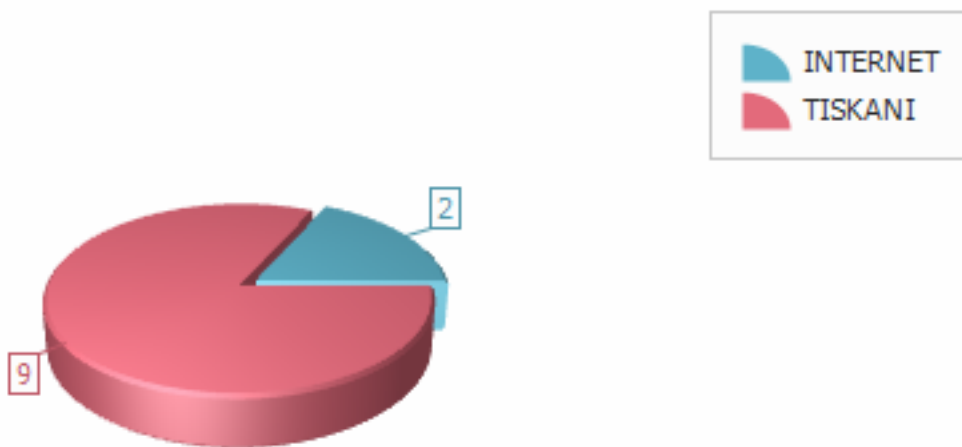


Poročilo medijskih objav

ZBORNICA ZA POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI

Pripravljeno: 12.01.2024

Pojavnost:



Ključne besede v poročilu:

NAJEMNA STANOVANJA	3
SPL	1
STANOVANJSKI ZAKON	1
ETAŽNA LASTNINA	2
UPRAVNIK	1
CENE NEPREMIČNIN	4
STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE	2
GRADNJA STANOVANJ	4
UPRAVLJANJE NEPREMIČNIN	2
STANOVANJSKA GRADNJA	2

Pregled objav

ZBORNICA ZA POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI

10. 01. 2024	https://www.zurnal24.si/	Stran/Termin:	SLOVENIJA
Naslov:	Petčlansko družino iz Kranja je prizadela huda tragedija ...		
Vsebina:	Če dobro v srcu mislite, pomagajte.		
Avtor:	A. L.		
Žanr:	SPLETNI ČLANEK		
Gesla:	NAJEMNA STANOVANJA		
11. 01. 2024	Pravna praksa	Stran/Termin: 22	SLOVENIJA
Naslov:	Je rezervni sklad res skupno premoženje etažnih lastnikov, če z njim gospodari upravnik?		
Vsebina:	Naša mlada država je etažnim lastnikom večjih stavb uzakonila obveznost zbiranja denarja v rezervnem skladu za kritje prihodnjih stroškov rednega upravljanja, to je stroškov vzdrževanja in potrebnih izboljšav v stavbah.		
Avtor:	Nevenka Šorli		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	SPL, STANOVANJSKI ZAKON, ETAŽNA LASTNINA, UPRAVNIK		
11. 01. 2024	https://www.24ur.com/	Stran/Termin:	SLOVENIJA
Naslov:	Vlada pred nakupom nove sodne stavbe ni opravila cenitve		
Vsebina:	Ali je bil nakup nove sodne stavbe, sicer vidno obrabljene, v izdihljajih prejšnjega leta sporen, nepravilen in preplačan? Ministrstvo za pravosodje je namreč za stavbo na Litijski odštelo šest milijonov evrov več, kot je za njo odštela prejšnji kupec. Ob nakupu pa se Ministrstvo ni orientiralo glede na lastno cenitev		
Avtor:	Kaja Kobetič		
Žanr:	SPLETNI ČLANEK		
Gesla:	CENE NEPREMIČNIN		
12. 01. 2024	Delo	Stran/Termin: 1	SLOVENIJA
Naslov:	Združitev nepremičnin SDH in DSU		
Vsebina:	Upravljanje Obe družbi pričakujeta pozitivne sinergijske učinke napovedujeta pa tudi lažjo izvedbo projektov		
Avtor:	Maja Grgič		
Žanr:	NAPOVEDNIK ČLANKA		
Gesla:	STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA, GRADNJA		
12. 01. 2024	Delo	Stran/Termin: 8	SLOVENIJA
Naslov:	V večini držav višja rast cen stanovanj kot pri nas		
Vsebina:	Nepremičnine Med letom 2010 in tretjim četrtletjem 2023 so se cene stanovanj v EU zvišale za 48 odstotkov		
Avtor:	Plja Kapitanovič		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	CENE NEPREMIČNIN		
12. 01. 2024	Delo	Stran/Termin: 8	SLOVENIJA
Naslov:	Najemna stanovanja naj bi namesto sklada gradil DSU		
Vsebina:	Združevanje portfeljev DSU naj bi upravljala tudi nepremičnine nekdanje slabe banke - vodi jo nekdanji šef DUTB Mitja Križaj		
Avtor:	Maja Grgič		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, UPRAVLJANJE NEPREMIČNIN, NAJEMNA		
12. 01. 2024	Delo	Stran/Termin: 11	SLOVENIJA
Naslov:	LPP kupuje bolj ekološke avtobuse		
Vsebina:	Javni promet Razpis za osem avtobusov na vodik je objavljen, razpis za 20 električnih avtobusov še pripravljajo		
Avtor:	Aleš Stergar		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	GRADNJA STANOVANJ		

12. 01. 2024 Svet 24 Stran/Termin: 8 SLOVENIJA

Naslov: Zakaj so opravili 8-milijonski nakup brez lastne cenitve? da bi prihranili
Vsebina: Razkrivamo: ministrstvo za pravosodje je plačalo skoraj osem milijonov evrov za novo sodno stavbo zgolj na podlagi cenitve, ki jo je naročil in plačal prodajalec Sebastjan Vežnaver. Lastne cenitve kot »dober gospodar« niso naročili, ker so »prihranili sredstva« .

Avtor: Primož Cirman in Tomaž Modic

Žanr: POROČILO

Gesla: CENE NEPREMIČNIN

12. 01. 2024 Večer Stran/Termin: 13 SLOVENIJA

Naslov: Prostor ambulate so neprimerni
Vsebina: Zato (tudi) se na razpis za koncesijo v Malečniku kandidati niso prijavi. Občina: nismo edini lastnik

Avtor: Jana Juvan

Žanr: POROČILO

Gesla: ETAŽNA LASTNINA

12. 01. 2024 Večer Stran/Termin: 14 SLOVENIJA

Naslov: Na dražbah prodajajo več stavbnih zemljišč
Vsebina: Če bi mariborska občina na javnih dražbah v prihodnjih dveh tednih prodala vsa predvidena zemljišča po izklicnih cenah, bi proračun napolnila s skoraj 20 milijoni evrov

Avtor: Barbara Bradač

Žanr: POROČILO

Gesla: GRADNJA STANOVANJ

12. 01. 2024 Večer Stran/Termin: 17 SLOVENIJA

Naslov: Zanikajo vnaprej dogovorjeni posel (2)
Vsebina: V Večeru je bil 27. decembra 2023 objavljen članek z naslovom Zanikajo vnaprej dogovorjeni posel, v katerem avtorica članka, novinarka Jasmina Detela, navaja, da je podjetje Acron svojo poslovno stavbo v Pamečah prodajalo že vsaj eno leto na različnih portalih za 1, 4 milijona, Mestna občina Slovenj Gradec

Avtor:

Žanr: PISMO

Gesla: CENE NEPREMIČNIN

10. 01. 2024 <https://www.zurnal24.si/>

Stran/Termin:

Naslov: Petčlansko družino iz Kranja je prizadela huda tragedija Naklada:

Avtor: A. L.

Površina/Trajanje: 1,00

Rubrika/Oddaja:

Žanr: SPLETNI ČLANEK

Gesla: NAJEMNA STANOVANJA



HTML LINK



GORENJSKA

898 ogledov

Petčlansko družino iz Kranja je prizadela huda tragedija ...

AVTOR A. L. 10. JANUAR 2024, OB 5:44



PROFIMEDIA

Post

Če dobro v srcu mislite, pomagajte.

Zavod za turizem in kulturo Kranj, z roko v roki z Mestno občino Kranj, Društvom prijateljev mladine Kranj in Zvezo prijateljev mladine Slovenije, ponosno že peto leto zapored vodi humanitarni projekt V KRANJU DOBRO V SRCU MISLIMO, s katerim si prizadeva združiti lokalno skupnost za pomoč socialno šibkim družinam in posameznikom. Osnovni cilj projekta je nudenje pomoči občanom v stiski. Zbrane donacije bodo namenjene zagotavljanju osnovnih potreb, kot so hrana, oblačila, šolske potrebščine, plačilo vrtcev in šolske prehrane ter bodo usmerjene v izboljšanje kakovosti življenja socialno šibkih občanov.

Projekt vabi posameznike in podjetja k sodelovanju prek nakazil na transakcijski račun ali preko SMS donacije. Družinam in posameznikom v stiski se lahko pomaga tako, da:

- poslano sporočilo SMS na številko 1919 s sporočilom KRANJ5 (donacija 5 evrov);

SORODNE NOVICE



Slovenija

V nesreči policistovega rafta utonila turistka

preberi več...



Slovenija

Boksarski šampion polomil neznanca, razlog je bila ...

preberi več...



Podelitev

DigiVzornik 2023: Kranjska občina edina z dvema nagradama

preberi več...



Pod zemljo

Pod čudovito okrašenim slovenskim mestom še ta znamenitost

preberi več...



Gorenjska

Požar v Kranju: Evakuirali devet oseb

preberi več...

- nakazilo prostovoljnega prispevka na TRR Društva prijateljev mladine Kranj SI56 6100 0000 5487 540, odprt pri Delavski hranilnici d. d. Ljubljana, s sklicem SI00 500-15112023, koda namena: CHAR , referenca/sklic: V KR DOBRO V SRCU MISLIMO.

