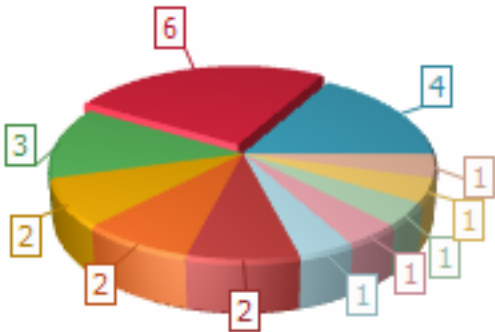




Poročilo medijskih objav

Pripravljeno: 25.04.2025

Pojavnost:



Ključne besede v poročilu:

STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE	4
NAJEMNA STANOVANJA	6
ETAŽNA LASTNINA	3
UPRAVNIK	2
STANOVANJSKI ZAKON	2
GRADNJA STANOVANJ	2
STANOVANJSKA GRADNJA	1
NEPREMIČNINSKI POSREDNIK	1
UPRAVLJANJE NEPREMIČNIN	1
CENE NEPREMIČNIN	1
ENERGETSKA IZKAZNICA	1

Pregled objav

24. 04. 2025	https://www.24ur.com/	Stran/Termin:	SLOVENIJA
Naslov:	Za šest stanovanjskih projektov 2,84 milijona evrov		
Vsebina:	Šest stanovanjskih projektov bo v sklopu drugega javnega razpisa za zagotavljanje javnih najemnih stanovanj iz načrta za okrevanje in odpornost prejelo 2,84 milijona evrov. Gre za projekte v Ljubljani, Novem mestu, Tolminu, Ajdovščini in Murski Soboti, so sporočili z ministrstva za solidarno prihodnost.		
Avtor:	A.K., STA		
Žanr:	SPLETNI ČLANEK		
Gesla:	STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA		
24. 04. 2025	Naš čas	Stran/Termin: 7	SLOVENIJA
Naslov:	Razpis za izbor večstanovanjskih objektov za energetske preglede		
Vsebina:	Razpis za izbor večstanovanjskih objektov za energetske preglede Velenje- MO Velenje je 10. aprila objavila javni poziv za izbor večstanovanjskih objektov, ki bodo upravičeni do izvedbe energetskih pregledov ter sofinanciranja priprave projektne dokumentacije za energetske prenove v višini 90 Na		
Avtor:			
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	ETAŽNA LASTNINA, UPRAVNIK		
24. 04. 2025	www.rtvlo.si	Stran/Termin:	SLOVENIJA
Naslov:	Za šest stanovanjskih projektov 2,84 milijona evrov		
Vsebina:	Šest stanovanjskih projektov bo v sklopu drugega javnega razpisa za zagotavljanje javnih najemnih stanovanj iz načrta za okrevanje in odpornost prejelo 2,84 milijona evrov. Gre za projekte v Ljubljani, Novem mestu, Tolminu, Ajdovščini in Murski Soboti, so sporočili z ministrstva		
Avtor:	T. K. B.		
Žanr:	SPLETNI ČLANEK		
Gesla:	STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA		
24. 04. 2025	Delavska enotnost	Stran/Termin: 4	SLOVENIJA
Naslov:	Sindikati odločno: Mladim prednost pri dostopu do stanovanj		
Vsebina:	Po dolgem čakanju je ekonomskosocialni svet (ESS) v petek, 11. aprila, obravnaval sveženj stanovanjske zakonodaje. Predlog novele stanovanjskega zakona in predlog zakona o financiranju gradnje javnih najemnih stanovanj so socialni partnerji soglasno podprli. Sindikati so obenem zahtevali, da morajo imeti		
Avtor:	M. P.		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA, STANOVANJSKI		
24. 04. 2025	Dolenjski list	Stran/Termin: 8	SLOVENIJA
Naslov:	Več kot 850 pobud za spremembo OPN		
Vsebina:	Od leta 2017 prejeli več kot 850 pobud za spremembo občinskega prostorskega načrta- Največ pobud za širitev stanovanjske gradnje, sledijo kmetijska gospodarstva- Javna razgrnitev od 5. maja do 20. junija v prostorih Mestne četrti Krško		
Avtor:	D. Stankovič		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	GRADNJA STANOVANJ, STANOVANJSKA GRADNJA		
24. 04. 2025	www.sta.si	Stran/Termin:	SLOVENIJA
Naslov:	Prodaja rabljenih stanovanj v ZDA marca navzdol		
Vsebina:	Prodaja rabljenih stanovanj in hiš v ZDA se je marca na mesečni ravni zmanjšala za 5,9 odstotka na letno prilagojeno raven 4,02 milijona enot, so danes sporočili iz Nacionalnega združenja nepremičninskih posrednikov ZDA. Analitiki za padec krivijo negotovost zaradi carin in naraščanje hipotekarnih obrestnih		
Avtor:	rp/bg		
Žanr:	SPLETNI ČLANEK		
Gesla:	NEPREMIČNINSKI POSREDNIK		
24. 04. 2025	https://www.zurnal24.si/	Stran/Termin:	SLOVENIJA
Naslov:	Preobrat: Napovedujejo se velike spremembe pri upravljanju blokov		
Vsebina:	Potreben bo čas, a na ministrstvu za solidarno prihodnost razmišljajo o velikih spremembah pri določanju pogojev, kdo bo v prihodnje lahko opravljal upravniške storitve v večstanovanjskih stavbah.		
Avtor:	K. N.		
Žanr:	SPLETNI ČLANEK		
Gesla:	UPRAVLJANJE NEPREMIČNIN, ETAŽNA LASTNINA, UPRAVNIK		

24. 04. 2025	https://www.24ur.com/	Stran/Termin:	SLOVENIJA
Naslov:	Zagovornik: Če najemnik ne izpolnjuje več pogojev, naj se pravico do najema omeji		
Vsebina:	Predlog novele stanovanjskega zakona bi moral vsebovati izrecno prepoved diskriminacije na trgu nepremičnin, je prepričan zagovornik načela enakosti. Med priporočili, ki jih je poslal ministrstvu za solidarno prihodnost, sta tudi sprememba dohodkovnega cenzusa in boljša utemeljitev nekaterih drugih		
Avtor:	STA		
Žanr:	SPLETNI ČLANEK		
Gesla:	STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA, STANOVANJSKI		
25. 04. 2025	Svet 24	Stran/Termin: 12	SLOVENIJA
Naslov:	Najbolj so se cene nepremičnin dvignile v Bolgariji, Slovenija s sedmimi odstotki na sredini lestvice		
Vsebina:	Cene nepremičnin letijo v nebo in ponekod dosegajo že absurde številke. A tako ni le pri nas, v državah EU, predvsem v državah vzhodne EU, kot so Bolgarija, Poljska ali Madžarska, kjer so zabeležili največji dvig cen tako pri nakupu kot najemu nepremičnin. Slovenija je na sredini lestvice s podražitvami,		
Avtor:	Andraž Zupančič		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	NAJEMNA STANOVANJA, CENE NEPREMIČNIN		
25. 04. 2025	Delo	Stran/Termin: 2	SLOVENIJA
Naslov:	Za šest projektov 2, 84 milijona evrov		
Vsebina:	Javna najemna stanovanja		
Avtor:	Pr. Zr.		
Žanr:	VEST		
Gesla:	NAJEMNA STANOVANJA		
25. 04. 2025	https://siol.net/	Stran/Termin:	SLOVENIJA
Naslov:	Analiza: Veliko stanovanje ob robu novega parka - če bo Janković držal obljubo		
Vsebina:	Za 420 tisoč evrov je naprodaj štirisobno stanovanje z 90 kvadratnih metrov bivalne površine na Litostrojski cesti 28 v ljubljanski Šiški. Stanovanje, ki se ponaša z velikim osrednjim prostorom in velikim balkonom, se nahaja v najvišjem nadstropju bloka iz leta 1947. Dvigala v bloku, ki potrebuje celovito		
Avtor:	Iztok Hočevár		
Žanr:	SPLETNI ČLANEK		
Gesla:	ENERGETSKA IZKAZNICA		

24. 04. 2025https://www.24ur.com/Stran/Termin:

Naslov: Za šest stanovanjskih projektov 2,84 milijona evrovNaklada:

Avtor: A.K., STA Površina/Trajanje: 1,00

Rubrika/Oddaja: Žanr: SPLETNI ČLANEK

Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA



https://www.24ur.com/novice/slovenija/za-sest-stanovanjskih-projektov-284-milijona-evrov.html

24UR

NASLOVNICA

NOVICE

ŠPORT

POP IN

POPKAST

VREME

SVEŽE

TV ODDAJE

VOYO

1

Slovenija

Črna kronika

Tujina

Gospodarstvo

Znanost in tehnologija

Fokus

Inšpektor

Svet

VIZITA.SI

OKUSNO.JE

ZADOVOLJNA.SI

MOSKISVET.COM

BIBALEZE.SI

CEKIN.SI

DOMINVRT.SI

CEKIN.SI

SVEŽE

17.25 Harrisonovi resnični razlogi: 'Želel je dokazati, da je on glavni, nihče ne sme dvomiti vanj'

SLOVENIJA

Za šest stanovanjskih projektov 2,84 milijona evrov

Ljubljana , 24. 04. 2025 18.19 | Posodobljeno pred eno minuto

PREDVIDEN ČAS BRANJA: 2 min

AVTOR

A.K., STA

KOMENTARJI

0

f

X

WA

IG

ME

Šest stanovanjskih projektov bo v sklopu drugega javnega razpisa za zagotavljanje javnih najemnih stanovanj iz načrta za okrevanje in odpornost prejelo 2,84 milijona evrov. Gre za projekte v Ljubljani, Novem mestu, Tolminu, Ajdovščini in Murski Soboti, so sporočili z ministrstva za solidarno prihodnost.

