

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

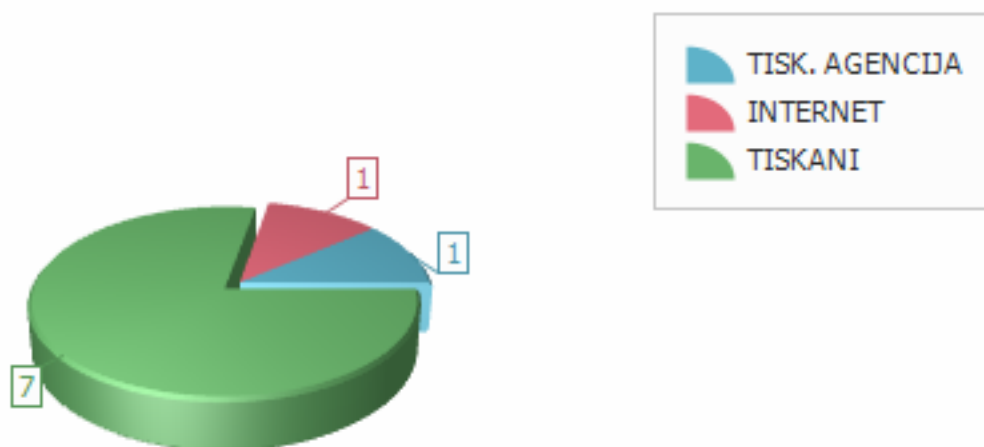


# Poročilo medijskih objav

## ZBORNICA ZA POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI

Pripravljeno: **01.02.2024**

### Pojavnost:



### Ključne besede v poročilu:

POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI	2
STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE	3
CENE NEPREMIČNIN	3
NAJEMNA STANOVANJA	1
ETAŽNA LASTNINA	2
ZBORNICA ZA POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI	1
STANOVANJSKI ZAKON	2
UPRAVNIK	2
ZAUPANJA VREDEN UPRAVNIK	1
GRADNJA STANOVANJ	1
STANOVANJSKA GRADNJA	1
OBNOVA STANOVANJ	1

# Pregled objav

## ZBORNICA ZA POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI

31. 01. 2024	<a href="http://www.sta.si">www.sta.si</a>	Stran/Termin:	SLOVENIJA
Naslov:	Novembrska prodaja v storitvenih dejavnostih in trgovini večja		
Vsebina:	Obseg prodaje v storitvenih dejavnostih in trgovini je bil novembra po podatkih državnih statistikov večji za 1,4 odstotka. V storitvenih dejavnostih se je dvignil za en, v trgovini pa za pol odstotka. Najbolj je zrasel v informacijskih in komunikacijskih dejavnostih, in sicer za štiri odstotke.		
Avtor:	zc/jb		
Žanr:	SPLETNI ČLANEK		
Gesla:	POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI		
31. 01. 2024	<a href="https://siol.net/">https://siol.net/</a>	Stran/Termin:	SLOVENIJA
Naslov:	Razkrili revizijo, ki je bila leto in pol skrita v predalu		
Vsebina:	Ministrstvo za pravosodje nam je po začetnem ignoriranju prošnj le poslalo notranjo revizijo nakupa pravosodnih prostorov v Celju, ki jih je hotel kupiti nekdanji pravosodni minister Marjan Dikaučič. Revizija, ki je bila končana septembra 2022, razkriva pomanjkljivosti, ki kažejo na možnost pojava korupcijskih		
Avtor:	Aleksander Kolednik		
Žanr:	SPLETNI ČLANEK		
Gesla:	STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE		
1. 02. 2024	Delo	Stran/Termin: 1	SLOVENIJA
Naslov:	Iskanje zemljišč za poplavlence		
Vsebina:	Braslovče		
Avtor:	Špela Kuralt		
Žanr:	NAPOVEDNIK ČLANKA		
Gesla:	CENE NEPREMIČNIN		
1. 02. 2024	Delo	Stran/Termin: 4	SLOVENIJA
Naslov:	Kmetijske zemlje ne bi dali za vse letuške poplavlence		
Vsebina:	Braslovče		
Avtor:	Špela Kuralt		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	CENE NEPREMIČNIN		
1. 02. 2024	Dnevnik	Stran/Termin: 8	SLOVENIJA
Naslov:	Javni natečaj za umetniško intervencijo v soseski Povšetova		
Vsebina:	Odprt je javni natečaj Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana za izbor umetniške intervencije v stanovanjski soseski Mestni kare Povšetova. Za umestitev kulturne vsebine je v načrtovani soseski možnih več območij, mikrolokacije pa v njih izberejo predlagatelji.		
Avtor:	Neža Mrevlje		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA		
1. 02. 2024	Novi tednik	Stran/Termin: 8	SLOVENIJA
Naslov:	Urbani park z zeleno streho		
Vsebina:	VELENJE– Če bo Mestna občina Velenja uspešna na razpisu za evropska sredstva, bo do leta 2027 na Kardeljevem trgu in v Stanetovi ulici prenovila pohodne površine in podzemne garaže. Na tem območju bo med drugim uredila urbani park z ozelenelo streho. Gre za 8 milijonov evrov vredno naložbo.		
Avtor:	BF		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	ETAŽNA LASTNINA		
1. 02. 2024	Novi tednik	Stran/Termin: 14	SLOVENIJA
Naslov:	Afera Atrij: kmalu začetek sojenja?		
Vsebina:	Kazenska ovadba je bila spisana na kar 370 straneh, k njej je bilo priloženih tri tisoč prilog in dokazil. Spomnimo, da je bilo v tem primeru oškodovanih več kot 6 tisoč lastnikov nepremičnin v 244 stanovanjskih stavbah, višina oškodovanja za posamezni objekt je bila od nekaj 100 evrov do več kot 50		
Avtor:	SIMONA ŠOLINIČ		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	ZBORNICA ZA POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI, STANOVANJSKI ZAKON, ETAŽNA LASTNINA,		

---

1. 02. 2024 Primorski dnevnik

Stran/Termin: 15

SLOVENIJA

Naslov: V načrtih 114 stanovanj ob Kornu in v Streliški ulici  
Vsebina: Stanovanjski sklad

Avtor: Katja Željan

Žanr: POROČILO

Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, STANOVANJSKI ZAKON, GRADNJA STANOVANJ,

---

4. 02. 2024 Naša družina

Stran/Termin: 4

SLOVENIJA

Naslov: Nakup nepremičnine - misija (ne)mogoče?  
Vsebina: Sanje o svoji »stalci« so postale zelo drage

Avtor: Andreja Hergula

Žanr: POROČILO

Gesla: CENE NEPREMIČNIN, OBNOVA STANOVANJ, UPRAVNIK

---

31. 01. 2024

[www.sta.si](http://www.sta.si)

Stran/Termin:

Naslov: Novembrska prodaja v storitvenih dejavnostih in trgovini Naklada:

Avtor: zc/jb

Površina/Trajanje: 1,00

Rubrika/Oddaja:

Žanr: SPLETNI ČLANEK

Gesla: POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI

**HTML LINK**

Obseg prodaje v storitvenih dejavnostih in trgovini je bil novembra po podatkih državnih statistikov večji za 1,4 odstotka. V storitvenih dejavnostih se je dvignil za en, v trgovini pa za pol odstotka. Najbolj je zrasel v informacijskih in komunikacijskih dejavnostih, in sicer za štiri odstotke. Obseg prodaje se je na mesečni ravni povečal tudi v gostinstvu (za 2,0 odstotka) in drugih raznovrstnih poslovnih dejavnostih (za 1,3 odstotka). Upadel je v prometu in skladiščenju (za 1,7 odstotka), strokovnih, znanstvenih in tehničnih dejavnostih (za 1,5 odstotka) ter [poslovanju z nepremičninami](#) (za 0,5 odstotka). V primerjavi z novembrom 2022 je skupni obseg prodaje zrasel za 0,4 odstotka; v storitvenih dejavnostih se je povečal za 2,0 odstotka, v trgovini pa je upadel za 1,7 odstotka. Povečal se je v skoraj vseh skupinah storitvenih dejavnosti, najbolj v informacijskih in komunikacijskih dejavnostih (za 9,2 odstotka), so sporočili s statističnega urada. Sledili so [poslovanje z nepremičninami](#) (za 2,7 odstotka), strokovne, znanstvene in tehnične dejavnosti (za 2,5 odstotka), gostinstvo (za 2,2 odstotka) ter druge raznovrstne poslovne dejavnosti (za 1,8 odstotka). Zmanjšal se je le v prometu in skladiščenju (za 5,1 odstotka). V prvih 11 mesecih lanskega leta je bil skupni obseg prodaje za 0,5 odstotka manjši kot v istem obdobju leto prej. V storitvenih dejavnostih se je sicer povečal (za 1,6 odstotka), v trgovini pa je upadel (za 3,8 odstotka). Zrasel je v petih od šestih skupin storitvenih dejavnosti, najizraziteje v gostinstvu (za 8,0 odstotka). Zmanjšal se je samo v prometu in skladiščenju (za 5,6 odstotka).

