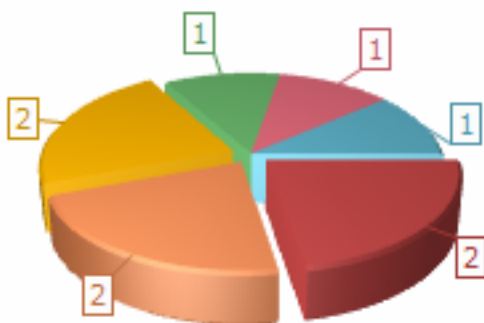




Poročilo medijskih objav

Pripravljeno: **21.02.2024**

Pojavnost:



Ključne besede v poročilu:

NAJEMNA STANOVANJA	1
STANOVANJSKI ZAKON	1
STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE	1
GRADNJA STANOVANJ	2
CENE NEPREMIČNIN	2
OBNOVA STANOVANJ	2

Pregled objav

20. 02. 2024	Radio Slovenija 1	Stran/Termin: 07:00:00	SLOVENIJA
Naslov:	Stanovanjska problematika pri nas najbolj žgoča v Ljubljani		
Vsebina:	Stanovanjska problematika je pri nas najbolj žgoča v Ljubljani. V državi primanjkuje približno deset tisoč stanovanj, prestolnica jih potrebuje vsaj 4.000.		
Avtor:	Peter Močnik		
Žanr:	DIALOGIZIRANO POROČILO		
Gesla:	NAJEMNA STANOVANJA, STANOVANJSKI ZAKON		

21. 02. 2024	Slovenske novice	Stran/Termin: 4	SLOVENIJA
Naslov:	Od najemnice zahteva celo plačilo davka		
Vsebina:	55- letna Koprčanka obupana, saj s šoloobveznim sinom živi v zanemarjenem stanovanju		
Avtor:	MONI ČERNE		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE		

21. 02. 2024	Delo	Stran/Termin: 1	SLOVENIJA
Naslov:	Izvozniki bodo trpeli		
Vsebina:	Gradbeništvo		
Avtor:	Nejc Gole		
Žanr:	NAPOVEDNIK ČLANKA		
Gesla:	GRADNJA STANOVANJ, CENE NEPREMIČNIN, OBNOVA STANOVANJ		

21. 02. 2024	Delo	Stran/Termin: 8	SLOVENIJA
Naslov:	Slaba napoved za slovenske izvoznike v Nemčijo		
Vsebina:	Gradbeništvo V Nemčiji bo do leta 2026 na novo zgrajenih tretjina manj stanovanj kot lani		
Avtor:	NEJC GOLE		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	CENE NEPREMIČNIN, GRADNJA STANOVANJ, OBNOVA STANOVANJ		

20. 02. 2024

Radio Slovenija 1

Stran/Termin: 07:00:00

Naslov: Stanovanjska problematika pri nas najbolj žgoča v

Naklada:

Avtor: Peter Močnik

Površina/Trajanje: 00:02:10

Rubrika/Oddaja: DRUGA JUTRANJA KRONIKA

Žanr: DIALOGIZIRANO POROČILO

Gesla: NAJEMNA STANOVANJA, STANOVANJSKI ZAKON

KATJA KOTNIK: Stanovanjska problematika je pri nas najbolj žgoča v Ljubljani. V državi primanjkuje približno deset tisoč stanovanj, prestolnica jih potrebuje vsaj 4.000. Poleg pomanjkanja javnih [najemnih stanovanj](#) ljubljanski nepremičninski trg hromi veliko naložbenih in praznih stanovanj ter kratkoročno oddajanje za turistične namene, so ugotavljali sogovorniki včerajšnjem Studiu ob sedemnajstih. Vlada sicer pripravlja nov [stanovanjski zakon](#), ki naj bi prinesel nujne spremembe. Prispevek Petra Močnika.

PETER MOČNIK: Po besedah državnega sekretarja na ministrstvu za solidarno prihodnost doktorja Klemna Ploštajnerja novo stanovanjsko reformo snujejo na dveh ključnih temeljih -

dr. KLEMEN PLOŠTAJNER (državni sekretar na ministrstvu za solidarno prihodnost): Prva je krepitev javnega sektorja. Se pravi, tu je ključen zagon in okrepitev javne gradnje. Drug temelj je pa vprašanje najemnega trga, se pravi preglednosti in tudi urejenosti najemnega trga.

