

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

.....



Poročilo medijskih objav

Pripravljeno: **22.02.2024**

Pojavnost:



Ključne besede v poročilu:

UPRAVLJANJE NEPREMIČNIN	1
NEPREMIČNINSKI POSREDNIK	3
CENE NEPREMIČNIN	3
OBNOVA STANOVANJ	1
ZAKON O NEPREMIČNINSKEM POSREDOVANJU	2
POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI	1
NAJEMNA STANOVANJA	2
GRADNJA STANOVANJ	1
ETAŽNA LASTNINA	2
STANOVANJSKA GRADNJA	1

Pregled objav

21. 02. 2024	Moje finance	Stran/Termin: 22	SLOVENIJA
Naslov:	Lahko nepremičnine v letu 2024 označimo kot varno naložbo		
Vsebina:	SLOVENKE IN SLOVENCIM SMO TRADICIONALNO NAKLONJENI INVESTICIJAM V NEPREMIČNINE. TO JE NEKAJ, KAR POZNAMO, SE NAM ZDI OPRIJEMLJIVO IN KAR TOLMAČIMO KOT ZELO VARNO NALOŽBO. PA SI TO ZASLUŽIJO? PREVERILI SMO, KAKO VARNA NALOŽBA SO		
Avtor:	Maja Virant		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	UPRAVLJANJE NEPREMIČNIN, NEPREMIČNINSKI POSREDNIK, CENE NEPREMIČNIN		
21. 02. 2024	Moje finance	Stran/Termin: 28	SLOVENIJA
Naslov:	Varčevanje za otroke: evro na evro, palača za naše potomce		
Vsebina:	VSI SE BOJIMO ZA PRIHODNOST NAŠIH OTROK IN SE ZAVEDAMO, DA MIŠLJENJE, KO UMREM, BO VSE MOJE NJHOVO, NI DOVOLJ. SVETA NE ŽELIMO ZAPUSTITI, PREDEN BODO NAŠI POTOMCI POTREBOVALI SREDSTVA ZA LAŽJI PREHOD V SAMOSTOJNO ŽIVLJENJE. SEVEDA PA		
Avtor:	Nina Simič		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	CENE NEPREMIČNIN, OBNOVA STANOVANJ		
21. 02. 2024	Moje finance	Stran/Termin: 58	SLOVENIJA
Naslov:	Znižanje provizije nepremičninske družbe zaradi njene zmanjšane aktivnosti		
Vsebina:	NEPREMIČNINSKE DRUŽBE OZIROMA NEPREMIČNINSKI POSREDNIKI SI ZA SVOJE DELO ZASLUŽIJO PROVIZIJO, KI SE PRI PRODAJI OZIROMA NAKUPU NEPREMIČNINE GIBLJE OD DVEH DO ŠTIRIH Odstotkov. GLEDE NA TO, DA SO VREDNOSTI NEPREMIČNIN PRECEJ VISOKE,		
Avtor:	Boštjan J. Turk		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	ZAKON O NEPREMIČNINSKEM POSREDOVANJU, NEPREMIČNINSKI POSREDNIK		
21. 02. 2024	Moje finance	Stran/Termin: 60	SLOVENIJA
Naslov:	Pravice in dolžnosti nepremičninske družbe		
Vsebina:	DOGAJANJE NA TRGU NEPREMIČNIN NIKOLI ZARES NE ZAMRE. ČEPRAV SO CENE STANOVANJ, SPLOH V PRESTOLNICI, ŽE NEKAJ ČASA ZELO VISOKE, PA JE PROMET Z NEPREMIČNINAMI ŠE VEDNO ŽIVAHEN. TO JE SEVEDA DOBRA NOVICA TUDI ZA NEPREMIČNINSKE DRUŽBE PRI		
Avtor:	Boštjan J. Turk		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	ZAKON O NEPREMIČNINSKEM POSREDOVANJU, NEPREMIČNINSKI POSREDNIK, POSLOVANJE Z		
22. 02. 2024	Dolenjski list	Stran/Termin: 6	SLOVENIJA
Naslov:	Želijo, da mladi ostanejo		
Vsebina:	V Mirni Peči prvič objavili razpis za enkratno denarno pomoč pri reševanju stanovanjskega problema mladih in mladih družin- V proračunu 30. 000 evrov- Dva razpisna roka		
Avtor:	M. Žnidaršič		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	NAJEMNA STANOVANJA, GRADNJA STANOVANJ		
22. 02. 2024	Primorske novice	Stran/Termin: 1	SLOVENIJA
Naslov:	Ne bodo več s strahom pogledovali na brežino		
Vsebina:	Utrdili in zaščitili so brežino nad Semedelskimi razgledi, s katere se je februarja 2017 sprožil plaz		
Avtor:	Nives Krebelj		
Žanr:	NAPOVEDNIK ČLANKA		
Gesla:	ETAŽNA LASTNINA		
22. 02. 2024	Primorske novice	Stran/Termin: 5	SLOVENIJA
Naslov:	Z denarjem etažnih lastnikov popravili, kar so zgrešili pri gradnji		
Vsebina:	Utrdili in zaščitili so brežino nad Semedelskimi razgledi, s katere se je februarja 2017 sprožil plaz		
Avtor:	Nives Krebelj		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	ETAŽNA LASTNINA		

22. 02. 2024 Novi tednik

Stran/Termin: 2

SLOVENIJA

Naslov: Od protesta do kazenskih ovadb
Vsebina: Poplavljenim prebivalcem Braslovč in Šmartnega ob Paki pojenja potrpežljivost

Avtor: BARBARA FURMAN

Žanr: POROČILO

Gesla: NAJEMNA STANOVANJA, CENE NEPREMIČNIN

22. 02. 2024 Štajerc

Stran/Termin: 6

SLOVENIJA

Naslov: V Cerkvenjaku bo 24 stanovanj
Vsebina: Benediško podjetje Juven, ki je pred nekaj leti Cerkvenjaku zgradilo en dvanajststanovanjski stolpič, v Cerkvenjaku znova gradi

Avtor: Franc Bratkovič

Žanr: POROČILO

Gesla: STANOVANJSKA GRADNJA

21. 02. 2024 **Moje finance**

Stran/Termin: 22

Naslov: Lahko nepremičnine v letu 2024 označimo kot varno

Naklada: 10.000,00

Avtor: Maja Virant

Površina/Trajanje: 1.876,05

Rubrika/Oddaja: TEMA Z NASLOVNICE

Žanr: POROČILO

Gesla: UPRAVLJANJE NEPREMIČNIN, NEPREMIČNINSKI POSREDNIK, CENE



22

TEMA Z NASLOVNICE

Lahko nepremičnine v letu 2024 označimo kot varno naložbo?



SLOVENKE IN SLOVENC
SMO TRADICIONALNO
NAKLONJENI
INVESTICIJAM V
NEPREMIČNINE.
TO JE NEKAJ, KAR
POZNAMO, SE NAM ZDI
OPRIJEMLJIVO IN KAR
TOLMAČIMO KOT ZELO
VARNO NALOŽBO.
PA SI TO ZASLUŽIJO?
PREVERILI SMO, KAKO
VARNA NALOŽBA SO
NEPREMIČNINE. KATERE
SO PREDNOSTI IN
SLABOSTI, ČE SVOJE
PRIHRANKE PRETOPITE
V OPEKE?

Maja Virant
maja.virant@finance.si

SHUTTERSTOCK



Ima svoje prednosti

Matematika se na prvi pogled zdi preprosta: vzameš prihranke, morda dopolniš še s kakšnim (po možnosti poceni) stanovanjskim posojilom in kupiš stanovanje, po možnosti v Ljubljani, ki velja za najbolj likviden trg v državi. Ker ljudski glas pravi, da to zdaj vsi počnejo. Upaš, da boš z najemninami dosegal pogosto opevani »pasivni dohodek« in da boš za brezdelje nagrajen v obliki donosa, ki je lahko porabljen za sanjske počitnice, odplačevanje posojila zverine na štirih kolesih ali kakšnega tretjega poželenja. Iz tona uvoda lahko sklepaš, da bomo kmalu razblinili te sanje, vseeno pa ne smemo prezreti, da ima tovrsten pristop svoje prednosti:

- Gre za naložbeni razred, ki ustvarja vrednost in ima pričakovano donosnost, višjo od inflacije. Za tveganju v delnicah manj naklonjene posameznike je to lahko primeren naložbeni razred.
- Ne omogoča bajnih zaslužkov, vendar je res tudi, da naložba ni zelo tvegana.
- Če jo oddajate, omogoča lep dodatni bonus k plači ali pokojnini, hkrati pa je tudi joker za starost, lahko rešite stanovanjsko vprašanje otrok ali jo prodate in dobite zajeten kupček denarja. V nekaterih življenjskih obdobjih, ali pa morda kar v vseh, ni pomembno, da samo vlagaš, ampak da tudi pobiraš donose, pravi Ajda Kaluža: »In nepremičnine so za kaj takega dobra možnost.«

Ampak vedno mora obstajati ampak. S strokovnjaki smo poiskali največje pasti in slabosti vlaganja v nepremičnine. A najprej se vprašajmo, kakšni sta pričakovana donosnost in nihajnost vrednosti naložb.

Donos od šest do osem odstotkov

Na podlagi zgodovinskih podatkov je pričakovana realna donosnost vlaganja v nepremičnine od šest do osem odstotkov, pojasnjuje Peter Krivc, izvršni direktor za finance nepremičninske družbe Equinox. »To je seveda odvisno od nepremičnine, vrste financiranja nakupa in podobno,« dodaja.

Že več kot desetletje gledamo samo, kako cene nepremičnin rastejo. Pri tovrstnih naložbah se cene ne spreminjajo hitro in drastično, pravi direktorica podjetja za analizo nepremičninskega trga Arvio Ajda Kaluža: »Leta 2013 smo bili sicer priča večji korekciji cen, ampak spremembe niso tako velike, kot jih vidimo na borzi.«

Vendar pa ne smemo pozabiti, da cene lahko tudi nihajo, in to precej bolj, kot ljudje intuitivno mislijo, opozarja Krivc: »V zadnjem desetletju smo sicer res imeli pozitivne priraste cen nepremičnin, s pospeškom od covida dalje.« Razlogov za to je več, zagotovo pa je bil eden pomembnejših rekordno nizka cena denarja oziroma posojil, pravi Krivc. »To se zdaj spreminja in veliko vprašanje je, kakšni bodo donosi v prihodnjih desetih letih, sploh po tej skokoviti rasti cen nepremičnin v minulem desetletju.«

Rast cen da, ampak ne povsod enaka

Toda ne glede na to, da so cene rasle, nikakor ne moremo trditi, da so enako zrasli vsi naložbeni razredi vseh nepremičnin na vseh lokacijah, opozarja Krivc: »Rast je večja na bolj iskanih lokacijah, denimo v Ljubljani, v gorskih in obmorskih občinah in pri bolj iskanih tipih nepremičnin, denimo za stanovanja, počitniške hiše.«

Pri poslovnih nepremičninah pa sta rast vrednosti in donos iz najemnin mnogo bolj povezana, pojasnjuje Krivc: »To pomeni, da bo, če najemnika za nepremičnino ne raste in če se nepremičnina stalno ne obnavlja, tudi njena vrednost težko zrasla.«

Ampak dejstvo je, da zasebniki pri vlaganju v nepremičnine največkrat izberejo stanovanje, v tem segmentu pa trg vseeno ni tako nihajen, zato so tudi donosi bolj konstantni.

Kaj pa nihajnost?