Kot pravijo v mestni občini Kranj, ima vsaka donacija, ne glede na velikost, pomemben vpliv na življenje tistih, ki se znajdejo v težavah. "V Kranju dobro v srcu mislino ni samo humanitarni projekt, temveč tudi izraz solidarnosti in skupne odgovornosti do sočloveka. Z vašo pomočjo bomo ustvarili boljšo prihodnost za vse in postavili temelje za trajnostno podporo tistim, ki jo najbolj potrebujejo," pravijo na občini, kjer so se skupaj s partnerji odločili podaljšati humanitarne akcije do ponedeljka, 22. januarja.

Kot primere stisk, v katerih se ne po svoji krivdi lahko znajdejo različne družine, navajajo nekaj zgodb.

"Smo petčlanska družina, ki živimo v stanovanju večnadstropne hiše. Stanovanje je zelo majhno. Zaposlen je le oče. Mati je namreč pred leti zbolela za rakom na dojki. Zdravljenje je bilo sprva uspešno, potem se je rak ponovil in razširil. Trenutno se mama zdravi z zdravi in kemoterapijo. Z možem se po svojih najboljših močeh trudiva skrbeti za svoje tri otroke. En otrok obiskuje vrtec, drugi osnovno šolo, tretji pa je bil zaradi posebnih potreb prešolan v Zavod za gluhe in naglušne Ljubljana. Starejša dva si delita manjšo sobo, mlajši je v spalnici pri nama. Na šolo smo se obrnili, če bi nam lahko priskočili na pomoč pri plačilu šole v naravi, da bi otroku lahko omogočili to izkušnjo. Oba z možem sva predana družini in se resnično trudiva in dobro skrbiva za otroke, da jim kljub pomanjkanju olajšava življenje."

"Sem mama samohranilka in sama živim z dvema otrokoma. Mlajši sin ima cerebralno paralizo in zato je težje gibalno oviran. Stanovanje v katerem živimo, ni primerno urejeno za osebo na invalidskem vozičku, zato se otrok po stanovanju ne more samostojno gibati. Do vhodnih vrat vodijo stopnice, zato sva ga v stanovanje in iz njega do letos nosila z njegovim starejšim bratom. Sedaj nam je šola uredila zunanjo klančino in se mlajši sin lahko prosto giba tudi zunaj stanovanja. Stanovanje je staro, neizolirano in vlažno. V reševanje trenutne situacije je vključenih več institucij, dodatna sredstva pa bi nam prišla prav, da se nam vsaj delno izboljšajo stanovanjski pogoji."

"Sem upokojenka in sama živim v hiši. Pokojnina je nizka, življenjski stroški pa so vedno višji. Čeprav živim skromno, je težko včasih priti skozi mesec. Prosim, če mi lahko pomagate za nakup olja za kurjavo in položnice. Le tako me to zimo ne bo zeblo."

"Sem upokojenka s skromno pokojnino in živim v bloku. Kljub temu, da sem vajena živeti skromno, težko preživim mesec. Po težki bolezni v letu 2021 sicer skrbim sama zase, nisem pa več sposobna za kakšno dodatno delo in si s tem olajšati in omogočiti lažje življenje. Pri preživetju skozi mesec mi včasih pomaga tudi hčerka. V kolikor mi boste s finančnimi sredstvi pomagali premagati krizo in finančni problem, sem vam iz srca hvaležna."

"Sem upokojenec in živim v malem bivalnem vikendu. Vikend je že starejši in bi kljub rednemu vzdrževanju potreboval popravilo dela strehe. Moja pokojnina je zelo majhna. Bil sem ključavničar. Vse moram plačevati sam. Sem brez prevoznega sredstva. Avtobus vozi samo v času šole. Za kurjavo se



trudim sam, saj se z lastnikom dogovorim, da mu v zameno za kurjavo očistim njegov gozd. Ker sem starejši imam probleme s hrbtom in še druge starostne težave in ne vem kako dolgo bom v bodoče lahko to še delal. Popravilo dela strehe je prevelika investicija in je ne bi mogel zagotoviti sam."

"Sem zaposlena mama samohranilka z minimalno plačo. Prejemam nadomestilo preživnine za vse tri otroke. Z otroci živimo v najemu. Za mamo, ki je v domu starejših občanov doplačujem še oskrbnino, saj nima nikogar drugega, ki bi poskrbel za njo. Dva otroka sta srednješolca (za enega otroka, ki obiskuje poklicno šolo so stroški šolanja še posebej visoki). Kljub trudu se konstantno borim s pomanjkanjem in komaj shajamo iz dneva v dan."

"Smo družina z osmimi otroki v starosti 18 let, 12 let, 10 let, 8 let, 7 let, 4 leta, 18 mesecev in 5 mesecev. Živimo zelo skromno, pa vendar imamo do vrtca zapadlih precej obveznosti in sicer v znesku več kot 1800 evrov. Jaz sem brezposelna, oče pa je zaposlen."

"Smo 4 člansko družino, ki živimo v slabih stanovanjskih pogojih, s samo enim dohodkom in smo obremenjeni žal tudi z zdravstvenimi težavami. Živimo v starejši hiši, ki bi potrebovala temeljito obnovo, najbolj nujno bi bilo popravilo strehe, ki zamaka. Da smo si zagotovili osnovne bivanjske pogoje, odplačujemo še hipotekarni kredit. Mož je zaposlen, vendar je že daljše obdobje v bolniškem staležu zaradi srčnega popuščanja. Jaz sem nezaposlena in imam težave s hrbtenico. Lansko leto sem bila hudo poškodovana in nekaj časa odvisna od tuje nege in pomoči. Sin obiskuje osnovno šolo. Hčerka je srednješolka in tudi ona se sooča z zdravstvenimi težavami. Trenutno sami ne najdemo in pozitivnega izhoda, da bi izboljšali situacijo in bi nam humanitarna pomoč veliko pomenila."

"Smo tričlanska družina. V hiši živimo še skupaj s taščo in njenim bratom, ki ima neozdravljivo bolezen. Mati opravlja dve službi, tudi nočno. Zaradi neporavnane dolga iz razpadle partnerske zveze smo tik pred izvršbo hiše. Smo v hudi stiski zaradi preživetja in izvršbe saj kljub temu, da mati opravlja dve službi, ne vemo kje naj zberemo denar v tako kratkem času."

"Gospod je gluhi in nima ožje družine. Živi sam v zelo stari hiši, v katero je skozi streho v avgustovskih nalivih prodrla voda, ki še danes zamaka v dnevne prostore. Ker nima denarja za popravilo strehe, se mu bivanjske razmere, že ob tako skromnem življenju, še iz dneva v dan slabšajo."

"Petčlansko družino je pred šestimi meseci prizadela huda tragedija. Nenadna očetova smrt je v močno stisko porinila 3 mladoletne otroke in mamo. Nenadna izguba očeta jih je močno pretresla in pahnila v socialno stisko in na rob preživetja."

"Ločitev od moža je mamo dveh osnovnošolcev močno spravila v stisko, saj le z njeno minimalno plačo ne more skrbeti za otroka in vzdrževati dom. Brez pomoči dobrih sosedov, ki so priskrbeli kurjavo, bi bila mama z otroci brez toplega doma. Kljub temu pa se finančna stiska ni ustavila. Stroški se kopičijo in družina doživlja hudo stisko."

"V petčlanski družini so vsi trije otroci s posebnimi potrebami. Oče je srčni bolnik in čaka na operacijo, mama pa je invalidsko upokojena. Zaradi nezmožnosti opravljanja dela obeh staršev je družina v hudi finančni stiski in brez pomoči dobrih ljudi ne bodo zmogli."



"V šestčlanski družini s štirimi otroci je oče brezposeln, mama pa je zaposlena za minimalno plačo. So vsakomesečno v stiski zaradi plačila položnic. Oče in mama kljub trudu ne vidita izhoda."

"Družina s 7 otroci živi v težkih socialnih razmerah. Mama je brezposelna. Šola je družini priskočila na pomoč tako, da za vse štiri osnovnošolske otroke plačuje prehrano, tabore in jim pomaga pri nakupu šolskih potrebščin in oblačil. Družina je v hudih finančnih težavah."

"Družina z dvema šoloobveznima otrokoma in dojenčkom živi v najemniškem stanovanju. Zaradi neplačanih finančnih obveznosti sta oba starša v postopku osebne izvršbe. Zaradi plačevanja najemnine, starši ne uspejo plačati niti obveznosti do vrtca in šole ter drugih rednih obveznosti, ki ostajajo že dlje časa neporavnane."

"V najemniškem stanovanju živi štiričlanska družina. Mati je nezaposlena in trajno nesposobna za delo. Družina se sooča z veliko finančno stisko. Pred leti sta bila staršema zaradi trimesečnega rehabilitiranja v bolnišnici odvezta oba otroka. Takrat so se tudi nabrali dolgovi, zaradi katerih sta takrat vzela kredit, ki pa ga sedaj ne uspeata poplačevati. Za preživetje si denar izposojajo pri sorodnikih."

"Petčlansko družino sestavljajo trije otroci. En šoloobvezen, en v vrtcu, tretji pa zaradi močne motnje avtističnega spektra ostaja doma. Motnjo avtističnega spektra ima tudi mlajši bratec, ki mu je bil v vrtcu dodeljen spremljevalec. Mati je brezposelna, decembra pa je službo izgubil tudi oče. Družina živi v najemniškem stanovanju in finančno ne zmorejo mesečno poravnati niti osnovnih potrebščin."

"Mati, s štirimi otroci, je z možem v ločitvenem postopku. Dva otroka obiskujeta osnovno šolo, dva sta predšolska. Mati je brezposelna. Rednih mesečnih dohodkov kot družina nimajo. Prej je za stroške skrbel mož, sedaj so ostali brez prihodkov."

dezurni@staria-media.si

KRANJ KRANJ

Post

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

VEČ NOVIC

11. 01. 2024

Pravna praksa

Stran/Termin: 22

Naslov: Je rezervni sklad res skupno premoženje etažnih

Naklada: 1.800,00

Avtor: Nevenka Šorli

Površina/Trajanje: 816,31

Rubrika/Oddaja: /

Žanr: POROČILO

Gesla: SPL, STANOVANJSKI ZAKON, ETAŽNA LASTNINA, UPRAVNIK



Nevenka Šorli,
univ. dipl. pravica,
odvetnica v pokojih

Naša mlada država je etažnim lastnikom večjih stavb uzakonila obveznost zbiranja denarja v rezervnem skladu za kritje prihodnjih stroškov rednega upravljanja, to je stroškov vzdrževanja in potrebnih izboljšav v stavbah. Nedvomno odlična ideja za povišanje blaginje družbe! A kot se pogosto zgodi, je zakonodajalec koristno idejo že kar na začetku sam razrednotil, tokrat na škodo etažnih lastnikov in ohranjanja vrednosti njihovih nepremičnin. Interesni skupini, kar je pri nas nepremičninski lobi, je dopustil ne le vpliv, ampak celo prikrito uzurpacijo zakonodajne oblasti, ko jo je lobiju s pomočjo zunanjih »pravnih strokovnjakov« uspelo spraviti na raven glasovalnega stroja.

