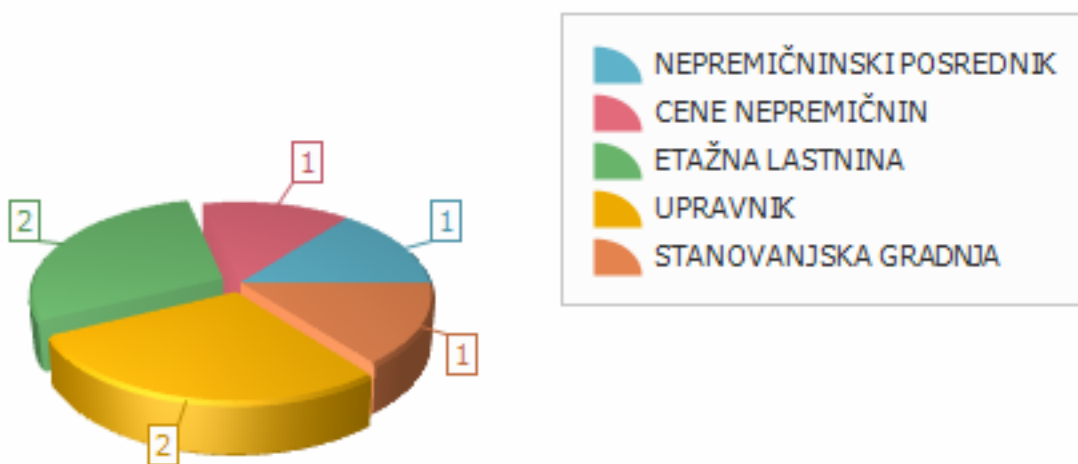


Poročilo medijskih objav

Pripravljeno: **25.01.2024**

Pojavnost:



Ključne besede v poročilu:

NEPREMIČNINSKI POSREDNIK	1
CENE NEPREMIČNIN	1
ETAŽNA LASTNINA	2
UPRAVNIK	2
STANOVANJSKA GRADNJA	1

Pregled objav

24. 01. 2024	Moje finance	Stran/Termin: 37	SLOVENIJA
Naslov:	Zakaj slovenski finančnik napoveduje krepko rast cen stanovanj v Ljubljani		
Vsebina:	»ZA LETO 2024 JE MOJE OSREDNJE PRIČAKOVANJE OD SEDEMDO OSEMODSTOTNA RAST CEN STANOVANJ V LJUBLJANI, PRAVI BLAŽ HRIBAR, ČLAN UPRAVE POKOJNINSKE DRUŽBE A.		
Avtor:	Šimac		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	NEPREMIČNINSKI POSREDNIK, CENE NEPREMIČNIN		

24. 01. 2024	www.sta.si	Stran/Termin:	SLOVENIJA
Naslov:	Ljudska iniciativa Velenje s protestom nad visoke cene ogrevanja		
Vsebina:	Ljudska iniciativa Velenje je danes na Titovem trgu v Velenju zaradi visokih cen ogrevanje izvedla protest. Zahtevajo preklic januarskih položnic za ogrevanje in nižje cene. V Termoelektrarni Šoštanj (Teš) so ob tem napovedali znižanje cene toplotne energije.		
Avtor:	lpc/bdo		
Žanr:	SPLETNI ČLANEK		
Gesla:	ETAŽNA LASTNINA, UPRAVNIK		

25. 01. 2024	Večer	Stran/Termin: 18	SLOVENIJA
Naslov:	Napolnjen Titov trg je bil zgovoren		
Vsebina:	Preklic položnic za december, znižanje cen ogrevanja, revizijo poslovanja komunalnega podjetja, transparentnost nakazil, znižanje emisijskih kuponov in davka zahtevajo občani Velenja in Šoštanja		
Avtor:	Rozmari Petek		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	ETAŽNA LASTNINA, UPRAVNIK		

25. 01. 2024	Novi tednik	Stran/Termin: 2	SLOVENIJA
Naslov:	Bo sprejem načrta o razvoju mesta trd oreh?		
Vsebina:	O občinskem prostorskem načrtu, selitvi hiš, predoru in primerjavi z Velenjem		
Avtor:	SIMONA ŠOLINIČ		
Žanr:	INTERVJU		
Gesla:	STANOVANJSKA GRADNJA		

24. 01. 2024

Moje finance

Stran/Termin: 37

Naslov: Zakaj slovenski finančník napoveduje krepko rast cen

Naklada: 10.000,00

Avtor: Šimac

Površina/Trajanje: 570,94

Rubrika/Oddaja: NEPREMIČNINE

Žanr: POROČILO

Gesla: NEPREMIČNINSKI POSREDNIK, CENE NEPREMIČNIN



37

ZAKAJ SLOVENSKI FINANČNIK NAPOVEDUJE KREPKO RAST CEN STANOVANJ V LJUBLJANI

»ZA LETO 2024 JE MOJE OSREDNJE PRIČAKOVANJE OD SEDEM- DO OSEM odstotna rast cen stanovanj v Ljubljani,« pravi Blaž Hribar, član uprave Pokojninske družbe A.

Jurij Šimac
jurij.simac@finance.si



Rast cen rabljenih stanovanj v Ljubljani se je lani konkretno upočasnila, so pokazali podatki statističnega urada za tretje lansko četrletje (novejših še ni). Kakšne so napovedi? Medtem ko nepremičninski posredniki večjih sprememb cen ne pričakujejo, je Blaž Hribar, član uprave Pokojninske družbe A, v prednovoletnem pogovoru za Finance napovedal: »Moje osrednje pričakovanje za 2024 je od sedem- do osem odstotna rast cen stanovanj v Ljubljani.« Zakaj takšen pogled?

Najprej o zadnjih statističnih podatkih s trga nepremičnin. Cene rabljenih stanovanj v prestolnici so v tretjem lanskem četrletju v primerjavi z istim obdobjem 2022 zrasle za odstotek, so pokazali podatki Sursa. Na četrletni ravni so cene za 0,1 odstotka upadle. Podatki o dogajanju v prvih treh četrletjih 2023 (novejših še ni) kažejo predvsem dvoje: število transakcij je upadlo za približno 25 odstotkov, rast cen pa se je močno umirila. Kot že rečeno so v tretjem lanskem četrletju medletno zrasle za odstotek, leto dni pred tem je rast presežala 10 odstotkov.