31. 01. 2024

<https://siol.net/>

Stran/Termin:

Naslov: Razkrili revizijo, ki je bila leto in pol skrita v predalu

Naklada:

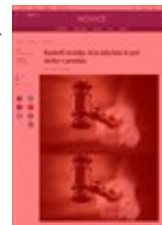
Avtor: Aleksander Kolednik

Površina/Trajanje: 1,00

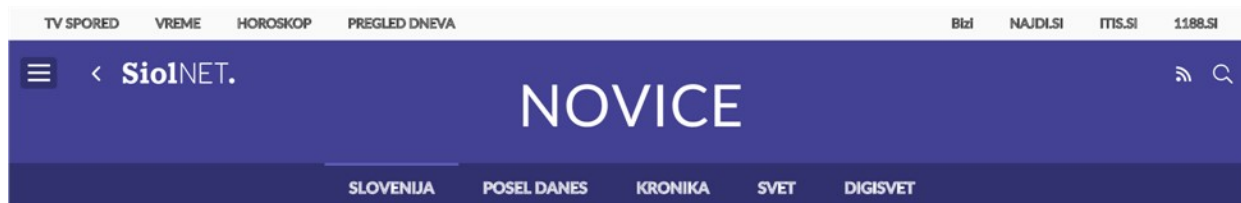
Rubrika/Oddaja:

Žanr: SPLETNI ČLANEK

Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE



## HTML LINK



SioINET. &gt; Novice &gt; Slovenija

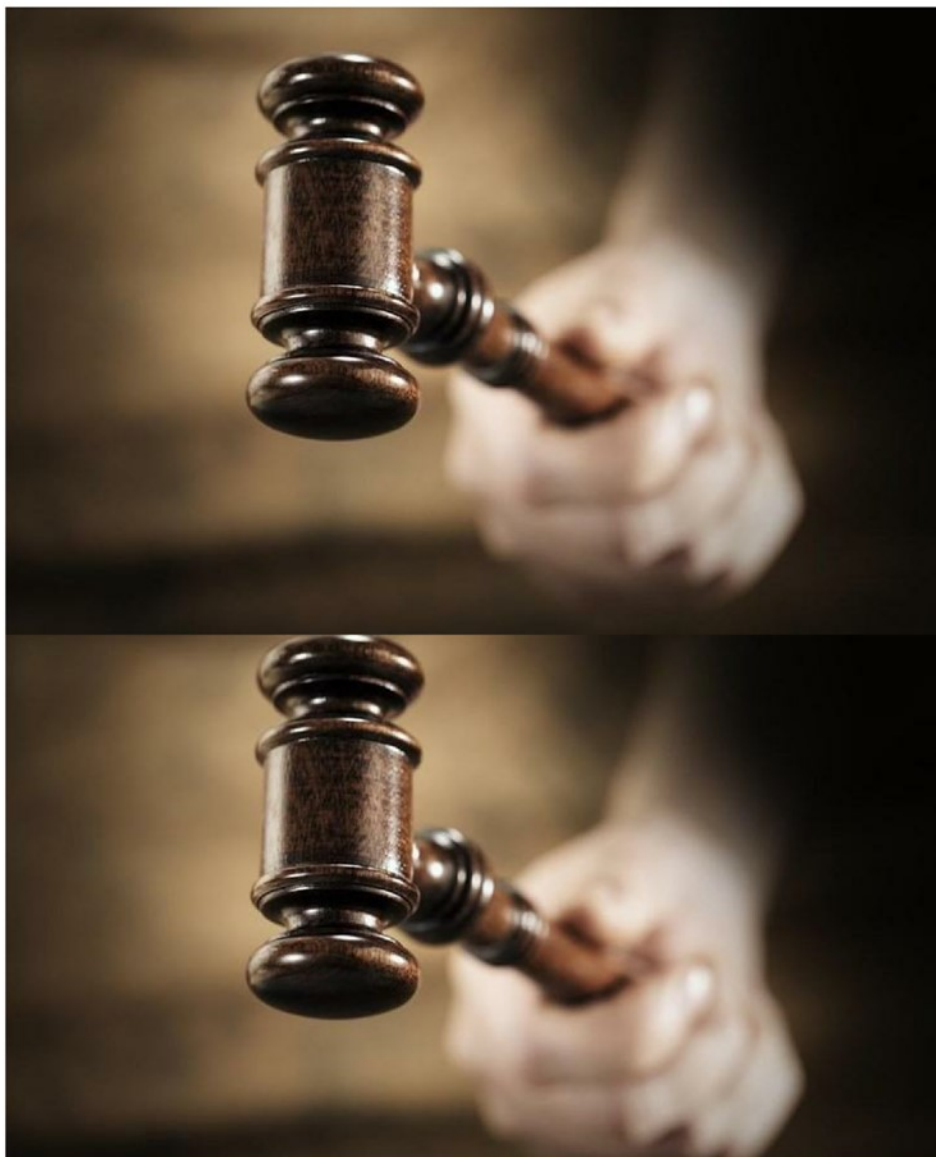
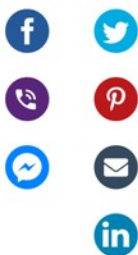
Sreda,  
31. 1. 2024; 10:16Osveženo:  
3 ure, 8 minut

## Razkrili revizijo, ki je bila leto in pol skrita v predalu

Avtor: Aleksander Kolednik

1,33

TERMOMETER



Komisija za preprečevanje korupcije (KPK) je julija lani zaključila postopek v zvezi s sumom nepravilnosti pri nakupu poslovnih prostorov ministrstva za pravosodje v Celju. Stikov, ki bi kazali na uresničevanje ali zasledovanje zasebnega interesa uradne osebe oz. na konkretne



okolščine nasprotja interesov, ni ugotovila. Zadevo je odstopila policiji. Foto: Thinkstock

**Ministrstvo za pravosodje nam je po začetnem ignoriranju prošnje le poslalo notranjo revizijo nakupa pravosodnih prostorov v Celju, ki jih je hotel kupiti nekdanji pravosodni minister Marjan Dikaučič. Revizija, ki je bila končana septembra 2022, razkriva pomanjkljivosti, ki kažejo na možnost pojava korupcijskih tveganj.**

Kot je znano, je ministrstvo za pravosodje v času Dikaučiča od sklada Alfi želelo kupiti nepremičnino, ki jo je sklad ponujal za 1,7 milijona evrov, a je ministrstvo po pisanju portala Necenzurirano.si prehitelo podjetje Ansitra, ki ga obvladujeta podjetnika Janez Škoberne in Roman Moškotevc. Nova lastnika sta nepremičnino hotela ministrstvu prodati za krepko višjo ceno, in sicer 3,5 milijona evrov. Zanimivo je, da je po koncu mandata Dikaučič postal direktor podjetja VOC Celje, ki ga prav tako obvladujeta Škoberne in Moškotevc.



### Vendarle razkrili revizijo

"Ministrstvo za pravosodje je v letu 2021 izkazalo interes za nakup poslovnih prostorov v Celju na naslovu Prešernova ul. 18, vendar je tedanji lastnik ministrstvo oktobra 2021 obvestil, da je nepremično prodal v paketu vseh nepremičnin v Celju, ki so bile takrat v njegovi lasti. Novi lastnik je ministrstvu v letu 2022 ponudil nepremičnino v odkup po bistveno višji ceni. Ponudnika smo večkrat pozvali, da zniža ponudbeno ceno, pri čemer pa nismo bili uspešni. Postopek nakupa je bil ustavljen, ministrica dr. Dominika Švarc Pipan pa je tudi odredila notranji nadzor glede aktivnosti, povezanih z nakupom te nepremičnine. Revizija je v zaključnem poročilu ugotovila določene neustreznosti, nepravilnosti in/ali pomanjkljivosti oziroma tveganja, ki vplivajo na uspešnost in učinkovitost izvajanja postopkov pri pridobivanju nepremičnega premoženja," so nam pojasnili na ministrstvu.

