združljiva z opravljanjem funkcije, ga pozove, naj nezakoniti položaj v določenem roku odpravi. Prekrškovna sankcija pa je predvidena zgolj za primere, ko funkcionar nezdružljivosti funkcije niti po pozivu komisije ne odpravi. »Ker v konkretnem primeru s. p. ni več aktiven in je ustavni sodnik morebitno nezdružljivost



funkcije že odpravil, komisija (tudi če bi bila pristojna za obravnavo zadeve) ugotovitvenega in prekrškovnega postopka niti ne bi mogla več uvesti,« zaključujejo v komisiji, kjer so se sicer izrekli za pristojne vsaj za preverjanje sodnikovega premoženjskega stanja ter sumov nesorazmerno povečanega premoženja, pa tudi navzkrižja interesov in integritete.

Zdaj tako v komisiji, državnem zboru, pa tudi na ustavnem sodišču in v uradu predsednice republike čakajo na mnenje pravosodnega ministrstva. Na koncu utegne o sporu o pristojnosti, v katerem si pristojnosti očitno nihče ne želi, odločati sodišče, najverjetneje kar ustavno sodišče, pri čemer je upravičeno vprašanje, ali bo o tem odločal tudi sodnik Jaklič ali bo morda iz odločanja izločen.



Mladina 20 / 17.05.2024

Ustavno sodišče

35



Kako ima lahko Jaklič službeno stanovanje, če hkrati razpolaga s sredstvi za gradnjo 750 kvadratnih metrov velike vile na gričku pod gozdičkom (na fotografiji) v vasi Gabrje, 20 minut vožnje od središča prestolnice? / Foto: Borut Krajnc

Jakličev s. p. je nezakonit

A zakon o ustavnem sodišču nič ne govori o »pozivu funkcionarju, da nezakonito situacijo v določenem roku odpravi«, ki ga omenjajo v protikorupcijski komisiji. Nič tudi ne govori o tem, da bi bil kdo odgovoren za ugotavljanje nezdržljivega ravnanja in izrek sankcije,

kot je to za redne sodnike v skladu z zakonom o sodniški službi naloga sodnega sveta. Po zakonu o ustavnem sodišču se to zgodi samo po sebi, »po zakonu samem«, kot se reče v pravnem žargonu.

Tudi če je Jaklič prek svojega s. p.-ja res le predaval na Katoliškem inštitutu, ne gre za to, da bi opravljal »dovoljeno dejavnost« v »nedovoljeni pravni obliki«, kot se trudijo nekateri prikazati in s tem utemeljevati, da je kršitev blažja ali ne dovolj velika za obstoj nezdržljivosti in prenehanje funkcije. Zakon o ustavnem sodišču ne dovoljuje sodelovanja ustavnih sodnikov na visokošolskih zavodih kar tako, pač pa izrecno dovoljuje zgolj tri oblike: »visokošolskega učitelja, znanstvenega delavca ali visokošolskega sodelavca«. To pa so izrazi, pravni termini, ki

jih zakon o ustavnem sodišču izrecno povzema po zakonu o visokem šolstvu. Te izraze tam določata vsebina in pravna forma.

Po tem zakonu je dovoljena forma, torej pravna oblika, zgolj zaposlitev (v primeru ustavnih sodnikov je to dopolnilna, do 20-odstotna zaposlitev) in zgolj v res izjemnih primerih – ko je to nujno potrebno za zagotovitev nemotenega študijskega procesa – tudi sklenitev pogodbe civilnega prava, recimo podjemne pogodbe ali česa podobnega. Nikoli in v nobenem primeru niti v najbolj divjih podjetniških sanjah pa to delo ni dovoljeno opravljati prek določb gospodarskega prava ali prek gospodarskih družb, namenjenih pridobitni dejavnosti, med katere sodi tudi s. p. Po zakonu o visokem šolstvu, ki ga dobesedno povzema zakon o ustavnem



sodišču, je visokošolsko poučevanje prek s. p.-ja že samo po sebi nedovoljena dejavnost.

Neupravičeno do neprofitnega stanovanja

Jaklič sicer s. p.-ja ni prijavil na naslovu svojega stalnega prebivališča, pač pa pri starših, ki živijo v ljubljanskih Murglah. Ustavni sodnik s soprogo in otroki živi v enem od treh stanovanj v upravljanju ustavnega sodišča. Funkcijo ustavnega sodnika je Jaklič začel opravljati marca 2017, v to stanovanje pa so se vselili 22. decembra tega leta in hkrati deset dni po tem, ko je odprl s. p. Kot pojasnjujejo na ustavnem sodišču, je Jaklič za 71 kvadratnih metrov veliko stanovanje za Bežigradom aprila plačal 362 evrov najemnine, za kolikor v Ljubljani ni mogoče najeti nič drugega kot študentsko sobo za eno osebo.