»Pričakujem rast cen stanovanj v Ljubljani«

O nepremičninah je na spletnem pogovoru »Kam z denarjem v 2024«, ki so ga Finance organizirale v drugi polovici

decembra, spregovoril tudi član uprave Pokojninske družbe A Blaž Hribar. Njegovo mnenje oziroma pogled na dogajanje na nepremičninskem trgu se nam je zdel zanimiv, zato ga dodatno poudarjamo:

»Kljub močni rasti obrestnih mer je nepremičninski trg, cenovno gledano, to odlično preстал. Številni so pričakovali, da se bodo cene nepremičnin močno znižale, tako kot cene dolgoročnih obveznic. To se ni zgodilo. Zakaj? Ker so hkrati močno rasle plače in ponudbe za delo, to je nadomestilo upad stanovanjskih posojil.

Še eno dejstvo - in to velja povsod, kjer je prebivalstvo najemalo posojila s fiksno obrestno mero: če imate danes posojilo z nizko fiksno obrestno mero za svoje stanovanje, vas to odvrča od, denimo, nakupa večje nepremičnine. Ne samo, da bi v tem primeru morali doplačati kvadratne metre, doplačati bi morali tudi precej višjo obrestno mero. Mesečni obrok posojila bo močno poskočil, ker bo obrestna mera precej višja. Posameznik zdaj ne želi v drugo nepremičnino, ker bi s tem izgubil poceni financiranje, ki ga ima pri trenutni nepremičnini. To je po mojem mnenju glavni razlog za zmanjšanje števila transakcij. Te so sicer na ravni leta 2013, ko smo bili v povsem drugačnem okolju - plače so se zniževale in ljudje so bili veseli, če so obdržali službo.

WWW.MOJEFINANCE.SI



ŠESTMESEČNI EURIBOR V ZADNJEM LETU DNI

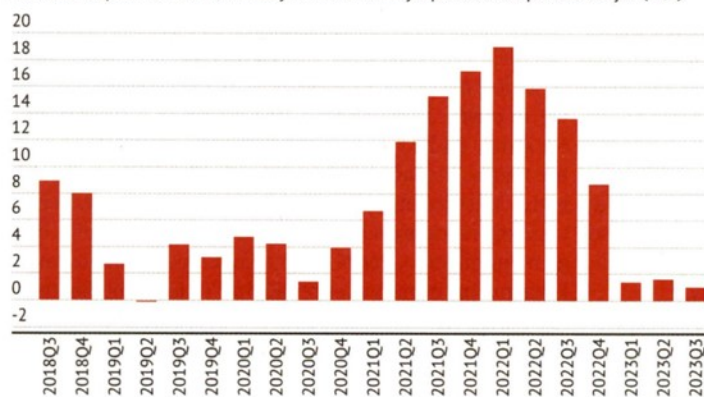
v odstotkih



Vir: Bloomberg

KAKO SE JE LANI OHLADILA RAST CEN STANOVANJ V LJUBLJANI

Medletne spremembe cen rabljenih stanovanj v prestolnici po četrtletjih (v %)



Vir: Surs

Kako naprej? Obrestne mere za stanovanjska posojila se že znižujejo, plače na drugi strani rastejo, in če ne bo recesije, potem ne vidim razloga, zakaj ne bi napovedal rasti cen nepremičnin v letu 2024. Če pride do resne recesije, potem je slika seveda obrnjena, cene nepremičnin so predvsem posledica gospodarske rasti države.

Pod črto: ker ne pričakujem občutnejše recesije v 2024, pričakujem nadaljnjo rast cen nepremičnin. Med korono so rasle po 15 odstotkov na leto, za leto 2024 je moje osrednje pričakovanje od sedem- do osem odstotna rast cen stanovanj v Ljubljani. «

Kaj se torej dogaja s posojili in kaj s plačami?

Kot je bilo že večkrat opozorjeno, se je lani zaradi strme rasti obrestnih mer močno zmanjšalo povpraševanje po stanovanjskih posojilih - po podatkih Banke Slovenije se je v prvem lanskem polletju masa novoodobrenih stanovanjskih posojil v primerjavi z letom prej zmanjšala za polovico.

Upad povpraševanja po posojilih in zniževanje obrestnih mer na mednarodnih finančnih trgih sta banke očitno spodbudila k prilagoditvam, decembra smo poročali, da so nekatere banke že začele zniževati fiksne obrestne mere za stanovanjska posojila. Pri dolgoročnih, 25- ali pa 30-letnih posojilih, denimo, ni več obrestnih mer, ki bi presegale mejo petih odstotkov.

Obrnila se je tudi smer gibanja medbančne obrestne mere - šestmesečni EURIBOR je decembra spet zdrsnil pod mejo štirih odstotkov. Trgi trenutno ocenjujejo, da bo šestmesečni EURIBOR do konca leta 2024 upadel pod 2,4 odstotka (dodajmo, da se napovedi pogosto spreminjajo in se nanje ne gre povsem zanašati).

Kaj pa plače, torej drugi element, ki ga omenja Hribar? Povprečna bruto plača za oktober (najnovejši podatek statističnega urada) je znašala 2.210,78 evra in bila v primerjavi z oktobrom 2022 nominalno višja za 9,2, realno pa za 2,2 odstotka. Banka Slovenije je decembra napovedala: v prihodnjem letu naj bi nominalna rast plač znašala 6,2 odstotka, v letu 2025 5,5 odstotka in v 2026 3,9 odstotka.

24. 01. 2024 www.sta.si

Stran/Termin:

Naslov: Ljudska iniciativa Velenje s protestom nad visoke cene Naklada:

Avtor: lpc/bdo

Površina/Trajanje: 1,00

Rubrika/Oddaja:

Žanr: SPLETNI ČLANEK

Gesla: ETAŽNA LASTNINA, UPRAVNIK

<https://www.sta.si/3260666>

Ljudska iniciativa Velenje je danes na Titovem trgu v Velenju zaradi visokih cen ogrevanje izvedla protest. Zahtevajo preklic januarskih položnic za ogrevanje in nižje cene. V Termoelektrarni Šoštanj (Teš) so ob tem napovedali znižanje cene toplotne energije. Kot so pojasnili v Tešu, so na agencijo za energijo oddali vlogo za spremembo cene toplotne energije, da bi se ta znižala z 51,30 evra uro na 48,38 evra za megavatno uro. To je rezultat pogajanj in doseženih cen premoga, vladne regulative na področju določitve cen plina in upoštevanja cen delnega nakupa emisijskih kuponov za leto 2024 po ugodnejši ceni kot za leto 2023, so navedli. V iniciativi medtem zahtevajo preklic izdanih položnic. Po besedah predstavnika iniciative Asmirja Bečarevića je nedopustno, da je velenjska komunala položnice, ki bodo ljudi pahnile v revščino, sploh poslala. Nekateri so januarja namreč prejeli položnice za december, ki so trikrat višje od tistih za november. Nekaj občanov je ob tem napovedalo, da jih ne bo poravnalo. "Ne smemo dovoliti, da kmet, ki pozimi nima sena, proda kravo. Ne bomo prodajali svojih stanovanj, da plačamo visoke položnice za ogrevanje. Zahtevamo, da se cena toplotne takoj zniža za polovico," je na shodu dejal Bečarević. Po njegovem je nedopustno to, da vlada ni ohranila znižanega davka na dodano vrednost za ogrevanje. Bečarević je izpostavil, da se je cena toplotne energije iz Teša v zadnjih šestih zvišala za 300 odstotkov. V iniciativi od Premogovnika Velenje in Teša ob tem zahtevajo nadomestilo iz naslova degradacije okolja za ljudi. Velenjski župan in državni svetnik Peter Dermol je medtem na današnji seji državnega sveta predlagal, da se državni pravilnik, ki določa obračun stroškov toplotne energije, dopolni tako, da se v primeru, če enota v večstanovanjski stavbi ni v uporabi najmanj en mesec, poraba toplote za to enoto za to obdobje obračuna po dosedanjih določbah. Preostali del neporabljene toplote, ki bi odpadel na to enoto, če bi bila v uporabi, pa bi se kot olajšava upoštevala za enote, ki mejijo na to enoto, in ne na celotno stavbo v povprečju enakih mesecev preteklih let. Podal je tudi pobudo za povišanje subvencij za energetske sanacije starejših večstanovanjskih stavb. Ta trenutno znaša 18 evrov na kvadratni meter za fasado oz. največ 20 odstotkov za posamezni ukrep, kar je razmeroma nizka subvencija glede na strošek investicije. Predlagal je ponovno uvedbo kreditov za energetske sanacije večstanovanjskih stavb z odplačilom mesečnih obrokov v breme rezervnega sklada. Po trenutno zakonodaji namreč lahko kredit dobi samo posamezni lastnik stanovanja, ki plačuje obroke kredita sam in se ne krijejo iz rezervnega sklada. V primeru 100-odstotnega soglasja [etažnih lastnikov](#) bi lahko pridobili lastniki kredit v breme rezervnega sklada z bistveno nižjo obrestno mero, kot jo trenutno ponujajo banke oz. hranilnice. V Komunalnem podjetju Velenje so povedali, da so položnice izdane na podlagi dejanskih odčitanih porab objektov in principa delitve, na katerega nimajo vpliva, ter veljavnih cen po uradno objavljenih cenikih. Ne obstaja pravna podlaga za preklic, saj bi s tem podjetje namenoma kršilo obstoječo zakonodajo, so zapisali. Glede zahteve po začasni ustavitvi izdajanja novih položnic so v komunalni pojasnili, da so cene komunalnih storitev odvisne od različnih dejavnikov, kot so stroški proizvodnje, vzdrževanja infrastrukture, energetske viri in drugi operativni stroški. Glede zahteve za znižanje cene toplotne energije so v komunalni navedli, da so cene energetskega vira pomemben dejavnik v kakovosti življenja, zato so z občinami ustanoviteljicami pripravljeni preučiti možnosti za znižanje cen toplotne energije. Na zahtevo za 30-odstotno zmanjšanje priključne moči vsem stanovanjskim stavbam pa so odgovorili, da ne oni ne občine ne smejo samovoljno zniževati obračunske moči. To morajo izvesti stanovalci v večstanovanjskih stavbah preko [upravnika](#). Na očitke iniciative, da je toplotna energija, ki jo zagotavlja Teš, odpadni produkt, so v elektrarni zatrdili, da to ne drži. Dejali si, da se para, ki jo uporabijo za proizvodnjo toplote za velenjsko komunalo, ne more uporabiti za proizvodnjo električne energije. Teš za proizvedeno toplotno energijo zaračuna strošek goriva v deležu odvzete pare, ki je odvzeta za ogrevanje vročevodov za daljinsko ogrevanje. Glede na porabljeno količino premoga za to paro se morajo skladno z direktivo obračunati tudi emisijski kuponi za proizvedeno količino ogljikovega dioksida.

25. 01. 2024 Večer

Stran/Termin: 18

Naslov: Napolnjen Titov trg je bil zgovoren

Naklada: 16.328,00

Avtor: Rozmari Petek

Površina/Trajanje: 1.128,01

Rubrika/Oddaja: CELJSKO

Žanr: POROČILO

Gesla: ETAŽNA LASTNINA, UPRAVNIK



PROTESTNI SHOD V VELENJU

Napolnjen Titov trg je bil zgovoren

Preklic položnic za december, znižanje cen ogrevanja, revizijo poslovanja komunalnega podjetja, transparentnost nakazil, znižanje emisijskih kuponov in davka zahtevajo občani Velenja in Šoštanja

Rozmari Petek

Udeležba, ki je presenetila celo organizatorje protesta, Ljudsko iniciativo (LI), je pokazala, da so prebivalce šaleških občin zneski na položnicah za ogrevanje razjarili. Protestniki so napolnili Titov trg in se v celoti strinjali s predstavniki LI, ki so tokrat bili še ostrejši kot doslej. "Toplotna energija se je samo v zadnjih šestih letih podražila za 300 odstotkov. Je to normalno? Pravijo, da imamo najcenejšo toplotno energijo v Sloveniji, a položnice kažejo ravno nasprotno!" je zbrane nagovoril predstavnik LI **Asmir Bečarevič**. "Primerjajo nas z neprimerljivim. Če pa že primerjamo, povejmo, da vse toplotne, ki so zgrajene z namenom proizvodnje toplote, morajo energent kupiti. Vse to morajo plačati. Mi pa imamo tukaj na pragu premog, ki ga sami kopljemo! In premog, iz katerega proizvajamo električno energijo za tretjino Slovenije. In to naj mi plačujemo toliko, kolikor plačujejo v Ljubljani in donezijski premog? Ne!"