Je rezervni sklad res skupno premoženje etažnih lastnikov, če z njim gospodari upravnik?

¹ Prvi odstavek 43. člena Stanovanjskega zakona (SZ-1): 1. Z denarnimi sredstvi rezervnega sklada gospodari upravnik

Analiza celotne ureditve upravljanja stavb namreč pokaže rešitve in zlasti opustitve v korist upravnika kot močnejše pogodbene stranke. Šibkejšje, laične in nepovezane etažne lastnike pa je kot drugo pogodbeno stranko v pogodbi o upravljanju prepustil upravniški samovolji in okoriščanju na njihov račun, celo z nikoli kaznovano krajo denarja. Z opustitvijo učinkovitega nadzora in inšpekcije, ki je le na papirju, je na stežaj odprl vrata korupciji, denar etažnih lastnikov v rezervnem skladu pa v praksi prepustil upravniku. Te je namreč enostavno pooblastil, **da gospodarijo z denarjem v rezervnem skladu,¹ čeprav ni njihov, ampak je od etažnih lastnikov?** Zato je samo vprašanje časa, preden se bodo pojavile nove »mastre in atriji« v stečajih. (Ob tem se opravičujem redkim upravnikom, ki svoje delo pošteno opravljajo, kot npr. lahko beremo o podjetju Naša soseska d.o.o. v glasilu Ljubljana iz decembra 2023.)

3. ne licence,
4. tudi končane osnovne šole ne, dovolj je, da znajo brati in pisati!
5. In tudi če ne premorejo nekaj tisoč evrov za osnovni kapital, ki je potreben za ustanovitev d. o. o., lahko začnejo dejavnost upravljanja kot samostojni podjetniki, le še spletno stran potrebujejo za reklamiranje in nekaj drobica za najem upokojenca, ki se spozna na osnove računovodstva – in že so na konju oziroma v zlati jami. Denar morajo samo pobrati od etažnih lastnikov.

Ker pa običajno pogodbeno dogovorjeni stroški upravljanja ne zadoščajo njihovim »potrebam«, jim stanovanjska zakonodaja s pasivno stanovanjsko inšpekcijo dopušča mirno spanje tudi, če si v stiski občasno »izposodijo« potreben znesek iz rezervnega sklada stavbe in ga pozabijo vrniti. To pa zato, ker z leti ugotovijo, da je sistem poskrbel za njihovo popolno zaščito pred posameznimi nezaupljivimi etažnimi lastniki. In tudi če se jih slučajno loti stanovanjska inšpekcija, jim naklonjeno poišče ustrezno »pravno« podlago, ko na primer prijavitelja napoti na neobstoječo sodno pot, namesto da bi pobrskala po bančnem računu konkretnega rezervnega sklada in odkrila nezakonito gospodarjenje z denarjem. S potuho jih dejansko sili v pridobivanje protipravne premoženjske koristi – po domače v krajo denarja. Posebno izurjeni k tej dodajo še provizije, ki jih pobirajo od najetih izvajalcev storitev in dobaviteljev za stavbo, te pa prenesejo na etažne lastnike v končni ceni storitev.

Upravljanje stavb v dveh zakonih in treh ministrstvih

In kako je zakonodajalcu uspelo v predpise vrniti številne upravniške privilegije? Ureditev upravljanja stavb je zvito razpršil med dva zakona ter nastalo zmedo še povečal s številnimi podzakonskimi predpisi. Z nepreglednostjo in nepopolno izpeljanimi rešitvami je uspešno prikril podarjene bonitete upravniku in mimogrede še otežil delo kriminalistom. Upravljanje stavb načrtno ni uredil v samostojnem zakonu, čeprav gre za gospodarsko dejavnost, ki izvajalcem prinaša velike zasluške v primerjavi z zahtevanim znanjem in vloženim delom ter odsotnostjo odgovornosti. Ravnal je v popolnem nasprotju zakonodajalca iz časov Marije Terezije, o katerih so nas starejše pravnike učili, da je bil zakon lahko sprejet šele, ko ga je kmet razumel.

To pa še ni vse! Mimogrede mu je uspelo povzročiti še zmedo med pristojnimi ministrstvi, saj se pod sedanjo vlado s tem področjem ukvarja že tretje ministrstvo: za solidarno prihodnost!?

O številnih privilegijih upravnika sem že pisala, zato samo za osvežitev: upravniki za upravljanje stavb, ki vključuje gospodarjenje z rezervnim skladom, ne potrebujejo:

1. potrdila o nekaznovanosti,
2. ne seznama premoženja,

Kako do izpisa prometa na bančnem računu rezervnega sklada?

In če ob tej anarhiji kakšen posameznik le zbere energijo in od upravnika zahteva izpis prometa na bančnem računu rezervnega sklada, ga enostavno ne dobi, tudi odgovora ne (!), kot je svojo izkušnjo s SPL d.d. opisal gospod Slavko Bem v časopisu Delo dne 26. novembra 2022 in nazadnje še dne 2. decembra 2023. Zakaj aro-



ganca in skrivanje podatkov? Odgovor se ponuja sam: nezakonita poraba, ki vključuje tudi prilaščanje denarja! **Pošteni upravniki nimajo razloga za skrivalnice in vzvišenost.**

Vendar samo izpis prometa na bančnem računu rezervnega sklada ne pomaga dosti v primeru, ko upravnik nenamensko in nezakonito zase troši tuj denar iz rezervnega sklada. Taka pogosta nenamenska uporaba denarja se včasih lahko ugotovi že iz podatkov posameznega mesečnega računa (t. i. razdelilnika), ki ga upravniki pošiljajo etažnim lastnikom v plačilo. Gre za izvršeno dejstvo! Upravnik si je svoje že vzel, zato šele v zavrnitvi reklamacije posameznega lastnika (samo njemu) razkrije »svoje« razloge, ki niso v skladu z zakonom. In če se ta reklamant ne strinja z razlogi, mu preostane le še tvegana, dolgotrajna in nepredvidljiva sodna pot, da s tem povezanih stroškov ne omenjam. Brezup! Ta samopostrežni način praznjenja rezervnega sklada spreminja status sklada v navaden »upravniški bankomat«!

Še o primeru nevzdrževane večstanovanjske stavbe

Samo za ilustracijo naj opišem konkreten primer neuspešnosti pri reklamiranju upravnikovih storitev in porabe denarja v rezervnem skladu. Živim v centru Ljubljane v lepi, a zanemarjeni stavbi letnik 1938. Vse do leta 2015 jo je upravljala SPL d.d., ko ga je zaradi neodzivnosti zamenjal Mag dom d.o.o. s svojo odlično – a kot se je izkazalo lažno – predstavitvijo pristopa k upravljanju. Skupaj smo pripravili in na zboru etažnih lastnikov 2016 sprejeli investicijski načrt za čas od 2016 do 2021 s poudarkom na obnovi fasade z nekaj manjšimi izboljšavami. Ker je sanacija fasade velik finančni zalogaj, smo za ta čas sprejeli še sklep o zvišanju prispevka v rezervni sklad.

Potem pa je šlo vse navzdol. Ker se je nadzorni odbor podredil upravniku, sem iz njega izstopila in sama nadaljevala nadzor. Po izteku petletnega roka se ni začelo niti s pripravami za dela na fasadi. Tudi poročila o vzrokih za opustitev investicijskega načrta ni bilo. Šele po prejemu vabila na zbor marca 2023 je bil na moje opozorilo mimo vseh pravil zakona mimogrede kar na zboru dopolnjen dnevni red in takoj tudi »sprejet« nov investicijski načrt za čas od 2020 do 2025 – malo za nazaj in malo za naprej?! Po pričakovanju v novem investicijskem načrtu obnove fasade ni več. Ostal pa je zvišan prispevek v rezervni sklad: bankomat mora biti poln!!

Ni še konec. Tudi mojim zahtevam za podatke o prometu na bančnem računu rezervnega sklada se upravnik še vedno izmika, ko na primer:

1. ne da soglasja banki, da mi izroči bančne izpiske,
2. ni dvignil moje pošte z zahtevo za soglasje banki,
3. me vabi na ogled dokumentacije na sedežu podjetja, namesto da bi podatke o prometu objavil na upravnem portalu. Tam teh podatkov ni, dostopno je le zadnje stanje rezervnega sklada na dan 2. decembra 2023: terjano 100.394,07 evra – poraba 66.309,15 evra – stanje sredstev 33.006,84 evra.

Kako je bil porabljen večji del zbranega denarja, nihče ne ve! O porabi obstaja le nekaj pretiranih računov za nepotrebne storitve njegovega odvetnika, tajni zapisnik nadzornega odbora, ki je upravniku mimo pogodbe odobril izplačilo nagrade v neomejenem znesku, pa še račun za nakup oglasne omarice na ključ ... Vse skupaj kaže na razmetavanje, morda celo prilaščanje tujega denarja z namenom odložiti obnovo fasade v nedogled.

Res je, da vse to početje omogočajo neosveščeni, zavedeni etažni lastniki, ki pa bi jih moral skrben upravnik in edini strokovnjak v stavbi opozarjati na prioritete vzdrževanja stavb. Še posebej v času energetske krize bi ustrezno obnovljena fasada stavbe vsem stanovalcem zagotovila udobnejše bivanje in zmanjšala stroške ogrevanja – dosti bolj kot letošnji nov domofon ter vhodna vrata in vmesna nihajna vrata, ki so baje že v fazi obnove. Kot izhaja iz pomanjkljivo sestavljenega zapisnika, je zlorabljeni zbor etažnih lastnikov vse te izboljšave že vnaprej odobril upravniku brez postopka zbiranja ponudb, predračunov, kar sicer sodi k resnemu upravljanju. Za učinkovito preprečitev vseh teh malopridnosti pa v zakonu ni nobenega učinkovitega ukrepa.