Ministrstvo je izbralo projekt Črnuški bajer ljubljanskega stanovanjskega sklada, ki bo prejel 700.000 evrov. Gre za nakup dela objekta, zgrajenega do tretje podaljšane gradbene faze, v katerem bodo uredili 11 javnih najemnih oskrbovanih stanovanj. Pridobitev uporabnega dovoljenja je predvidena avgusta, predaja v uporabo pa jeseni.

Projekt Blok B7 v soseski Podbreznik v Novem mestu republiškega stanovanjskega sklada bo prav tako prejel 700.000 evrov. V sklopu projekta bo sklad od novomeške občine odkupil 41 stanovanj z garažami. Pridobitev uporabnega dovoljenja je predvidena do konca letošnjega leta.

Press CLIPPING d.o.o., pressclipping.si
Objave so namenjene interni uporabi v skladu z odločbami ZASP in se brez soglasja imetnika pravic ne smejo prosto razmnoževati in distribuirati!

3



Nakup stanovanja | FOTO: Shutterstock

Projekt rekonstrukcije objekta Zalog 11 Občine Tolmin bo prejel 614.000 evrov. Projekt je že zaključen, uporabno dovoljenje za javna najemna stanovanja in muzejski depo so dobili marca. Z izvedbo projekta so po navedbah ministrstva ustvarjeni pogoji za najem sedmih stanovanj za ranljive ciljne skupine.

Projekt Hiša za mlade v Dobravljah stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina bo prejel 444.000 evrov. Ta predvideva nakup zemljišča in gradnjo dveh dvostanovanjskih stavb s štirimi stanovanji, namenjenih mladim. Pridobitev uporabnega dovoljenja je predvidena do konca leta in vselitev stanovalcev v prvem četrtletju 2026.

Projekt Papillon I Ajdovščina ajdovskega stanovanjskega sklada bo prejel okoli 325.500 evrov. V sklopu projekta bo sklad kupil štiri stanovanja v objektu Papillon I na območju stanovanjske soseske Ribnik SB II v Ajdovščini. Stanovanja so zgrajena, uporabno dovoljenje je že pridobljeno.

Projekt preureditve nekdanje ekonomske šole v neprofitna stanovanja stanovanjskega sklada Mestne občine Murska Sobota bo prejel 55.500 evrov. Gre za energetske prenove objekta in preureditev v 15 neprofitnih stanovanj. Projekt je izveden, predvidena vselitev stanovalcev je letos poleti in jeseni.

Na drugem javnem razpisu so bila razdeljena vsa razpoložljiva evropska sredstva. Ministrstvo za solidarno prihodnost je tako uspešno dodelilo vseh 60 milijonov evrov, s pomočjo katerih bo zgrajenih približno 1000 javnih najemnih stanovanj, so navedli.

[STANOVANJA](#) [PROJEKTI](#) [DENAR](#)



NASLEDNJI ČLANEK
Zanimanja za najem Dvorca Rakičan ni, občina pripravlja nov razpis



24. 04. 2025

Naš čas

Stran/Termin: 7

Naslov: Razpis za izbor večstanovanjskih objektov za energetske Naklada: 5.400,00

Avtor: Površina/Trajanje: 90,87

Rubrika/Oddaja: ZDRAVSTVO Žanr: POROČILO

Gesla: ETAŽNA LASTNINA, UPRAVNIK



Razpis za izbor večstanovanjskih objektov za energetske preglede

Velenje – MO Velenje je 10. aprila objavila javni poziv za izbor večstanovanjskih objektov, ki bodo upravičeni do izvedbe energetskih pregledov ter sofinanciranja priprave projektne dokumentacije za energetske prenove v višini 90 %. Na javnem pozivu lahko kandidirajo zgolj upravniki v imenu in za račun etažnih lastnikov. Upravičenci po javnem pozivu so etažni lastniki večstanovanjskih stavb v MO Velenje, ki uporabljajo distribucijski sistem toplote ali zemeljskega plina. Izbranim objektom bo občina zagotovila preliminarne energetske preglede, razširjene energetske preglede in pripravo projektne dokumentacije za energetsko prenovo. Skupna višina razpisanih sredstev znaša 210 tisoč evrov, razpis pa bo odprt do 30. maja 2025. Izbor bo potekal v dveh fazah,

najprej preliminarni izbor 24 najprimernejših objektov glede na predvidene ukrepe, obseg projekta in soglasja etažnih lastnikov, nato pa končni izbor 12 objektov, ki bodo upravičeni do razširjenih energetskih pregledov in priprave projektne dokumentacije, pri čemer bodo upoštevani dolgoročni učinki, potencial energetskih prihrankov in izvedljivost projekta.

Vlogo za dodelitev subvencije lahko vlagatelji dvignejo v avli MO Velenje vsak delovni dan od 8. do 15. ure, ob sredah od 8. do 17. ure, ob petkih od 8. do 13. ure, v Podnebno-energetski pisarni Velenje (KC Čuk, Stari trg 11), vsak delovni dan od 9. do 12. ure, ob torkih in četrtek od 14. do 17. ure ali jih poiščejo na naši spletni strani www.venje.si (Javne objave).

Ukrepi potekajo v okviru prizadevanj energetskega programa za podnebno nevtralno Velenje (MOVEENERGY), ki ga s podporo Evropske investicijske banke (EIB) sofinancira Evropska unija v okviru InvestEU Advisory Hub.

24. 04. 2025 www.rtv slo.si

Stran/Termin:

Naslov: Za šest stanovanjskih projektov 2,84 milijona evrov

Naklada:

Avtor: T. K. B.

Površina/Trajanje: 1,00

Rubrika/Oddaja:

Žanr: SPLETNI ČLANEK

Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA



<https://www.rtv slo.si/slovenija/preberite-tudi/za-sest-stanovanjskih-projektov-2-84-milijona-evrov/>

RADIO

TELEVIZIJA

RTV 365

VEČ

O RTV

MMC

[SLOVENIJA](#)

[SVET](#)

[ŠPORT](#)

[KULTURA](#)

[ZABAVA IN SLOG](#)

[POSEBNA IZDAJA](#)

Preberite tudi >

T. K. B.

24. april 2025 ob 17.25
Ljubljana - STA



Za šest stanovanjskih projektov 2,84 milijona evrov

Šest stanovanjskih projektov bo v sklopu drugega javnega razpisa za zagotavljanje javnih najemnih stanovanj iz načrta za okrevanje in odpornost prejelo 2,84 milijona evrov.

Gre za projekte v Ljubljani, Novem mestu, Tolminu, Ajdovščini in Murski Soboti, so sporočili z ministrstva za solidarno prihodnost.

Ministrstvo je izbralo projekt Črnuški bajer ljubljanskega stanovanjskega sklada, ki bo prejel 700.000 evrov. Gre za nakup dela objekta, zgrajenega do tretje podaljšane gradbene faze, v katerem bodo uredili 11 javnih najemnih oskrbovanih stanovanj. Pridobitev uporabnega dovoljenja je predvidena avgusta, predaja v uporabo pa jeseni.

Projekt Blok B7 v soseski Podbreznik v Novem mestu republiškega stanovanjskega sklada bo prav tako prejel 700.000 evrov. V sklopu projekta bo sklad od novomeške občine odkupil 41 stanovanj z garažami. Pridobitev uporabnega dovoljenja je predvidena do konca letošnjega leta.

Projekt rekonstrukcije objekta Zalog 11 Občine Tolmin bo prejel 614.000 evrov. Projekt je že zaključen, uporabno dovoljenje za javna najemna stanovanja in muzejski depo so dobili marca. Z izvedbo projekta so po navedbah ministrstva ustvarjeni pogoji za najem sedmih stanovanj za ranljive ciljne skupine.

Projekt Hiša za mlade v Dobravljah stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina bo prejel 444.000 evrov. Ta predvideva nakup zemljišča in gradnjo dveh dvostanovanjskih stavb s štirimi stanovanji, namenjenih mladim. Pridobitev uporabnega dovoljenja je predvidena do konca leta in vselitev stanovalcev v prvem četrletju 2026.

Projekt Papillon I Ajdovščina ajdovskega stanovanjskega sklada bo prejel okoli 325.500 evrov. V sklopu projekta bo sklad kupil štiri stanovanja v objektu Papillon I na območju stanovanjske soseske Ribnik SB II v Ajdovščini. Stanovanja so zgrajena, uporabno dovoljenje je že pridobljeno.

Projekt preureditve nekdanje ekonomske šole v neprofitna stanovanja stanovanjskega sklada Mestne občine Murska Sobota bo prejel 55.500 evrov. Gre za energetske prenove objekta in preureditev v 15 neprofitnih stanovanj. Projekt je izveden, predvidena vselitev stanovalcev je letos poleti in jeseni.

