



Poročilo medijskih objav

Pripravljeno: 29.04.2025

Pojavnost:



Ključne besede v poročilu:

NAJEMNA STANOVANJA	2
NEPREMIČNINSKI POSREDNIK	1
POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI	1
STANOVANJSKA GRADNJA	2
STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE	1
STANOVANJSKI ZAKON	1
OBNOVA STANOVANJ	1

Pregled objav

28. 04. 2025	www.rtv slo.si	Stran/Termin:	SLOVENIJA
Naslov:	"Arhitektura je vedno tudi orodje ljudi, ki imajo moč in odredjajo, kako naj družba živi"		
Vsebina:	Intervju z arhitektom Milošem Koscem		
Avtor:	Maja Kač		
Žanr:	SPLETNI ČLANEK		
Gesla:	NAJEMNA STANOVANJA		
28. 04. 2025	https://www.zurnal24.si/	Stran/Termin:	SLOVENIJA
Naslov:	Zbrali smo najbolj atraktivne ponudbe za delo tega tedna		
Vsebina:	Za vas smo izbrali nekaj najbolj atraktivnih ponudb za delo tega tedna iz portala MojeDelo.com. Preverite, če morda v spodnjem uredniškem izboru najdete pravo službo zase.		
Avtor:	Nina Dolinšek		
Žanr:	SPLETNI ČLANEK		
Gesla:	NEPREMIČNINSKI POSREDNIK		
28. 04. 2025	www.sta.si	Stran/Termin:	SLOVENIJA
Naslov:	Prihodek od prodaje storitev februarja na mesečni ravni nižji, na letni višji		
Vsebina:	Prihodek od prodaje storitev je februarja v primerjavi z januarjem upadel za 0,3 odstotka, v primerjavi z lanskim februarjem pa se je zvišal za 4,9 odstotka. Na mesečni ravni se je najbolj znižal v informacijskih in komunikacijskih dejavnostih ter strokovnih, znanstvenih in tehničnih dejavnostih, na letni pa se je v slednji		
Avtor:	mlu/zc		
Žanr:	SPLETNI ČLANEK		
Gesla:	POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI		
29. 04. 2025	Dnevnik	Stran/Termin: 3	SLOVENIJA
Naslov:	Odškodnina za pozidavo znova navzgor: "Kaj vi to mislite resno ali se hecate?"		
Vsebina:	Osnutek novele zakona o kmetijskih zemljiščih je eden od sedmih zakonskih predlogov, s katerimi kmetijsko ministrstvo uvaja mini agrarno reformo.		
Avtor:	Tatjana Pihlar		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	STANOVANJSKA GRADNJA		
29. 04. 2025	Večer	Stran/Termin: 3	SLOVENIJA
Naslov:	Hiter zakon, dolgotrajne negativne posledice		
Vsebina:	Ministrstvo za solidarno prihodnost želi s spremembami zakonodaje zagotoviti stabilno fi nanciranje in več javnih najemnih stanovanj, a strokovnjaki opozarjajo na hitenje s postopkom in breme, ki se prelaga na najemnike		
Avtor:	Sanja Verovnik		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA, STANOVANJSKI		

28. 04. 2025 www.rtv slo.si

Stran/Termin:

Naslov: "Arhitektura je vedno tudi orodje ljudi, ki imajo moč in

Naklada:

Avtor: Maja Kač

Površina/Trajanje: 1,00

Rubrika/Oddaja:

Žanr: SPLETNI ČLANEK

Gesla: NAJEMNA STANOVANJA



<https://www.rtv slo.si/kultura/intervju/arhitektura-je-vedno-tudi-orodje-ljudi-ki-imajo-moc-in-odrejai>

RTV SLO

RADIO ▶ TELEVIZIJA ▶ RTV 365 VEČ ▶ O RTV ▶

Najdi ...

MMC

SLOVENIJA SVET ŠPORT KULTURA ZABAVA IN SLOG POSEBNA IZDAJA

Film in TV Glasba Knjige Oder Vizualna umetnostArhitektura in oblikovanjeBediščina Recenzije Jezik Duhovno Drugo

Intervju >

Maja Kač

28. april 2025 ob 6.04
Ljubljana - MMC RTV SLO



"Arhitektura je vedno tudi orodje ljudi, ki imajo moč in odredajo, kako naj družba živi"

Intervju z arhitektom Milošem Koscem

"V vsaki arhitekturi je vedno prisoten tak ali drugačen nadzor nad družbo. Lahko spodbuja egalitarnost, lahko pa ustvarja matrico čim bolj popolnega ekonomskega ali političnega nadzora. To je nenehno prekletstvo arhitekture," pove arhitekt Miloš Kosec.



Miloš Kosec je arhitekt, predavatelj na Fakulteti za arhitekturo v Ljubljani in član umetniško-raziskovalnega kolektiva Nonument. Foto: BoBo

Edini način, kako se lahko arhitektura nadzora otrese, nadaljuje, je ta, "da to motri, o tem razmišlja in se zaveda, da če se nam zdi razumljivo, da sta v baročnem času bojišče in arhitekturni načrt med sabo povezana pojma, pa se mogoče manj zavedamo, da to še danes drži."

O nadzoru v arhitekturi, še zdaleč pa ne samo tem, razmišlja **Miloš Kosec** v svoji novi knjigi **Enfilade: življenje stanovanja** (izšla je pri založbi No! Press), v kateri ob predstavitvi zgodovine specifičnega koncepta baročnega stanovanja odpira zelo širok premislek o družbenem razvoju, življenju v Ljubljani v 20. stoletju, izzivih sodobne arhitekture in prostoru kot takem.

Enfilade [anfilád]

1. Pojem vojaške taktike, ki se uporablja za opis izpostavljenosti vojaške formacije sovražnikovemu ognju. Formacija ali položaj je v enfiladu, če je

Knjigo, ki je bila izhodišče za pričujoči pogovor, je v bistvu težko na kratko opisati, ne da bi jo v konciznosti povzetka oropali magičnosti, s katero avtor s suverenimi skoki v preteklost in nazaj v sedanost, v občo družbeno zgodovino in intimo lastne družine, spretno razlaga aplikativnost na videz pozabljene prostorske zasnove v današnji čas.



ogenj orožja usmerjen vzdolž njene nadjalžše osi.

2. Francoska baročna umestitev vseh vrat v nizu sob tako, da pogled ob odprtih vratih sega vzdolž vseh sob kot v palači. Vrata so običajno blizu okenskih sten. Sistem se izogiba hodnikom, zasebnost je zagotovljena npr. z zavesami okoli postelje.

(iz Miloš Kosec, *Enfilade: življenje stanovanja*, Ljubljana: Noi Press, 2024), str. 8.

Uvod v knjigo sta dve razlagi gesla enfilade, najprej vojaškega in nato arhitekturnega, ki iz prvega tudi izhaja (za lažje razumevanje pogovora obe razlagi navajamo v okvirju). Za hip se nam torej zazdi, da bomo na naslednjih straneh brali o izrazito specifični stvari v zgodovini arhitekture, ki pa se kmalu izkaže kot povsem univerzalna in povezujoča zgodba vseh nas. Koncept baročnega stanovanja, ki se je pozneje prenesel v meščansko arhitekturo 19. stoletja, poveže daljno preteklost z bližnjo. V manj poznani arhitekturni zasnovi avtor prepozna polje, prek katerega razmišlja tako o tem trenutku kot družbenih premenah skozi stoletja.

O stanovanju in ljudeh, ki so v njem bivali

Vendar avtor koncepta enfilade ne proučuje zgolj z distance poznavalca zgodovine arhitekture, ampak ga opazuje tudi skozi izredno osebno prizmo lastne družine. Ker je v enfiladnem tipu stanovanja žvela tudi njegova babica, ga je imel kot otrok sam priložnost doživeti, s pomočjo družinskega arhiva pa se približati tudi življenju stanovanja od konca 30. let do sredine 90. let 20. stoletja. Zato je knjiga pripoved o dveh stanovanjih – tako o razvoju samega koncepta od začetka urejanja človekovega bivalnega prostora do danes, kot o življenju, ki ga je babičino stanovanje (zelo podobno pa se je verjetno dogajalo tudi s številnimi drugimi) prestalo v približno 70 letih 20. stoletja.

Kljub temu, da je kot deček na obiskih pri babici sam doživel obravnavani tip stanovanja in da del knjige gradi na družinskem arhivu, se Kosec ne ujame v zanko nostalginega in enostranskega opevanja preteklih obdobij kot časa z boljšim posluhom za urejanje prostora.



Foto: Osebni arhiv

Prostor nas veliko bolj determinira, kot se zavedamo

Koncept enfilade mu je ves čas izhodišče za razmislek o prednostih in slabostih človekovega poseganja v prostor, izsledki tega premisleka pa podstat za formiranje arhitektovega temeljnega kreda. Kot pokaže spodnji pogovor, so namreč s prostorom povezana nekatera ključna vprašanja družbe in njenega razvoja, saj nas prostor veliko bolj determinira, kot se nam nemara zdi - navsezadnje je naša svoboda vedno omejena in določena tako z naravnimi kot umetnimi intervencijami v prostor.

"Prostor ni intenzivno izkustvo, je pa dolgotrajno in stalno v ozadju," pravi. V ozadju je tudi na fotografijah, ko je stanovanje pogosto le kulisa našega življenja, ki ga skušamo ovekoveti. In nekoč ni bilo bistveno drugače. "Ne glede na to, kako so meščani ponosni na svoja stanovanja, v prvi polovici 20. stoletja teh večinoma ne fotografirajo in tudi mi jih ne. Če ne objavljamo stvari v arhitekturni reviji, nihče ne fotografira praznega stanovanja. Največkrat ga fotografiramo kot ozadje za ljudi, ki so na fotografijah. Sam pa sem si želel narediti inverzijo običajni fotografiji, torej kako z zgodbami ljudi fokus izostriti na ozadje, na stanovanje. In obenem, kako za ozadje uporabiti zgodbe

ljudi, ki sem jih poznal ali pa jih poznam po fotografijah, dokumentih, pripovedih in legendah. Na ta način sem želel napisati knjigo o stanovanju, ne o njih."

Več o enfiladu nekoč in danes, o baročnih dvorcih in razjarjeni množici, ki je vdrla v Versajsko palačo, prav tako o neverjetno podobnih si meščanskih stanovanjih 19. stoletja, pa v spodnjem pogovoru z avtorjem knjige. **Miloš Kosec** je arhitekt, predavatelj na Fakulteti za arhitekturo v Ljubljani in član umetniško-raziskovalnega kolektiva Nonument.

Kot pove že podnaslov, govori knjiga o življenju stanovanja, pravzaprav osvetljuje dve življenji – eno je stanovanje, v katerem so žveli vaši stari starši in pokaže na pot, ki jo v kakšnih 70 letih prehodi samo stanovanje in z njim družina oz. obratno, drugo je življenje samega koncepta stanovanja kot takega, ki izhaja iz več stoletij stare zasnove in se šele v 20. stoletju spremeni. Kako zgodaj se je pri vas pojavilo zavedanje in fascinacija nad specifikto tovrstnega prostora – ste ga zaznali še v otroštvu, ko ste bili v stanovanju starih staršev, ali pa ste o tem začeli razmišljati pozneje, morda potem, ko



ste življenje zapisali arhitekturi, morda med študijem in ste ga povezali z znanim vam prostorom iz otroštva?