Prosili smo jih tudi, da nam pošljejo revizijo posla, a so našo prošnjo najprej ignorirali. Na dodaten poziv, naj nam pošljejo revizijo, so nam sporočili le, da našo zahtevo obravnavajo v skladu z zakonom o dostopu do informacij javnega značaja. Dokument smo nekaj dni kasneje vendarle dobili.





Zanimivo je, da je po koncu mandata Dikaučič postal direktor podjetja VOC Celje, ki ga prav tako obvladujeta Škoberne in Moškotevc.  
Foto: STA,

#### V reviziji je med drugim zapisano:

*"Podatki in datumi posameznih dejanj kažejo na obstoj tveganja, da je bila najprej sprejeta odločitev o pridobitvi objekta na naslovu Prešernova ul. 18 v Celju, šele nato pa so bili izvedeni posamezni postopki, ki bi utemeljili njegovo pridobitev, kar predstavlja tveganje za negospodarno ravnanje. Ker ni bila izvedena ustrezna analiza obstoječih in projekcija bodočih kadrovskih potreb, s tem povezana analiza potrebnih selitev PO na druge lokacije oz. celovita prostorska analiza, tudi ni bilo mogoče ugotoviti, ali bi predlagan nakup, ki bi posledično spodbudil in zahteval tudi preselitve posameznih PO med najemniškimi kot tudi med lastniškimi lokacijami, kar bi za PO in tudi za ministrstvo zagotovo predstavljajo dodatne stroške, v nekem razumnem daljšem obdobju dejansko rešil prostorsko problematiko PO v celjskem okrožju."*

*"V okviru preveritve smo ugotovili naslednje pomanjkljivosti kot možne indikatorje, ki kažejo tudi na določeno možnost pojava korupcijskih tveganj:*

*– izvedba sestanka s prodajalcem Alos RE, d. o. o, o katerem SNIPO ni vodil zapisnika; Pojasnilo revidiranja: 'Zapisnika sestanka s prodajalcem, z dne 16. 8. 2021, ni, komunikacija je potekala pisno, iz zadeve je razvidno, da je bil cilj sestanka zgolj ta, da nam prodajalec pošlje uradno ponudbo tako za nepremičnino kot pisarniško opremo, ki je bila v objektu, če se seveda odloči za prodajo. Nepremičnina je bila le oglaševana za prodajo na spletni strani A nepremičnine (zdaj spletna stran ALOS-RE).'*

*– netransparentnost postopka v delu predhodne izbire po presoji revidiranja najbolj optimalne možnosti rešitve zadevne prostorske problematike (ni razvidno, ali so bili proučeni in pretehtani vsi pozitivni/negativni vidiki vseh razpoložljivih možnosti pridobitve poslovnih prostorov; veza Ugotovitev št. 5.3.1/2)."*

*Ministrstvo oz. pristojna služba pri zagotavljanju prostorskih rešitev ni iskalo trajnih rešitev skladno z merili in načrti reševanja prostorske problematike, ki veljajo za prostore za potrebe*



PO.

Ministrstvo je z nameranim nakupom nepremičnine na naslovu Prešernova ul. 18 v Celju sicer zasledovalo rešitev, da RS postane lastnica prostorov, pri čemer pa odločitev za navedeno rešitev ni temeljila na zadostnih oz. zanesljivih podlagah.

Ministrstvo je pred nakupom opravilo le delno informativno poizvedbo o primernih prostih kapacitetah prostorov v lasti RS, ki so se nanašale le na prostorsko potrebo umestitve CDDC.



NOVICE

Sodniki so se odločili:  
protestirali bodo ob delu

### Kakšna je bila vloga Lucije Remec?

V času ministra Dikaučiča je bila vodja službe za investicije **Lucija Remec**, žena direktorja stanovanjskega sklada Republike Slovenije Črtomirja Remca, ki si je po naših informacijah, potem ko je vlada na predlog Dominike Švarc Pipan po izbruhu afere s stavbo na Litijski s položaja generalnega sekretarja ministrstva razrešila **Uroša Gojkoviča**, prizadevala za prevzem omenjenega položaja, a je ministrica na ta položaj namesto nje vladi kot vršilca dolžnosti predlagala **Žarka Bogunoviča**.

Lucija Remec nam na naša vprašanja, kakšna je bila njena vloga pri nakupu stavbe v Celju in ali drži, da si je po odhodu Gojkoviča prizadevala za prevzem položaja generalne sekretarke na ministrstvu, ni odgovorila.



V času ministra Dikaučiča je bila vodja službe za investicije Lucija Remec, žena direktorja stanovanjskega sklada Republike Slovenije Črtomirja Remca. | Foto: Siol.net





## Policija: Zadeva je v predkazenskem postopku

Komisija za preprečevanje korupcije (KPK) je julija lani zaključila postopek v zvezi s sumom nepravilnosti pri nakupu poslovnih prostorov ministrstva za pravosodje v Celju. Stikov, ki bi kazali na uresničevanje ali zasledovanje zasebnega interesa uradne osebe oz. na konkretne okoliščine nasprotja interesov, ni ugotovila. Zadevo je odstopila policiji, ki nam je sporočila, da glede omenjene zadeve celjski kriminalisti izvajajo intenzivni predkazenski postopek, ki je v fazi zbiranja obvestil in analiziranja pridobljene poslovne dokumentacije.

Komisija je postopek uvedla na podlagi prijave, ki jo je prejela oktobra 2022. Iz prijave je izhajalo, da je ministrstvo za pravosodje v mandatu tedanjega ministra za pravosodje Marjana Dikaučiča z družbo Ansitra začelo postopek nakupa poslovnih prostorov. Z nastopom nove vlade junija 2022 so postopek začasno ustavili z namenom izvedbe izredne notranje revizije.

Ta pa je, kot navajajo v KPK, v zaključnem poročilu konec septembra 2022 ugotovila določene neustreznosti, nepravilnosti in/ali pomanjkljivosti oz. tveganja, ki vplivajo na uspešnost in učinkovitost izvajanja postopkov pri pridobivanju nepremičnega premoženja. Hkrati iz prijave izhaja tudi medijsko poročanje, da je Marjan Dikaučič po prenehanju mandata 3. oktobra 2022 prevzel funkcijo direktorja s pooblastilom za zastopanje v podjetju VOC Celje, ki je povezano s podjetjem Ansitra.

KPK se je po poročanju STA na podlagi preizkusa prijave, v okviru katerega je preučila vse relevantne informacije in pojasnila, odločila, da zadevo odstopi policiji, postopek pa ustavi. Komisija je ugotovila, da je že notranja revizija zaznala določene nepravilnosti in pomanjkljivosti ter z namenom izboljšanja sistema notranjih kontrol na ministrstvu za pravosodje in v revidiranem procesu oz. postopkih podala priporočila.

"Komisija povezave oz. kakršnihkoli osebnih, poslovnih ali političnih stikov, ki bi lahko nakazovali na uresničevanje ali zasledovanje zasebnega interesa uradne osebe oz. na konkretne okoliščine nasprotja interesov med zaposlitvijo in razpisom za nakup poslovnih prostorov, v konkretnem primeru ni potrdila," so sporočili iz KPK. Kot so dodali, so "z namenom proučitve primera z vidika pristojnosti drugega organa" zadevo odstopili policiji.



### VAS ZANIMA VEČ IZ TE TEME?

[nepremičnine](#)
[ministrstvo](#)
[Marjan Dikaučič](#)

#### KAJ GLEDATE

[Protestniki z juho nad sliko Mona Lise #video](#)

[V Črni na Koroškem množično gradili snežne skulpture #video](#)

[Besni Zajc: Ni bilo pošteno, z glavo so šli skozi zid](#)

#### KAJ DELITE

[Nepozaben podvig nepozabne Mateje Svet #nnd](#)

[Malstrovo leto v Kamniku, Malstrovem rojstnem mestu](#)

[Zvezdnik je 50. rojstni dan pričakal zgoraj brez #foto](#)



▶ Se bo Urša Bogataj vrnila na skakalnice?

▶ Varen zimski pohod na dvatisočaka za vsakogar #video

Avstrijski skakalni as povsem izmučen

Dirka po Savdski Arabiji: Do zadnjega dne bo dirka odprta! #video

#### KAJ BERETE

Znano je, kdaj naj bi Golob sporočil odločitev o Švarc Pipanovi



Predčasen konec za še eno alpsko smučarko



Boban po "ločitvi" od Čeferina spet z bivšo ženo



Jezni Američani, kaj pa izkušnja v Sloveniji? Takšna je zimska lekcija.



