



Poročilo medijskih objav

Pripravljeno: 24.06.2025

Pojavnost:



Ključne besede v poročilu:

STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE	2
NAJEMNA STANOVANJA	2
STANOVANJSKI ZAKON	1
CENE NEPREMIČNIN	3
NEPREMIČNINSKA AGENCIJA	1
STANOVANJSKA GRADNJA	1
ETAŽNA LASTNINA	4
UPRAVNIK	1
GRADNJA STANOVANJ	1

Pregled objav

23. 06. 2025	Gradbenik	Stran/Termin: 45	SLOVENIJA
Naslov:	Razvoj projektov poteka po načrtih		
Vsebina:	STANOVANJSKI SKLAD RS		
Avtor:			
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA		
23. 06. 2025	TV Slovenija 1	Stran/Termin: 19:00:00	SLOVENIJA
Naslov:	Občine bodo odločale o kratkoročnih najemih stanovanj za turiste		
Vsebina:	O kratkoročnih najemih stanovanj v zaturistične namene bodo odločale občine. Predlog zakona, ki ga je pripravilo Ministrstvo za gospodarstvo, določa oddajanje od enega meseca do 270 dni. A po mnenju Pravne mreže za varstvo demokracije s tem ne rešujejo stanovanjske problematike, kritični so tudi		
Avtor:	Gašper Petovar		
Žanr:	DIALOGIZIRANO POROČILO		
Gesla:	NAJEMNA STANOVANJA, STANOVANJSKI ZAKON		
23. 06. 2025	Podjetna Slovenija	Stran/Termin: 6	SLOVENIJA
Naslov:	Slovenija je majhna. si lahko privošči odliv še več kapitala?		
Vsebina:	Vrata se odpirajo za nov odliv kapitala iz Slovenije- nepremičninski!		
Avtor:	Goran Novkovič		
Žanr:	AFORIZEM		
Gesla:	CENE NEPREMIČNIN		
23. 06. 2025	Podjetna Slovenija	Stran/Termin: 8	SLOVENIJA
Naslov:	Kje vse v tujini kupujemo nepremičnine in kje so še priložnosti?		
Vsebina:	8 Nepremičnine Junij 2025 PODJETNA SLOVENIJA KJE VSE V TUJINI KUPUJEMO NEPREMIČNINE IN KJE SO ŠE PRILOŽNOSTI? Poleg Hrvaške v ospredje prihaja Italija. Kaj pa druge države? Kje so nepremičnine bistveno cenejše? Kje so dražje, a zaradi zaščite najemodajalca vseeno zanimive? Našli		
Avtor:	Maja Virant		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	CENE NEPREMIČNIN, NEPREMIČNINSKA AGENCIJA		
23. 06. 2025	Podjetna Slovenija	Stran/Termin: 14	SLOVENIJA
Naslov:	Cena nepremičnin je glede na plače brutalna.		
Vsebina:	Zakaj naj bi v naslednjih dveh do treh letih v svetu prišlo do velikega balona, ne bo pa recesije? Zakaj se lahko zgodi, da bo inflacija spet višja? Katere svetovne regije in katere panoge bodo najbolj zanimive za investiranje v prihodnosti?		
Avtor:	Goran Novkovič		
Žanr:	INTERVJU		
Gesla:	CENE NEPREMIČNIN		
23. 06. 2025	www.sta.si	Stran/Termin:	SLOVENIJA
Naslov:	Ljubljanski mestni svet sprejel spremembe poslovnika		
Vsebina:	Ljubljanski mestni svet je na današnji seji sprejel spremembe poslovnika mestnega sveta. Svetniki bodo imeli odslej 15 sekund za prijavo k razpravi, z glasovalno napravo se bodo morali prijaviti tudi za replike. Potrdili so tudi spremembe odloka o ustanovitvi Zavoda za oskrbo na domu Ljubljana in vanj dodali javno		
Avtor:	npe/apo		
Žanr:	SPLETNI ČLANEK		
Gesla:	STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE		
24. 06. 2025	Primorske novice	Stran/Termin: 5	SLOVENIJA
Naslov:	Občina Piran prodaja zemljišča v obrtni coni Lucija		
Vsebina:	luci; a Kako seje nekoč strateška naložba piranske občine spremenila v iskanje likvidnosti		
Avtor:	Jan Klokočovnik		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	STANOVANJSKA GRADNJA		

24. 06. 2025	Nedeljski dnevnik	Stran/Termin: 23	SLOVENIJA
Naslov:	Obnova garaže		
Vsebina:	Paragrafi		
Avtor:	Boštjan Turk		
Žanr:	PISMO		
Gesla:	ETAŽNA LASTNINA, UPRAVNIK		
24. 06. 2025	Dnevnik	Stran/Termin: 2	SLOVENIJA
Naslov:	Zakon o gostinstvu uvaja omejitve kratkotrajnega oddajanja le v 20 občinah		
Vsebina:	KRATKOTRAJNO ODDAJANJE / OMILITVE		
Avtor:	Veronika Rupnik Ženko		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	ETAŽNA LASTNINA		
24. 06. 2025	Delo	Stran/Termin: 5	SLOVENIJA
Naslov:	Omejitve po novem le za desetino občin		
Vsebina:	Kratkoročni najem V problematičnih krajih bo ta dejavnost mogoča 60 dni na leto- Lokalna oblast bo lahko ta rok skrajšala ali podaljšala		
Avtor:	Maja Grgič		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	ETAŽNA LASTNINA		
24. 06. 2025	Večer	Stran/Termin: 3	SLOVENIJA
Naslov:	Vlada bi pripravila seznam "rizičnih" občin		
Vsebina:	Nova pravila naj bi omejila kratkoročno oddajanje stanovanj v občinah z velikim pritiskom na stanovanjski trg. Združenje sobodajalcev opozarja na ustavne dileme in previsoke kazni, vse tja do 20 tisočakov		
Avtor:	Sanja Verovnik		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	ETAŽNA LASTNINA		
24. 06. 2025	Štajerski tednik	Stran/Termin: 4	SLOVENIJA
Naslov:	Makolska ulica v središču Majšperka?		
Vsebina:	Novo naselje v Majšperku iz tedna v teden pridobiva novo obliko. GIC Gradnje pospešeno gradi nov dom starostnikov oz. Cido Majšperk, kot gobe po dežju rastejo tudi nove stanovanjske zgradbe. Vekoslav Sirec je na nedavni seji predlagal, da se to območje tudi uradno imenuje Novo naselje, pikro pa dodal, da bi		
Avtor:	Mojca Vtič		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	GRADNJA STANOVANJ		

23. 06. 2025	Gradbenik	Stran/Termin:	45	
Naslov:	Razvoj projektov poteka po načrtih	Naklada:		
Avtor:		Površina/Trajanje:	69,38	
Rubrika/Oddaja:	/	Žanr:	POROČILO	
Gesla:	STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA			

STANOVANJSKI SKLAD RS

Razvoj projektov poteka po načrtih

Stanovanjski sklad RS je 18. junija predstavil stanje napredka gradnje 20 projektov oziroma 2.000 javnih najemnih stanovanj. »Vsi projekti se razvijajo z največjo možno hitrostjo. Ocenjena investicijska vrednost je 400 milijonov evrov, kjer smo upoštevali 10-odstotno investicijsko rezervo, ki pa je praktično pri nobenem projektu nismo uporabili«, je povedal mag. Črtomir Remec, predsednik uprave Stanovanjskega sklada RS. Sklad pričakuje 100 milijonov dokapitalizacije s strani države, kar bi zagotovilo podobno finančno stanje kot leta 2015. To bi omogoči-

lo podoben program kot v preteklih desetih letih. Mag. Remec je ob tem je poudaril, da je Sklad dobil veliko prijav za soinvestitorstvo. Projekta na Jesenicah (v sodelovanju z občino Jesenice, ki gradi komunalno infrastrukturo) in v Lendavi potekata po načrtih, kmalu sledi Lukovica, kjer je v teku razpis za izvajalca gradnje. Za tri največje soseske s skupaj blizu 1.100 stanovanji Sklad pridobiva gradbeno dovoljenje v integralnem postopku. Kot posebna projekta je Remec izpostavil še soseski Podbreznik Enklava v Novem mestu in Mirni, kjer gre za kombinacijo stanovanj za mlade družine in oskrbovanih stanovanj. To je model, ki ga želijo razvijati tudi naprej.

23. 06. 2025	TV Slovenija 1	Stran/Termin:	19:00:00
Naslov:	Občine bodo odločale o kratkoročnih najemih stanovanj	Naklada:	
Avtor:	Gašper Petovar	Površina/Trajanje:	00:02:04
Rubrika/Oddaja:	DNEVNIK	Žanr:	DIALOGIZIRANO POROČILO
Gesla:	NAJEMNA STANOVANJA, STANOVANJSKI ZAKON		

KATARINA GOLOB VESELIČ: O kratkoročnih najemih stanovanj v zaturistične namene bodo odločale občine. Predlog zakona, ki ga je pripravilo Ministrstvo za gospodarstvo, določa oddajanje od enega meseca do 270 dni. A po mnenju Pravne mreže za varstvo demokracije s tem ne rešujejo stanovanjske problematike, kritični so tudi sobodajalci. Gašper Petovar.

GAŠPER PETOVAR: Predlagane spremembe zakona se bodo osredotočile predvsem na občine, v katerih je zaradi števila kratkotrajnih **najemnih stanovanj** visoka nedostopnost stanovanj za dolgoročne najeme. Zato bodo z Ministrstvom za solidarno prihodnost pripravili seznam občin, ki se soočajo s tovrstnimi težavami. Te občine pa bodo kljub temu same odločale o omejitvah.

MATEVŽ FRANGEŽ (državni sekretar na Ministrstvu za gospodarstvo, turizem in šport): V kolikor ne, bo veljala splošna omejitev največ 60 dni opravljanja te dejavnosti na leto.

GAŠPER PETOVAR: Kot rečeno, zakon predvideva možnost za ustrezne omejitve na 30 dni na leto, pa vse do 270 dni. Širok razpon, ki razburja Pravno mrežo za varstvo demokracije.

PETER PODRŽAJ (Pravna mreža za varstvo demokracije): Temeljna funkcija stanovanja je trajno bivanje. Tako določa že **stanovanjski zakon**, kot tudi predlog trenutnega zakona o gostinstvu. Z tega vidika je v bistvu nesmiselno, da se ureja časovna omejitev na 270 dni ali pa na 365. Menimo, da bi bilo treba vseeno nekako časovno zamejiti, da se zasleduje funkcija stanovanja in ta je trajno bivanje.

MATEVŽ FRANGEŽ (državni sekretar na Ministrstvu za gospodarstvo, turizem in šport): Od zakona o gostinstvu bi bilo preveč pričakovati, da bo z enim zamahom rešil stanovanjsko krizo.

GAŠPER PETOVAR: Dodajmo, da so sobodajalci delno zadovoljni z možnostjo daljšega oddajanja. Jih pa skrbi, da občine ne bodo pripravljene urejati področij in da bodo morebitne prepogoste spremembe po občinah otežile sobodajalstvo.

KATJA REZMAN (Združenje sobodajalcev): Danes se lahko čez noč spremeni višina turistične takse z enostavnim odlokom. Če bodo to na isti način peljali z višinami, danes 60, jutri 30, potem pa 270, potem pa sploh imamo velik problem.

GAŠPER PETOVAR: Zakon bodo že v petek obravnavali na parlamentarnem odboru za gospodarstvo. Sprejet bo predvidoma septembra. Omejitev glede kratkoročnega oddajanja pa pred letom 2027 ne bo.