Knjiga se je zlepla skupaj iz več zelo različnih virov. Njeno jedro predstavlja akademska raziskava, ki sem jo med študijem v Londonu naredil brez kakršnegakoli zunanega povoda. Pripravljal sem sicer doktorat na drugačno temo, tega pa sem se lotil, ko sem ugotovil, da to moje predzadnje poletje v londonskih knjižnicah, kjer lahko najdeš zelo obskurne publikacije, ki jih nikjer drugje nimajo in so krasno akademsko okolje za raziskovanje. Vzel sem si dvotedenski predah od pisanja doktorata in se lotil druge bizarne teme, - baročnega stanovanja. Čeprav se načeloma ukvarjam s sodobno in modernistično arhitekturo, se pravi večinoma z 20. in 21. stoletjem, me je tema baročne in druge starejše arhitekture zanimala že prej. V obeh razumevanjih prostora ne vidim konflikta. Že v nasprotju, da je ogromno arhitektov v 90. letih 20. stoletja delalo minimalistične interierje, sami so pa zelo pogosto stanovali v starih meščanskih stanovanjih, zelo redko pa v svojih lastnih stanovanjih, ki so jih oblikovali, oz. v stanovanjih, ki so bili del standardne ponudbe arhitekturnih revij, se mi je odpiralo zanimivo vprašanje. Če imamo torej revije polne minimalističnih interierjev, njihovi avtorji pa za svoje bivanjsko okolje izberejo popolnoma odsluženo in nepraktično formo meščanskega stanovanja, je to vsekakor zanimivo nasprotje, ki bi ga bilo vredno raziskati. Tukaj je morda implicitno vstopilo tudi babično stanovanje. Ko sem ga jaz doživljal na daljših ali pa krajših obiskih, me je seveda očaral s svojo drugačnostjo. S starši smo živeli v manjšem in modernističnem stanovanju, babično pa bilo drugačno stanovanje od vseh, ki sem jih poznal. Potem so bile tu še vse te zgodbe, ki so ga napolnjevale.



📷 Konec 30. let sta se prababica in pradedek avtorja knjige preselila v stanovanje na Resljevi, kjer je družina živela do sredine 90. let 20. stoletja, ko so ga prodali. Na fotografiji: Enfilade stanovanja na Resljevi leta 1938 s prababico Karlo v zadnji sobi. Foto: Osebni arhiv M. Kosca

Potem je bila tu faza, ko sem delal še v Muzeju za arhitekturo in oblikovanje, kjer smo se s kolegi ukvarjali z razstavo iščem stanovanje, kjer smo raziskovali, kako je stanovanjska kriza stalnica Ljubljane in drugih evropskih mest. Zanimalo nas je, kako je stanovanje v jedru samoidentifikacije, če pomislimo, koliko pogovorov se v Ljubljani suče okrog nepremičnin.

Zadnji del lepljenja vseh teh zelo različnih virov je bilo povabila **Mance G. Renko** (urednica založbe No! Press, op. n.), naj napišem, kar si želim. Spomnil sem se na raziskavo iz Londona izpred sedmih let in da bi bilo mogoče na dostopen način začeti razmišljati, zakaj je baročno stanovanje popolnoma odsluženo in ga noben arhitekt ne obravnava kot resnega vzora novim tipologijam, po drugi strani pa je tako fascinantno, priljubljeno in drago. Staromeščanska stanovanja so v 90. letih 20. stoletja postala nepremičninska uspešnica in še danes ostajajo statusni simbol. Spomnil sem se, da lahko v življenju enega stanovanja najbolj suvereno razmišljam skozi živo in večgeneracijsko izkušnjo konkretnega stanovanja, ker točno tako stanovanje predstavlja bivalni okvir ene veje moje družine približno v obdobju 70 let. Imel sem srečo, da ima ta veja družine zelo dobro ohranjen družinski arhiv, predvsem pa zelo bogato dediščino pripovedi družinskih zgodb, s katerimi je bilo mogoče orisati prostor. Poskušal sem razbrati, kako se je stanovanje spreminjalo, kako je bilo agilno, kako je nekaj, kar se je sprva zdelo nepraktično bivanjsko okolje predstavljalo en zelo odprt, bolj fleksibilen sistem bivanja kot pa modernistično stanovanje.

Zgodbu stanovanja rekonstruirate na eni strani oprti na otroški spomin (zadnjič ste bili v njem, ko ste imeli devet let), na drugi strani pa, kot omenjate, na pričevanju družine in seveda dokumentacijo, ki ste jo uspeli najti. Sprva sem vas

želela vprašati, če se vam zdi 29 let star spomin na stanovanje dovolj zanesljiv za rekonstrukcijo, nato pa sem se spomnila, da se tudi sama v neverjetne podrobnosti spomnim stanovanja svojih starih staršev, ki jih že nekaj časa ni več. Tu so podrobnosti, vonj, taktilni detajli. Naš prostorski spomin, če temu lahko tako rečeva, je v resnici zares neverjeten.



“ Menim, da se naš spomin nezavedno najbolj veže na vonjave in na prostore, ne pa na okuse. Skratka, prostora ne doživljamo samo s pogledom - niti arhitekti ga ne doživljamo samo abstraktno, s predstavo, kje se premikamo po tlorisu, ampak ga doživljamo čutno, z vsemi čuti. Ne pozabimo, da je izkušnja prostora verjetno prva izkušnja, ki jo z vsemi čuti dojemamo.

— ...

Se strinjam. V resnici o tem premalo razmišljamo. **Meta Hočevnar** je v svoji knjigi *Prostori igre* zelo lepo opisala, da vse, kar se zgodi, se zgodi nekje. Skratka, zgodbe brez prostora, v katere bi se lahko odvila, ni. In to ni samo arhitekturna ugotovitev. Meta Hočevnar ni samo scenografka in režiserka, ampak je po izobrazbi arhitektka, kar se tudi pozna v načinu njenega razmišljanja. Če nisi arhitekt, je prostor običajno vedno v ozadju. Obenem pa nam določa možnosti, kaj lahko in česa ne moremo narediti. Midva sva v kavarno prišla skozi vrata, zato, ker skozi okno ne moreva zlesti notri ali pa bi za to potrebovala lestev. Ko torej nekdo postavi zidove in tla, odpre nove možnosti. Na stopnicah lahko seveda posedimo, ne moremo pa skozi steno, ne moremo skozi vrata, če nimamo ključa itd. Ko hodimo po mestu ali pa ko smo na podeželju, pogosto pozabljamo, da je naša svoboda omejena in določena tako z naravnimi kot tudi umetnimi intervencijami v prostor. Menim, da se naš spomin nezavedno najbolj veže na vonjave in na prostore, ne pa na okuse. Skratka, prostora ne doživljamo samo s pogledom - niti arhitekti ga ne doživljamo samo abstraktno, s predstavo, kje se premikamo po tlorisu, ampak ga doživljamo čutno, z vsemi čuti. Ne pozabimo, da je izkušnja prostora verjetno prva izkušnja, ki jo z vsemi čuti dojemamo. Pridemo v prostor in na nek način skozi prostor tudi odrastemo, medtem ko moramo jezik, svet konceptov, možnost komunikacije šele osvojiti, se v njem udomačiti ali pa si ga postaviti. Prostor pa vedno že obstaja. Prostor morda ni intenzivno izkustvo, ampak je pa dolgotrajno in stalno v ozadju. Tudi stari starši so pogosto implicitno prisotni, niso tako aktivni kot starši, ampak so pa vedno nekje v ozadju. Ko jih ni, ugotoviš, kako močen je ta manko. Za prostor to še bolj velja - ko je en prostor izbrisan, se začenjajo počasi izgubljati tudi zgodbe prostorov, če seveda ni pripovedovanja in spomina. To nima zgolj družinskih in osebnih, ampak tudi politične in družbene konotacije. Na primer, uničenje starega Roga v Ljubljani in izgradnja novega v veliki meri pomeni tudi izbris zgodb, ki so se tam dogajale. Gentrifikacija je nadomestitev nekkih zgodb z drugimi zgodbami, zato je treba včasih izbrisati fizične prostore in jih spremeniti ali pa na novo okrasiti. Vse to ni samo nov ornament prostora, ampak je tudi bitka za prostor. Če želiš zares učinkovito zbrisati zgodbe, moraš zbrisati prostore, v katerih so se dogajale. Najbolj neposredno lekcijo takega političnega potenciala prostora in njegovega izbrisa vidimo Palestini, kjer se tak način izrinjanja populacije dogaja že 80 let. Zato je ohranjanje zgodb toliko težje, ker prostorov, kjer so se te zgodbe odvijale, ni več.



“To je prostorska izkušnja, ki jo v današnjih stanovanjih večinoma iščemo zaman. Dvajseto stoletje je ustoličilo hodnik kot hrbtnico organizacije bivanja in podobno kot tekoči trak v tovarni racionaliziralo in optimiziralo vsakdan.” (Iz knjige M. Kosca, *Enfilade: življenje stanovanja*.) Na fotografiji družinsko stanovanje na Resljevi. Foto: Osebni arhiv M. Kosca



Tip baročnega stanovanja in s tem arhitekturnega koncepta, o katerem pišete, zaznamuje odprtost in preglednost. V vojaškem kontekstu, iz katerega izraz enfilade tudi izhaja, je tak prostor idealen za nadzor, omogoča linijo strela brez ovir. To je nekaj, kar je tudi v ozadju Haussmannove urbanistične preureditve Pariza v 19. stoletju, ki jo omenite kot prvo velikopotezno in družbenouničujočo gentrifikacijo kakšnega mesta – navsezadnje s tem urbanist ni samo omogočil udobno bivanje meščanskemu sloju, ampak iz mestnega jedra odstranil revne sloje, ki so v deželi revolucije vedno potencial upora. Oblasti pa je zasnoval avenije, ki potencialnim revolucionarjem onemogočajo skrivanje in otežijo uspešno vojaško formiranje. Nekaj podobnega pozneje počneta Hitler in Speer, danes pa vlečete vzporednico prav z Izraelom, ki v Gazi in Vzhodnem bregu enfiladno snuje nove taktike bojevanja z rušenjem stavb v ravni liniji. Gre torej za uporabo prostora kot orožje, kar opišete kot enega najbolj grizljivih enfilad današnjega sveta.

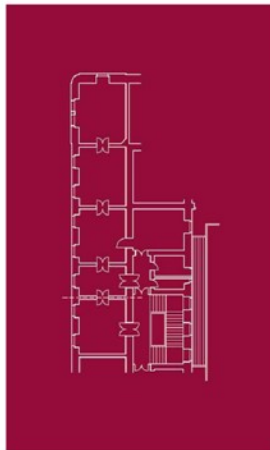


Foto: Osebni arhiv

Tudi meni je bil pojem enfilade samo bežno znan. Že v arhitekturi ta termin ni dolgo časa v uporabi. Ima pa termin zelo zanimivo zgodovino. Če bi ga želeli sloveniti, bi bil nemara primeren izraz nanizanka – se pravi nizanje, povezovanje sob med seboj v eni ravni liniji, tako da so vsa vrata med njimi umeščena v eno samo os. To pomeni, da iz prve sobe vidimo tudi vse ostale sobe, ker se nam odpirajo v perspektivi. Vse do zadnje sobe se nam tako pogled prosto odpira. Pred seboj imamo neke vrste oder, kjer se vratni okvirji vedno bolj zmanjšujejo in vsaka izmed sob predstavlja drugačen ambient, povezane so pa z enim samim pogledom. To je stanovanje prehodnih sob brez hodnika. Zanimivo pri tem je to, da gre za baročno stanovanje, v bistvu pa tudi prvo obliko stanovanja, ki ga poznamo. V knjigi napišem, da so ljudje tisočletja živeli v vseh mogočih oblikah – v gradovih, kmečkih izbah, hišah. Ne pozabimo, da je v slovenski kmečki hiši glavni bivalni prostor tudi hiša, to je tisti prostor s kmečko pečjo in kuhinjo na drugi strani. In to je bazična enota v palačah in v meščanskih hišah. Nihče pa ni živel v stanovanjih. Stanovanje je razmeroma nov izum 16., 17. stoletja. Da se je stanovanje sploh rodilo, je bilo potrebno povezovanje različnih sob in prostorov. Tega se na začetku ni doseglo s hodnikom, ampak so to storila prehodna vrata v eni osi, ki so iz sob ustvarila zelo pomemben način gibanja.