Na cene nepremičnin vpliva precej dejavnikov. Najpomembnejši so cena denarja oziroma višina obrestnih mer ter ponudba in povpraševanje, razlaga Krivc: »Oboje se lahko tudi v kratkem času močno spremeni.«

KAKO JE UPORABNIK REDDITA OB POPLAVAH SPOZNAL TVEGANO PLAT NALOŽBE V NEPREMIČNINE

Pred nadaljevanjem teme omenimo zapis člana spletne skupnosti Reddit, ki je v zahvalnem sporočilu po avgustovskih poplavih poudaril, kakšno tveganje bi prevzel, če bi namesto v delniške naložbe vložil v nepremičnino.

»Moje tradicionalno razmišljanje me je pred nekaj leti vodilo v to, da je nepremičnina edini cilj in naložba za prihodnost. Po naključju sem izvedel za delniški indeks S & P 500 in kako prihaja do donosov na delniških trgih. Iskreno se mi je to zdelo na začetku kot bajka, ker mi ni bilo jasno (še zdaj mi ni), zakaj nihče iz moje okolice ne vlaga v sklade. Pozneje sem naložil v ETF-sklad VWCE (v katerem imam naloženih 70 odstotkov prihrankov) in nekaj individualnih delnic, ki imajo za sabo stabilno zgodovino.

Hvala predvsem komentarjem, ki so bili zgrozili nad idejo, da bi bilo vlaganje v nepremičnine pametna ideja (torej da bi se kupilo dodatno stanovanje pred vlaganjem v ETF), ker mi je to dalo resnično vedeti, da nekaj ni v redu z mojim razmišljanjem. Seveda je zdaj, ko imam to za sabo, lahko biti pameten, ampak res sem zelo vesel, da sem se še pravočasno izvlekel. Sicer nočem biti hudoben, ampak takrat sem gledal in skorajda kupil hišo na sedaj poplavljenem območju. Sicer ne vem, ali je bila na tej hiši škoda, ampak se počutim olajšanega, ker imam prihranke v skladih in delnicah.«

Vir: Slovenija FIRE Reddit, <https://www.reddit.com/r/SlovenijaFIRE/comments/15p2unq/>



24

TEMA Z NASLOVNICE

OSREDNJA TVEGANJA NALAGANJA V NEPREMIČNINE

V nadaljevanju navajamo glavna tveganja vlaganja v nepremičnine. Našli bi še dodatna, ki smo jih v prispevku že omenili – denimo politično zaradi morebitnih novouvedenih davkov –, a že definicija tveganj je takšna, da na vsa tako in tako ne moremo pomisliti (največje posledice imajo pogosto ravno tako imenovani črni labodi, torej dogodki z velikimi posledicami, ki jih je vnaprej nemogoče napovedati).

Nelikvidnost

Nepremičnine so večinoma razmeroma nelikvidna naložba, saj jih večinoma ne moremo zelo hitro »pretopiti« v denar. To je sicer do zdaj bilo splošno znano dejstvo, vendar vlagatelj to ni delalo večjih težav in so to dejstvo vzeli v zakup, poleg drugih negativnih in pozitivnih lastnosti investiranja v nepremičnine. A v zadnjih letih in še zlasti po lanskih ujmah smo lahko videli, kako nelikvidne postanejo nekatere nepremičnine na poplavnih območjih. Kupca za ceno, ki je veljala kot tržna pred letom dni, na teh območjih ne boste našli. Hiter umik iz takšne investicije je skoraj nemogoč, saj že postopek prodaje in prepisa zahteva svoj čas.

Težavnost razpršitve

Pri investiranju v nepremičnine običajni vlagatelj zelo težko razprši vložke in s tem zmanjša tveganost, ker so zneski za nakup nepremičnin visoki. To pomeni, da je za večino taka razpršitev nemogoča (razen za nekaj redkih zelo premožnih ljudi, ki imajo možnost nakupa več nepremičnin, s čimer poskrbijo za razpršitev). Večina manjših vlagateljev je, sploh na začetku, primorana imeti »vsaj jajca v eni košari« in pač živeti z dejstvom, da je taka naložba nekoliko bolj tvegana, saj so vsa sredstva v eni nepremičnini.

Nemobilnost

Nepremičnine so, tako kot že samo ime pove, nepremične oziroma nemobilne. Torej so trajno vezane na neko lokacijo in jih ne moremo po želji premakniti, da bi jo približali bolj zaželenim lokacijam ali jih obvarovali pred morebitnimi naravnimi nesrečami. Zaradi tega je zelo pomembno, da se zelo dobro seznanimo s še enim tve-

ganjem in pridobimo informacije o lokaciji oziroma geografski legi.

Lokacija oziroma geografska lega

Verjetno ste že slišali, da so pri nakupu nepremičnine pomembne tri stvari, to so lokacija, lokacija in lokacija. Lokacija je res izjemnega pomena, saj nam nič ne pomaga, če kupimo zelo ugodno nepremičnino v prijetnem kraju za bivanje, potem pa spoznamo temne plati poplavnega ali potresnega območja, pogrezanja tal ali plazov oziroma česa tretjega. Sanacija in odprava takšnih težav, če je sploh mogoča, je v večini primerov izjemno draga in spopadanje s takšnimi težavami ne odtehta nekoliko nižje nakupne cene. Treba je tudi poudariti, da je na takšnih »nevarnih« območjih skoraj nemogoče zavarovati nepremičnine proti naravnim škodam, kar že samo po sebi pomeni precej veliko tveganje. V primeru morebitnih škod bomo morali sami iz lastnih sredstev odpravljati nastalo škodo. Torej so investicije na takih območjih precej tvegane in nakup mora biti res izredno »poceni«, da je smiseln kot naložba. Zmanjšanje tveganj z zavarovanji pa seveda ob (vsakoletnem) plačilu zavarovalne premije zmanjšuje donos. Kot se je izkazalo ob lanskih poplavih, tudi ni vsako zavarovanje dobro zavarovanje.

Tveganja, povezana z denarnim tokom naložbe

Pri nakupu nepremičnine za naložbo se vlagatelj sprašuje, kako dosega denarni tok – z dolgoročnim oddajanjem za leto dni študentom ali raje z oddajanjem sezonskim gostom. Pri tem se izpostavljamo tveganjem gospodarstva – v boljši kondiciji je, večje bo povpraševanje in višje najemnine bodo lahko plačevali najemniki. Na povpraševanje lahko vpliva tudi razvijanje šolstva (študentski najemniki), privlačnost turistične dejavnosti (Airbnb) in tokovi prebivalstva (priselitve ali odselitve – število najemnikov). Ko smo omenili Airbnb, se nam odpira novo tveganje, politično tveganje morebitne prepovedi tovrstnega oddajanja. Vselej na denarni tok vplivajo tudi davčne spremembe. Vse omenjeno in še veliko več pa kroji donosnost nepremičnine skozi leta.

Avtor: Tomaž Kofalt



Čeprav smo v zadnjih letih dobili občutek, da je pri cenah nepremičnin edina pot navzgor, v resnici to ne drži povsem.

Veliko ljudi je pozabilo, da so po svetovni finančni krizi leta 2009 cene nepremičnin močno upadle, tudi cene stanovanj v Ljubljani, če želite, pravi Peter Krivc: »Takrat so cene upadle tudi 40 odstotkov in več.« Predvsem pa je upadlo število poslov, kar pomeni, da so nepremičnine postale »nelikvidno« premoženje in tisti, ki so morali v tem času odplačevati posojila, s katerimi so kupili omenjene nepremičnine, so se znašli v hudih škripcih, razlaga Krivc.

Nekaj podobnega se zdaj dogaja z nepremičninami v Nemčiji. Lani so v nekdanjem gospodarskem paradnem konju Evrope zabeležili največji upad cen stanovanjskih nepremičnin v zadnjih 60 letih, ugotavljajo v poročilu Inštituta Kiel. Ob upoštevanju inflacije je kvadratni meter od cenovnega vrha leta 2022 ponekod cenejši tudi za četrtnino, navaja poročilo.

Poslovne nepremičnine so za fizične osebe še nekoliko bolj tvegane. Pri teh se lahko vrednost hitro zniža, če poteče najemna pogodba, lastnik nepremičnine pa ne najde novega najemnika, opozarja Krivc: »Takih primerov, ko je vrednost močno upadla kot posledica dejstva, da je nepremičnina prazna, smo videli že kar nekaj.« Upadi so lahko zelo veliki, saj prazna nepremičnina ne samo da ne nosi denarja v obliki najemnin, ampak mora lastnik pokrivati tudi vse tekoče stroške, ki so vezani na nepremičnino. Navaja primer, ko je gradnja poslovnega objekta stala dva milijona evrov, in ko je najemnik našel druge prostore, lastniki novega najemnika niso več našli. Objekt so morali na koncu prodati za 1,3 milijona evrov, torej z veliko izgubo.

Slabosti in pasti nepremičnin kot investicij

Si lahko privoščite razpršenost?

Pravila so preprosta: del denarja mora biti likvidnega. Strokovnjaki svetujejo, da imate na bančnem računu vsaj za šest mesečnih plač nevezanih sredstev,

nekakšno zlato rezervo. Del sredstev lahko imate v manj likvidnih naložbah in del v nelikvidnih. V te sodijo tudi nepremičnine.

Poleg tega, da sredstva razpršimo glede na likvidnost, jih moramo tudi glede na vrsto in tudi glede na geografsko izpostavljenost, opozarja Ajda Kaluža: »Če kupujete nepremičnino kot naložbo, to po vsej verjetnosti pomeni, da je to že vaša druga nepremičnina.« Za povprečnega Slovenca oziroma Slovenko je to že zelo velik del sredstev v nepremičninah in vprašanje je, ali vam nakup nepremičnine lahko omogoči razpršenost, opozarja Ajda Kaluža.

Toda v resnici je vse odvisno od položaja posameznika, še opozarja: »Če je vaš portfelj dovolj velik, da si kljub nakupu nepremičnine še vedno lahko privoščite razpršenost, z naložbenim skokom v nepremičnine ni prav nič narobe.« Večja težava je, če vsa svoja jajca zložite v eno košaro, denimo v stanovanje v Ljubljani. V tem primeru pa je vaša izpostavljenost prevelika, opozarja Ajda Kaluža.

Nepremičnine so nelikvidna naložba

Če želite nepremičnino prodati, to traja vsaj nekaj mesecev, opozarja Ajda Kaluža: »V zadnjih letih smo ob neverjetno aktivnem trgu na to kar malo pozabili. Nepremičnine so se prodajale skoraj čez noč in zdi se, da smo vsi imeli občutek, da se proda vse, in to takoj.«

Razmere na nepremičninskem trgu so se normalizirale vsaj toliko, da se kupcem za več sto tisoč vredno investicijo ni treba odločiti skoraj še isti dan, ko pride na trg. Daljši potrebni čas za prodajo pa pomeni, da je naložba v nepremičnino lahko nelikvidna vsaj nekaj mesecev. Da se namreč proda po tržni ceni, moramo izpolniti predpostavki, da imata kupec in prodajalec dovolj časa in da sta dovolj informirana, pravi Ajda Kaluža.

Res je tudi, da boste, če ste pripravljeni prodati poceni, hitro našli kupca. S tem pa si hitro lahko izničite vse donose oziroma z naložbo ustvarite celo izgubo.



»Če je vaš portfelj dovolj velik, da si kljub nakupu nepremičnine še vedno lahko privoščite razpršenost, z naložbenim skokom v nepremičnine ni prav nič narobe. Večja težava je, če vsa svoja jajca zložite v eno košaro, denimo v stanovanje v Ljubljani,« opozarja **Ajda Kaluža**, direktorica podjetja za analizo nepremičninskega trga Arvio.