Naslov: Slovenija je majhna. si lahko privoščiti odliv še več

Naklada:

Avtor: Goran Novkovič

Površina/Trajanje: 477,15

Rubrika/Oddaja: UVODNIK

Žanr: AFORIZEM

Gesla: CENE NEPREMIČNIN



SLOVENIJA JE MAJHNA. SI LAHKO PRIVOŠČI ODLIV ŠE VEČ KAPITALA?

Goran Novkovič



T

o je ključno vprašanje, ki ga iz Podjetne Slovenije slabo leto pred novimi državnoborskimi volitvami javno zastavljamo vsem slovenskim političnim strankam.

Povodov za takšno vprašanje je več kot dovolj:

- 1. Tuj kapital.** Hrvaška napoveduje 50.000 novih delovnih mest. Brez tujega kapitala tega ne bodo mogli uresničiti. Hrvati nas v zadnjih letih hitro dohitevajo, celo prehitevajo. Njihovo poslovno okolje postaja vse bolj atraktivno. Vse več tujih vlagateljev zato preskakuje Slovenijo in raje investira pri sosedih.
- 2. Domači kapital.** Čedalje več slovenskih podjetnikov raje investira v svojo širitev z investicijami v tujini, ne doma. Pred leti je bilo to značilno predvsem za startupe, zdaj pa to vse bolj velja tudi za Sloveniji izjemno lojalna slovenska družinska podjetja.
- 3. Kadrovski kapital.** Mladi bodo v takšnih razmerah vse pogostejše odhajali v tujino. To je največji izziv Slovenije v naslednjem obdobju. Za mlade ni meja; njihove meje so meje Evrope, meje sveta. Niso zaplankani v Sloveniji. Izkušenj s svetom, ki jih vabi, še zlasti, če so talenti, imajo več kot starejše generacije. Še preden se prvič zaposlijo.
- 4. Nepremičninski kapital.** Slovenija je postala predraga. Mladi si ne morejo več privoščiti niti stanovanja. A ne odhajajo le mladi. Odhajajo že tudi slovenski prihranki. Tokrat objavljamo, kje vse Slovenci kupujejo nepremičnine.

V španskem Alicanteju denimo dobite nepremičnino praktično na plaži s kristalno čistim morjem za 2.300 evrov na kvadratni meter. Jasno je, da so cene nepremičnin v Sloveniji (tudi na Hrvaškem) poletele v nebo, marsikje drugje v EU pa ne. Pametni slovenski investitorji zato že iščejo priložnosti drugje po Evropi ter pri tem računajo na višji donos v naslednjih letih. Vrata se odpirajo za nov odliv kapitala iz Slovenije – nepremičninski!

Vrata se odpirajo
za nov odliv
kapitala iz Slovenije
– nepremičninski!

Volitve leta 2026 so prelomne. Za leve, desne in sredinske stranke so izpit zrelosti. Čas je za boj z birokracijo (o kateri tudi pišemo) in za zdravi (podjetniški) razum.

Dovolj imamo ideologij lažne solidarnosti, ki ne spoštujejo dela (zaradi njegove pretirane obremenitve z dajatvami), in primitivnega nacionalizma. Da, primitivnega. Vsak dan v poročilih iz sveta vidimo, kam vodi slednji.

V Podjetni Sloveniji si želimo, da v takšnem svetu Slovenija postane svetilnik upanja.

23. 06. 2025

Podjetna Slovenija

Stran/Termin: 8

Naslov: Kje vse v tujini kupujemo nepremičnine in kje so še

Naklada:

Avtor: Maja Virant

Površina/Trajanje: 2.956,38

Rubrika/Oddaja: NEPREMIČNINE

Žanr: POROČILO

Gesla: CENE NEPREMIČNIN, NEPREMIČNINSKA AGENCIJA



8

Nepremičnine | Junij 2025

PODJETNA SLOVENIJA >>



KJE VSE V TUJINI KUPUJEMO NEPREMIČNINE IN KJE SO ŠE PRILOŽNOSTI?

- Poleg Hrvaške v ospredje prihaja Italija. Kaj pa druge države?
- Kje so nepremičnine bistveno cenejše? Kje so dražje, a zaradi zaščite najemodajalca vseeno zanimive?
- Našli smo 5 najpogostejših zapletov in rešitev pri nakupu nepremičnine v tujini.

Maja Virant

Slovenci in Slovenke smo tradicionalno naklonjeni kupovanju nepremičnin: prvih za dom, nato pa še drugih in tretjih in ... Tujina je zanimiva zaradi počitniških želja, pa tudi zaradi razpršitve premoženja in dolgoročne varnosti, pravi ne-

premičninski strokovnjak Zoran Đukić iz nepremičninske agencije Stoja Trade.

Zdi se, da tujina v tem hipu ponuja boljše priložnosti kot domači prenaplavljeni nepremičninski trg. Pogledali smo, kje Slovenke in Slovenci v tujini kupujejo nepremičnine in zakaj ter kakšne so tamkajšnje cene v primerjavi z našimi.



AVSTRIJA, ŠPANJA, KANARSKI OTOKI, GRČIJA ...

V Avstriji so zanimivi zlasti Beljak, Potrna, Salzburg in smučarska središča za zimski turizem, našteva Zoran Đukić: »Tam se apartmaji oddajajo v kratkoročni najem.« Dodaja, da so v Avstriji cene sicer bolj primerljive s slovenskimi kot v Italiji, a imajo višjo stabilnost in močno zakonodajno zaščito vlagateljev.

Da so pri severnih sosedih za Slovence zanimiva predvsem smučarska središča, opaža tudi Daniel Lovšin: »Se pa količina nakupov v Avstriji nikakor ne more primerjati s tisto na Hrvaškem ali v Italiji.«

VROČE TOČKE ZA INVESTICIJE: ŠPANJA, GRČIJA, ČRNA GORA

- ★ **Španja:** Marbella, Alicante – donosi 8–12 %.
- ★ **Grčija:** Kreta, Lefkada – vile z bazenom že za 450.000 €.
- ★ **Črna gora:** Poceni vstop, visok potencial rasti (Budva, Kotor).
- ★ Primerne za kombinacijo oddajanja in lastne rabe.



Zoran Đukić

Slovinci nepremičnine kupujejo tudi v Španiji, predvsem v obalnih mestih Alicante, Marbella in Mallorca, ugotavlja Đukić: »Ta so zanimiva za tiste, ki iščejo investicijsko nepremičnino z visoko donosnostjo iz kratkoročnega najema.«

Ta po njegovih besedah znaša kar od 8 do 12 odstotkov letno. Tam je mogoče kupiti dvosobni apartma ob plaži za od 160 do 220.000 evrov, pri čemer so letni prihodki iz oddajanja lahko visoki od 12 do 18 tisoč evrov, razlaga Đukić.

Privlačni so tudi Kanarski otoki. Daniel Lovšin iz nepremičninske agencije Casabela je imel pred nekaj leti stranko, ki je v Piranu prodala hišo z majhnim zemljiščem za okrog pol milijona, za ta denar pa na Tenerifu kupila veliko vilo z bazenom.

V Grčiji sta zanimiva predvsem otok Lefkada in Kreta, pa tudi Peloponez, kjer je mogoče najti vile z bazenom po občutno nižjih cenah kot na Hrva-



Daniel Lovšin

škem ali v Italiji, izpostavlja Đukić. Na Lefkadi so pred kratkim spremljali nakup vile z bazenom in pogledom na morje za približno 450.000 evrov, kar bi bilo v Sloveniji ob taki lokaciji praktično nepredstavljivo.

V Črni gori Đukić izpostavlja Budvo, Kotor in Tivat, ki ponujajo kombinacijo nižje vstopne cene in potenciala rasti, predvsem pri butičnih projektih.

Na Madžarskem ob jezeru Balaton predvsem mlajše generacije kupujejo parcele in starejše hiše za obnovo kot »poletni pobeg«, opaža Đukić.

Investicijsko je vse bolj privlačen tudi Dubaj, ugotavlja Lovšin: »Tja se selijo tisti, ki so uspeli obogateti s kriptom in se zdaj zaradi nižjih davkov selijo v Dubaj ter tudi ustanavljajo podjetja.«

KAJ BO ŠE ZANIMIVO?

Zoran Đukić našteva naslednje priložnosti za nepremičninske nakupe v prihodnosti:

- ★ še neizkoriščeni obalni pasovi: Albanija, severna Grčija;
- ★ obnova tradicionalnih vasi: Španija, Portugalska;
- ★ turistično razvijajoče se regije: Severna Makedonija, Gruzija, Ciper;
- ★ lokacije, ki ponujajo davčne ali investicijske spodbude: Madeira, Azori, Portugalska notranjost;
- ★ zelene in trajnostne investicije, kot so ekoreorti ali pasivne hiše z lastno samooskrbo.

Daniel Lovšin na seznam dodaja še Srbijo: »Glede na to, da je Srbija uradna kandidatka za članstvo v Evropski uniji, se utegnejo cene nepremičnin tam ob dejanskem vstopu dvigniti.« Čaka jo sicer še izpolnitev nekaterih ključnih pogojev, zato je časovnica, kdaj se bo to zgodilo, še popolna neznanka.

Beograd sicer ni več poceni, pravi Lovšin, bi se pa našle priložnosti v Novem Sadu in bližnji okolici predvsem za podjetja, ki si želijo zgraditi logistične centre na Balkanu.

ITALIJANSKA TRST IN GORICA STA VSE BOLJ PRIJUBLJENA

Investicijsko gledano je že zdaj nakup nepremičnine tudi v Trstu zelo dobra naložba, pravi Daniel Lovšin: »Cene tam so v grobem za polovico nižje od cen v Kopru in drugih slovenskih istrskih mestih.«

Če je v Kopru za kvadratni meter stanovanja treba odšteti okrog 4.000 evrov, ga v Trstu dobite

ITALIJA: CENEJŠA OBALA, ZANIMIVA ZA INVESTICIJE

- ★ **Trst:** Stanovanja od 1.200 €/m2, donos pri najemu do 7 %.
- ★ **Gorica še cenejša:** že za 1.000 €/m2.
- ★ Davki nižji kot v Sloveniji, a napovedane spremembe vrednotenja.
- ★ Privlačna zaradi bližine in kulturnih priložnosti (EPK 2025).

tudi že za 2.000 do 2.300, odvisno do cone in od tega, kako prenovljeno je, pravi Lovšin: »Pri tem velja poudariti, da so cene najemnin zelo podobne slovenskim, morda še malenkost višje.«

To pomeni, da v Trstu 60 kvadratnih metrov veliko stanovanje kupite za 120.000 evrov, v Kopru pa podobno veliko za 250.000 in navzgor, medtem ko obe lahko oddajate za podobno ceno, približno 700 evrov na mesec, pojasnjuje Lovšin.

Slišali smo, da je slovenski podjetnik kar prek podjetja v Trstu kupil celo tri stanovanja in jih zdaj, spet prek podjetja, oddaja v dolgoročni najem. S pasivnim prihodkom je zelo zadovoljen. Pravi pa tudi, da so razmere na najemniškem trgu v Italiji bistveno bolj urejene kot pri nas. Najemodajalec je bolj zaščiten.

Gorica je še cenejša; tam se cene gibljejo okrog 1.000 evrov na kvadratni meter. Lovšin pravi, da bi tam dvo- do trisobno stanovanje dobili že za okoli 100.000 evrov: »V Novi Gorici bi za podobnega morali odšteti 200.000 in več.«

V obeh Goricah pa bi cene lahko poskočile, ker sta mesti prav letos dobili naziv evropska prestolnica kulture, ponudba stanovanj in tudi namestitvenih kapacitet pa je na obeh straneh razmeroma skromna, pravi Lovšin.