PETER MOČNIK: Del reforme je vezan na davčne ukrepe, ki bi lahko zagotovili sistemsko financiranje javne gradnje.

dr. KLEMEN PLOŠTAJNER (državni sekretar na ministrstvu za solidarno prihodnost): Prvi je vezan na tako imenovane transakcijske dajatve, se pravi, kdo kupuje in da je tukaj malo drugačna obravnava med različnimi kupci. In drugo je razmislek, ki mislim, da je nujen glede na trende, ki jih imamo, je pač, kako aktivirati prazna stanovanja.

PETER MOČNIK: Z ministrstvom za finance pogovarja o načinu sistemske ureditve financiranja že potekajo. Klemen Ploštajner -

dr. KLEMEN PLOŠTAJNER (državni sekretar na ministrstvu za solidarno prihodnost): Ki bi potem po letu 2025 prekinil to prakso proračunskega financiranja. Vsako leto se pogovarjamo o sredstvih, ki bi zagotovil nek sistemski vir.

PETER MOČNIK: Na ministrstvu reformo [stanovanjskega zakona](#) napovedujejo v drugi polovici letošnjega leta. Ta predvideva tudi vzpostavitev registra najemnih pogodb. Maša Hawlina, Inštitut za študije stanovanj in prostora -

MAŠA HAWLINA (Inštitut za študije stanovanj in prostora): Me veseli, da slišimo pač zdaj vedno nove napovedi. Upam, predvsem pa, da bodo potem ti ukrepi dovolj ambiciozni in da bodo zastavljeni na način, ki bo dejansko imel tak učinek, kot si ga želimo.

PETER MOČNIK: Kot še dodajajo na ministrstvu, se pri reformi zgledujejo po dunajskem modelu, ki, kot ocenjujejo, sistemskih virov financiranja, stroškovno najemnino in ustrezno zemljiško politiko prinaša dolgoročnost in stabilnost stanovanjskega sistema.

21. 02. 2024 Slovenske novice

Stran/Termin: 4

Naslov: Od najemnice zahteva celo plačilo davka

Naklada: 36.290,00

Avtor: MONI ČERNE

Površina/Trajanje: 467,81

Rubrika/Oddaja: DAN V NOVICAH

Žanr: POROČILO

Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE



Od najemnice zahteva celo plačilo davka

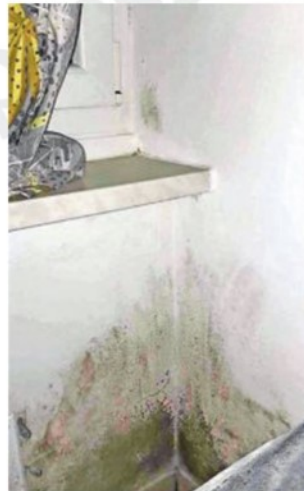


55-letna Koprčanka obupana, saj s šoloobveznim sinom živi v zanemarjenem stanovanju Lastnik v pogodbo vsilil vrsto spornih določil

KOPER Na Obali je že pred časom tako rekoč povsem zmanjkalo stanovanj za dolgoročni najem, lastniki najemnike praviloma mečejo ven že maja, ko se začne oddajanje nepremičnim turistom. Ljudje brez lastnega stanovanja, ki nujno potrebujejo streho nad glavo, pa se pogosto iz obupa ujamejo še v dodatno past; padejo v roke oderuških stanodajalcev, ki na vse načine izkoriščajo njihovo stisko. Takšna je tudi zgodba 55-letne Koprčanke, mame samohranilke s šoloobveznim otrokom, ki meji že na stanovanjsko kriminalko. Ni dovolj, da ji oče otroka že več let ne plačuje niti centa preživnine in da je zaradi operacije roke morala zapreti frizerski salon in oditi na zavod za zaposlovanje, nad njo se povrh izživlja še najemodajalec.

