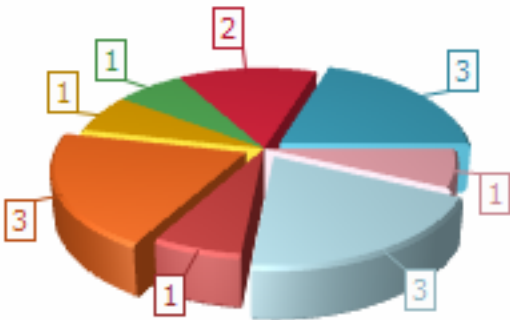




Poročilo medijskih objav

Pripravljeno: 28.04.2025

Pojavnost:



Ključne besede v poročilu:

NAJEMNA STANOVANJA	3
STANOVANJSKI ZAKON	2
CENE NEPREMIČNIN	1
OCENJEVANJE NEPREMIČNIN	1
STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE	3
POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI	1
ETAŽNA LASTNINA	3
GRADNJA STANOVANJ	1

Pregled objav

25. 04. 2025	Mladina	Stran/Termin: 42	SLOVENIJA
Naslov:	Ponudba, ponudba, ponudba		
Vsebina:	To so po ugotovitvah Geodetske uprave Republike Slovenije trije ključni izzivi našega nepremičninskega trga, ki dosega nove cenovne rekorde		
Avtor:	Monika Weiss		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	NAJEMNA STANOVANJA, STANOVANJSKI ZAKON, CENE NEPREMIČNIN		
25. 04. 2025	Radio Slovenija 1	Stran/Termin: 15:30:00	SLOVENIJA
Naslov:	Geodetska uprava bo objavila nove vrednosti nepremičnin		
Vsebina:	Geodetska uprava bo sredi maja objavila nove posodobljene vrednosti nepremičnin. Njihovi lastniki bodo o tem pisno obveščeni po pošti.		
Avtor:	Alenka Terlep		
Žanr:	DIALOGIZIRANO POROČILO		
Gesla:	OCENJEVANJE NEPREMIČNIN		
25. 04. 2025	Bančni vestnik	Stran/Termin: 3	SLOVENIJA
Naslov:	Kapitalski trg		
Vsebina:	KOMENTAR Kapitalski trg Dušan Hočevar* 1 Ko rečemo »kapitalski trg«, običajno mislimo organiziran kapitalski trg, tako ali drugačno borzo. Na tem trgu se posluje s standardiziranimi instrumenti, po vnaprej določenih standardnih pogojih in postopkih. Standardizacija znižuje tveganja in transakcijske stroške.		
Avtor:	Dušan Hočevar*		
Žanr:	KOMENTAR		
Gesla:	STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI		
26. 04. 2025	Primorske novice	Stran/Termin: 4	SLOVENIJA
Naslov:	Denar EU za stanovanja in hiše za mlade		
Vsebina:	Ajdovski stanovanjski sklad je na razpisu ministrstva za solidarno prihodnost dobil denar za nakup štirih novih stanovanj v rezidenci Papillon na Ribniku in za gradnjo hiš za mlade. Za načrtovano gradnjo dveh dvojčkov v Dobravljah že ima gradbeno dovoljenje, v kratkem bo znan izvajalec.		
Avtor:	Alenka Tratnik		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA		
26. 04. 2025	Delo	Stran/Termin: 23	SLOVENIJA
Naslov:	Stara domačija bo novo domovanje za starejše		
Vsebina:	Medgeneracijski center Bistrica ob Sotli Ohranjanje kulturne dediščine se vedno izplača, saj prinaša veliko lepega, pravi župan		
Avtor:	Saša Bojc		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	NAJEMNA STANOVANJA		
26. 04. 2025	Dnevnik	Stran/Termin: 8	SLOVENIJA
Naslov:	Na kratko		
Vsebina:	Kratke novičke		
Avtor:	tč		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE		
26. 04. 2025	Svet 24 Plus	Stran/Termin: 16	SLOVENIJA
Naslov:	"Vztrajal bom do konca, na volitve ne grem s figo v žepu"		
Vsebina:	Je politik, a se še do zdaj s tem ni povsem sprijaznil, pravi v pogovoru finančni minister Klemen Boštjančič.		
Avtor:	Ivan Puc		
Žanr:	INTERVJU		
Gesla:	STANOVANJSKI ZAKON		

26. 04. 2025	Svet 24 Plus	Stran/Termin: 22	SLOVENIJA
Naslov:	Slovenska demokratska stranka: odpravili bomo prepoved air bnbja in uberja		
Vsebina:	Pod krinko na videz dolgočasnega zakona z imenom Zakon o gostinstvu vlada ukinja oziroma močno omejuje kratkotrajno oddajanje stanovanj. Poenostavljeno, uzakoniti želijo prepoved Airbnbja. S tem predlogom zakona neposredno omejujejo svobodno podjetništvo.		
Avtor:	A. B.		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	ETAŽNA LASTNINA		
28. 04. 2025	Dnevnik	Stran/Termin: 6	SLOVENIJA
Naslov:	Spremembe na območju stolpnice Nordika		
Vsebina:	Mestni svet je na pobudo investitorja v stanovanjsko stolpnico Nordika ob Masarykovi cesti potrdil več sprememb glede na veljavni prostorski akt, ki ureja to območje.		
Avtor:	Vanja Brkić		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	GRADNJA STANOVANJ		
28. 04. 2025	Dnevnik	Stran/Termin: 8	SLOVENIJA
Naslov:	Huda ura zaradi stroškov ogrevanja		
Vsebina:	Nekateri stanovalci večstanovanjskih objektov v soseski Planina v Kranju se jezijo, da so stroški ogrevanja kljub varčnemu ravnanju z energijo čedalje višji. Združeni v civilni iniciativi zahtevajo takojšnje ukrepanje, direktorica Domplana pa očitke odločno zavrača.		
Avtor:	Tina Jereb		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	ETAŽNA LASTNINA		
28. 04. 2025	Dnevnik	Stran/Termin: 11	SLOVENIJA
Naslov:	SNG Drama Ljubljana: Začarani krog pritožb in sporov, 2.		
Vsebina:	Članek avtorice Vanje Brkič z zgornjim naslovom {Dnevnik, 23. aprila 2025) opisuje okoliščine, zaradi katerih investitor prenove in gradnje gledališke stavbe Drama v Ljubljani še vedno nima gradbenega dovoljenja za načrtovane posege, saj država še ni uredila zemljiškoknjižnih lastninskih pogojev na		
Avtor:	Martina Lipnik		
Žanr:	PISMO		
Gesla:	ETAŽNA LASTNINA		

25. 04. 2025

Mladina

Stran/Termin: 42

Naslov: Ponudba, ponudba, ponudba

Naklada: 14.699,00

Avtor: Monika Weiss

Površina/Trajanje: 1.439,82

Rubrika/Oddaja: BIVANJE

Žanr: POROČILO

Gesla: NAJEMNA STANOVANJA, STANOVANJSKI ZAKON, CENE NEPREMIČNIN



BIVANJE

Priloga

Mladina 17 / 25.04.2025



Bodoča draga stanovanja v Emoniki ob železniški postaji v Ljubljani / Foto: Borut Krajnc

PONUDBA, PONUDBA, PONUDBA

To so po ugotovitvah Geodetske uprave Republike Slovenije trije ključni izzivi našega nepremičninskega trga, ki dosega nove cenovne rekorde

Piše: Monika Weiss

Na nepremičninskem trgu v Sloveniji se je lani že tretje leto zapored nadaljeval isti trend: nakupov in prodaj vseh vrst nepremičnin je bilo manj, cene pa so se dodatno zvišale. »Zmanjšanje prometa z nepremičninami ni imelo vpliva na znižanje cen, temveč

obratno,« poudarjajo na Geodetski upravi Republike Slovenije (Gurs) v svežem, ta mesec izdanem poročilu. Kaj torej kažejo podatki in kaj za letos napovedujejo državni analitiki, ki imajo najboljši vpogled v nepremičninske evidence?

Po prvih Gursovih podatkih je bilo lani v Sloveniji prodanih skoraj 6500

stanovanj v večstanovanjskih stavbah (6453) in 4500 stanovanjskih hiš (4487), to je kar približno 40-odstotno zmanjšanje v primerjavi z letom 2021, ko je število poslov po epidemiji doseglo vrhunec. Leta 2021 je bilo namreč v vsej državi prodanih 11.657 stanovanj in 7131 hiš. Zmanjšanje je očitno tudi v Ljubljani:

Lončnice vseh vrst v prostorih Džungle, naše prve spletne platforme, ki je ponudila dostavo na dom. / Foto: Tilen Mucik



Mladina 17 / 25.04.2025

Priloga

43

leta 2021 je bilo v glavnem mestu evidentiranih 3256 prodaj stanovanj, lani po prvih podatkih 1798, kar je 45-odstotno zmanjšanje.

Srednja cena skoraj 3000 evrov

Kljub lanskemu zmanjšanju števila kupoprodajnih poslov so cene nepremičnin dodatno zrasle. Od leta 2019 so se pri nas cene stanovanj zvišale za 67 odstotkov, hiš za 54 odstotkov in stavbnih zemljišč za 72 odstotkov, navajajo Gursovi analitiki.

Lani je tako imenovana srednja cena stanovanja na ravni države dosegla 2920 evrov za kvadratni meter, kar je 310 evrov več kot leta 2023. »Tako se je prvič približala meji 3000 evrov za kvadratni meter,« opozarjajo v poročilu. Srednja cena ali mediana je cena, ki je v sredini nabora cen, doseženih pri prodaji.

Najvišje so seveda še naprej cene v Ljubljani. »Srednja cena prodanih stanovanj v Ljubljani se je v primerjavi z letom 2023 rekordno zvišala za 500 evrov za kvadratni meter in presegla 4500 evrov za kvadratni meter,« navaja Gurs. Sledila je Obala s Koprom, Piranom, Portorožem, Izolo in Ankaranom, kjer je bila lani srednja cena kvadratnega metra 4320 evrov ali 430 evrov več kot leta 2023.

S tem je Obala na drugem mestu prehitela alpsko turistično območje, v katero sodijo tudi Kranjska Gora, Bled in Bohinj, kjer je bila srednja cena prodanih stanovanj lani 3820 evrov oziroma 110 evrov manj kot leta 2023.

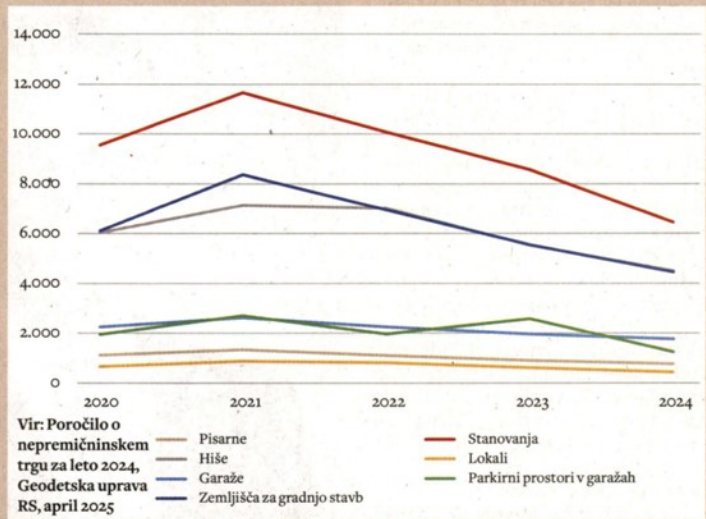
Med 29 analitičnimi območji so bile lani nad slovenskim cenovnim povprečjem (2920 evrov za kvadratni meter) še tako imenovana severna okolica Ljubljane, kamor med drugim sodijo Domžale, Kamnik in Medvode in kjer je bila srednja cena 3600 evrov, južna okolica Ljubljane, ki zajema tudi Grosuplje, Vrhniko in Logatec, s srednjo ceno 3540 evrov ter Kranj z okolico s srednjo ceno 3220 evrov za kvadratni meter. Najcenejši, upoštevajoč srednjo vrednost, je bil kvadratni meter v Beli krajini (1430 evrov) in Posavju (1340 evrov).