KPK: Primer poslanca SDS smo odstopili policiji



#### NE SPREGLEJTE

##### ZDRAVO ŽIVLJENJE

Med Slovenkami najuspešnejši program preoblikovanja telesa



##### EVROPA IN SVET

V Nemčiji načrtujejo plačilno kartico za begunce



##### ZDRAVO ŽIVLJENJE

Želodčne težave: kako jih olajšati na naraven način?



##### SLOVENIJA

Tanja Fajon: Dominika Švarc Pipan manipulira in laže



##### SLOVENIJA

Sajovic: Ministrica s podpisom pogodbe objektivno odgovorna in ve...





1. 02. 2024 Delo

Stran/Termin: 1

Naslov: Iskanje zemljišč za poplavlence

Naklada: 19.752,00

Avtor: Špela Kuralt

Površina/Trajanje: 138,83

Rubrika/Oddaja: Naslovna stran

Žanr: NAPOVEDNIK ČLANKA

Gesla: CENE NEPREMIČNIN

# Iskanje zemljišč za poplavlence

**Braslovče** Kmetje: Pozidali smo že preveč kmetijskih zemljišč, zato naj za nadomestne gradnje iščejo druge možnosti

**Na seznamu za morebitno odstranitev po avgustovski ujmi je največ objektov iz občine Braslovče iz Letuša. Nadomestne gradnje v občini načrtujejo na območju Rakovelj na državnih kmetijskih zemljiščih. Civilna iniciativa, ki je zbrala 81 podpisov, opozarja na pomembnost kmetijskih zemljišč in poziva, naj jih čim več ohranijo.**

**ŠPELA KURALT**

»Strinjamo se z minimalno pozidavo, če je to edina možnost za zagotovitev varnega nadomestnega doma oškodovancev, izrecno pa nasprotujemo vsesplo-



**Župan Tomaž Žohar** napoveduje, da bodo spremenili namembnost le za toliko zemljišč, kolikor bo interesa.

šni pozidavi kmetijskih površin za tržne namene ter obvoznici južno od šole,« so zapisali v pobudi za ohranitev kmetijskih površin v Rakovljah. Opozarjajo na skrb za rodovitno zemljo: »Ali smo res tako brezbržni, da z lahkoto vse zabetoniramo, asfaltiramo, prekopljemo, preusmerimo, hrana pa se nam še vedno zdi povsem samoumevna?« Bojijo se, da bi v Rakovljah spremenili preveč kmetijskih zemljišč v zazidli-

va, čeprav Letušani morda k njim sploh ne bi želeli priti.

Braslovški župan Tomaž Žohar napoveduje, da bodo spremenili namembnost le za toliko zemljišč, kolikor bo interesa. O tem se bodo z lastniki 137 objektov, ki so za zdaj na seznamu, pogovarjali predstavniki tehnične pisarne in vladne službe za obnovo v drugi polovici februarja. Medtem pa so v Letušu nekateri že precej obupani, je povzel Matjaž Hudournik: »Smo v taki negotovosti, da ima to že psihične posledice. Kam bomo šli? Pred novim letom je na Polzeli kvadratni meter parcele stal 100 evrov, po objavi seznama za rušenje so cene podivjale. Zdaj je tam kvadratni meter že 160 evrov! Čisto vojno dobičkarstvo.«

► **STRAN 4**



1. 02. 2024 Delo

Stran/Termin: 4

Naslov: Kmetijske zemlje ne bi dali za vse letuške poplavljenice Naklada: 19.752,00

Avtor: Špela Kuralt

Površina/Trajanje: 736,44

Rubrika/Oddaja: AKTUALNO

Žanr: POROČILO

Gesla: CENE NEPREMIČNIN



# Kmetijske zemlje ne bi dali za vse letuške poplavljenice

**Braslovče** Kmetje nočejo naselja 150 hiš na kmetijski zemlji  
Vladna služba: Prej bomo preverili, koliko bi jih šlo tja

**Največ objektov na seznamu za morebitno odstranitev, skupno 137, je v občini Braslovče. Lokacija, ki je trenutno za krajane dela Letuša predvidena, je v Rakovljah. A se je začelo zapletati. Kmetje nasprotujejo pozidavi kmetijske zemlje za 150 hiš, Letušani pa opozarjajo, da so po objavi seznama tistih, ki se bodo morali seliti, cene nepremičnin tako zrasle, da jim morda ne bo ostalo nič drugega kot prav ta kmetijska, državna zemlja.**

**ŠPELA KURALT**

Civilna iniciativa Rakovlje je za ohranitev čim večjega območja strnjjenih obdelovalnih kmetijskih površin v Rakovljah zbrala do zdaj 81 podpisov. V pobudi so zapisali, da soglašajo »z minimalno pozidavo, če je to edina možnost za zagotovitev varnega nadomestnega doma oškodovancev, izrecno pa nasprotujemo vsesplošni pozidavi kmetijskih površin za tržne namene ter obvoznici južno od šole«.

Predstavnica iniciative Nina Strnad je poudarila, da želijo pomagati Letušanom, a da je treba zemljišča pozidati premišljeno, vsekakor pa ohraniti čim več kmetijske zemlje: »Najbolj se nam zdi primerno, da bi do konca pozidali območje ob gozdu in da poiščemo druge parcele, ki so že zazidljive oziroma odkupijo in obnovijo obstoječe objekte. V Braslovčah smo zaradi hitre ceste že izgubili 50

- Civilna iniciativa je zbrala 81 podpisov za ohranitev čim več kmetijskih zemljišč v Rakovljah.

- Tam nameravajo zgraditi nadomestitvene hiše za poplavljenice iz Letuša.

- Pristojni napovedujejo, da bodo postavili le toliko hiš, kolikor bo interesa za preselitev.

hektarov kmetijskih zemljišč, zdaj bi jih še tu okoli 20. Najbolj nas skrbi, da bi vsa ta kmetijska zemljišča spremenili v zazidalna, potem bi pa prišli drugi ljudje, ki nimajo nobene zveze s poplavami, in bi tu dobili ogromno naselje.«

## Boj kmetov

Kmet Jaka Orožim je dejal, da podpiša še ni dal, pozna pa zahteve: »S svojo mehanizacijo sem med poplavami devet dni pomagal v Letušu. Tam ljudje res ne morejo več biti. Ampak kot kmet vam pa lahko povem, da se vedno, ko se gradijo industrijske cone, kanalizacije, kolesarske steze ..., zahteva, da kmetje damo svojo zemljo. Že takoj po poplavi sem predlagal, da bi rešitve iskali pri zapuščenih kmetijah in hišah, ki jih ni malo. Samo v naši vasi na Gomilskem jih je deset. Je pa res, da je lažje zgraditi na neki prazni kmetijski zemlji.

Tega je bilo dovolj. Mladi kmetje smo zadnje tri tedne ob petkih ob avtocesti protestirali in kurili. Zdaj ne bomo več kurili, proteste bomo zaostri. Za kmetijsko zemljo se bomo začeli boriti.«

Podobno je razložil kmet Domen Marovt, ki se je pred leti že boril proti umeščanju tretje razvojne osi po najboljših kmetijskih zemljiščih: »Deset minut je trajalo, da sem našel tri boljše lokacije, kot je ta v Rakovljah. Edina razlika je, da je tu državna zemlja, tam pa so lastniki fizične osebe. Ampak ko gre za kmetijsko zemljo, ne bi smeli iti po liniji najmanjšega odpora.«

## Nič dokončnega

Večina kmetijskih zemljišč v Rakovljah, kamor bi selili Letušane, je v lasti Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov RS. Iz sklada so odgovorili, da o prodaji okoli deset hektarov teh zemljišč ne razmišljajo: »Dokler bo namembnost teh zemljišč kmetijska, bodo ostala v lasti Republike Slovenije in v gospodarjenju sklada.« Z ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano pa so odgovorili, da nimajo podatkov, na katerih zemljiščih in v kakšnem obsegu bo treba zagotoviti nadomestna zemljišča, zato tudi niso mogli podati ocene o vplivih na samooskrbo, če bi ta zemljišča pozidali.