Na drugem javnem razpisu so bila razdeljena vsa razpoložljiva evropska sredstva. Ministrstvo za solidarno prihodnost je tako uspešno dodelilo vseh 60 milijonov evrov, s pomočjo katerih bo zgrajenih približno 1000 javnih najemnih stanovanj, so navedli.

Stanovanjski sklad

Uporabno dovoljenje

Javna najemna stanovanja

Milijona evrov

Stanovanjski projekti



Zadnje iz sekcije >

24. 04. 2025

Delavska enotnost

Stran/Termin: 4

Naslov: Sindikati odločno: Mladim prednost pri dostopu do

Naklada:

Avtor: M. P.

Površina/Trajanje: 303,26

Rubrika/Oddaja: EKONOMSKO - SOCIALNI SVET

Žanr: POROČILO

Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA,



4

Ekonomsko-socialni svet

Po dolgem čakanju je ekonomsko-socialni svet (ESS) v petek, 11. aprila, obravnaval sveženj stanovanjske zakonodaje. Predlog novele stanovanjskega zakona in predlog zakona o financiranju gradnje javnih najemnih stanovanj so socialni partnerji soglasno podprli. Sindikati so obenem zahtevali, da morajo imeti mladi prednost pri dostopu do stanovanj, kar so jim predstavniki vlade tudi zagotovili.

Predlog zakona o financiranju in spodbujanju gradnje javnih najemnih stanovanj bo za gradnjo stanovanj namenil sto milijonov evrov letno. V prihodnjih desetih letih naj bi z njimi zagotovili gradnjo 20.000 javnih najemnih stanovanj. Ta sredstva bodo namenjena tako gradnji kot tudi nakupu nepremičnin, zemljišč ter opremljanju zemljišč, z možnostjo prenosa sredstev v kapital Stanovanjskega sklada RS in sofinanciranja obrestnih mer za zadolževanje. Sredstva bodo na voljo občinam, stanovanjskim skladom in neprofitnim stanovanjskim organizacijam. Cilj je ne le povečanje obsega stanovanjskega fonda, temveč tudi omogočanje sistemskega načrtovanja in odprava volatilitnosti, ki je doslej onemogočala učinkovito javno gradnjo.

Posebna pozornost namenjena mladim

V povezavi s tem Zakon o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (SZ-IG) med drugim poenostavlja postopke za pridobivanje javnih najemnih stanovanj in spreminja sistem subvencioniranja najemnin. Posebna pozornost je namenjena mladim, ki so v obstoječem sistemu pogosto zapostavljeni. Novi sistem naj bi bolje zajel njihove stanovanjske potrebe s prenovljenim načinom določanja prednostnih kategorij in z lokalno prilagojenimi merili. Predvideno je tudi vključevanje dodatnih kriterijev, kot je premoženjsko stanje, pri upravičenosti do subvencije, kar naj bi povečalo pravičnost in dostopnost.



V prihodnjih desetih letih naj bi zagotovili gradnjo 20.000 javnih najemnih stanovanj.

Sindikati so med obravnavo zakonov vztrajali, da morajo biti kriteriji opredeljeni tako, da bodo imeli mladi pri dostopu



» Kaj je avtor/avtorica grafita želel/a sporočiti, ni znano, je pa zanimiv pomislek. Foto M. M.

pu do javnih najemnih stanovanj prednost pred drugimi skupinami prebivalstva, je poudaril izvršni sekretar ZSSS za pravna in sistemska vprašanja **Andrej Zorko**. Delodajalska stran temu predlogu ni nasprotovala, so pa v Obrtno-podjetniški zbornici Slovenije izrazili dvome glede preveč ambicioznih načrtov, saj dvomijo, da bo državi v tako kratkem času uspelo zagotoviti ustrezna zemljišča, prostorske akte in ustrezne izvajalce.

Vlada bi omejila kratkoročno oddajanje

Na področju kratkoročnega najema predlog novega zakona o gostinstvu prepoznava, da ta oblika oddajanja že zdavnaj presega izvorni koncept delitvene ekonomije. Analize ministrstva za gospodarstvo in turizem namreč kažejo, da velika večina oglasov na platformah, kot sta Airbnb in Vrbo, vključuje oddajanje celotnih nepremičnin, kar povzroča pomanjkanje dolgoročnih stanovanj za lokalno prebivalstvo. Zakon predvideva bolj striktno regulacijo tega področja, pri čemer se kot ključni problem izpostavlja nelojalna konkurenca drugim oblikam nastanitve in negativni vplivi na lokalne skupnosti – zlasti v turistično najbolj obremenjenih občinah, kot so Ljubljana, Piran in Bled. Priča-

kovati je omejitve, ki bodo temeljile na soglasju lokalne skupnosti, evidenci v registru nastanitvenih obratov ter upoštevanju nosilne zmogljivosti prostora, s čimer se želi omejiti prekomerna rast ponudbe in zaščititi stanovanjski trg.

Še nekaj novel

V predlogu novele zakona o vrtcih je od sedanjih dveh modelov financiranja zasebnih vrtcev predvidena ohranitev koncesije, ki bi jo po novem lahko dobili vrtci tudi za programe po posebnih pedagoških načelih ter lasten program, in sicer za najmanj deset let.

Predlog novele zakona o osnovni šoli pa denimo omejuje uporabo elektronskih naprav in omogoča pregled šolskih torb. Ob več neopravičenih izostankih od pouka bi lahko šola obvestila center za socialno delo in zoper starše podala predlog za prekršek.

Predlog zakona o osebni asistenci so socialni partnerji umaknili z dnevnega reda, saj osnutek zakona še ni v celoti usklajen z ministrstvom za finance in vlado; težava pa naj bi bila tudi v pokritosti dejavnosti z ustrezno kolektivno pogodbo dejavnosti, je še povedal Zorko.

M. P.

24. 04. 2025

Dolenjski list

Stran/Termin: 8

Naslov: Več kot 850 pobud za spremembo OPN

Naklada: 9.260,00

Avtor: D. Stankovič

Površina/Trajanje: 312,12

Rubrika/Oddaja: IZ NAŠIH OBČIN

Žanr: POROČILO

Gesla: GRADNJA STANOVANJ, STANOVANJSKA GRADNJA



PROSTORSKI NAČRT MESTNE OBČINE KRŠKO

Več kot 850 pobud za spremembo OPN

Od leta 2017 prejeli več kot 850 pobud za spremembo občinskega prostorskega načrta – Največ pobud za širitev stanovanjske gradnje, sledijo kmetijska gospodarstva – Javna razgrnitev od 5. maja do 20. junija v prostorih Mestne četrti Krško

KRŠKO – Mestna občina Krško bo med 5. majem in 20. junijem pripravila javno razgrnitev sprememb in dopolnitev občinskega prostorskega načrta (SD OPN 1). V tem času bo zainteresirana javnost lahko podala pripombe in predloge, potekali pa bosta tudi dve javni obravnavi, in sicer 14. in 28. maja ob 13. in 17. uri v sejni sobi A na sedežu občine.

Priprave na spremembe obstoječega OPN, ki je eden ključnih strateških dokumentov, s katerimi občina usmerja svoj prostorski razvoj, je Mestna občina Krško začela že leta 2017. Od takrat je prejela več kot 850 pobud in predlogov, med katerimi so bili sicer nekateri podvojeni. Kot je dejal župan Janez Kerin, se je občina do približno 80 odstotkov pobud opredelila pozitivno, na podlagi strokovnih presoj pa je v spremembe in dopolnitve vključila 348 posegov. Občina je dokument usklajevala z več kot 30 nosilci urejanja prostora, saj z njim posega na varovana območja narave, v registrirane enote kulturne dediščine, na vodovarstvena in poplavna območja, erozijska in plazljiva območja in na najboljša kmetijska zemljišča.

IZLOČILI POBUDE GLEDE KAMNOLOMOV

»Pri tem smo morali izločiti posamezne pobude in predloge, ki se nanašajo predvsem na kamnolome in Poslovno cono Drnovo,« je dejal župan. Pri teh se občina še usklajuje z nosilci urejanja prostora, zlasti glede varovanja okolja, zato jih

je izvzela iz sedanjih sprememb OPN. Občina je ob tem uskladila tudi dejansko in namensko rabo prostora, pri čemer je bilo na novo zarisanih približno 3.500 poligonov stavbnih zemljišč na že pozidanih (večinoma vinogradniških) območjih.

Po besedah Petre Ereš Malus, vodje oddelka za urejanje prostora in varstvo okolja, se je večina pobud nanašala na spremembe namenske rabe prostora iz kmetijskega v stavbno zemljišče, predvsem za gradnjo stanovanjskih hiš. »Nekatere od teh pobud izhajajo že iz priprave zdaj veljavnega OPN, ki niso bile upoštevane in smo jih še enkrat preučili ter se do mnogih opredelili pozitivno, kar je izhajalo iz strokovnih podlag za določitev posegov zunaj vinogradniških območij pa tudi na vinogradniških območjih. Na novo smo oblikovali predvsem manjša podeželska naselja in se na podlagi tega tudi do marsikatero pobude lahko pozitivno opredelili,« je pojasnila. Predvideno je zmanjšanje kmetijskih zemljišč za približno 330 hektarjev in povečanje gozdnih površin za okoli 112 hektarjev. Iz gozdnih v kmetijska zemljišča se spreminja približno 68 hektarjev zemljišč, iz kmetijskih v gozdna pa 279 hektarjev.