Kaj bo leta 2025?

In kakšni so obeti? Kaj napovedujejo Gursovi analitiki in kaj poudarjajo? »Na nepremičninskem trgu v Sloveniji se v zadnjih letih srečujemo s tremi ključnimi izzivi, in sicer ponudba, ponudba in ponudba,« poudarjajo v nedavno izdanem poročilu in opozarjajo na tri ključne težave: prostorsko in gradbeno zakonodajo, rastoče stroške gradnje (od leta 2019 so stroški gradbenega materiala in operative zrasli za 50 odstotkov) ter – kot pišejo – »neurejeno, evropsko

Prodaja nepremičnin

Število evidentiranih prodaj 2020–2024



Deset najdražjih območij

Cena za kvadratni meter stanovanja (mediana*, v evrih)

Območje	2023	2024
Ljubljana	3.990	4.510
Obala (Koper, Izola, Piran, Portorož, Ankaran, Škofije)	3.890	4.320
Alpsko turistično območje (Kranjska Gora, Bled, Bohinj)	3.930	3.820
Severna okolica Ljubljane (Domžale, Kamnik, Medvode)	3.270	3.600
Južna okolica Ljubljane (Vrhnika, Logatec, Grosuplje)	3.090	3.540
Kranj z okolico	3.100	3.220
Novo mesto in okolica (tudi Trebnje)	2.530	2.790
Kras	2.380	2.750
Gorenjsko območje (Škofja Loka, Radovljica, Tržič, Jesenice)	2.490	2.730
Vzhodna okolica Ljubljane (Litija, Šmartno, Tuhinjska in Moravska dolina)	2.360	2.720

* Vrednost, ki predstavlja srednjo točko urejenega nabora podatkov; v tabeli pri območjih niso navedeni vsi v posamično območje zajeti kraji.
Vir: GURS



BIVANJE

Priloga

Mladina 17 / 25.04.2025

Se bodo cene res znižale?

Pogovarjali smo se z Zoranom Đukićem, direktorjem ljubljanske družbe Stoja

Geodetska uprava tudi za letos ne izključuje rahle korekcije, torej znižanja cen na trgu rabljenih nepremičnin. Je to pričakovanje utemeljeno?

► Korekcijo napovedujejo iz leta v leto, vendar je, žal, ne bo, in to iz več razlogov. Bila bi mogoča, če bi imeli veliko brezposelnih, a je ravno nasprotno, saj ni ljudi, da bi jih zaposlili, čeprav bi jih potrebovali. Obrestne mere za posojila bi za umiritev morale biti visoke, kot so že bile, vendar je tudi pri tem ravno nasprotno. Recimo zelena posojila (za energetske prenove, gradnjo nizkoenergijskih hiš in podobno, op. a.) imajo fiksno obrestno mero 2,4 odstotka. Tudi makroekonomski kazalci so primerjalno za Slovenijo še dobri. Če se bodo stabilizirale carine, ustavila vojna v Ukrajini, bo učinek zelo verjetno šel v isto smer kot po covidu.

Še višje cene nepremičnin?

► Med epidemijo covida je bilo zelo malo transakcij, gospodarstveniki in politiki so napovedovali tako rekoč konec sveta, in ko se je to končalo, je sledil razcvet. Cene nepremičnin, ki sem jih prodajal, so se s 3500 evrov za kvadratni meter novogradnje zvišale na 6000 evrov. Vendar je ob naštetih daleč najpomembnejša predpostavka v tej naši zgodbi, da na trgu ni presežka nepremičnin. Korekcija pri rabljenih stanovanjih bo šele, ko bo šest blokovskih naselij s po sto stanovanji zgrajenih in praznih. Dokler pa se vsi projekti večinoma prodajo že pred gradnjo, je zelo težko napovedovati korekcijo cen. Govorite o Ljubljani. Tako korekcijo cen navzdol je recimo marsikdo napovedoval po sanaciji bank ob prodaji večje količine stanovanj v Celovških dvorih, pa je ni bilo.

► Te bloke smo prodajali mi, bili smo izbrani na razpisu državne slabe banke DUTB in naredili smo sedem milijonov evrov plusa glede na pričakovane cene. To je bilo leta 2016, prodajalo se je po dražbenem sistemu, stranke so same zviševale ceno. A naj ponovim, če se zgodi, da bo sto stanovanj neprodanih, se cena zniža.

Kaj pa struktura kupcev: je manj nakupov nepremičnin za naložbe, ker je napovedana omejitev kratkoročnega najema, kot je tisti prek platforme Airbnb?

► Tukaj so spremembe. V fondu platforme Airbnb je okoli 11 tisoč stanovanj oziroma enot, saj so poleg stanovanj v



Ne razumem, zakaj ni stimulacij, imata jih na primer tudi Srbija in Hrvaška. Zakaj država ni porok za posojila, zakaj mora mlada družina plačati DDV za nakup prvega stanovanja v novogradnji?

njem tudi recimo počitniške hiše, in že opazamo, da se nekatere stranke obračajo na nas in te nepremičnine spreminjajo v nepremičnine za dolgoročni najem. Naši kupci, ki so se odločili za kratkoročno oddajo, se zdaj vračajo, tako da bo ta ukrep zagotovo pripomogel k povečanju fonda najemnih stanovanj in tudi mogoče k umirjanju najemnin, ki so čisto ponorele.

Koliko so zrasle v Ljubljani?

► Rekel bi, da so se samo v zadnjem letu najemnine zvišale za vsaj 15 odstotkov. Oziroma recimo pred 15 leti si lahko dobil garsonjero za 300 evrov, potem so se najemnine stabilizirale pri normalnih 500 evrih, zdaj pa se garsonjere oddajajo že za 800, 900 evrov. Vzrok je seveda tudi, da je zdaj vstopna točka za nakup garsonjere 200 tisoč evrov. Marsikdo napačno misli, da nepremičninari navijamo cene, a jih ne, nam je do tega, da »obračamo«, prodamo prej. Nekateri ljudje, ki imajo zelo velike prihranke, bodo sicer še vedno kupovali stanovanja kot naložbo. Vendar agencija daje prednost tistim, ki kupljenih stanovanj ne zaklenejo, ampak jih prek nas nato oddajajo. Navsezadnje, če stanovanje

za naložbo prodamo in ga kupec nato zaklene, od takega stanovanja nimamo nič več. Če pa za stranko uredimo in vodimo najem, je korist dejansko večstranska, stanovanje pa se uporablja v skladu s svojim namenom.

Se bo torej dostopnost stanovanj povečala? Zlasti za mlade?

► Z ureditvijo najema pri nas je več težav, prevetritev bi potrebovala zastareli stanovanjski zakon in tudi obdavčitev oddajanja, ki je nestimulativna, saj govorimo o 25-odstotnem davku. A težava je druga – ne razumem, zakaj ni stimulacij, imata jih na primer tudi Srbija in Hrvaška. Zakaj država ni porok za posojila, zakaj mora mlada družina plačati DDV za nakup prvega stanovanja v novogradnji? To pomeni takoj deset odstotkov nižjo ceno. Ta vlada se je sicer odlično lotila gradnje novih stanovanj, toda gre za zelo zahtevne procese že na točki pridobitve zemljišč, in brez dvoma bo iz tega nastal nov fond stanovanj, vendar ne gre hitro. Če pa bi spreminili nekaj zakonov in premislili nekatere ureditve, bi lahko del fonda dobili takoj, sem prepričan. x



Mladina 17 / 25.04.2025

Priloga

45



Javna najemna stanovanja v Novem mestu / Foto: Borut Krajnc

dovoljenja do gradnje in pridobitve uporabnega dovoljenja »zahteva čas od šest do devet let«.

In kaj glede prometa in cen pri Gursu napovedujejo za letos, upoštevaje ponudbo in druge okoliščine, tudi (za zdaj še) namero zakonske regulacije kratkoročnega oddajanja? Pričakujejo nadaljnje zmanjševanje števila nepremičninskih transakcij, kar zadeva cene stanovanj, pa napovedujejo, da večjih sprememb, zlasti pocenitev, ne bo. Ponašljajo lansko (pre)optimistično mnenje, da se utegne visoka rast cen vendarle »nekoliko umiriti« in da »lahko ponekod« pričakujemo stagnacijo ali celo rahlo znižanje cen stanovanj, a sklenejo: »Zaradi omejene ponudbe novih stanovanj in zazidljivih zemljišč v največjih mestih, zlasti v Ljubljani, ki pomembno vpliva na trende na slovenskem nepremičninskem trgu, večjega in nenadnega padca cen nepremičnin ni pričakovati.« x

neprimerljivo in brezciljno davčno zakonodajo na področju nepremičnin, predvsem pa je zakonodaja brez vpliva na povečanje ponudbe na trgu nepremičnin«. Navajajo

recimo, da gradnja večstanovanjske stavbe na lastniškem zemljišču od izdelave prostorskih načrtov, priprave projektov, pridobitve soglasij in gradbenega

25. 04. 2025	Radio Slovenija 1	Stran/Termin:	15:30:00
Naslov:	Geodetska uprava bo objavila nove vrednosti	Naklada:	
Avtor:	Alenka Terlep	Površina/Trajanje:	00:02:07
Rubrika/Oddaja:	DOGODKI IN ODMEVI	Žanr:	DIALOGIZIRANO POROČILO
Gesla:	OCENJEVANJE NEPREMIČNIN		

KATJA KOTNIK: Geodetska uprava bo sredi maja objavila nove posodobljene vrednosti nepremičnin. Njihovi lastniki bodo o tem pisno obveščeni po pošti.

BENJAMIN JERAM: Vlada je naprej sprejela modele vrednotenja nepremičnin. Gre za sedemnajst modelov, razdeljenih v tri skupine, in sicer za stavbe, zemljišča in posebne enote. Novo vrednotenje bo dokončno in za pet do deset odstotkov višje kot poskusno, s katerim so bili seznanjeni oktobra. Alenka Terlep.

ALENKA TERLEP: To so novi posodobljeni modeli vrednotenja oziroma ocenjevanja nepremičnin, saj jih je bilo potrebno prilagoditi novemu stanju na trgu. Nove vrednosti nepremičnin bodo na GURS-ovi spletni strani na voljo prvič sredi maja, nato bomo prejeli tudi obvestilo po pošti. Direktor Geodetske uprave Tomaž Petek:

TOMAŽ PETEK (direktor Geodetske uprave): Od 13. maja dalje teh vrednosti ne bi videli. Pošta bi prihajala nekako z zamikom teh osmih dni, pa potem do konca meseca.