Plesen in maščoba

Leta 2021 je v Kopru najela okoli 35 kvadratnih metrov veliko kletno stanovanje, manjše, kot je pisalo v oglasu in pogodbi. Oddal ji ga je 49-letni **Tehvid Kljajić**, a to je bilo vse prej kot dostojno stanovanje. Toda druge izbire zanjo tako in tako ni bilo, v strahu, da bo ostala na cesti z otrokom, je v stiski sprejela izkoriščevalsko igro Kljajića. »Očistila sem maščobo s kljuk in kuhinjskih ploščic, zanemarjeno opremo, ki ji ni bilo več pomoči, zamenjala z drugo, ki sem jo kupila sama, očistila smrdljiv prostor, ki je meni in sinu od vselitve edini dom. Najhuje je, da je ogromno vlage in plesni tudi v sobi, kjer spi sin. Pod njegovo posteljo je večkrat stala voda. Oba kašljava. Vsak teden odstranjujem vlago z varenkino,« pove obupana



Ker stanovanj na Obali primanjkuje, je prisiljena živeti tudi v takšnih razmerah.

FOTO: OSEBNI ARHIV

najemnica. Da je stanovanje neprimerno za življenje, je potrdil izvedenec stanovanjskega sklada. V kopalnici sta imela celo podgano. Ko je s težavami zaradi nepremagljive plesni in drugega seznanila Kljajića, ji je ta namesto rešitve poslal kratko sporočilo, da je težava v njej, ker preveč kuri in premalo zrači.

550 evrov na mesec odšteje za najem stanovanja, v katerem ni ogrevanja, grejeta se z mobilno električno pečko. »Klimo, pravi, naj si vgradim kar sama in jo ob odhodu vzamem s seboj. Nabere se še za približno 200 evrov stroškov, vse redno plačuje, pokaže nam plačane položnice. A tu njenih stroškov še ni konec, Kljajić od nje zahteva, da mu vnaprej plača tudi, pozor!, davek na njegov dobiček od oddajanja premoženja v najem oziroma davek na subvencioniran del najemnine. Lani mu je tako izročila zahtevanih 500

9. člen
Stroški za določena popravila, ki jih je prevzela normalna raba stanovanja ter stroški samne rabe grede v breme najemnika. V primeru, da bi bila potrebna vožnja vzdrževalna dela oziroma investicijsko vzdrževanje stanovanja, bosta pogodbeni stranki sredi medsebojnega razgovora z aneksom k tej pogodbi, s katero bosta določili obseg del, način financiranja in ostale potrebne določbe.

10. člen
Najemna pogodba je sklenjena za:
a) sklopičen čas 01.03.2021 - 01.07.2022
b) nedoločen čas od _____ dalje

Obe pogodbeni stranki lahko najemno pogodbo odgovornost z 90-dnevno odpovedni rokom. V primeru odpovedi najemne pogodbe najemodajalec iz nekrivnih razlogov, se najemodajalec obvezuje najemniku priskrbeti drugo primerno stanovanje.

11. člen
Najemodajalec lahko odpove najemniku najemno pogodbo iz krivinskih razlogov opredeljenih v 103. členu Stanovanjskega zakona - SZ-1 (Ur.L.R.S. št. 69/03 s spremembami). Za to odpoved ne velja iz prejšnjega člena določen odpovedni rok.

12. člen
Prilagoditve stanovanja pogodbeni stranki izvršita s prilagoditvenimi zapisniki.

13. člen
Pogodbeni stranki sta se dogovorili še za:
- REDNO MESEČNO PLAČILO
- V PRIMERU NEPLAČILA ENE NAJEMNINE JE NAJEMNIK DOLŽAN STANOVANJE ZAPUSTITI V ROKU 5 DNI
- DAVEK OD SUBVENCIONIRANOSTI PLAČILA NAJEMNINE

14. člen
Pogodbeni stranki soglašata, da se za vse, kar v tej pogodbi ni navedeno oz. urejeno, uporabljajo določila Obligacijskega zakonika (Ur.L.R.S. št. 97/07-UPB) in Stanovanjskega zakona (Ur.L.R.S. št. 69/03 s spremembami).

15. člen
Izredne spore izvirajoče iz te pogodbe, pogodbeni stranki rešujeta prvenstveno na sporazumen način. Če to ni mogoče, do sporazuma ne pride, je za reševanje spornih zadev pristojno Okrajno sodišče v KOPRU (priloge sodišče je skopje stanovanj)

16. člen
Pogodba je sklenjena v dveh (4) izvodi, od katerih prejme vsaka izmed pogodbenih strank po dva (2) izvoda.