CELO HRVAŠKA JE ZA TRETJINO CENEJŠA



Urška Hočevnar

Ko je govora o tujni, Slovence zanimajo predvsem območja, ki so relativno blizu Slovenije, pravi nepremičninska strokovnjakinja Urška Hočevnar iz nepremičninske agencije Re/Max.

Ceprav je hrvaška obala na splošno cenejša od slovenske (v grobem bi lahko rekli za tretjino, še posebej, če govorimo o nepremičninah nekoliko v zaledju morja), tudi Hrvaška še zdaleč ni več poceni, opozarja nepremičninski strokovnjak Daniel Lovšin: »Za stanovanje na boljši lokaciji je treba odšteti



okrog 3.000 evrov.« To pa je še vedno od 1.000 do 1.500 evrov na kvadratni meter manj kot pri nas, dodaja.

Seveda gre tudi precej višje. Nenad Krnić je pred kratkim posredoval pri prodaji starejšega dvosobnega stanovanja z garažo, od morja oddaljenega 400 metrov. Stanovanje je bilo prodano za 4.000 evrov za kvadratni meter.

Cene zazidljivih zemljišč se gibljejo od 150 do 300 evrov na kvadratni meter, pravi Krnić: »Blíže morja so cene še občutno višje.« Najbolj iskana »roba« ostajajo hiše blizu morja, ki stanejo do 400.000 evrov, opaža Krnić: »A teh je za takšno ceno vsaj v Istri izjemno malo.«

HIT: ZEMLJIŠČA Z GRADBENIM DOVOLJENJEM

Še vedno pa je bistveno ceneje kot pri nas, če ste se pripravljene zapeljati nižje ob obali. V okolici Zadra lahko dobro vzdrževano hišo 100 metrov od morja kupite že za od 280 tisoč do 320.000 evrov, medtem ko bi bila v Piranu cena za primerljivo hišo okoli 700.000 evrov ali več, navaja Zoran Đukić.

Tudi v zaledju je mogoče dobiti ugodnejše nepremičnine, hiše pa so tudi bližje morju kot na slovenski strani, kot prednosti izpostavlja Lovšin: »Pri nas je praktično vsaka hiša, potrebna korenite prenove, pol milijona evrov in več. Za delno obnovljene hiše iz 70. in 80. let prejšnjega stoletja prodajalci hočejo 700, 800 tisoč in več in tudi v te je treba investirati še kar nekaj.« Na Hrvaškem bi po njegovih besedah za pol milijona dobili že lepo novogradnjo.

V zadnjem času se najbolje prodajajo stanovanja z eno ali dvema spalnicama, pravi Nenad Krnić. Hiš se v primerjavi z lani proda manj. Zanimivo je to, da se zdaj dobro prodajajo tudi zemljišča z gradbenim dovoljenjem, opaža Krnić: »To je velik prihranek časa za potencialne investitorje.«

NA HRVAŠKEM NA OBZORJU POCENITVE?

Če v Sloveniji omembe vrednih pocenitev nepremičnin še ni na vidiku in jih glede na zelo skromno ponudbo na trgu še ni pričakovati, je na Hrvaškem slika drugačna. Tam se bistveno več gradi in ponudba na trgu je velika. Dobi se praktično vse – res pa je, da je drago.

Drugi dejavnik, ki utegne nekoliko negativno vplivati na cene nepremičnin, je novi nepremičninski davek. Ta je ponekod višji tudi za 60 odstotkov, in to že po konkretni lanskim podražitvi. Davek sicer nadomešča davek na počitniške objekte, višino novega pa določajo občine same.

Najvišji je v Umagu, kjer na kvadratni meter stanovanjske površine znaša 8 evrov. Lani je znašal 5, leto pred tem pa slaba dva evra in pol. Kaj

HRVAŠKA: ŠE VEDNO ŠTEVILKA ENA ZA SLOVENCE

- ★ **Top lokacije:** Istra (Umag–Rovinj), Krk, Zadar.
- ★ **Cene:** 2.500–4.000 €/m², hiše do 400.000 € zelo iskane.
- ★ Povpraševanje veliko, a ponudba kakovostnih hiš omejena.
- ★ **Pozor:** Nov nepremičninski davek (8 €/m² letno v Umagu).

to pomeni konkretno? Za 100 kvadratnih metrov veliko hišo bo lastnik namesto predlanskih 250 in lanskih 500 letos plačal že 800 evrov.

Druge za Slovence priljubljene občine so davek postavile malo nižje, Novigrad pri 5 in Poreč pri 6,25 evra. Na Krku se cene gibljejo od 2 do 6 evrov, odvisno od občine. Davka so oproščeni tisti, ki v nepremičnini živijo oziroma imajo sklenjen dolgoročni najem.

SLOVENCIM LETOS KUPILI TRETJINO NEPREMIČNIN

Letos Lovšin opaža malenkost manj zanimanja, a kupcev vseeno ne manjka. Slovenci so v prvih treh mesecih letošnjega leta na Hrvaškem sklenili kar tretjino vseh nakupov nepremičnin, je na svojem LinkedIn profilu objavil Arvio. Kot kaže njihova analiza, je bilo skupno prodanih nekaj manj kot 27.000 nepremičnin, od tega slaba desetina v hrvaški Istri.

Cene nepremičnin na hrvaški obali se sicer počasi umirjajo, oziroma ponekod že kar stagnirajo, kar velja tudi za turistično najzanimivejše kraje, poroča Arvio.

V Italiji so cene nepremičnin, vsaj na lokacijah, ki so zanimive za Slovence, v osnovi precej nižje. Se pa lahko pri njih kaj spremeni z davčnega vidika, meni Lovšin.

Italijani namreč nepremičnine vrednotijo po katastrski vrednosti in na podlagi te plačajo davek, pojasnjuje Daniel Lovšin: »Ker je katastrska vrednost precej nižja od tržne, so nižji tudi davki.« Njegovi kolegi na zahodni strani meje pravijo, da se Italijani že pogovarjajo o prenovi vrednotenja, kar bi lahko konkretno popravilo davke navzgor. Ampak pot do tja je verjetno še dolga.



5 ZAPLETOV IN REŠITEV PRI NAKUPU V TUJINI

Kupovanje nepremičnine je zahtevna naloga: najprej zato, ker so v igri ogromne vsote denarja, pa tudi zato, ker se s takšnimi zadevami večina med nami ukvarja največ nekajkrat v svojem življenju. Še težje je, če to počnete onkraj meja Slovenije.

Zunaj EU postane zadeva še kompleksnejša, opozarja Đukić: »Zanimanje sicer obstaja, zlasti v Črni gori, kjer imajo tujci močno lastninsko pravico. V Dubaju ni davka na dohodek, a je trg bolj spekulativen. Na Tajskem in v Indoneziji pa so lastninske pravice za tujce omejene (najemne pogodbe 30–90 let).«

Problemi zunaj EU so pravna negotovost, valutna nestabilnost, nejasna zemljiška knjiga, pogosto pa tudi politična tveganja, še opozarja Đukić: »Zato je priporočljivo, da vlagatelj iz Slovenije brez izkušenj raje ostanejo znotraj pravnega okvira EU.«

Poiskali smo pet najpogostejših zapletov pri nakupu nepremičnine v tujini in rešitve, kako se jim izogniti oziroma jih preprečiti.

1. Nepopolna lastninska dokumentacija in nepoznavanje postopkov.

Preverite, ali je nepremičnina vpisana v kataster in ali ima vso potrebno dokumentacijo. Pri nakupu nepremičnine v tujini se lahko pojavijo različni zapleti. V večini primerov gre za izzive, ki so povezani z nepoznavanjem lokalne zakonodaje in postopkov, jezikovne ovire ter preverjanje pravnega in dejanskega stanja nepremičnine, plačilnih pogojev, davčnih obveznosti in stroškov, vezanih na izpeljavo postopka.

Rešitev. Lokalni odvetnik je v tem primeru nujen. Preveril vam bo lastništvo, davke in stanje v zemljiški knjigi. Poleg tega vas bo vodil skozi vse postopke.

KAJ DELAMO SLOVENCİ Z NEPREMIČNINAMI V TUJINI?

Večina jih uporablja kot vikend oziroma stanovanje za oddih, opaža Krnić: »Nekateri svoja počitniška domovanja oddajajo, da bi pokrili letne stroške vzdrževanja stanovanja.« Slovenska družina je v Umagu pred dvema letoma kupila hišo. Vse leto jo uporabljajo zase, čez poletje pa jo oddajo v najem. Povedali so nam, da si tako pokrijejo vse stroške in še nekaj zaslužijo.

Da gre za vse bolj kombinirano rabo, ugotavlja tudi Zoran Đukić: »Družine uporabljajo nepremič-

2. **Skriti dolgovi na nepremičnini.** Nepremičnina ima lahko hipoteko, dolgove do države ali pa do skupnosti lastnikov. Pozor. Vse to morate preveriti še pred nakupom.

3. **Slaba gradbena dokumentacija in črna gradnja.** Lastniki so lahko nepremičnino, kar še posebej velja za hiše, nadgradili ali popravljali in za ta del tako nimajo urejene dokumentacije. Preverite, ali je gradbena dokumentacija popolna in ali hiša morda nima prizidkov, stopnišč ali balkonov, ki bi bili narejeni po domače in brez potrebne dokumentacije. To je sicer precej pogosta težava tudi v Sloveniji, predvsem pri starejših hišah.

Rešitev. Priskrbite si neodvisnega cenilca ali gradbenega inženirja, ki bo pregledal stanje nepremičnine.

4. **Nerazumevanje postopkov.** Postopki v tujini so drugačni kot pri nas. Tudi če se pri nas kar dobro znajdete v nepremičninskih poslih, je tujina druga zgodba. Zelo pomembno je, da si v državi, kjer nepremičnino nameravate kupiti, poiščete odvetnika, da vam bo pomagal opraviti vse potrebne korake.

Rešitev. Po naših izkušnjah imajo slovenske agencije, ki posredujejo pri prodaji nepremičnin v tujini, lokalne pravnike.

5. **Nezadostno razumevanje lokalnih davkov, zlasti pri nadaljnjem oddajanju.** To je še posebej pogosta težava pri nadaljnjem oddajanju ali preprodaji. Rešitev. Smiselno je, da naredite davčno simulacijo.

nine za lastno rabo v sezoni, sicer pa jih oddajajo turistom ali dolgoročno prek lokalnih agencij.« In donos? Lokacija je ključna, poudarja Đukić: »V Istri in Dalmaciji je oddajanje poleti zelo donosno, zlasti če je nepremičnina v prvih 500 metrih od morja. V Španiji in Grčiji so povprečni donosi višji zaradi daljše turistične sezone in nižjih davkov. Avstrija in Madžarska sta pogostejši izbiri za tiste, ki ne ciljajo na oddajanje, temveč iščejo mirne lokacije za zasebno rabo ali vikende.«

Vir: Nenad Krnić (Kormoran), Daniel Lovšin (Casabela), Urška Hočevnar (Re/Max), Zoran Đukić (Stoja Trade).

23. 06. 2025 Podjetna Slovenija

Stran/Termin: 14

Naslov: Cena nepremičnin je glede na plače brutalna.

Naklada:

Avtor: Goran Novkovič

Površina/Trajanje: 4.571,96

Rubrika/Oddaja: INTERVJU

Žanr: INTERVJU

Gesla: CENE NEPREMIČNIN



14

Intervju: Nikola Maljković | Junij 2025

» Trenutno
so delnice
kot varčevanje
za pokojnino
najprimernejša
naložba.«





Intervju: Nikola Maljković 15

»CENA NEPREMIČNIN JE GLEDE NA PLAČE BRUTALNA.«

- Zakaj naj bi v naslednjih dveh do treh letih v svetu prišlo do velikega balona, ne bo pa recesije?
- Zakaj se lahko zgodi, da bo inflacija spet višja?
- Katere svetovne regije in katere panoge bodo najbolj zanimive za investiranje v prihodnosti?