ALENKA TERLEP: Obvestilo bo prejelo milijon dvesto tisoč lastnikov, tudi če nekateri bodo svojo nepremičnino na potrdilu iskali zama.

TOMAŽ PETEK (direktor Geodetske uprave): Če v zemljiški knjigi niso opisani natančno ali EMŠO številko, potem takšna nepremičnina niti ne bo na potrdilu.

ALENKA TERLEP: Zato bodo na GURS-u 13. maja za vse informacije odprli poseben klicni center. Bo miselno vložiti pritožbo, če se s ceno ne bomo strinjali? Postopek zahteva precej papirologije in obvezne takse.

TOMAŽ PETEK (direktor Geodetske uprave): Bi bilo to smiselno takrat, ko se bo vedelo, za kakšne namene se bo takšna vrednost uporabljala, namreč, ta trenutek ni nikjer še natančnih izhodišč za bodisi nov nepremičninski davek bodisi kakšen drug proces.

ALENKA TERLEP: Razen tistih, ki so že danes v uporabi, denimo analize trga, pa tudi izračun socialnih transferjev. Podatki o tržni vrednosti bodo pomembni tudi za investitorje, kupce in prodajalce nepremičnin, banke in podobno. So pa od oktobra objavljenih poskusnih vrednosti višje za pet do deset odstotkov. Najvišje so cene v Ljubljani, na obali in v okolici Kranjske Gore.

25. 04. 2025	Bančni vestnik	Stran/Termin:	3
Naslov:	Kapitalski trg	Naklada:	950,00
Avtor:	Dušan Hočevar*	Površina/Trajanje:	596,07
Rubrika/Oddaja:	KOMENTAR	Žanr:	KOMENTAR
Gesla:	STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, POSLOVANJE Z		



KOMENTAR

Kapitalski trg

Dušan Hočevar*

1. Ko rečemo »kapitalski trg«, običajno mislimo organiziran kapitalski trg, tako ali drugačno borzo. Na tem trgu se posluje s standardiziranimi instrumenti, po vnaprej določenih standardnih pogojih in postopkih. Standardizacija znižuje tveganja in transakcijske stroške. Kapital je vsakršen prihranek premoženja, ki je primeren za menjavo, za trgovanje. Mnoge transakcije s kapitalom tako potekajo mimo organiziranega trga, še posebej v razvijajoči se ekonomiji, kakršna je naša, ki jo povrh vsega tareta še majhnost in odprtost glede na konkurenčne trge. Organiziran in neorganiziran trg si konkurirata. Z izpolnitvijo pogojev oportuniteti se transakcije preselijo iz neorganiziranega na organiziran trg in seveda tudi v nasprotno smer.

2. Kapitalski trg naj bi zagotovil optimalno alokacijo kapitala glede na pričakovane donose in tveganja. Naši načrtovalci razvoja so se omejili na organiziran trg, od katerega pričakujejo izboljšanje dostopnosti finančnih virov tudi za srednja in mala podjetja, večjo učinkovitost mobilizacije prihrankov v produktivne namene, ugoden vpliv na gospodarsko rast in blaginjo, znižanje stroškov finančnega posredništva in okrepitev finančne strukture podjetij.

Organiziran trg kapitala v dolžniškem in lastniškem delu omogoča uravnavanje premoženjskih vrednosti in jih korelira z obrestmi, stopnjami donosov in tveganji, kar je v tržnih ekonomijah osnova vodenja monetarnih in drugih makroekonomskih politik.

Na kapitalskem trgu se končno kreira ves kolateral denarnega trga. In bodočnost je v popolnoma kolateraliziranem denarnem trgu. S finančno krizo leta 2008 se je namreč zlato obdobje nezavarovanih depozitov in kreditov na denarnem trgu končalo. Tovrstno

posojanje se je ohranilo le v zelo omejenem obsegu. Standard je postal repurchase agreement, v zastavo oz. začasni odkup pa se praviloma jemljejo državni vrednostni papirji – obveznice, razni denarni zapisi, korporacijski papirji v omejenem obsegu. ECB je vzpostavila T2S, kar je pomemben korak k CMU.

3. Oglejmo si podatke, ki indicirajo nekatere, po mojem zanimive premoženjske strukture.

Po podatkih SURS-a za leto 2023 imamo v Sloveniji za 358,04 mrd EUR osnovnih sredstev, od tega za 133,04 mrd EUR v poslovanju z nepremičninami, oz. od teh 358,04 mrd EUR za 151,2 mrd EUR pri nefinančnih družbah in za 141,6 mrd EUR pri gospodinjstvih. Podatki Banke Slovenije (finančni računi Slovenije, sredi 2023) kažejo na skupen znesek finančnih sredstev v višini 362,1 mrd EUR. Finančna sredstva gospodinjstev so bila tedaj 74,7 mrd EUR, od tega bančne vloge 28,5 mrd EUR, naložbe v lastniški kapital 23,8 mrd EUR in gotovina 8,1 mrd EUR. Obveznosti gospodinjstev so bile 16,7 mrd EUR. Letno poročilo Ljubljanske borze 2023 pove, da so v tem letu opravili za 330,2 mio EUR prometa, od tega z delnicami I. kotacije za 314,6 mio EUR, z obveznicami za 1,2 mio EUR, z zakladnimi menicami za 8,2 mio EUR in s strukturiranimi instrumenti za 0,37 mio EUR. Dosegli so tržno kapitalizacijo v znesku 46,3 mrd EUR s 60,1 mio EUR transakcij vzdrževanja likvidnosti. Že vrsto let imamo osem delnic I. kotacije (nasledek privatizacije), obveznice izdaja ministrstvo za finance, drugih izdajateljev skorajda ni. Državna strategija razvoja kapitalskega trga je previdna. Povečati namerava dnevni promet z 1,3 mio EUR v letu 2023 na 4 mio EUR v letu 2027, število novih prvih kotacij naj bi se do leta 2023 povečalo na dve kotaciji letno. Tržna kapitalizacija naj bi v letu 2027 dosegla 20 odstotkov BDP. Strategija predvideva navedene cilje doseči z izobraževanjem, digitalizacijo, s platformo za pospeševanje

* Dušan Hočevar, univ. dipl. pravnik in univ. dipl. ekon.



KOMENTAR

zasebnega investiranja DLT, z izdajami vrednostnih papirjev, ki bodo prilagojeni malim vlagateljem.

4. Kaj povedo podatki

Pri vsem finančnem in nefinančnem premoženju dogajanje na domačem organiziranem kapitalskem trgu gotovo ni odločilno. Služi bolj evidentiranju, zagotavljanju transparentnosti kot pa dnevnemu trgovanju z donosi in tveganji. Ker smo majhna, tujim trgom odprta ekonomija, morda takega trgovanja niti ne potrebujemo. Večina kapitalskih transakcij namreč poteka mimo našega organiziranega trga. Velik del zagotovo prek nepremičninskega trga, ker so tam pravila najmanj dorečena, ker jih je moč sproti prilagajati. Kar pa je najpomembnejše, nepremičnine so trdna ter zanesljiva vrednost, zemljiško knjigo pa poznamo že od Marije Terezije. V vsakem primeru zunaj vpliva ekonomske politike, torej tudi ni politike tržnega uravnavanja cen produkcijskih faktorjev. Čisto naturalno gospodarstvo, daleč od tržnega. Stroški delovanja takega kapitalskega trga na enoto donosa ali tveganja so najbrž enormni. Množica izdajateljev, posrednikov, regulatorjev, civilne iniciative, pomanjkanje rednega tržnega nadzora, neracionalna davčna ureditev, ki zavira hiter pretok/obrat kapitala ...

Ne zdi se, da bi bile bančne vloge prebivalstva velik in neizkoriščen potencial. Ali se morda Slovence podcenjuje; in so te vloge le nujna likvidnostna rezerva v danih razmerah poslovanja?

Organiziran in neorganiziran trg kapitala pri nas zagotovo ne zagotavljata optimalne alokacije kapitala glede na donos in tveganja, ne omogočata prilagajanja premoženjskih vrednosti gibanju obresti in donosov.

5. Kaj zdaj? Izobraževanje, digitalizacija, platforma DLT,

prilagojene izdaje VP za male vlagatelje, OK.

Platforma DLT bi morda lahko omogočila združevanja sredstev za določen namen. Zadrugištvo? Zakaj ne, nihče se ga ne sramuje in to je pomembno. V naši majhnosti bi moralo biti dobrodošlo, saj koncentracije potrebujemo. Vendar izkušnja pove, da je Ljubljanska borza cvetela, ko se je trgovalo z deviznimi pravicami in privatizacijskimi certifikati oz. delnicami. Devizne pravice so prenehale s konvertibilnostjo domačega denarja, privatizacijski instrumenti pa so izgubili lesk s končanjem razdelitve. Oboje je bilo podprto s proračunskim in bančnim, torej izposojenim denarjem. Bile so (poslovne) priložnosti. Ni dovolj izdati kakšen vrednostni papir in potem čakati, da zapade. Imetnik mora imeti še dodatno korist, ki ga bo pritegnila, ponuditi se mu mora priložnosti. Tehnični pripomočki, kot so informacijski sistemi, so sicer pomembni, a nove vrednosti ne bodo ustvarili.

Priložnosti se zagotovo lahko ustvarijo v trikotniku državna zakladnica – Banka Slovenije – banke, ki jim je treba privezati državne sklade, kot so stanovanjski sklad, podjetniški sklad, EKO sklad, sklad kmetijskih zemljišč in drugi. Postanejo naj zares skladi, ki se ukvarjajo s financiranjem in ne z investitorskim inženiringom, delitvijo subvencij ali čisto preprostim trgovanjem. Mogoče bo pa prišla na dan uporabnost hipotekarne obveznice, instrumenta, ki nam manjka. Tako se začne.

Viri / References:

SURS, osnovna sredstva

Banka Slovenije, finančni računi Slovenije

Strategija razvoja trga kapitala v Sloveniji

Ljubljanska borza, letno poročilo 2023

26. 04. 2025

Primorske novice

Stran/Termin: 4

Naslov: Denar EU za stanovanja in hiše za mlade

Naklada: 21.000,00

Avtor: Alenka Tratnik

Površina/Trajanje: 274,80

Rubrika/Oddaja: PRIMORSKA

Žanr: POROČILO

Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA

AJDOVŠČINA • Občinskemu stanovanjskemu skladu denar EU še za dva projekta

Denar EU za stanovanja in hiše za mlade

Ajdovski stanovanjski sklad je na razpisu ministrstva za solidarno prihodnost dobil denar za nakup štirih novih stanovanj v rezidenci Papillon na Ribniku in za gradnjo hiš za mlade. Za načrtovano gradnjo dveh dvojčkov v Dobravljah že ima gradbeno dovoljenje, v kratkem bo znan izvajalec.



FOTO: INPAPILON

Ajdovski stanovanjski sklad bo v novi soseski Papillon s pomočjo denarja EU kupil štiri stanovanja za neprofitni najem.