NOVIH POBUD NE BODO UPOŠTEVALI

Te spremembe se po besedah Petre Ereš Malus tičejo vseh občanov, saj se poleg namenske rabe spreminja tudi tekstualni del dokumenta, torej prostorski in iz-



Spremembe OPN so predstavili (z leve): vodja oddelka za urejanje prostora in varstvo okolja Petra Ereš Malus, župan Janez Kerin in direktorica občinske uprave Ajda Štručl. (Foto: D. S.)

vedbeni pogoji. »Od novih pobud bodo lahko upoštevane zgolj tiste, ki se že zdaj spreminjajo. Povsem novih pobud pa žal ne bomo mogli upoštevati. Lahko pa se upošteva katera tekstualna pripomba, denimo višina kolenčnega zidu, barva strehe in podobno,« je še dejala.

V času javne razgrnitve bo dokument dostopen tudi na spletni strani občine in v spletnem pregledovalniku PISO, kjer bo mogoče pripombe oddati tudi elektronsko. Fizična razgrnitev dokumenta bo zaradi začetka prenove dela občinske stavbe potekala na naslovu Cesta krških žrtev 23 (prostor Mestne četrti Krško), kjer bo med obnovo tudi deloval oddelek za varstvo okolja in

urejanje prostora. Vsa gospodinjstva v občini bodo na dom prejela tudi letak o javni razgrnitvi.

SPREJETJE V LETU 2026

Po končani razgrnitvi bo spet na vrsti občinska uprava, ki se bo morala opredeliti do podanih pripomb, na podlagi tega oblikovati predlog dokumenta in ponovno pridobiti pozitivna mnenja nosilcev urejanja prostora ter pozitivno mnenje Vlade RS zaradi poseganja na območja državnega prostorskega načrta. Na občini pričakujejo, da bi lahko občinski svet dokument potrjeval v prvi polovici leta 2026.

D. Stankovič

24. 04. 2025	www.sta.si	Stran/Termin:
Naslov:	Prodaja rabljenih stanovanj v ZDA marca navzdol	Naklada:
Avtor:	rp/bg	Površina/Trajanje: 1,00
Rubrika/Oddaja:	Žanr: SPLETNI ČLANEK	
Gesla:	NEPREMIČNINSKI POSREDNIK	

<https://www.sta.si/3419585>

Prodaja rabljenih stanovanj in hiš v ZDA se je marca na mesečni ravni zmanjšala za 5,9 odstotka na letno prilagojeno raven 4,02 milijona enot, so danes sporočili iz Nacionalnega združenja [nepremičninskih posrednikov](#) ZDA. Analitiki za padec krivijo negotovost zaradi carin in naraščanje hipotekarnih obrestnih mer, poroča MarketWatch. V primerjavi z marcem 2024 je prodaja padla za 2,4 odstotka, največji - devetodstotni padec - pa je utrpela na zahodu ZDA. Povprečna obrestna mera za hipotekarno posojilo s 30-letno dobo odplačevanja je v začetku marca presegla sedem odstotkov, na trgu pa je bilo marca naprodaj 1,33 milijona stanovanj in hiš, kar je 20 odstotkov več kot marca lani. Srednja cena marca prodane rabljene stanovanjske nepremičnine je znašala 403.700 dolarjev, kar je 2,7 odstotka več kot marca lani.

24. 04. 2025

<https://www.zurnal24.si/>

Stran/Termin:

Naslov: Preobrat: Napovedujejo se velike spremembe pri

Naklada:

Avtor: K. N.

Površina/Trajanje: 1,00

Rubrika/Oddaja:

Žanr: SPLETNI ČLANEK

Gesla: UPRAVLJANJE NEPREMIČNIN, ETAŽNA LASTNINA, UPRAVNIK

<https://www.zurnal24.si/pod-streho/nepremicnine/preobrat-napovedujejo-se-velike-spremembe-pri>

z24.si

SVET ŠPORT MAGAZIN ZDRAVJE AVTO POPOTNIK POD STREHO TRAJNOSTNO ŽURNAL PRIPOROČA MOJ SLOVENSKI



POD STREHO > NEPREMIČNINE

406 ogledov

Preobrat: Napovedujejo se velike spremembe pri upravljanju blokov

AVTOR K. N. 24. APRIL 2025, OB 5:15



SAŠA DESPOT

Post

Potreben bo čas, a na ministrstvu za solidarno prihodnost razmišljajo o velikih spremembah pri določanju pogojev, kdo bo v prihodnje lahko opravljal upravniške storitve v večstanovanjskih stavbah.

Etažni lastniki imajo z upravniki zelo različne izkušnje, večkrat tudi negativne. Že pred časom smo pisali o tem, da upravniki izkoriščajo dejstvo, da so njihove storitve v večstanovanjskih stavbah obvezne, zato nekateri svoje storitve zelo drago zaračunavajo.

Lastniki stanovanj se pritožujejo tudi nad tem, da nad upravičenostjo in pravilnostjo izračunov stroškov oziroma storitev nimajo pravega nadzora, ena od lastnic pravi, da je priča zelo nekorektnemu, celo nezakonitemu delovanju upravnika. Posledica tega je, da etažni lastniki z upravnikom bijejo bitko dokazovanja o nepravilnem ravnanju, česar pa vsi niso sposobni.

Vladi oziroma pristojnemu ministrstvu za solidarno prihodnost zato predlaga, da za upravnike uvedejo licence, podobno, kot morajo imeti licence projektanti in nadzorniki. Prepričana je, da bo z obvezno pridobitvijo licence netransparentnih ravnanj upravnikov zagotovo manj.



Pomanjkanje regulacije: vsakdo lahko postane upravnik

Dejavnost upravnikov, ki so v večstanovanjskih stavbah obvezni, namreč ni regulirana. To pomeni, da dejavnost lahko opravlja kdorkoli in po kakršnikoli ceni, edina omejitev je trg, ki njihove storitve sprejme ali pač ne.

Da je treba trg upravnikov regulirati in bolj nadzorovati, tudi ko gre za cene njihovih storitev, so etažni lastniki ministrstvu že predlagali. A so z ministrstva pred dvema letoma odgovorili, da imajo etažni lastniki vedno možnost, da v okviru rednega upravljanja, kar pomeni z več kot 50-odstotnim soglasjem po solastniških deležih, odločajo o izbiri zunanjega upravnika in tudi o odpovedi pogodbe, če z njegovim delom niso zadovoljni. Pogodbo lahko odpovejo kadarkoli, ne da bi navajali razloge. Če menijo, da jih je upravnik tudi oškodoval, lahko sprožijo ustrezne postopke tako glede materialne kot tudi kazenske odgovornosti upravnika, še odgovarjajo.

Ministrstvo razmišlja o spremembah: kaj se obeta?

Zdaj pa na ministrstvu menijo nekoliko drugače. "Zavedamo se, da upravniki, ki bodisi kršijo zakonodajo bodisi slabo opravljajo svoje naloge, mečejo slabo luč na področje upravljanja. Zato delimo mnenje z državljanke, da bo treba pristopiti tudi k dodatni regulaciji dela upravnikov."

Vendar pa regulacije dela upravnikov ne moremo pričakovati kmalu, saj gre po navedbah ministrstva za "zahtevne sistemske spremembe, ki morajo slediti cilju dviga strokovnih znanj operativnih upravnikov in subjektov, ki na trgu opravljajo dejavnost upravljanja nepremičnin, je za njihovo uveljavitev potreben nekoliko daljši čas."

Razmišljajo, da bi v prvi fazi, uvedli licence za izvajanje storitev operativnih upravnikov, vendar pa je treba pred tem izvesti več drugih aktivnosti.

Proučiti in razrešiti je treba vsebinska vprašana o pogojih, ki jih bo za opravljanje upravnških storitev moralo izpolnjevati podjetje, opredeliti izobrazbene pogoje upravnikov, opredeliti izvajalce izobraževanj za pridobitev licence, razmisliti o zavarovanju odgovornosti ter vzpostaviti imenik operativnih upravnikov z licenco in nadzor, naštevajo na ministrstvu.

Ključna je aktivna vloga etažnih lastnikov

Ne glede na to, da pristojni na ministrstvu, ki se jim bo mandat iztekel v enem letu, razmišljajo o spremembah in uvedbi licenc za upravnike, pa opozarjajo, da morajo v pogodbenem razmerju z upravniki aktivno vlogo prevzeti tudi etažni lastniki.

"Za učinkovito in zakonito upravljanje je potrebna tudi odgovorna in aktivna vloga etažnih lastnikov. Ti morajo biti pozorni že pri sklepanju pogodbe o



opravljanju upravnih storitev, v kateri lahko poleg nalog, ki jih upravnikom nalaga zakonodaja, opredelijo tudi druge naloge, predvsem pa dolžnosti in odgovornosti obeh pogodbenih strank."

Med drugim to pomeni, da etažni lastniki lahko sami nadzirajo delo upravnika, tako da imenujejo nadzorni odbor stavbe, katerega osrednja naloga je prav nadzor nad delom upravnika, ki izhaja iz pogodbe o opravljanju upravnih storitev. "Vsak etažni lastnik ima pravico do mesečnega vpogleda v pogodbe in v knjigovodske listine, ki se nanašajo na obratovanje in vzdrževanje stavbe ter v stanje rezervnega sklada."