Veliko ljudi je pozabilo, da so po svetovni finančni krizi leta 2009 cene nepremičnin močno upadle, tudi cene stanovanj v Ljubljani, če želite, in to tudi 40 odstotkov in več. Predvsem pa je upadlo število poslov, kar pomeni, da so nepremičnine postale »nelikvidno« premoženje, pravi **Peter Krivc**, izvršni direktor za finance nepremičninske družbe Equinox.

**Delo, delo, delo**

Lastništvo nepremičnine je naložba, ki zahteva trud in aktivno upravljanje, pravi Ajda Kaluža: »Pred odločitvijo za takšno naložbo morate zato vzeti to tveganje v zakup.«

Kratkoročni najem lahko hitro postane dodatna služba. Sprejemanje gostov, pomoč pri vseh njihovih težavah in čiščenje po vsakem odhodu gostov vzamejo precej časa, sploh če je nepremičnina veliko zasedena. Lastniki si v takšnih primerih pogosto pomagajo s servisi, ki prevzamejo vsaj del obveznosti, denimo čiščenje, ampak to spet stane. Če hočete drugače: zmanjša vaš donos.

Sogovornica Nataša poleti oddaja hišo na morju prek platforme Airbnb: »Takrat smo mi v Ljubljani ali na dopustu in ne morem sama poskrbeti za čiščenje.« Poiskala je lokalni čistilni servis, ki počisti hišo po vsakem odhodu gostov za 150 evrov in dodatno še 30 do 40 evrov za pranje in zamenjavo posteljnine.

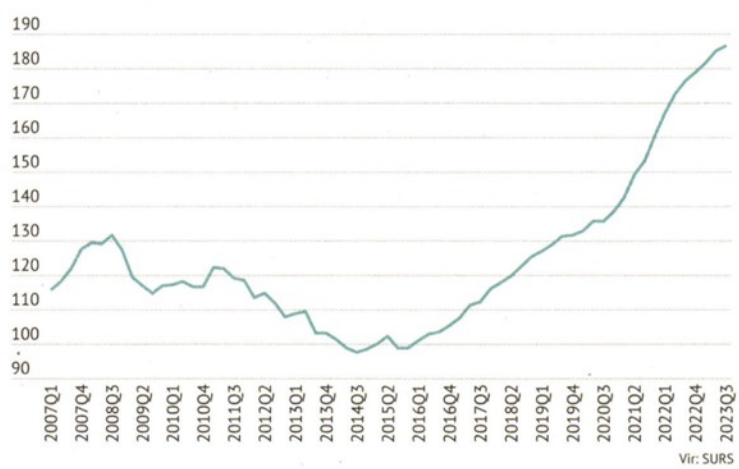
Pri dolgoročnem najemu je dela manj. Sogovornik Peter oddaja stanovanje mlademu paru v dolgoročni najem že več let: »Res imam srečo, z najemnikom nikoli nisem imel težav, ves čas skrbita za stanovanje, kot bi bilo njuno.« Razen nekaj popravil konkretnega dela s stanovanjem še ni imel.

Peter ima srečo, lahko pa ni tako preprosto. Oddajanje nepremičnin v najem je lahko težaško delo, opozarja nepremičninski posrednik, ki želi ostati anonimen: »Včasih gre brez zapletov, večinoma pa so zapleti sestavni del tega postranskega biznisa.« Precej pogost pojav so najemniki, ki ne plačujejo najemnine, ne plačujejo tekočih stroškov ali pa celo uničujejo nepremičnino. Obstajajo tudi taki, ki po izteku pogodbe, ki je lastnik noče podaljšati, nočejo iz stanovanja.

To se je denimo zgodilo našemu sogovorniku Tomažu. Stanovanje je oddal v najem za leto dni z možnostjo podaljšanja. Prvi dve leti je vse teklo razmeroma gladko, tretje leto pa se je zapletlo. Kljub dogovoru, da bo najemnik redno plačeval položnice,

GIBANJE CEN STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN

100 = povprečje leta 2015



Vir: SURS

so na Tomažev naslov začeli prihajati opomini. Vse prošnje, naj končno poravnava svoje obveznosti, so bile zaman: »Razumen pogovor ni bil več mogoč in na koncu sem bil še vesel, da je najemnik vsaj šel iz stanovanja.« Ostali so mu uničeno stanovanje, plačilo nekaj mesecev tekočih stroškov in neporavnana zadnja najemnina. Na koncu so stroški znašali le malo manj kot zbrane najemnine, ki mu jih je plačal najemnik.

Tako kot na delniških trgih dividendna donosnost ni zagotovljena, se tudi pri oddajanju nepremičnine zgodijo črni scenariji.

Ne pozabite na skrite stroške

Ste pomislili na skrite stroške? Lastnika praviloma bremenijo stroški investicijskih obnov, rezervnega sklada, davka na nepremičnine in zavarovanja, našteva Peter Krivic: »Potem je tu še čas, ki je potreben za manjša popravila ali za večja dela, ukvarjanje z najemniki in podobno.«

Poleg tega število najemnin nikoli ni enako številu mesecev, opozarja Ajda Kaluža: »Ko grejo eni najemniki ven, traja nekaj časa, da dobite druge.« Lahko imate srečo in jih najdete hitro, ampak tudi če jih najdete takoj, se bo obrnil vsaj mesec, da gredo stari ven in pridejo novi.

Kaj vam je bolj pomembno, kapitalski donos ali denarni tok?

Če investirate v nepremičnino, je ob zelo veliki začetni investiciji denarni tok v resnici precej skromen. Če bi v Ljubljani oddajali stanovanje, za katero je začetna investicija znašala 220 tisoč evrov, za 650 evrov na mesec, to po plačilu davkov pomeni 2,12-odstotni letni donos, so lani izračunali kolegi na Financah v članku Kdaj se povrne naložba v stanovanje, če ga oddajate. To pomeni, da bi nakup stanovanja z najemninami pokrili šele v dobrih 47 letih. Najkrajši čas, da se stanovanje poplača z najemninami, je v Murski Soboti, pa še tam traja slabih 34 let. Ko je naša sogovornica Jana razmišljala o tem, ali naj svoje prihranke brez dodatnih posojil raje naloži v obveznico, ki ji prinaša 3,4 odstotka, zanjo izbira ni bila težka.

Toda vse je odvisno od vašega finančnega položaja, opozarja Ajda Kaluža: »Če si nepremičnino lahko privoščite brez posojila in se odločite za prodajo čez 20 let, bi si poleg najemnin lahko obetali še konkreten kapitalski dobiček.« Ampak nič v tem življenju ni vnaprej zacementirano. Če vrednost nepremičnin upade, kar se je že zgodilo pri nas in kar se ta hip dogaja v Nemčiji, vi pa morate prodati, lahko pozabite na kakšen super dobiček.



Tik pred konkretnim upadom cen na nepremičninskem trgu so se stanovanja v ljubljanskih Celovških dvorih prodajala za 3.200 evrov na kvadratni meter, se spominja Peter Krivc: »Na koncu so jih kupci dobivali na razprodaji po 1.200 evrov na kvadratni meter.« Si predstavljate, da je nekdo kupil 60 kvadratnih metrov za 192 tisoč evrov, potem pa ga je moral po pol leta prodati za samo 72 tisočakov? To je konkreten polom. No, trg si je vseeno opomogel, se vrnil in zrasel. Tako bi danes tudi tisti, ki so kupili stanovanje po bistveno višji ceni, kot so ga dobili sosedje na razprodaji, vseeno zaslužili.

Kaj bo z davki?

Če oddajate nepremičnino v najem, plačate dohodnino iz dohodka iz oddajanja premoženja, zmanjšane za normirane stroške v višini 10 odstotkov, po stopnji 25 odstotkov. Namesto normiranih lahko uveljavljate tudi dejanske stroške. Te dokazujete z ustreznimi računi.

Ob prodaji boste plačali davek na kapitalske dobičke. Višina tega je odvisna od tega, koliko let ste lastnik nepremičnine. Za do pet let imetništva boste plačali 25 odstotkov davka, od pet do deset let 20 odstotkov, od deset do 15 let 15 odstotkov, nad 15 let lastništva pa davka ne boste plačali.

Če imate v lasti že drugo nepremičnino, vas čaka še plačilo davka na premoženje. Davčna osnova je enaka vrednosti nepremičnine. Vrednost se ugotavlja na podlagi določil pravilnika o merilih in načinu ugotavljanja vrednosti na podlagi sistema točkovanja.

Nekaj gre še občini. Tej plačujete nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, NUZS. Nadomestilo se plačuje od površine nezazidanega zemljišča ali od stanovanjske oziroma poslovne površine objekta. Še vedno pa čakamo na davek na nepremičnine, ki naj bi zamenjal NUZS, ampak o tem se za zdaj samo govori. In to že zelo dolgo časa.

Trenutna politika sicer ni pretirano naklonjena naložbam v nepremičnine. Novi zakon o gostinstvu, ki ga pišejo na ministrstvu za gospodarstvo, bi pomenil tako rekoč prepoved kratkoročnega oddajanja nepremičnin posameznikom turistom prek Airbnb, Bookinga in na splošno, so poročali kolegi s Financ konec minulega leta v članku Prihaja konec Airbnbja v Sloveniji!? To pomeni konec biznisa za tiste, ki so nepremičnine kupovali izključno za kratkoročno oddajanje, takih pa je bilo veliko. A pravzaprav je davčno okolje za vse vrste naložb lahko nihajno, pravi Ajda Kaluža.

WWW.MOJEFINANCE.SI

FIZIČNE NEPREMIČNINE NISO EDINA MOŽNOST VLAGANJA V NEPREMIČNINE

Veliko ljudi v Sloveniji še vedno misli, da je vlaganje v nepremičnine možno samo z nakupom fizične nepremičnine, pa to seveda ne drži, razlaga Peter Krivc: »V tujini že več desetletij poznajo vlaganje v nepremičnine tudi prek nepremičninskih družb oziroma skladov, podobne možnosti pa od nedavnega poznamo tudi pri nas.«

Gre za to, da vlagatelji vložijo svoj denar v skupni sklad, ki se osredotoča na nepremičninske naložbe. Ti skladi združujejo denar več vlagateljev in ga uporabljajo za nakup in upravljanje različnih vrst nepremičnin, kot so stanovanjske stavbe, pisarniški prostori, trgovski centri, hoteli in industrijske nepremičnine.

Za takšno obliko vlaganja v nepremičnine se je odločila tudi naša sogovornica Tina. »Z možem sva razmišljala o tem, da bi del sredstev vložila v nepremičnino, pa sva po temeljiti analizi ugotovila, da to ni najboljša izbira za naju.«

Namesto tega sta se odločila, da del sredstev vložita v britanski nepremičninski sklad. S tem sta udeležena na nepremičninskem trgu in vsako leto dobivata lep kupček britanskih funtov v obliki dividend, poleg tega pa vrednost njune naložbe še raste.

Peter Krivc našteva nekaj največjih prednosti vlaganja v nepremičninske sklade:

- 1. Dostopnost:** V nepremičninski sklad lahko vložite poljuben in navadno tudi precej manjši znesek, kot je potreben za nakup posamezne nepremičnine.
- 2. Razpršenost tveganja:** Sredstva lahko ustrezno razpršite med različne nepremičninske naložbe, kar zmanjšuje tveganje izgube zaradi neuspešnosti posamezne naložbe.
- 3. Profesionalno upravljanje:** Nepremičninski skladi navadno zaposlujejo strokovnjake za upravljanje, ki imajo izkušnje in znanje za izbiro najboljših naložb in upravljanje portfelja. Vam pa odpadejo vse kolobocije, ki bi jih imeli z najemniki.
- 4. Dohodek iz najemnin:** Večina nepremičninskih skladov ustvarja dohodek iz najemnin, ki se razdeli med vlagatelje v obliki dividend ali donosov.
- 5. Večja likvidnost investicijskih sredstev:** Takšno vlaganje navadno omogoča večjo likvidnost vloženi sredstev. Če potrebujete sredstva, lahko svoje deleže v skladu prodate precej hitreje kot pa nepremičnino.