Haussmann je svoji megalomanski urbanistični prenovi Pariza, ki ga je odprl z širokimi avenijami, z potencialnim revolucionarjem onemogočil skrivanje in zapiranje manjših ulic. Na fotografiji Rue de Rivoli, ki je bila prvi bulvar Haussmannove prenove – ta je služil tudi kot model ostalim bulvar. Foto: Wikipedia

Izvor termina enfilade ni arhitekturen, ampak vojaški termin in pomeni v streljanje s topništvo vzdolž najdaljše osi sovražnikove formacije, kar je najbolj uničujoč ogenj zato, ker krogla v tej smeri podre največ teles. To je bil seveda del običajne vojaške izobrazbe vsakršnega taktika, oficirja in topništva na baročnem bojišču 17. in 18. stoletja, na primer našega **Jurija Vege**, ki je bil topniški častnik v habsburški vojski. In ni naključje, da sta na prvi pogled popolnoma različni sferi vojaškega bojišča in intime domačega stanovanja povezani z istim terminom. V 17. stoletju so bili arhitekti pogosto tudi vojaški inženirji, ki so načrtovali tudi premike formacij po vojaškem polju, tudi fortifikacije, oblegovalne naprave, obzidja in podobne utrdbe. Obenem pa so bili seveda isti ljudje načrtovalci velikih novih palač. Pri Versaillesu ne gre samo za os enega stanovanja, ampak za os obvladovanja pokrajine in mesta, tako da je vrt neposredno povezan s kraljevo palačo. Na ta način izraža moč podobno kot na bojišču. Arhitekti so pristop nadziranja prostorov in njihovega povezovanja, vzpostavili tako, kot če bi s topom ustrelili skozi stene. Dobro se je spomniti, da je v lepem, impresivnem, baročnem, razkošnem stanovanju implicitno prisotna tudi ta topovska krogla, da sta tukaj vedno tudi nasilje in nadzor, da gre za vzpostavljanje najkrajše racionalne, striktno razumne, ampak zato nič manj uničujoče linije nadzora. Ta dvojnost je lastna arhitekturi, ki je nujno potrebna za to, da bi lahko na smiselno, human način poskrbeli za bivanjske potrebe največjega števila ljudi. Še zlasti je to arhitektura dobro izvajala v 20. stoletju z modernizmom. Po drugi strani je pa arhitektura vedno tudi orodje ljudi, ki imajo vojaško, finančno, politično in družbeno moč, in z naročili in svojimi izvajalci arhitekti odredijo, kako naj družba živi.

V vsaki arhitekturi je vedno prisoten tak ali drugačen nadzor nad družbo. Lahko spodbuja egalitarnost, enake možnosti, lahko pa seveda ustvarja matrico čim bolj popolnega ekonomskega ali političnega nadzora. To je nenehno prekletstvo arhitekture. Edini način, kako se ga lahko otrese, je seveda, da to motri, o tem razmišlja in se zaveda, da če se nam zdi še razumljivo, da sta v baročnem času bojišče in arhitekturni načrt med sabo povezana pojma, se mogoče manj zaveda, da to še danes drži. Vprašanje, kako bomo postavili klopi v parku, ali bodo narejene tako, da preprečujejo brezdomcem spanje v javnem prostoru, je nekaj zelo podobnega, kot je vprašanje, kako bo načrtovalec Pariza 19. stoletja vrezal nove



avenije po mestu. To lahko delamo na en ali pa na drugačen način. Danes stvari niso nič manj militarizirane, kot so bile v 19. ali pa 18. stoletju. Če omenim primer Izraela - izraelski arhitekt **Eyal Weizman** je ustvaril celo serijo kritičnih knjig, kjer razbira način, kako izraelska družba in vojska uporabljata arhitekturo za to, da vzpostavljata dolgoročno infrastrukturo okupacije in nadzora nad celotnim palestinskim ozemljem. Weizman tega seveda ne more delati v Izraelu, ampak v Londonu, kjer se vprašanju posveča s svojim kolektivom Forensic Architecture at Goldsmiths, ki je po mojem mnenju eden izmed intelektualno prav gotovo najbolj zanimivih prispevkov k humanistični arhitekturi zadnjih desetletij. Naenkrat ne gre več za ustvarjanje novih prostorov, ampak za uporabo arhitekturne vednosti, da lahko razkrinkavajo imperialistična nagnjenja držav, vojsk, tudi lastnih vojsk. V primeru Izraela je vedno potrebno poudariti, da je cela serija kritičnih intelektualcev, ki se poskušajo tudi genocidnim nagnjenjem svoje države upirati tako, da se proti temu aktivno borijo. Eyal Weizman je eden izmed najbolj izpostavljenih. Skratka, ta sprega med arhitekturo in nasiljem je lahko nereflimirana in takrat postane destruktivna, ali pa reflektirana, ko pa postane stvar odgovornosti arhitektov v 21. stoletju. Takrat pa se lahko začnemo proti tem tendencam aktivno boriti. To sicer ni bil neposredni cilj te knjige, je pa nenehno prisoten v ozadju.

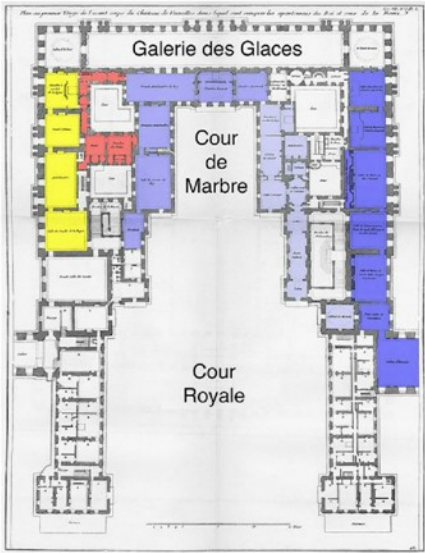


📍 "Preseneča me, da se še danes, v 21. stoletju, arhitekti nekritično prepuščamo iluziji, da ko narišemo tloris neke hiše, naj gre za poslovno palačo ali zasebno hišo, in določimo funkcije posameznih prostorov, soba, pretvarjamo, da se bo ta hiša dejansko tako tudi uporabljala. Že pri novi hiši ni tako." Foto: BoBo

Zasnova Versajske palače, ki je s tem odprtim, povezljivim načinom stanovanja tako pisana na kožo razkošnemu in družabnemu življenju Ludvika XIV., postane pozneje zelo priročna za razjarjeno lačno množico, ki je vdrla v dvorec in strmoglavila Ludvika XVI. In Marijo Antoaneto? Ob načrtovanju palače seveda arhitekti tega niso mogli predvideti oz. o tem niso ni razmišljali, saj se je kaj takega takrat zdelo nepredstavljivo. To velja za vsako arhitekturo, da ni mogoče predvideti vseh načinov njene uporabe. Preseneča me, da se še danes, v 21. stoletju, arhitekti nekritično prepuščamo iluziji, da ko narišemo tloris neke hiše, naj gre za poslovno palačo ali zasebno hišo, in določimo funkcije posameznih prostorov, soba, pretvarjamo, da se bo ta hiša dejansko tako tudi uporabljala. Že pri novi hiši ni tako. Ko se zdi, da je arhitektovo delo zaključeno in je hiši prepuščeno, da funkcionira na način, kot sta si ga arhitekt in naročnik zamislila, se izkaže, da se nobena hiša ne odvija popolnoma na tak način. Še več, zelo veliko primerov je, ko se hiše začnejo razmeroma hitro uporabljati na drugačen način. Mogoče je v prostoru, kjer naj bi bila dnevna soba, svetloba bistveno manj prijazna ali pa ni dovolj toplo in se ljudje zatečejo nekam drugam. Lahko pa gre za spremembo, ko nekdo kupi hišo in jo adaptirala za popolnoma drugačne namene. Pri starejših hišah je to skoraj pravilo. Če greva na sprehod po Stari Ljubljani, si upam trditi, da razen stolnice in do določene mere škofijske palače, ni hiše, ki bi bila stara 300 let ali več let in bi se uporabljala za enake namene kot v času gradnje. Hiše so bile že mnogokrat adaptirane, nenehno so se spreminjale, opisi prostorov ne veljajo več.



Versailles je zelo dober primer, kako hitro se lahko pravila igre obrnejo prav zaradi arhitekture. Versailles je bil dejansko verjetno najbolj osupljivo in najbolj bogato opremljeno gledališče moči francoskega monarha. Zaradi tega je bil tudi arhitektura nadzora. Eden izmed najmočnejših enfiladov je imel desetine sob, povezanih v isto linijo z namenom, da fascinira s prostorom, arhitekturo, freskami, opremo, bogastvom, zlatom, ceremonialom, lepo oblečenimi ljudmi, z glasbo in mašo, na koncu pa s sprejemom pri kralju kot vrhuncem vsega dogajanja. Vse to, tako živi kot neživi del prostorsko baročnega teatra, sta bila vzpostavljena zato, da francoska monarhija širi svoj mehki vpliv, danes bi temu rekli svoj kulturni kapital. To se jim je tudi fascinantno posrečilo. Vsi dvori so se začeli obnašati, kot da so Versailles. Vsi so začeli govoriti po francosko, graditi mini versajske palače. Tudi pri nas imamo manjše odmeve, na primer Dornava ali pa Novo Celje, ki sta zelo kakovostna odmeva teh vplivov, ki so se začeli formirati v 17. stoletju v Franciji. V času francoske revolucije pa se vojaška arhitektura, kjer so sobe v liniji nanizane ena za drugo in je možno nadzorovati prav vse, obrne proti lastnim prebivalcem. Naenkrat vrata v liniji omogočijo množici, da plane po kraljičinem stanovanju in jo zasleduje. Ker se jim vladarica ne more nikamor skriti, se lahko zateče samo k svojemu možu. To vojaško polje, preslikano v kraljevo palačo, naenkrat postane vojaško polje revolucije. Seveda pa nihče izmed arhitektov, niti sončni kralj, na to možnost niti ni pomislil. Ta pripoved o Versaillesu pokaže, da so vse te stvari sestavni del nalog, izzivov in nereflimiranih delov arhitekture tukaj in zdaj. Tako da je po mojem mnenju to v resnici knjiga o arhitekturi 21. stoletja.