Ustavno sodišče ima ta stanovanja sicer za vsak primer, v njih so iz vseh prejšnjih sestav bivali le štirje ustavni sodniki. Danes poleg Jakliča v enem od njih biva še dr. Rajko Knez, ki prihaja iz Maribora. Prav temu so stanovanja tudi namenjena – ustavnim sodnikom, ki prihajajo iz oddaljenejših krajev, čeprav se celo ti redko odločijo zanje.

Stanovanjski pravilnik ustavnega sodišča določa, da lahko za najem stanovanja

zaproši ustavni sodnik ali sodnica, ki »nima v Ljubljani ali v kraju, oddaljenem manj kot 50 km iz Ljubljane, lastnega primerne stanovanja v smislu določb stanovanjskega zakona, niti upravičenec niti njegov zakonec ali partner ni najemnik stanovanja za nedoločen čas«. V to

Formalno sodnik Jaklič nima rešenega stanovanjskega vprašanja in je zato upravičen do neprofitnega stanovanja. Dejansko gradi milijonsko vilo streljaj od Ljubljane.

kategorijo očitno sodi tudi Jaklič, čeprav rojeni Ljubljančan, ki je pred leti za Dolenjski list pojasnjeval, da je spričo negotove in slabo plačane službe na Harvardu »z družino komaj preživel«, in priznal, »da nisem uspel nič privarčevati«. A kako ima lahko Jaklič službeno stanovanje, če hkrati razpolaga s sredstvi za gradnjo 750 kvadratnih metrov

velike vile na gričku pod gozdičkom v vasi Gabrje, 20 minut vožnje od središča prestolnice? Danes je že jasno, da zakonca Jaklič dejansko nikdar nista izpolnjevala pogojev za dodelitev službenega stanovanja, saj sta ves čas imela dovolj sredstev za rešitev stanovanjskega vprašanja, zdaj pa imata na voljo celo dovolj sredstev za gradnjo vile, čeprav za potrebe stanovanjskega pravilnika formalno izkazujeta, da še vedno nimata rešenega stanovanjskega vprašanja. Stanovanjski pravilnik v 21. členu namreč pravi, da morajo najemniki »ves čas najema službenega stanovanja izpolnjevati pogoje, pod katerimi jim je bilo stanovanje oddano v najem, in o spremembah teh pogojev obvestiti direktorja službe«.

Tako kot protizakonito visokošolsko poučevanje prek s.p.-ja ali izvolitev v naziv rednega profesorja pod posebej prilagojenimi pogoji tudi uporaba neprofitnega stanovanja v času gradnje milijonske vile ni zgolj nepoučeno ravnanje v nasprotju z duhom tega ali onega pravnega predpisa. Gre za načrtno izigravanje zakonodaje. Kakšno sporočilo to pošilja povprečnemu prebivalcu? Če se to spodobi in je mogoče brez kakršnihkoli posledic početi na najvišji sodni funkciji, zakaj bi bilo v drugih primerih prepovedano ali nespodobno? ×

17. 05. 2024

Gorenjski glas

Stran/Termin: 1

Naslov: Blejci: Zakon problemov ne bo rešil

Naklada: 19.000,00

Avtor: Maša Likosar

Površina/Trajanje: 268,83

Rubrika/Oddaja: Naslovna stran

Žanr: NAPOVEDNIK ČLANKA

Gesla: ETAŽNA LASTNINA, CENE NEPREMIČNIN



Blejci: Zakon problemov ne bo rešil

Predlog novega zakona o gostinstvu, ki ga je ministrstvo za gospodarstvo, turizem in šport v torek posredovalo v javno obravnavo, je povzročil nemir med sobodajalci, saj bo od njih zahteval znatne prilagoditve dejavnosti.