Zahtevajo preklic položnic

Poleg znižanja cen ogrevanja zahtevajo, da Komunalno podjetje Velenje (KPV) prekliče vse izdane položnice v tem letu. "Zato, ker bodo te položnice marsikoga pahnilo v revščino. To je nedopustno! Nedopustno je, da so jih sploh poslali. Ta, ki je pisal položnice, bi moral pošiljanje položnic ustaviti, ker je videl te zneske. Če bi to naredili, nam danes ne bi bilo treba tukaj stati! Če se bo nadaljevalo izdajanje položnic, bodo trije meseci marsikoga spravili v revščino. Mi ne bomo prodajali svojih stanovanj zato, da plačamo položnice! Zato, dokler se to vse ne uredi, zahtevamo, da takoj znižajo ceno toplote za najmanj 50 odstotkov!" je vzkliknil Bečarevič in požel veliko odobravanje množice.

Nepregledni računi, iz katerih povprečen človek težko kaj razbere, so po mnenju LI indic, da nekdo v ozadju s tem služi. "Marsikateri strokovnjak se v teh številkah ne znajde. Ne ve, kaj prikazujejo," je dejal Bečarevič. "Ob strokovni podpori se tako vseeno ne najdemo v njihovih številkah. Verjetno veste, zakaj. Zato, da lahko manipulirajo z nami, da lahko delajo razne malverzacije, da lahko poslušajo in rečejo, vse je zakonito. Danes se največje kraje v Sloveniji dogajajo preko zakonitih transakcijskih računov!" Zato zahtevajo transparenten vpogled v transakcije KPV, predvsem glede šest milijonov evrov, ki jih KPV letno daje svojim lastnicem občinam za najem infrastrukture. "To je nedopustno! Če pa že drži, kot trdi župan, da iz tega financirajo vzdrževanje, naj KPV to počne transparentno. Ne potrebujemo dodatnih transakcij, prikrivanja sledi in pranja denarja!" Sumi, da se denar še kje pretaka, to naj pokaže neodvisna komisija, dodaja. To je tudi ena od zahtev, od katerih ne bodo odstopili. "Zahtevamo od občine, da na transparenten način, do centa prikaže, ne z bilancami, ampak z izpiski transakcijskih računov, kam so dali teh šest milijonov evrov od KPV!"



"Ne upajo si, ker čuvajo svoje stolčke"

Okoljski kuponi so stvar, na katero opozarjajo tako protestniki kot občine in KPV. Tudi ti dražijo ogrevanje. "Medtem pa je samo ena oseba, ki je bila prej zaposlena v HSE, ki trguje s kuponi, sedaj najbogatejši Slovenec! Na naših plečih! Ne! Dosti je bilo tega! Prav tako je nedopustno, da nam za nekaj tako osnovnega, kot je ogrevanje, zaračunavamo davek v višini 22 odstotkov. Pa saj ne morem verjeti! Resda to ni tematika lokalne skupnosti, ampak s skupnimi

močmi, skupaj z vašo podporo in podporo celotne Slovenije bomo od Vlade Republike Slovenije zahtevali, da zniža davek z 22 odstotkov na devet in pol. To mora storiti!"

In še na nekaj, kar se premalokrat sliši v dolini, je opozoril. "Večkrat slišimo, kako smo degradirana občina, da imamo posledice, marsičemu smo se morali odpovedati v Šaleški dolini. Marsikaj prenašajo rudarji, ki delajo danes v izrednih in zelo težkih razmerah. Namreč, če bi blok 6 Termoelektrarne Šoštanj bil malenkost manjši in ne bi pokradli toliko milijonov, kolikor so jih, Premogovnik Velenje danes ne bi bil težavah. In če naši oblastniki, na čelu z županom mestne občine, ne vedo, kako zagotoviti sredstva za degradirano območje, jim bomo mi sporočili. Namreč podlage v zakonu so, samo ne upajo si, ker čuvajo svoje stolčke! Če ne bodo zagotovili nadomestila, s katerim bomo znižali znesek na položnici, potem je čas, da odstopijo in pridejo na oblast ljudje, ki srčno delajo za mesto!" Vse opisane zahteve, ki so jih z odobravanjem potrdili zbrani na Titovem trgu, so ob zaključku mirnega protesta odnesli na občino.

KPV in velenjski župan **Peter Dermol** sta shod označila za populizem, zavajanje, celo kot zlorabo stisk socialno šibkejših. Dermol se je v javnem pismu celo obregnil ob delo Bečareviča v času, ko je ta še bil predsednik manjšinskega sindikata v Premogovniku Velenje, češ da ga je takrat v njegovih prizadevanjih za pridobitev brezplačnih kuponov podprl le predsednik največjega sindikata v premogovniku Simon Lamot, Bečarevič pa da je bil "interesno povezan" z generalnim direktorjem HSE. Občanom je tudi tako želel jasno sporočiti, kaj si misli o organizatorjih in da protesta ne podpira in da se ga ne bo udeležil.

Predrago ogrevanje bi velenjski župan Dermol reševal s toplotnim dodatkom, o katerem bodo na seji razpravljali prihodnji teden. Računajo, da bodo po letih poskusov sedaj znižali okoljske kupone za ogrevanje, s tem se bo cena ogrevanja znižala. Spremljali bodo porabo energije posameznega objekta in ob vidnejšem odstopanju opravili pregled in svetovanje. "Pripravili bomo posvet za predstavnike etažnih lastnikov in jim pomagali pri izvedbi ukrepov za znižanje porabe

toplotne energije (hidravlični sistemi, energetska sanacija blokov)," opisuje župan, ki računa še na sofinanciranje energetskih sanacij stavb. "Skupaj lahko že na kratki rok poskrbimo za prihranke na položnicah med 30 in 60 odstotki," napoveduje.