Skrajni ukrep etažnih lastnikov je odpoved pogodbe

Poleg tega so upravniki zavezani, da odprejo in vodijo fiduciarne račune rezervnega sklada, ločeno za vsako stavbo posebej. "Tako je omogočena večja transparentnost in lažji nadzor inšpekcijskih služb. Uvedena pa je bila tudi tako imenovana "metoda štirih oči". Tako lahko etažni lastniki neposredno nadzirajo izplačila iz rezervnega sklada in sami preprečijo morebitne nepravilnosti. Delo upravnikov v delu, ki se nanaša na javni interes nadzora, nadzira tudi Inšpektorat RS za stanovanja."

Skrajni ukrep, ki ga imajo na voljo etažni lastniki v primeru nezadovoljstva z delom upravnika, je odpoved pogodbe. "To lahko etažni lastniki odpovedo kadarkoli, ne da bi navedli razlog. Če menijo, da jim je upravnik povzročil škodo, pa lahko sprožijo tudi ustrezne postopke na policiji ali na sodišču."

katarina.n.mal@styria-media.si

UPRAVLJANJE BLOKOV

ETAŽNI LASTNIKI

ODPOVED POGODBE Z UPRAVNIKOM

MINISTRSTVO ZA SOLIDARNO PRIHODNOST

UPRAVNIKI

X Post

UPRAVLJANJE

BLOKI

KOMENTARJEV 0

Napišite prvi komentar!

Za komentiranje je potrebna prijava/registracija. Če nimate uporabniškega računa, izberite enega od ponujenih načinov in se registrirajte v nekaj hitrih korakih.

PRIJAVA

FACEBOOK PRIJAVA

VEČ NOVIC



Iz prakse

Starejša hiša: Tako sta enostavno rešila vlago v



Birokracija

Ne grem se več: Zdi se preprosto, potem pa na



Na vrtu

Top čiliji za domači vrt: Najboljše sorte, ki jih je



Slovenija

Primerjava kreditov: Nov padec obrestnih mer, stroški

24. 04. 2025https://www.24ur.com/Stran/Termin:

Naslov: Zagovornik: Če najemnik ne izpolnjuje več pogojev, najNaklada:

Avtor: STA Površina/Trajanje: 1,00

Rubrika/Oddaja: Žanr: SPLETNI ČLANEK

Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA,



https://www.24ur.com/novice/slovenija/zagovornik-s-priporocili-glede-predloga-novele-stanovanjskega

24UR

NASLOVNICA

NOVICE

ŠPORT

POP IN

POPKAST

VREME

SVEŽE

TV ODDAJE

VOYO

1

Slovenija

Črna kronika

Tujina

Gospodarstvo

Znanost in tehnologija

Fokus

Inšpektor

Svet

VIZITA.SI

OKUSNO.JE

ZADOVOLJNA.SI

MOSKISVET.COM

BIBALEZE.SI

CEKIN.SI

DOMINVRT.SI

ZADOVOLJNA.SI

12.47

Nasprotniki v konklavu: koga so najbolj zmotile papeževe izjave?

SLOVENIJA

Zagovornik: Če najemnik ne izpolnjuje več pogojev, naj se pravico do najema omeji

Ljubljana, 24. 04. 2025 12.46 | Posodobljeno pred 15 minutami

PREDVIDEN ČAS BRANJA: 3 min

AVTOR
STA

KOMENTARJI
1

Predlog novele stanovanjskega zakona bi moral vsebovati izrecno prepoved diskriminacije na trgu nepremičnin, je prepričan zagovornik načela enakosti. Med priporočili, ki jih je poslal ministrstvu za solidarno prihodnost, sta tudi sprememba dohodkovnega cenzusa in boljša utemeljitev nekaterih drugih pogojev za dostop do javnih najemnih stanovanj.

V novelo stanovanjskega zakona je treba po zagovornikovem mnenju dodati določbo, ki bo izrecno prepovedala diskriminacijo na trgu nepremičnin. V preteklosti je namreč ugotovil primere neposredne diskriminacije pri dostopu do stanovanj, na primer v obliki diskriminatornih oglasov, je sporočil danes.

Tega je po njegovih navedbah največ na področju oddajanja stanovanj v najem s strani zasebnih najemodajalcev. "Ni še dovolj zavedanja, da so tudi zasebniki enako kot javni subjekti dolžni dajati stanovanja v najem ljudem pod enakimi pogoji," je poudaril.

Priporoča tudi, da se podatki o prosilcih in najemnikih zbirajo tudi za namene spremljanja in preprečevanja diskriminacije ter pripravo statističnih analiz. Brez analiz javni stanovanjski skladi namreč težko ovrednotijo učinkovitost ukrepov in doseganje ciljev oddajanja javnih najemnih (prej neprofitnih) stanovanj v najem.

Press CLIPPING d.o.o., pressclipping.si
Objave so namenjene interni uporabi v skladu z odločbami ZASP in se brez soglasja imetnika pravic ne smejo prosto razmnoževati in distribuirati!

13



Stanovanja v Ljubljani | FOTO: Bobo

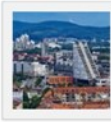
Poleg tega mora biti ustrezno utemeljen pogoj, da je do najema javnega najemnega stanovanja upravičen tisti, ki ima stalno prebivališče v občini. Takšno omejevanje dostopa do javnih najemnih stanovanj je tudi v nasprotju z državnim ciljem večje stanovanjske mobilnosti, saj otežuje začasne preselitve zaradi izobraževanja, dela ali drugih potreb.

Priporoča tudi spremembo dohodkovnega cenusa za dostop do javnih stanovanj

Zagovornik priporoča, da se v zakonu pravica do najema javnega najemnega stanovanja časovno omeji v primerih, ko najemniki ne bi več izpolnjevali pogojev za pridobitev te pravice. Priporoča, da naj se v okviru preverjanja izpolnjevanja pogojev za dostop do javnih najemnih stanovanj preverja tudi dohodek najemnika.

Zagovornik priporoča tudi spremembo dohodkovnega cenusa za dostop do javnih najemnih stanovanj. Na ta način bi zagotovili, da bodo stanovanja namenjena tistim, ki jih resnično potrebujejo, ne pa tistim, ki si jih lahko s svojimi dohodki zagotovijo na trgu.

Priporoča tudi odstranitev pogoja, da lahko do javnega najemnega stanovanja dostopajo samo poslovno sposobne osebe, in razširitev ukrepov za zagotavljanje enakih možnosti pri dostopu do stanovanj na vse ljudi z invalidnostmi.



PREBERI ŠE

Janković: Oddajanje prek Airbnb bo dovoljeno le julija in avgusta

Poudaril tudi ureditev položaja žrtev družinskega nasilja

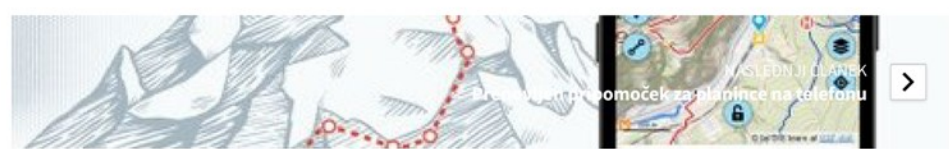
Med zagovornikovimi priporočili je tudi ureditev položaja žrtev partnerskega oziroma družinskega nasilja, ki že bivajo v javnem najemnem stanovanju. Trenutna ureditev namreč po njegovih besedah žrtev nasilja ne štiti, saj ne omogoča izselitve povzročitelja nasilja ali prenehanja najemnega razmerja brez njegovega soglasja.



Ministrstvo je poleg tega pozval k dodatni utemeljitvi starostne meje 65 let oziroma pogoja upokojenosti kot merila za dostop do javnih oskrbovanih stanovanj. Utemelji naj tudi prednostne kategorije, ki se nanašajo na starost. Ministrstvo je zagovornik tudi pozval, da pojasni smiselnost kategorije prosilcev, ki se v preteklosti niso uspeli uvrstiti na seznam upravičencev.

Za lažjo odpravo arhitektonskih ovir v večstanovanjskih stavbah priporoča večinsko soglasje etažnih lastnikov, ne 75 odstotno, kot je predvideno v predlogu zakona. Večinsko soglasje bi namreč po njegovih navedbah olajšalo izvedbo del in izboljšalo dostopnost stavb za vse ljudi.

STANOVANJA DOSTOPNOST



	-20% 159 za kg ŽRNI HLJEC 1 kg 00 24. DO 30. APRILA 2025	-25% 059 za kg MINI BELA STRUCA 350 g 00 24. DO 30. APRILA 2025	569 za kg ČEVAČIČI 00 24. DO 30. APRILA 2025	-30% 379 za kg PIČKALCI 300 g 00 24. DO 30. APRILA 2025	129 za kg BUČKE 00 24. DO 30. APRILA 2025	169 za kg PARADIZNIK V SROZU 00 24. DO 30. APRILA 2025
--	--	---	--	---	---	--

KOMENTARJI (1)

1 0



25. 04. 2025

Svet 24

Stran/Termin: 12

Naslov: Najbolj so se cene nepremičnin dvignile v Bolgariji,

Naklada: 48.000,00

Avtor: Andraž Zupančič

Površina/Trajanje: 1.677,85

Rubrika/Oddaja: SLOVENIJA

Žanr: POROČILO

Gesla: NAJEMNA STANOVANJA, CENE NEPREMIČNIN



NAJBOLJ SO CENE NEPREMIČNIN SLOVENIJA S SEDMIMI Odstotki

PODRAŽITEV NEPREMIČNIN V EU Skok cen beleži večina držav

Cene nepremičnin letijo v nebo in ponekod dosegajo že absurdne številke. A tako ni le pri nas, v državah EU, predvsem v državah vzhodne EU, kot so Bolgarija, Poljska ali Madžarska, kjer so zabeležili največji dvig cen tako pri nakupu kot najemu nepremičnin. Slovenija je na sredini lestvice s podražitvami, nepremičnine pa so se pocenile v le petih državah.