MAŠA LIKOSAR

Bled, Ljubljana – Na sredinem strokovnem srečanju z državnim sekretarjem Matevžem Frangežem so blejski in okoliški sobodajalci izrazili očitno nezadovoljstvo in številne pomisleke glede predlaganih rešitev na področju gostinstva in nastanitvene dejavnosti. Občutnejše spremembe se obetajo ravno na področju sobodajstva. Med drugim bodo kratkotrajno oddajanje stanovanj v najem s trenutnih 150 dni skrčile na 30 dni na leto, razen če bo občina določila drugače. Lokalna

skupnost se bo namreč glede na lastne potrebe, zmogljivosti in izzive lahko odločila, da omili pogoje in posameznikom omogoči oddajanje tudi za dlje časa. »Na ta način ustvarjamo ravnovesje med kakovostno turistično ponudbo, omejevanjem ne-lojalne konkurence in zagotavljanjem stanovanj za tisti namen, ki so mu v osnovi namenjena, torej trajnim oblikam bivanja družin, mladih, starejših,« je na ponedeljkovi predstavitvi predloga novega zakona dejal gospodarski minister Matjaž Han.

Stanovanje se bo še vedno lahko oddajalo brez

časovnih omejitev občine, če se bo s spremembo namembnosti spremenilo v poslovni prostor, to je v gostinski nastanitveni obrat. Predlog zakona zato med gostinske nastanitvene obrate uvaja tudi apartma. V enostanovanjskih in dvostanovanjskih hišah bo lahko v stanovanju največ 15 ležišč, v primeru večstanovanjskih stavb pa šest. Na drugi strani se bo delež soglasja solastnikov v večstanovanjski stavbi s sto odstotkov znižal na 75 odstotkov, pri čemer bo obvezno soglasje vseh etažnih lastnikov mejnih stanovanj.

► 4. stran



Blejski sobodajalci: »Skrbi nas, ali bomo lahko obdržali svoj posel. Odvzeli nam boste edini vir prihodka. S tem zakonom ne boste rešili stanovanjske problematike.« Fotografija je simbolična. / Foto: Tina Dokl

17. 05. 2024 **Gorenjski glas**

Stran/Termin: 4

Naslov: **Zakon problemov ne bo rešil**

Naklada: 19.000,00

Avtor:

Površina/Trajanje: 470,22

Rubrika/Oddaja: **AKTUALNO**Žanr: **POROČILO**Gesla: **CENE NEPREMIČNIN, ETAŽNA LASTNINA**

Zakon problemov ne bo rešil

◀ 1. stran

»Obvezna bo predhodna pridobitev soglasja občine, ki bo pravzaprav konstitutivni element za vpis v register, temu bo treba priložiti uporabno dovoljenje, pisno soglasje solastnikov, soglasje etažnih lastnikov. Soglasje bo veljalo tri leta od dneva pridobitve soglasja etažnih lastnikov, vsebovalo pa bo tudi dovoljeno število dni oddaje v koledarskem letu glede na zakon oziroma splošni akt občine, če bo občina definirala drugačen rok. Nadzor bodo po novem opravljale tudi občinske inšpekcije,« je v ponedeljek pojasnil Matevž Frangež, ki verjame, da je to področje nujno treba urediti, a se hkrati zaveda, da rešitve ne bodo vsem pogodu.

Na sredinem srečanju je zato prenatrpano dvorano blejskih in okoliških sobodajalcev nagovoril: »Nekdo morda temu predlogu zakona ploska, ker si obeta, da bo živel v bolj urejenem okolju, z manj neznanci na hodniku svojega večstanovanjskega bloka. Morebiti zato, ker upa, da se bodo cene nepremičnin v večjih središčih nekoliko umirile in bodo ljudje plačevali manjše najemnine. Verjamem pa, da so tudi tisti, ki imajo občutek, da bo ta zakon bistveno posegel v njihovo denarnico.«

Kot je pojasnila Vanja Piber iz Turističnega društva Bled, ki je dogodek organizirala, je po podatkih Občine



Ministrstvo za gospodarstvo, turizem in šport bo vprašanja urejalo na ravni države, hkrati pa dalo vsaki lokalni skupnosti možnost, da omejitve iz zakona po lastni presoji in v skladu z interesi občanov omili, je ob predstavitvi opozoril minister Matjaž Han. Ob njem je blejski župan Anton Mežan. / Foto: Maša Likosar

Bled na njihovem območju skupno 9779 ležišč, od tega 4564 pri sobodajalcih. V letu 2023 so zabeležili skupno 1.083.034 nočitev, od tega 414.922 pri sobodajalcih. Število vseh oddajalcev nastanitev v blejski občini je 585, od tega 266 s statusom sobodajalstva, ki lahko oddajajo 150 dni na leto in imajo največ 15 ležišč, ter 257 samostojnih podjetnikov, tako »popoldanskih« kot »rednih«.