Ob opisani pravni praznini in splošno znani apatičnosti in neznanju večine etažnih lastnikov, ki jim zakon ni zaščitil zasebne lastnine v rezervnem skladu, se zastavlja vprašanje:

Ali res morajo etažni lastniki plačevati prispevke v rezervni sklad stavbe tudi v primerih očitnega prilaščanja in slabega, nepreglednega »gospodarjenja« s tem skladom?

Logičen odgovor je seveda NE!

Zato je bojkot plačevanja v rezervni sklad trenutno edino sredstvo, da se prisili zakonodajalca, da sam, to je z državno upravo (in ne z zunanjimi instituti), na podlagi 15. člena ustave odpravi kršitve človekovih pravic in poskrbi za strokovno upravljanje stavb, vključno z učinkovito inšpekcijo v novem, samostojnem zakonu.

11. 01. 2024 <https://www.24ur.com/>

Stran/Termin:

Naslov: Vlada pred nakupom nove sodne stavbe ni opravila

Naklada:

Avtor: Kaja Kobetič

Površina/Trajanje: 1,00

Rubrika/Oddaja:

Žanr: SPLETNI ČLANEK

Gesla: CENE NEPREMIČNIN



HTML LINK

24UR

NASLOVNICA
NOVICE
ŠPORT
POP IN
POPKAST
VREME
CESTE
SVEŽE
TV ODDAJE
TV SPORED

Slovenija
Črna kronika
Tujina
Gospodarstvo
Znanost in tehnologija
Preverjeno
Fokus
Inšpektor
Svet

VIZITA.SI
OKUSNO.JE
ZADOVOLJNA.SI
MOSKISVET.COM
BIBALEZE.SI
CEKIN.SI
DOMINVRT.SI
MOSKISVET.COM

Izjemno nalezljiva okužba dihal...

Odlične enolončnice, pripravljene v...

Znana Slovenka tretjič postala mamica

Grodni vozi na letalu, 20 minut in vsi...

Zaplet, pogostejši pri nosečnicah, ki...

Mnaska občina prodaja hiše za 30 centov

Doda bližnji selitnik, ki ga ne prepoznajo

Ločuje se slavni nogometaš, žena ga je vrst...

🕒 SVEŽE
20.03
Ustavno sodišče ni ugotovilo neustavnosti zakonske omejitve delovanja vard

SVET

Vlada pred nakupom nove sodne stavbe ni opravila cenitve

Ljubljana, 11. 01. 2024 20.20 | Posodobljeno pred 2 urama

🕒 PREDVIDEN ČAS BRANJA: 1 min

AVTOR

Kaja Kobetič

KOMENTARJI

0

f
X
🗨️
📧
🔗

Ali je bil nakup nove sodne stavbe, sicer vidno obrabljene, v izdihljajih prejšnjega leta sporen, nepravilen in preplačan? Ministrstvo za pravosodje je namreč za stavbo na Litijski odštelo šest milijonov evrov več, kot je za njo odšteli prejšnji kupec. Ob nakupu pa se Ministrstvo ni orientiralo glede na lastno cenitev nepremičnine, kot izhodiščno ceno so vzeli kar tisto iz cenitve, ki jo je naročil prodajalec sam. V državni blagajni medtem še vedno ni denarja za sodniške plače. Tudi ideja sodnikov, da bi si ministri in poslanci plače začasno znižali in s tem dosegli kompromis, je očitno bolj provokacija kot zamisel, ki bi jo vlada resneje obravnavala.

SODNA STAVBA
SODSTVO
PLAČE
PRAVOSODJE

f
X
🗨️
📧
🔗



12. 01. 2024 Delo

Stran/Termin: 1

Naslov: Združitev nepremičnin SDH in DSU

Naklada: 19.752,00

Avtor: Maja Grgič

Površina/Trajanje: 137,28

Rubrika/Oddaja: Naslovna stran

Žanr: NAPOVEDNIK ČLANKA

Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA,

Združitev nepremičnin SDH in DSU

Upravljanje Obe družbi pričakujeta pozitivne sinergijske učinke, napovedujeta pa tudi lažjo izvedbo projektov

Državna družba DSU bi lahko, kot kaže, letos postala upravljavka celotnega nepremičninskega portfelja Slovenskega državnega holdinga (SDH). To združitev namreč predvideva letni načrt upravljanja SDH, če bodo analize potrdile ekonomsko upravičenost, in kot je razumeti, v holdingu pričakujejo, da jih bodo.

MAJA GRGIČ

To v praksi pomeni, da bo DSU po združitvi portfeljev postala upravljavka okoli 200 milijonov evrov vre-



dnih nepremičnin po knjigovodski vrednosti, po tržni pa še veliko več. Tako v SDH kot v DSU pričakujejo, da bo združitev prinesla sinergijske učinke, napovedujejo pa tudi lažjo izvedbo projektov, med katerimi se omenja tudi gradnja stanovanjskih enot.

Znano je, da je večino nepremičninskih naložb SDH lani prevzel po pripojitvi Družbe za upravljanje terjatev bank (DUTB), in kot kaže, bo kader slabe banke tudi v prihodnje imel roko nad

Družbo, ki bo upravljala skupni nepremičninski portfelj, bo vodil **Mitja Križaj**.

tem. Vodenje DSU je namreč decembra lani prevzel Mitja Križaj, nekdanji izvršni direktor DUTB, ki se je tam ukvarjal tudi z nepremičninami.

Čeprav je vlada še pred dobrim letom dni napovedovala prenos več zemljišč slabe banke na stanovanjski sklad za gradnjo najemnih stanovanj, se to ni zgodilo. Koncept uporabe nepremičnin v lasti SDH naj bi definirala nova strategija upravljanja naložb države, ki jo ministrstvo za finance pripravlja že leto dni, in še vedno ni sprejeta. A z napovedano združitvijo nepremičninskih portfeljev bolj kaže, da bi najemna stanovanja lahko gradila kar sama družba DSU. Ideja o lastni gradnji se je namreč pojavljala že v času slabe banke.

► **STRAN 8**

12. 01. 2024 Delo

Stran/Termin: 8

Naslov: V večini držav višja rast cen stanovanj kot pri nas

Naklada: 19.752,00

Avtor: Plja Kapitanovič

Površina/Trajanje: 406,84

Rubrika/Oddaja: GOSPODARSTVO

Žanr: POROČILO

Gesla: CENE NEPREMIČNIN



V večini držav višja rast cen stanovanj kot pri nas

Nepremičnine Med letom 2010 in tretjim četrtletjem 2023 so se cene stanovanj v EU zvišale za 48 odstotkov



Med letoma 2010 in 2023 so se cene stanovanj več kot potrojile v Estoniji (+210 odstotkov) in več kot podvojile na Madžarskem (+185 odstotkov). Slovenski dvig cen je pod povprečjem. FOTO LEON VIDIC

Slovenski nepremičninski trg je težke čase dobro prebrodil, ugotavlja Zoran Đukić, direktor podjetja Stoja nepremičnine. V lanskem tretjem četrtletju so bile stanovanjske nepremičnine v četrtletni primerjavi dražje za 0,7 odstotka, v letni pa za 5,7 odstotka. Letna rast tako presega evropsko povprečje, je pa Slovenija med državami, kjer so se nepremičnine od leta 2010 najmanj podražile.

PIJA KAPITANOVIČ

V tretjem četrtletju lani so se tako cene stanovanj kot najemnine v EU v primerjavi z drugim četrtletjem zvišale za 0,8 odstotka, je objavil Eurostat.

V primerjavi s tretjim četrtletjem 2022 so se cene stanovanj v EU sicer znižale za en odstotek, medtem ko so se najemnine zvišale za tri odstotke.

Cene stanovanj in najemnine v EU so sledile primerljivi rasti med letom 2010 in drugim četrtletjem 2011. Po tem četrtletju so se cene stanovanj in najemnine gibale drugače. Medtem ko so najemnine do drugega četrtletja 2023 vztrajno naraščale, so cene stanovanj precej nihale.

Po strmem padcu med drugim četrtletjem 2011 in prvim 2013 so cene stanovanj ostale bolj ali manj stabilne v letih 2013 in 2014. V začetku leta 2015 je sledila hitra rast, do tretjega četrtletja 2022 so rastle hitreje kot najemnine. Od zadnjega četrtletja 2022 so padle dve četrtletji zapored, preden so se v drugem in tretjem četrtletju 2023 spet dvignile.

V naši državi imamo izjemno veliko razliko med ruralnim okoljem in mesti ter Obalo, pravi Zoran Đukić.



Najemnine v Sloveniji sledijo rasti cen stanovanj

Med letom 2010 in tretjim četrtletjem 2023 so se cene stanovanj zvišale za 48 odstotkov, najemnine pa za 22 odstotkov. Če primerjamo tretje četrtletje 2023 z letom 2010, so cene stanovanj zrasle bolj kot najemnine v 18 državah EU od 27.

V tem obdobju so se cene stanovanj več kot potrojile v Estoniji (+210 odstotkov) in več kot podvojile na Madžarskem (+185 odstotkov), v Litvi (+158 odstotkov), Latviji (+141 odstotkov), Avstriji (+123 odstotkov), na Češkem (+122 odstotkov) in v Luksemburgu (+107 odstotkov). V Sloveniji so se zvišale za nekaj več kot 50 odstotkov, malce manj kot na Hrvaškem. Znižanje so opazili v Grčiji (-14 odstotkov), Italiji (-8 odstotkov) in na Cipru (-2 odstotka).

Najemnine so se zvišale v 26 državah EU, najbolj pa v Estoniji (+218 odstotkov), Litvi (+170 odstotkov) in na Irskem (+100 odstotkov). Znižale so se samo v Grčiji (-20 odstotkov). V Sloveniji je njihova rast sledila stopnji rasti cen stanovanj, so se pa opazno manj kot v Sloveniji zvišale najemnine na Hrvaškem.