Avtor: Andraž Zupančič
Foto: Sašo Švigelj, Primož Lavre, Profimedia

Zvišjimi cenami nepremičnin, pa naj bo za nakup ali najem, se bori velika večina držav v EU. V zadnjem četrtletju lanskega leta so se cene dvignile v povprečju za 4,9 odstotka, največji skok so po podatkih Eurostata zabeležili v lanskem tretjem četrtletju, in sicer za 3,9 odstotka. Še več, na seznamu je kar 24 držav, ki so zabeležile podražitev, najbolj v Bolgariji (+18,3 odstotka), na Madžarskem (+13,0 odstotka) in na Portugalskem (+11,6 odstotka). Nekaj držav pa je vseeno zabeležilo padec cen, na primer v Avstriji, Nemčiji ali Luksemburgu.

SLOVENIJA NAD EVROPSKIM POVPREČJEM

V Sloveniji so cene glede na zadnje četrtletje predlani narasle za 8,4 odstotka, so pa med

Cene stanovanj gredo v nebo, a ne le pri nas.



Šest predelov Slovenije je imelo cene stanovanj na kvadratni meter višje od slovenskega povprečja, 23 regij pa je bilo pod povprečjem. Najceneje je bilo v Posavju.



Cene nepremičnin dodatno prispevajo k višanju življenjskih stroškov.



IČNIN DVIGNILI V BOLGARIJI, TOTKI NA SREDINI LESTVICE

držav, povprečna hiša pri nas vredna 160.000 evrov

PODRAŽITEV HIŠ V ZADNJEM ČETRTLETJU 2024 V PRIMERJAVI Z 2023

vir: Eurostat

Država	Podražitev (v odstotkih)
Turčija	41,5
Bolgarija	16,5
Poljska	15,0
Madžarska	12,8
Hrvaška	10,4
Litvanija	9,7
Portugalska	9,1
Španija	8,5
Irska	8,5
Nizozemska	8,2
Islandija	8,1
Slovenija	7,3
Malta	6,5
Estonija	6,1
Romunija	5,0
Češka	5,0
Združeno kraljestvo	4,6
Latvija	4,4
Slovaška	3,8
Norveška	3,6
Danska	3,5
EU	3,3
Belgija	3,2
Italija	3,1
Ciper	2,1
Švedska	0,1
Avstrija	-0,2
Nemčija	-1,6
Finska	-3,5
Francija	-3,7
Luksemburg	-5,2

državami, kjer so zabeležili največji skok v tretjem četrtletju, in sicer za 3,1 odstotka.
S tem so cene nepremičnin še dodatno prispevale velik delež k

splošni rasti življenjskih stroškov v Evropi. Če so se nepremičnine podražile za omenjenega 4,9 odstotka, so cene najemnin poskočile »le« za 3,2 odstotka.



Hiše pri nas so v povprečju vredne 160.000 evrov.

Če omenimo samo ekstrema med državami EU, so se najbolj cene dvignile v Bolgariji, in sicer za 16,5 odstotka, najbolj pa so se znižale v Luksemburgu, in sicer za 5,2 odstotka. Med državami z minusom v ceni so še Francija (-3,7 odstotka), Finska (-3,5 odstotka), Nemčija (-1,6 odstotka) in Avstrija (-0,2 odstotka).

Od naših sosed so se nepremičnine bolj kot pri nas podražile na Madžarskem za 12,8 in na Hrvaškem za 10,4 odstotka. V Italiji je bil lani skok cen nižji kot pri nas, ta je pri njih znašal 3,1 odstotka.

Vhodna in jugovzhodna Evropa so torej pod velikim finančnim pritiskom glede cen nepremičnin, medtem ko se zahodna Evropa ne sooča s tako visokimi podražitvami.

V 14 LETIH TRIKRAT VEČJE CENE

Kako zelo so se povečale cene, pa še jasneje pokažejo primerjave med letoma 2024 in 2010. V zadnjih 14 letih so se na Madžarskem cene nepremičnin kar potrojile (234 odstotkov), enako velja za Estonijo, Latvijo ali Češko. Slovenija je z ne-

OD LJUBLJANE DO HALOZ

Lani je bila povprečna hiša pri nas vredna 160.000 evrov, stanovanja pa so bila vredna malo manj kot 2900 evrov na kvadratni meter. Polovica regij je bila dražjih od povprečja, polovica pa cenejša, od Ljubljane na vrhu lestvice do Haloz in Boča s povprečjem okoli 70.000 evrov za hišo.

kaj manj kot 80-odstotno podražitvijo še vedno krepko nad evropskim povprečjem, ki znaša za dobrih 50 odstotkov višjo ceno. V tem obdobju so cene na Cipru ostale več ali manj nespremenjene, Italija pa je edina država EU, kjer so se od leta 2010 nepremičnine celo rahlo pocenile, za približno štiri odstotke.

Čeprav Turčija ni država EU in država evra, so številke na njihovem nepremič-



Najbolj so cene nepremičnin dvignili v Bolgariji, Slovenija s sedmimi odstotki na sredini lestvice



Med našimi sosedi so se nepremičnine najbolj podražile na Madžarskem.

V zadnjem četrtletju lanskega leta so se cene nepremičnin v EU dvignile v povprečju za 4,9 odstotka. Najbolj v Bolgariji, pocenile pa so se v Avstriji, Nemčiji ali Luksemburgu.

ninskem trgu posebne. Poleg visoke inflacije, ki so jo izkusili v zadnjih letih, so se njihove nepremičnine v zadnjem četrtletju podražile za kar 41 odstotkov, na primerljivi letni ravni pa še vedno skoraj 30 odstotkov.

CENE NAJEMNIN NE ZAOSTAJAJO VELIKO

Rast cen najemnin, ki so ponekod tudi že zdaj zelo visoke, je nižja kot rast cen nepremičnin za nakup, vseeno pa njihova stopnja podražitev zelo skrbi večino Evropejcev. Na letni ravni so se v EU najemnine podražile za 3,1 odstotka, podražitve oziroma pocenitve pa v zadnjem četrtletju segajo od pocenitve za 0,9 odstotka v Esto-

niji (ki je bila tudi edina država s pocenitvijo) pa vse do podražitve v višini 12,4 odstotka na Madžarskem. Tudi tukaj je Slovenija na sredini lestvice s 6,3-odstotno podražitvijo najemnin.

Pod omenjenim evropskim povprečjem 3,2 odstotka pa sta se med državami z močnejšimi ekonomijami znašli tudi Nemčija (2,2 odstotka) in Francija z 2,3-odstotno podražitvijo, na ravni povprečja pa je tudi še Italija s 3,2 odstotka.

Tudi tukaj je na prvem mestu Turčija, le da pri najemninah še bolj izstopa od evropskega povprečja. Pri njih so se najemnine v zadnjem četrtletju povečale za celih 117,2 odstotka. Kot svari strokovnjaki za nepremičninske

Za 80
odstotkov se je pri nas dvignila cena nepremičnin od leta 2010 do 2024, kar je več kot evropsko povprečje.

trge, pa moramo pri podražitvah v Turčiji in njihovih skokih cen upoštevati tudi že omenjeno inflacijo, poleg tega so se pri njih povečale tudi plače. Neto minimalna plača se je v 2024 povečala za 71 odstotkov v primerjavi z letom 2023.

POVPREČNA SLOVENSKA HIŠA JE VREDNA 160.000 EVROV

V lanskem letu smo Slovenci živeli v povprečju v 160.000 evrov vredni hiši, stanovanja pa so bila vredna malo manj kot 2900 evrov na kvadratni meter. Ljubljana seveda tukaj izstopa, povprečna cena hiše v prestolnici je za skoraj trikrat dražja, in je lani znašala 416.000 evrov, cena

stanovanja pa je bila 4370 evrov na kvadratni meter.

V slovenski Istri je povprečna dosežena prodajna cena za stanovanjsko hišo znašala 325.000 evrov, cena kvadratnega metra stanovanja 4260 evrov, v Mariboru pa je bila povprečna cena za kvadratni meter stanovanja 2330 evrov, prodajna cena stanovanjske hiše pa 184.000 evrov.

V HALOZAH NAJNIŽJE CENE ZA STANOVANJSKO HIŠO

Šest predelov Slovenije je imelo cene stanovanja na kvadratni meter višje od slovenskega povprečja, 23 regij pa je bilo pod povprečjem, pri čemer so najnižjo ceno na kvadratni meter zabeležili v Posavju z okoli 1400 evri na kvadratni meter.