Na ministrstvu so dodali, da zagovarjajo varovanje kmetijskih zemljišč, zavedajo pa se tudi, »da je šlo pri lanskim avgustovskih po-





Lokacijo v Rakovljah v Braslovčah si je z braslovškim županom Tomažem Žoharjem in vodjo vladne službe za obnovo Boštjanom Šeficem že oktobra ogledal tudi premier Robert Golob. FOTO ČRT PIKSI

plavah za ekstremno in izredno situacijo, zato je treba razumeti potrebo po prostoru za postavitev nadomestitvenih objektov. To opredeljuje tako interventni zakon kot tudi zakon o obnovi, ki urejata poenostavljene postopke za postavitev nadomestitvenih objektov.« V zakonu o obnovi ima sklad predkupno pravico na vseh kmetijskih zemljiščih za potrebe nadomestitvenih gradenj.

#### Ključni pogovori

Že več Letušanov je povedalo, da v Rakovlje ne bi šli. Zakaj bi torej spreminjali namembnost 17 hektarov kmetijskih zemljišč, če bi jih potrebovali morda pol manj ali še toliko ne? Braslovški župan Tomaž Žohar je dejal, da v občini pripravljajo sanacijski prostorski načrt, ki naj bi bil sprejet spomladi: »Spremenili bomo samo toliko, kot bo treba. Vsekakor ne za 150 hiš. Dali bomo izključno toliko, kolikor bo interesa. Državna teh-

nična pisarna bo preverila, koliko ljudi bi sploh šlo tja.«

Tudi v službi vlade za obnovo odgovarjajo, da je pregodaj napovedovati, za katero možnost se bodo ljudje odločili: »Prav zato imamo

### *V Braslovčah smo zaradi hitre ceste že izgubili 50 hektarov kmetijskih zemljišč, zdaj bi jih še tu okoli 20.*

**NINA STRNAD**  
Civilna iniciativa Rakovlje

individualne pogovore z vsemi, katerih objekti so na seznamu evidentiranih območij in objektov, ki so predvideni za odstranitev. Tako bomo ugotovili, kdo se bo odločil za nadomestitveno gradnjo, kdo za odškodnino, kdo si bo poiskal ne-

premičnino sam. Pred pogovori je zato težko določiti, kateri objekti bodo na podlagi strokovne ocene in sklepa odstranjeni ter kakšna bo odločitev posameznika. Zato je pomembno počakati na individualne pogovore, ki bodo v drugi polovici februarja. Pridobivanje zemljišč bo zagotovo izziv. Vsekakor pa je treba preveriti, kakšne so možnosti na zazidalnih zemljiščih, nato pa s skupnimi močmi najti ustrezno rešitev. Pri tem bo moral vsak opraviti svoj del naloge.«

#### Vojno dobičkarstvo

Nekateri krajani, ki niso kmetje, sicer poudarjajo, da razumejo, da bodo tisti, ki so bili poplavljeni, potrebovali nove domove, a jih skrbijo zlorabe. »Naj se pozida, kar se res mora, ker drugje ni možnosti, ne pa, da bodo prišli plenilci. Ker vedno pridejo in vedno so korak pred vsemi. Bojim se zlorab in da bo kar naenkrat tu cel kup dvojčkov, trojčkov, blokov ... To pa niso

več Braslovče, podeželje, zaradi katerega smo tu,« je dejal domačin.

Matjaž Hudournik, ki živi v Letušu, pa je razočaran nad vsem. Preselil bi se že 5. avgusta, če bi se lahko, tako pa je še vedno brez odgovorov: »Smo v taki negotovosti, da že udarja na psiho. Nimamo nobene informacije. Kam bomo šli, ko bomo dobili sklepe? Med tem so cene nepremičnin podivjale! Pred novim letom je na Polzeli kvadratni meter parcele stal sto evrov. Ko so objavili seznam za rušitev, so šle cene v nebo. Danes je tam kvadratni meter že 160 evrov! Čisto vojno dobičkarstvo.« Tudi sam sprva sploh ni razmišljal o Rakovljah: »Ta trenutek ne vem, za kaj se bom odločil, ker ne vem, kakšna bo cena moje nepremičnine. Ali bom sploh dobil dovolj, glede na nore cene, ali bom moral, ker ne bo šlo drugače, vzeti prav to v Rakovljah. V lastni državi smo migranti. Nihče nas ne bi imel. Ali naj nas še naprej poplavlja?«



1. 02. 2024 Dnevnik

Stran/Termin: 8

Naslov: Javni natečaj za umetniško intervencijo v soseski

Naklada: 15.822,00

Avtor: Neža Mrevlje

Površina/Trajanje: 329,02

Rubrika/Oddaja: LJUBLJANA

Žanr: POROČILO

Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA



PROSTOR

## Javni natečaj za umetniško intervencijo v soseski Povšetova

Odprt je javni natečaj Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana za izbor umetniške intervencije v stanovanjski soseski Mestni kare Povšetova. Za umestitev kulturne vsebine je v načrtovani soseski možnih več območij, mikrolokacije pa v njih izberejo predlagatelji.

### Neža Mrevlje

Začetek celovite prenove Mestnega kareja Povšetova, ki se razteza na Poljanah med Povšetovo, Potočnikovo in Glonarjevo ulico ter Poljansko cesto, je predviden v letu 2025. Na zdaj degradiranem prostoru bosta v prihodnje po načrtih Mojce Gužič Trplan in Gregorja Trplana – njun projekt je bil izbran na javnem natečaju – nastala soseska najemniških stanovanj z večjo parkovno površino in urbani zbirni center. Za zunanje prostore Mestnega kareja Povšetova z javnim natečajem, ki bo odprt do 26. aprila do 12. ure, v Javnem stanovanjem skladu Mestne občine Ljubljana

(JSSMOL) zbirajo predloge za umetniške intervencije. Strokovno komisijo, ki bo ocenjevala predlagane zasnove, sestavljajo Rok Žnidaršič, Katjuša Kranjc, Barbara Sterle Vurnik, Duško Vladimir P. Štefanec in Gregor Trplan.

### Kontekst prostora in neposredne okolice

V načrtovani soseski je več odprtih območij, kamor lahko predlagatelji umestijo umetniške intervencije. Mikrolokacija je prepuščena ustvarjalcem, s tem da morajo velikost območja in funkcijo zelenih površin ohraniti, čeprav jih prostorske intervencije lahko tudi preoblikujejo ali nadgradijo, če to ne zmanjša njihove vrednosti in nimajo negativnega vpliva na celovitost urbanistično-arhitekturne zasnove. Pri tem naj predlagatelji, kot je navedeno v natečajni dokumentaciji, upoštevajo kontekst prostora in neposredne okolice, ki je specifična za vsako območje, kar zlasti velja za vstopni trg, vhodno ploščad, interni park in osrednjo ploščad. Vstopni trg, ki bo pri križišču Poljanskega nasipa in Povšetove ulice ter bo vizualno povezan z Ljubljano in zdravstvenimi stavbami čez reko, bo tlakovana po-

vršina z drevesi, kjer bo svoje mesto imel sistem izposoje koles Bicikelj, in ozeljena brežina. Prav tako bo tlakovana vhodna ploščad, ki bo oblikovala vstop v stanovanjski kare, na njej pa so predvidene linijska klop in grmovnice. Med zunanjimi zelenimi ureditvami sta v sredini obeh razklenjenih karejev načrtovana tudi dva interna parka z

enako zasnovi, ki sta namenjena igri otrok, medtem ko je osrednja tlakovana ploščad z zelenimi otoki z drevesi kot poljavni prostor med obema stanovanjskima karejema namenjena druženju stanovalcev.