Župan Šoštanja: Sem v mislih s tistimi, ki se jih bo to najbolj dotaknilo

Župan sosednje občine Šoštanj **Boris Goličnik** se je odločil drugače. Že dopoldan je napovedal, da se bo shoda zagotovo udeležil. "Šel bom zaradi naših občank in občanov, ker vem, da jih bo veliko tam. Ne nazadnje je to legitimna pravica. Razumem jih, kljub temu da tudi sam menim, da je zraven veliko populizma. Ampak dejstvo je, dvig cene se je zgodil, ogrevanje doline se je podražilo, ljudi se bo to dotaknilo. Sem v mislih s tistimi, ki se jih bo to najbolj dotaknilo. Moja mama denimo ima nekaj čez 500 evrov pokojnine. Pa si zamislim, da dobi položnico s 300 do 400 evri za ogrevanje ... Verjetno bi poskušala preživeti, se zavijati v odeje, stradati in ne bi prišla na občino prosit za pomoč, ne bi se izpostavljala. Dokler ne bi bila čisto na dnu, ne bi prišla po pomoč. Vem, da je takih mater in očetov v naši družbi ogromno. Išče mo rešitve, kako jim pomagati. Ker socialni transferji niso vedno pravično razdeljeni in niso prava podlaga, da lahko komu daš toplotni dodatek." Dodal je, da se je pred prevzemom županske funkcije tudi sam kot svetnik oglašal na to temo in ni razumel, kako ne morejo znižati cen ogrevanja. "Nisem imel predstave, da je to tako težko izpogajati." Glede protesta pa je dodal še: "Želim si, da bi bil samo sporočilo, da je treba dolini dati nekaj več, kot pa trenutno dobi. Glede na to, kaj vse je dolina dala za energetska neodvisnost Slovenije. Želim si, da so mirni protesti z jasnimi sporočili – v tej dolini si zaslužimo več!"



ZAHTEVE LJUDSKE INICIATIVE (LI) IN ODGOVORI KOMUNALNEGA PODJETJA VELENJE (KPV)

- **1. zahteva LI: Preklic položnic**
Odgovor KPV: Za to ne obstaja pravna podlaga. Obenem bi s tem ogrozili poslovanje.
- **2. zahteva LI: 50-odstotno znižanje cen toplotne energije**
Odgovor KPV: Cen ne morejo samovoljno znižati, variabilen del je odvisen od TEŠ, fiksnega niso spreminjali že od 1. 1. 2017.
- **3. zahteva LI: Odčitavanje, delitev in obračun toplote brez posredniških podjetij**
Odgovor KPV: To je določeno s Pravilnikom o načinu delitve in obračunu stroškov za toploto v stanovanjskih in drugih stavbah, ki ga mora KPV spoštovati.
- **4. zahteva LI: Zmanjšanje priključne moči za 30 odstotkov**
Odgovor KPV: Tudi to se izvaja skladno s pravilniki. Ob tem dodajajo, da zmanjšanje priključne moči pomeni fizično odstranitev grelnih teles ali drug tehnični poseg v interne instalacije, zato distributer toplote nima pravne podlage za poseg v osebno lastnino.
- **Komentar LI:** "To je laž! Takšne pravilnike so sami sprejeli in v eni uri na eni seji bi jih lahko spremenili."

So občani razvajeni?

Na dan protesta so iz Komunalnega podjetja Velenje (KPV) poslali pojasnilo, zakaj sami ne morejo razdeliti porabe med stanovalci blokov. "Obračun z delilniki in izvajalci delitve je določen z državnim Pravilnikom o načinu delitve in obračunu stroškov za toploto v stanovanjskih in drugih stavbah z več posameznimi deli, ki ga mora KPV spoštovati. Interni delilniki v večstanovanjskih stavbah so v upravljanju etažnih lastnikov oz. upravnikov. Postopek obračunavanja storitev v večstanovanjskem objektu v primeru vgrajenih delilnikov se izvaja tako, da KPV odčita porabljeno energijo za ogrevanje prostorov na glavnem merilniku večstanovanjske stavbe na vstopu v objekt stavbe. Dejavnosti izvajanja delitve izvajalec obračuna ne more izvajati, saj s temi podatki neposredno ne razpolaga. Poraba po delilnikih je odraz življenjskih navad posameznih stanovalcev! Pomembne so tudi življenjske navade občanov in občanov, ki so bili v preteklosti navajeni na relativno nizko ceno toplotne energije. Da bi bili energetsko bolj učinkoviti, zmanjšajmo porabo energije in izboljšajmo izkoriščenost naprav za pretvorbo energije. Ustrezna temperatura prostora čez dan se giblje med 20 in 21 stopinjami Celzija, ponoči pa med 18 in 19 stopinjami. Ena stopinja Celzija pomeni kar šest do osem odstotkov manjšo porabo toplotne energije in ne sedem do osem odstotkov, kot napačno navajajo v iniciativi," so natančno dodali.

Dermol s problematiko v državni svet

Peter Dermol je kot državni svetnik podal pobudo za preučitev in dopolnitev državnega pravilnika, ki določa obračun stroškov toplotne energije. Poleg lege stanovanja na strošek ogrevanja vplivajo tudi ogrevalne navade sosedov, zato trenutna delitev toplote med stanovanji ni optimalna. "Etažni lastniki, ki imajo ogrevano stanovanje v nižjih etažah, morajo porabiti veliko več energenta kot etažni lastniki stanovanj v višjih etažah (nad njimi), pri čemer jih ščiti korekcijski faktor glede na lego, da ne plačajo toliko enot ogrevanja, kot jih porabijo. Stanovanje nad ogrevano etažo pa zaradi ogrevanja spodnjega stanovanja ne potrebuje lastnega gretja, zato se ne ogreva. Tako stanovanje je deležno kazenskega faktorja. Korekcijski faktorji ne predvidevajo korekcije enot v stanovanju med stanovanji, ampak samo v robnih stanovanjih," opisuje Dermol. Podal je tudi pobudo za zvišanje subvencij pri gradnji fasad in ponovno možnost pridobitve kredita za energetske sanacije večstanovanjskih stavb. Pobudi bosta vloženi na vlado in ministrstvo za okolje, podnebje in energijo.



Množičen protestni shod proti visokim
cenam ogrevanja v Velenju
Foto: Sašo Bizjak

25. 01. 2024

Novi tednik

Stran/Termin: 2

Naslov: Bo sprejem načrta o razvoju mesta trd oreh?

Naklada: 15.000,00

Avtor: SIMONA ŠOLINIČ

Površina/Trajanje: 1.320,19

Rubrika/Oddaja: AKTUALNO

Žanr: INTERVJU

Gesla: STANOVANJSKA GRADNJA



O občinskem prostorskem načrtu, selitvi hiš, predoru in primerjavi z Velenjem

Bo sprejem načrta o razvoju mesta trd oreh?