KOPRU dne 05.07.2021

Najemodajalec:
Kljajić Tehvid
Kljajić Tehvid

Pogodba, ki razkriva sporna ravnanja. FOTO: OSEBNI ARHIV

**OD PREJEMKOV
ZA BREZPOSELNOST IN
OTROŠKEGA DODATKA
NAMA PO PLAČILU VSEGA
NE OSTANEJO NITI KOVANCI.**



Blok, v katerem živi naša sogovornica z mladoletnim sinom. FOTO: MONI ČERNE



Takole je bilo zamaščeno ob njenem prihodu. FOTO: OSEBNI ARHIV

evrov. »Letos jih hoče že 900! Dovolil je plačilo v treh obrokih po 300 evrov.« Slednje je razvidno iz lastnikovega sporočila najemnici (faksimile), nakar se je strinjal s šestimi mesečnimi obroki po 150 evrov. »Davek na lanski dobiček mi je začel zaračunavati že decembra in do zdaj sem mu dala 300 evrov.« Najemodajalec je torej samovoljno in na pamet že kar odmeril letošnjo dohodnino, čeprav se rok za oddajo napovedi še ni niti zaključil, davčne

odločbe o višini davka pa ne bo vsaj do poletja. »Davčne odločbe za leto 2022 noče niti pokazati,« pripoveduje na robu solz. »Od prejemkov za brezposelnost in otroškega dodatka nama po plačilu vsega ne ostanejo niti kovanci, a to ga ne zanima. Zabrul je, da ima svoje stroške in kredite,« pove in ob tem pokaže prazen hladilnik.

Požvižga se na zakon
Kar od nje zahteva Kljajič, je najmanj sporno ravnanje,



Lastnik za težave nima posluha, kaj šele da bi jih saniral.

FOTO: OSEBNI ARHIV

550

EVROV

**na mesec
plačuje za 35
kvadratov veliko
stanovanje.**

če ne že prek meje zakonitosti, zato je zadevo predala odvetniku, ki jo bo zastopal brezplačno. »V oderuške in izsiljevalske pogoje sem privolila v strahu, da ne končava na cesti. Če ne plačam najemnine, moram v petih dneh iz stanovanja,« pokaže najemno pogodbo. Kljajič je z najemno pogodbo izsilil obdavčitev najemnice, vnesel je tudi po-

goj, da mora ob morebitnem neplačilu zgolj ene najemnine v petih dneh izprazniti stanovanje. Povrhu v stanovanje vstopa vsak mesec, ko pride po najemnino.

»Obnaša se kot šerif,« pravi najemnica, ki si prizadeva čim prej najti službo. In novo stanovanje, kar pa je v predpoletnem času na Obali tako rekoč misija nemogoče. »Vztrajala bom, da otroku in sebi zagotovim dostojno in zdravo bivanjsko okolje.« Na SMS-sporočila, ki jih je poslala, ko je končno zbrala malo uporniškega poguma, naj ji vrne 300 evrov, ki mu jih je neupravičeno morala plačati za dohodnino, od Kljajiča ni glasu.

Ne odziva se niti na naše telefonske klice in sporočila. Ker smo hoteli izvedeti, kako pojasnjuje svoje ravnanje do najemnice, smo ga poiskali na domu, a pričakovano, ni bil zgovoren. »Nič ne bom povedal,« je dejal Kljajič, potem pa hitro zaprl vhodna vrata večstanovanjske hiše. **MONI ČERNE**

21. 02. 2024 Delo

Stran/Termin: 1

Naslov: Izvozniki bodo trpeli

Naklada: 19.752,00

Avtor: Nejc Gole

Površina/Trajanje: 142,16

Rubrika/Oddaja: Naslovna stran

Žanr: NAPOVEDNIK ČLANKA

Gesla: GRADNJA STANOVANJ, CENE NEPREMIČNIN, OBNOVA STANOVANJ



Izvozniki bodo trpeli

Gradbeništvo *Trg gradnje stanovanjskih stavb se bo ohlajal v večini evropskih držav*

V prihodnjih letih se bo **gradnja stanovanjskih stavb v Nemčiji in na nekaterih drugih evropskih trgih še vedno krčila, kar bodo ob naročilih občutili tudi slovenski izvozniki, denimo, stavbnega pohištva. Leta 2026 bo v Nemčiji zgrajenih tretjina manj stanovanj kot lani.**