Goran Novković
Foto: Barbara Reya



Kam v tem negotovem svetu naložiti svoj denar? To je bila konec maja tema pogovora na 13. spletnem pogovoru Podjetne Slovenije. Gostili smo Nikolo Maljkovića, ki je že leta finančni analitik, v zadnjih treh letih v družbi CM-Equity AG in na platformi Optimtrader.

Svet je postal negotov. Kam bi vi danes vložili svojih 10 tisoč evrov, če bi želeli maksimirati varnost in hkrati doseči vsaj minimalno rast?

To je odvisno od ogromno dejavnikov: od tega, kdaj potrebujemo denar, zakaj ga potrebujemo, koliko smo nagnjeni do različnih naložb in tako naprej. Če bi nekdo želel varno naložbo in manjši donos, potem so to instrumenti denarnega trga ali denar na bankah. Te ga trenutno obrestujejo v višini malce več kot dveh odstotkov. To so tudi ljudske obveznice, ki so jih lahko ljudje dobili za tri leta z obrestmi 2,75 odstotka na letni ravni.

Kam bi ta hip svoj denar vložili vi?
Sam sem seveda poučen vlagatelj. Trenutno iščem nepremičnino, kar je prvi del mojega ravnanja z denarjem. Zaradi tega moram

biti zelo likviden, ker upam, da bom najpozneje v enem letu kupil nepremičnino.

Drugi del je varčevanje za pokojnino. Star sem 44 let in imam recimo še 21 let do pokojnine. Seveda nameravam živeti še dolgo po upokojitvi. Za ta del imam avtomatiziran proces investiranja. Periodično vlagam samo v delnice, trenutno vse prek skladov, ki kotirajo na borzi (ETF). Malce drugače, kot je to pri vzajemnem skladu.

Vse je avtomatizirano. Denar iz banke gre prvega v mesecu na trgovalni račun, nato se opravi nakup. Vem, da tega denarja ne bom potreboval vsaj 20 let. Zgodovina pa pravi, da delnice na dolgi rok dajejo najvišje donose, sploh za tiste, ki imajo daljši časovni horizont. Trenutno so delnice za ta cilj najprimernejša naložba.

» **V prihodnosti se bodo države še dodatno zadolževale in s tem še dodatno razvrednotile denar. Zlato in bitcoin se mi zato zdita zanimiva dodatka k portfelju.** «

To bo torej vaša druga pokojnina?

Tako je. To bo dodatek k pokojnini, ker bo takrat verjetno manjša, kot je trenutno.

Glede na to, da delam v podjetju, ki ponuja finančno trgovalno platformo, pa je s tem povezan tretji del premoženja. Ker sem že 20 let v finančni industriji, sem dokaj aktiven z relativno večjim delom portfelja. Aktivno ga upravljam, ker vsak dan službeno spremljam dogajanje na borzi.



Trgujem z delnicami, opcijami, izvedenimi finančnimi instrumenti, vse to s srednjeročnim pogledom. Investiram tudi v hitro rastoča podjetja, s čimer poskušam izkoristiti kratkoročni moment. Hitro stopim na vlak, realiziram dobiček in ob tem zelo striktno obvladujem tveganje. Še vedno v okviru tega, da ne morem relativno veliko izgubiti, če se držim nekih pravil trgovanja.

Ali v tem tretjem paketu investiranja kaj kupujete tudi kriptovalute?

Dolgoročno verjamem v potencial kriptovalut. Zato imam portfelj, ki sem ga kupil in se ga ne dotikam: 80 odstotkov v bitcoinih in 20 odstotkov v

ripplu. Hkrati imam tudi nekaj zlata prek ETF skladov. Stavim na različno zlato. Vse to je znotraj tretjega dela. Na bitcoin stavim zato, ker denar v vsej zgodovini izgublja vrednost. Inflacija je še vedno tukaj. Denar zato na leto izgubi od 2 do 3 odstotke kupne moči.

V prihodnosti se bodo države še dodatno zadolževale in s tem še dodatno razvrednotile denar. Zlato in bitcoin se mi zato zdita zanimiva dodatka k portfelju.

V zadnjih mesecih borze plešejo. Glede na vedenje ameriškega predsednika predvidevam, da bodo še plesale. Kako naj se nepoučen vlagatelj v takšnih razmerah izogne najpogostejšim napakam in tveganjem?

Vsak posameznik ali podjetje, ki se hoče lotiti investiranja, mora poznati osnove. Zelo pomembno je finančno izobraževanje, ki se v Sloveniji, pa tudi po svetu, počasi izboljšuje. Mogoče je v ZDA ta finančna pisanost še malce višja.

Padce, ki so se zgodili aprila, ko je Trump napovedal carine, so mali vlagatelji dejansko izkoristili za dodatne nakupe. Po padcih na borzi smo lahko spremljali izjemno povpraševanje. Ljudje so začeli odpirati trgovalne račune in investirati.

Treba pa se je zavedati, da ne bo vedno tako. Že od velike finančne krize, od leta 2009, so namreč delniški trgi dokaj stabilni. A če želiš dobiš od 10- do 15-odstotni donos na leto, pač moraš nekaj tvegati. Ne moreš zaslužiti 15 odstotkov na leto, ne da bi kakorkoli tvegati. Potencialno je mogoče, da si po petih ali desetih letih tudi v minusu.

Rekli ste, da so ljudje odpirali trgovalne račune. Ali to pomeni, da so na trg prišli novi vlagatelji?

Ja, tudi novi, v Ameriki in v Evropi. To je bila prva večja korekcija po nekaj letih. Vsi so jo čakali za vstop na trg. Nihče seveda noče kupovati, ko je delnica na cenovnem vrhu, ampak šele potem, ko njena vrednost pade. Ljudje poskušamo ujeti pravi čas za vstop na trge.

Moj nedavni sogovornik na spletnem pogovoru Podjetne Slovenije, Matej Rigelnik, je rekel, da smo Slovenci največji nepremičninski tajkuni zadnjih let. To pa zato, ker je vrednost nepremičnin v Sloveniji močno zrasla, lastniška razpršenost pa je velika. Kako gledate na nepremičnine v Sloveniji glede na zdajšnje cene in glede na precej nižje cene denimo v Italiji in še kje drugje po Evropi? So nepremičnine kot naložba še varno zatočišče?

Prav zdaj sem v fazi kupca. Zdaj je najslabši čas za kupca nepremičnine v Sloveniji, čeprav so obrestne mere relativno nizke, krediti pa relativno poceni. Cena nepremičnin je glede na plače brutalna.





Intervju: Nikola Maljković 17

V medijih se že objavlja, da si mlajša generacija ne more več privoščiti stanovanja brez pomoči staršev, pa tudi prevelikega kredita ne. Banke pač ne morejo kar posojati brez omejitev, kar smo tudi uzakonili. Verjetno nepremičnina trenutno ni najboljša naložba kot varno zatočišče vrednosti. Težko bomo še videli takšne rasti, kot smo jih videli zdaj. Načrti glede novih stanovanj so prav tako zelo ambiciozni, predvsem v Ljubljani. Upam, da jih bodo izpeljali.

Ali ne gre za neracionalno vedenje tistih lastnikov, ki imajo več nepremičnin, ker jih ne prodajo in kupijo denimo bistveno cenejše v Italiji?

Če so analizirali lokacijo in prepoznali potencial v rasti v Italiji, zakaj pa ne? Ampak ni tako preprosto. Tudi v Italiji so določene cene nižje z razlogom. Je pa res, da bo denar iskal podcenjene priložnosti oziroma podcenjene naložbe.

Ali se ob takšni razliki cen nepremičnin v Sloveniji in denimo v Italiji lahko začne dogajati, da bodo lastniki več stanovanj ta zač-



Zdaj je najslabši čas za kupca nepremičnine v Sloveniji.»

li prodajati in investicijsko zapuščati Slovenijo? Bo to nov odliv kapitala iz države?

Teoretično je to možno, a zelo težko je posploševati. Tisti, ki se ukvarjajo z nepremičninami, imajo svoje razloge za naložbe. Sam nisem strokovnjak za nepremičnine, ampak sem ta hip potencialni kupec na trgu. Verjetno s tem nakupom ne bom obogatel, bom pa živel v kupljeni nepremičnini. Poleg tega ima nepremičnina svoje slabosti. Ni tako likvidna.

Ali je sploh mogoče pričakovati, da bo do leta 2029 upadlo zanimanje za zlato in druge plemenite kovine, glede na to, da Donald Trump s svojimi izjavami še naprej povzroča negotovost na trgu?

Dovolite mi pogled mimo tega vprašanja. Pri tem bi rad poudaril tudi, da vse, kar povem v tem pogovoru, seveda ni naložbeni nasvet.



Intervju: Nikola Maljković | Junij 2025

PODJETNA SLOVENIJA ➡



Moj pogled je, da bo v naslednjih dveh, treh letih prišlo do velikega balona. Ne morem trditi, da pri vseh investicijskih priložnostih, lahko pa to rečem za nepremičnine, delnice, zlato in kriptovalute. Zakaj menim tako? Ker države zelo povečujejo svoje dolgove.

Enkrat bo ta dolg treba nekako zmanjšati. Bomo videli, ali jim bo to uspelo. V ZDA je tudi predsednik ameriške centralne banke povedal, da bodo to poskušal storiti z nadpovprečno rastjo bruto domačega proizvoda. Takšna ekspanzija po mojem mnenju ne bo zastoj, ampak se bo zgodila z dodatnim zadolževanjem in z dodatnim davčnim olajševanjem.

Ljudje bodo tako imeli več denarja za nakupe. To pa zelo verjetno pomeni potencialno nadaljevanje višje inflacije, nad petimi odstotki. Denar bodo poskušali razvrednotiti prek infla-

cije. Kdor ne bo investiral, bo izpostavljen tveganju, da se bo njegova kupna moč še dodatno ošibila.

Ko bomo bliže koncu Trumpovega mandata, bi po balonu lahko sledila umiritev. V kratkem času ne vidim možnosti večje recesije. Trump se je umiril, malce je znižal ton glede carin. Nato so se takoj umirile tudi napovedi glede potencialne svetovne recesije.

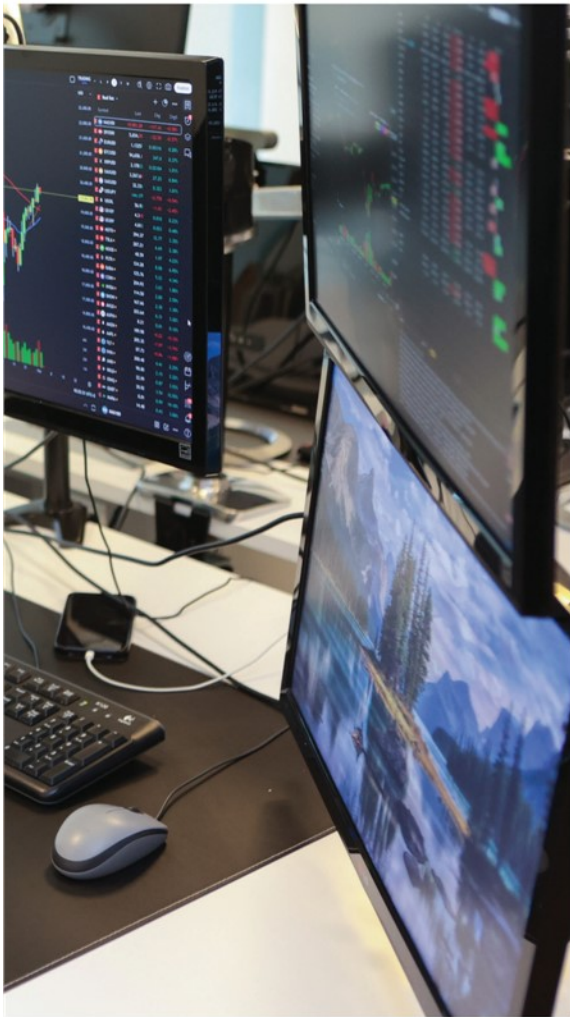
Vrniva se še malo h kriptovalutam, ki so prav tako del vašega portfelja. Nekatere so stabilnejše, nekatere pa so vir rastočega nezaupanja zaradi izgub investorjev ...