✎ Tloris Versajske palače iz ok. 1742. Modro obarvani prostori so bili kraljevi porstori - v najtemnejši modri je veliko kraljevo stanovanje, z rumeno in rdečo pa so označeni kraljičini prostori. Foto: Wikipedia



✎ Versajska palača na sliki Pierra Patela iz ok 1668. Pri tej znameniti palači francoskih kraljev ni šlo zgolj za os enega stanovanja, ampak, kot pove sogovornik, za os obvladovanja pokrajine in mesta, tako da je vrt neposredno povezan s kraljevo palačo. Podobno kot na bojišču je tudi na ta način izražena vladarjeva moč. Foto: Wikipedia



Čeprav je enfilade zasnova baročne arhitekture, pa prvi zametki nastanejo v zgodnji renesansi s pojavom prvega stanovanja. Se pravi govorim o t. i. beneški palači oz. Palača Barbo v Rimu, rezidenci kardinala in poznejšega papeža, ki je bila zasnovana po sicer podobnem principu kot poznejše enfilade, le da ni šlo za povezovanje, ampak prostore, kjer je bilo jasno določeno, kje se določenim osebam dostop konča in kje je dostopno samo še povablencem oz. lastniku samemu. Zanimivo v tem prvem kardinalovem stanovanju zadnji, se pravi najbolj nedostopen, zaseben prostor, ni spalnica, ampak kabinet – kot nek delovni prostor oz. prostor razmišljanja in dela? Danes je najbolj zaseben prostor spalnica, kabinet niti ni nujno nekaj, kar še ohranjamo.

Pozneje je v baročnem stanovanju postelja neke vrste ambasador svojega lastnika. Ne pozabimo, da je baročno stanovanje namenjeno eni osebi, tudi kadar gre za poročeno osebo. Kardinal seveda ni bil poročen, ampak v naših dvorcih imamo aristokratska stanovanja, kjer je levo krilo moško, v desnem pa žensko stanovanje. Vsak zakonec ima torej svoje stanovanje, danes pa je to bistveno drugače, saj je stanovanje enota enega gospodinjstva. Prvotno so bile torej te arhitekturno ambiciozne zasnove narejene po meri enega človeka in ta človek je običajno seveda javna oseba, torej nekdo, ki nenehno sprejema ljudi. Ljudi sprejema, ker ga za nekaj prosijo, obenem pa tudi zato, da v stanovanju uprizarja svoj družbeni status. Zato je stanovanje oder moči in družbe, je mikrokozmos, kjer je status posameznih obiskovalcev zelo merljiv glede na to, kako globoko lahko prodrejo v stanovanje. Vsi, tudi najrevnejši kmet lahko vstopi v največjo in najbolj asketsko opremljeno sobo stanovanja, to je ponavadi dvorana. V avdienco sobo lahko pristopijo že samo ljudje, ki so lepo oblečeni, niso najrevnejši in imajo neke razloge, da lahko pridejo bližje. In tako naprej. Globlje kot lahko prodirajo, bližji so lastniku oz. višje so na hierarhični lestvici. Spalnica s posteljo je v resnici neke vrste center stanovanja, ne pa najbolj zaseben del stanovanja. Postelja v trenutku, ko lastnika ni doma, zastopa njegovo telo, je neke vrste fizični center stanovanj. Tudi v Versaillesu je veljalo, da lahko, kadar monarha ni doma, v celotno stanovanje vstopi kdorkoli, če je spodobno oblečen. Zato so na vhodu v Versailles ljudem za plačilo oddajali v najem sablje, ker je k spodobni obleki spadala tudi sablja.



☞ "Ne pozabimo, da lahko danes baročno stanovanje doživimo z vso pozlato in umetninami, ni pa več ljudi, ki so se takrat gibali po stanovanju. Prostori so bili polni lepo oblečenih ljudi, ki so imeli natanko odrejeno mesto in smer gibanja, kje so se lahko usedli, kje se niso smeli usesti, na kakšne stole so se lahko usedli." Foto: BoBo

Danes so naše vladne palače bistveno bolj zaprte pred ljudmi. Cena vpliva francoske monarhije je bila ta, da je bil kralj popolnoma javna oseba, ki ni imel nikakršne zasebnosti. Če se vrneva nazaj v baročno stanovanje, je kabinet edini prostor, kjer zasebnost sploh nekaj pomeni. Navsezadnje je zasebnost stvar meščanstva in 19. stoletja. Kabinet pa je edini prostor tega stanovanja, ki je namenjen eni osebi, njegovim oz. njenim zasebnim hobijem. Običajno je šlo za kabinete kuriozitet, včasih so bili to so prostori za pisanje pisem, za zelo zaupne pogovore, vedno samo na štiri oči. Dostop do tega osebnega prostora je bil redek privilegij. To je bil edini prostor baročnega stanovanja, kjer je zasebnost sploh karkoli pomenila, povsod drugod so bili prostori prehodni, kar pa ne pomeni, da niso bili nadzorovani. Prostori zgolj niso bili mišljeni, kot prostor intimne, kamor se lastnik umakne pred svetom, ampak ravno obratno, to so prizorišča njegove vloge v svetu.

Od samega začetka gre pri enfiladah za arhitekturni simbolni podčrtaj in neke vrste prostorsko legitimiranje družbenega

ustroja, ki se ga dolga stoletja razume kot odsev božjega reda na zemlji. Gre za simbolno in praktično poudarjanje tega na bivanjski ravni, kar se dosega z urejanjem prostora, z arhitekturo. Na nek način spominja na zasnovo cerkve, kjer se mimo stranskih kapel sprehodimo proti najsvetejšemu delu v prezbiteriju.

Vsekakor gre za odsev nebeškega reda. Če namreč kralj ni nujno predstavnik Boga na zemlji, je pa ključni del nebeškega reda na zemlji. Na sploh je imaginarij sončnega kralja v Versaillesu neposredno aludiral na božanskost. Kdorkoli je na primer šel mimo kraljeve postelje, kadar kralja ni bilo v njej, je moral pred njo poklekniti. Dobesedno gre za prenos verskega obredja v posveten kontekst. Od tu se je razširilo to po Evropi in večina vladarskih rezidenc ima posteljo z baldahinom, ki deluje kot oltar. Postelja je bila od tega prehodnega dela enfilade ločena s pozlačeno ograjo, ki je fizično ločevala navadne ljudi od posvečenega



dela, se pravi prostora, kjer je monarh spal. Seveda je tam običajno spal samo za ceremonialne potrebe. V resnici je imel ležišče nekje drugje in je šele zjutraj prišel v posteljo, da so se lahko ti ceremoniji odvili. Ne pozabimo, da lahko danes baročno stanovanje doživimo z vso pozlato in umetninami, ni pa več ljudi, ki so se takrat gibali po stanovanju. Prostori so bili polni lepo oblečenih ljudi, ki so imeli natanko odrejeno mesto in smer gibanja, kje so se lahko usedli, kje se niso smeli usesti, na kakšne stole so se lahko usedli. Vse je bilo natančno določeno tako kot v baročni cerkvi. To je absolutno dobra primerjava. Arhitektura in notranje oblikovanje sta sestavni del ceremonija, ki se je odvijala.



📍 "Nikoli prej in nikoli pozneje nimamo tako tipizirane arhitekture. Fasade so zelo različne, nekatere so neobarokne, neogotske ali pa neorenesančne, za njimi pa je popolnoma enaka razporeditev podobno velikih prostorov." Na fotografiji: Pogled z balkona stanovanja na Resljevi. Foto: Osebni arhiv M. Kosca

Najprej je bila to torej zasnova plemiške arhitekture, od tam je potem vstopila tudi v meščansko. V 19. stoletju postanejo mestna stanovanja tako poenotena, da zapišete, da je to edino obdobje, kjer lahko arhitekt ob pogledu od zunaj izriše vsa stanovanja v stavbi. Arhitekturne rešitve zadnjih nekaj stoletij so se sistematizirale v premišljen bivanjski princip. Tudi vaša prednika, Leon in Karla se leta 1938 preselita v stanovanje na Resljevi, njuno prejšnje stanovanje na Šelenburgovi se ruši, vstopita pa tako rekoč v enako zasnovo, kot sta jo poznala od prej.

Verjetno sta v zelo podobnem stanovanju živela tudi prej v Pragi, kjer sta bivala do konca prve svetovne vojne. V Pragi so se zidala natanko taka stanovanja kot v Ljubljani, prav tako na Dunaju, v Vroclavu, Berlinu ali pa v Parizu. Ko danes govorimo o tipiziranih stanovanjih, pogosto razmišljamo o modernistični arhitekturi, o velikih blokih, kjer so stanovanja enaka drugo drugemu, recimo v Fužinah ali v Savskem naselju. To se nam zdi tipizirana arhitektura. Vendar menim, da arhitektura nikoli ni bila tako tipizirana, kot v enfiladnih stanovanjih 19. stoletja, kjer so bili vsi tlorisi in prostori tako rekoč enaki. S tem ne mislim le način povezovanja sob, ampak tudi same dimenzije - običajna soba meščanskega stanovanja od Trsta do Lübecka ima stranico približno 5,5 m, je približno kvadratne oblike, ima dve okni. To je bila matrica bivanja, ki je omogočala, da so ljudje, tako kot moja pradedek in prababica, naložili na železniški vagon pohištvo, prispeli v Ljubljano, se pravi pradedkovo rojstno mesto, in preprosto razporedili pohištvo zelo podobno, kot je bilo razporejeno v Pragi. Nikoli prej in nikoli pozneje nimamo tako tipizirane arhitekture. Fasade so zelo različne, nekatere so neobarokne, neogotske ali pa neorenesančne, za njimi pa je popolnoma enaka razporeditev podobno velikih prostorov. Nosilni zidovi so enako debeli, zgrajeni so iz enake vrste opeke, razponi so standardizirani, saj je bil lesen tram dimenzij 5,5 metra dovolj poceni in obenem statično zanesljiv, da ga je bilo še smiselno uporabljati, obenem pa omogoča dovolj velik razpon, ki je ustrezal okusu meščanskih najemnikov. Od prvega do zadnjega je šlo za najemniška stanovanja in zato so bila lepo oblikovana, da so pritegnila najemnike. Takrat najemanje stanovanja ni pomenilo, da niso imeli denarja za lastniško, ampak je bilo



najemniško stanovanje za meščane popolnoma zanesljiva in stalna oblika bivanja.



☞ "Na nek način mislim, da smo vsi arhitekti poklicni optimisti. Naš cilj na koncu ni nujno več samo gradnja. Svet je zdaj že do skrajnih meja napet v smislu nove porabe prostora, novih gradenj, nove potrate materiala, novega ogljičnega odtisa in tako naprej, ampak to še ne pomeni, da arhitekti v tem svetu naenkrat nimajo več vloge. Kajti cilj našega delovanja nikoli ni bil gradnja, čeprav je to mogoče protiintuitivno, ampak vedno izboljševanje bivalnega okolja za ljudi. Danes mogoče niti ne samo za ljudi, ampak za celoten planet," je prepričan Miloš Kosec. Foto: BoBo

Meščanstvo je bilo zelo obsedeno s plemstvom. Po eni strani ga sovraži, sovraži njihov kulturni okus, dedne privilegije, kulturno superiornost in snobizem. Navsezadnje ljudje, ki so tekli po enfiladu Versaillesa, niso bili protokomunistični revolucionarji, ampak so bili predstavniki novega naraščajočega meščanskega sloja. To so bili ljudje, ki so bili prepričani, da so lahko razlike v družbi osnovane samo na podlagi premoženja in osebnih sposobnosti, ne pa dednih privilegijev. Po drugi strani pa je meščanstvo seveda želelo postati novo plemstvo in zato prevzemalo plemiške atribute, tudi plemiško obliko stanovanja. Obenem pa niso mogli zanikati, da je za razliko od plemstva ena izmed ključnih stvari, po katerih hrepenijo, zasebnost. Vendar zasebnosti je v neposrednem konfliktu z enfiladom. To pa je nekaj, kar se potem razreši šele v 20. stoletju s funkcionalističnim stanovanjem, ki je seveda meščanski, ne socialistični izum. Ampak celo 19. stoletje in začetek 20. stoletja povsod po Evropi meščani živijo v nekakšni prilagojeni obliki baročnega plemiškega stanovanja.