Črni scenarij o zlomu trga se ni uresničil

Zoran Đukić pravi, da ga podatek o ponovni rasti cen nepremičnin ni presenetil. »Že pred enim mesecem sem za *Money How* dejal, da ni nujno, da se bo črni scenarij, ki se ga bojimo, tudi uresničil.

Pa tudi, da bi se cene lahko celo dvignile. To se je tudi zgodilo. Najhuje je torej že mimo. Slovenski nepremičninski trg je težke čase dobro prebrodil. To pomeni, da ljudem zaradi znižanja gospodarske rasti, krize

v Nemčiji, inflacije, visokih cen energentov idr. ni bilo treba prodajati stanovanj. To se je zgodilo tudi zato, ker so bila stanovanja kupljena s posojili po nizkih fiksnih obrestnih merah. Transakcije z nepremičninami so se zaradi višje inflacije in zvišanja obrestnih mer zmanjšale, a takoj ko se je inflacija umirila, so začele rasti. K temu sta, na našem trgu, prispevali visoka zaposlenost in rast plač. Mirno lahko rečem, da vsi pametni danes že spet kupujejo stanovanja.«

Se pa sogovornik ne strinja najbolj z ugotovitvijo, da je bila rast cen nepremičnin v Sloveniji v primerjavi s preostalimi državami EU od leta 2010 podpovprečna. »V naši državi imamo izjemen razkorak med ruralnim okoljem in mesti ter Obalo. Celovski dvori so se leta 2016 prodajali po 1600 evrov za kvadratni meter, danes ta stanovanja dosegajo 5000 evrov za kvadratni meter, kar pomeni trikratnik. Povprečna cena nepremičnin je odvisna od tega, koliko teh ima država v mestu in koliko na podeželju. Prepričan sem, da če bi gledali povprečno ceno samo po glavnih mestih, bi bili rezultati drugačni.«

Dejstvo, da so se cene nepremičnin v tem obdobju veliko bolj kot pri nas zvišale v državah, kot so Madžarska, Slovaška, Poljska, Češka, Estonija, Litva, Latvija, sogovornik pripisuje tamkajšnjemu pospešenemu gospodarskemu razvoju iz gradnje poslovnih con in pripadajočih stanovanjskih enot. »Območje Balatona [okolica Blatnega jezera] na Madžarskem so pokupili Nemci, ki se množično umikajo iz Nemčije, kjer sta kaos in negotovost tako na gospodarskem področju kot tudi na socialnem, predvsem zaradi migracij in kriminala. Določene države, kjer je bila rast višja, recimo Portugalska in Španija, imajo posebne stanovanjske programe za upokojence, ki privlačijo kupce v poznih letih. Rast cen na vsakem trgu je poganjala določena specifika.«

12. 01. 2024 Delo

Stran/Termin: 8

Naslov: Najemna stanovanja naj bi namesto sklada gradil DSU Naklada: 19.752,00

Avtor: Maja Grgič Površina/Trajanje: 524,20

Rubrika/Oddaja: GOSPODARSTVO Žanr: POROČILO

Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, UPRAVLJANJE NEPREMIČNIN,



Najemna stanovanja naj bi namesto sklada gradil DSU

Združevanje portfeljev DSU naj bi upravljala tudi nepremičnine nekdanje slabe banke – Vodi jo nekdanji šef DUTB Mitja Križaj

Upravljanje nepremičninskega portfelja DSU in tistega, ki ga je Slovenski državni holding (SDH) podedoval od slabe banke, bi letos lahko prenesli pod eno streho, torej na državno družbo DSU, ki se že zdaj ukvarja s to dejavnostjo. To naj bi po oceni obeh strani prineslo sinergijske učinke, hkrati pa bi po naših informacijah pomenilo, da ni pričakovati prenosa zazidljivih zemljišč na stanovanjski sklad za gradnjo najemnih stanovanj, ampak naj bi ta gradil DSU.

MAJA GRGIČ

Z namenom dodatne optimizacije upravljanja nepremičnin v lasti SDH in DSU se bodo preučili sinergijski učinki skupnega razvoja, upravljanja in vzdrževanja nepremičninskih portfeljev DSU in SDH ter razpolaganja z njimi, je zapisano v letnem načrtu. »Analiza se še pripravlja, tako da sinergijski učinki podrobno še niso ovrednoteni. Vsekakor se pričakuje, da bo združitev nepremičninskih dejavnosti DSU in SDH prinesla številne pozitivne poslovne in finančne sinergijske učinke tako na področju razvoja in izvedbe nepremičninskih projektov (kot so na primer dostopna najemna stanovanja) kot tudi upravljanja nepremičnin,« odgovarjajo v SDH, ki ga vodi Žiga Debeljak.

Kot je razumeti, naj bi se združitev teh portfeljev izvedla do 30. septembra, in sicer po stanju na dan 31. december 2023. Na DSU naj bi se tako prenesel celoten nepremičninski portfelj, ki ga je SDH pridobil lani

- **Združitev nepremičninskih portfeljev do septembra.**
- **SDH in DSU računata na lažjo izvedbo projektov.**
- **Namembnost zemljišč večinoma stanovanjska gradnja.**

ob pripojitvi Družbe za upravljanje terjatev bank (DUTB). »DSU bi potem enovito upravljal svoj in ta novi nepremičninski portfelj ter izvajal razvojne aktivnosti na področju stanovanjskih in tudi poslovnih nepremičnin,« pojasnjujejo v SDH.

Več kot 200 milijonov evrov

In za kakšen portfelj gre? Iz DSU so nam posredovali le podatke za leto 2022, po katerih je neodpisana knjigovodska vrednost devetih aktiviranih naložbenih nepremičnin družbe DSU konec leta 2022 znašala 115 milijonov evrov, skupna vrednost vseh naložbenih nepremičnin družbe pa 120 milijonov evrov. DSU je med drugim lastnica poslovnih stavb Dunajski kristali, Smelt, F2 in Palače DSU na Litostrojski cesti v Ljubljani, kjer ima prostore tudi ministrstvo za notranje zadeve. Prav tako v okviru javnih pooblastil v svojem imenu in za račun države upravlja večje število nepremičnin, pretežno zemljišč, v skupni vrednosti 9,4 milijona evrov. V DSU pričakujejo, da bo združitev obeh portfeljev omogočila razvoj in lažjo izvedbo nepremičninskih projektov

pa tudi boljše in učinkovitejše upravljanje nepremičnin.

Knjigovodska vrednost nepremičninskega portfelja SDH je konec leta 2023 znašala okoli 90 milijonov evrov, tržna vrednost pa je presežala 150 milijonov evrov. Največ, skoraj polovico teh nepremičnin je zemljišč. Sledijo stanovanjske, poslovne in industrijske stavbe. Namembnost zemljišč je večinoma stanovanjska gradnja, zato se že nekaj časa razmišlja, da bi se del teh naložb namenil za gradnjo najemnih stanovanj.

Kader slabe banke

Sprva je zato vlada napovedovala, da se bodo ta zemljišča prenesla na stanovanjski sklad, a kot je mogoče izvedeti, je po novem mišljeno, da tega prenosa ne bo, ampak bi najemna stanovanja v prihodnje gradil kar DSU. Gre za idejo, ki se je pojavljala že pri sami slabi banki. Glavni direktor DSU je namreč decembra lani postal Mitja Križaj, ki je bil v času vlade Mira Cerarja neizvršni direktor DUTB, v času sedanje vlade pa izvršni direktor slabe banke do njene ukinitve, tam je bil tudi vodja nepremičninskega portfelja. A Križaj je s SDH na tem področju sodeloval tudi po ukinitvi DUTB. *Finance* so lani poročale, da SDH z njim pogodbeno sodeluje pri projektu Javna najemna stanovanja, in sicer prek pogodbe o svetovanju z njegovim podjetjem Fundament svetovanje in investicije.

S prenosom nepremičninske dejavnosti naj bi na DSU prešel tudi del kadrov, ki se je s tem področjem ukvarjal v slabi banki, zdaj pa v SDH.



DSU, ki se že ukvarja z upravljanjem nepremičnin – tudi Palače na Litostrojski – naj bi prevzel še nepremičninski portfelj SDH. FOTO ROMAN ŠIPIČ

12. 01. 2024 **Delo**

Stran/Termin: 11

Naslov: LPP kupuje bolj ekološke avtobuse

Naklada: 19.752,00

Avtor: Aleš Stergar

Površina/Trajanje: 601,05

Rubrika/Oddaja: LJUBLJANA

Žanr: POROČILO

Gesla: GRADNJA STANOVANJ



LPP kupuje bolj ekološke avtobuse

Javni promet *Razpis za osem avtobusov na vodik je objavljen, razpis za 20 električnih avtobusov še pripravljajo*



Odločitev ljubljanske občine in mestnega avtobusnega prevoznika LPP, da za praznična dva tedna in pol, med 21. decembrom lani in 7. januarjem letos, popoldne in zvečer ponudi brezplačne prevoze, so potniki po oceni Petra Horvata, direktorja Ljubljanskega potniškega prometa, dobro sprejeli. V tem obdobju so prepeljali 175 tisoč potnikov, v povprečju 8500 na dan, ob delavnikih pa celo 14 tisoč.

ALEŠ STERGAR

Posebno veliko potnikov so našteali v soboto, 23. decembra. V času brezplačnih prevozov, ko je promet potekal brez zamud, številni potniki sicer niso upoštevali bolj priporočila kot obveznosti validacije urbane, ker pa imajo v LPP na avtobusih tudi števec, so podatki verodostojni. Med potniki so bili seveda tudi taki, ki urbane sploh nimajo, posamezniki pa so vstopali tudi pri drugih vratih, ne le pri sprednjih pri voznikih. Tudi v času popolne zapore Dunajske ceste med 4. in 7. januarjem, ko so mestni avtobusi vozili po obvozih, je bil promet tekoč.

Avtobusi LPP so lani prepeljali skoraj za četrtno (oziroma za 24 odstotkov) več potnikov kot v letu 2022, kar je bolje kot v pred-covidnem letu 2019. Peter Horvat, direktor LPP, tudi navaja, da je bilo do 21. decembra lani za sedem odstotkov več voženj.