NEJC GOLE

V letu 2026 bo v Evropi zgrajenih 1,5 milijona stanovanj, kar je 13 odstotkov manj kot lani, kaže raziskava Euroconstructa v 19 državah, med katerimi pa Slovenije ni. Trg **gradnje stanovanjskih stavb** se bo še naprej ohlajal v večini teh držav, padci pa bodo največji na Švedskem (za 47 odstotkov), v Nemčiji (35 odstotkov), Franciji (22 od-

stotkov) in na Danskem (19 odstotkov). Nemška nepremičninska kriza vpliva tudi na slovenske izvoznike, ki so odvisni od tega trga. V Lipu Bled občutijo ohlajanje trga v Nemčiji že leto in pol. »Medtem ko je bila med letom 2016 in pan-

demijo občutna rast, je zdaj zaznati velik padec. Informacije s trga kažejo, da nekatere projekte celo odpovedujejo in prelagajo v prihodnost,« pove direktor proizvajalca vrat Dušan Marinič.

► **STRAN 8**



Nemški nepremičninski trg je v hudi krizi.

21. 02. 2024 **Delo**

Stran/Termin: 8

Naslov: Slaba napoved za slovenske izvoznike v Nemčijo

Naklada: 19.752,00

Avtor: NEJC GOLE

Površina/Trajanje: 617,78

Rubrika/Oddaja: GOSPODARSTVO

Žanr: POROČILO

Gesla: CENE NEPREMIČNIN, GRADNJA STANOVANJ, OBNOVA STANOVANJ



Slaba napoved za slovenske izvoznike v Nemčijo

Gradbeništvo

*V Nemčiji bo do leta 2026 na novo zgrajenih
tretjina manj stanovanj kot lani*



V prihodnjih letih se bo **gradnja stanovanjskih stavb v Nemčiji in na nekaterih drugih evropskih trgih še vedno krčila**, kar bodo ob zmanjšanem številu naročil občutili tudi slovenski izvozniki, denimo, stavbnega pohištva. Leta 2026 bo v Nemčiji novo zgrajenih tretjina manj stanovanj kot lani.

NEJC GOLE

V letu 2026 bo v Evropi zgrajenih 1,5 milijona stanovanj, kar je 13 odstotkov manj kot lani, kaže raziskava Euroconstructa v 19 državah, med katerimi pa ni Slovenije. Trg **gradnje stanovanjskih stavb** se bo še naprej ohlajal v večini od teh držav, padci pa bodo največji na Švedskem (za 47 odstotkov), v Nemčiji (35 odstotkov), Franciji (22 odstotkov) in na Danskem (19 odstotkov).

»Zaradi visoke rasti stroškov gradbenih del in financiranja pogosto v Nemčiji ni več mogoče graditi novih domov. Politiki pa še niso znatno izboljšali regulatornega okvira,« pravi strokovnjak za gradbeništvo pri nemškem ekonomskem inštitutu Ifo Ludwig Dorffmeister. Potreba po dodatnih stanovanjih, ki je marsikje precej izrazita, je za zdaj potisnjena v ozadje, ugotavlja: »Zato se zmanjšuje število izdanih gradbenih dovoljenj, kar ni dobra popotnica za prihodnja leta.«

Ob višjih obrestnih merah in gradbenih stroških potencialne

- Nemški proizvajalci imajo od 30 do 40 odstotkov manj naročil.
- Manj stanovanj bo tudi na Švedskem, več na Irskem.
- Povpraševanje na slovenskem trgu je solidno.