21. 02. 2024 **Moje finance**

Stran/Termin: 28

Naslov: Varčevanje za otroke: evro na evro, palača za naše

Naklada: 10.000,00

Avtor: Nina Simič

Površina/Trajanje: 1.101,70

Rubrika/Oddaja: NALOŽBE

Žanr: POROČILO

Gesla: CENE NEPREMIČNIN, OBNOVA STANOVANJ



28

NALOŽBE

VARČEVANJE ZA OTROKE: EVRO NA EVRO, PALAČA ZA NAŠE POTOMCE



SHUTTERSTOCK

VSI SE BOJIMO ZA PRIHODNOST NAŠIH OTROK IN SE ZAVEDAMO, DA MIŠLJENJE, KO UMREM, BO VSE MOJE NJIHOVO, NI DOVOLJ. SVETA NE ŽELIMO ZAPUSTITI, PREDEN BODO NAŠI POTOMCI POTREBOVALI SREDSTVA ZA LAŽJI PREHOD V SAMOSTOJNO ŽIVLJENJE. SEVEDA PA MORAMO NA ZAČETEK MISLITI DOVOLJ ZGODAJ.

Nina Simič
nina.simic@finance.si

Naj za uvod predstavim razmišljanje novepečene mamice, za potrebe članka jo imenujmo Anja. »Že od sinovega rojstva pred nekaj meseci se s partnerjem ukvarjava z vprašanjem, kako se lotiti varčevanja za otroka. Prva težava je, da ne veva, kakšne so možnosti, druga, da se za izbiro med njimi ne čutiva usposobljena. V vsakem primeru bi bilo varčevanje dolgoročno, a delno je lahko bolj in delno manj tvegano. Imava večji znesek, ki sva ga že dobila v obliki daril, zdaj pa bi se lotila dodatnega vlaganja. Ne želim si kakršnihkoli omejitev glede dvigovanja in ravna-

nja z njim. Rešitve, ki so dostopne otroku po določenem letu, torej odpadejo,« razmišlja Anja, ki se ji, kot marsikateri mami, po glavi mota tudi vprašanje finančne prihodnosti otrok.

Finančno strokovnjakinjo in nekaj institucij smo povprašali, kakšne so možnosti in na kaj je treba biti pri tem pozoren.

Darila ob rojstvu

Varčujemo lahko za manjše cilje, vse pogosteje pa starši dajejo na stran za šolanje (ali v tujini ali zaradi morebitne uvedbe šolnin), za pomoč pri reševanju stanovanjskega vprašanja, prvi avto,

nekateri pa tudi, da bi otrokom odčitali lekcijo dolgoročnega plemenitenja premoženja s konkretnim primerom.

Pogosto starši ob rojstvu otroka dobijo več denarnih daril, ki lahko prerastejo v konkreten znesek. Kaj narediti v tem primeru? Gre za enkratni znesek, ki ga lahko položimo na račun. Darila do pet tisočakov (na leto) od iste osebe niso predmet obdavčitve. Če se želite izogniti dodatnim vprašanjem na banki, pa je dobro zneske razdeliti na do 15 tisoč evrov. Če boste sredstva položili na TRR in jih nameravate tako hraniti, razmislite vsaj o depozitu, s katerim lahko v letu dni kupček oplemenitite za 2,8 odstotka in več (preverite ponudbe bank).

Karmen Darvaš Fister, finančna svetovalka iz podjetja Finančna hiša, predlaga, da se odločimo za manj konservativno naložbo in znesek položimo v delniški sklad: »Gre za dolgoročno naložbo, najverjetneje za 18 let ali več. Če gre za večji znesek, bi svetovala razpršitev med dva DZU in dva globalna delniška sklada pri vsakem DZU. Pozneje se lahko na te račune poljubno dodajajo zneski in ni časovne vezave, prihranke pa lahko črpamo kadarkoli, delno ali v celoti.«

Pred leti je na spletnem dogodku Mojih financ član uprave NLB Skladov Blaž Bračič delil svoje izračune, ki so pokazali, da bi s 40 evri na mesec v globalni delniški sklad otroku do 18. leta na račun prikapljal dobrih 16 tisoč evrov (glej tabelo). S 70 evri na mesec bi imel več kot 28 tisoč evrov, s stotakom pa že več kot 40 tisoč evrov. »Če bi isti znesek varčevali na banki ob ničodstotni obrestni meri, bi prihranili precej manj. S 40 evri na mesec bi za otroka privarčevali 8.640 evrov, s 70 evri na mesec 15.120 evrov in s sto evri na mesec 21.600 evrov, skoraj za polovico manj. Ni torej pomembno samo to, da se za varčevanje odločimo dovolj zgodaj, temveč tudi, da izberemo donosno naložbeno rešitev,« je takrat opozoril Bračič.

Otroku omogočimo svetlo prihodnost

Starši se pogosto odločijo, da bodo za otroka varčevali tudi mesečno ali občasno. Znesek naj bi se torej kopičil in ob primerni izbiri naložb lahko pričakujemo tudi plemenitenje po stopnjah, višjih od inflacije. Tu se seveda pojavlja veliko rešitev - vse od denarja v nogavici, varčevalnega bančnega računa pa do vzajemnih skladov, delnic ter celo zlata, nepremičnin in kriptovalut. Odvisno od tega, kaj je staršem (ali celo starim staršem) najljubše. Ker bo inflacija v 20 letih pojedla kar nekaj denarja, moramo vložene zneske prilagajati cilju ter donosnosti izbranih produktov, zato je težko določiti, koliko bi mesečno morali vlagati.

WWW.MOJEFINANCE.SI

Darvaševa meni, da je mesečno varčevanje optimalna rešitev, saj se tako v daljšem obdobju veliko prihrani: »Predlagala bi globalne delniške sklade, če pa so starši konservativni vlagatelji, bi izbrala mešane sklade. Bančna varčevanja ali klasično življenjsko zavarovanje niso primerni za varčevanje zaradi prenizkih obresti, ki pogosto ne pokrijejo niti inflacije.«

Če se spogledujemo z varčevanjem v zlatih ploščicah, se samo spomnimo, da tega ni smiselno početi s premajhnimi zneski (na primer z nakupi gramskih ploščic), ampak se raje odločimo za nakup večjih, ko se nabere dovolj, saj so stroški majhnih nakupov previsoki. Ob tem ne spreglejte skritih stroškov - razlika med nakupno in prodajno ceno pogosto presega pet odstotkov, kar ni malo, če vemo, da je pričakovana rast vrednosti zlata dolgoročno enaka inflaciji.

Na spletnih forumih najdemo tudi nasvete, da večji znesek vložimo v nepremičnino in z najemnino odplačujemo preostalo posojilo ter jo po 20 letih podarimo otroku, ko jo potrebuje. Je to res prava rešitev? Darvaševa meni, da so posojila ta hip predraga in preveč tvegana: »Sama bi to odsvetovala, saj bi glede na cene nepremičnin z najemnino težko pokrival celotno mesečno anuiteto za posojilo. Poleg tega je treba upoštevati še davke, nadomestila za stavbno zemljišče, prazne mesece brez najemnin, obnovo stanovanja in staranje v tem času in podobno.«

Račun v otrokovem imenu

Anja se je znašla pred dilemo, na koga naj bo napisan račun. Pred časom je težavo pomenilo soglasje CSD, ko sta starša želela kakorkoli razpolagati s sredstvi, naloženimi v otrokovem imenu. Lahko je namreč preteklo tudi več tednov do odobritve in prošnja je bila plačljiva (približno 20 evrov). Iz NLB pojasnijo novost: »Družinski zakonik (DZ) ne predvideva več posebnih soglasij Centra za socialno delo ob razpolaganju z otrokovimi sredstvi. Ob tem dodajamo, da DZ zahteva, da se sredstva otrok porabljajo za koristi otroka.«

Menijo, da imajo tako starši boljši pregled nad družinskimi financami in so namensko razdeljene. »Starši se večinoma odločajo za varčevanja v otrokovem imenu. Za starša, ki sklene varčevanja v svojem imenu, pa ne moremo ugotavljati, ali so sredstva namenjena otroku,« še dodajo. Tako priporočajo sklenitev varčevanja v otrokovem imenu.

»En razlog je, da lahko posameznik po jamstveni shemi pri eni banki shrani do sto tisoč evrov, če želi varnost. Vidik, ki ni zanemarljiv, pa je tudi obdavčitev obresti na depozite, ko presežejo ti-



KOLIKO LAHKO PRIVARČUJEM, ČE ZA OTROKA OD ROJSTVA DO NJEGOVE POLNOLETNOSTI V SKLADIH VARČUJEM 40, 70 ALI 100 EUR NA MESEC

Varčevanje na mesec	Znesek (v EUR)		
	40	70	100
Pričakovani donos po 18 letih (v EUR)	16.100	28.200	40.250

Op.: ob tem predpostavljamo, da varčujemo 18 let v delniških skladih, pričakovana letna donosnost je osem odstotkov nominalno, stroški so vključeni v vrednost enote premoženja.

Vir: Blaž Bračič, NLB Skladi

soč evrov na osebo in so obdavčene s 25-odstotno stopnjo, kar se staršu hitreje zgodi, ko ima vse napisano nase.« Hitro izračunamo, da je to lahko že s približno 36 tisočaki prihrankov v tem trenutku (letna obrestna mera 2,8 odstotka). Pogosto se starši bojijo tudi vpliva vidnih prihrankov na socialne transferje. Sekretarka SCSD Tatjana Milavec pojasni, da se pri vseh transferjih stanje na bančnem računu upošteva kot prihranek oziroma premoženje: »Toda pri odločanju o letnih pravicah, kot so otroški dodatek, državna štipendija, znižano plačilo vrtca in subvencija malice in kosila, se vrednost premoženja zniža za 48 osnovnih zneskov minimalnega dohodka. Premoženje, kamor sodijo tudi prihranki, se upošteva tako, da se dohodki oseb povečajo za fiktivno določen dohodek v višini letnega zneska obresti, izračunanih od vrednosti premoženja (prihrankov), ki se upošteva po zakonu na dan vložitve vloge (razen pri ugotavljanju upravičenosti do denarne socialne pomoči, varstvenega dodatka, subvencije najemnine, pravice do kritja razlike do polne vrednosti zdravstvenih storitev in do pravice do plačila prispevka za obvezno zdravstveno zavarovanje). Pri tem se upošteva povprečna letna obrestna mera za gospodinjstva za vezane vloge nad letom do dveh let za leto pred letom vložitve vloge po podatkih Banke Slovenije.«

Prihranki tako le izjemoma vplivajo na višino otroškega dodatka, kadar so vlagatelji na meji med dohodkovnima razredoma, sklene Milavčeva: »Tudi ni razlike, če so prejemki 'napisani' na starše ali na otroka, ker se upoštevajo dohodki in premoženje vseh družinskih članov.«

Darvaševa pojasni še na primeru: »Od prihrankov se odšteje 22.336,32 evra (48 osnovnih zneskov minimalnega dohodka, ki od 1. aprila letos znaša 465,34 evra). Če ta znesek odštejemo od 30 tisoč, ostane 7.663,68 evra. Povprečna obrestna mera za gospodinjstva za vezane vloge je letos znašala 0,88

odstotka. Torej bi bil fiktivni dohodek na ta znesek samo 67,44 evra na leto za štiričlansko družino oziroma letno le 16,86 evra ali mesečno 1,41 evra na družinskega člana, kar ima zelo majhen vpliv na transferje.