Kot sva že omenila, omogoča zasnova enfilada na eni strani povezanost prostorov in bivačih, obenem pa nadzor. V teh prostorih se ne more nič zgoditi, ne da bi starši za to vedeli.

Celo sami zapišete ob očetovi anekdoti, da je skrivni v

prehodnih sobah težko ohranjati. Za to pa obstajajo številni skrivni predali.

Stvar zasebnosti v stanovanju, ki je polno prehodnih sob, ni več soba. Kot vidimo, na primer, v knjigi oz. filmu Nevarna razmerja, so v takšnih prostorih stvar zasebnosti skrivni predali v pisalnikih. V baročnem stanovanju zasebnost ni stvar prostora, ampak pohištva, skrivnih predalov, ključev, pisem. Se pravi ni prostorska determinanta, saj se ne umaknemo v zaseben prostor, ampak se umaknemo v zasebno zavest. Tudi v družinskem stanovanju, o katerem pišem, je bilo polno tovrstnih zadev. Kot otrok sem odpiral predale in v starih papirjih iskal stvari, ki so bile pozabljene.

V družinskem arhivu, ki nikoli ni bil narejen namensko ali urejen, so ostanki stvari, ki niso bili vrženi stran ali pa so bili od nekdaj razumljeni kot nekaj pomembnega za družinsko identiteto. Na žalost se je ohranilo zelo malo pisem, in še ta samo po naključju, čeprav lahko sklepamo, da je bilo že zaradi geografske razpršenosti družine verjetno izmenjanih ogromno pisem. Kakorkoli, skrivni oz. vsaj zaklenjeni predali so bili namenjeni vzdrževanju intimne v stanovanju, ki se je v bistvu borilo proti tej intimi. Včasih pa je bil tak predal tudi stvar preživetja. Ena izmed anekdot, ki jih v knjigi nizam, je, da je v času okupacije v Gestapo v stanovanju izvedel racijo. In če tiski Osvobodilne fronte ne bi bili skriti v skrivnem predalu jedilne mize, ki je še danes ohranjena pri teti, ali pa v primeru, da bi bili agenti Gestapa malo bolj sposobni, bi verjetno mojega pradedca in prababico odpeljali v taborišča ali zapor. Jedilna miza s predalom je sicer stala v osrednjem delu stanovanja in zdi se, da sta pradedek in prababica upoštevala zlato pravilo, da je najboljše skriti stvari na najbolj očitnih mestih.

Ena izmed poant knjige je, da stanovanje nikoli ni umik pred družbo v intimo, ampak je vedno mogoče celo najbolj oster spopad političnih in družbenih tenzij v družbi. Lahko gre za primer, ko ti v stanovanje vdreta vojska ali policija, lahko je pa tudi znotraj družine. Ali pa, ko ti vselijo najemnika, kar se je v tem stanovanju tudi zgodilo. Seveda različne generacije uporabljajo isto stanovanje na zelo različne načine. Kot verjetno v številnih drugih so bile tudi v tej družini vrednote ene generacije zelo različne od vrednot druge generacije. Stanovanje bistveno določa, kako je mogoče razrešiti te konflikte.



📷 Izpraznjeno stanovanje na Resljevi ob prodaji leta 1996. Foto: Osebni arhiv M. Kosca

Nadzor omenjate tudi ob zgodbi babice, ko pišete, da se ga je osvobodila, skupaj s starim vrednostnim sistemom, ko se je v vojni kot 21-letno dekle kljub hudi preizkušnji uprla okupatorju in, kot je pozneje zapisala, bila ponosna, da ni klonila. Strani, ki jih namenite delovanju vaše babice med vojno, se zdijo kot poklon njeni odločni držji, njenemu upor, vztrajanju pri tistem, kar je menila, da je prav. Nekaj, kar so prestali tedaj naši številni dedki in babice, pa je ostalo nezapisano, pozabljeno, tudi z vašim zapisom pa dobi neko veljavo. Na sploh ji namenjate v knjigi pomembno mesto, vaši zapisi o njej, dajo slutiti, da vam je bila pomembna vzornica in se ji tudi s tem zapisom poklanjate.

Mislim, da je to res. Mogoče je ob pisanju knjige postalo to še bolj res. Moja babica Draga Rogl je bila gotovo oseba, okrog katere se je ta del družinskega življenja vrtel. Opisujem družinska kosila, ki so bila eden redkih dogodkov, ko se je okoli babice zbrala celotna družina. Babica je bila močna osebnost, na eni strani je bila rezultat meščanske vzgoje, obenem pa tudi prekinitev z meščanskimi vrednotami. Na podlagi dokumentov, pisem in najdene avdiokasete, na kateri je posnetek babice, ki smo jo posneli, ko sem bil star približno 10 let, in mi je koristila kot pomemben vir za rekonstrukcijo dogajanja med vojno, se mi je izrisala oseba v vihrav 20. stoletja. In zares v Sloveniji ni družine, kjer ne bi na tak ali pa drugačen način prav v tem obdobju od 30. pa do 90. let večkrat vzdignila prah ter premetala družbena in družinska razmerja. Veliko ljudi je zaradi teh dogodkov izgubilo življenje, med njimi babičin brat. Ko sem prebral njene besede ali pa poslušal kaseto, sem začel ceniti dejstvo, da to, kar je babica od predvojnih meščanskih krogov prevzela in ohranila, ni bilo fetišiziranje premoženja, materialnih zadev in fizičnih znakov meščanske tradicije, ampak način, kako je izražala meščanske manire in trdno osebno prepričanje. Družina je bila vedno narodno zavedna in liberalno usmerjena, ampak babica se je z bratom uprla generaciji svojega očeta, ki je bil bančnik in tipičen predvojni liberalec, in torej vse prej kot komunist. Babica in brat pa sta bila privrženca ideje, da je treba družbene razmere radikalno spremeniti. Pred vojno družina ni spadala med bogataše, vseeno pa je živela bolje kot 90 odstotkov njihovih someščanov. Med drugo svetovno vojno sta babica in njen brat vsak po svoje izkusila osvoboditev očetovskega nadzora, nadzora meščanske družbe, ki je težilo k hierarhiji in neenakomerni porazdelitvi materialnih dobrin, kar je bilo verjetno za njiju formativno.

“Eden od namenov te knjige je mogoče lahko tudi pokazati, kako veliko kontinuitete je v naši družbi. Pa tudi, da meščanstvo in

Lepo se mi je zdelo, da je babica združevala upor proti materialni fetišizaciji, ki zaznamuje meščanstvo, in obenem ohranila meščansko kulturo. To je ravno obratno od zgodb, ki smo jih bili vajeni spremljati z restitucijo meščanskega reda po letu 1991.



socialistična revolucija nista bila nujno samo antitezi, ampak je bilo zelo veliko liberalnih meščanov, ki so sodelovali s komunistično partijo.

— ... Takrat so nas preplavile zgodbe, kako je meščanstvo med komunizmom samo trpelo, da jim je bilo veliko stvari odvzetih, streljali so v lestence in tako naprej. Naenkrat je postala fama izgubljenega premoženja bistveno bolj pomembna kot izgubljena življenja ljudi med okupacijo. Eden od namenov te knjige je

mogoče lahko tudi pokazati, kako veliko kontinuitete je v naši družbi. Pa tudi, da meščanstvo in socialistična revolucija nista bila nujno samo antitezi, ampak je bilo zelo veliko liberalnih meščanov, ki so sodelovali s komunistično partijo. Tak primer so bili, na primer Vidmarji ali pa Stanovniki. Velikokrat gre za velike kontinuitete in kdorkoli želi izrisati zelo črno-bele podobe, ne bo daleč prišel. Sam sem rojen leta 1986 in sem v zgodnjem otroštvu doživljal to restitucijo pomena lastnine, ki se mi je zdela zelo brutalna, brez kakšne velikodušne kulture, zato se mi zdi, da sem za nazaj odkril, da lahko, gotovo seveda pristransko, v svoji babici identificiram nekoga, ki je združeval nekatere dobre plati starega meščanskega reda in zahteve po radikalnih spremembah družbe, ne da bi zato zahteval vzpostavitev nove neenakosti, novega materialnega nasilja. Zato se mi je zdelo dobro napisati knjigo o meščanskem stanovanju, v kateri ne bi bilo snobizma ali pa samo zgodb trpljenja nenehno tlačenege sloja. Tak pogled se mi zdi izkrivljen in izrazito parcialen. Gotovo so se dogajale tudi velike krivice, ampak zgodovina je bistveno bolj živopisana in kompleksna.

Življenje stanovanja, naj gre za koncept enfilada ali konkretno stanovanja vaših starih staršev, pokaže, kako se je družba spreminjala v času, vendar te spremembe so redko jasna zareza, večinoma gre za postopne, sprva nemara komaj opazne preobrate. V vsakem poglavju, ki se v zgodovinskih knjigah bere kot prelomna zareza, je bilo kar nekaj časa sobivanje starega in novega sveta. Zdi se mi, da je to ena od ključnih stvari, ki ste jo želeli ubesediti: to počasno metamorfozo sveta, družbe, življenja. Tudi zdaj se zdi ali pa se vsaj veliko o tem govori, da smo v neki vmesni točki sveta, ki se posavlja in nečesa negotovega pred nami. Kako ga vi dojemate?



📍 Otroštvo na balkonu Resljeve v 70. letih 20. stoletja. Foto: Osebni arhiv M. Kosca

Mislím, da smo vedno v svetu vmes. Predstavljám si, da družba nikoli ne sedi na foteljih in ugotovi, točno takšen je naš čas. Vedno živimo v nečem, kar je vsaj nekoliko neznanó. Na nek način mislim, da smo vsi arhitekti poklicni optimisti. Naš cilj na koncu ni nujno več samo gradnja. Svet je zdaj že do skrajnih meja napet v smislu nove porabe prostora, novih gradenj, nove potrate materiala, novega ogljičnega odtisa in tako naprej, ampak to še ne pomeni, da arhitekti v tem svetu naenkrat nimajo več vloge. Kajti cilj našega delovanja nikoli ni bil gradnja, čeprav je to mogoče protiintuitívno, ampak vedno izboljševanje bivalnega okolja za ljudi. Danes mogoče niti ne samo za ljudi, ampak za celoten planet. Kako priti do tega boljšega življenjskega okolja, je pa seveda stvar specifičnih odločitev - ali je to gradnja novih stanovanj ali adaptacija starih, preureditev uporabnih razmerij, kot je obdavčitev? Ali je to drugačen način bivanja, bolj demokratično deljenje razpoložljivih resursov? Vse to so arhitektove naloge. To knjigo lahko seveda beremo tudi kot poskus drugačnega razumevanja vloge arhitekta v družbi. Absolutno se strinjam z branjem, ki ste ga ponudila, da je torej nemogoče zgodbo neke družbe ustvariti z letnicami velikih prelomnih dogodkov, ampak ravno tako je mogoče opisati mikrozgodovino, mikroprostor, se pravi povezati prostor in čas na drugačen način in včasih celo bolje razumeti, kakšna so bila neka obdobja, kako so ljudje v njih živeli, kot pa z bolj ali manj karikiranimi črno-belimi pregledi velikih prelomov. Makrozgodovina je vedno stvar preloma letnic, odločilnih ukrepov in trenutkov. V taki zgodovini se zdi, da se stvari nenehno spreminjajo. Mikrozgodovina posameznega stanovanja pa je zgodovina trajanja, prilagajanja, fleksibilnosti in adaptacij. Če omenim dejstvo, da služkinje v meščanskih stanovanjih leta 1945 niso izginile, ampak so bile sestavni del funkcioniranja ljubljanskih stanovanj tudi po tem letu. Služkinje so ostale realnost tega in mnogih drugih



stanovanj do srede 60. let. To ni samo stvar revolucije in ekonomskih razmerij, ampak dejstva, da kuhinje niso imele gospodinskih strojev, zato so potrebovali pomoč. Tako je bilo v vseh malo večjih stanovanjih. Branje enega stanovanja lahko veliko pove o družbi in kako so stvari sobivale.