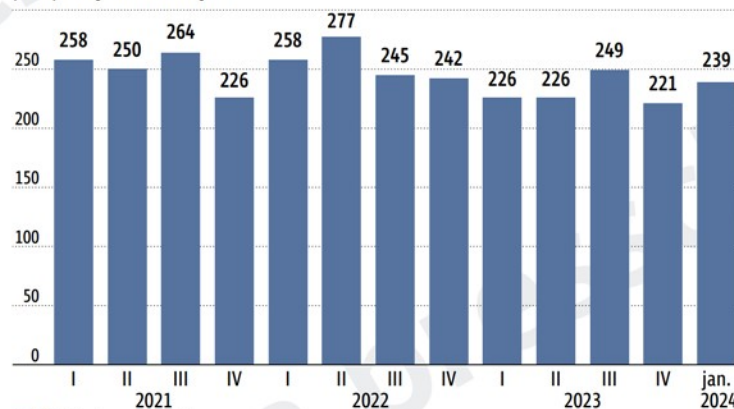
investitorje od gradnje odvrča še padec **cen nepremičnin** v Nemčiji. V letu 2023 so namreč kupci za kvadratni meter stanovanja odšteli povprečno 8,9 odstotka manj kot v letu pred tem, enodružinske hiše so se pocenile za 11,3 odstotka, večstanovanjske pa kar za petino. V Nemčiji so tako lani zaznali največji padec cen stanovanjskih nepremičnin v zadnjih 60 letih, odkar sistematično spremljajo nepremičninski trg, ugotavljajo v poročilu inštituta v Kielu.

Vpliv na slovenske izvoznike

Nemška nepremičninska kriza vpliva tudi na slovenske izvoznike, ki so odvisni od tega trga. V Lipu Bled občutijo ohlajanje trga v Nemčiji že leto in pol. »Medtem ko je bila med letom 2016 in pandemijo občutna rast, je zdaj velik padec. Informacije s trga kažejo, da določene projekte celo odpovedujejo in predstavljajo v prihodnost,« pove direktor proizvajalca vrat Dušan Marinič in spomni

Izdana gradbena dovoljenja za stanovanjske stavbe

povprečje četrtletja



DELO Vir: Surs, preračuni Dela



Nedokončani stanovanjski objekt v Berlinu, fotografiran septembra lani. FOTO JOHN MACDOUGALL/AFP

na propade številnih gradbenih podjetij. »Drugi vidik zmanjšanja povpraševanja je povezan z inflacijo, ki je bila po Evropi dvoštevlična, kar je prek cen materialov in končnih izdelkov vplivalo na manjše povpraševanje. Statistični podatki kažejo na več kot 50-odstotni upad gradbenih dovoljenj za individualne gradnje.«

Marinič poudarja tudi veliko povpraševanje med pandemijo, »ko je bilo denarja za investicije precej na trgu«. Takrat so številni obnovili stanovanja predčasno, kar prav tako vpliva na manjše trenutno povpraševanje. Tako

imajo po besedah sogovornika nemški proizvajalci notranjih vrat od 30 do 40 odstotkov manj naročil. Upad opažajo tudi v nekaterih drugih državah, denimo v Avstriji, na Češkem, Slovaškem, ponekod pa tudi rast, in sicer v Franciji, Švici in na Hrvaškem. Kaj pa domači, slovenski trg? »Za zdaj je Slovenija kot v milnem mehurčku. Večjega zmanjšanja lani ni bilo in tudi letos smo na zelo solidni ravni.«

Število izdanih gradbenih dovoljenj za stanovanjske stavbe se je sicer lani v Sloveniji zmanjšalo za desetino, na 922, januarja pa glede

na mesec prej za odstotek; za ne-stanovanjske stavbe se je zmanjšalo za enajst odstotkov, je včeraj objavil statistični urad. Skupna površina stanovanjskih stavb, za katere je bilo januarja izdano gradbeno dovoljenje, bo manjša za 32 odstotkov, predvsem zaradi načrtovane gradnje manjših tri- in večstanovanjskih stavb, v katerih je bilo januarja predvidenih 77 stanovanj, decembra pa 309.

Investicije v energetiko in železnice se bodo povečale

Naložbe v nove stanovanjske stavbe bodo po oceni Eurocon-

structa leta 2026 6,4 odstotka nižje kot lani, poraba za vzdrževanje in obnovo domov pa bo 1,2 odstotka nižja. Po drugi strani bo gradnja inženirskih objektov do leta 2026 zrasla za 7,5 odstotka. Strokovnjaki pričakujejo nadpovprečno rast predvsem v energetske in železniškem sektorju, ugotavljajo na Ifu, ki je član Euroconstructa. Rast na tem področju bodo spodbujali politični cilji na področju energetike in okolja ter potreba po posodobitvi in povečanju zmogljivosti prometne infrastrukture, pravi Dorffmeister.