Če je premoženje napisano na enega od staršev, se mora drugi zavedati, kaj to pomeni v primeru ločitve in smrti, in to primerno opredeliti v oporoki. Ob smrti imetnika računa se namreč celotno premoženje šteje v dedno maso in prihranke lahko dedujejo tudi drugi sorodniki. Poleg tega so sredstva v trajanju postopka dedovanja začasno zadržana. Darvaševa pojasni: »Pri vzajemnih skladih se lahko račun odpre na otroka in je lastnik tega denarja otrok oziroma skrbniki do njegove polnoletnosti. Če odpremo varčevanje na svoje ime, je težje dokazovati, da je bilo dejansko namenjeno otroku. Če bi zadeva prišla na sodišče, bi verjetno to dokazovali z datumom odprtja, ki bi sovpadal z rojstvom otroka, pričami in datumi vplačil (če bi vplačevali ob praznikih, rojstnih dnevih otroka in podobno).«

Kdaj lahko otrok dostopa do sredstev?

Bralka je izrazila željo, da bi otroku dostop do sredstev omogočila pozneje, morda nekaj let po 18. letu. Dostop je odvisen od naložbenih produktov. Kot pojasni Tomaž Pirc iz Triglav Skladov: »Sredstva so, pravno gledano, otroku dostopna kadarkoli, pri 18. letu pa lahko do njih dostopa samostojno.« Iz NLB pojasnijo, da so omejitve pri njihovih bančnih produktih različne: »Razpolaganje s sredstvi zaradi narave produkta ni mogoče pri depozitu in postopnem varčevanju (gre za terminsko pogodbo, ne za vlogo na vpogled). Pri varčevalnem računu (vloga na vpogled in brez roka dospetja) pa po splošnih pogojih poslovanja dajemo možnost prostega razpolaganja s sredstvi na računu že otroku, starejšemu od devet let, zato morajo starši sami vestno in po lastni presoji zagotavljati ustrezno stanje na varčevalnem računu.«

Opozori še, da s pridobitvijo polne poslovne sposobnosti, navadno ob dopolnjenem 18. letu starosti otroka, starš kot zakoniti zastopnik izgubi vse pravice razpolaganja s sredstvi na otrokovem računu kot tudi upravljanja pogodbe, ki jo je sklenil v otrokovem imenu in za otrokov račun. Pirc še doda, da lahko starš ob polnoletnosti tudi pooblasti otroka za uporabo računa, napisanega v svojem imenu.

Medtem pa recimo Triglav ponuja naložbeno življenjsko zavarovanje Fleks za otroke, pri katerem otrok šele pri 26 letih polno odloča o vsem - do takrat lahko zahteva samo izplačilo rente



do 26. leta, po tem pa lahko izbere tudi izplačilo sredstev.

Vzajemci ali zavarovanje

Če Google vprašamo, kako varčevati za otroka, hitro ugotovimo, da se nam ponudijo predvsem različni vzajemni skladi, v katere lahko naložimo sredstva. Pa je to dobra rešitev? Pirc meni, da so vzajemni skladi namenjeni ravno manj poučenim vlagateljem, ki želijo v daljšem časovnem obdobju ustrezno oplemeniti sredstva, jih stroškovno ugodno razpršiti in prepustiti v upravljanje strokovnjakom ter kadarkoli do njih dostopati. »Naložba denarnih sredstev v vzajemne sklade kot tudi v naložbeno življenjsko zavarovanje je zelo smiselna za dolgoročno varčevanje za potrebe otrok,« pojasni tudi iz NLB, kjer posebnih varčevalnih produktov za otroke sicer nimajo oziroma so enaki kot za odrasle.

Tudi Darvaševi se vzajemni skladi zdijo dobra rešitev, saj je denar dobro razpršen, upravljajo ga profesionalci, ne potrebujemo znanja in časa za spremljanje naložbe, ni priporočljivo zamenjevati pozicij, nadzirajo jih državne institucije, so regu-

lirani, naložba ne gre v stečajno maso, možni so večji donosi in drugo. »Treb pa se je zavedati obdavčitev donosov in nihanj na delniških trgih, da ni pozneje razočaranj,« še doda.

Kako pa je z življenjskimi ali naložbenimi življenjskimi zavarovanji? Darvaševa meni, da se nam nova klasična življenjska zavarovanja ne splačajo, saj so pripisi dobičkov prenizki. »Naložbena življenjska zavarovanja se izplačajo, vendar je treba primerjati konkurenco, saj so nekatera predraga in s previsokimi zavarovalnimi vsotami za smrt.« Prikaže izračun za določeno naložbeno zavarovanje z dejanskimi donosi v zadnjih 15 letih, ki so v določenem globalnem delniškem skladu znašali 112 odstotkov, z upoštevanimi vsemi stroški. »S sto evri mesečnega varčevanja smo v 15 letih privarčevali 38.203 evre, donos je bil 20.203 evre. Dvigvi po desetih letih so neobdavčeni (zato se največkrat sklepajo vsaj desetletne police). Varčevanje v naložbeni polici tudi ne vpliva na socialne transferje, ker se ne všteva v premoženje, dokler ne poteče.« Zaradi trenutne davčne zakonodaje so taka zavarovanja zelo zanimiva za starše.

21. 02. 2024

Moje finance

Stran/Termin: 58

Naslov: Znižanje provizije nepremičninske družbe zaradi njene Naklada: 10.000,00

Avtor: Boštjan J. Turk Površina/Trajanje: 614,44

Rubrika/Oddaja: / Žanr: POROČILO

Gesla: ZAKON O NEPREMIČNINSKEM POSREDOVANJU, NEPREMIČNINSKI POSREDNIK



58

SODNA PRAKSA

ZNIŽANJE PROVIZIJE NEPREMIČNINSKE DRUŽBE ZARADI NJENE ZMANJŠANE AKTIVNOSTI

NEPREMIČNINSKE DRUŽBE OZIROMA NEPREMIČNINSKI POSREDNIKI SI ZA SVOJE DELO ZASLUŽIJO PROVIZIJO, KI SE PRI PRODAJI OZIROMA NAKUPU NEPREMIČNINE GIBLJE OD DVEH DO ŠTIRIH ODSOTKOV. GLEDE NA TO, DA SO VREDNOSTI NEPREMIČNIN PRECEJ VISOKÉ, VEČINOMA KAR KREPKO NAD STO TISOČ EVROV, V LJUBLJANI CELO NAD 200 TISOČ, LAHKO HITRO IZRAČUNAMO, DA NEPREMIČNINSKA DRUŽBA S PROVIZIJO ZASLUŽI KAR NEKAJ POVPREČNIH SLOVENSКИH PLAČ.

Boštjan J. Turk*
moje.finance@
finance.si



icer takšnih poslov (priložnosti) ni ravno v izobilju, saj je promet z nepremičninami še vedno razmeroma skromen, kar pa ne spremeni dejstva, da je mogoče s poklicem nepremičninskega posrednika kar spodobno živeti.

V provizijo je resda vštet ves trud nepremičninske družbe oziroma posrednika - pregledi pravnega in fizičnega stanja nepremičnine, številni ogledi, zblíževanje interesov prodajalca in kupca, sklenitev kupoprodajne pogodbe ... Za dobrega nepremičninskega posrednika moraš biti tudi psiholog in opremljen s precej potrpežljivosti.

Ni pa izplačilo (celotne) provizije samoumevno. Zanimiv primer v zvezi s tem je 17. 2. 2022 obravnavalo ljubljansko višje sodišče v zadevi II Cp 2037/2022.

V konkretnem primeru je šlo za sodni spor med prodajalcem nepremičnine in nepremičninsko družbo. Prodajalec je trdil, da več okoliščin kaže na to, da nobena aktivnost nepremičninske družbe ni pripomogla k prodaji nepremičnine oziroma da se samo z njenim posredovanjem nepremičnina sploh ne bi prodala.

Prodajalec je trdil, da mu kupec nepremičnine sploh ni bil predstavljen in da ni imel vpliva na to, prek katerega nepremičninskega posrednika se bo izvedla prodaja. Vse do zadnjega podpisa pri notarju sploh ni konkretno vedel, kdo naj bi bil kupec.

Prav tako je trdil, da je do uskladitve cene med njim in kupcem prišlo brez neposrednega stika in neposrednih pogajanj, izključno prek

*Boštjan J. Turk je direktor Inštituta za civilno in gospodarsko pravo.



nepremičninske posrednice iz druge nepremičninske družbe, ki je uredila tudi vso potrebno dokumentacijo za prodajo, zato se mu ne more očitati, da je želel obiti nepremičninsko družbo glede plačila posredniške provizije, čemur so namenjene določbe 25. člena zakona o nepremičninskem posredovanju (ZNPosr).

Trdil je tudi, da presoja sodišča prve stopnje, ki je bila osredotočena samo na prvi stik med prodajalcem in kupcem, ki naj bi bil podlaga za plačilo posredniške provizije, ni pravilna. To drži, saj obsežna sodna praksa potrjuje, da samo vzpostavitev stika med prodajalcem in morebitnim kupcem nepremičnine na splošno, brez sodelovanja pri pogajanjih in pripravah na sklenitev konkretnega pravnega posla, nepremičninski družbi še ne daje pravice do prejete plačila za posredovanje (tako tudi sodba VSL v zadevi I Cp 1470/2014 in sodba VSM v zadevi I Cp 1220/2013).

Njegov argument je bil tudi, da samo dopustitev ogleda nepremičnine interesentu (brez ustrezne razlage in pogajanj o ceni) ni odločilna okoliščina za provizijo za posredovanje. Nepremičninsko posredovanje je namreč sestavljeno iz različnih aktivnosti, ki naj nazadnje privedejo do sklenitve pogodbe med naročnikom in tretjo osebo.

Trdil je tudi, da obstaja več odločb o tem, da samo izpolnitev določenih opravil še ne daje pravice do celotne nagrade za posredovanje v maksimalni višini. Če je sodišče že odločilo, da je prišlo do obveznosti plačila za posredovanje, bi glede na preteklo višino morale ocenjevati, koliko znaša pravična odmera za opravljeno storitev, in to ustrezno ovrednotiti.

Višje sodišče se je z njegovimi navedbami delno strinja. Menilo je, da posamezni posli posredovanja v prometu z nepremičninami vsebujejo vse dejavnosti, povezane z vzpostavljanjem stika med naročnikom in tretjo osebo, ter tudi pri pogajanjih in pripravah za sklenitev pravnih poslov, katerih predmet je določena nepremičnina.

V konkretnem primeru je nepremičninska družba za naročnika opravila samo dejavnosti, ki so vodile do navezave stika med njim in tretjo osebo - to je preverjanje dejanskega in pravnega stanja nepremičnine, oglaševanje

prodaje nepremičnine v sredstvih javnega obveščanja, izvajanje ogledov tretjih oseb in komuniciranje s strankami.

Drugih aktivnosti, ki sodijo pod storitev pogajanj in priprav za sklenitev prodajne pogodbe (sodelovanje pri pogajanjih med strankama, seznanjanje naročnika in tretje osebe o poteku pogajanj, hramba listin, spremljanje priprav na sklenitev prodajne pogodbe, sestava prodajne pogodbe), pa nepremičninski družbi ni bilo treba opraviti.

Zaradi manjšega obsega dela od običajno predvidenega je družba posledično prihranila določena sredstva oziroma imela manj stroškov, kot bi jih imela v primeru izvedbe dodatnih storitev. Zato bi bilo nepravilno, če bi moral prodajalec plačati polno vrednost v pogodbi dogovorjene provizije.