Poseben izziv prinese za bivačje v stanovanju obdobje po drugi svetovni vojni, čas t. i. utesnjevanja, ko so bili, tako kot številni drugi, zaradi hude stanovanjske stiske prisiljeni sobivati lastniki in vsiljeni najemniki. Želela sem vas vprašati, kako se je to obdobje zasedrlo v spomin vaše družine, čeprav mi podatek, da je o tem poglavju zaradi travmatičnosti izkušnje na sploh malo pričevanj, pove, da verjetno veliko ne bom izvedela, obenem pa je prav to enako zgovorno. Pri tem velja dodati, da je stanovanje po zasnovi enfilada za takšno vsiljeno sobivanje toliko bolj neprijazno.

Absolutno. To je pomenilo, da se je soba, namenjena najemniku, zaprla. Ne smemo pozabiti, da vsiljena naselitev ni samo proti volji družine, ki živi v stanovanju, ampak se tudi vsiljeni najemniki v takšni situaciji niso dobro počutili. Delili so si uporabo kopalnice, stranišča in kuhinje. Predvsem pa je bilo v stanovanju s prehodnimi sobami sobivanje še težje kot v stanovanju s hodnikom. To je na žalost še eno poglavje, ki bo do določene mere vedno ostalo neraziskano, saj je ohranjenih malo virov.

“ To je na žalost še eno poglavje, ki bo do določene mere vedno ostalo neraziskano, saj je ohranjenih malo virov. Lastniki in najemniki stanovanj, kamor so jim vselili prisilne podnajemnike, so želeli to obdobje čim prej pozabiti. Ko so se enkrat izselili, so zato tudi zabrisali sledi. Ohranile so se samo kot travme.

— ...

Lastniki in najemniki stanovanj, kamor so jim vselili prisilne podnajemnike, so želeli to obdobje čim prej pozabiti. Ko so se enkrat izselili, so zato tudi zabrisali sledi. Ohranile so se samo kot travme. Navsezadnje tudi ljudje, ki so bili vseljeni, tega niso razumeli kot svoje stanovanje, kvečjemu samo kot svojo sobo. Za svoje stanovanje so razumeli šele tisto nepremičnino, kamor so se potem preselili, ko so se razmere normalizirale. Šlo je za zelo razširjen fenomen, na ta način se je živelo v dobršnem delu naših mest, saj je bil po drugi svetovni vojni stanovanjski problem zares velik. Že pred vojno imamo oblike bivanja, ki bi se nam danes zdele čudne. Pred drugo svetovno vojno so delavske družine pogosto živele samo v eni sobi, kjer niso imeli normalnih bivalnih pogojev. Velik dosežek modernizma in 20. stoletja je, da je tak način bivanja izbrisal iz naše zavesti. Dokler seveda ni prišla restitucija kapitalizma in danes spet srečujemo oglase, ki poudarjajo, da je v najem ponujena hiša najbolj donosna za bivanje tujih delavcev – ducat ali več odraslih posameznikov na enostanovanjsko hišo. To se nam ne zdi več problematično, čeprav gre za isto perverzijo. Ljubljana je bila vedno mesto s stanovanjskim problemom, ta ni obstajal zgolj v času socializma. Je pa socializem izjemno hitro pristopil k reševanju problema, tako da v 60. letih vsiljenih najemnikov skorajda ni več. To jim je uspelo predvsem z zelo aktivnim procesom gradnje novih stanovanj, kot ga dotlej nismo videli in ga verjetno tudi ne bomo. Ta administrativni poseg po vojni je do neke mere treba razumeti, čeprav se je verjetno kdaj uporabljal tudi kot maščevanje predvojnemu meščanskemu sloju. Vseeno pa to ni bil edini razlog – šlo je tudi za prerazporeditev razpoložljivega prostora v izrednih razmerah po vojni.



Foto: Osebni arhiv M. Kosca

Ko že govoriva o normalizaciji slabih bivalnih razmer, med današnjimi oglasi se najdejo tudi takšna, ki oddajo sobe ponujajo v zameno za služabniško delo pospravljanja hiše, kuhanja in skrbi za otroke. In če ostaneva pri temi stanovanjske stiske in v kontekstu današnjega nepremičninskega trga, je posebej povedna anekdota o tem, kako si je vaša teta s prodajo podedovane zapestnice stare tete Olge vplačala večino pologa za odkup lastnega stanovanja po Jazbinškovem zakonu. Danes je kaj takega nepredstavljivo. Ves čas govoriva vsaj posredno tudi o kvaliteti bivanja, in to v času, ko je stanovanjska problematika danes ena najbolj perečih. Zakonodajne pobude so, ampak ali so zastavljene tako, da jih bi vse skupine prebivalstva razumele kot nekaj, kar je v njihovem lastnem interesu? oliko si od njih obetate, kje je po vašem mnenju možna rešitev?

“ Enkrat bi se morali končno zavedati, da ne moremo imeti socializma samo za lastnike nepremičnin - ali imamo socializem ali pa imamo kapitalizem. Nisem utopist, vse, kar pričakujem, je da če se že gremo tržni kapitalizem, da ta veljati tudi za ljudi, ki so nadpovprečno privilegirani - in to so lastniki stanovanj. To govorim kot sveži lastnik stanovanja, ker mi je končno uspelo pred letom in pol kupiti stanovanje.

— ...

Ko sem zbral vse gradivo skupaj, sem začel drugače razmišljati o stvareh, povezanih z družino. Na neki točki sem se presenečen zavedel, da je bilo stanovanje v vsej svoji zgodovini vedno najemniško, vse do 70. let 20. stoletja, ko ga je babica odkupila od lastnika, ki mu po vojni stanovanja niso odvzeli. Družina ga je, kot večina drugih meščanskih družin, najemala že pred vojno. Najemanje je bila varna in stabilna oblika zagotavljanja stanovanj. To je že moj prvi delovni dokaz, da imamo po mojem mnenju premalo zanesljivih najemnih stanovanj. Ne glede na to, ali gre za javna ali zasebna stanovanja, samo da bi bila stalno zanesljiva in normalno profitabilna. Pred vojno so bila nizko donosna, ampak varna investicija. Ko je moja babica nato stanovanje odkupila, se je to dogajalo na obrobju družinske zgodbe, dokumenti tega veliko ne omenjajo. Medtem ko je za mojo generacijo, in verjetno še za kakšno prej, nakup stanovanja poleg rojstva otroka eden izmed osrednjih dogodkov v življenju. In to zaradi sredstev, ki so za nakup potrebna, pa tudi zaradi dejstva, da je danes težko prepričati banke, da si vreden tega, da za 30 let postaneš njihov uslužbenec. Danes smo se navadili na razmere, ki nikakor niso normalne.

Da niti ne omenjam dejstva, da stanovanja niso obdavčena, medtem ko je v vsaki stari kapitalistični družbi davek na nepremičnine nekaj popolnoma samoumevnega. To ni socialističen ukrep. Davka na nepremičnine nimamo zato, ker smo bili socialistična družba in odsotnost obdavčevanja nepremičnin je znak tranzicijskih družb. Če gremo v katerokoli staro kapitalistično državo, celo v ZDA, je davek na nepremičnine občuten in samoumeven del svobode in razpolaganja z lastnim premoženjem. Enkrat bi se morali končno zavedati, da ne moremo imeti socializma samo za lastnike nepremičnin - ali imamo socializem ali pa imamo kapitalizem. Nisem utopist, vse, kar pričakujem, je da če se že gremo tržni



kapitalizem, da ta veljati tudi za ljudi, ki so nadpovprečno privilegirani - in to so lastniki stanovanj. To govorim kot sveži lastnik stanovanja, ker mi je končno uspelo pred letom in pol kupiti stanovanje.

Sorodna novica

Slovenija je ena od držav z največjim številom lastnikov stanovanj*

Naš shizofren odnos do stanovanja ni posledica naše mentalitete, kot se pogosto razlaga, češ, da hoče biti vsak Slovenec lastnik stanovanja. Ravno obratno je – v preteklosti večinoma nismo bili neposredni lastniki zemlje ali stanovanja, v katerem smo bivali. Prepričani smo, da je najcenejša, najbolj ugodna in najbolj zanesljiva oblika reševanja stanovanjskega problema, če lahko nekoga prepričaš, da ti omogoči kredit ali da zaupa, da boš kredit odplačeval. Za našo generacijo, še bolj pa za mlajše je simptomatično, da družba vanjo nima vere, izkazane v obliki kreditov. To pomeni, da živimo v družbi, kjer se izrazito pozna, da so centri moči še vedno ljudje, ki so prišli do svojih nepremičnin, obvladovanja prostora in premoženja, ki ni obdavčeno in je daleč najbolj poceni, jim prinaša 10- ali 15-odstotna neobdavčena zvišanja vrednosti na leto, kar je bistveno boljše kakor tvegane naložbe. Te privilegije je treba enkrat normalizirati in pokazati, da gre vse to, kar se mogoče zdi

lastnikom stanovanj samoumevno, na račun vseh drugih. Vsaka vlada in vse občine bi morale imeti nalogo in razumevanje, da so davek na nepremičnine, gradnja novih najemniških stanovanj in omejitev ali celo popolna prepoved uporabe stanovanj za druge funkcije, kot je Airbnb, ključni in nujni sestavni deli normalizacije uporabe stanovanjskega fonda. Stvari se tako rapidno poslabšujejo, da so se nekateri ljudje, tudi tisti, ki so manj privilegirani, na situacijo navadili in se z njo sprijaznili. Ampak če živiš v izrojenih razmerah več desetletij, še ne pomeni, da niso izrojene.

Miloš Kosec

Eniflade: življenje stanovanja

No! Press

arhitektura

barok

Prijavi napako

Sorodne novice

Miloš Kosec: Eniflade, življenje stanovanja

4. april 2025

No! Press, 2024

Slovenija je ena od držav z največjim številom lastnikov stanovanj*

25. november 2024

Zadnja stanovanjska raziskava je bila narejena leta 2005

Intervju >

Intervju / Sharon Dodua Otoo: "Skušala sem

Intervju / Blaž Lukan: "Ne gre drugače, kot pisati iz

Arhitektura in oblikovanje / Otroci so ponosni, če

Intervju / Zoran Predin: "Zame je mladost

28. 04. 2025

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

Stran/Termin:

Naslov: Zbrali smo najbolj atraktivne ponudbe za delo tega tedna Naklada:

Avtor: Nina Dolinšek

Površina/Trajanje: 1,00

Rubrika/Oddaja:

Žanr: SPLETNI ČLANEK

Gesla: NEPREMIČNINSKI POSREDNIK

<https://www.zurnal24.si/moj-sanjski-siht/naj-siht-tedna-440069>

z24.si

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



MOJ SANJSKI SIHT

437 ogledov

Zbrali smo najbolj atraktivne ponudbe za delo tega tedna

AVTOR Nina Dolinšek

28. APRIL 2025, OB 16:35



ANŽE PETKOVŠEK

Za vas smo izbrali nekaj najbolj atraktivnih ponudb za delo tega tedna iz portala MojeDelo.com. Preverite, če morda v spodnjem uredniškem izboru najdete pravo službo zase.