Bitcoin je nekakšno digitalno zlato. Zdaj poteka velika bitka med Kitajsko, ki kupuje fizično zlato, in ZDA, ki je privržena kriptovalutam in bo verjetno kupovala bitcoin. To bo zelo zanimiva



Intervju: Nikola Maljković

19



Moj pogled je, da bo v naslednjih dveh, treh letih prišlo do velikega balona.»

Kaj pa potencial na razvijajočih se trgih? Veliko govorimo o Ameriki in Evropi, ampak hitro razvijajoči se trgi so drugje. Kateri so po vašem mnenju najbolj perspektivni in tudi stabilnejši? In kateri so manj perspektivni, bolj ranljivi?

Kitajska že dolgo velja za investicijsko zelo podcenjeno območje, ampak izziv je v tem, da tam ni jasne slike. Vpliv države je velik. Kot Trump se lahko zelo hitro odločijo z danes na jutri, v petek ali v nedeljo. Težko je investirati na takšen način, izziv pa je tudi pomanjkanje informacij. Ni transparentnosti.

Moramo se zavedati, da so bile ZDA na kapitalstskih trgih v zadnjih 20 letih nadpovprečne. Tam so velika tehnološka podjetja, ki so preprosto eksplodirala. Največja svetovna podjetja na borzah prihajajo iz ZDA.

Evropa se je zbudila. Spoznala je, da mora investirati, odpreti denarnico in zagnati svoje gospodarstvo. Je pa šla zgodba umetne inteligence mimo nje. Prav tako v Evropi ni velikih softverskih podjetij, kot so Apple, Microsoft, NVIDIA, Alphabet, Meta in druga v ZDA.

Kaj pa Slovenija?

Slovenija je majhen trg. Še do nedavnega se nisem toliko ukvarjal s slovenskimi delnicami, ker z njimi nisem mogel trgovati na naši platformi. A ko se zdaj pogovarjam z upravami in finančnimi direktorji naših podjetij, vidim potencial.

Delnice slovenskih podjetij so namreč, če gledamo zadnjih 10 do 15 let, rasle skoraj bolje od indeksa S&P 500, torej od ameriškega trga, če upoštevamo dividende.

Seveda so tu izzivi likvidnosti, izzivi z regionalno omejenostjo podjetij in tako naprej. Tveganje obstaja, ampak del portfelja bi investiral v slovenske delnice. Individualni naložbeni računi, ki bodo najverjetneje prišli naslednje leto, bodo dodali potencial povpraševanju po slovenskih delnicah; zlasti v delnice indeksa SBI TOP. Dividendni donosi so fenomenalni. NLB bo izplačal skoraj 9-odstotno dividendo. To je res zanimiva zgodba.

zgodba. Obe naložbi bosta rasli; vprašanje je, katera bo rasla bolj.

Na drugi strani imamo kratkoročno špekulativne kriptoprodukte, ki so jih napihnili, nato pa je njihova vrednost padla. Ljudje so začasno malce izgubili zaupanje, ampak na koncu se je vse skupaj umirilo. Res pa so investitorji izgubili ogromno; denarja, ki bi bil lahko denimo investiran v bitcoin. Kljub temu je njegova vrednost na zgodovinskem vrhuncu.

V ZDA po kriptovalutah izjemno povprašujejo že ETF skladi. Neto prilivi v kriptovalute so najhitrejši v zgodovini. Na trg prihajajo institucije, zato prihodnost vidim v kriptovalutah. Potencialno jih bodo začeli kupovati tudi pokojninski skladi. Družbe za upravljanje so jih začele kupovati šele pred kratkim. Če bodo to začele še države, bo tu veliko potenciala.



Intervju: Nikola Maljković | Junij 2025

PODJETNA SLOVENIJA >>

Kam naj investira nekdo, ki je star 30 let?

Ob predpostavki, da tega denarja ne potrebuje za življenjske potrebščine ter ima med 30 in 35 let do upokojitve, naj večino investira v delnice, kriptovalute ali zlato. Ker čas dela zanj. Zgodovinsko gledano, dlje časa ko investiraš, večja je verjetnost, da bo donos dober. V tem primeru se sploh ne bi ukvarjal z depoziti in obveznicami.

Kateri sektorji bi lahko bili najbolj zanimivi za naložbe v prihodnjih letih?

Umetna inteligenca. Obrambna industrija v Evropi. Robotizacija, samovozeči avtomobili, kvantno računalništvo, kibernetska varnost. To so trenutne vroče zgodbe, ki se morajo seveda še dokazati. Ampak vlagatelji pogosto kupijo pričakovanja, ker ne želijo zamuditi potencialne rasti.

Podjetja bodo ogromno investirala v umetno inteligenco. V programiranju vlada že kar močna konkurenca. Veliko podjetij se odloča za odpuščanje delavcev, ker umetna inteligenca dela bolje. Programira bolje kot človek. Microsoft je podal izjavo, da je pri njih kodiranje ob pomoči umetne inteligence že 40-odstotno.

Bi za konec dodali še kak nasvet?

Veliko smo se pogovarjali o donosih, a je treba zelo poudariti tudi tveganja. Eno so zgodovinski donosi, eno je teorija, drugo je praksa. Ni vsak za investiranje. Pri delnicah, kriptovalutah in zlatu nihče ne jamči donosa. Pogovarjamo se samo o zgodovinskih donosih, ki se lahko v prihodnosti zgodijo – ali pa tudi ne. Tveganje veliko ljudi odvrne od tega, da bi investirali na finančnih trgih.

Nekomu, ki nima časa, vedno rečem, naj kupuje košarice, ETF sklade. Naj bodo naložbe razpršene, naj stavi na svetovno gospodarstvo, svetovno ekonomijo.

Pravzaprav je s financami zelo podobno kot s hrano. Zdrave finance in zdrava prehrana imajo veliko skupnega. V košari ne morete imeti samo solate, ampak jo je treba napolniti z različnimi prehrabnimi izdelki. Pa poučiti se morate o tem, kaj je zdravo in kaj ne. Podobno je s financami, mar ne?

Da. So pa finance zelo kompleksna tema. Toda ljudje se v Sloveniji vse bolj ukvarjajo z njimi, bolj se pogovarjajo o tem. Velike več je zanimanja. Tudi delniški trgi lepo rastejo. To je dobro.

Ne bo vedno tako. Prišli bodo cikli, ko ne bo tako lepo. A na delniških trgih so vedno cikli.



23. 06. 2025 www.sta.si

Stran/Termin:

Naslov: Ljubljanski mestni svet sprejel spremembe poslovnika

Naklada:

Avtor: npe/apo

Površina/Trajanje: 1,00

Rubrika/Oddaja:

Žanr: SPLETNI ČLANEK

Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE

<https://www.sta.si/3440672>

Ljubljanski mestni svet je na današnji seji sprejel spremembe poslovnika mestnega sveta. Svetniki bodo imeli odslej 15 sekund za prijavo k razpravi, z glasovalno napravo se bodo morali prijaviti tudi za replike. Potrdili so tudi spremembe odloka o ustanovitvi Zavoda za oskrbo na domu Ljubljana in vanj dodali javno službo dolgotrajne oskrbe na domu. Polona Zupan Klopčič iz službe za organiziranje dela mestnega sveta je uvodoma pojasnila, da en sklop sprememb sledi odločitvi ustavnega sodišča in iz poslovnika črta avtentično razlago. Drugi sklop se nanaša na novelo zakona o lokalnih volitvah, ki je spremenila način ugotavljanja in potrjevanja mandatov ter spremenila rok za sklic konstitutivne seje, in sicer v 14 dneh po objavi akta o izidu volitev v občini. Zaradi novih glasovalnih naprav pa so opredelili tudi dopusten čas za prijavo k razpravi. Zupan Klopčič je poudarila, da bo moral predsedujoči na seji še naprej pred zaključkom razprave vprašati, ali želi še kdo razpravljati. Svetnik Vesne Denis Striković je opozoril, da se točke praviloma ne končajo, kot bi se po poslovniku morale, saj župan nikoli ne vpraša, ali želi še kdo razpravljati. Opozoril je tudi na nekatere druge kršitve, kot denimo, da je mogoče glas obrazložiti samo pred glasovanjem, in ne po njem. "Treba je upoštevati te procedure, če jih ne, nima poslovnik nobene veljave," je dejal. Svetnika Levica Ištvan Išt Huzjan pa je povedal, da nobena mestna občina nima omejitve za prijavo k razpravi na 15 sekund. "Kako bo s temi 15 sekundami, jih bo odštevala ura ali bo predsedujoči gledal na uro? Zakaj to rabimo," je vprašal. Vodja svetniškega kluba SDS Maruša Babnik pa je opozorila, da se kljub večkratnim pozivom ne spreminja tudi 106. člen poslovnika, po katerem lahko večina v mestnem svetu kadarkoli prekine ali zaključi razpravo o določeni točki dnevnega reda. "V praksi to pomeni, da lahko mestna koalicija brez vsebinske obrazložitve ali kakršnekoli omejitve kadarkoli onemogoči razpravo," je dejala. Vodja svetniškega kluba Liste Zorana Jankovića Aleš Čerin pa ji je odgovoril, da je o tem že odločalo sodišče in sklenilo, da o vseh vprašanjih odloča večina. Svetnik liste Glas za otroke in družine Aleš Primc je dejal, da bi v mestnem svetu želel več razprave, in ne, da so koalicijski svetniki le "glasovalni stroj". Svetnica Liste Zorana Jankovića Jelka Žekar pa je odgovorila, da ogromno dela opravijo v delovnih telesih, kjer postavljajo vprašanja in zahtevajo dopolnila, a da takrat niso pred kamero. Sprejeli so tudi dodatno dopolnjeni odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje nekdanje vrtnarije Rast ob Litijski cesti, kjer družba KPL načrtuje gradnjo šest trgovsko-poslovnih in osem večstanovanjskih stavb. Odlok so uskladili z nekaterimi pripombami, ki so prispele po sprejemu dopolnjenega osnutka na seji marca lani. Zavrnil pa so predlog opozicijskih svetnikov za dopolnitev odloka o urejanju prometa v Mestni občini Ljubljana, ki bi upravljavcu nadzornih kamer naložila dolžnost javne objave zemljevida z lokacijami občinskih kamer in redno posodabljanje podatkov. Svetnik Piratske stranke Jasmin Feratović je v obrazložitvi dejal, da javno podjetje Ljubljanska parkirišča in tržnice upravlja več kot 530 nadzornih kamer, a so neučinkovite, zato bi z objavo podatkov vzpostavili nadzor nad njimi. Ob tem je zatrdil, da ni podatkov, da bi objava spodbudila vandalizem nad kamerami. Huzjan pa je dodal, da dopolnitev ni usmerjena proti videonadzoru, temveč k večji preglednosti, odgovornosti in učinkovitosti sistema. Svetnica Gibanja Svoboda Vesna Ugrinovski je dejala, da bi potrditev predloga lahko ogrozila osebno varnost občanov, njihovih osebnih podatkov ter premoženja zaradi potencialne zlorabe podatkov na področju kriminalitete. Mestni svet je zavrnil tudi Primčev predlog, da bi med dejavnosti, ki jih izvaja ljubljanski javni [stanovanjski sklad](#) izvajal postopke za sofinanciranje vgradnje osebnih dvigal v večnadstropne stavbe v deležu 70 odstotkov vrednosti investicije. Svetnik Liste Zorana Jankovića Marjan Sedmak je opozoril, da ljubljanska občina in [stanovanjski sklad](#) nimata pristojnosti izvajanja postopkov za sofinanciranje vgradnje osebnih dvigal v večnadstropne stavbe in da predlog nima pravne podlage. Nato je po 106. členu poslovnika predlagal končanje razprave, ki so jo izglasovali. Primc in drugi opozicijski svetniki so sicer temu v obrazložitvi glasu nasprotovali. Janković pa je dejal, da je predlog "ena od oblik norčevanja svetnika, ker je predlagal nekaj, kar ni izvedljivo". Pred sejo je skupaj s shodom za čisto pitno vodo potekal tudi shod Koalicije Za otroke gre.