Umetniška intervencija je lahko iz kakršnih koli materialov, odpornih proti zunanjim vplivom, lahko so tudi

recikrirani. Poleg tega je pomembno, da intervencije v prostor niso svetlobno in zvočno moteče za stanovalce in da je posamezni lokaciji smiselno prilagojena tudi višina. Poleg tega naj umetniška intervencija prispeva k ustvarjanju ustreznih orientacijskih poudarkov v prostoru, s tem pa pripomore tudi k prijaznosti prostora za osebe z intelektualnimi oviranostmi ali demenco. Za dodano vrednost bo prepoznano, če bo imela zasnova kakšno komplementarno funkcijo, smiselno za prebivalce, denimo da bo omogočala igro, raziskovanje, hlajenje, čiščenje zraka, zagotavljanje sence in drugo. Umetniki lahko prijavijo eno ali več prostorskih intervencij, ki v tem primeru ne smejo biti umeščene na isto lokacijo. Če bo posamezno umetniško intervencijo mogoče obravnavati kot več samostojnih projektov, lahko komisija enovit predlog obravnava tudi kot več ločenih predlogov. Komisija bo za izvedbo oziroma umestitev lahko izbrala več umetniških intervencij. V nagradnem skladu je skupno 30.000 evrov, sredstev za izvedbo vseh umetniških intervencij pa je do 250.000 evrov. Natečaj je objavljen na spletni strani JSSMOL in Mestne občine Ljubljana. x



Pogled na urbani zbirni center, katerega del bosta center ponovne uporabe in delavnica za ročno izdelavo papirja. ● Gužič Trplan



1. 02. 2024 **Novi tednik**

Stran/Termin: 8

Naslov: Urbani park z zeleno streho

Naklada: 15.000,00

Avtor: BF

Površina/Trajanje: 188,53

Rubrika/Oddaja: IZ NAŠIH KRAJEV

Žanr: POROČILO

Gesla: ETAŽNA LASTNINA



## Urbani park z zeleno streho

**VELENJE – Če bo Mestna občina Velenja uspešna na razpisu za evropska sredstva, bo do leta 2027 na Kardeljevem trgu in v Stanetovi ulici prenovila pohodne površine in podzemne garaže. Na tem območju bo med drugim uredila urbani park z ozelenelo streho. Gre za 8 milijonov evrov vredno naložbo.**

Zaradi varnosti in lažjega vzdrževanja nameravajo po besedah predstavnikov občine zapreti večje odprtine v pohodni strehi podzemnih garaž v Stanetovi ulici (od številke 1 do 19) in na Kardeljevem trgu (od številke 4 do 9) ter namestiti armirani betonski plošči, ki bosta omogočali

tudi nujno intervencijsko pot za gasilce. Zgornji ploščadi naj bi preuredili v urbani park z zeleno streho, s čimer bi zagotovili večjo energijsko varčnost stavb. Ozelenjena streha bo tudi prostor za sprostitev, saj je predvidena ureditev otroškega igrišča in zelenjavnega vrtička.

Da bo projekt lahko uredničila, bo Mestna občina Velenje kandidirala za sredstva evropskega mehanizma Celostne teritorialne naložbe. Potem bo za pridobitev gradbenega dovoljenja morala zagotoviti soglasje vsaj treh četrtin etažnih lastnikov ter služnostno in stavbno pravico od vseh etažnih lastnikov

na tem območju. Omenjena obnovitvena dela stanovalcem po zagotovilih občine ne bodo povzročila stroškov.

Prenovo Kardeljevega trga in Stanetove ulice bo občina izvajala postopoma. Med obnovitvenimi deli bo zagotovila nadomestna parkirišča, in sicer na parkirnih mestih pri pošti ter v parkirnih hišah pri avtobusni postaji in Mercatorjevem centru. Po končani obnovi bodo ohranili obstoječ sistem oddaje parkirnih mest v najem, zagotavljali pa bomo tako požarno varnost kot varnost vozil pred vandalizmom, še pravijo v velenjski mestni upravi.

BF



1. 02. 2024 **Novi tednik**

Stran/Termin: 14

Naslov: Afera Atrij: kmalu začetek sojenja?

Naklada: 15.000,00

Avtor: SIMONA ŠOLINIČ

Površina/Trajanje: 510,91

Rubrika/Oddaja: KRONIKA

Žanr: POROČILO

Gesla: ZBORNICA ZA POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI, STANOVANJSKI ZAKON,



## Šlo bo za enega najodmevnejših sodnih procesov

Posebna značilnost preiskave nepravilnosti v Atriju je bila tako imenovana virtualna knjiga. Šlo je za posebno virtualno okolje, kjer so kriminalisti s pomočjo preiskovalcev računalniške kriminalitete združili podatke različnih strežnikov in jih nato forenzično ovrednotili. Samo tako so lahko konkretizirali škodo, ki je bila povzročena.



# Afera Atrij: kmalu začetek sojenja?





Kazenska ovadba je bila spisana na kar 370 straneh, k njej je bilo priloženih tri tisoč prilog in dokazil. Spomnimo, da je bilo v tem primeru oškodovanih več kot 6 tisoč lastnikov nepremičnin v 244 stanovanjskih stavbah, višina oškodovanja za posamezni objekt je bila od nekaj 100 evrov do več kot 50 tisoč evrov.

Lani je Okrožno državno tožilstvo v Celju po petih letih od odmevne afere oškodovanja etažnih lastnikov vložilo obtožnico. Domnevno sta obtožena nekdanji direktor stanovanjske zadruga Atrij Celje Radovan Cink in računovodkinja v podjetju. Od sodišča je zdaj odvisno, kdaj bo razpisalo začetek sojenja. Po naših podatkih naj bi bil predobravnavni narok razpisan kmalu.

#### SIMONA ŠOLINIČ

»V primeru Atrij gre za zelo obsežno zadevo, saj je gradiva za več kot 60 registratorjev. Sodnica predvideva, da bo glede na svoje siceršnje obremenitve lahko predobravnavni narok razpisala v naslednjih dveh mesecih, saj je zadeva v fazi priprave na ta narok,« so nam odgovorili s celjskega sodišča. Spomnimo, da gre za eno večjih afer na Celjskem in v Sloveniji nasploh na stanovanjskem področju. Dvojici obtoženih obtožnica očita tri nadaljevana kazniva dejanja poslovne goljufije v sosterilstvu. V preiskavi je bilo ugotovljeno, da so se očitana kazniva dejanja vrstila več kot deset let, in sicer od konca leta 2005 do sredine leta 2017. Svoje početje naj bi v podjetju prikrivali na različne načine. V vsem tem času je bilo na škodo etažnih lastnikov pridobljene za več kot 3,2 milijona evrov premoženjske koristi, so ob vložitvi ovadb leta 2020 povedali na celjski policiji.

#### Opozarjali smo že tri leta pred ovadbo

V Novem tedniku smo o domnevnih nepravilnostih pri porabi denarja iz rezervnega sklada pisali že pred več leti. Šele več mesecev kasneje so bile opravljene hišne preiskave v Atriju.

V treh letih je bilo več kot 60 prijav posameznikov o nepravilnostih, 30 kriminalističnih zasegov poslovne dokumentacije, 11 hišnih preiskav, v katerih so zasegli več kot 6000 dokumentov, ter sedem sodnih odredb za pridobivanje različnih podatkov.

Približno 2,5 milijona evrov naj bi osumljena pridobila s sredstvi rezervnega sklada večstanovanjskih in poslovnih objektov, v preostalem delu gre za zbrana in neodvedena sredstva obratovalnih stroškov in najemnin za tre-



Po aferi so v zbornici za poslovanje z nepremičninami sprejeli pravilnik o certifikatu Zaupanja vreden upravnik, ki ga lahko prejmejo le tisti, ki vnaprej izpolnjujejo postavljene pogoje. S tem naj bi etažnim lastnikom vsaj delno pomagati pri ločevanju bolj ali manj kakovostnih upravnikov in tako preprečiti, da bi se podobni primeri še dogajali.

tje osebe, torej za komunalne stroške, stroške elektrike, zavarovanja in podobno. V drugem delu so torej oškodovanci dobavitelji, med njimi tudi različna podjetja. V praksi naj bi bilo to videti tako, da naj bi osumljenca denar iz upravljanja večstanovanjskih in poslovnih objektov v nasprotju z določili Stanovanjskega zakona puščala na transakcijskih računih Atrija,

čeprav bi jih morala prenesti na poseben transakcijski račun, t.i. fiduciarni račun.

»Denar sta v nadaljevanju uporabljala za plačila obveznosti, ki se niso nanašala na vzdrževanje večstanovanjskih objektov, oziroma sta ga uporabljala nenamensko,« je leta 2020 pojasnil vodja celjskih kriminalistov Damijan Turk.

Foto: Andraž Purg



1. 02. 2024 **Primorski dnevnik**

Stran/Termin: 15

Naslov: V načrtih 114 stanovanj ob Kornu in v Streliški ulici

Naklada: 8.500,00

Avtor: Katja Željan

Površina/Trajanje: 625,90

Rubrika/Oddaja: GORIŠKA

Žanr: POROČILO

Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, STANOVANJSKI ZAKON,



**Novogradnje** V Streliški ulici nameravajo zgraditi 11 stanovanj, 103 oskrbovana stanovanja naj bi zrasla v bližini Dijaškega doma FOTO K.Ž.