Pri hišah je ta porazdelitev bolj enakomerna, polovica regij je bila dražjih od povprečja, polovica pa pod povprečjem, od že omenjene Ljubljane na vrhu lestvice do Haloz in Boča z najnižjimi cenami s povprečjem okoli 70.000 evrov za hišo. Na splošno pa so, po podatkih Gursa, lani zabeležili padec prodaje vseh vrst nepremičnin.

SREDINA LESTVICE

Na letni ravni so se v EU najemnine podražile za 3,1 odstotka. Pocenile so se v Estoniji in najbolj podražile na Madžarskem. Tudi tukaj je Slovenija na sredini lestvice s 6,3-odstotno podražitvijo najemnin.



25. 04. 2025	Delo	Stran/Termin:	2
Naslov:	Za šest projektov 2, 84 milijona evrov	Naklada:	16.187,00
Avtor:	Pr. Zr.	Površina/Trajanje:	29,72
Rubrika/Oddaja:	AKTUALNO	Žanr:	VEST
Gesla:	NAJEMNA STANOVANJA		

Javna najemna stanovanja
Za šest projektov
2,84 milijona evrov

Šest stanovanjskih projektov bo v sklopu drugega javnega razpisa za zagotavljanje javnih najemnih stanovanj iz načrta za okrevanje in odpornost prejelo 2,84 milijona evrov. Gre za **projeke v Ljubljani** (Črnuški bajer, 700.000 evrov), **Novem mestu** (Blok B7, 700.000), **Tolminu** (Zalog 11, 614.000), **Ajdovščini** (Hiša za mlade, 444.000 in Papiion I, 325.000) in **Murski**

Soboti (preureditve nekdanje ekonomske šole, 55.000 evrov), so sporočili z ministrstva za solidarno prihodnost. **PR. ZR.**

25. 04. 2025

<https://siol.net/>

Stran/Termin:

Naslov: Analiza: Veliko stanovanje ob robu novega parka - če bo Naklada:

Avtor: Iztok Hočevar

Površina/Trajanje: 1,00

Rubrika/Oddaja:

Žanr: SPLETNI ČLANEK

Gesla: ENERGETSKA IZKAZNICA


<https://siol.net/novice/slovenija/analiza-veliko-stanovanje-ob-rob-novega-parka-ce-bo-jankovic-d>

Avtor:

Iztok Hočevar

Petek,

25. 4. 2025,

4.00

Družina išče dom v Ljubljani

Analiza: Veliko stanovanje ob robu novega parka - če bo Janković držal obljubo

4 ure, 28 minut

0

Natisni članek

Ljubljana

S.Nepremičnine

nepremičnine

recenzija stanovanja

recenzija



Gurs bo pošiljal posodobljene podatke o vrednosti nepremičnin

Ta cesta v Ljubljani bo konec tedna zaprta za ves promet

Gurs napovedal nepremičninsko krizo. Kaj kažejo prvi meseci?

Za 420 tisoč evrov je na prodaj štirisobno stanovanje z 90 kvadratnih metrov bivalne površine na Litostrojski cesti 28 v ljubljanski Šiški. Stanovanje, ki se ponaša z velikim osrednjim prostorom in velikim balkonom, se nahaja v najvišjem nadstropju bloka iz leta 1947. Dvigala v bloku, ki potrebuje celovito obnovo, ni. Vendar je lokacija stanovanja odlična, sploh če vzamemo v zakup še napovedano selitev LPP v Vižmarje. Po napovedih ljubljanskega župana bo – čez cesto od stanovanja – občina naredila tretji največji park v prestolnici. Nedaleč od stanovanja je tudi nakupovalno središče Aleja.



Ali tveganje živi na vašem naslovu? →

Litostrojsko naselje je bilo zgrajeno takoj po koncu druge svetovne vojne, prvi bloki so stanovalce sprejeli leta 1947. Naselje je bilo načrtovano kot mesto v parku in zato danes stanovalcem ponuja kakovost življenja, ki jo težko najdemo v drugih delih Ljubljane – predvsem tam, kjer rastejo novogradnje. Litostrojsko naselje tako danes spada med urbanistično dediščino.

Med bloki je veliko prostora, ki je v večini primerov namenjen otroškim igriščem in manjšim parkom, ponekod pa tudi parkimim mestom. Ker je bilo naselje zasnovano kot mesto v parku, je v bližini stanovanja bolj ali manj vsa za družino potrebna infrastruktura – od vrtca, šole, trgovin, pekarn ...

Blizu sta tudi obvoznica in nakupovalno središče Aleja. Velik plus za družinsko življenje bo tudi mestni park, ki bo po napovedih ljubljanskega župana Zorana Jankovića kmalu zrasel na območju Remize ter poslovnih in drugih stavb ljubljanskega potniškega prometa ob Celovški cesti.

Lokacija stanovanja



Stanovanje je torej v delu Ljubljane, ki je načeloma zelo prijazno družinskemu življenju. Poleg tega ima stanovanje veliko prednosti, a tudi nekaj slabosti.

Oglas za stanovanje na naslovu Litostrojska Cesta 28 v Ljubljani.

Preden analiziramo stanovanje, velja omeniti, da lastniki še vedno živijo v stanovanju in še iščejo nov dom. Stanovanje posledično ni na voljo za vselitev takoj po nakupu, vendar lastniki pravijo, da novi kupci na prevzem ne bodo dolgo čakali.

Analiza stanovanja je sestavljena iz naslednjih delov:



Zgodba štiričlanske družine iz Ljubljane

In kakšna je fiktivna Siolova družina? Starša imata prihranjenih 50 tisoč evrov in oba imata redno zaposlitev za nedoločen čas. Oba vsak mesec dobita izplačilo od delodajalca v višini 1.700 evrov, v zadnjih 12 mesecih sta oba dobila tudi 2.500 evrov regresa in petsto evrov božičnice. Drugih prihodkov nimata.

Kaj je pomembno pri novem stanovanju za štiričlansko družino?

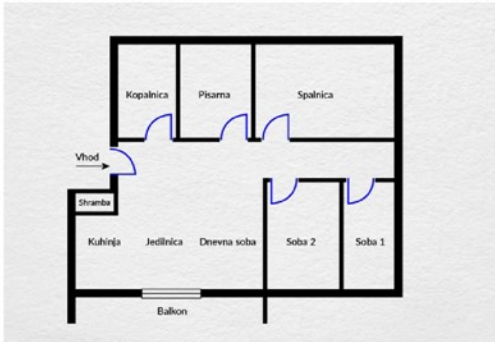
- Družina si stanovanje lahko privošči.
- Vsak otrok mora imeti svojo sobo.
- Stanovanje mora imeti lastniško ali vsaj brezplačno parkirno mesto v bližini zgradbe.
- Stanovanje mora biti dostopno starejšim ljudem.
- V bližini nepremičnine morajo biti otroška igrišča.
- V bližini nepremičnine morajo biti večje trgovine.
- Zgradba mora biti potresno varna.



01
Osnovne informacije
o stanovanju



- **Bivalne površine (vir: GURS):** 90,6 kvadratnega metra
- **Neto tlorisna površina dela stavbe (vir: GURS):** 107,1 kvadratnega metra (Gurs ima zabeleženo, da je klet velika en kvadratni meter, čeprav je v resnici velika približno deset kvadratnih metrov. Posledično je treba neto tlorisni površini dela stavbe dodati še približno devet kvadratnih metrov.)
- **Parkirno mesto:** Parkirna mesta za stanovalce so pred blokom in niso za zapornico. Posledično lahko tam parkira, kdor hoče. Parkirno mesto torej ni zagotovljeno. Vendar so poleg bloka garaže, ki pogosto pridejo na trg. Glede na podatke aplikacije Trgoskop 3 se cene za samostojne garaže gibljejo od 20 do 30 tisoč evrov.
- **Dvigalo:** Ga ni, stanovanje je v tretjem nadstropju.
- **Prenova:** Stanovanje je bilo leta 2013 popolnoma prenovljeno, od tretje podaljšane faze naprej. To pomeni, da so lastniki zamenjali tudi električno in vodovodno napeljavo. Spremenili so tudi razpored sob, med drugim so zaprli eno okno in ena vrata.



Tloris stanovanja

Osnovne značilnosti stanovanja

- **Balkon:** Da, velik je deset kvadratnih metrov.
- **Klet:** Da, velika je približno deset kvadratnih metrov. (Pol)klet je suha in ima tudi okno ter električno napeljavo.

Razporeditev sob

- velik prostor z dnevno sobo, kuhinjo in jedilnico
- spalnica
- otroška soba 1
- otroška soba 2
- kopalnica
- shramba
- pisarna
- balkon

Oprema

- Stanovanje se prodaja polno opremljeno oziroma po dogovoru.

Priključki

- **Internet:** optika
- **Ogrevanje:** daljinsko ogrevanje (vročevod – toplarna) prostorov, voda se ogreva prek grelnika
- Blok ni priključen na plinovod.

Lega

- **VZHOD:** obe otroški sobi, balkon, velik prostor z dnevno sobo, kuhinjo in jedilnico
- **ZAHOD:** kopalnica, pisarna, spalnica

V spodnji fotogaleriji si lahko ogledate velik prostor z dnevno sobo, kuhinjo in jedilnico.