• ALENKA TRATNIK

Ajdovski stanovanjski sklad je lani izpeljal prvi večji projekt z nakupom devetih stanovanj. Naložba je stala približno dva milijona evrov, polovico zneska je zagotovilo ministrstvo za solidarno prihodnost iz programa Načrta za okrevalje in odpornost. Nefitna najemna stanovanja na Ribniku so prek javnega razpisa dodelili petim družinam, štiri stanovanja v vila bloku Ob Hublju pa so dodelili za občino pomembnim kadrom, zaposlenim v zdravstvenem domu in lekarni. Trenutno sklad razpolaga s 124 stanovanji, fond pa bo povečal še za štiri stanovanja, ki jih name-

rava letos kupiti v rezidenci Papillon I na območju Ribnika.

Razpis za stanovanja bo poleti

Namero je odobrilo ministrstvo za solidarno prihodnost, ki bo za 714.000 evrov vreden nakup sofinanciralo 325.000 evrov iz mehanizma EU. Kot je pojasnila direktorica stanovanjskega sklada Alenka Čadež Kobol, gre za približno 53 kvadratnih metrov velika stanovanja, z ložo, shrambo ter s parkirnim mestom v garaži. Stanovanja bo sklad oddal v neprofitni najem z jav-

nim razpisom, ki bo objavljen predvidoma poleti.

Zelena luč hišam za mlade

Ministrstvo je odobrilo tudi 444.000 evrov za gradnjo hiš za mlade. Kot je znano, bo sklad v Dobravljah zgradil dva dvojčka, skupaj štiri stanovanjske enote. Najemna stanovanja bodo namenjena mladim in mladim družinam. Vrednost celotnega projekta, vključno z nakupom zemljišč, gradnjo, komunalnimi priključki, zunanjo ureditvijo in strokovnim nadzorom, je dober milijon evrov. Občinski

sklad je za projekt že dobil gradbeno dovoljenje, v ključni fazi je tudi izbira izvajalca. Odločitev naj bi bila znana v teh dneh, Čadež Kobol pa upa, da bi maja že začeli graditi. Podpore ministrstva je vesela. "S tem denarjem bomo izboljšali dostopnost stanovanj za mlade in vse, ki se soočajo s stanovanjskimi izzivi," pravi Alenka Čadež Kobol. Dodaja še, da je odobritev obeh projektov priznanje njihovemu dosedanjemu delu in spodbuda novim projektom na področju zagotavljanja kakovostnih in dostopnih stanovanj za vse. •

26. 04. 2025

Delo

Stran/Termin: 23

Naslov: Stara domačija bo novo domovanje za starejše

Naklada: 16.187,00

Avtor: Saša Bojc

Površina/Trajanje: 1.421,87

Rubrika/Oddaja: AMBIENTI

Žanr: POROČILO

Gesla: NAJEMNA STANOVANJA



Ob stari hiši Bratuševe domačije sta bila tudi skromno predelan senik in majhen kozolec, ki ni-
sta bila spomeniško zaščitena, zato so ju odstra-
nili. Novogradnji odsevata njun nekdanji značaj.

Stara domačija bo novo domovanje za starejše

Medgeneracijski center Bistrica ob Sotli *Ohranjanje kulturne dediščine se vedno izplača, saj prinaša veliko lepega, pravi župan*



»Pri tem projektu je šlo za splet srečnih okoliščin. Najprej zato, ker majhen kraj ne potrebuje veliko občinskih stanovanj in tako ni bila nujna invazivnejša novogradnja. Ureditev stanovanj v stari zgradbi ohranja identiteto kraja oziroma lokalne skupnosti, in čeprav ni bil najcenejši projekt glede na ceno kvadratnega metra, je močno simbolno dejanje tako občine, ki je s tem ohranila anonimno vaško tkivo, kakor tudi države, ki se zaveda, da je treba oskrbo starejših na podeželju graditi na zelo razpršeni mreži,« je arhitekt Matej Blenkuš začel uvod v zgodbo Bratuševe domačije v Bistrici ob Sotli. Ta ima po prenovi tri oskrbovana stanovanja in eno za mlado družino.

SAŠA BOJC

Hiša Bistrica ob Sotli 26, po domače Bratuševa hiša, stoji v severovzhodnem delu naselja Bistrica ob Sotli. Na predlog občine jo je Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije (ZVKDS) zavaroval kot kulturni spomenik lokalnega pomena, stoji tudi na vplivnem območju trškega naselja Bistrice ob Sotli, ki je prav tako kulturni spomenik. Poleg stanovanjske hiše sta jo sestavljala še gospodarsko poslopje in nizek kozolec z oknom, ki nista imela lastnosti kulturne dediščine, saj sta jih s posegi sčasoma izgubili.

Po smrti lastnikov so zadnjih nekaj let tam prebivali najemniki, nato se je občina leta 2006 odločila za njen nakup. Sprva so jo nameravali spremeniti v muzejsko-poslovni objekt, s sredstvi, ki so jih pridobili leta 2012 na razpisu za ohranjanje in izboljševanje dedi-

Ureditev stanovanj v stari zgradbi ohranja identiteto kraja, in čeprav ni bil najcenejši projekt glede na ceno kvadratnega metra, je močno simbolno dejanje tako občine kot države.

MATEJ BLENKUŠ

ščine podeželja kmetijskega ministrstva, so uredili le okolico. Naposled je občinski svet zaradi potrebe po neprofitnih najemnih stanovanjih sprejel odločitev, da jih bodo – z dostopnostjo za najranljivejšo skupine – uredili v dveh objektih domačije. Z investicijo, za katero so pridobili tudi sredstva iz mehanizma za okrevanje in odpornost, so uredili tri stanovanja za starejše osebe in eno za mlado družino. »Ideja, da bi na domačiji uredili medgeneracijski center, se mi zdi fenomenalna. Ob hiši sta bila skromno predelan senik in majhen kozolec, ki nista bila spomeniško zaščiteni, za katera smo se strinjali, da ju odstranijo.

Mislím, da so arhitekti našli lepo reinterpretacijo v istih gabaritih in materialih. Za nas je bilo pomembno predvsem, da se ohrani stara stanovanjska hiša, preostala objekta pa se namenita novi funkciji ter arhitekturno primerno oblikujeta glede na podeželski značaj prostora,« je povzela pristojna konservatorica s celjske območne enote ZVKDS Božena Hostnik.

Več izzivov v obstoječih gabaritih

Po besedah arhitekta Mateja Blenkuša, ki so ga s sodelavci iz ljubljanskega studia Abiro povabili k projektu, je bilo treba sorazmerno hitro pripraviti projektno rešitev,

kar je bilo precej zahtevno. V dokaj majhne dimenzije obstoječe stavbe in dveh nadomestnih gradenj je bilo treba umestiti dovolj prostorna stanovanja, obnovo je bilo treba izpeljati znotraj razpoložljivih finančnih sredstev, oskrbovana stanovanja pa za povrhu zahtevajo še univerzalno dostopnost, torej dostop tudi za (morebitne) gibalno ovirane, medtem ko je sama domačija na rahlo nagnjenem terenu.

V stari hiši so uredili stanovanja, veliki 80 in 100 kvadratnih metrov, v kateri se vstopa z nivoja ceste. Ohranili so stare strukture prostorov in s tem spomin na staro, med drugim z ohranitvijo šablonskih poslikav; ohranili so staro peč, ki ni v funkciji, v osrednjem hodniku originalen teraco tlak, avtentičnost dajejo prostoru tudi debeli zidovi. Stanovanje za mlado družino je dostopno le po obstoječem stopnišču, saj drugače vhoda ni bilo mogoče oblikovati, je dodal sogovornik. »Tudi v mansardi stare hiše smo ponekod ohranili obstoječo strešno konstrukcijo oziroma obstoječe elemente, med drugim stare škarje in vešala, ki zdaj z dodanimi, novimi jeklenimi nosilnimi elementi tvorijo slikovito sestavljanjo. To stanovanje je kot malo mesto lesenih in jeklenih stebrov, a glede na to, da naj bi bilo namenjeno mladi družini, bo bivanjski prostor z vsemi različnimi ktički gotovo navdušil otroke. Podstrešja, mansarde imajo tako ali tako vedno malce mističen, zanimiv značaj,« je povzel Blenkuš.

V pritličju, v dveh prostorih in na hodniku so med sondažnimi preiskavami odkrili šablonske poslikave na stenah. Prostor, levo od vhodnih vrat, je pod valjčnim beležem skrival tri šablonske poslikave, je pojasnila konservatorica Božena Hostnik. Sklenili so, da bodo za prezentacijo izbrali cvetno šablonsko poslikavo na zeleni podlagi, ki so jo odkrili po celotnem prostoru.

»S funkcionalnega vidika oziroma z vidika javne rabe prostora smo se odločili, da bomo prikazali le delček poslikave. V prostoru desno od vhodnih vrat je bilo ugotovljeno, da je bil celoten prostor prebarvan z rdečo barvo, pod stro-



pom pa je bila skromna šablonska bordura, ki smo jo prikazali nad krušno pečjo. Na hodniku smo rekonstruirali temnozeleno šablonsko poslikavo samo okoli vhodnih vrat,« je opisala sogovornica.

Pri seniku, ki so ga postavili na mestu starega in v enakih gabaritih, so uredili stanovanji, veliki 58 kvadratnih metrov. Arhitekti so sledili tudi prvotnemu razmerju med spodnjim, kamnitim delom, v katerem je bil nekoč svinjak, in zgornjim, lesenim delom, le da so za novogradnjo uporabili opečno konstrukcijo spodnje etaže, nanj pa postavili montažno leseno konstrukcijo. »Zunanji zidovi in stene so ometani, v zgornjem stanovanju smo pustili vidno nosilno leseno skeletno konstrukcijo in po vzoru starega senika, namenjenega spravilu pridelkov in orodja, osrednji prostor v stanovanju pustili odprt do slemena. S tem smo tudi v stanovanju hoteli ohraniti značaj prvotnega prostora,« je pojasnil arhitekt. V obeh stanovanjih so večjo prostornost zagotovili s tem, da so se odrekli hodnikom, saj ti predstavljajo ožine, poleg tega ovirajo gibanje številna vrata. Za bivalni del so določili večji, v spalni del pa se vstopa skozi prehodno kopalnico. Pomemben povezovalni element s staro hišo je vhodni prostor v zgornje nadstropje, ki ima značaj ganka.

Na mestu nizkega kozolca so nad okni postavili le nadstrešnico, ki povzema značilnosti klasičnega kozolca, a je zasnovana sodobno. V vkopanem delu skriva shrambene prostore, zagotavlja nadstrešek za vozila, tako v lepem kot slabem vremenu pa predvsem prostor za druženje članov skupnosti oziroma za rojstnodnevna praznovanja ali druga slavlja. Od tu, kamor sega jugozahodna svetloba, se odpirajo lepi pogledi proti Sotelski dolini.

Številne priložnosti, toda neurejeno lastništvo

Arhitektom se je zdelo pomembno, je poudaril Blenkuš, tudi redni profesor in prodekan ljubljanske fakultete za arhitekturo, da pri gradbenih in obrtniških delih, za katera so najeli večinoma lokalne mojstre, svoje arhitekturne rešitve prilagodijo zmožnostim in potencialom lokalnega okolja. »Zato je marsikatera rešitev oblikovalski kompromis, a z nekaj distance znaš razumeti pomen tega, kar ti je na voljo. Tako arhitekt ne ustvarja avtoritete, temveč sožitje z lokalno skupnostjo ter s tem gradi vezi, ne pa zidov in konfliktov,« je izpostavil še enega od naukov projekta.