# V načrtih 114 stanovanj ob Kornu in v Streliški ulici

**Stanovanjski sklad** V svoji lasti ima 373 stanovanj v občini Nova Gorica. Spomladi bodo uporabniki naselili bivalno skupnost za starejše v Erjavčevi ulici, Hišo dobre volje





## Katja Željan

**NOVA GORICA** Novogoriški mestni svetniki so na četrtkovi seji s 27 glasovi prvič potrdili dvoletni finančni načrt in program dela Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica za leti 2024 in 2025.

Kot je ob tej priložnosti poudaril direktor Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica Peter Jan, je gradnja Hiše dobre volje, bivalne skupnosti za starejše v Erjavčevi ulici, zaključena in naj bi jo uporabniki naselili spomladi, med projekti večjega formata pa je izpostavil še gradnjo 11 novih stanovanj na Streliški ulici ter kar 103 oskrbovanih stanovanj, ki naj bi v prihodnjih letih zrasla v bližini Dijaškega doma ob Kornu. Ker gre za veliko naložbo, ki je Stanovanjski sklad sam ne bo mogel financirati, bodo iskali partnerje.

**Največ stanovanj je v mestu** Stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica med svoje temeljne naloge šteje investiranje v gradnjo stanovanj in v opremljanje stavbnih zemljišč za stanovanjsko gradnjo ter pridobivanje stanovanj in zemljišč za gradnjo in skrb za tekoče in investicijsko vzdrževanje stanovanjskega fonda, ki mu je zaupan. Po podatkih iz lanskega decembra, ima v svoji lasti trenutno 373 stanovanj. Stanovanja so razpršena po celotni novogoriški mestni občini, največ jih je prav v Novi Gorici. Glede na oddaljenost od središča mesta je njihova največja koncentracija v samem mestnem središču. Glede na le-

to izgradnje so najstarejša stanovanja oziroma zgradbe, v katerih so stanovanja iz leta 1880, najnovejša stanovanja so v zgradbah, ki so bile zgrajene leta 2020. Povprečna starost stanovanj je 42 let.

Sklad razpolaga s stanovanji različnih velikosti: največ je enosobnih in dvosobnih stanovanj, po katerih je tudi največje povpraševanje. Velikosti posameznih stanovanj se gibljejo od bivalne enote površine 15,31 kvadratnega metra do stanovanja velikosti 116,48 kvadratnega metra v stanovanjskem bloku oziroma enodružinske hiše v velikosti 153,26 kvadratnega metra. Povprečna velikost vseh stanovanj je 57 kvadratnih metrov.

### Vlagajo 300 tisoč evrov letno

»To, da danes odločamo o dvoletnem načrtu dela in finančnem programu, in sicer za leti 2024 in 2025, je za nas spodbudno oziroma zelo koristno. Tako bomo lahko planirali delo v naprej in ne le za eno leto,

Največje  
povpraševanje  
vlada po  
enosobnih  
in dvosobnih  
stanovanjih

kot je bila praksa doslej,« je na četrtkovi seji novogoriških mestnih svetnikov ocenil direktor Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica Peter Jan. Kot je dodal, v skladu za letu 2024 in 2025 predvideva jo po 1,5 milijona evrov prihodkov letno, največji delež pa bodo predstavljale najemnine za stanovanja. »Po 150.000 evrov letno smo predvideli za vzdrževanje našega stanovanjskega fonda, da stanovanja ne propadajo in služijo svojemu namenu. Številka je minimum, ki je še sprejemljiv. Sicer pa smo predvideli tudi po 300.000 evrov letno za nakup stanovanj, če bi ne prišlo do drugih večjih projektov,« je še dejal Jan, a hkrati vseeno priznal, da novogoriška občina v proračunu za letošnje in prihodnje leto ni namenila sredstev za investicije sklada.

»Razumem situacijo v občini in njeno zadolžitev, treba je pač spoštovati voljo ustanovitelja. To pomeni, da si bomo morali pomagati kako drugače. Obstaja načelen dogovor, da če bi se morali dodatno zadolžiti, nam stanovanjski zakon daje možnost zadolžitve do polovice našega namenskega premoženja. Dodatna omejitev je kapica, ki jo daje odlok o proračunu. Več poudarka bo zato na kreditnih sredstvih,« je še napovedal Peter Jan.

**Iščejo partnerje in investitorje** Novogoriškim mestnim svetnikom je predstavil tudi načrte Stanovanjskega sklada MONG v prihodnje. »Projekt gradnje Hiše dobre volje na Erjavčevi ulici, ki sicer ni projekt

Stanovanjskega sklada, temveč gre za bivalno skupnost za starejše, je zaključen. Smo na tem, da pridobimo uporabno dovoljenje in da na pomlad vselimo uporabnike,« je spomnil.

Največji projekt letošnjega leta bo gradnja 11 novih stanovanj v Streliški ulici, pod Kapelo, v kratkem bodo objavili nov razpis za izvajalca. »Prejšnji razpis se nam ni posrečil, saj so bile vse prežete ponudbe izvajalcev previsoke in posledično z njimi nismo mogli skleniti izvajalske pogodbe,« je povedal. Tretji projekt, ki bo po vsebini največji, pa so po Janovih besedah oskrbovana stanovanja ob Kornu. »Ta projekt se bo zagotovo vlekel v leta 2025 in 2026, ker je po svoji vsebini tako velik, da bi bilo iluzorno misliti, da bo v enem letu dokončan. 12. januarja smo prejeli dokončano dokumentacijo za vložitev gradbenega dovoljenja za ta projekt. Dokumentacija je bila poslana pristojnim soglasodajalcem,« je še dejal. Gre namreč kar za 103 oskrbovana stanovanja v bližini Dijaškega doma, po pridobitvi dovoljenj pa bodo v Stanovanjskem skladu pristopili k iskanju ustrezne finančne konstrukcije.

»Govorimo o naložbi, ki je vredna med 14 in 15 milijoni evrov, kar pomeni, da je sami nismo zmožni izvesti in bomo moral iskati partnerje. Najraje bi videli, da se nam kot partner pridruži državni stanovanjski sklad ali nepremičninski sklad pokojninskega zavarovanja, možni pa so tudi privatni investitorji,« je še priznal Peter Jan.



4. 02. 2024

Naša družina

Stran/Termin: 4

Naslov: Nakup nepremičnine - misija (ne)mogoče?

Naklada: 34.350,00

Avtor: Andreja Hergula

Površina/Trajanje: 899,22

Rubrika/Oddaja: TEMA TEDNA

Žanr: POROČILO

Gesla: CENE NEPREMIČNIN, OBNOVA STANOVANJ, UPRAVNIK



Tema tedna

# Nakup nepremičnine – misija (ne)mogoče?

Sanje o svoji »štalci« so postale zelo drage

**C**ene nepremičnin v zadnjih letih letijo v nebo. Kljub padcu števila prodaj na trgu nepremičnin so v prvem polletju leta 2023 po podatkih Geodetske uprave cene stanovanj v Sloveniji že tretje polletje zapored dosegle rekordno raven. Že hiter prelet po ponudbi nepremičninskih oglasov pokaže, da je ponudba stanovanj do 200 tisoč evrov vse manjša. Druga za drugo se gradijo finančno težko dosegljive luksuzne nepremičnine. Kaj pa si lahko privoščijo povprečni posameznik ali par? Je sploh realno pričakovati, da bi si lahko kupili nekaj solidnega? Pri odgovoru na to vprašanje sta nam pomagala finančna strokovnjakinja Ana Vezovišek in nepremičninski agent Filip Firbas.

## Sosed, pozdravljen!

Nakup stanovanja ali hiše ni tako enostaven kot nakupi nove preproge. Nikakor ni izvedljiv »z danes na jutri«, temveč je to dlje časa trajajoči projekt. Po besedah Firbasa je prvi korak pogovor med zakoncema oz. partnerjema o njunih željah. Najprej si je treba odgovoriti na vprašanje, ali nama bolj ustreza življenje v hiši ali stanovanju. Obe nepremičnini omogočata podoben način življenja, a k udeležbi zavezujeta na drugi ravni. Za nekoga, ki nima težav s skupnimi dogovori s sosedi o praktičnih zadevah, vezanih na večstanovanjsko stavbo, in ni veliko doma, ker se loteva tisoč in enega hobija, ne diši pa mu košnja trave,

obrez dreves ipd., ga lahko hiša, tudi če je manjša, obremenjuje. Drugi pa, ki mu je v zadovoljstvo popravljati stvari pri hiši in urejati okolico, bežni medsosedski odnosi pa mu zadostujejo, je verjetno bolj primeren kandidat za bivanje v hiši.