Mežan: Sto petdeset dni bo ostalo

Prisotni so opozorili predvsem na problematiko dolgotrajnega in dragega postopka spreminjanja namembnosti, pridobivanja uporabnega dovoljenja in prenizko določeno število dni kratkotrajnega oddajanja.

Prepričani so, da bi se moral problem ločeno reševati za enostanovanjske in večstanovanjske objekte. Strinjali so se, da je trideset dni občutno premalo. Ob tem jih je pomiril blejski župan Anton Mežan, ki je zagotovil, da Občina Bled nima namena spreminjati trenutnega stanja. »Ko bo zakon sprejet, bomo v najkrajšem možnem času sprejeli odlok, ki bo omogočal, da boste lahko nepremičnine oddajali kot doslej, torej 150 dni na leto. Trideset dni je za Bled namreč neustrezno število, saj bi to povzročilo, da bi turisti nočili v drugih krajih, pri nas pa bi zgolj povečali promet.«

Edini vir prihodka

Po Frangeževem mnenju ponudniki apartmajev praviloma oddajajo kot

postranski zaslužek. »Verjamem, da je redko komu med vami to izključen vir preživetja.« Zbrani so njegovi tezi ostro nasprotovali, kajti kot so poudarili, so se mnogi med njimi zadolžili, da so lahko uredili apartmaje, ki jih oddajajo kot osrednji vir preživetja. »Skrbi nas, ali bomo lahko obdržali svoj posel. Odvzeli nam boste edini vir prihodka. S tem zakonom zagotovo ne boste rešili stanovanjske problematike,« so bili enotni.

Oster je bil Miran Oštir: »Sobodajalstvo ni bogastvo, temveč delo. Hiše, ki so jih zgradili naši starši, smo preuredili v apartmaje, kar nam omogoča zagotavljanje socialnega regulativa. Medtem ko državna uprava poleti odhaja na dopust, mi postiljamo postelje, čistimo za



turisti in ločujemo njihove odpadke. Tisti, ki imamo nastanitve v okoliških vaseh, imamo morda od tega zaslužek le dobra dva meseca na leto. Zavedati pa se morate, da na Bledu drugih gospodarskih dejavnosti, razen turizma, ni.«

Irena Rus je med drugim poudarila, da naj bi zakon začel veljati 26. marca prihodnje leto. »Na upravni enoti v Radovljici trenutno delajo štiri referentke. Pogoj za registracijo je pridobitev uporabnega dovoljenja, vendar predvidevam, da vsaj petdeset odstotkov ljudi tega nima. Nemogoče je pričakovati, da bodo vsi ti nastanitveni obrati pridobili uporabna dovoljenja do predvidenega roka. Kaj se bo zgodilo 26. marca, bodo morali vsi ti obrati zapreti svoja vrata?« se je spraševala.

Prisiljeni v dolgoročno oddajanje

Po mnenju Janeza Brenčeta je glavni cilj zakona omogočiti dostopnost stanovanj za dolgoročni najem. »Kot družbi nam je v tridesetih letih spodletelo, saj nismo zgradili zadostnega števila stanovanj. Državna obljuba o izgradnji trideset tisoč stanovanj je neizvedljiva, glede na to, da je letos za ta namen predvidenih le 25 milijonov evrov. Zakon bo prisilil ljudi, ki stanovanja trenutno oddajajo kot sobodajalci za izboljšanje svojega finančnega položaja in ki v predpisanem roku ne bodo pridobili ustreznih dovoljenj, da stanovanja oddajo v dolgoročni najem. Glede na stroške, povezane s pridobivanjem vseh dovoljenj, se

bojim, da se bo polovica sobodajalcev odločila opustiti to dejavnost, kar bi na Bledu pomenilo izpad dveh do treh milijonov evrov iz naslova turistične takse,« je bil kritičen Brence.