NLB Group: Študentsko delo - Podatkovni znanstvenik na področju generativne UI (m/ž) – za vse mlade, ki radi spremljajo trende in želijo sodelovati pri inovativnih projektih. [Prijava in več o delovnem mestu.](#)

Radio Ekspres išče asistenta v trženju v Ljubljani za 1 leto z možnostjo podaljšanja. Za dinamične osebe, ki cenijo dobre odnose. Če se prepoznate – [več informacij in prijava.](#)

UKC Ljubljana išče več medicinskih sester različnih stopenj izobrazbe za nedoločen čas. [Več o tem in prijava.](#)

Porsche Inter Auto (največja avtomobilska maloprodajna veriga v Sloveniji) v svoje vrste v Mariboru vabi Administratorja v prodaji in servisu. [Več.](#)

Generali Zavarovalnica v Kopru odpira vrata Skrbniku spletne podpore, ki pri svojem delu v osrčje postavlja nenehno dostavljanje vrednosti za stranke – [prijavite se do 5. maja.](#)



HIT Alpinea v Kranjski Gori v svoje vrste vabi novega receptorja oziroma receptorko - vestnega, preiščenega in natančnega sodelavca, ki ga delo s strankami veseli. Če se prepoznate, preberite več.

Pošta Slovenije razpisuje mesto Direktorja upravljanja s človeškimi viri, ki ima vsaj 5 let relevantnih delovnih izkušenj. Prijava.

Remax s pomočjo preverjenega izobraževalnega programa RE/MAX Univerze usposablja novo generacijo nepremičninskih posrednikov na Primorskem. Preberite več.

Spar Slovenija vabi v mednarodni program za mlade diplomante vse, ki so zaključili vsaj 1. letnik bolonjske stopnje katere koli smeri in znajo angleško, še bolje tudi nemško. Prijave sprejemajo do 4. maja.

V Postojnski jami iščejo fotografa-prodajalca, ki bo skrbel za fotografiranje obiskovalcev, razvijanje fotografij ter njihovo prodajo v trgovini. Pošljite življenjepis do 7. maja.

dezurni@styria-media.si

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

- O žurnalu
- Uredništvo
- Oglaševanje
- Zaposlitev
- Pravno obvestilo
- Kodeks
- Piškotki
- Nagradne igre
- Pravila zasebnosti
- RSS

Spremljaj nas  

Partnerji:

- Vreme.net
- bolha.com
- med.over.net
- Style.Over.Net

Powered by:
Copyright 2025, Zurnal24 | Styria Media si

Žurnal24.si je osrednji slovenski novičarski portal, ki se po dosegu uvršča med prve tri najbolj obiskane slovenske spletne strani. Žurnal24 je mesto, kjer lahko preberate aktualne, ekskluzivne, domače, tuje in slovenske novice. Naši novinarji se pri svojem delu najstrožje držijo novinarskega kodeksa in informacije striktno preverjajo. Navajajo vire, kar žal ni praksa v slovenskem medijskem prostoru in dajejo v svojih novicah prostor vsem, ne glede na politično ali kakršno koli drugo pripadnost. ... Preberi več

28. 04. 2025	www.sta.si	Stran/Termin:
Naslov:	Prihodek od prodaje storitev februarja na mesečni ravni	Naklada:
Avtor:	mlu/zc	Površina/Trajanje: 1,00
Rubrika/Oddaja:	Žanr: SPLETNI ČLANEK	
Gesla:	POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI	

<https://www.sta.si/3420642>

Prihodek od prodaje storitev je februarja v primerjavi z januarjem upadel za 0,3 odstotka, v primerjavi z lanskim februarjem pa se je zvišal za 4,9 odstotka. Na mesečni ravni se je najbolj znižal v informacijskih in komunikacijskih dejavnostih ter strokovnih, znanstvenih in tehničnih dejavnostih, na letni pa se je v slednji skupini najbolj zvišal. V primerjavi z januarjem se je prihodek od prodaje storitev v informacijskih in komunikacijskih dejavnostih ter strokovnih, znanstvenih in tehničnih dejavnostih znižal za 1,1 odstotka. Upadel je tudi v prometu in skladiščenju (za odstotek) ter gostinstvu (za 0,3 odstotka), je danes objavil statistični urad. V drugih raznovrstnih poslovnih dejavnostih je ostal na enaki ravni kot prejšnji mesec, v [poslovanju z nepremičninami](#) pa se je zvišal za 5,1 odstotka. V primerjavi z lanskim februarjem se je v strokovnih, znanstvenih in tehničnih dejavnostih zvišal za 6,2 odstotka. Zrasel je tudi v prometu in skladiščenju (za 5,4 odstotka), v [poslovanju z nepremičninami](#) (za 5,3 odstotka), gostinstvu (za 3,5 odstotka) ter informacijskih in komunikacijskih dejavnostih (za 2,4 odstotka). Znižal se je le v drugih raznovrstnih poslovnih dejavnostih, in sicer za 1,2 odstotka.

29. 04. 2025 Dnevnik

Stran/Termin: 3

Naslov: Odškodnina za pozidavo znova navzgor: "Kaj vi to mislite Naklada: 15.822,00

Avtor: Tatjana Pihlar

Površina/Trajanje: 667,74

Rubrika/Oddaja: V OSPREDJU

Žanr: POROČILO

Gesla: STANOVANJSKA GRADNJA



ZAKONODAJA / KMETIJSKA ZEMLJIŠČA

Odškodnina za pozidavo znova navzgor: "Kaj vi to mislite resno ali se hecate?"

Osnutek novele zakona o kmetijskih zemljiščih je eden od sedmih zakonskih predlogov, s katerimi kmetijsko ministrstvo uvaja mini agrarno reformo. Ta zakonska sprememba, ki po končani javni obravnavi še ni zapustila soban kmetijskega ministrstva, med drugim predvideva občutno zvišanje odškodnine za pozidavo kmetijske zemlje. "Kaj vi to mislite resno ali se hecate?" je le ena od številnih pisnih pripomb, ki jih je ministrstvo prejelo v zvezi s tem.

Tatjana Pihlar

Slovenija je leta 2002 zavoljo gradnje avtocestnega križa odpravila odškodnino zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč. To je storila zato, da ta strošek ne bi preveč prizadel državnega proračuna, a so ga pozneje gradbeni baroni še bolj izpraznili, kot bi ga odškodnina. Leta 2011 je državni zbor na predlog takratnega kmetijskega ministra Dejana Židana odškodnine vrnil v zakon o kmetijskih zemljiščih, da bi graditelje odvrgli od pozidave najrodovitnejših površin in da bi z 20 milijoni evrov, kolikor naj bi se jih nateklo vsako leto z odškodninami, prispevali tudi k ponovnemu oživljanju zaraščenih kmetijskih površin.

Odškodnina navzdol in navzgor

Graditelji odškodnino za spremembo namembnosti kmetijskih zemljišč plačujejo od 18. junija 2011. Toda v občutno manjših zneskih od načrtovanih. Menjavi vlade februarja 2012 (Boruta Pahorja je na

premierskem sedežu zamenjal Janez Janša) je namreč hitro sledila tudi vnovična sprememba zakona o kmetijskih zemljiščih. Stranki SDS in DeSUS sta želeli odškodnino odpraviti s pojasnilom, da zato, da ne bi »na podeželju ostali le kočevski medvedi«, in zato, »ker povečuje stroške gradnje«. A ker sta se stroka in tudi stranka SLS temu uprli, odškodnine zaradi pozidave kmetijske zemlje niso popolnoma odpravili, so jo pa občutno znižali, na približno deset odstotkov prejšnje vrednosti. Tistim, ki so jo že plačali in bi po novi ureditvi plačali manj, so sorazmerni delež vrnil, skupno okoli 4,3 milijona evrov.

Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano (MKGP) od takrat na leto pobere povprečno 2,5 milijona evrov odškodnine zaradi pozidave kmetijske zemlje. Leta 2019 je poskus, da bi jo povišali za sto odstotkov, spodletel, zdaj smo pred novim. MKGP namreč z novelo zakona o kmetijskih zemljiščih spreminja tudi določilo, povezano z odškodnino. Bonitetne razrede, ki so podlaga za njeno določanje, nameravajo s štirih razširiti na šest, odškodnino pa povišati za deset- do petnajstkrat. Zdaj za objekte skupine A (gradnja parkirišč in drugih ureditev v sklopu zunanje ureditve stavbe skupne površine več kot 300 kvadratnih metrov ter gradnja objektov prometne infrastrukture

in drugih gradbenih inženirskih objektov) znaša od 0,5 do pet evrov, odškodnina za objekte skupine B (drugi objekti) pa od dva do 20 evrov na kvadratni meter tlorisne površine. Po novem bo odškodnina za pozidavo kmetijske zemlje z objekti skupine A znašala od pet do 75 evrov, z objekti skupine B pa od 20 do 300 evrov. To je izzvalo nasprotovanje pri podjetnikih, občinah, arhitektih ... Večina tistih, ki so oddali pripombe, se zavzema, da bi zakonska ureditev odškodnin ostala nespremenjena, takih, ki bi se bojevali za njeno morebitno še izdatnejše povišanje, pa ni.

Namesto 40.000 po novem 700.000 evrov odškodnine?

Nekateri predlagajo oprostitev plačila odškodnine za mlade družine, ki ostanejo na podeželju. Kmetijska zbornica se zavzema za izjemo pri plačevanju odškodnine zaradi spremembe namembnosti v primeru selitve kmetije iz naselja za vse objekte kmetije (tako stanovanjske kot kmetijske), če na preseljeni kmetiji v petih letih ne bi vzpostavili kmetijske dejavnosti, pa bi odškodnino morali plačati.

Nameravanemu zvišanju odškodnine za spremembo namembnosti kmetijskih zemljišč nasprotujejo tudi v kočevski občini. Leta 2018 so se namreč lotili spreminjanja ob-



činskega prostorskega načrta (OPN) in ga potrdili novembra 2024 na podlagi veljavnih pogojev prodaje zemljišč investitorjem. Za razvoj gospodarstva so, kot so zapisali v pripombah k zakonu, v OPN pridobili 28 hektarjev industrijske cone. »Če bo obveljal novi predlog, ki predvideva visoke odškodnine ob pozidavi 'transformiranih' zemljišč, ki so trenutno še v lasti sklada kmetijskih zemljišč in gozdov, postane industrijska cona popolnoma nekonkurenčna, zadeva pa je tudi ustavno problematična, saj spreminja pogoje za nazaj,« so poudarili v kočevski občini in dodali, da ob novih pogojih, ki jih prinaša novela zakona o kmetijskih zemljiščih, industrijske cone morda sploh ne bi načrtovali. Na tem območju so zemljišča, ki so po dejanski rabi še njive, v bonitetnih razredih med 54 in 58. Na Občini Kočevje so izračunali, da bi po veljavnem zakonu odškodnina za 10.000 kvadratnih metrov velik proizvodni objekt na območju industrijske cone, kjer je bonitetni razred 56, investitorja (brez upoštevanja parkirišča in zunanje ureditve) stala 40.000 evrov, po novem pa bi za tak objekt na tem območju plačal 700.000 evrov odškodnine.