## Po podatke na GURS

Ko partnerja dosežeta dogovor o vrsti nepremičnine, ki si jo želita, sledi ogled cen. Firbas poudarja, da realno stanje vrednosti stanovanja oz. hiše ni oglaševano stanje iz nepremičninskih oglasov. Na spletnem portalu Geodetske uprave RS (gl. <https://www.e-prostor.gov.si/>) so na voljo javno dostopni podatki, kjer si lahko poleg splošnih podatkov o nepremičninah (bivalna površina, leto obnove, prisotnost dvigala, leto izvedene fasade ...) pogledamo tudi, po kakšni ceni se je prodala kakšna nepremičnina. Vidimo, da so v povprečju transakcije oz. vrednosti nepremičnin drugačne od oglaševanih cen. Pred nakupom je dobro narediti analizo teh podatkov.

## Da se izognemo prezadolženosti

Brez finančnih sredstev želja po lastnem domu ni uresničljiva. Pomembno je, da brez olepševanja in površnih ocen ocenimo, če in kje bomo našli sredstva za zeleno nepremičnino. Če razmišljamo o najemu posojila, moramo najprej ugotoviti našo plačilno sposobnost. Finančna strokovnjakinja Ana Vezovišek pove konkreten primer: »Posameznik, ki ima 1500 evrov prihodkov skupaj z malico in prevozom, bi lahko rekel: Če mi banka odobri 500 evrov



FILIP FIRBAS/OSEBNI ARHIV

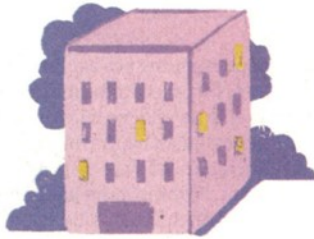


ANA VEZOVIŠEK/OSEBNI ARHIV





## CENE NEPREMIČNIN (SREDNJE VREDNOSTI) V PRVEM POLLETJU 2023 (Vir: GURS)



**Stanovanje,**  
rabljeno (€/m<sup>2</sup>)

Ljubljana: 3.880  
Kranj z okolico: 3.010  
Maribor: 2.040



**Stanovanjska**  
**hiša (€)**

Ljubljana: 372.000  
Kranj z okolico: 282.000  
Maribor: 182.000



**Zemljišče** za gradnjo stan.  
stavb (€/m<sup>2</sup>)

Ljubljana: 372  
Kranj z okolico: 204  
Maribor: 133

kredita, ga bom vzel. A tega mu ne priporočam, saj se bo s tem verjetno prezadolžil. Vedeti moramo, da mora oseba poleg obroka poravnati tudi vse stroške: elektriko, upravnika, komunalno, telefon. Polovico plače bo namenil bivanju, kar je dolgoročno nevzdržno.« Kolikšen del plače še lahko namenimo stroškom za bivanje? Vezoviškova priporoča največ trideset odstotkov. Če gredo ljudje čez to mejo, so naslednjih dvajset ali trideset let »sužnji« kredita. Pozneje pridejo otroci, menjava avtomobila, obnova stanovanja in sredstev jim hitro zmanjka.

### Najemnina ni enaka kreditu

Večkrat zasledimo tudi razmišljanje v smislu: »Nima smisla plačevati visoke najemnine za nepremičnino, ki ni tvoja, temveč je bolje vzeti kredit v isti vrednosti in kupiti nekaj svojega.« Ana Vezovišek pojasnjuje: »Če danes za najem nepremičnine plačaš 600 evrov, to ne pomeni, da lahko za 600 evrov to stanovanje tudi kupiš. Nepremičnina stane npr. dvesto tisoč evrov. Ti si lahko privoščiš stanovanje, veliko le 17 kvadratov. Žal je tako, na nepremičninski trg in politiko ne moremo vplivati.«

Če smo s finančnim načr-

tom ugotovili, da smo ustrezno finančno podkrepjeni kandidati za najem posojila, je to odlična novica: Zavedajmo pa se, da se ni dobro zadolžiti »do penzije«. Najdaljša doba kredita, ki jo priporoča Vezoviškova, je dvajset let. Če je doba odplačevanja večja, kredit preveč preplačamo, obrok pa ni pretirano manjši, razlika v višini obroka znaša od 50 do 100 evrov.

Nekateri si dodatne finančne okrepitve iščejo tudi v okviru sorodstva, nekaterim nakup olajša dediščina staršev. Filip Firbas priporoča, da se pogovori o tej temi opravijo za časa življenja staršev. Tako se izognemo mnogim bolečim konfliktom. Drugi se odločijo za skupni nakup hiše s starši. Potrebno je, da se oboji korektno dogovorijo o vpisu lastništva. Poskrbeti je treba tudi za to, da sorojencem pošteno odplačamo njihov delež dediščine.

### Samo z urejeno dokumentacijo

Nepremičninski agent svetuje tudi, da pri nakupu umirimo svoja čustva: »V določeno nepremičnino se lahko 'zaljubimo'. To ni najbolje. Pomembno je, da si kot kupci predočimo

dejstva. Lahko gre za nepremičnino, kjer ni mogoča nadomestna gradnja, morda je hiša pod spomeniškim varstvom ipd. To nas lahko močno udari po žepu. Ne zapičimo se le v eno nepremičnino.«

Opozori pa, da je največje tveganje, da nepremičnina nima urejene dokumentacije, pa naj bo to vila v središču prestolnice ali baraka sredi gozda. Če nepremičnina nima gradbenega dovoljenja, gre seveda za črno gradnjo. Na trgu so tudi nepremičnine brez uporabnega dovoljenja, ki je obvezno od leta 2018. Dovoljenje izkazuje, da je bila stavba zgrajena v skladu



Realno stanje  
vrednosti  
nepremičnine ni  
oglaševano stanje  
iz oglasov.

## Za varno finančno prihodnost

Vezoviškova je v svoji praksi spoznala kar nekaj primerov, ko se je odplačevanje obrokov zalomilo in je moral dolg plačevati porok. »Če si oseba/par želi varno prihodnost in z bančnega vidika za kredit ni sposoben, naj ne vstopa v to. Trenutno so krediti zelo dragi, nepremičnine pa so nedvomno na previsoki ravni. V prihodnjih letih bo gotovo prišlo do padca nepremičninskega trga, zato bo imel tak človek bistveno več kredita, kot je vredna nepremičnina. Ko se kaj zalomi, nepremičnine ne bo mogel prodati, moral pa bo dobiti denar, da bo to povrnil.«



z gradbenim dovoljenjem in dokončana na način, kot je bila predvidena. Nekateri starejši objekti uporabnega dovoljena nimajo, pri teh lahko tega nadomesti odločba upravne enote, če gre za objekt starejše izgradnje. Zakaj je uporabno dovoljenje tako pomembno? Če objekt uporabnega dovoljenja nima, se zatakne tudi pri bankah. Te ne odobrijo kreditov za nakup stavb brez urejenih dokumentov.

Če ste mislili, da je z nakupom hiše vse urejeno, naj vas popravimo. Kupec lahko pravico do svoje novo kupljene nepremičnine v Zemljiško knjigo (ZK) vpiše šele takrat, ko prodajalec zanjo poravna davek na promet nepremičnin. Ta znaša dva odstotka od dogovorjene kupnine za nepremičnino. Pogoji za končni vpis lastništva v ZK je, da je na kupoprodajni pogodbi potrdilo FURS-a, da je plačan davek, prav tako pa mora biti zraven tudi notarsko overjen podpis prodajalca, ki prenaša svoje pravice na predmetni nepremičnini na kupca.

### Kaj pa zemljišče?

V primeru, da kupujemo hišo, nas mora zanimati tudi velikost našega zemljišča in dejstvo, ali je le-to primerno za dodatno gradnjo ali ne. Morda koga zanima investicija oz. gradnja dodatne nepremičnine. Drugi morebiti bližnjih sosedov ne želi in vidi veliko vrednost v ohranitvi zelenih površin ali v možnosti postavitve igral oz. igrišča za otroke.

Dobro je preveriti tudi načrte za okoliška zemljišča. Je v bližini našega predvidenega doma v roku nekaj let predvidena gradnja naselja hiš, blokov, stolpnic, poslovnih površin? Če se pri omenjenih podatkih ne znajdemo, si poiščimo strokovnjaka, da nam predvidene načrte pojasni.

**ANDREJA HERGULA**



*RV določeno  
nepremičnino  
se lahko  
'zaljubimo'. To ni  
najbolje.*