V mestnem prometu sicer vozi 216 avtobusov, od tega jih je 97 na plin, od leta 2019 pa je v voznem parku še 17 mestnih hibridnih avtobusov. V primestnem prometu ima LPP trenutno 65 avtobusov. LPP je v vozni park zadnje nove avtobuse uvedel leta 2022, in sicer 14 enojnih medkrajevnih avtobusov, deset zgibnih mestnih avtobusov in dva nizkopodna midi avtobusa. Pred slabim letom, marca leta 2023, je bila povprečna starost mestnih avtobusov skoraj dvanajst let, medkrajevnih pa dobrih sedem let.

Posodobitev voznega parka

Ob taki starostni strukturi je seveda nujna posodobitev voznega parka. Javni holding Ljubljana (JHL), katerega del je LPP, je tako ob koncu lanskega leta objavil med-



V voznem parku LPP je tretjina mestnih avtobusov na metan. FOTO JURE ERŽEN

- LPP lani prepeljal skoraj za četrtno več potnikov kot leto pred tem.
- Brezplačni praznični prevozi so bili med potniki dobro sprejeti.
- Vodikova polnilnica bo na območju P+R Stanežiče.

narodni razpis za nakup osmih mestnih avtobusov na vodik, rok za oddajo prijave je 1. februar 2024, rok za dobavo pa v začetku aprila

leta 2025. Še pred tem pa je JHL v imenu Energetike Ljubljana objavil razpis za dobavo in vgradnjo tehnologije vodikove polnilnice, rok za oddajo je 25. januar, rok za izgradnjo pa sovpada z rokom za dobavo avtobusov na vodik. Po razpisu je vodikova polnilnica predvidena na območju P+R v Stanežičah.

Župan Zoran Jankovič je pred dnevi napovedal, da bo v kratkem naročenih še dvajset električnih avtobusov. Peter Horvat je za *Delo* pojasnil, da za ta razpis še pripravljajo vse potrebno, kdaj pa bo objavljen, še ni napovedal.

Avtobusi na metan, vodik in elektriko so bolj ekološki od avto-

busov na klasični dizelski pogon (v voznem parku LPP so sicer tovrstni avtobusi višjih kategorij), tako vozila na vodik kot na elektriko pa so v LPP v zadnjih letih tudi že preizkusili. Prednost vodikove tehnologije pred električno (baterijsko) pa je tudi v dosegu po posameznem polnjenju.

Stanežiče kot naselje in prihodnja remiza

V prostorskih načrtih je za območje nekdanjih gramoznic v Stanežičah (še prej pa so bile tam njive) predvidena gradnja stanovanjske soseske. Župan Zoran Jankovič je nedavno izjavil, da razmišljajo tudi

175.000

potnikov so v LPP prepeljali v prazničnih dveh tednih in pol

o selitvi remize LPP iz Šiške, ker bi se v Stanežičah sprostilo prostrano zemljišče, kar pa bi seveda precej podaljšalo »prazne« vožnje avtobusov v garažo.

Na vprašanje o drugačni shemi linij ljubljanskega mestnega prometa je Peter Horvat napovedal, da bo novi Potniški center Ljubljana

(PCL) prinesel spremembe tudi v mestni potniški promet, ki pa naj bi sledile potnikom in njihovim potrebam. Že ob jesenski predstavitvi projekta PCL je bila omenjena možnost uvedbe krožnega prometa mestnih avtobusov med novo avtobusno postajo ob Vilharjevi in staro železniško (in avtobusno) postajo na Masarykovi oziroma Trgu OF. Sedanja shema je po Horvatovih besedah ustrezna, saj je Ljubljana vendarle majhno mesto in je iz Črnuč do Dolgega mostu le deset kilometrov. Zdaj 70 odstotkov potnikov ne prestopa, s spremembo linij pa bi bilo prestopov – vsak vzame najmanj pet minut – več.

12. 01. 2024 Svet 24

Stran/Termin: 8

Naslov: Zakaj so opravili 8-milijonski nakup brez lastne cenitve? Naklada: 48.000,00

Avtor: Primož Cirman in Tomaž Modic

Površina/Trajanje: 1.734,77

Rubrika/Oddaja: SLOVENIJA

Žanr: POROČILO

Gesla: CENE NEPREMIČNIN



ZAKAJ SO OPRAVILI 8-MILIJONSKI NAKUP BREZ LASTNE CENITVE?

NOVA SODNA STAVBA V LJUBLJANI Kljub vsemu so na miru

■ Razkrivamo: ministrstvo za pravosodje je plačalo skoraj osem milijonov evrov za novo sodno stavbo zgolj na podlagi cenitve, ki jo je naročil in plačal prodajalec Sebastjan Vežnaver. Lastne cenitve kot »dober gospodar« niso naročili, ker so »prihranili sredstva«.

Avtorja: Primož Cirman in Tomaž Modic
Foto: Sa. R., Google, Ministrstvo za pravosodje, Necenzurirano.si

Ministrstvo za pravosodje pred nakupom nove sodne stavbe, za katero je primorske-mu podjetniku Sebastjanu Vežnaverju konec lanskega leta plačalo skoraj osem milijonov evrov, ni naročilo lastne cenitve.

To je razvidno iz pojasnil, ki smo jih z ministrstva prejeli v sredo popoldne. Gre za podatek, ki krepi sume, da ministrstvo pri nakupu nepremičnine ob Litjski cesti v Ljubljani, ni ravnala gospodarno. Presoja, da je cena, ki jo je država plačala za objekt, v resnici ustrežna, je namreč v celoti prepustilo kar prodajalcu, torej Vežnaverju. Ta je, kot smo že poročali, pred štirimi leti isto zgradbo iz stečajne mase odkupil za manj kot dva milijona evrov.

Edino cenitev, s katero je pred podpisom pogodbe razpolagalo ministrstvo, ki ga vodi Dominika Švarc Pipan, je naročil in plačal Vežnaver. Tudi zato ni presenečenje,

Edino cenitev, s katero je pred podpisom skoraj osem milijonov evrov vredne nakupne pogodbe razpolagalo ministrstvo za pravosodje, je naročil in plačal prodajalec Sebastjan Vežnaver. Tudi zato ni presenečenje, da je tržna vrednost objekta, ki jo navaja dokument, praktično enaka ceni, ki jo je ministrstvo plačalo prodajalcu. Na fotografiji ministrica Dominika Švarc Pipan.

Ministrstvo za pravosodje ni naročilo lastne cenitve, upoštevalo je prodajalčevo.

da je tržna vrednost objekta, ki jo navaja dokument, praktično enaka ceni, ki so jo plačali prodajalcu. Toda iz same cenitve je razvidno, da je ni opravil pooblaščen cenilec vrednosti, kot je sicer praksa pri državnih poslih z nepremičninami. Tudi sama verodostojnost tega dokumenta je pod velikim vprašajem. Več dejstev kaže na to, da je cenitev v pomembnem delu stara že več kot tri leta, naknadno pa je bila popravljen. Kaj vse je torej šlo narobe pri tem poslu?

URADNO: EDINO CENITEV JE PLAČAL VEŽNAVER

Ponovimo: ministrstvo za pravosodje je v zadnjih dneh lan-

skega leta podpisalo pogodbo o nakupu dvonadstropnega objekta ob Litjski cesti v Ljubljani, ki je že več let v zelo slabem stanju. Njegov prejšnji lastnik Sebastjan Vežnaver ga je konec leta 2019 kupil za 1,7 milijona evrov. V štirih letih je torej zaslužil šest milijonov evrov.

Kljub temu so na ministrstvu »prepričani, da gre za ugoden posel«. Zatrjevali so, da v Ljubljani ni veliko podobnih nepremičnin takšne velikosti. Njihove prodajne cene naj bi bile mnogo višje od cene, ki so jo plačali Vežnaverju. In najpomembneje: tudi pooblaščen cenilec je ugotovil, da je kupljena nepremičnina vredna več, kot so zanjo plačali, so poudarili na ministrstvu. Kot dokaz so nam poslali tudi cenitveno poročilo.

Toda iz tega dokumenta je razvidno, da ga je naročilo in plačalo Vežnaverjevo podjetje Stanovanjsko-poslovna rezidenca Rajski vrt kot prodajalec nepremičnine. Ker je v njegovem interesu doseči čim višjo kupnino, tako ni logično, da vrednosti objekta ni ločeno preverilo tudi ministrstvo, ki bi si moralo prizadevati za gospodarno porabo javnega denarja.

CENITVE NISO NAROČILI – KER SO ŽELELI PRIHRANITI

Zakaj torej ministrstvo ni pridobilo lastne cenitve nepremičnine? »Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti upravljalcem nepremičnin v lasti države nalaga, da moramo pridobiti cenitev



8-MILIJONSKI NAKUP ... DA BI »PRIHRANILI«

Ministrstvu »prepričani, da gre za ugoden posel«

nepremičnine, kadar z njo razpolagamo – torej ob prenosu lastninske pravice (odplačno ali neodplačno) z države na drugo fizično ali pravno osebo,« so odgovorili na ministrstvu.

»Kot dober gospodar smo pri odločitvi o nakupu objekta na Litijski 51 izhajali iz analize trga in zato že v juniju 2023 izvedli informativno zbiranje ponudb, prihranili smo sredstva za cenitev, hkrati pa na trgu iskali ustrezne nepremičnine,« so dodali.

Za primerjavo: poročali smo že, da se je za nakup iste zgradbe zanimal tudi Diagnostični center Bled, ki je po naših informacijah pred pogajanjem o nakupu naročil lastno cenitev. Ta naj bi pokazala, da je nepremičnina v najboljšem primeru vredna približno milijon evrov manj od cene, ki jo je zanjo plačalo ministrstvo.

Več naših sogovornikov iz nepremičninskih krogov nas je sicer opozorilo, da je v poslih mogoče, da se prodajalec in kupec dogovorita za skupno cenitev. Pri tem je ključni pogoj, da jo opravi pooblaščen cenilec vrednosti. Gre za fizično osebo, ki je za to dejavnost pridobila dovoljenje Slovenskega inštituta za revizijo.