Po njegovem se v Sloveniji ponujajo številne priložnosti za takšne ureditve, a pogosto imajo stare domačije neurejeno lastništvo, kar zavira njihov nakup. Tako kot majhni podeželski vrtci se mu zdijo tudi manjše bivalne skupnosti za predstavnike različnih generacij na podeželju velika vrednota, na tem bi kot družba morali graditi, je prepričan. Za starostnike je dokončna selitev od doma velika ne samo fizična, ampak tudi psihična sprememba, je spomnil, možnost, da lahko bivajo le nekaj kilometrov od bližnjih in sosedov ter da še vedno lahko obiskujejo ista mesta v kraju, trgovino, srečujejo iste ljudi, pa zelo plemenito dejanje pristojnih.

Kakšna je izkušnja lokalne skupnosti? Župan Bistrice ob Sotli Franjo Debelak je odgovoril, da si že ves čas županovanja prizadeva za ohranjanje kulturne dediščine, saj je velika dragocenost. »Te stvari niso nastale z danes na jutri, zato jih je treba negovati. Res je, da so prenove praviloma dražje od novogradenj, a med njimi je velika razlika, zlasti v majhnem kraju. Če bi hiša, zdajšnji hostel Gabrovka, tako je bilo načrtovano pred mojim županovanjem, postala parkirišče, bi bil ta prostor prazen in brez vsebine. Hostel lepo živi, gostje se v njem dobro počutijo, prinaša tudi poslovni uspeh, čeprav to ni najpomembnejši vidik,« je poudaril.

Za zdaj se je na razpis za novo urejena občinska stanovanja na Bratuševi domačiji prijavila le ena družina, ki naj bi se v kratkem vselila, a gotovo bodo slej ko prej vseljena tudi preostala, meni sogovornik. Pri starejših si vendarle prizadevajo, da bi ob oskrbi čim dlje ostali na svojem domu. Tistim, ki razmišljajo o čem podobnem, je svetoval, naj sledijo svojim zamislim in ne obupajo, s trdno voljo se najdejo tudi finančna sredstva. »Ohranjanje kulturne dediščine se vedno izplača, saj prinaša veliko lepega in prijetnega – na dolgi rok,« je trdno prepričan.



KRUŠNA PEČ Z BOLJ OKRASNIMI MOTIVI

Po besedah konservatorke Božene Hostnik je bilo v franciscejskem katastru vrisano samo gospodarsko poslopje, stanovanjska hiša pa je bila po zasnovi sodeč zgrajena sredi ali konec 19. stoletja. Doživela je kar nekaj gradbenih posegov. V osnovi je bila tradicionalno zasnovana, pritlična, delno podkletena, na dvoriščni strani je imela vhodni prizidek, ki se nadaljuje v prizidek gospodarskega dela, zaradi katerega ima lomljen tloris. Streha je tlorisno razgibana, dvokapna s čopi, krita z opeko. V prizidku, kjer je bilo gospodarsko poslopje, je bila preša, v nadstropju pa kašča in manjša soba. V pritličju hiše je ohranjena prvotna tlorisna zasnova, pa tudi stara krušna peč, pri kateri imajo pečnice bolj okrasen motiv, četudi so peči ponavadi imele nabožni motiv.

*Za nas je bilo
pomembno predvsem,
da se ohrani stara
stanovanjska hiša.*

BOŽENA HOSTNIK
● **Prenova Bratuševe**
domačije, Bistrica ob Sotli

Časovnica: 2023–2024
Naročnica:
občina Bistrica ob Sotli
Arhitekturna zasnova:
studio Abiro (Matej Blenkuš,
Katja Cimperman in Aleksander
Cifer, v idejni fazi tudi Miha
Toplišek)
Velikost enot: v stari hiši 80 in
100 m², v seniku po 58 m²
Glavni izvajalci: IMP gradnje
Pristojna konservatorka:
Božena Hostnik
Vrednost projekta:
933.063 evrov (približno tretjina
sredstev iz mehanizma za okre-
vanje in odpornost)



Na mestu nizkega kozolca so postavili le nadstrešnico za vozila, ki ob vsakršnem vremenu ponuja tudi prostor za druženje članov skupnosti oziroma za rojstnodnevna praznovanja. Od tu se odpirajo lepi pogledi proti Sotelski dolini.



Eden od ohranjenih elementov je stara krušna peč.



V stari hiši so uredili dve stanovanji, velikosti 80 in 100 kvadratnih metrov, v kateri se vstopa z nivoja ceste.



Mansardno stanovanje v stari hiši je kot malo mesto lesenih in jeklenih stebrov, kjer bodo posebnjših kotičkov gotovo veseli predvsem otroci najemniških družin. FOTOGRAFIJE MIRAN KAMBIČ

26. 04. 2025 Dnevnik

Stran/Termin: 8

Naslov: Na kratko

Naklada: 15.822,00

Avtor: tč

Površina/Trajanje: 117,59

Rubrika/Oddaja: LJUBLJANA

Žanr: POROČILO

Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE



NA KRATKO

Evropska sredstva za oskrbovana stanovanja



Med šestimi stanovanjskimi projekti, ki bodo prejeli sredstva iz načrta za okrevanje in odpornost, so na ministrstvu za solidarno prihodnost izbrali tudi projekt Črnuški bajer Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana. Ta bo prejel 700.000 evrov. Z deli bodo uredili enajst najemnih oskrbovanih stanovanj in skupni prostor, izvajalec del pa bo podjetje Dema Plus inženiring. Avgusta letos predvidevajo pridobitev uporabnega dovoljenja, predajo v uporabo pa jeseni. × tč

Zapora Ceste v Gorice



Od danes, 26. aprila, do predvidoma jutri, 27. aprila, bo med 6. in 19. uro za ves promet zaprta Cesta v Gorice v križišču s Tržaško cesto. Na slednji pa bo postavljena delna zapora. Obvoz bo potekal po Cesti dveh cesarjev in Tbilisijski ulici. V tem času bodo ukinjena postajališča LPP Podvozna pot, Zgornji log in Cesta v Gorice. × tč

26. 04. 2025

Svet 24 Plus

Stran/Termin: 16

Naslov: "Vztrajal bom do konca, na volitve ne grem s figo v žepu" Naklada: 43.700,00

Avtor: Ivan Puc

Površina/Trajanje: 2.139,82

Rubrika/Oddaja: INTERVJU

Žanr: INTERVJU

Gesla: STANOVANJSKI ZAKON



16 INTERVJU 24 urednistvo@svet24.si / svet24.si

KLEMEN BOŠTJANČIČ Pogovor z ministrom za finance, podpredsednikom vlade in podpredsednikom Gibanja Svobode

»VZTRAJAL BOM VOLITVE NE GREM

Je politik, a se še do zdaj s tem ni povsem sprijaznil, pravi v pogovoru finančni minister Klemen Boštjančič.

Avtor: Ivan Puc
Foto: Primož Lavre

verjamem, da takšna poigravanja ne spadajo v 21. stoletje.

Kaj menite o politiki ameriškega predsednika?

O tem, kaj se dogaja v ZDA, imam seveda svoje mnenje, četudi raje pozivam k temu, da najprej mi postorimo tisto, kar moramo. Pa vendar, politika ameriškega predsednika Trumpa je po mojem mnenju napačna. V začetku jeseni leta 2022 je takratna britanska premierka Liz Truss skupaj z njenim finančnim ministrom nastopila z zelo drznim programom, načrtovala je drastično znižanje davkov kot odziv na krizo, ki v Veliki Britaniji ne popusti že od izstopa iz EU. Odziv finančnih trgov je bil takojšen in tako negativen, da je premierka že po nekaj dneh odstopila. Kaj podobnega se v ZDA kajpada ne bo zgodilo, njihov politični sistem je povsem drugačen, vendar pa se je pokazalo, da celo velike ZDA niso imune za odzive finančnih trgov. Retorika je sicer drugačna, ves čas dajejo vtis, da so že vnaprej predvideli, da bodo sprejete ukrepe umaknili.

Vi v to ne verjamete?

Ne. 90 dni odloga uvedbe carin je damage control, omejevanje škode, česar seveda tega ne bodo priznali. Niso le izrazito padle cene vrednostnih papirjev, ampak se je začelo skokovito dražiti zadolževanje ZDA, predvsem njihove 30-letne obveznice. Trdno

»V prihodnje bo vlada skušala tudi z davčno politiko nasloviti ključne dejavnike – rast, razvoj in stabilne javne finance,« ste v osnutku letnega poročila o napredku 2025 obelodanili vaše namere. Boste pri davkih res samo »skušali«?

Letno poročilo je rezultat prenovljenih fiskalnih pravil. Fiskalni zakon smo uspešno prilagodili novim pravilom ekonomskega upravljanja na ravni EU. Prav vsem političnim strankam gre zasluga, ker so prepoznale, da je treba za vodenje fiskalne politike v korist Slovenije dati na stran političanske interese. Vlada je napovedala več reform in jih tudi izvaja. Predsednik vlade je večkrat dejal, da bi za njihovo izpeljavo potreboval dva mandata. A to nikdar ni bil izgovor, da nečesa nismo opravili. Obratno. Leto dni pred volitvami smo sprejeli zakon o zdravstveni dejavnosti, najpomembnejši zakon zdravstvenega svežnja reformne zakonodaje. Podobno je tudi s pokojninsko reformo in stanovanjsko politiko. Tisto, kar smo se dogovorili, bomo tudi naredili in se zaradi predvolilnega računa ne bomo ustavili, češ da smo se le šalili ...

Torej se niste šalili niti z davčnimi spremembami oziroma reformo?

Davčni sistem je potreben preнове, vendar naj ponovim, da zagovarjam manjše korake. Kakršnakoli



»Politika ameriškega predsednika Trumpa je po mojem mnenju napačna ... Pokazalo se je, da celo velike ZDA niso imune za odzive finančnih trgov.«

sprememba že se načrtuje na tem izjemno občutljivem področju, ne zmanjka tistih, ki te napadejo. Četudi gre za majhen segment družbe, so tisti, ki se čutijo prizadeti, zelo glasni, medijem pa so všeč glasni ljudje in iz tega se hitro splete negativna zgodba. Vsi smo za davčne spremembe, ko preidemo k uresničitvi, pa takoj naletimo na absolutno averzijo.

Kaj se dogaja z izhodišči za obdavčitev premoženja in prestrukturiranje v smeri raz-

bremenitve dela? To niti ni bil majhen korak.

Pri davkov smo naredili kar precej sprememb, a so bile deležne zelo malo pozornosti. Denimo olajšave pri zaposlovanju mladih ali bolj izobraženih tujih delavcev, ki jih želimo privabiti v Slovenijo. Izboljšali smo davčno okolje za zagonska podjetja. Žal o vsem tem ni preveč popularno govoriti, bolj zanimiva je obdavčitev premoženja. Konec lanskega leta je bil v javni obravnavi zakon o obdavčitvi premoženja. Presežno premoženje smo



Nobena zgodba premajhna, noben človek prevelik.

Za naročilo časopisa pokličite na številko 080 4321.