Celje je pred sprejemom ključnega dokumenta – občinskega prostorskega načrta (OPN). Spremembe se bodo dotaknile vseh. Za občino je ta dokument razvojna vizija mesta, a vsi občani z napovedanimi spremembami niso zadovoljni. V teh dneh potekajo javne razprave. Župan MOC Matija Kovač, ki je na njih prisoten, dodaja, da so takšne javne obravnave priložnost, da občani izpostavijo tudi tiste teme, ki jih drugače ne morejo. »Prav je, da se potrudimo odgovoriti tudi na vprašanja, ki niso ozko vezana na OPN,« dodaja. Z njim se nismo pogovarjali le o načrtu, ampak tudi o tem, kako gleda na mnenja mnogih, da je na primer Velenje knežje mesto prehitelo po levi in desni, in še o tem, ali se bo odzval na stavko zdravnikov. Občina je vendarle ustanoviteljica zdravstvenega doma, kjer marsikdo te dni svojega zdravnika niti ne dokliče ...

SIMONA ŠOLINIČ

Toda najprej h ključnemu dokumentu občine. V začetno grafično predstavitev OPN se je prikrajala oznaka, da je na območju Stare cinkarne predvidena **stanovanjska gradnja**, zaradi česar je marsikdo zastrigel z ušesi. Tam **stanovanjske gradnje** ne bo, slo je namreč za tiskarsko napako, priznavajo v občini.

Toda v odloku o OPN je vendarle nerodno zapisano, da se bodo reurbanizirala »degradirana območja Stare cinkarne in betonarne v Medlogu ob Savinji in da bodo namenjena razvoju okoljsko in urbanistično primernejših programov«. Omenjena so tudi stanovanja ...

Gre za omembo različnih namenskih rab. Stara cinkarna je centralno območje, ki ima velik razvojni potencial, seveda pod pogoji ustrezne okoljske sanacije. Za del območja je že sprejet lokacijski načrt Tehnopolis, poleg tega OPN predvideva nadaljnji razvoj centralnih

dejavnosti. Lani smo izvedli mednarodni natečaj European, na katerem je zmagala zanimiva rešitev, ki za območje Stare cinkarne združuje možnost zelenih površin in pozidave. Gre za večji center, za dejavnosti v njem že obstaja nekaj pobud. Od države, konkretno od Ministrstva RS za okolje, podnebje in energijo, pričakujemo, da bo

v skladu z odlokom, ki ga v teh dneh obravnava vlada, poskrbela za strokovne podlage za sanacijo tega območja. Vse to bomo v naslednjih letih združili v prostorski akt, ki bo predpisal sanacijo in razvoj tega območja.

Poleg Stare cinkarne je v odloku o OPN omenjen tudi Medlog. Se je tam po lanski poplavi situacija spremenila?

Da. Predlog osnutka OPN je v Medlogu predvideval športno-rekreativne dejavnosti in ohranitev poslovne cone. Situacija se je tam zdaj spremenila. Zaradi visoke poplavne ogroženosti bo kot zelena površina opredeljena večina širšega območja zelenega klina med Savinjo, Medlogom in Špico, ki bo sicer stavbno zemljišče, vendar brez pozidave. Za poslov-

no cono v Me-

dlogu ostaja v OPN namembnost gospodarskega območja. Toda z državo potekajo pogovori o možnosti rešitev za to visoko poplavno ogroženo območje in za zagotovitev trajne varnosti za ljudi in podjetja, ki tam delujejo, tudi z razmislekom o selitvi in izvedbi sanacijskega OPPN. Verjamem, da v prihodnje to območje ne bo intenzivno pozidano. Glede na videni osnutek državnega prostorskega načrta bo med Levcem in Medlogom treba zagotoviti tudi različne površine za zmanjševanje poplavne ogroženosti dovoljno.

»Stara cinkarna je centralno območje, ki ima velik razvojni potencial, seveda pod pogoji ustrezne okoljske sanacije. Za del območja je že sprejet lokacijski načrt Tehnopolis, poleg tega OPN predvideva nadaljnji razvoj centralnih dejavnosti.«

Ali držijo govorice, da se je poplavna varnost na tem območju poslabšala po gradnji dveh večstanovanjskih stavb v bližini?

Ne. Protipoplavni ukrepi so zaščitili predvsem območje Špice, poslovna cona in stanovanjske stavbe od hišne številke 1 do 8 pa enako kot pred tem niso poplavno zaščitene. Težko je torej načrtovati intenzivnejšo rabo ali pridobivati nova gradbena dovoljenja za to območje. Vemo, da je mnenjedajalec v teh primerih Direkcija RS za vode, ki gradnje na poplavno ogroženih območjih ne dopušča. Mislim, da je odgovorno, da se v prihodnjih spremembah in do-





polnitvah OPN na ta problem odzovemo.

Govorite o preselitvah hiš, ki so bile lani poplavljene?

Da. Pred tedni je vlada objavila seznam 348 stavb, ki so predvidene za preselitve. Na njem je 9 stanovanjskih stavb na območju Mestne občine Celje, toda po naši evidenci gre v Celju za 23 stavb, ki so poplavno ogrožene in jih ni mogoče zavarovati. Hkrati imamo 12 stavb, ki so ogrožene zaradi plazov. Seznam države ni popoln in zajema samo stanovanjske stavbe, medtem ko ne vključuje objektov gospodarske dejavnosti, ki so v neposredni bližini. Pričakujem, da bo državna tehnična pisarna, ki si objektov na terenu še ni ogledala, seznam dopolnila. Ni prav, da lastniki živijo oziroma opravljajo delo v negotovosti. Seznam namreč še ni dokončen in ga bodo še dopolnjevali oziroma spreminjali, saj se študije poplavne in plazovne ogroženosti ter ugotovitvene ocene posameznih objektov tudi na območju Mestne občine Celje šele začnemo izvajati. To pomeni, da bodo lahko objekti bodisi dodani bodisi umaknjeni s seznama, umestitev na seznam pa nikakor ne pomeni nujno odstranitve objekta oziroma selitve. To je skrajna možnost, če po strokovni oceni druge vrste sanacija ne bi zadoščala za varno nadaljnjo uporabo nepremičnin, vsekakor pa umestitev ogroženega območja na navedeni seznam daje možnost sanacije škode na različne načine in s financiranjem države.

Niti krajanj Trnovelj, Ljubecne in Teharij niso ravno navdušeni, ker OPN tam predvideva še več industrije in prometa ...