24. 06. 2025

Primorske novice

Stran/Termin: 5

Naslov: Občina Piran prodaja zemljišča v obrtni coni Lucija

Naklada: 21.000,00

Avtor: Jan Klokočovnik

Površina/Trajanje: 383,86

Rubrika/Oddaja: PRIMORSKA

Žanr: POROČILO

Gesla: STANOVANJSKA GRADNJA



LUCIJA • Kako se je nekoč strateška naložba piranske občine spremenila v iskanje likvidnosti

Občina Piran prodaja zemljišča v obrtni coni Lucija

Piranska občina prodaja 15 parcel skupne površine 7561 kvadratnih metrov v obrtni coni Lucija. Zemljišča, ki jih je delno odkupila leta 2021 z namenom selitve javnega podjetja Okolje Piran, bodo zdaj na voljo na javni dražbi.

• JAN KLOKOČOVNIK

Občinski svetniki so na zadnji seji sprejeli osnutek pravnega posla, ki omogoča prodajo parcel, opredeljenih kot stavbno zemljišče, znotraj ureditvenega območja Lucije. Območje je namenjeno proizvodni, servisni, prometni in komunalni dejavnosti - stanovanjska gradnja na teh zemljiščih ni dovoljena.

Izklicna cena nižja od GURS-ove ocene

Po oceni cenilca znaša skupna vrednost zemljišč 1.035.000 evrov, kar pomeni 136,89 evra na kvadratni meter. Čeprav je po podatkih GURS-a tržna vrednost zemljišč nekoliko višja, približno 166 evrov na kvadrat, bo občina izhajala iz pridobljene cene.

“Zavedamo se razlike, vendar smo po zakonu o ravnanju

z državnim premoženjem dolžni upoštevati cenitev, ne pa GURS-ove vrednosti,” je pojasnila **Tjaša Radetič**, vodja občinskega urada za nepremičnine in stanovanjsko politiko. Dodala je, da bo dražba pokazala dejansko tržno vrednost zemljišč, saj občina pričakuje več zainteresentov in s tem zviševanje izklicne cene.

Svetnik opozarja na prenizko ceno

Piranski občinski svetnik in predsednik odbora za gospodarske javne službe Občine Piran **Onelio Bernetič** je opozoril, da je cena zemljišč prenizka: “Imam zemljišča v ne-



Občinske parcele v obrtni coni Lucija

FOTO: TOMAŽ PRIMOŽIČ/FPA



FOTO: OBČINA PIRAN

Občina Piran je del zemljišč, ki jih zdaj prodaja, kupila na javni dražbi leta 2021.

posredni bližini in vem, kakšna je dejanska vrednost. Razumem potrebo po likvidnosti, a menim, da prodaja po takšni ceni ni smiselna.”

Ob tem je kritiziral občinsko vizijo glede izkoriščanja strateških lokacij: “Ne razumem, da občina v tako veliki in atraktivni coni ne vidi dolgoročnega potenciala.”

Namesto gradnje likvidnost

Radetič je pojasnila, da se je namen odkupa zemljišč, ki jih je občina deloma pridobila od podjetja Primorje, medtem spremenil. Prvotno so jih na-

meravali uporabiti za selitev Okolja Piran, a se bo to javno podjetje zdaj preselilo v obrtno cono Dragonja. “Namen odkupa je s tem odpadel in danes nam zemljišča pomenijo predvsem potencial za izboljšanje likvidnosti,” je zaključila.

Draga naložba iz leta 2021 zdaj na dražbi

Spomnimo, da je občina leta 2021 del zemljišč, ki jih zdaj prodaja, v velikosti 4440 kvadratnih metrov kupila na javni dražbi za 447.930 evrov. Takrat je tedanji vodja kabineta župana **Niko Mally** ocenil nakup kot “odlično naložbo za občino.” Ka-

15

parcel skupne površine

7561

kvadratnih metrov bo naprodaj v obrtni coni Lucija

ko uspešna bo zdajšnja prodaja in kolikšno ceno bodo dosegla zemljišča na dražbi, bo pokazal trg. •

24. 06. 2025

Nedeljski dnevnik

Stran/Termin: 23

Naslov: Obnova garaže

Naklada: 68.650,00

Avtor: Boštjan Turk

Površina/Trajanje: 119,43

Rubrika/Oddaja: ODMEVI

Žanr: PISMO

Gesla: ETAŽNA LASTNINA, UPRAVNIK



Paragrafi

Boštjan Turk

Obnova garaže

V kompleksu tripleks garaž sem eden od 99 lastnikov. Streha na objektu je v razpadajočem stanju in ob deževju nastajajo v zgornji etaži velike luže, iz katerih nato voda teče v mojo pritlično garažo. Problem je, ker nimamo upravnika zgradbe, ki bi ga po zakonu morali imeti, tako da posamezni lastniki ne moremo nič narediti v zvezi s celotno sanacijo strehe. Mnenje posameznikov je, da je problem strehe stvar lastnikov zgornje etaže! Prosim za pojasnilo, kako lahko zaščitim svojo lastnino pred propadanjem.

Bralec

Odgovor: Zahvaljujem se za vprašanje.

V vašem primeru gre za klasično težavo pri etažni lastnini, ko ni ime-

novan upravnik, skupni deli (streha) pa so dotrajani in povzročajo škodo posameznim lastnikom – v vašem primeru odtekanje vode v pritlično garažo. Voda, ki vdira v vašo garažo zaradi neurejene strehe, pomeni neposredno nevarnost za vašo lastnino. Po zakonu ste upravičeni do *zaščite lastninske pravice in zahteve po nujnih vzdrževalnih delih*. Ne drži, da je streha stvar le zgornjih etaž. Ker je streha *skupni del*, so za njeno stanje soodgovorni *vsi etažni lastniki* – ne glede na to, kje imajo svoje garaže ali stanovanja. Glede na to vam priporočam, da pisno pozovete vse lastnike k imenovanju upravnika, obenem pa obvestite inšpektorat za stanovanja (gp.irss@gov.si) in mu pošljete fotografije škode, po potrebi pa vložite še civilno tožbo za uveljavitev škode ali izterjavo sorazmernega dela stroškov sanacije. ■

24. 06. 2025 Dnevnik

Stran/Termin: 2

Naslov: Zakon o gostinstvu uvaja omejitve kratkotrajnega

Naklada: 15.822,00

Avtor: Veronika Rupnik Ženko

Površina/Trajanje: 684,61

Rubrika/Oddaja: V OSPREDJU

Žanr: POROČILO

Gesla: ETAŽNA LASTNINA



KRATKOTRAJNO ODDAJANJE / OMILITVE

Zakon o gostinstvu uvaja omejitve kratkotrajnega oddajanja le v 20 občinah

Zadnja različica zakona o gostinstvu splošno časovno omejitve kratkotrajnega oddajanja na 60 dni kompromisno uvaja le v občinah s stanovanjsko krizo. Po prvih ocenah je takšnih približno 20, omejitev pa bodo lahko razrahljale. Brez takšne omilitve režim ni nujno, da bi zakon dobil zadostno podporo že v koaliciji oziroma prestal morebitno ustavno presojo.

Veronika Rupnik Ženko

Kratkotrajno oddajanje v najem bo po novem, kot smo že razkrili v *Dnevniku*, splošno zakonsko omejeno na 60 dni le v občinah, kjer obstaja visoko tveganje negativnih vplivov zaradi sočasno visoke nedostopnosti stanovanj in velikega obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem. Kriterije za določitev teh občin bo določila vlada z uredbo. Upoštevala bo analizo kazalnikov, ki odražajo visoko nedostopnost stanovanj na eni in velik obseg oddajanja v kratkotrajni najem na drugi strani. Prva uredba naj bi bila sprejeta do konca januarja 2026 in bi veljala za leti 2027 in 2028, prvi seznam takšnih občin pa bi moral biti znan do konca aprila 2026. Glede na prvo testiranje naj bi bilo na seznamu le približno deset odstotkov občin,

torej približno 20. Med njimi bodo zagotovo mestna občina Ljubljana, nekatere gorenjske, obalne in druge turistične občine ter še nekatere občine z večjimi kraji, kjer turistični obisk in kratkotrajno oddajanje posegata v razpoložljivost stanovanj za bivanje.

Kompromis z veliko milejšim režimom

Toda to še ne pomeni, da bo v teh občinah dejansko veljala omejitev kratkotrajnega oddajanja na 60 dni, saj jo bodo občine lahko razrahljale na do 270 dni, lahko pa tudi zaostrile na 30, kar ni verjetno. Za ta namen bodo morale na podlagi analize stanja na stanovanjskem in turističnem področju sprejeti poseben odlok. Doslej je le ljubljanski župan **Zoran Janković** nakazal možnost, da ljubljanska občina splošne omejitve na 60 dni ne bo dodatno rahljala, v dru-

gih izpostavljenih občinah pa si bodo vzeli čas za razmislek. So pa v več turističnih občinah že poudarili pomen (celoletnega) turizma za lokalno gospodarstvo in dohodek domačinov, pri čemer je ponudba sobodajalcev komplementarna hotelom, ter se zavzeli za samostojno urejanje občin.

Že po predhodnem zakonskem predlogu bi občine splošno omejitve glede na lokalne specifične lahko razrahljale (na 90 dni v večstanovanjskih in 180 dni v eno- in dvostanovanjskih objektih), vendar po novem takšnega razlikovanja glede na tip stavbe ne bo več, saj je sploh pri poseganju v vlogo lastnikov individualnih stavb javni interes nekoliko zamejen.

Zadnja kompromisna različica je odgovor ministrstva za gospodarstvo in vlade na kritično mnenje zakonodajno-pravne službe, ki je predlog prepoznala kot potencialno ustavno sporen in zahtevala dodatno utemeljitev upravičenosti posega v ustavni pravici do lastnine in svobodne gospodarske pobude. Hkrati pa je opozorila, da sta gostinstvo in turizem izvirni pristojnosti občin. Nalaganje splošne omejitve v občinah, kjer težav zaradi kratkotrajnega oddajanja ni, bi bilo nesorazmeren poseg v pristojnosti in prihodke občin (od turistične takse).

Kaj bo od načrtovane strožje regulacije tega področja, ki so se ji zelo glasno upirali predvsem sobodajalci oziroma ponudniki kratkotrajnega najema, torej še ostalo?