17

dpredsednikom vlade in podpredsednikom Gibanja Svobode

V DO KONCA, NA M S FIGO V ŽEPU»

»Že nekaj časa imamo napisano novo, spremenjeno verzijo zakona, njegovo delovno ime je 'davčne spremembe z namenom spodbujanja stanovanjske politike'.«

definirali kot presežne nepremičnine. Odziv je bil velik, predvsem negativen. Tudi znotraj koalicije so nas nekateri opozarjali, naj se s tem ne ukvarjamo, saj je le še do bro leto do volitev. V Sloveniji nikoli ni pravi čas za pogovor o temah, ki so težke, pa bi se bilo treba o njih pogovarjati. Vesel sem podpore predsednika pa tudi večjega dela koalicije, da gremo z zakonom naprej. Pri nekaterih pomembnih vsebinah in zakonih je treba priti do konca.

Ni nujno, da spremembe uzakonimo v tem mandatu, a treba je za preiti vsaj prvo poglavje, zakon pa nato lahko takoj vzamemo iz predala v začetku novega mandata. Pričakoval sem burno razpravo, politično to ni oportuno, ampak kritike smo res želeli slišati. Več sestankov, internih na ministrstvu kot tudi z zunanjimi strokovnjaki smo imeli v preteklih mesecih o tem, kako se teh res številnih pripomb lotiti. Že nekaj časa imamo napisano novo, spremenjeno verzijo zakona, njegovo delovno ime je »davčne spremembe z namenom spodbujanja stanovanjske politike«.

No, to se že lepše sliši.

In tudi bolj ustrezno. Davčna politika je vedno podporna politika. Z

davki ne bomo rešili vseh problemov, lahko pa spodbujamo druge politike – v tem primeru stanovanjsko. V zadnjem letu se prav tu ogromno dogaja. Zelo dobro sodelujemo z ministrstvom za solidarno prihodnost, dva pomembne zakona sta bila pravkar v javni obravnavi.

Zakaj potemtako ni davčnih spremembe že v tem svežnju stanovanjske zakonodaje?

Zakon o davčnih spremembah z namenom spodbujanja stanovanjske politike sem že omenil. Z njim smo naslovili večino pripomb, vendar pa bi bil davčni izkoristek bistveno nižji kot v izhodiščnih zakona. Naš glavni namen je podpora stanovanjski politiki. Davčne spremembe bodo izključno podpora temu, da se cene stanovanj znižajo, da mladi in srednji sloj lažje pridejo do stanovanja.

Ne razbremenitev dela? Se zdaj ta cilj umika?

Ne umikamo ga. Predlog je, kot rečeno, pripravljen, vsaj interno ima razmeroma visoko podporo. Zaznali smo precejšnjo težavo, glede katere se z ministrstvom za solidarno prihodnost strinjamo, da se jo je treba najprej lotiti – gre za pravno varnost lastni-



Kot podpredsednik stranke in vlade bo šel na volitve in skušal čim glasneje zagovarjati vse to, kar je narejeno v tem mandatu.



18 INTERVJU 24

urednistvo@svet24.si / svet24.si

»Vztrajal bom do konca, na volitve ne grem s figo v žepu«

»Ne obljube, dejanja so tista, ki štejejo. V teh treh letih je bilo glede reform narejenega več kot prej v dvajsetih letih. Najbolj glasni glede reform so prav tisti, ki v več mandatih niso zmogli niti ene resne reforme.«



kov oziroma najemodajalcev. Veliko stanovanj je praznih in se ne oddajajo, ker se lastniki bojijo težav, na katere bodo lahko naleteli; v Sloveniji se da vse preveč zlahka izogniti plačilu tudi z neskončnimi sodnimi postopki. Lastniki ne morejo odsloviti najemnika razen po dolgem in zapletenem postopku. Pomembna je tudi varnost najemodajalcev. Strinjam se s strokovnjaki, ki o naših predlogih pravijo, da so dobri, a je predpogoj ustrezna ureditev sporov med najemniki in najemodajalci. Ta del je v pristojnosti ministrstva za pravosodje, ki je ključno, da se pravna varnost lastnikov nepremičnin ustrezno uredi.

Nekaj te večje »varnosti« najemodajalcev vsebuje že predvidena novela stanovanjskega zakona.

Da, vendar le nastavek. Kot sem dejal, spremembe, ki jih pripravljamo, ne bi radi prenašali v naslednji mandat ali nekam v prihodnost, ko bodo nastopili lepši časi. Želim si, da bi nam prisluhnili tudi na ministrstvu za pravosodje in to vprašanje rešili še v tem svežnjú stanovanjske zakonodaje.

Omenili ste zdravstveno reformo. V kakšnem smislu imamo lahko novelo zakona o zdravstveni dejavnosti za reformni zakon? Zdravniška združenja

»Že tri leta hodim na formalna in neformalna srečanja Euroskupine in Sveta za ekonomske in finančne zadeve (ECOFIN) in lahko rečem, da na nas in na naše predloge nihče ne gleda podcenjujoče.«

so prepričana, da bo to zdravstvo celo ošibilo, ga naredilo manj učinkovitega, podaljšalo čakalne dobe.

Zdravstvo je z naskokom največje in najbolj kompleksno reformno področje te vlade. Sprejeta je bila vrsta zakonov in uredb, najbolj ključen pa je res zakon o zdravstveni dejavnosti. Naša vlada je prva, ki si je upala zelo jasno razmejiti javno in zasebno zdravstvo. Mi nismo, sam še posebej ne, proti zasebni iniciativi, prepričan sem, da javno sektor potrebuje primerjavo z zasebnim, saj je tudi zato lahko bolj učinkovit. Zame je nesporemljivo, da iz javnega zdravstvenega sistema vzameš le najboljše, le tisto, ker ti ustreza – denar za izobraževanje, raziskave, dopuste ... – potem pa v zasebnem sektorju, velikokrat popolne, le še služiš. S tem smo se odločili presekati. Naj zdravniki delajo kot zasebniki, ne morejo pa biti dvoživke. Sistem jim je to omogo-

čil, oni so se mu le prilagodili, niso krivi zdravniki.

Tudi dogovor o pokojninski reformi bodo pretresle mednarodne ustanove, ki ste jih omenili, začeni z Evropsko komisijo. S kakšnimi številkami lahko postrežete, da to, kar ste dosegli v pogajanjih, izpolnjuje merila fiskalne vzdržnosti oziroma vzdržnosti pokojninskega sistema?

Vprašanje mi je res blizu. Reforme, ki jih izvajamo, se vse prevečkrat skušajo razvrstiti, češ da sploh ne gre za prave reforme. Lani uveljavljeno reformo plačnega sistema v javnem sektorju (letos se moramo dogovoriti še o merilih za nagrajevanje delovne uspešnosti oziroma variabilnega dela, kar je pomemben vidik reforme javnega sektorja) Evropska komisija še vedno evalvira. Spuščala se je v podrobnosti, o katerih niti v Sloveniji ni nihče poizvedoval.

Se bojite, da njeno mnenje ne bo pozitivno?

Ne. Vem, da bo mnenje pozitivno, ker sem vodil vladno pogajalsko stran. Štirinajst dni po sklenitvi pogajanj je bila pri nas tudi delegacija Mednarodnega denarnega sklada. O tej reformi so vedeli več kot večina ustanov v Sloveniji. To so ljudje, ki jih ni mogoče odpraviti s političnimi floskulami. Analize opravijo sami. Podobno bo s pokojninsko reformo. Pri nas pa se tako pomembne reforme obravnava kot nekaj ništrc. Velik delež sredstev, ki ga prejemo iz Načrta za okrevanje in odpornost, je pogojen z izvedbo ukrepov, ki smo si jih zadali sami. Prejšnja vlada jih je napisala poleti 2021. Pri tem je bila ena najbolj ambicioznih vlad v Evropi in se znala s tem pohvaliti. A izvesti jih mora ta vlada. Nekateri so pač močni v besedah, drugi v dejanjih.

Vprašali ste me o izračunih glede fiskalne vzdržnosti oziroma vzdržnosti pokojninskega sistema. Nisem prav vesel, ker se pokojninsko reformo postavlja v kontekst predvolilnih spopadov. Kot da bi bila prava tista reforma, ki bi nam omogočila, da delamo manj, plačujemo manj prispevkov v pokojninsko blagajno in hkrati prejemo še višje pokojnine.

Ena od prioritet ministrstva je razvoj kapitalnega trga. Bo finančno opismenjevanje vključeno v osnovnošolske in srednješolske programe kot samostojni predmet?

Imamo srečo, ker ta prioriteta ni tako politično izpostavljena in lahko delamo bolj umirjeno. V preteklih letih in desetletjih je bilo narejenega premalo, saj se ve, da imamo 27 milijard sredstev na transakcijskih računih spečega kapitala. V interesu imetnikov in države ter nenazadnje gospodarstva je, da se ga aktivira. A to je le eden od ciljev. Strategijo razvoja trga kapitala smo sprejeli marca 2023 in od prvega dne jo tudi izvajamo. Del tega teka na dolge proge je tudi



Nobena zgodba premajhna, noben človek prevelik.

Za naročilo časopisa pokličite na številko 080 4321.

19

»Marsikdaj se o čem tudi ne strinjamo in si to tudi pove-mo. V posameznem primeru tudi javno. Na to gledam v pozitivni luči, če smo v dilemi, je prav, da se to javnosti lahko tudi pove, ne more biti vse, kar naredimo, super.«

finančno opismenjevanje. V tem kontekstu enak pomen dajem vsebinam iz strategije Digitalna Slovenija 2030. Glede tega sem v vladi precej glasen, glasna je bila prejšnja in je tudi zdaj aktualna ministrica za digitalizacijo.

Ker ste tudi podpredsednik stranke Gibanja Svoboda, je najbrž odveč vprašanje, ali se boste potegovali tudi za drugi mandat?

Do trenutka, dokler mi predsednik vlade ni ponudil mesto ministra za finance, nisem niti pomislil, da bi bil politik. Da sem politik, se še do zdaj nisem povsem sprijaznil. Nekaterih navad in ravnanj, ki jih pričakujejo drugi ljudje pa tudi mediji od politikov, ne bom počel. V politiki je opurtunizem mainstream, in temu se ne mislim prilagoditi. Pomembno je, kako se počutim pri tem, kar delam, zato sem morda razu-



mljen – na kar so me kolegi nekajkrat že opozorili – tudi kot antipolitik in za povrh še arogantnej. Kot podpredsednik stranke in vlade bom šel na volitve in skušal čim bolj na glas zagovarjati vse to, kar sem naredil v tem mandatu. Ne obljube, dejanja so tista, ki štejejo. V teh treh letih je bilo glede reform narejenega več kot prej v dvajsetih letih. Najbolj glasni glede reform so prav

tisti, ki v več mandatih niso zmogli niti ene resne reforme.

Niste si torej privoščili le kratkega izleta v politiko?

Ne delam dolgoročnih načrtov. S tem prav lahko živim. Z vso dušo in telesom sem zdaj v tem poslu, zaradi česar trpi tudi moje zasebno življenje. A tako je, vztrajal bom do konca, na volitve prihodnje leto ne grem s figo v žepu. ■

26. 04. 2025

Svet 24 Plus

Stran/Termin: 22

Naslov: Slovenska demokratska stranka: odpravili bomo

Naklada: 43.700,00

Avtor: A. B.