Višje sodišče je tako razsodilo, da je nepremičninska družba upravičena le do 75 odstotkov dogovorjene provizije, tako da ta zdaj namesto dveh odstotkov pogodbene vrednosti nepremičnine (šest tisoč evrov) z 22 odstotki davka na dodano vrednost znaša 1,5 odstotka pogodbene vrednosti nepremičnine (4.500 evrov), z 22 odstotki davka na dodano vrednost pa 5.490 evrov.

Hkrati je izreklo, da za večje znižanje provizije ni pravne podlage, saj naj bi ugotovljena dejstva kazala na to, da razlogi za manjši obseg storitev družbe niso bili na njeni strani, ampak na strani prodajalca. On je bil torej tisti, ki je samodejno opravljal določene posle, ki po zakonu in po naravi stvari sodijo pod dejavnost nepremičninske družbe, in ta na to njegovo odločitev ni imela nobenega vpliva.

Znižanja provizije prav tako ni utemeljevalo opozorilo prodajalca, da bo družba preseгла zakonsko določen maksimalni znesek provizije s tem, ko v drugi pravdi zahteva plačilo enakega zneska provizije tudi od kupca, saj prodajalčeva obveznost plačila provizije v konkretnem primeru ni odvisna od obstoja in višine iste obveznosti kupca. Čeprav obe obveznosti temeljita na isti pravni podlagi, gre namreč za dve samostojni obveznosti.

Da bi bila nepremičninska družba iz nadaljnjih aktivnosti nepremičninskega posredovanja izključena po svoji krivdi zaradi nekatovosti opravljenega dela, pa prodajalcu ni uspelo dokazati.



PRAVICE IN DOLŽNOSTI NEPREMIČNINSKE DRUŽBE

DOGAJANJE NA TRGU NEPREMIČNIN NIKOLI ZARES NE ZAMRE. ČEPRAV SO CENE STANOVANJ, SPLOH V PRESTOLNICI, ŽE NEKAJ ČASA ZELO VIŠOKE, PA JE PROMET Z NEPREMIČNINAMI ŠE VEDNO ŽIVAHEN. TO JE SEVEDA DOBRA NOVICA TUDI ZA NEPREMIČNINSKE DRUŽBE PRI PROMETU Z NEPREMIČNINAMI, KI SI S TEM SLUŽIJO SVOJ VSAKDANJI KRUH.

Boštjan J. Turk
moje.finance@
finance.si



časih, pred recimo 20 leti, je bilo poslovanje z nepremičninskimi družbami in nepremičninskimi posredniki precej podobno sklepanjem poslov na Divjemu zahodu. Številne družbe so ravnale neodgovorno in neprofesionalno, strankam so zaračunavale astronomske provizije, poklic nepremičninskega posrednika pa je lahko opravljal tako rekoč vsak. Po drugi strani so bili tudi uporabniki njihovih storitev zelo naivni in so podpisovali pogodbe o posredovanju, ki so bile krepko v njihovo škodo.

Področje nepremičninskega posredovanja je danes precej bolje urejeno. Nepremičninske družbe oziroma posredniki morajo ravnati po zakonu, ki precej detajlno ureja njihove pravice, dolžnosti in omejitve. Po drugi strani imajo številne pravice tudi naročniki storitev posredovanja v prometu z nepremičninami.

Ne glede na to pa se v praksi še vedno dogajajo nepravilnosti, ki so bodisi posledica nepoštenega ravnanja nepremičninskih družb bodisi naročnikovega napačnega razlaganja pravic.

V tokratni rubriki več o pravicah in dolžnostih nepremičninskih družb.

*Boštjan J. Turk je direktor Inštituta za civilno in gospodarsko pravo.

1. Od številnih kolegov slišim, da nekatere nepremičninske družbe še vedno hodijo po robu zakona, ravnajo neetično, mislijo samo na zaslužek. Zato me zanima, ali obstajajo v zako-

nodaji določila, ki bi nepremičninskim družbam zapovedovala strokovno in hkrati pošteno ravnanje, oziroma ali so lahko zaradi nepoštenega ravnanja tudi sankcionirane?

Zanimivo vprašanje. Nepremičninske družbe oziroma nepremičninski posredniki morajo ravnati kot dober strokovnjak, kar je višji standard kot dober gospodar, ki je uveljavljen pri poslovanju med fizičnimi osebami, prav tako pa zakon jasno določa, da družba oziroma posrednik ne sme spodbujati ali priporočati sklenitve pogodbe samo z namenom pridobitve plačila za posredovanje. To pomeni, da mora biti nepremičninska družba pozorna na to, da bo naročnik sklenil takšno pogodbo, ki je v njegovem interesu (denimo, da bo kupnina odsevala realno razmerje cen na trgu, da nepremičnina ne bo obremenjena s pravnimi in stvarnimi napakami ...). Nepremičninski posrednik, ki ne ravna s skrbnostjo dobrega strokovnjaka ali spodbuja ali priporoča sklenitev pogodbe samo z namenom pridobitve plačila za posredovanje, se lahko tudi kaznuje z globo od 650 pa vse do pet tisoč evrov.

2. Imel sem slabo izkušnjo z nepremičninsko družbo, ki me ni opozorila na nekatere pravne napake stanovanja, ki sem ga kupoval (konkretno neurejeno zemljiškoknjižno stanje). Kako je z odgovornostjo družbe v takem primeru? Da mora nepremičninska družba ravnati v skla-



du s standardom dobrega strokovnjaka, pomeni tudi, da mora naročnika primerno seznaniti z vsemi okoliščinami, ki so pomembne za njegovo odločitev za sklenitev pogodbe v prometu z nepremičninami. To vključuje tudi opozorilo glede morebitnih tveganj, povezanih z neurejenim zemljiškooknjižnim vpisom nepremičnine, pa tudi z vpisanimi stvarnimi pravicami oziroma drugimi pravicami tretjih na nepremičninah oziroma drugimi morebitnimi neurejenimi pravnimi razmerji.

3. Zanima me, kako je z odgovornostjo nepremičninske družbe, če kupoprodajno pogodbo za nakup nepremičnine sestavi ta družba, in ne denimo odvetnik? Obstajajo glede tega profesionalni standardi oziroma kdo odgovarja za morebitno napačno ali nestrokovno sestavo listin?

Listine v zvezi z nakupom nepremičnine lahko sestavi tudi nepremičninska družba. V tem primeru velja, da mora družba zagotoviti, da take listine sestavi univerzitetni diplomirani pravnik, kar ta tudi potrdi s priimkom in imenom ter podpisom na listini, ki jo sestavi. V takem primeru, torej kadar nepremičninska družba pri opravljanju storitve posredovanja sestavi tudi listino o pravnem poslu, odgovarja naročniku pa tudi tretji osebi tudi za škodo, ki jima nastane zaradi nepravilno sestavljene listine o pravnem poslu.

4. Kolegica je z eno izmed nepremičninskih družb podpisala pogodbo o posredovanju za prodajo stanovanja. Ker je malo naivna, se bojim, da ji bo družba zaračunala tudi storitve, za katere nima pravne osnove. Zato me zanima, kako je s plačilom provizije za posredovanje? Kdaj družba pridobi pravico do provizije - ko je sklenjena prodajna pogodba, ali že prej, ko denimo nastane soglasje za sklenitev pravnega posla?

Nepremičninska družba pridobi pravico do plačila za posredovanje šele, ko je sklenjena pogodba, pri sklenitvi katere je posredovala. Izrecno je določeno, da pred tem ne more zahtevati niti delnega plačila za posredovanje. Ima pa zato nepremičninska družba pravico do plačila za posredovanje tudi, če pogodbeni stranki pozneje odstopita od sklenjene pogodbe. Posebej bi poudaril, da nepremičninska družba nima pravice do plačila za posredovanje, če je z naročnikom sama kot pogodbeni stranka sklenila pogodbo, ki je bila predmet posredovanja, oziroma če tako pogodbo z naročnikom sklene nepremičninski posrednik, ki je za nepremičninsko družbo opravljal posle posredovanja. V tem primeru družba torej ne pridobi pravice do plačila za posredovanje.

5. Kako pa je z dodatnimi stroški za storitve, ki jih lahko včasih zaračunajo nepremičninske družbe? Denimo potni stroški, telefonski stroški, stroški svetovanja? Lahko družba naročniku to zaračuna?

Nepremičninska družba ima pravico do plačila za dodatne storitve le, če je takšno plačilo dogovorjeno s pogodbo o posredovanju, pri čemer morata biti v pogodbi opredeljeni količina in cena teh storitev.

Če nepremičninska družba nima pravice do plačila za posredovanje, se lahko z naročnikom s pogodbo o posredovanju dogovorita za povračilo dejanskih stroškov, ki so nastali v zvezi z opravljanjem storitev posredovanja, in sicer v primerih, ko naročnik sam vzpostavi stik s tretjo osebo, s katero sklene pogodbo o nepremičnini, ali sam sklene pogodbo o nepremičnini s posredovanjem druge nepremičninske družbe, ali enostransko odpove pogodbo o posredovanju pred potekom časa, za katerega je bila sklenjena.

22. 02. 2024 Dolenjski list

Stran/Termin: 6

Naslov: Želijo, da mladi ostanejo

Naklada: 9.260,00

Avtor: M. Žnidaršič

Površina/Trajanje: 215,55

Rubrika/Oddaja: IZ NAŠIH OBČIN

Žanr: POROČILO

Gesla: NAJEMNA STANOVANJA, GRADNJA STANOVANJ



LAŽJE DO STANOVANJA

Želijo, da mladi ostanejo

V Mirni Peči prvič objavili razpis za enkratno denarno pomoč pri reševanju stanovanjskega problema mladih in mladih družin - V proračunu 30.000 evrov - Dva razpisna roka

MIRNA PEČ - Občina Mirna Peč je v začetku februarja prvič objavila razpis za dodelitev enkratne denarne pomoči mladim in mladim družinam pri reševanju stanovanjskega problema. Z njim bi radi mlade spodbudili, da ostanejo v občini oziroma se preselijo nazaj v občino.

V proračunu so za to namenili 30.000 evrov; razpisna roka sta dva, in sicer prvi do 28. junija in drugi do 25. oktobra. »Če bodo vsa razpisana sredstva porabljena že v prvem razpisnem roku, se javni razpis konča in se drugega roka ne upošteva. Če bo na razpis prispelo več vlog, kot je razpoložljivega denarja, bomo kot prednostno merilo upoštevali datum prejema vloge. Vse vlagatelje, ki bodo po tem merilu izločeni, bomo pisno obvestili in jih bomo prednostno obravnavali v naslednjem javnem razpisu,« pojasni direktorica občinske uprave **Sonja Klemenc Križan** in doda, da vloge že intenzivno prihajajo. Pravilnik so sicer sprejeli že oktobra leta 2022, a lani javnega razpisa niso objavili. »Da pa tisti, ki bi jim letos pretekli pogoji razpisa, ne bi bili prikrajšani, smo jih dopolnili in podaljšali obdobje za eno

leto, tako da je zajeto tudi lansko leto,« poudari.

Ker so želeli zajeti čim širši krog mladih in mladih družin ter različne situacije pri reševanju njihovega stanovanjskega problema, so med upravičence uvrstili tudi tiste, ki rešujejo svoj prvi stanovanj-

Višina denarne pomoči je od 500 do 6.000 evrov.

ski problem kot najemniki. Mladi tako lahko uveljavljajo pravico do enkratne denarne pomoči pri gradnji stanovanjske hiše, nakupu hiše ali stanovanja, urejanju nove stanovanjske enote znotraj obstoječe stanovanjske stavbe ali pri opremljanju najemniškega stanovanja.