Fotogalerija



02 Stroški in pravno stanje stanovanja

V stanovanju živi tričlanska družina. Glede na njihove izkušnje so stroški naslednji:

- Približno 80 evrov za stroške v poletnih mesecih in dodatnih 53 evrov za rezervni sklad
- Približno 170 evrov v času ogrevalne sezone in dodatnih 53 evrov za rezervni sklad

Stanovanje je v popolni lasti prodajalcev. Na stanovanju je vknjižena hipoteka. Zdajšnji lastniki bodo hipoteko izplačali takoj po prodaji stanovanja.

Na zgradbi je v zemljiški knjigi vpisan spor zaradi funkcionalnih zemljišč okoli bloka. Zemljišča okoli bloka, ki so namenjena parkiranju, so že v skupni lasti prebivalcev bloka.

V spodnji fotogaleriji si lahko ogledate shrambo, balkon, kopalnico in pisarno.

Fotogalerija

1 / 8





03

V kakšnem stanju je stanovanje?

Stanovanje so leta 2013 lastniki popolnoma prenovili od tretje podaljšane gradbene faze naprej. To pomeni, da so zamenjali tudi električne in vodovodne inštalacije, okna (zdaj so troslojna), hkrati pa so spremenili tudi določene prostore. Stanovanje je bilo namreč prvotno trosobno. Zdajšnji lastniki so spremenili naslednje:

- Kopalnica: stanovanje je prvotno imelo veliko kopalnico. Zdajšnji lastniki so kopalnico pregradili v dva prostora, v enem je še vedno kopalnica, v drugem pa manjša pisarna.
- Otroški sobi: prvotno je stanovanje imelo velik prostor (več kot 20 kvadratnih metrov), ki so ga zdajšnji lastniki spremenili v dve relativno veliki otroški sobi.

Ali bodo novi kupci morali prenavljati stanovanje? To je seveda odvisno od okusa, vendar trenutni lastniki pri obnovi leta 2013 stanovanja niso opremili z najcenejšimi materiali in pohištvom (kuhinja, kopalnica). Stanovanje je na prvi pogled tudi dobro ohranjeno. Stanovanje kljub dejstvu, da je bilo prenovljeno pred več kot desetimi leti, še vedno daje relativno svež občutek.

Stanovanje še nima energetske izkaznice, vendar bo glede na druga stanovanja v zgradbi najverjetneje spadalo v energijski razred D.

V spodnji fotogaleriji si lahko ogledate spalnico in obe otroški sobi.

Fotogalerija

1 / 8



04

V kakšnem stanju je zgradba?

Zgradba je bila zgrajena leta 1947 in potrebuje celovito obnovo – tako strehe kot fasade. Po trditvah zdajšnjega lastnika bodo še letos obnovili fasado na južni in severni strani bloka (to bo neposredno vplivalo na stanovanje, ki je na končni strani bloka). V



rezervnem skladu bloka je po trditvah lastnika okoli 50 tisoč evrov. Blok je lepo vzdrževan in čist.

Za pomoč pri ocenjevanju različnih tveganj – kot sta potresna in poplavna varnost – smo se obrnili na Zavarovalnico Triglav. Kako pri zavarovalnici ocenjujejo varnost lokacije in zgradbe, si lahko ogledate v spodnji grafiki.

"V Zavarovalnici Triglav se zavedamo finančnih tveganj, ki jih prinašajo vremenski pojavi oz. ekstremi, zato stranke spodbujamo k preventivnemu ravnanju in premišljeni izbiri zavarovalnih kritij. Na podlagi uradnih podatkovnih zbirk in dolgoletne statistike lastnih škodnih primerov smo ugotovili, da je na naslovu Litostrojska cesta 28 v Ljubljani relativno nizko tveganje za točo, poplavo in udar strele, medtem ko je tveganje za potres relativno visoko," je za Siol pojasnil **Davor Krušvar**, prevzemnik rizika požarih in tehničnih zavarovanj v Zavarovalnici Triglav.

Ljubljana, Litostrojska cesta 28

Ocena tveganja

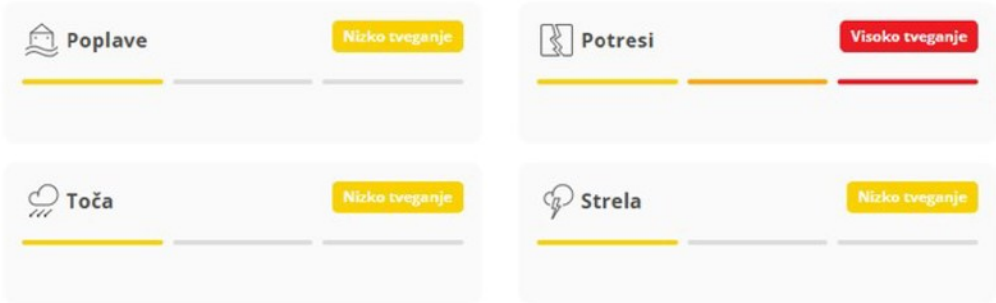


Foto: Zavarovalnica Triglav

V spodnji fotogaleriji si lahko ogledate klet in blok ter okolico.

Fotogalerija

1 / 7



05
Je cena "realna"?



Lastnika za stanovanje pričakujeta 420 tisoč evrov oziroma 4.635 evrov za kvadratni meter bivalne površine. Dodatnih stroškov pri nakupu ni.

Je cena, ki jo pričakujeta lastnika, primerna dogajanju na trgu? Na začetku pogledjmo, kako vrednost stanovanja ocenjujeta Gurs in analitično podjetje Arvio.

Ocena vrednosti stanovanja Gurs: 305.400 evrov (3.370 €/m² bivalne površine)
Ocena vrednosti stanovanja Arvio: 294.968,31 evra (3.255 €/m² bivalne površine)

Iskanje odgovora nadaljujmo pri pregledu transakcij s stanovanji v bližnjih blokih. V spodnji tabeli so vse transakcije s stanovanji in garažami od prvega januarja 2020 do danes.

Kot je razvidno iz zgornje tabele, je bilo pred skoraj tremi leti na istem naslovu prodano podobno veliko stanovanje za 250 tisoč evrov. V kakšnem stanju (potrebno obnove) je bilo stanovanje in ali je bilo v ceno vključeno tudi pohištvo, iz javno dostopnih podatkov ni razvidno.



06 Kredit: si družina lahko privošči stanovanje?

INTESA SANPAOLO BANK

Uresničite vaše želje po domu
s STANOVANJSKIM KREDITOM.

PRIDOBİ PONUDBO >

Kot smo že omenili na začetku članka, imata starša naše fiktivne družine prihranjenih 50 tisoč evrov in oba imata redno zaposlitev za nedoločen čas. Oba vsak mesec dobita izplačilo od delodajalca v višini 1.700 evrov, v zadnjih 12 mesecih sta oba starša dobila tudi 2.500 evrov regresa in petsto evrov božičnice. Drugih prihodkov nimata. Za stanovanje bi morala z vsemi stroški odšteti 420 tisoč evrov.

Si družina lahko privošči stanovanje na Litostrojski cesti 28?

Za primer izračuna kredita za Siolovo družino smo tokrat povprašali Inteso Sanpaolo Bank. Staršema bi pri banki predlagali dva kredita, ker imata premalo lastnih sredstev. Banka namreč pričakuje, da starša prispevata 20 odstotkov vrednosti stanovanja (t. i. lastna udeležba).

Starša bi nakup stanovanja torej lahko financirala z dvema kreditoma. En kredit bi bil hipotekami, v višini 336 tisoč evrov (ker se lahko nakup stanovanja financira s hipoteko do 80 odstotkov vrednosti nepremičnine), drugi kredit pa stanovanjski kredit, zavarovan pri zavarovalnici, v višini 34 tisoč evrov.

Prvi kredit: Hipotekami kredit bi odplačevala oba s skupno anuiteto v višini 1.471,53 evra mesečno. Eden od staršev bi plačeval 899,14 evra mesečno, drugi pa 572,40 evra mesečno. Doba odplačevanja je 30 let.

Drugi kredit bi bil stanovanjski kredit, zavarovan pri zavarovalnici, z anuiteto v višini 326,74 evra mesečno. Kredit bi odplačeval drugi starš, prvi starš bi bil samo kot porok.

Vsak starš bi tako na mesec skupaj odplačeval mesečno obveznost v višini 899,14 evra.

Starša bi tako od banke lahko dobila za 370 tisoč tisoč evrov posojil. **Družina si stanovanje glede na izračune Intese Sanpaolo Bank lahko privošči.**



07 Infrastruktura – kaj vse je v bližini stanovanja

Kot je bilo omenjeno že na začetku članka, je v bližini stanovanja na voljo bolj ali manj vsa infrastruktura, ki bi si je družina želela.



08 Končna odločitev družine o nakupu

Prednosti stanovanja

- Družina si lahko privošči stanovanje.
- V bližini – največ deset minut hoje – je vsa potreba infrastruktura (vrtci, trgovine, zelene površine ...).
- Stanovanje je štirisobno – vsak otrok bi imel svojo sobo.
- Stanovanje je bilo v celoti prenovljeno od tretje podaljšane gradbene faze.
- Lokacija stanovanja je odlična za družine.
- V rezervnem skladu bloka je kar nekaj denarja.

Slabosti stanovanja

- Parkirno mesto ni zagotovljeno.
- V zgradbi ni dvigala – dedki in babice bodo morali peščiti v tretje nadstropje.
- Potresna varnost zgradbe je lahko težavna.
- Zgradba potrebuje celovito prenovo.