Površina/Trajanje: 1.207,96

Rubrika/Oddaja: GLAS OPOZICIJE

Žanr: POROČILO

Gesla: ETAŽNA LASTNINA



22 GLAS OPOZICIJE 24

SLOVENSKA DEMOKRATSKA STRANKA: ODPRAVILI BOMO PREPOVED

ZAKON O GOSTINSTVU Kaj ta pomeni za tiste, ki oddajajo stan

Pod krinko na videz dolgočasnega zakona z imenom Zakon o gostinstvu vlada ukinja oziroma močno omejuje kratkotrajno oddajanje stanovanj. Poenostavljeno, uzakoniti želijo prepoved Airbnbja. S tem predlogom zakona neposredno omejujejo svobodno podjetništvo.

Avtor: A.B.

Foto: Primož Lavre, arhiv naročnika, Profimedia

Predlog namreč omejuje oddajanje stanovanj v večstanovanjskih stavbah na največ 60 dni letno in osem ležišč, ob 75-odstotnem soglasju etažnih lastnikov. Soglasja bi bila veljavna tri leta, stanovanja pa bi lahko oddajale le fizične osebe s statusom sobodajalca.

Vlada je to omejevanje svobodnega podjetništva in poseganje v ustavno zagotovljene pravice do zasebne lastnine opravičevala s tem, da bo časovna omejitev oddajanja reševala stanovanjsko problematiko. A ta zakon stanovanjske problematike nikakor ne more rešiti, bo pa škodoval turizmu. Predvsem pa tistim, ki so v hišah uredili turistično nastanitev in marsikatero stavbo rešili pred propadanjem. Tudi raziskava, ki so jo izvedli v Združenju sobodajalcev je pokazala, da se v primeru sprejetja zakona velika večina ne bi odločila da bi svojo nepremičnino oddala v dolgoročni najem. Podobno menijo tudi v Združenju občin, kjer so zapisali, da tudi če bi vsa stanovanja prešla iz kratkoročnih v dolgoro-



Predsednik Slovenske demokratske stranke Janez Janša je takoj ob napovedi zakona napovedal, da bo prihodnja vlada odpravila nesmiselne omejitve pri oddaji nepremičnin preko po celem svetu priljubljene platforme Airbnb. In dodal, da bo enako tudi pri platformi Uber.

ne najeme, bi imelo to zanemarljiv vpliv na trg dolgoročnih najemov stanovanj. To se potrjuje tudi iz podatkov Statističnega urada in Mestne občine Ljubljana, kjer je bilo npr. leta 2021 stanovanj 129 tisoč, kratkotrajnemu oddajanju pa je bilo namenjenih le 2.482 stanovanj.

Tudi sicer se vlada pri pripravi zakona z združenjem sploh ni posvetovala. Opozarjajo, da bo nova zakonodaja izbrisa-

la do 90 odstotkov zasebnih ponudnikov kratkotrajnih nastanitev. Dejstvo namreč je, da bo omejitev 60 dni na leto negativno vplivala na celotno panogo turizma in gospodarstvasplo. Marko Petković, predsednik sveta Zavoda Gostoljubnost slovenskih domov, je tako ta zakon označil za »minsko polje neživljenjskih in v praksi neizvedljivih določb«. Kot je dejal,

bodo omenjene spremembe prizadele okoli 50.000 ljudi, ki so neposredno povezani s sobodajalstvom. Zaradi omenjenih določb zakona bo močno prizadeto 90% obstoječih ponudnikov, ki predstavljajo kar 25% vseh kapacitet v Sloveniji.

JANŠA: ODPRAVILI BOMO PREPOVED AIRBNBJA IN UBERJA

Predsednik Slovenske demokratske stranke Janez Janša je takoj ob napovedi zakona napovedal, da bo prihodnja vlada odpra-

Prejšnja vlada je leta 2022 sprejela zakon, ki bi omogočil prihod spletnih prevoznih platform, kot je tudi Uber.



KRATSKA STRANKA: VED AIRBNBJA IN UBERJA

anovanja, in ali bi res lahko rešil stanovanjsko problematiko?

Vlada z novim zakonom
ukinja oziroma močno
omejuje kratkotrajno
oddajanje stanovanj.



KAJ PRAVI RAZISKAVA

Raziskava, ki so jo izvedli v Združenju sobodajalcev, je pokazala, da se v primeru sprejetja zakona velika večina ne bi odločila, da bi svojo nepremičnino oddala v dolgoročni najem.

vila nesmiselne omejitve pri oddaji nepremičnin preko po celem svetu priljubljene platforme Airbnb. In dodal, da bo enako tudi pri platformi Uber.

Spomnimo, prejšnja vlada je leta 2022 sprejela zakon ki bi omogočil prihod spletnih prevoznih platform, kot je tudi Uber. A je nato trenutna vlada, v zahvalo za politični aktivizem "sindikata taksistov" in Dejana Jefima, ta zakon razveljavila. Medtem, ko se lahko po skoraj celi Evropi domačini in turisti prevažajo s cenejšimi prevozi, smo v Sloveniji tako še vedno odvisni od pregrešno dragih taksistov in marsikje nedelujočega javnega prometa. ■

GLAS OPOZICIJE
je redna sobotna
rubrika, v kateri
so objavljeni
komentarji, stališča in
pogledi opozicijskih
parlamentarnih strank
na aktualno dogajanje
v Sloveniji in svetu.

Vlada meni, da bo časovna
omejitev oddajanja reševala
stanovanjsko problematiko.



28. 04. 2025

Dnevnik

Stran/Termin: 6

Naslov: Spremembe na območju stolpnice Nordika

Naklada: 15.822,00

Avtor: Vanja Brkić

Površina/Trajanje: 455,79

Rubrika/Oddaja: LJUBLJANA

Žanr: POROČILO

Gesla: GRADNJA STANOVANJ



UREJANJE PROSTORA

Spremembe na območju stolpnice Nordika

Mestni svet je na pobudo investitorja v stanovanjsko stolpnico Nordika ob Masarykovi cesti potrdil več sprememb glede na veljavni prostorski akt, ki ureja to območje.

Vanja Brkić

Družba Masarykova rezidence v lasti slovaške skupine Corwin in češkega holdinga Hartenberg načrtuje gradnjo stanovanjske stolpnice Nordika ob Masarykovi cesti na območju, kjer je bila nekoč tovarna Veletekstil. Stolpnica s 23 nadstropji bo visoka 82 metrov, v njej pa je predvidenih okoli 290 stanovanj. Družbi Corwin in Masarykova rezidence sta konec marca 2022 občini dali pobudo za lokacijsko preveritev, ki bi jima omogočila odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, predpisanih v zazidalnem načrtu za območje ljubljanskega potniškega centra. Mestni svet je na svoji zadnji seji potrdil predlagane spremembe.

Med drugim je zazidalni načrt od investitorja zahteval izvedbo javnega natečaja za pridobitev najprimernejše arhitekturne rešitve za novo stolpnico, po novem pa izvedba natečaja za stolpnico ni potrebna. Po pojasnilih vodje odseka za pro-

storske izvedbene akte in prenovi na Mestni občini Ljubljana Barbare Jovan investitorju ni treba izvesti natečaja pod pogojem, da vse načrte za omenjeno stolpnico izdela priznani norveški arhitekturni biro Snøhetta. Ta je pripravil arhitekturno rešitev za območje, na katerem je predvidena gradnja stolpnice, je razvidno iz javno dostopne dokumentacije.

Treba je spomniti, da je bil leta 2007 za območje stolpnice že izveden javni arhitekturni projektni natečaj. Naročnica takratnega natečaja družba Veletekstil je skupaj z Zbornico za arhitekturo in prostor Slovenije k sodelovanju povabila pet birojev. Ocenjevalna komisija nobenemu od njih ni podelila prve nagrade. Podelila pa je dve nižji drugi nagradi. A Veletekstil z nobenim od drugonagrajenih birojev ni sklenil pogodbe za izdelavo projektne dokumentacije.

Država lastnica dela nepremičnin

Gradnja stolpnice Nordika je po veljavnem zazidalnem načrtu predvidena na »podstavku«, ki vključuje štiri kletne etaže, pritličje in eno nadstropje. Ta stavba, ki bo v vlogi podstavka, naj bi se raztezala vse od Masarykove do železniških tirov in ne le pod stolpnico, kaže zazidalni načrt. Prav to je za družbo Masarykova rezidence težava, saj ni lastnica vseh zemljišč. Parcele tik ob tirih so v lasti države, ki trenutno ne namerava vlagati v ta prostor. Zato je Masarykova rezidence z lokacijsko pre-



Projektna družba Masarykova rezidence na območju nekdanje tovarne Veletekstil načrtuje gradnjo stolpnice. © Corwin

veritvijo občino prosila za možnost etapne gradnje, in sicer bi na svojih parcelah zgradila kletne etaže, pritličje in stolpnico tako, da bi država v prihodnosti lahko ločeno izvedla svoj del investicije.

Mestni svet je odobril tudi spremembo, ki družbi Masarykova rezidence dovoljuje, da svojo stolpnico na Masarykovo cesto priključi v križišču z Njegošovo. Tudi to spremembo so upravičili z okolščino, da je lastnica parcel, kjer je po zazidalnem načrtu predvidena ureditev prometnega dostopa, država. Po novem sme investitor v pritličje in prvo nadstropje umestiti tudi dejavnosti, ki po zazidalnem načrtu niso bile predvidene, denimo hotelirstvo, storitvene dejavnosti, muzej, knjižnico, izobraževalne ali zdravstvene dejavnosti.

Jovanova je dejala, da je biro Snøhetta za širše območje okrog načrtovane stolpnice »pripravil novo zazidalno situacijo – ta bo služila tudi kot strokovna podlaga za natečaj za občinski podrobni prostorski načrt, ki ga bo treba pripraviti zaradi širjenja pozidave in bo nadomestil veljavni zazidalni načrt v tem območju«. Občina torej namerava v prihodnosti za območje med železniškimi tiri in Masarykovo cesto od križišča z Metelkovo ulico do Šmartinskega podvoza pripraviti nov podrobni prostorski načrt. Ta bo zamenjal skoraj dve desetletji star del zazidalnega načrta, vendar pa bo s stolpnico Nordika očitno ohranil višinsko potezo ob Masarykovi cesti. ×

28. 04. 2025 Dnevnik

Stran/Termin: 8

Naslov: Huda ura zaradi stroškov ogrevanja

Naklada: 15.822,00

Avtor: Tina Jereb

Površina/Trajanje: 534,01

Rubrika/Oddaja: SLOVENIJA

Žanr: POROČILO

Gesla: ETAŽNA LASTNINA



SOSESKA PLANINA

Huda ura zaradi stroškov ogrevanja

Nekateri stanovalci večstanovanjskih objektov v soseski Planina v Kranju se jezijo, da so stroški ogrevanja kljub varčnemu ravnanju z energijo čedalje višji. Združeni v civilni iniciativi zahtevajo takojšnje ukrepanje, direktorica Domplana pa očitke odločno zavrača.