Zakaj se posamezniki ne odločijo za dolgoročni najem, je opomnil Dejan Košir. »Ker je tovrstno oddajanje bistveno višje obdavčeno. Poleg tega obstaja tveganje, da bo najemnik povzročal škodo in ne bo plačeval najemnine, pri čemer ga ne moremo enostavno izseliti. Seveda bi vsi raje dolgoročno oddajali, če bi bila obdavčitev pravičnejša in bi imeli možnost izselitve neodgovornih najemnikov. Tukaj je treba reševati težave.«

Klemen Bednarik je prepričan, da se težave pojavljajo predvsem v večstanovanjskih hišah, kjer se oddaja stanovanj pogosto izvaja brez soglasja sosedov. »Doslej se ni preverjalo, ali so bila soglasja pridobljena ali ne, za njihovo preverjanje pa ne bi bil potreben sprejem novega zakona. Če želite uvesti omejitve v večstanovanjskih hišah, bi morali to jasno zapisati, ločeno od enostanovanjskih hiš, kjer je stanje popolnoma drugačno. Poleg tega je sprememba namembnosti izredno dolgotrajen, drag in za nekatere nemogoč postopek – tudi zato, ker prostorski načrt marsikje tega ne bo omogočal,« je zatrdil Bednarik.

Javna obravnava predloga novega Zakona o gostinstvu bo trajala do 17. junija. Do takrat bodo blejski sobodajalci strnili svoje predloge in jih posredovali ministrstvu.

17. 05. 2024 <https://www.zurnal24.si/>

Stran/Termin:

Naslov: Gradnja stanovanj: Bodo plačala podjetja ali bodo

Naklada:

Avtor: K. N.

Površina/Trajanje: 1,00

Rubrika/Oddaja:

Žanr: SPLETNI ČLANEK

Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA,


<https://www.zurnal24.si/pod-streho/nepremicnine/gradnja-stanovanj-bodo-placala-podjetja-ali-bod>

Z24.si

[OVENIJA](#) [SVET](#) [ŠPORT](#) [MAGAZIN](#) [ZDRAVJE](#) [AVTO](#) [POPOPNIK](#) [POD STREHO](#) [TRAJNOSTNO](#) [ŽURNAL PRIPOROK](#)

[POD STREHO](#) > [NEPREMIČNINE](#)

97 ogledov

BRANO TA HIP

Gradnja stanovanj: Bodo plačala podjetja ali bodo obdavčili plače?

AVTOR K. N. 17. MAJ 2024, OB 6:05



SSRS

Post

Viri financiranja za gradnjo novih najemnih javnih stanovanj še niso znani. Na ministrstvu za solidarno prihodnost razpravljajo o več možnostih, za zdaj vedo le, da mora biti vir stabilen, če želimo vsako leto zgraditi 2000 stanovanj.

Tudi na letošnji finančni konferenci, ki je v organizaciji časnika Finance in Ljubljanske borze potekala v torek in sredo v Portorožu, se niso mogli izogniti razmeram na trgu stanovanjskih nepremičnin.

Vsako leto 2000 najemnih stanovanj

Odgovorni na ministrstvu za solidarno prihodnost, ki je bilo med drugim ustanovljeno prav zato, da se stanovanjska problematika uredi sistemsko, še vedno iščejo rešitve, rezultat katerih bo gradnja večjega števila nizkoprofitnih in neprofitnih stanovanj. Po besedah **Simona Maljevca**, ministra za solidarno prihodnost, naj bi do leta 2026 začeli graditi 5000 stanovanj, potem pa vsako leto 2000.

Število temelji na anketah ključnih deležnikov na javnem področju, kamor spadajo občine, lokalni skladi, neprofitne stanovanjske organizacije in



Ta str.

-

Gr:

sta

Bo

pla

po

ali

bo

ob

pla

PR

VE:

...

PR

VE:

...

PR

VE:

...

PR

VE:

...

PR

VE:

...

PR

VE:

...

PR

VE:

...

PR

VE:

...

PR

VE:

...

PR

VE:

...

PR

VE:

...

PR

VE:

...

PR

VE:

...

PR

VE:

...

PR

VE:

...

PR

VE:

...

PR

VE:

...

PR

VE:

...

storitev omogoča ¹



Stanovanjski sklad RS. Da bi ga dosegli, so na ministrstvu že pregledali projekte, ki so na visoki stopnji pripravljenosti, kar pomeni, da jih je moč zagrnati ob ustrezni intervenciji države, je povedal državni sekretar **Klemen Ploštajner** na okrogli mizi ob zaključku konference.

Sistemskega vira financiranja še ni

Glavna težava pri tem zagotovo stabilni oziroma stalni vir financiranja gradenj. Po besedah Ploštajnerja so vse minule vlade pokazale šibko intervencijo na področju nepremičnin, posledično pa ni bilo dovolj narejeno na področju gradnje nizkoprofitnih in neprofitnih stanovanj, regulacije zasebnega trga in financiranja gradenj.