Toda v tem primeru temu ni bilo tako. Iz cenitve je namreč razvidno, da jo je izdelal gradbeni inženir Anton Rigler, ki ga



Nova sodna stavba je v bolj slabem stanju.

ni mogoče najti na seznamu pooblaščenih cenilcev. Rigler je namreč »le« sodni cenilec. Med pooblaščenimi in sodnimi cenilci obstaja pomembna razlika. Prvi so pod nadzorom inštituta za revizijo in agencije za javni nadzor nad revidiranjem, ki lahko cenilcu v primeru kršitve pravil in standardov ocenjevanja izreče sankcije. Za to, da so usposobljeni za cenitve vseh vrst nepremičnin za različne namene, morajo opraviti leto dni dolgo izobraževanje. Medtem sodni cenilci delajo cenitve le za potrebe sodišč. Njihovo delo nadzoruje strokovni svet, ki deluje v okviru ministrstva za pravosodje.

RAZLIČNI DATUMI NA CENITVI

Sama verodostojnost cenilnega poročila je sicer pod velikim vprašajem. Na dokumentu je



Tako je videti objekt na Litijski cesti v Ljubljani.

kot datum izdelave naveden 13. december 2023, dva tedna pred podpisom pogodbe med ministrstvom in Vežnaverjem.

Toda na več mestih je mogoče prebrati, da je nastalo več kot tri leta prej. V njem je namreč Rigler zapisal, da je »vizualni ogled predmetne nepremičninske po-

sesti opravil dne 19.8.2020, pri pregledu sem predmetno nepremičninsko posest fotografiral«. Povsem na koncu cenitve, kjer je oddal svoj žig in se podpisal, pa je naveden datum 21.8.2020.

Da je bila cenitev zgradbe na Litijski dejansko izdelana leta 2020, naknadno pa popra-

DEJSTVO ...

... da ni bilo cenitve, krepí sume, da ministrstvo pri nakupu nepremičnine ob Litijski cesti v Ljubljani ni ravnalo gospodarno.



► Zakaj so opravili 8-milijonski nakup brez lastne cenitve? Da bi »prihranili«

vljena, bi lahko dokazovali tudi napačni podatki, ki jih je pri tem uporabil Rigler. Kot pogodbeno površino stavbe, ki jo je kupovala država, je vzel površino iz registra geodetske uprave (Gurs). Tam je zavedeno, da ima nepremičnina 4.600 in ne dobrih 5.100 kvadratov, kot je v gradivu za vlado in sporočilu za javnost navedlo ministrstvo. Kot smo že poročali, je izmero prostorov, ki je pokazala višjo številko, Vežnaver naročil spomladi 2021, ministrstvo pa je očitno nikoli ni neodvisno preverilo.

Na ministrstvu so pojasnili, da je bila cenitev izdelana 13. decembra 2023, izdelal pa jo je zapriseženi sodni cenilec. Na dodatno vprašanje, ali in kako so preverili pristnost tega dokumenta, niso odgovorili.

PO KAKŠNI METODOLOGIJI JE STAVBA VREDNA OSEM MILIJONOV EVROV?

In zakaj ministrstvo ni pridobilo lastne izmere prostorov nepremičnine? »Ker stavba še nima katastrskega vpisa, ministrstvo ni pristalo na izmere iz registrskega vpisa množičnega vrednote-

DEJSTVO

Sebastjan Vežnaver je, ker je objekt na Litijski konec leta 2019 kupil za 1,7 milijona evrov, v štirih letih zaslužil šest milijonov evrov.

Vežnaver je pred štirimi leti isto zgradbo iz stečajne mase odkupil za manj kot dva milijona evrov.

Podlaga: ocena tržne vrednosti nepremičninskih pravic na dan 13.12.2023

Obseg naloge opredeljen kot predmet ocenjevanja:

Predmet ocenjevanja:

Nepremičnina z ID znakom:

1732 273/2,
1732 200/13,
1732 270/4,
1732 269/3,

ki predstavljajo parcele številka 273/2, 200/13, 270/4 in 269/3, na katerih stoji poslovna stavba številka 802;

1732 200/3¹,
1732 269/5,
1732 270/2,

ki predstavljajo parcele številka 200/3, 269/5 in 270/2, kot pripadajoča zemljišča; vse k.o. Štepanja vas (šifra k.o. 1732)

Lokacija nepremičnine na naslovu: Litijska cesta 51, 1000 Ljubljana

ANTON RIGLER, gradb. ing.
cenilec stvarnega premoženja - nepremičnin in izvedenec za gradbeno stroko,
z licenco SICGRAS, št. GR 169

DECEMBER 2023



Cenitev je uradno nastala decembra lani, tik pred zaključkom posla.

nja nepremičnin, ki je potekalo pred leti za namen uvedbe davka na nepremičnine. Zato je od prodajalca zahtevalo, da nam posreduje izmero obstoječega stanja objekta, ki jo je izdelalo podjetje Harco d.o.o. v aprilu 2021. Priprava takega elaborata je zahtevala od izdelovalcev, da objekt pregledajo in izmerijo na licu mesta. Takrat objekt še ni bil v lasti ministrstva, zato izmere ni moglo naročiti,« so odgovorili.

Cenitev, na katero se sklicuje ministrstvo, je pokazala, da je stavba vredna 7,98 milijona evrov, slabih 200 tisočakov manj od tega, kar so na koncu zanjo plačali

Vežnaverju. A tudi metodologija, po kateri je Rigler prišel do te vrednosti, je vprašljiva. Odločil se je namreč za oceno na podlagi prodajnih cen primerljivih prostorov. Pod drobnogled je vzel tri posle:

- prodajo 1.080 kvadratnih metrov pisarn v Metalki na Dalmatinovi ulici,
- prodajo manjše poslovne stavbe na Verovškovi cesti v Ljubljani,
- prodajo poslovnega kompleksa v Zeleni jami za Bežigradom.

Vsi posli so bili narejeni v letu 2022. To pomeni, da je ta del cenitve Rigler izdelal naknadno.

POLICIJA

Ta je potrdila, da Nacionalni preiskovalni urad preverja informacije domnevnih nepravilnosti nakupa stavbe na Litijski cesti.

Natančneje, dve leti po obisku zapuščene stavbe ob Litijski cesti. Čeprav so te zgradbe za razliko od Vežnaverjeve nepoškodovane, so na ta račun pridobile le deset odstotkov vrednosti, zaradi lokacije pa še pet oziroma osem odstotkov.

Rigler se na naše prošnje za pojasnila ni odzval. Tako nismo mogli preveriti informacije, ali res poslovno sodeluje tudi s pooblaščenim cenilko Bredo Zorko, ki je leta 2017 tržno vrednost stavbe ob Litijski cesti v enem od stečajev ocenila na 2,9 milijona evrov. Zorko in Rigler sta sicer soseda v naselju Mali vrh pri Šmarju. ■

2.9 Pregled predmetne posesti in okolja in ogled nepremičnine

Opravil sem vizualni ogled predmetne nepremičninske posesti dne 19.8.2020, pri pregledu sem predmetno nepremičninsko posest fotografiral. Osnovne podatke o predmetni posesti sem pridobil od naročnika. Ogleдал sem si tudi okolje predmetne posesti. Zbral sem osnovne podatke o demografskih in ekonomskih procesih ter splošne podatke o cenah nepremičnin. Ob ogledu predmetne posesti sem si ogledal vse primerljive posesti, ki so v poročilu uporabljene pri načinu tržnih primerjav.

Iz cenitve izhaja, da je Rigler opravil ogled nepremičnine avgusta 2020, več kot tri leta pred tem, ko je cenitev uradno nastala.

12. 01. 2024 Večer

Stran/Termin: 13

Naslov: Prostori ambulante so neprimerni

Naklada: 16.328,00

Avtor: Jana Juvan

Površina/Trajanje: 419,96

Rubrika/Oddaja: MARIBOR IN REGIJE

Žanr: POROČILO

Gesla: ETAŽNA LASTNINA



Stopnišče je v lasti več etažnih lastnikov in bi se moralo sanirati v celoti, saj statično ni primerno za vgradnjo naprav za dostop za invalide. Foto: Sašo Bizjak

Jana Juvan

Po poročanju o vnovičnem neuspehu mariborske občine pri razpisu za koncesijo splošne medicine v Malečniku smo se sestali s podjetnikom, ki deluje v zdravstvu in ga je koncesija lani zanimala. Vendar je ocenil, da so občinski prostori za ambulanto popolnoma neustrezni, enako pogoji razpisa.



V Malečniku že skoraj leto nimajo zdravnika

Najemnina 680 evrov, kolikor je bila postavljena nazadnje, je občutno previsoka za to, kar ponujajo, je jasen. Šel je na ogled prostorov in ocenil, da bi v prostore moral vložiti vsaj 10.000 evrov za najnujnejše prilagoditve. "Kje je še ves inventar, oprema, če ostanejo v notranjosti. Neustrezen pa je tudi dostop za reševalno vozilo in vstop za invalide, neurejeno je parkirišče," še našteje. Tudi čakalnica je po njegovi oceni premajhna, prav tako skladiščni prostori in sanitarije.

Etažni lastniki ne želijo prenove

Na mariborski občini (MOM) priznavajo, da so prostori neprimerni. "Žal je prostor omejen z gradbenimi karakteristikami stavbe, zato je velikost čakalnice ali skladiščnih prostorov omejena. MOM je optimalno opremila prostor. V naši lasti pa je zgolj poslovni prostor, preostala stavba oziroma njeni deli so v lasti fizičnih oseb. Sam vhod v ambulanto, ki poteka preko stopnišča, je v lasti vseh etažnih lastnikov. Žal je v slabšem stanju in bi se moral sanirati v celoti, saj statično ni primeren za vgradnjo naprav za dostop za invalide, kar pa predstavlja večji strošek, za kar preostali etažni lastniki niso zainteresirani.



MALEČNIK

Prostori ambulante so neprimerni

Zato (tudi) se na razpis za koncesijo v Malečniku kandidati niso prijavi. Občina: nismo edini lastnik

Zavedamo se, da je dostop za invalide velik problem, ki ga pa prav zaradi deljenega lastništva ni možno (enostavno) rešiti. Žal MOM v Malečniku ne razpolaga z drugim primernim prostorom za ambulanto. Ta stavba pa je letom primerno vzdrževana in ni v slabem stanju. MOM v razpisu za podelitev koncesije sicer ne pogojuje, da se dejavnost izvaja v naših prostorih, prostori so lahko tudi zasebni," pravijo na občini.