Matevž Frangež, državni sekretar na ministrstvu za gospodarstvo, sprememb uradno še ni hotel komentirati. Neuradno pa je slišati, da gre za politično pragmatičen kompromis med ohranitvijo statusa quo in vsaj nekoliko bolj urejenim trgov. Brez takšnega kompromisa je vprašanje, ali bi zakon dobil zadostno podporo že med koalicijskimi poslanci. Mogoč je tudi veto državnega sveta, ki je prejšnji različici zakona naspro-



toval kot škodljivi za manjše kraje in podeželje, za podeželski del sicer urbanih občin in za turizem nasploh, o najnovejši pa se še ni izrekel. Na ministrstvu pa si želijo, da bi preslital tudi ustavno presojo, s katero že od začetka grozijo sobodajalci. V skladu z načelom subsidiarnosti se sprejemanje končnih odločitev torej prepušča lokalnim skupnostim, kjer je mogoče lokalne specifične tudi boljše upoštevati.

Več reda s soglasji in identifikacijsko številko

Časovne omejitve bodo torej, če bo zakon v taki obliki sprejet, začele veljati z letom 2027. Že z letom 2026 pa se bodo uveljavili splošni pogoji, predvsem obveznost pridobitve soglasja (so)lastnika za oddajanje ter soglasja 75-odstotnega deleža etažnih lastnikov in vseh mejnih etažnih lastnikov v večstanovanjskih stavbah. Obveznost soglasij je sicer veljala že zdaj, a bolj kot ne na papirju. Zdaj bo zaradi transparentnosti moral ponudnik po pridobitvi soglasja datum začetka oddajanja objaviti na oglasni deski, na vhodna vrata stanovanja pa nalepiti nalepko s standardizirano oznako, da se stanovanje kratkotrajno oddaja.

Vsak v register vpisan obrat bo moral pridobiti svojo identifikacijsko številko, ki bo ob prekoračitvi časovne omejitve blokirana. Številka bo tudi predpogoj za oglaševanje preko platform. To naj bi prispevalo tudi k zamejitvi oddajanja na črno.

Na ministrstvu za gospodarstvo se strinjajo, da je regulacija kratkotrajnega najema le eden od ukrepov za izboljšanje razmer na stanovanjskem trgu. Ustrezne spodbude za dolgoročno oddajanje, ureditev pravic najemodajalcev, ustrezna davčna obravnava, aktivacija praznih stanovanj pa so stvar ministrstev, pristojnih za stanovanja in finance, ki pa morebitnih ukrepov še nista predstavili. ✕

Sobodajalci še vedno nezadovoljni

Na najnovejšo različico predloga zakona so se kot prvi odzvali v Združenju sobodajalcev, kjer so pozdravili umik »nerazumne, neustavne in tudi z evropskim pravom neskladne splošne omejitve dejavnosti kratkotrajnega najema za vso državo kot tudi diskriminatornega razlikovanja med različnimi pravnimi subjekti« (prejšnji predlog bi oddajanje v večstanovanjskih stavbah dopustil smo fizičnim osebam, ne pa tudi pravnim, op. p.). A tudi predlagane amandmaje ocenjujejo kot neustrezne. Ustavno sporna se jim zdi rešitev, po kateri bi vlada z »ohlapnimi kriteriji« določala rizične občine. Kot neživiljenjskega ocenjujejo tudi rok za sprejem občinskih odlokov (31. oktober), saj bi šele dva meseca pred koncem leta izvedeli, pod kakšnimi pogoji bodo poslovali v naslednjem

letu. Vladi predlagajo dosledno implementacijo temeljne evropske uredbe o regulaciji kratkotrajnih najemov, ki določa, da mora imeti vsaka oglaševana nastanitvena enota svojo lastno identifikacijsko številko, medtem ko vladni amandmaji ohranjajo dodeljevanje teh števil na ravni obrata. »Ker je obrat skupek enot, to pomeni, da bi enote istega obrata imele isto številko, kar je v evropski uredbi izrecno navedeno kot primer kršitve uredbe.« Ministrstvu očitajo, da ni poskrbelo niti za osnovno domačo nalogo ustrezne posodobitve registra nastanitvenih obratov, ki bi to omogočila. Ponovili so, da ne pristajajo na vlogo poskusnih zajčkov eksperimentov politike, ki ne zmore povedati, koliko bivališč za mlade družine bi pridobili z uničenjem njihove dejavnosti.



Poslanci naj bi zakon o gostinstvu z amandmaji, kot jih je sprejela vlada, ustrezno dopolnili na petkovem odboru za gospodarstvo, zakon pa naj bi bil dokončno sprejet septembra.  Tomaž Skale

24. 06. 2025

Delo

Stran/Termin: 5

Naslov: Omejitve po novem le za desetino občin

Naklada: 16.187,00

Avtor: Maja Grgič

Površina/Trajanje: 625,30

Rubrika/Oddaja: AKTUALNO

Žanr: POROČILO

Gesla: ETAŽNA LASTNINA



Omejitve po novem le za desetino občin

Kratkoročni najem V problematičnih krajih bo ta dejavnost mogoča 60 dni na leto – Lokalna oblast bo lahko ta rok skrajšala ali podaljšala

Koalicija je zaradi številnih pripomb zakonodajno-pravne službe državnega zbora k nove- li zakona o gostinstvu spremeni- la koncept regulacije kratkoroč- nega oddajanja nepremičnin za turistične namene in s tem zra- hljala omejitve za to dejavnost. Parlamentarni odbor naj bi o spremembah odločal v petek, s predlaganimi rešitvami pa so ne- zadovoljni tako zagovorniki kot nasprotniki regulacije.

MAJA GRGIČ

Zakonodajno-pravna služba je v mnenju opozorila, da sta gostin- stvo in turizem izvirni pristojnosti občin, ki prek turistične takse vpli- vata tudi na financiranje občin. Prav tako je podvomila o soraz-mernosti pripravljenih rešitev in ustavnosti rešitev glede posega v zasebno lastnino in svobodno go- spodarsko pobudo. Ministrstvo za gospodarstvo je v sodelovanju s to službo pripravilo amandmaje. Vla- da jih je že potrdila v četrtek.

- Časovna omejitev naj bi začela veljati šele leta 2027.
- Pravno mrežo za varstvo demokracije skrbi rahljanje regulacije.
- V Združenju sobodajal- cev tudi z novimi rešitva- mi niso zadovoljni.

V amandmajih je predvideno, da bo kratkotrajno oddajanje ne- premičnin mogoče, če bo nepre- mičnina vpisana v register na- stanitvenih obratov, če bo imela identifikacijsko številko, če se bo s tem strinjal lastnik, pa tudi 75 odstotkov etažnih lastnikov in vsi mejni, poleg tega dejavnosti ne bo mogoče opravljati v oskrbovanih stanovanjih.

Kdo bo na seznamu

Glede časovne omejitve te dejav- nosti v letu je v novem predlogu



FOTO LEON VIDIC

Kratkotrajno oddajanje nepremičnin bo mogoče, če bo nepremičnina vpisana v register nastanitvenih obratov in bo imela identifikacijsko številko.

predviden ciljni pristop k regulaciji kratkotrajnega najema, ki ne bo veljal za vse občine, ampak le za tiste, v katerih obstaja veliko tveganje negativnih vplivov kratkotrajnega najema zaradi sočasne velike nedostopnosti stanovanj in velikega obsega oddajanja stanovanj za kratkotrajni najem. Merila za določitev seznama občin bo za dve koledarski leti naprej z uredbo postavila vlada. Na podlagi uredbe in uradno pridobljenih podatkov bo vsaki dve leti minister, pristojen za stanovanjsko politiko, v soglasju z ministrom, pristojnim za gospodarstvo, do 30. aprila izdal sklep s seznamom občin za naslednji dve koledarski leti.

Za te »kritične« občine bo veljala splošna omejitev kratkoročnega oddajanja stanovanj na največ 60 dni v koledarskem letu, občina pa bo lahko to obdobje skrajšala na najmanj 30 dni in razširila na največ 270 dni. Po prvih izračunih bi bilo lahko takšnih občin v državi okoli 20. Zakon ustvarja pravno podlago za regulacijo tudi v ob-

činah, ki ne bodo uvrščene na seznam, tako da bodo lahko na podlagi analize določile omejitve, ki je najmanj 60 dni oddajanja v koledarskem letu. Omejitve, da bodo lahko v večstanovanjskih stavbah izvajale dejavnost le fizične osebe, ne bo več, prav tako ne razlikovanja med eno- in dvostanovanjskimi hišami.

Na ministrstvu za gospodarstvo pričakujejo, da bo zakon o gostinstvu sprejet septembra. Splošni pogoji za oddajanje nepremičnin za kratkoročni najem naj bi začeli veljati 1. januarja prihodnje leto, časovne omejitve pa šele leta 2027.

Sobodajalci tudi s tem nezadovoljni

V Združenju sobodajalcev tudi z novimi rešitvami niso zadovoljni. Sicer podpirajo umik sprva predvidene splošne omejitve dejavnosti kratkotrajnega najema za celotno državo, pa tudi diskriminatornega razlikovanja med različnimi pravnimi subjekti, pri tem pa izražajo zaskrbljenost za-

radi neprimernosti predlaganih amandmajev. »Zdaj številne temeljne določbe zakona umika in jih v amandmajih nadomešča z novimi, žal nič manj spornimi, in to ponovno brez vključevanja ti-

Zakon ustvarja pravno podlago za regulacijo tudi v občinah, ki ne bodo uvrščene na seznam.

stih, ki jih zakon najbolj zadeva,« je pojasnila predsednica združenja Katja Rezman.

Opozarjajo, da so merila za določanje »tveganih občin« ohlapna. V združenju menda ne razumejo javne koristi takšnih omejitev, razen tega, da se bodo gostje prelivali k hotelirjem. »V predlaganih amandmajih so ohranjene nerazumno visoke kazni in blokada oglaševanja ob izpolnitvi časovne kvote,« menijo v združenju.

»Predlagani amandmaji dodatno rahljajo že tako ne dovolj ambiciozen predlog regulacije. Ob nekaterih pozitivnih vidikih, kot je večja transparentnost oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem, predlagana zakonodaja na dveh pomembnih točkah ni dovolj stroga. Prva je z vidika urejanja dostopnosti stanovanj, kjer ureditev časovne omejitve zelo kompleksno prepleta pristojnosti države in občin, zato dvomimo, da bo v praksi uresničila zastavljene cilje,« ugotavljajo v Pravni mreži za varstvo demokracije. Možno rahljanje obdobja oddajanja na 270 dni se jim ne zdi smiselno »tako z vidika funkcije stanovanja, ki je namenjeno trajnemu bivanju, kot z vidika tega, da lahko zelo tvegana občina sama določi omejitev, ki omogoča oddajanje v kratkotrajni najem skoraj vse leto«. Kazalniki, ki naj bi jih upoštevala vlada, so po njihovem zastavljeni zelo široko, vprašanje je, v koliko občinah bodo omejitve sploh sprejete in kakšen bo dejanski učinek tega ukrepa.