OPN kot dolgoročen strateški dokument obravnava območja, kjer so možne zgostitev ali širitev nekaterih dejavnosti in zagotovitev namenske rabe za razvoj mesta. Pripravljavec je tako opredelil nekatere dodatne površine za razvoj gospodarske dejavnosti, kar Celje in regija potrebuje. Namen razgrnitve OPN je, da se občani opredelijo do sprememb in

da končne odločitve uvrstimo v predlog OPN. Menim, da sta na območjih, ki ste jih omenili, zgostitev in širitev dejavnosti smotni. Gre za dolgoročno prostorsko načrtovanje, kar pomeni, da velja še posebna odgovornost, kako se razmejujejo posamezne namenske rabe in da pri izvedbi zagotavljamo okoljsko sprejemljivost in prepreko konfliktov med dejavnostmi. Namen OPN je, da ta razmerja urejamo celostno. Za kompleksna območja, kjer se spreminja namenska raba, OPN zato predpiše izvedbo OPPN – torej občinskih podrobnih prostorskih načrtov, znotraj katerih je podrobneje predpisan način urejanja, od zelenih pasov do vrste objektov, oblikovanja in podobno. Seveda bi želeli zagotavljati stanovanjsko in gospodarsko rabo prostora še na nekaterih območjih, toda v postopku priprave predloga ni bilo mogoče povsod pridobiti soglasij nosilcev urejanja prostora – kar 36 jih je.

Celje je specifično?

V Celju velja pri umeščanju v prostor vrsta omejujočih dejavnikov, od poplavnih, okoljskih, kmetijskih do velikega števila nepozidanih stavbnih zemljišč. Zemljišče, ki je tik ob industrijski coni in ima po trenutnem OPN kmetijsko namensko rabo, je smiselno spremeniti v gospodarsko rabo ali nameniti centralnim dejavnostim, saj kmetijske dejavnosti tam ni mogoče opravljati, hkrati tako pridobimo potrebna zemljišča za gospodarski razvoj. Poudarjam, da je OPN kot vsak prostorski akt »živ« dokument. Zato si bomo prizadevali že kmalu po njegovem sprejetju pristopiti k prvim spremembam in dopolnitvam kot odziv na nove pobude ali danosti, ki so se pojavile v zadnjem času.

»Na Šmartinskem jezeru se nakazuje vizija po razvoju tega, res pa je, da verjetno v preteklosti ni bilo zagotovljenih primernih zemljišč in površin, območje ni v celoti komunalno urejeno. To je verjetno razlog, zakaj v preteklosti to območje ni bilo turistično bolj izkoriščeno.«

V okoljskem poročilu ob OPN je navedeno, da imajo številni posegi na nekaterih področjih, ki jih načrt opredeljuje, »nebitvene učinke« na okolje ali pa potrebujejo le »omilitvene ukrepe«. Na drugi strani je v prvem mnenju direkcija za vode zapisala, »da niso bile upoštevane splošne smernice s področja urejanja z vodami in da bo OPN pomembneje vplival na okolje« ter da je izdelan »pomanjkljivo« ...

... toda pri dokončnem OPN morajo biti vsa podana mnenja pozitivna in prvo mnenje DRSV ni bilo zadnje, vmes je bilo še veliko uskladijev in kompromisov. Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo, sektor za okoljske presoje, je okoljsko poročilo k OPN potrdil kot ustrezno in tako omogočil javno razgrnitev. Na koncu bo dokument usklajen z vsemi usmeritvami nosilcev urejanja prostora, saj pri ključnih omejitvenih dejavnostih, kot je varovanje pred poplavami, ne sme biti nobenega kompromisa.

Pričakujete veliko sprememb načrta?

Ne. Za pripravo osnutka so bile naročene poplavne karte in izvedene hidrološko-hidravlične študije ...

... pred lansko poplavo?

Da.

Torej se je situacija vendarle spremenila.

Poplavne karte so izdelane na podlagi do zdaj veljavne hidrologije, katere novelacija na državni ravni še ni končana, generalno pa so vse smernice varovanja pred poplavami upoštevane. Posamezni ukrepi ter spremembe in dopolnitve načrta bodo izvedeni na vsakokrat noveliranih hidroloških osnovah. Moram povedati, da je več let trajalo, da je OPN prišel do faze javne razgrnitve. Občinski prostorski načrti so



namenjeni dolgoročni rabi. Zadnji celjski načrt je bil sprejet leta 1986 in z dopolnitvami iz leta 2000 velja še danes. To so akti, ki so izdelani dolgoročno.

Ampak razburjajo nekatere krajevne skupnosti. Na primer zaradi nekaterih prometnih povezav.

OPN povzema državno strategijo prostorskega razvoja, zato vključuje tudi razvoj prometne infrastrukture. Tretja razvojna os je strateška odločitev tako mesta kot države. OPN ponuja nekaj možnosti, ki jih bo država, verjamem, da kmalu, presojala v sklopu državnega prostorskega načrta za tretjo os oziroma njen srednji del. Menim, da bi na tem področju morala država voditi aktivnosti hitreje, ne le pri umeščanju v prostor, ampak tudi pri izvedbi, ki je pomembna naložba za Celje in celotno regijo. Cestno omrežje v Celju ima negativen vpliv na kakovost zraka in bivanja nasploh. Zato mora tudi občina imeti namero, da je ta prometna infrastruktura čim prej realizirana. Ne želim pa se prehitro opredeljevati do ustreznosti možnosti, ki jih bo država šele presojala.

Toda gre za velike posege v okolje. Ena od možnosti vzhodne obvoznice je celo predor pod Aljaževim hribom. Ko bo OPN sprejet, bo težko kaj spreminjati.

Ni res. Ravno nasprotno. OPN določa več možnih tras, namensko rabo zemljišč in ključno javno infrastrukturo, ki jo lahko uredimo v prostor. To nikakor ne prejudicira izdaje gradbenih dovoljenj ali izvedbe te infrastrukture, omogoča pa možnost umeščanja v prostor. Zato želimo glavne razvojne interese mesta, regije in države vnesti v krovnii razvojni dokument. V vseh teh točkah se do zapisanega opredeljujejo vsi nosilci urejanja prostora in javnost.