Najemnino določa cenilec

Trdijo, da so poslovni prostor leta 2008 generalno obnovili - od tlakov, podov,

ogrevanja, nove previjalnice in vhoda z nadstreškom. Glede višine najemnine pa, da jo določi cenilec na podlagi Zakona o stvarnem premoženju države in da jo lahko znižajo za največ 30 odstotkov, če je predhodni postopek najema neuspešen. Spomnimo. Zdravnica **Darja Belec**, ki je imela opredeljenih 1157 pacientov, je jeseni 2022 vrnila koncesijo iz osebnih razlogov in vse od lanskega februarja, ko je zaprla vrata ambulante, ljudje v Malečniku nimajo zdravnika. Mariborska občina je sprva koncesijo podelila podjetju Julius, ki pa ni uspel zagotoviti zdravnika, zato so pogodbo z njimi razdrli. Od tedaj so razpis še dvakrat ponovili, a se nanj nikdar ni nihče prijavil.

12. 01. 2024 Večer

Stran/Termin: 14

Naslov: Na dražbah prodajajo več stavbnih zemljišč

Naklada: 16.328,00

Avtor: Barbara Bradač

Površina/Trajanje: 869,44

Rubrika/Oddaja: MARIBOR

Žanr: POROČILO

Gesla: GRADNJA STANOVANJ



MESTNA OBČINA MARIBOR

Na dražbah prodajajo več stavbnih zemljišč

Če bi mariborska občina na javnih dražbah v prihodnjih dveh tednih prodala vsa predvidena zemljišča po izključnih cenah, bi proračun napolnila s skoraj 20 milijoni evrov

Barbara Bradač

Mariborska občina bo prihodnja dva tedna na javnih dražbah prodajala zemljišča. Nekatera zemljišča je prodajala že lani, a brez uspeha, nekaj jih je dodala. Nekatera so zanimiva za potencialne investitorje za različne dejavnosti ali gradnjo stanovanj, kakšno pa tudi za individualne kupce. Dražbe bodo potekale od 16. do 23. januarja.

"Na trg smo dali vse, kar bi želeli v letošnjem letu prodati. Ravno s tem namenom, da opozorimo potencialne investitorje in da nas dejstvo, da še nimamo proračuna, ne bi oviralo pri prodaji, če bi se kak investitor našel," je pojasnil **Gorazd Škrabar**, vodja urada za gospodarske dejavnosti na Mestni občini Maribor.

tisoč. "V okviru cone Tezno je zagotovo prihodnost, tudi zaradi južne obvoznice in še česa. Tu so res dobre parcele in se čudim, da tukaj nismo uspešni, ampak mogoče bo pa letos drugače. Parcele so komunalno urejene in zelo lepe. Tudi tiste za Bauhausom in ob Ptujski cesti so zelo atraktivne. Moramo vedeti, da v Mariboru takšnih stavbnih zemljišč praktično ni več, vsi nam že priznavajo, da smo zelo dobri pri doseganju nakupnih cen," pojasnjuje Škrabar.



"Na trg smo dali vse, kar bi želeli v letošnjem letu prodati"

Dobre parcele v Poslovno-proizvodni coni Tezno

Prodaja se nekaj večjih površin. Na Tezno ob Ptujski cesti okrog 60 tisoč kvadratnih metrov, v Razvanju za Bauhausom okrog 50 tisoč in v okviru Poslovno-proizvodne cone Tezno 35

Trgu ponujajo stavbna zemljišča različnih velikosti, z resnim investitorjem so se pripravljene pogovarjati o želeni kvadraturi. Nekatera zemljišča prodajajo kot celote. "Želimo si, da bi jih kupil en pravni subjekt. Če ne, jih bomo od-



Prodaja se tudi petsobno stanovanje v prvem nadstropju na naslovu Pod gradiščem 18 po izključni ceni 149.000 evrov. Foto: Mestna občina Maribor



Kvadratni meter v coni Tezno blizu Perhavčeve ulice stane 105 evrov.

Foto: Igor Napast

delili kasneje. Je pa res, da so se v zadnjem času pojavljali tudi investitorji, ki bi želeli 50 tisoč kvadratnih metrov in več, zato prodajamo celote," še doda Škrabar.

Izklicna cena tudi 4,7 milijona evrov

V Poslovno-proizvodni coni Tezno je sedem zemljiških parcel, ki so neposredno druga ob drugi. Parcele so namenjene proizvodnji, skladiščenju in poslovni dejavnosti. Največje zemljišče meri 10.716 kvadratnih metrov, izklicna cena je 1.125.180 evrov. Najmanjša parcela ima 416 kvadratnih metrov, iz-

klicna cena je 43.680 evrov. Kvadratni meter v coni Tezno blizu Perhavčeve ulice stane 105 evrov. "Cona je opredeljena s prostorskim aktom in je še precej prostih površin. Včasih so se na silo ponujale površine, ki niso bile komunalno opremljene, tu pa so zemljišča okoli na novo zgrajene ceste. Interes je, ampak mogoče sedaj ponudba ne odraža stanja gospodarstva v zadnjem letu," je povedal **Gorazd Bende**, direktor Poslovno-proizvodne cone Tezno, kjer je že 250 poslovnih subjektov in skoraj 3700 zaposlenih.

Na Teznu občina prodaja še eno večje območje ob Ptujski cesti. Tu se za kvadratni meter odšteje 170 evrov. V preteklosti je to površino že prodajala, bili so potencialni investitorji, a prodaja ni bila sklenjena. Gre za več parcel velikosti od 5000 kvadratnih metrov in z izklicno ceno 850.170 evrov, do najve-

čje parcele 27.352 kvadratnih metrov z izklicno ceno 4.649.840 evrov.

Zemljišča namenjena gradnji

Lahko pa na Teznu kupite stavbno zemljišče ob Prekmurski cesti, kjer je mogoče postaviti hišo. Parceli velikosti 546 kvadratnih metrov so od preteklega neuspešne dražbe znižali ceno s 109.000 evrov na 74.256. Kar 134.750 evrov pa pričakuje občina za 1078 kvadratnih metrov stavbne parcele v Limbušu. Na Pobrežju ob Čufarjevi cesti pa za 524 kvadratnih metrov stavbnega zemljišča, namenjenega gradnji stanovanj, pričakujejo najmanj 52.400 evrov.

Lani je urad za gospodarske dejavnosti mariborske občine prodal dve večji parceli za Bauhausom. Vsaka je merila okoli 15 tisoč kvadratnih metrov. Iztržili so 125 evrov za kvadratni meter, torej se je steklo v občinski proračun blizu dva milijona za vsako prodano parcelo. "Ko je realizirano, se mogoče sliši enostavno, a je bilo celo leto veliko dela, pogovorov, usklajevanj," je zadovoljen Škrabar. Eno parcelo je kupila logistična družba Krapše, ki se večinoma ukvarja s transportnimi in skladiščnimi storitvami, drugo pa Geaproduct, specializirano podjetje za trženje sadja in zelenjave.



Gorazd Škrabar, vodja Urada za gospodarske dejavnosti

Foto: Sašo Bizjak

Več na vecer.com

Na spletni strani si lahko pogledate interaktivni zemljevid z lokacijami in cenami zemljišč.

www.vecer.com.



Preberite QR kodo s kamero telefona!

12. 01. 2024 Večer

Stran/Termin: 17

Naslov: Zanikajo vnaprej dogovorjeni posel (2)

Naklada: 16.328,00

Avtor:

Površina/Trajanje: 161,49

Rubrika/Oddaja: KOROŠKA

Žanr: PISMO

Gesla: CENE NEPREMIČNIN



PREJELI SMO

Zanikajo vnaprej dogovorjeni posel (2)

V Večeru je bil 27. decembra 2023 objavljen članek z naslovom Zanikajo vnaprej dogovorjeni posel, v katerem avtorica članka, novinarka Jasmina Detela, navaja, da je podjetje Acron svojo poslovno stavbo v Pamečah prodajalo že vsaj eno leto na različnih portalih za 1,4 milijona, Mestna občina Slovenj Gradec pa naj bi po navedbah novinarke za objekt plačala 100.000 evrov več.

V zvezi s tem pojasnjujemo, da novinarica v članku ni povzela zadnje, osvežene ponudbe prodajalca v višini 1,6 milijona evrov, objavljene na več drugih nepremičninskih portalih, med njimi tudi na Century 21, pač pa nižjo, starejšo, izpred dveh let. Takšno, neosveženo torej, je imela objavljeno tudi Regionalna razvojna agencija Koroška.

Mestna občina Slovenj Gradec je pred nakupom preverila prodajalčevo cenitev nepremičnine z naročilom dodatnega pregleda ocenitve tržne vrednosti nepremičnine pri sodnem izvedencu in cenilcu za gradbeno stroko, ki je cenitev

objekta v višini 1.506.000,00 evrov tudi potrdil. Takšna cenitev in ne cena, navedena v prodajnih oglasih, je osnovna za pogajanja o nakupu.

V Mestni občini Slovenj Gradec kot dobri gospodarji sledimo vsem razpisom ministrstev in poskušamo črpati kar največ sredstev. Tako smo ravnali tudi v primeru razpisa ministrstva za kohezijo in regionalni razvoj, na katerem smo uspeli pridobiti 100-odstotno financiranje za nakup objekta, opremljenega s pisarniško opremo. Bodočim podjetnikom bomo lahko že letos spomladi ponudili tudi prostore v podjetniškem inkubatorju, ki ga v mestni občini še nimamo, storitvena inkubatorja na dveh lokacijah v občini pa sta zasedena kar 94-odstotno.

Za kvadratni meter površine v objektu na lokaciji ob državni cesti Slovenj Gradec-Dravograd smo plačali 605 evrov, kar je veliko bolj ugodno, kot če bi se odločili za novogradnjo. Za primerjavo; v Slovenj Gradcu se trenutno prodaja primerljiv poslovni objekt za ceno ca 1600,00 evrov za kvadratni meter.

Regionalna razvojna agencija za Koroško v zvezi z nakupom občini tokrat ni podala nobenega mnenja, od njih smo prejeli le potrdilo o zasedenosti obeh obstoječih podjetniških inkubatorjev.

Mestna občina Slovenj Gradec