»Višina pomoči se razlikuje glede na območja opremljanja stavbnih zemljišč,« izpostavi direktorica. Tako za gradnjo stanovanjske hiše ali nakup nepremičnine na območju stanovanjskih con, na katerem veljajo posebni programi (stanovanjske cone Češenska hosta, Nad in Pod Postajo) znaša do 6.000 evrov, na območjih, na katerih velja splošni program opremljanja stavbnih zemljišč, pa

do 3.000 evrov. Za ureditev novega stanovanja znotraj obstoječe stavbe lahko upravičenci dobijo do 1.500 evrov, za opremljanje najemniškega stanovanja pa do 500 evrov enkratne denarne pomoči oz. največ do 50 odst. vrednosti nakupa opreme za stanovanja. Poleg tega se upravičencu lahko dodeli še dodatna denarna spodbuda v višini 500 evrov za nakup prazne ali zapuščene stanovanjske stavbe, če se s potrdilom uprave enote izkaže, da v zadnjih dveh letih pred objavo javnega razpisa na tem naslovu nobena oseba ni imela prijavljenega stalnega ali začasnega prebivališča. In kdo so upravičenci do pomoči? To so osebe, ki na dan vložitve popolne vloge niso stare več kot 40 let in so samske oziroma brez otrok, in mlade družine, pri čemer za mlado družino šteje življenjska skupnost staršev z enim ali več otroki, v kateri vsaj eden od staršev na dan vložitve vloge ni star več kot 40 let. Kot mlada družina štejejo tudi vse druge družinske oblike, kot so opredeljene v predpisih, ki urejajo zakonsko zvezo in družinska razmerja, na primer enostarševske družine, še pove Sonja Klemenc Križan.

M. Žnidaršič

22. 02. 2024 Primorske novice

Stran/Termin: 1

Naslov: Ne bodo več s strahom pogledovali na brežino

Naklada: 21.000,00

Avtor: Nives Kребelj

Površina/Trajanje: 216,34

Rubrika/Oddaja: Naslovna stran

Žanr: NAPOVEDNIK ČLANKA

Gesla: ETAŽNA LASTNINA



KOPER • Utrdili in zaščitili so brežino nad Semedelskimi razgledi, s katere se je februarja 2017 sprožil plaz

Ne bodo več s strahom pogledovali na brežino

• **NIVES KREBELJ**

Po natanko sedmih letih od tedaj, ko se je ob stanovanjski soseski Semedelski razgledi sprožil plaz in se ustavil tik nad otroškim igriščem, si tamkajšnji stanovalci lahko dokončno oddahnejo. "Zaledna brežina je splazela in predvidena je bila njena zaščita s sidranim sistemom nosilnih mrež. Mreže so sidrane s štirimetrskimi pasivnimi paličnimi sidri. Poleg tega smo zgradili armiranobetonski zid nad obstoječim zidom. Če bi še kdajkoli prišlo do splazelosti materiala, bi ga ta zid ujel," je zagotovila **Marija Mužina**, direktorica podjetja Rafael iz Sevnice, ki je sanacijo opravilo skupaj z idrijskim podjetjem

Kljub temu, da je plaz dokazano posledica slabe izvedbe gradnje, bodo etažni lastniki za sanacijo morali plačati 98.811 evrov iz rezervnega sklada.

Kaskader. Semedelske razglede sta prek družbe IP Obala gradila že propadli Energoplan in Istrabenz. Brežina je bila neustrezno zaščiten oziroma je bil njen naklon prestrm. → 5



FOTO: NIVES KREBELJ

Prebivalcem stolpiča ob Cesti na Markovec naj ne bi bilo treba več skrbeti za varnost. Brežino ob njem so sanirali in jo zaščitili z mrežami.

22. 02. 2024

Primorske novice

Stran/Termin: 5

Naslov: Z denarjem etažnih lastnikov popravili, kar so zgrešili pri Naklada: 21.000,00

Avtor: Nives Krebelj

Površina/Trajanje: 722,03

Rubrika/Oddaja: PRIMORSKA

Žanr: POROČILO

Gesla: ETAŽNA LASTNINA



KOPER • Utrdili in zaščitili so brežino nad Smedelskimi razgledi, s katere se je februarja 2017 sprožil plaz

Z denarjem etažnih lastnikov popravili, kar so zgrešili pri gradnji

Po natanko sedmih letih od tedaj, ko se je ob stanovanjski soseski Smedelski razgledi sprožil plaz in se ustavil tik nad otroškim igriščem, si tamkajšnji stanovalci lahko dokončno oddahnejo. Brežino nad njihovimi domovi so namreč sanirali in utrdili ter jo zaščitili z mrežami. Zid, namenjen temu, da zadrži zemljino, ki bi se morda še splazila z brežine, pa so povišali. Levji delež denarja za posege morajo plačati etažni lastniki, čeprav je bil plaz posledica slabe izvedbe gradnje.



• NIVES KREBELJ

Sanacija plazu in brežine ob stanovanjski soseski Semedeljski razgledi je končana, primopredaja del bo predvidoma danes. "Predvideni so pregled izvedbene dokumentacije, predaja bančne garancije in ugotovitev, ali so dela narejena v skladu s projektom," je napovedala **Marija Mužina**, direktorica podjetja Rafael iz Sevnice, specializiranega (tudi) za sanacijo plazov, ki je dela opravilo skupaj s partnerjem, idrijskim podjetjem Kaskader.

Nosilne mreže in zaščitni zid

"Zaledna brežina je splazela in predvidena je bila njena zaščita s sidranim sistemom nosilnih mrež. Mreže so sidrane s štirimetorskimi pasivnimi paličnimi sidri," je pojasnila Mužina. Drugi ukrep je bil gradnja armiranobetonskega zidu nad obstoječim zidom. "Stanovalci so s tem pridobili večji retencijski prostor. Če bi še kdajkoli prišlo do plazov in oziroma splazelosti

materiala, bi ga ta zid ujel," je zagotovila in dodala, da bodo do tam naložene zemljine lahko dostopali z zadnje strani in jo očistili. "Vse skupaj so nazadnje poškrpili s tako imenovano pulpo, da bi se brežina čim prej zarasla, s čimer bi preprečili površinsko erozijo ob padavinah oziroma blatni tok po terasah," je pristavila. Na koncu so uredili še kanalete za odvodnjavanje.

A najprej so morali seveda očistiti zemljo, ki je splazela, in brežino, vključno z vejevjem. "Pod površjem je garažna hiša, zato površine niso smeli obremenjevati," je Mužina omenila težavo, s katero so se soočili. Alpinisti Kaskaderja so zato material z višine spravili na določeno točko, kjer so ga zmleli in s kamioni odpeljali.

Vse naštetu so naredili po projektu za izvedbo, ki ga je izdelalo ajdovsko podjetje Corus inženirji, odgovorni projektant je bil **Tomaž Balut**. Balut in Rafael imata že podobne izkušnje prav na Cesti na Markovec, ko sta pred približno dvema letoma že sanirala večji plaz za stolpiči na

Delo končali v roku

Javno naročilo je izvedla Mestna občina Koper skupaj z [etažnimi lastniki](#) po pooblastilu upravljalca soseske, podjetja Dom Koper. Najugodnejša ponudnika sta bila Rafael in Kaskader. V delo so jih uvedli lani poleti, glede na neugodne vremenske razmere in obremenjenost območja zaradi turizma pa se je naročnik odločil, da začnejo delati jeseni. Delo so uspeli zaključiti v osnovnem pogodbenem roku, ki je bil 9. februar. Teči je začel triletni garancijski rok, v katerem morajo izvajalci odpraviti morebitne napake.



isti brežini. "Tako da te rešitve funkcionirajo," je prepričana Mužina.

Investitorji niso upoštevali geologov

Ali ima Mužina prav, bo pokazal čas. Geologi so ugotovili, da se v zadnjih letih, še zlasti ob intenzivnih padavinah, pojavlja drsenje preperine po strmem pobočju. Po analizi terena so tudi ugotovili, da je bila brežina neustrezno zaščitena oziroma da je njen naklon pres strm. Semedelske razglede sta prek družbe IP Obala gradila že

163.811

evrov je vrednost naložbe

98.811

evrov bodo plačali etažni lastniki

65.000

evrov pa koprška občina



Višji zid naj bi zadržal zemljinu, ki bi morebiti še splazila z brežine.

propadli Energoplan in Istra-benz. Pred gradnjo ju je geološki inštitut opozoril, da bi morali brežino v celoti zazidati in jo tako zaščititi pred plazenjem zemlje, česar niso upoštevali. Malomarnost investitorjev so potrdili tudi strokovnjaki družbe Geoen&co, ki so preučili sestavo terena.

Marija Mužina meni, da se pri gradnji soseske niso dovolj posvetili zaledju brežine. "Mislim, da je ključen problem v uporabnikih nad brežino. Na vrhu so vrtničkarji, ki imajo tam barake, vsak ima neko pipico in voda nekontrolirano teče in razmoči zemljo, kar povzroči plazenje. Tako je bilo tudi v primeru

prvega plazu, ki smo ga sanirali na Cesti na Markovec," ugotavlja. Do česa takega naj ne bi več prihajalo, pravi **Urška Jurak**, direktorica podjetja Dom Koper, ki upravlja sosesko. V letih 2022 in 2023 so namreč etažni lastniki plačali za poseg, s katerim so ukrotili odpadne vode, ki nastajajo, ko najemniki zemljišč (od sklada kmetijskih zemljišč) zalivajo vrtničke. "Po celi dolžini grebena so naredili kanalete, da bi vodi preprečili vdiranje v objekt. Istočasno so ob njem izvedli drenažo, in sicer od naslova Cesta na Markovec 19a do 19i. Plazov ne bo več in stanovalci bodo mirno spali," je prepričana.

Večina stroškov na ramenih etažnih lastnikov

Vrednost naložbe je 163.811 evrov. Kljub temu, da je plaz dokazano posledica uporabe napačnih materialov in slabe izvedbe gradnje, kar nam je potrdila tudi Jurak, bi sanacijo morali plačati etažni lastniki, ki so tudi lastniki funkcionalnega zemljišča. Odločili so se, da jo bodo plačali iz rezervnega sklada. Bo pa koprška občina prispevala 65.000 evrov, tako da bodo etažni lastniki plačali 98.811 evrov. Po besedah Urške Jurak je nemogoče, da bi etažni lastniki sprožili

tožbo za povrnitev stroškov sanacije od nekdanjih investitorjev, "saj ni kam tožiti".

"Z zadnjimi deli smo sanirali še zadnjo aktivno brežino na tem območju," so sporočili iz koprške občinske uprave. "Treba pa se je zavedati, da je celotna brežina nad objekti od naslova Cesta na Markovec 19a do naslova Cesta na Markovec 33 zelo strma, zato lahko tam, kjer niso bili izvedeni ustrezni geotehnični ukrepi, ob izrednih vremenskih dogodkih še vedno pride do zemeljskih zdrsov, kot so se zgodili že aprila 2013, oktobra 2017 in decembra 2020," so opozorili. •



FOTO: TOMAŽ PRIMOŽIČ/FPA

Plaz se je februarja 2017 sprožil nad stanovanjsko sosesko Semedelski razgledi in se ustavil tik nad igriščem.



FOTO: NIVES KREBELJ

Po tem, ko so brežino sanirali in jo zaščitili z mrežami, so jo še poškopili s tako imenovano pulpo, da bi se čim prej zarasla. Rastlinje naj bi preprečilo površinsko erozijo ob padavinah.