Vendar na ministrstvu za solidarno prihodnost tudi zdaj nimajo konkretnih odgovorov na vprašanje, od kod naj bi prišli finančni viri. Razpravljajo o več možnostih, vedo le, da mora biti vir stabilen, če želimo vsako leto zgraditi 2000 stanovanj.

Prispevek podjetij ali davek na prazna stanovanja

Omenja se možnost, da bi po 10.000 evrov prispevka morala plačevati podjetja, ki imajo več kot milijon evrov prihodkov. Državni sekretar te možnosti ni zanimal niti potrdil, meni pa, da je logično, da tudi gospodarstvo nekaj prispeva, saj je privabljanje kadrov in njihova ustreznost nastanitev problem.

Drugi vir financiranja bi lahko bil tudi prispevek na potrošnjo, podobno kot je delno financiran Eko sklad, ki prejema del prispevkov, ki jih plačujemo pri nakupu elektrike in bencina, je pojasnil in dodal še en primer. Dajatev, ki jo plačujemo na vozila, je namenski vir za gradnjo cestnega omrežja.

Ploštajner zagovarja davek na prazne ali druge nepremičnine. Slovenija pri tem ne bi bila izjema, tak davek poznajo v Franciji in Italiji, kjer obdavčujejo druge nepremičnine.

Zanimal pa je možnost, da bi sredstva za gradnjo stanovanj dobili z dodatno obremenitvijo plač.

Težava so zemljišča

Da se mora stanovanjska politika spremeniti na ravni države in postati bolj aktivna, se strinja tudi **Črtomir Remec**, direktor Stanovanjskega sklada RS. Ob tem je poudaril, da se težave začnejo že pri zemljiški politiki. Po zakonu o urejanju prostora so namreč občine dolžne zagotavljati zemljišča za stanovanjsko gradnjo, česar pa vse ne počnejo. "Zato imamo v Sloveniji premalo stanovanj na pravih mestih."

Ponudba javnih najemnih stanovanj se je od leta 2015 povečala s 3500 na 8500, prav toliko pa jih trenutno gradijo, a kot še pravi Remec, če bodo dobili novo finančno injekcijo, bodo lahko šli po stamilijonsko posojilo na EIB, sicer pa ne.



Airbnb ni težava

Na razmere na [najemnem stanovanjskem](#) trgu naj bi vplivala tudi nova, strožja določila iz zakona o gostinstvu, predlog katerega so pred dnevi predstavili na gospodarskem ministrstvu. A po besedah **Mateja Rigelnika** iz družbe Equinox je to zelo neoportuno početje. Kot hotelir bi sicer moral biti za omejitve hvaležen, saj naj bi pomenile več posla za hotele, a kot kažejo izkušnje iz New Yorka, je imel pri velikem dvigu cen najemnin Airbnb minorno vlogo, pri 32-odstotni rasti je prispeval zgolj eno odstotno točko.

Prepričan je, da rasti cen najemnin ne moremo pripisati kratkoročnemu oddajanju, gre namreč za vsesplošni pojav, ne le pri nas, temveč tudi v svetu. V Sloveniji pa je težava predvsem ta, da je naložbena zgodovina usmerjena v nepremičninski segment, imamo 80 odstotkov lastniških stanovanj, poleg tega smo na vrhu lestvice narodov, ki živijo v hišah.

Kdo bo nadzoroval oddajanje turistom

Omejitve, ki jih prinaša nov predlog zakona o gostinstvu, pa imajo po njegovem mnenju še eno težavo, to je nadzor. Kdo bo preverjal, komu oddajamo stanovanja? Tisti, ki ne bo registriran kot sobodajalec, ne bo mogel oglaševati in oddajati prek spletnih platform, na primer Airbnb in Booking, tako namreč velevajo nova evropska pravila, odgovarja Ploštajner. Če pa boste registrirani in oddajali prek platform, pa bodo te poročale oziroma že poročajo o tem. Ob tem si bodo tudi države izmenjevale podatke. Nadzor je torej zagotovljen.



KOMENTARJEV 0

Napišite prvi komentar!

Za komentiranje je potrebna prijava/registracija. Če nimate uporabniškega računa, izberite enega od ponujenih načinov in se registrirajte v nekaj hitrih korakih.

PRIJAVA

FACEBOOK PRIJAVA

POD-STREHO TA HIP



Gradnja stanovanj: Bodo plačala podjetja ali bodo obdavčili plače?



Bliža se velika sprememba, preverite, če imate ta podatek na položnici



Nemogoč pogoj v razpisu, tako poceni bi moralo biti stanovanje