»Predlagatelji zakona nimajo stika z realnostjo«

Do načrtovanih zakonskih sprememb so kritični tudi v velenjski mestni občini. »Predlagana sprememba višine odškodnine pomeni nerazumno povečanje stroškov pridobivanja gradbene dokumentacije in s tem stroškov gradnje na zemljiščih, ki so v prostorskih načrtih občin opredeljena kot stavbna, njihova dejanska raba pa je kmetijsko ali gozdno zemljišče,« so poudarili in navedli dva primera okvirnega izračuna odškodnine za gradnjo poslovnega in stanovanjskega objekta na dveh različnih lokacijah, in sicer na zemljiščih, ki so v OPN opredeljena kot stavbna. Prvi primer: poslovni objekt, boniteta 57, velikost 1500 kvadratnih metrov, veljavna odškodnina 6000 evrov, predlagana odškodnina 105.000 evrov. Drugi primer: stanovanjska gradnja,

boniteta 45, velikost 15.000 kvadratnih metrov, veljavna odškodnina 30.000 evrov, predlagana odškodnina 300.000 evrov.

Po navedbah kritikov načrtovanih zakonskih sprememb iz obrazložitve ni jasno, zakaj tako občuten dvig odškodnin za spremembo namembnosti kmetijskih zemljišč. Prepričani so, da je predvideno zvišanje nesorazmerno in nerazumno, za nameček naj uradno določena boniteta pogosto ne bi ustrezala dejanski boniteti zemljišč. Razlaga v obrazložitvi zakona, da bo zvišanje odškodnine morebitne investitorje preusmerilo v gradnjo na drugih zemljiščih, se jim zdi neresna. Iz nje sklepajo, »da predlagatelji zakona nimajo stika z realnostjo«. Nekateri je zmotilo tudi to, da bi bili investitorji v agrovoltaiko oproščeni plačila odškodnine zaradi spremembe namembnosti. To se jim zdi diskriminatorno do drugih nizkoogljivih in obnovljivih virov energije. »

Arhitekti: Marsikateri investitor bo odstopil od naložbe

Pripombe k predlagani spremembi zakona o kmetijskih zemljiščih je oddala tudi Zbornica za arhitekturo in prostor Slovenije (ZAPS). »Napovedana sprememba višine odškodnin zaradi spremembe namembnosti kmetijskih površin pomeni desetkratno povišanje odškodnine. To obenem pomeni tudi tako visoko povišanje stroška investicije. Zaradi teh dejstev bo marsikateri investitor odstopil od naložbe na začetku postopka sprejemanja OPN ali med njim oziroma takoj ko bo seznanjen z na novo odmerjeno, desetkrat povišano odškodnino zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča. Enako velja pri že začeti pripravah projektnih dokumentacij za pridobitev gradbenega dovoljenja, saj bodo tudi v teh primerih investitorji odstopali od naložb, ko bodo postavljeni pred dejstvo, da brez plačila nerazumno visoke odškodnine ne bodo mogli pridobiti gradbenega dovoljenja,« so opozorili v ZAPS.



Nekatere je zmotilo tudi to, da bi bili investitorji v agrovoltaiko oproščeni plačila odškodnine zaradi spremembe namembnosti. To se jim zdi diskriminatorno do drugih nizkoogljicnih in obnovljivih virov energije.

2,5 mio. €

ODŠKODNINE zaradi pozida-
ve kmetijske zemlje ministr-
stvo za kmetijstvo, gozdarstvo
in prehrano pobere letno.



Zaradi gradnje avtocest je država leta 2002 odpravila odškodnino za gradnjo na kmetijskih zemljiščih. Investitor avtomobilske lakirnice Magna v Hočah jo je pred slabim desetletjem sicer moral plačati, a je bila občutno nižja, kot se napoveduje s spremembo zakonodaje. Tatjana Pihlar

DOKUMENTACIJA
DNEVNICA



Sanja Verovnik

Pred slabim mesecem je ministristvo za solidarno prihodnost v javno obravnavo poslalo predloga sprememb stanovanjskega zakona ter zakona o financiranju in spodbujanju gradnje javnih najemnih stanovanj. Po navedbah ministrstva je glavni namen predlogov vzpostaviti stabilen sistem financiranja javne stanovanjske gradnje, povečati število javnih najemnih stanovanj ter zagotoviti finančno vzdržnost stanovanjskih skladov. S spremembami želijo ustvariti bolj predvidljivo okolje za investicije v neprofitno gradnjo in omogočiti dolgoročneje načrtovanje projektov z vnapij določenimi proračunskimi sredstvi.

Maša Hawlina: "Brez sistemskih virov in brez solidarnosti bomo dolgoročno zgolj povečevali subvencije, ne pa reševali problema."



Kljub temu pa je mnoge zmotilo dejstvo, da je bila javna razprava, kljub obsežnosti in pomembnosti predlogov, omejena na le devet delovnih dni. Takšen časovni okvir je sprožil val ogorčenja in številne kritične odzive strokovne, pravne in civilnodružbene javnosti, ki opozarjajo, da je bil postopek neprimeren in izključujoč.

Višanje najemnin mimo zakonskega nadzora?

"Postopek, ki je bil zaključen že 11. aprila, ni omogočal širše vključitve javnosti, kar so številni označili za neupoštevanje osnovnih demokratičnih standardov," je slišati v javnosti. Med najbolj odmevnimi so bili odzivi pravnice **Milene Šmit** in **Jože Aljančič**, nekdanje civilne sodnice in javne pravobranilke, ki menita, da je takšno postopanje "nedopustno" in v nasprotju z resolucijo o normativni dejavnosti, pa tudi s poslovnikom vlade.

Vsebinska zakonodajnih sprememb je po njunem mnenju izrazito pristranska v korist lastniško-investitorskih interesov, medtem ko so najemniki in socialno ogroženi uporabniki popolnoma prezrti. Posebej kritični sta do dejstva, da predlog zakona de facto ukinja neprofitno najemninno in jo z administrativnimi mehanizmi spremeni v re-



STANOVANJSKA ZAKONODAJA

Hiter zakon, dolgotrajne negativne posledice

Ministrstvo za solidarno prihodnost želi s spremembami zakonodaje zagotoviti stabilno financiranje in več javnih najemnih stanovanj, a strokovnjaki opozarjajo na hitenje s postopkom in breme, ki se prelaga na najemnike

gularano profitno, kar omogoča višanje najemnin mimo zakonskega nadzora. Poleg tega opozarjata, da bo zakon omogočal lastnikom neomejen nadzor nad najemniki, kar je po njunem mnenju v nasprotju z evropsko konvencijo o človekovih pravicah.

Zelo jaseen in strukturiran odziv je pripravila tudi **Jožka Hegler**, upokojena direktorica Javnega stanovanjskega sklada MOL. Njena glavna kritika se nanaša na popolno odsotnost analitičnih podlag za spremembe zakonodaje. "Nobena ključna trditev ni podprta s podatki. Ne vemo, koliko stanovanj se sploh načrtuje, kje, kako in kdo jih bo gradil. Ne vemo, kako bo vpliv zakonov

spremljan in ocenjen," je zapisala strokovnjakinja z dolgoletnimi izkušnjami na področju stanovanjske politike. Ob tem poudarja, da predlog zakona ne vsebuje ukrepov za znižanje stroškov gradnje, kar pomeni, da bodo bremena prenesena neposredno na končne uporabnike - najemnike.

Bo SSRS tudi finančni posrednik?

Skeptičen pogled na predloga zakonov je podal tudi Inštitut za študije stanovanj in prostora (IŠSP), ki opozarja, da gre za dokument z jasnimi političnim ozadjem, katerega namen ni sistemska

prenova, temveč "učinek volilne kampanje". Po mnenju inštituta zakon ne vzpostavlja stabilnega in dolgoročnega financiranja, temveč zgolj napoveduje arbitrarno vsoto 100 milijonov evrov letno, brez utemeljitve in meril za njeno porabo. "Zakon naj bi deloval kot temelj prihodnje stanovanjske politike, a ob pomanjkanju jasnih ciljev in opredeljenih prioritete obstaja realna nevarnost, da bo vodil v stihijsko gradnjo, netrajnostno rabo prostora in neenakomeren razvoj," menijo. Opozarjajo tudi na to, da predlog zakona zanemara nepovratne oblike financiranja, ki bi bistveno

Na ministrstvu želijo s spremembami ustvariti bolj predvidljivo okolje za investicije v neprofitno gradnjo in omogočiti dolgoročneje načrtovanje projektov z vnapij določenimi proračunskimi sredstvi.
Foto: Andrej Petelinšek

znižale stroške investicij in posledično tudi najemnin.

Kritike se vrstijo tudi glede vloge Stanovanjskega sklada RS (SSRS), ki naj bi bil po novem ne le investitor, ampak tudi finančni posrednik, brez jasno določenih pogojev za dodeljevanje sredstev ali nadzora nad porabo. Kot izpostavlja IŠSP, to ustvarja prostor za favoriziranje določenih izvajalcev in netransparentno rabo javnega denarja.

Skupni imenovalec vseh odzivov je jaseen. "Zakonodajni proces je bil prehitel, vsebinsko pa preveč nedorečen, da bi predstavljal resno reformo stanovanjske politike. V času, ko se številni državljani borijo za dostopno in varno bivanje, bi moral biti postopek vključujoč, pregleden in usmerjen v dolgoročno socialno pravičnost - ne v kratkoročne politične koristi," poudarjajo.

Kritična je tudi **Maša Hawlina** iz Inštituta za študije stanovanj in prostora, ki opozarja, da predlogi zakonov javno stanovanjsko politiko formalno krepijo, v resnici pa najemnikom nalagajo breme financiranja, ne da bi jim zagotovili glas pri upravljanju. Novi sistem najemnin je po njenem mnenju nepregleden, povezan s trgov in inflacijo, kar ruši varnost najemnikov. Brez sistemskih virov in brez solidarnosti, pravi, bomo dolgoročno zgolj povečevali subvencije, ne pa reševali problema.

Šest projektov za več javnih najemnih stanovanj

V okviru drugega javnega razpisa za zagotavljanje javnih najemnih stanovanj je ministrstvo za solidarno prihodnost izbralo šest projektov, ki bodo skupaj prejeli 2,84 milijona evrov iz sredstev Načrta za okrevanje in odpornost. Projekti zajemajo različne regije in prinašajo več kot 80 novih ali obnovljenih stanovanj.

Največ sredstev (po 700.000 evrov) prejmeta projekt Črnuški bajer v Ljubljani, kjer bo urejenih 11 oskrbovanih stanovanj, ter projekt Blok B7 v Novem mestu, kjer bo Stanovanjski sklad RS odkupil 41 stanovanj. Tolminski projekt Zalog 11 bo prejel 614.000 evrov za rekonstrukcijo objekta v sedem najemnih stanovanj. Ajdovščina bo s projektoma Hiša za mlade in Papillon I skupaj prejela skoraj 770.000 evrov za gradnjo oziroma nakup skupno osmih stanovanj. V Murski Soboti bo s 55.000 evri sofinancirana preureditev nekdanje ekonomske šole v 15 neprofitnih stanovanj.

Vsi projekti so namenjeni ranljivim skupinam, mladim ali mladim družinam in pomembno prispevajo k povečanju dostopnih javnih najemnih stanovanj v Sloveniji. Razpis je financiran iz evropskega Mehanizma za okrevanje in odpornost (NextGenerationEU) ter ciljev načrta REPowerEU.