22. 02. 2024 **Novi tednik**

Stran/Termin: 2

Naslov: Od protesta do kazenskih ovadb

Naklada: 15.000,00

Avtor: BARBARA FURMAN

Površina/Trajanje: 481,63

Rubrika/Oddaja: AKTUALNO

Žanr: POROČILO

Gesla: NAJEMNA STANOVANJA, CENE NEPREMIČNIN



Od protesta do kazenskih ovadb

Poplavljenim prebivalcem Braslovč in Šmartnega ob Paki pojenja potrpežljivost

Od uničujočih poplav v Savinjski dolini je minilo že več kot pol leta, številni občani, ki so jim narasle vode uničile dom in začasno bivajo v najemniških stanovanjih, pa še vedno ne vedo, kje bodo lahko varno živeli pred poplavami. Občanom Braslovč in Šmartnega ob Paki je prekipelo, zato so se v soboto zbrali na protestnem shodu. Poudarili so, da jih dolgotrajno čakanje in negotovost ubijata. Državni sekretar Boštjan Šefic se je v torek in sredo mudil v braslovški občini in jim zagotovil, da bodo za vsakega občana našli primerno rešitev. Naslednji teden bo obiskal Šmartno ob Paki. Občani ne izključujejo državljske nepokorščine, če pristojne službe tokrat ne bodo ukrepale res hitro in učinkovito. Medtem prebivalci Letuša izselitvi še vedno nasprotujejo, saj menijo, da ni pravne podlage za to. Proti odgovornim so vložili kazenske ovadbe.

BARBARA FURMAN

Prebivalci občin Braslovče in Šmartno ob Paki na vladne odločbe o izselitvi čakajo že več mesecev. Nekateri v najemniških stanovanjih, drugi v vlažnih in slabo obnovljenih hišah. Kot je na sobotnem protestu povedal **Tomaž Pevec**, predsednik Krajevnega odbora Letuš, vlada ni še nič naredila za varnost in zaščito ljudi, ki živijo na poplavljenih območjih. Zato zahtevajo, da jim pristojni jasno povedo, kdaj in kam se bodo lahko preselili, kakšna bo višina odškodnine in kdaj bodo prejeli prva izplačila. Povedali so, da še nihče ni prejel 20-odstotnega predplačila, ki jim ga je vlada obljubila v interventnem zakonu.

Od hiše do hiše

Da vlada nanje ni pozabila, zagotavlja državni sekretar in vodja vladne službe za obnovo po poplavah in plazovih **Boštjan Šefic**. »Vse dejavnosti potekajo v skladu z časovnim načrtom in z natančno opredeljenimi postopki. Je pa treba vedeti, da je teh stavb v Sloveniji relativno veliko, evidentiranih je 348, največ v občini Braslovče.« S sodelavci in strokovnjaki državne tehnične pisarne je Šefic prejšnji teden



V občini Braslovče je za preselitev predvidenih 137 stanovanjskih stavb.



na Polzeli, ta teden pa v Braslovčah nadaljeval pogovore z lastniki stanovanjskih hiš, ki so predvidene za morebitno odstranitev.

»Če je stavba oziroma hiša uvrščena na seznam za možno odstranitev, še ne pomeni, da jo bodo dejansko odstranili. Državna tehnična pisarna v sodelovanju s pristojnimi ustanovami in strokovnjaki pripravlja mnenje za vsako stavbo posebej. Vsa mnenja bo posredovala v celovito presojo svetu za obnovo po poplavah. Če bodo v potrjenem strokovnem mnenju konkretne stavbe dejansko predvidene za odstranitev, bo sledila javna razgrnitev, na kateri bodo lahko lastniki in zainteresirana javnost v 15 dneh podali pripombe, mnenja in predloge. Na podlagi tega bodo oblikovali končni predlog, ki ga mora potrditi vlada. V sklepih vlade bo utemeljeno, da je zaradi zavarovanja življenja in zdravja ljudi odstranitev nekaterih objektov nujno potrebna in v javno korist,« je pojasnil Boštjan Šefic in dodal, da je povsem razumljivo, da imajo nekateri prebivalci pomisleke glede načrtovanih sanacijskih ukrepov. Vlada je pripravljena na dialog in rešitev ne želi vsiljevati,

V slepi ulici?

Tudi sicer v vladni službi ocenjujejo, da je razburjenje nekaterih prebivalcev pretirano in nepotrebno. Nekateri Braslovčane je razburil predlagan državni prostorski načrt za zmanjšanje poplavne ogroženosti v Spodnji Savinjski dolini. Občina Braslovče po navedbah župana **Tomaža Žoharja** nasprotuje sprejemu tega načrta na podlagi obstoječih izhodišč, saj da ta ne upoštevajo avgustovske ujme. Zato je predsedniku vlade dr.

Robertu Golobu poslal javno protestno pismo, saj meni, da vlada nima resnega namena ustrezno ukrepati in pomagati ljudem. »Pri varovanju in zaščiti življenj več tisoč ljudi ob celotnem porečju reke Savinje smo v slepi ulici in na mrtvi točki.«

Spomnimo, da je župan Žohar predsedniku vlade lani jeseni predstavil lokacijo, kamor bi preselili krajane Letuške gmajne. Zdaj zgroženo opaža, da za to ni pravnih podlag.

»Na osnovi veljavne poplavne uredbe ter veljavnih poplavnih kart vsa naselja, ki so bila v minuli poplavi močno ogrožena, uradno ležijo na območju majhne poplavne nevarnosti. To pomeni, da nobena stavba v naši občini, enako tudi na celotnem porečju Savinje, na osnovi lani sprejetega Zakona o interventnih ukrepih za odpravo posledic poplav in zemeljskih plazov ne izpolnjuje pogoja za ugotovitev realne stopnje ogroženosti. Posledično bodo morebitni izdani sklepi za nujno izselitev oziroma preselitev brez pravne podlage. To pomeni, da bodo glede na strokovna dejstva klimatologov življenja ljudi na teh območjih ogrožena tudi v prihodnje. To je nesprijemljivo in ni v skladu z našo odgovornostjo in načrtanimi cilji.«

V pismu župan Zohar opozarja tudi, da Zakon o obnovi, razvoju in zagotavljanju finančnih sredstev za namen reševanja, zaščite življenj in premoženja ne predvideva sočasne izvedbe nujno potrebnih protipoplavnih ukrepov. »Vlada je sicer 25. januarja sprejela sklep o pripravi državnega prostorskega načrta za zmanjšanje poplavne ogroženosti v Spodnji Savinjski dolini, ki pa žal temelji na strokovnih podlagah iz leta 2016, noveliranih marca 2021, kar pomeni, da strokovna izhodišča ne upoštevajo avgustovskega poplavnega dogodka ter ogroženih območij. Bistveno pri vsem je, da 142 objektov v Letušu, ki so na seznamu ogroženih objektov, leži zunaj definiranega in vplivnega območja državnega prostorskega načrta. Posledično tudi zakon o obnovi ne daje strokovnih in pravnih podlag za reševanje in zaščito življenj ljudi tako v naši občini kot tudi vzdolž celotnega porečja reke



Savinje, vključno s Celjem in z Laškim,« je še zapisal.

Vložili kazenske ovadbe

Na pismo župana Tomaža Žoharja se je kritično odzval **Bojan Arčan** iz Civilne iniciative proti izselitvi iz Letuša. »Sprašujem se, zakaj je župan šele zdaj poslal pismo predsedniku vlade? Menim, da zato, ker je izvedel, da smo člani naše civilne iniciative najeli odvetniško pisarno in vložili kazenske ovadbe proti vsem, ki so odgovorni, da se 25 let ni urejalo vodotokov po vsej Savinjski dolini, čeprav je koncesionar, podjetje Nivo, v ta namen dobival državni denar. Nekaj ovadb še nameravamo vložiti. O tem podrobneje še ne želim govoriti. Braslovški župan ve, da ni pravnih podlag za preselitev stanovalcev Letuške gmajne. Pismo je zdaj napisal, da bi prisilil državo v nekatere pravne spremembe. V ozadju zagotovo obstajajo neki drugi interesi,« je prepričan Arčan, ki napoveduje, da bodo pravico iskali na sodišču. Če bo potrebno, tudi na evropskem.



Bojan Arčan je kritičen do vsebine pisma župana Tomaža Žoharja. (Foto: osebni arhiv)

Zakaj selitev?

Po besedah Bojana Arčana bi bile posledice poplav bistveno manj uničujoče, če bi bile rečne struge poglobljene, brežine očiščene in zavarovane in če bi bili očiščeni tudi gozdovi, saj hudourniki vse nesnage ne bi odnesli v Savinjo.

»Ne nazadnje je naše naselje Letuš, predvsem levi breg, eno najstarejših naselij. In na tem območju so bile poplave v minulih desetletjih zelo redke. Večina hiš je bilo lani avgusta poplavljenih prvič. Številna druga naselja ob Savinji so bila pogosteje poplavljena in tudi gladina narasle vode je bila višja kot pri nas. Zato se upravičeno sprašujemo, zakaj želijo izseliti prav nas, prebivalce Letuške gmajne.«

Učinkovito rešitev Arčan vidi v doslednem poglobljanju in čiščenju rečnih strug ter ureditvi več manjših suhih zadrževalnikov. »Država naj jih uredi vzdolž celotnega toka Savinje, od Ljubnega in Rečice ob Savinji do Varpolja in Mozirja. Tako bodo prebivalci krajev nižje ob Savinji bistveno bolj varni pred naraslimi vodami. Zadrževalniki naj bodo umeščeni smiselno, na območjih, kjer ni stanovanjskih hiš. Tako poplavno varnost zagotavljajo v tujini. Res ne razumem, zakaj tega ne moremo urediti v naši državi?«

Foto: Andraž Purg

»Glede selitve so občani Braslovčani deljenega mnenja. V občini Braslovče je za preselitev predvidenih 137 stanovanjskih stavb. Cenitve nepremičnin naj bi bile aprila, pogodbe pa naj bi z vsemi lastniki sklenili junija ali julija,« je povedal vodja vladne službe za obnovo po poplavah in plazovih Boštjan Šefic.



Župan Tomaž Žohar je predsedniku vlade poslal javno pismo.

22. 02. 2024 Štajerc

Stran/Termin: 6

Naslov: V Cerkevniku bo 24 stanovanj

Naklada:

Avtor: Franc Bratkovič

Površina/Trajanje: 113,35

Rubrika/Oddaja: CERKVENJAK, SV.ANA,

Žanr: POROČILO

Gesla: STANOVANJSKA GRADNJA



STANOVANJSKA GRADNJA

V Cerkevniku bo 24 stanovanj

Benediško podjetje Juven, ki je pred nekaj leti v Cerkevniku zgradilo en dvanajststanovanjski stolpič, v Cerkevniku znova gradi



Franc Bratkovič

Podjetje Juven iz Benedikta, ki je pred nekaj leti v Cerkevniku zgradilo en dvanajststanovanjski stolpič, v Cerkevniku znova gradi in je tudi investitor dveh stanovanjskih stolpičev, v katerih bo 24 novih stanovanj. Vsakemu stanovanju bosta pripadala tudi dva urejena parkirna prostora in shramba. Tudi lokacija stolpičev je na zelo zanimivi in razgledni točki.

Načrtovano gradnjo jim je, kot je povedala **Jožica Bratuša**, direktorica in lastnica podjetja, nekoliko otežil zavod za kulturno dediščino, saj so morali načrte

V Cerkevniku gradijo dva stanovanjska stolpiča s skupaj 24 stanovanji. Vsakemu stanovanju pripadata še dve parkirni mesti. Foto: Franci Bratkovič

prilagoditi zahtevam zavoda, kar jim je začetek gradnje zamaknilo za pol leta.

Kot načrtujejo v podjetju Juven, bosta stolpiča dokončana eden do konca julija in drugi do konca avgusta letošnjega leta. Nekaj stanovanj je že rezerviranih. Lahko zapišemo, da gre za podjetje z uglednim renomejem, kar dokazuje samo v Benediktu zgrajenih deset stanovanjskih stolpičev in okrog petdeset hiš na ključ. Tudi delavci in podizvajalci so stalni in so domačini.