Tina Jereb

KRANJ. »Dolgo smo čakali, zdaj pa nam je dovolj. V zadnjih letih se nam je ogrevanje podražilo za sto odstotkov. Vzroke za to smo dolga časa preiskovali s forenzično natančnostjo, vložili skupinske reklamacije prejetih računov in o kršitvah obveščali pristojne institucije. Ugotovili smo, da je pred temi veliko dela. Gre za afero, v katero je vpletenih precej ljudi in denarja.«

S temi besedami nam je teža-ve stanovalcev večstanovanjskih objektov v soseski Planina v Kranju, ki menijo, da so stroški ogrevanja kljub varčnemu ravnanju z energijo čedalje višji, opisal pobudnik civilne iniciative (CI) Prevarani krajan

soseske Planina **Franco Kozelj**. Po-udaril je, da v okviru CI zahtevajo takojšnje ukrepanje in pregledno preiskavo dejanskih vzrokov za tako visoke cene ogrevanja.

Med obljubami in resničnostjo

Po besedah Franca Kozelja so bili krajanom Planine ob odprtju prenovljene kotlovnice leta 2012 javno obljubljeni občutni finančni prihranki, zmanjšanje izpustov ogljikovega dioksida in izboljšanje življenjskega standarda, dejansko stanje pa naj bi bilo danes popolnoma drugačno.

»Stroški ogrevanja so danes bistveno višji kot v primerljivih okoljih, obljubljeni finančni prihranki so se izkazali kot navidezni, izpusti ogljikovega dioksida pa niso zmanjšani v obsegu, kot je bilo napovedano. Konzorcij Soenergetika je med letoma 2012 in 2022 prejel več kot 18,4 milijona evrov obratovalne podpore, medtem ko so krajan kljub visokim podporam še vedno obremenjeni z neprimerno visokimi stroški ogrevanja,« meni pobudnik CI Prevarani krajan soseske Planina.

Prepričan je, da gre za večletno sistemsko izigravanje javnega interesa v projektu soproizvodnje toplotne in električne energije v Kranju, zato v imenu CI med drugim zahtevajo revizijo projekta pri računskem sodišču in vzpostavitev skupnostne energetske samooskrbe, kjer bodo imeli etažni lastniki neposredni nadzor in lastništvo nad proizvodnjo električne in toplotne energije.

Direktorica Domplana **Saša Krč** očitke odločno zavrača. Kot je pojasnila, so stroški ogrevanja v soseski Planina primerljivi s stroški ogrevanja v drugih ogrevalnih sistemih, vrsto let pa je bil, kot nam je zaupala, ogrevalni sistem Planina celo med najcenejšimi v Sloveniji. Po direktoričinih besedah v Domplanu v zadnjem obdobju niso prejeli nobene skupinske reklamacije zaradi previsokih računov ogrevanja, glede obljubljenih finančnih prihrankov pa je Krčeva navedla, da so bili ti izplačani etažnim lastnikom in da so prejeli celo višja izplačila od obljubljenih. »Naj poudarim, da je prav nekdanja civilna iniciativa v preteklosti aktivno sodelovala pri projek-

tu izgradnje soproizvodnje Planina in pripomogla, da so etažni lastniki uživali prihranke in ugodnosti od soproizvodnje,« je povedala Krčeva.

Neutemeljeni napadi in pritožbe

Informacije civilne iniciative Prevarani krajan soseske Planina o tem, da naj bi zasebni konzorcij podjetij Soenergetika v dvanajstih letih delovanja prejel za 18,5 milijona evrov obratovalne podpore, je direktorica Domplana prav tako označila za neresnične in zavajajoče.

»Podpore za proizvedeno električno energijo iz soproizvodnje toplote in elektrike z visokim izkoristkom so potrebne, ker stroški proizvodnje te elektrike – vključno z razumnim donosom na investicijo – presegajo tržno ceno električne energije. Brez finančnih spodbud bi bila takšna proizvodnja ekonomsko nevzdržna, s čimer bi bil ogrožen prehod na bolj trajnostne in energetske učinkovite vire,« je pojasnila Saša Krč. Dodala je še, da se neutemeljeni napadi, pritožbe in pomisleki glede previsokih cen ogrevanja že leta vrstijo od enega uporabnika ogrevanja – najemnika občinskega stanovanja, ki stroškov ne plačuje, ter da s svojimi aktivnostmi zavaja tudi druge uporabnike ogrevanja in mednje poskuša vnesti nemir. x



Izpolnjene obveznosti do stanovalcev

Direktorica Domplana SAŠA KRČ je pojasnila, da v Sloveniji vsi večji sistemi daljinskega ogrevanja vključujejo soproizvodnjo toplote in električne energije (SPTE), med njimi tudi sistemi na Jesenicah, v Ljubljani, Celju, Trbovljah in Mariboru. »Sistemi oskrbe se razlikujejo glede na upravljalca, pri čemer je bil sistem SPTE na lokaciji Planina v Kranju eden zadnjih, ki je bil implementiran. Projekt je bil zasnovan na pobudo civilne iniciative stanovalcev naselja Planina, za izvedbo projekta pa

je Mestna občina Kranj izvedla razpis za izbiro izvajalca SPTE,« je povedala Krčeva. Poudarila je še, da so bile v skladu z javnim razpisom občine določene bonitete za etažne lastnike glede ogrevanja, prav tako so bila zagotovljena obratovalna podporna sredstva za soproizvodnjo električne energije. »Vse obveznosti Soenergetike do stanovalcev so bile v celoti izpolnjene, vključno z izplačili bonitet, ki so od leta 2011 do 2025 skupno obsegale približno 3400 evrov,« je dejala direktorica.



Saša Krč, direktorica Domplana

Prav nekdanja civilna iniciativa je v preteklosti aktivno sodelovala pri projektu izgradnje soproizvodnje Planina in pripomogla, da so etažni lastniki uživali prihranke in ugodnosti od soproizvodnje.



Nekatere stanovalce Planine vznemirjajo visoki stroški ogrevanja.  Facebook

28. 04. 2025 Dnevnik

Stran/Termin: 11

Naslov: SNG Drama Ljubljana: Začarani krog pritožb in sporov, 2. Naklada: 15.822,00

Avtor: Martina Lipnik

Površina/Trajanje: 293,29

Rubrika/Oddaja: MNENJA

Žanr: PISMO

Gesla: ETAŽNA LASTNINA



SNG Drama Ljubljana: Začarani krog pritožb in sporov, 2.

Članek avtorice Vanje Brkić z zgornjim naslovom (*Dnevnik*, 23. aprila 2025) opisuje okoliščine, zaradi katerih investitor prenove in gradnje gledališke stavbe Drama v Ljubljani še vedno nima gradbenega dovoljenja za načrtovane posege, saj država še ni uredila zemljiškoknjižnih lastninskih pogojev na zemljiščih, potrebnih za izvajanje gradnje, to je pravice do uporabe parcel v ulici Gradišče, ki je v naravi bila cestišče med Dramo in sosednjo Nemško hišo, sedaj »dvorišče«, brez katerih prenova in predvsem dozidave in podzidave, niso mogoče.

Ulica Gradišče ima po novem sodnem določanju (po zakonu ZVetL) deloma status skupnega pripadajočega zemljišča stavb na naslovih Gradišče 6 in 8, Igriška ulica 3 in Slovenska cesta 11 ter Drame, deloma pa gre samo za pripadajoče zemljišče delu Nemške hiše, Slovenska cesta 11. Načrtovana investicija obsega prenovo in podgraditev obstoječega gledališkega objekta, rušitev obstoječega prizidka za tehnične službe, gradnjo novega prizidka z globoko podkletitvijo, tik na mejo z zemljišči ulice Gradišče. Ministrstvo in vodstvo Drame že od leta 2019 dalje poskušata skleniti dogovor – sporazum – o odškodnini v primeru škode na obstoječih stavbah v soseščini, vendar se etažni lastniki ne strinjajo z danimi zagotovili, po njihovem mnenju nezadostnimi. V postopke se je vključilo kar »državno odvetništvo«, ki sedaj v imenu javnega investitorja prisiljuje prizadete občane z zahtevki na upravno enoto o omejitvi lastninske pravice etažnih lastnikov. V Sloveniji smo do leta 2017 poznali javno (državno) pravobranilstvo, ki je skrbelo predvsem za skladnost z zakoni, državno odvetništvo pa v opisanem primeru nastopa kot eksekutor po nalogu močnejšega – to je javnega investitorja, ne glede na upravičenost z naslova zakonitosti.

Investitor Drama obravnavana zemljišča potrebuje za ureditev gradbišča, postavitve gradbiščne ograje in odrov, predvsem pa zaradi izvedbe zelo globokega izkopa, kar je vse stvar projekta. Intervencija državnega odvetništva je uspela, upravna enota je izdala investitorju ugodne sklepe, prizadeti etažni lastniki so sprožili upravni spor, bili zavrnjeni, zato so se pritožili na vrhovno sodišče in uspeli. Pri tem naj bi sodišče poseglo tudi v zakonsko ureditev na področju urejanja prostora, in sicer na področje »poenostavitve postopkov razlastitve in omejitve lastninske pravice v fazi uvedbe postopka«, omogočilo naj bi »vlaganje tožb že zoper sklepe o uvedbah postopkov za omejitev lastninske pravice«. Kljub vsemu se je dogajanje ponovilo in novih šest etažnih lastnikov išče pravico ponovno na sodišču.

Ob vsem tem je državno odvetništvo, kot je razvidno iz članka, predlagalo upravni enoti, naj odloča »po nujnem postopku«. Ocenilo je, da redne poti na sodišča zaradi nepravilnosti ali dvomljive pravilnosti upravnih odločb lahko trajajo leta dolgo, kar bi pomenilo nezmožnost gradnje in oškodovanje javnega interesa. Navedeno je nedvomno izsiljevanje državljanov s strani državne aparature, ko nihče niti pomisli ne, da gre pri vsem mogoče za velike nepravilnosti, v škodo prizadetih državljanov. Ti med drugim oporekajo projektu v delu, ko obravnava gradnjo novega prizidka v globino do problematičnih geološko-hidrogeološko-geomehanskih razmer, brez učinkovite presoje vplivov na okolje. Izhod iz sodnih dokazovanj bi bil tudi spremenjen projekt s krajšo časovno zamudo, ki bi vnaprej upošteval izpostavljene težave – na kaj takega državno odvetništvo ne pomisli. Vse zadrege in neskladnosti izvirajo že iz nadrejenega prostorskega akta, ki je pravna podlaga za izdelavo projektne dokumentacije (javna ulica ali zasebna površina, okoljevarstvena presoja urbanistične ureditve, premisleki o globini gradnje v podtalnico, ipd.)

in za izdajo gradbenega dovoljenja, saj so v teh hierarhično medsebojno odvisnih aktih odprta ista vprašanja, vendar brez ustreznih rešitev, ki se sedaj razčiščujejo na sodiščih.

Ni edina javna investicija s takimi večjimi ali manjšimi težavami ali nepravilnostmi – tehnične, upravne ali pravne narave. Končne posledice se bodo pri nekaterih šele pokazale, čeprav so očitne tudi že v fazi realizacije slabo premišljenih projektov (že na ravni urejanja prostora – drugi tir Divača–Koper, cesta tretja razvojna os, kanalizacija kanal CO, Potniški center Ljubljana itd.).

MARTINA LIPNIK, u. d. i. a., Ljubljana