»V proračunu smo povišali sredstva za območja otroških in športnih igrišč, krepimo celotno komunikacijsko strategijo mesta, ker je Celje lahko središče v državi, ki bo družinam prijazno tako v turističnem, stanovanjskem kot cenovnem smislu.«

Ljudje ne berejo vseh dokumentov v OPN, ki jih je ogromno. Lahko zgrešijo na primer, kaj zanje pomeni predor skozi njihovo naselje. Tudi preselitev?

Glede na OPN ne vem za primer, ki bi omejeval nadaljnjo rabo prostora zaradi predora. OPN je sestavljen iz strateškega in izvedbenega dela. V strateškem delu spremembe niso definirane do končnega merila in poteka trase na parcelo natančno, pred potrditvijo trase in projekta so potrebne tudi geološke študije in podobno.

OPN se dotika tudi območja Šmartinskega jezera. Če ga primerjava z Velenjskim jezerom, se lahko Celje skrrije ... Kaj je Celje s to možno turistično točko naredilo v zadnjih desetletjih? Nič?

V vprašanju se skriva tudi odgovor. Na Šmartinskem jezeru se nakazuje vizija po razvoju tega, res pa je, da verjetno v preteklosti ni bilo zagotovljenih primernih zemljišč in površin, območje ni v celoti komunalno urejeno. To je verjetno razlog, zakaj v preteklosti to območje ni bilo turistično

»V Celju je v zadnjih letih izziv predvsem urejanje prostora in prometa in ravno to sta temi, kjer bo največ poudarka. Mesto se kot središče nacionalnega pomena dobro razvija, imamo pa še nekaj potenciala, predvsem na področju demografske slike, ki je precej slaba.«

bolj izkoriščeno. Težko ga je primerjati z Velenjskim jezerom, saj je tam investitor premogovnik, na Šmartinskem jezeru pa je lastništvo obale precej razpršeno. OPN predvideva kar nekaj razvojnega potenciala na tem območju, veliko pa bo odvisno tudi od upravljanja, naložb in posameznih lastnikov zemljišč.

In če primerjate razvoj Velenja v zadnjem desetletju z razvojem Celja, ste negativno ali pozitivno presenečeni?

Zelo težko bi primerjal, saj imata mesti različne izzive. Velenje se sooča s prehodom iz ključne panoge premogovništva in zato bo v prihodnje doživelo veliko sprememb. Celje pa ima močno in raznoliko gospodarsko zaledje in je bistveno bolj odporno na spremembe. V Celju je v zadnjih letih izziv predvsem urejanje prostora in prometa in ravno to sta temi, kjer bo največ poudarka. Mesto se kot središče nacionalnega pomena dobro razvija, imamo pa še nekaj potenciala, predvsem na področju demografske slike, ki je precej slaba.

Tudi okoljska. Te dni je bila onesnaženost v Celju večja kot drugod. Imamo resničen problem z onesnaženostjo.

Celje ima problematično geografsko lego, je prometno obremenjeno, zato so še toliko bolj pomembni ukrepi, ki so v naši državi pristojnosti, za izboljšanje zraka. Pred časom sem si na telefon naložil evropsko aplikacijo za spremljanje kakovosti zraka in

nikacijsko strategijo mesta, ker je Celje lahko središče v državi, ki bo družinam prijazno tako v turističnem, stanovanjskem kot cenovnem smislu. To usmeritev potrjuje tudi ena od javnomnenjskih analiz. Pomembno je, kako mesto komunicira z mlajšo populacijo, ki se v zadnjih letih ni čutila ravno povezana z mestom in tu ni videla priložnosti zase. To so ljudje in tiste družine, za katere si želimo, da v Celju ostanejo ali pridejo sem živeti.

Občani vas velikokrat opazijo, kako hodite po mestu. Ste v času, odkar ste župan, opazili kakšno pomanjkljivost in nanjo opozorili – da jo pristojne službe odpravijo?

To je ravno prednost hoje ... Da, opazil sem marsikaj. Moramo biti zahtevni pri urejenosti mesta in skrbi za javne površine. Celje je prejele priznanje za najbolj urejeno mesto, kar nam je v čast. Res pa je, da se da vedno ciljati še višje. Te dni smo s komunalnimi službami in službo za investicije v mestnem jedru skupaj pogledali, kako je poskrbljeno za čistočo in nekatere stvari, ki potrebujejo redne servise. Tudi občani in krajevne skupnosti lahko na takšne stvari opozorijo. Vsak je odgovoren za to, kako je mesto videti, javne službe pa morajo poskrbeti, da je izvedba pravočasna in da ima mesto videz urejenega in čistega prostora. Zadeva, na katero sem opozoril in ki je pomembna, so površine z urejenim dostopom za invalide. Na tem področju imamo še nekaj dela. Pri vsakem posegu v prostor je treba biti pozoren na vsako malenkost. Vse to so naše skupne površine, ki jih moramo imeti za svoje in biti do njih skrbni in pozorni.

Če pogledate zadnje leto svojega županovanja, je bilo kar pestro. Čas je kar razburkan ...

Zgodilo se je toliko prelo-mnih in pomembnih dogodkov, da bi jih težko predvidel. Toda odkar sem župan, so me pozitivno presenetili delovni odnosi, znanje, strokovnost in zavzetost sodelavcev.

Pa še zdravniki stavkajo. Občina je ustanoviteljica Zdravstvenega doma Celje. Se boste kaj odzvali? Bolniki ne pridejo do vseh družinskih zdravnikov ...

Spoštujem pravico zdravnikov in drugih zdravstvenih delavcev do stavke ter njihova prizadevanja za izboljšanje pogojev za delo. Ne le pri zdravnikih, ampak pri vseh delavcih. V Sloveniji smo dobro seznanjeni z izzivom, ki ga predstavlja pomanjkanje družinskih ter drugih specializiranih zdravnikov, kar vpliva na pravočasnost oskrbe. Verjamem in upam, da bosta sindikat in vlada zblížala stališča, da se bo stavka čim hitreje končala, predvsem pa je pomembno, da se tudi v tem času za bolnike zagotovi optimalna oskrba, ki je v skladu z njihovimi potrebami in predvsem tudi s pravicami.

Foto: Andraž Purg



»Predlog osnutka OPN je v Medlogu predvideval športno-rekreacijske dejavnosti in ohranitev poslovne cone. Situacija se je tam zdaj spremenila. Zaradi visoke poplavne ogroženosti bo kot zelena površina opredeljena večina širšega območja zelenega klina med Savinjo, Medlogom in Špico, ki bo sicer stavbno zemljišče, vendar brez pozidave.«