24. 06. 2025

Večer

Stran/Termin: 3

Naslov: Vlada bi pripravila seznam "rizičnih" občin

Naklada: 17.789,00

Avtor: Sanja Verovnik

Površina/Trajanje: 791,22

Rubrika/Oddaja: V ŽARIŠČU

Žanr: POROČILO

Gesla: ETAŽNA LASTNINA



NOVA UREDITEV KRATKOROČNEGA ODDAJANJA

Vlada bi pripravila seznam "rizičnih" občin

Nova pravila naj bi omejila kratkoročno oddajanje stanovanj v občinah z velikim pritiskom na stanovanjski trg. Združenje sobodajalcev opozarja na ustavne dileme in previsoke kazni, vse tja do 20 tisočakov

Sanja Verovnik

Po dolgotrajnem usklajevanju in zbiranju mnenj je Ministrstvo za gospodarstvo, turizem in šport končno predstavilo amandmaje k predlogu Zakona o gostinstvu, ki jih je vlada potrdila pretekli četrtek. Največ pozornosti je pritegnila nova ureditev kratkoročnega najema stanovanj, kjer je bila prvotno predlagana omejitev na 150 dni oddajanja letno. Z amandmaji bodo črtane tudi omejitve glede na status ponudnika kratkotrajnega najema in glede različnega režima izvajanja dejavnosti v različnih vrstah stanovanjskih stavb ter omejitve, da je mogoče v večstanovanjskih stavbah dejavnost izvajati le s statusom sobodajalca.

Ena ključnih sprememb je nova shema za določanje časovnih omejitev kratkotrajnih najemov. Vlada naj bi vsaki dve leti z uredbo določila kriterije, pristojna ministra pa seznam tako imenovanih "rizičnih občin", kjer bi veljala splošna omejitev najema na 60 dni letno. Občine bi to lahko prilagodile z odlokom, utemeljenim s strokovno analizo.

"Na osnovi teh analiz bo minister za stanovanjsko politiko skupaj z ministrom za gospodarstvo določil seznam občin z visokim tveganjem. V teh občinah bo najem omejen na največ 90 dni na leto, razen če občina s svojim splošnim aktom ne določi drugače. Ta lahko določi omejitev med 30 in 270 dnevi, če je sprejet do 31. oktobra za prihodnje leto," so pojasnili na ministrstvu.



Kazni tudi 20 tisoč evrov

Tudi občine, ki ne bodo na seznamu, lahko same določijo dovoljeni obseg najema, vendar ne manj kot 90 dni. Tudi v teh primerih mora biti odločitev podprta z analizo, ki vključuje stanje na stanovanjskem trgu, projekcije dostopnosti stanovanj, prostorske načrte ter vpliv turizma na okolje, infrastrukturo in lokalno skupnost.



**"V več pogledih
amandmaji pomenijo
celo korak nazaj"**

Za nadzor nad izvajanjem zakona bodo pristojni različni inšpekcijski organi. Tržna inšpekcija bo imela glavno vlogo, občinska bo spremljala spoštovanje časovnih omejitev in pogoje za oglaševanje, stanovanjska inšpekcija pa soglasja etažnih lastnikov in posebne omejitve v stavbah z oskrbovanimi stanovanji. V primeru kršitev lahko inšpektor odredi odpravo nepravilnosti v določenem roku. Če gre za hujše kršitve, kot sta presežena letna kvota oddajanja, najem brez soglasij ali brez veljavne identifikacijske številke,

lahko izda tudi odločbo o takojšnji, začasni ali trajni prepovedi opravljanja dejavnosti.

Za blažje prekrške so predvidene globe od 1500 do 5000 evrov za pravne osebe, ki izvajajo gostinsko dejavnost. V primeru samostojnih podjetnikov znašajo kazni od 1000 do 2500 evrov, za posameznike (na primer sobodajalce) pa med 400 in 1200 evri. Tudi odgovorne osebe znotraj teh subjektov so lahko kaznovane, in sicer z globo med 400 in 1000 evri. Pri težjih prekrških, kot so presežena letna omejitev oddajanja, neizvedena ali nepravilna kategorizacija ter oglaševanje brez ustrezne identifikacije, so za pravne osebe predvidene globe od 2000 do 20.000 evrov.

Zahtevajo opravičilo ministra

Na amandmaje so se ostro odzvali v Združenju sobodajalcev Slovenije. Sicer pozdravljajo umik splošne omejitve kratkoročnega najema, ki je bila po njihovem mnenju neustavna in v neskladju z evropskim pravom, pa tudi

odpravo diskriminatornega razlikovanja med pravnimi subjekti. A predlagani amandmaji po njihovem mnenju še vedno vsebujejo več težavnih točk. Po mnenju združenja je koncept "rizičnih občin" ustavno sporen, saj izvršna oblast sama določa kriterije in podatke za tako pomembne odločitve. Ob tem opozarjajo, da je predlagana časovna shema neživljenjska. Rok za sprejem občinskih aktov, 31. oktober, pomeni, da bi izvajalci šele dva meseca pred koncem leta izvedeli, pod kakšnimi pogoji lahko poslujejo v prihodnjem letu. To po njihovem mnenju onemogoča pravočasno načrtovanje rezervacij, poleg tega pa morajo izvajalci prispevke plačevati vse leto, kar omejitev še dodatno problematizira. Izpostavljajo tudi, da ni jasno, kakšna naj bi bila javna korist teh omejitev, saj tuje izkušnje kažejo, da od njih največ pridobijo večji hotelirji, medtem ko vpliv na razpoložljivost stanovanj ostaja zanemarljiv.

Kritični so tudi do visokih kazni in možnosti blokade oglaševanja, če je izčrpana letna kvota. "V več pogledih amandmaji pomenijo celo korak nazaj. Ponovno uvajajo zahteve po uporabnih dovoljenjih, ki so bila zaradi nefunkcionalne gradbene zakonodaje že odpravljena," opozarjajo. Vlado zato pozivajo k pripravi regulacije, ki bo v skladu z evropskimi standardi, ustavna, pravična in usklajena z vsemi deležniki.

Zahtevajo pa tudi opravičilo ministra **Matjaža Hana** za izjavo, da se je



število stanovanj v turistični ponudbi med letoma 2019 in 2024 povečalo za 500 odstotkov. "Statistika SURS kaže, da se je število registriranih nastanitvenih obratov v zasebnih sobah, apartmajih in hišah v tem obdobju povečalo za 20 odstotkov. Poleg tega je Zakonodajno-pravna služba DZ opozorila, da turističnih nastanitev ni vedno mogoče enačiti s stanovanji," je opozorila predsednica združenja **Katja Rezman**.

Janković se je že odločil

In katere občine bi se lahko znašle na seznamu občin z visokim tveganjem? V Ljubljani in Mariboru je pritisk na stanovanjski trg največji in ti dve občini bi se po kriterijih predloga skoraj zagotovo uvrstili nanj. Ljubljanski župan **Zoran Janković** je že večkrat poudaril, da bo v prestolnici turistični najem dovoljen zgolj julija in avgusta, medtem ko bo v preostalem delu leta prepovedan.

Katja Rezman:

"Statistika SURS kaže, da se je število registriranih nastanitvenih obratov povečalo za 20 odstotkov in ne 50."



Pri tem je izpostavil, da Mestna občina Ljubljana za nadzor nad izvajanjem omejitev nima zadostnih kadrovskih zmogljivosti in pričakuje podporo države. "Število prebivalcev Ljubljane se je v zadnjem desetletju povečalo za 15.000 oziroma približno pet odstotkov, kar je po njegovih besedah primerljivo z eno manjšo mestno občino," je še opozoril.

V Mariboru odločitev o morebitnih omejitvah še ni znana, amandmaje bo treba najprej preučiti. Povsem drugačen pristop pa imajo v Piranu, kjer je lokalna oblast jasno izrazila podporo sobodajalcem. Župan **Andrej Korenika** je poudaril, da občina živi za turizem in od turizma, zato omejevanje kratkoročnega najema za njih ni sprejemljivo.

Ključne rešitve, predlagane z amandmaji

Predlog Zakona o gostinstvu bo določil splošne pogoje za opravljanje kratkotrajnega najema. Med drugim bo zahteval vpis v register nastanitvenih obratov in obvezno pridobitev identifikacijske številke. Za izvajanje dejavnosti bo potrebno soglasje lastnika ali solastnikov stanovanja, pri večstanovanjskih stavbah pa soglasje solastnikov, ki imajo skupaj več kot tri četrtnine lastniških deležev, vključno s soglasji etažnih lastnikov sosednjih stanovanj. Poleg tega dejavnost ne bo dovoljena v oskrbovanih stanovanjih.

In katere občine bi se lahko znašle na seznamu občin z visokim tveganjem?

Foto: Andrej Petelinšek



V Piranu je lokalna oblast jasno izrazila podporo sobodajalcem.

Foto: Sanja Verovnik



24. 06. 2025

Štajerski tednik

Stran/Termin: 4

Naslov: Makolska ulica v središču Majšperka?

Naklada: 12.000,00

Avtor: Mojca Vtič

Površina/Trajanje: 210,40

Rubrika/Oddaja: PODRAVJE

Žanr: POROČILO

Gesla: GRADNJA STANOVANJ



Majšperk • Gradnja hiš v razmahu, zato nekateri že iščejo ime za novo naselje

Makolska ulica v središču Majšperka?

Novo naselje v Majšperku iz tedna v teden pridobiva novo obliko. GIC Gradnje pospešeno gradi nov dom starostnikov oz. Cido Majšperk, kot gobe po dežju rastejo tudi nove stanovanjske zgradbe. Vekoslav Širec je na nedavni seji predlagal, da se to območje tudi uradno imenuje Novo naselje, pikro pa dodal, da bi lahko bilo novo naselje v Majšperku imenovano tudi Makolska ulica.

V novem naselju Majšperk bo naselje s približno 15 stanovanjskimi objekti, dvema blokoma s skupaj 48 stanovanji in manjšo enoto doma upokoencev. Za (nekatero) domačino pa je očitno težko sprejemljivo, da so približno polovico zemljišč, namenjenih gradnji stanovanjskih hiš, kupili občani sosednje občine Makole. Občina Majšperk je v začetku leta 2022 objavila razpis za prodajo zemljišč v novem naselju, drugih pogojev razen začetka gradnje, to je v roku treh let od

notarske overitve kupoprodajne pogodbe, ni bilo. Cena m² zemljišča je bila takrat 25 evrov, posledično je bila izhodiščna cena za najmanjšo parcelo, ki je merila okrog 400 m², 9.300 evrov, za največjo, 725 m² veliko parcelo, pa 18.125 evrov. Od nakupa oz. prodaje sedaj minevajo tri leta in zgradbe v novem naselju že dobivajo končno obliko, prav tako cestna infrastruktura. Slednja bo dokončana v začetku julija. »Rok za izvedbo del smo podaljšali do 4. julija, saj je bil prvotni rok iz-

jemno kratek, ob tem pa smo dokreli še nekaj manjših sprememb in uskladičev,« je pojasnil župan Sašo Kodrič.

Na zadnji občinski seji pa je tekla beseda tudi o poimenovanju novega naselja, predlog je podal svetnik (in lastnik ene izmed parcel) Vekoslav Širec: »Z lastniki zemljišč je usklajeno, da bi lahko na tem območju nastala nova ulica, in sicer Novo naselje.« Po premolku je dodal: »Ali pa jo imenujemo Makolska ulica.« Kar je poželo mu-

zanje prisotnih. Direktor občinske uprave Matic Šinkovec je na predlog odgovoril, da mora občina za imenovanje novega naselja najprej pridobiti ustrezna soglasja, nato sprejeti še odlok.

Novi naselji sta že dve, Makolske ulice pa še ni

Možnosti sta sicer dve, bodisi da novo naselje ostane naselje bodisi nastane ulica. V obeh primerih je potrebna priprava elaborata ter sprejetje odloka. Tako zakon kot pravilnik, ki naslavlja to področje, pa vsebujeta tudi napotke glede imenovanja naselja oz. ulice. Za ulice tako priporočajo, da se ime določi po zemljepisnem imenu, imenu dogodka ali datumu, povezanem z zgodovino, ali po osebi, ki je bistveno prispevala k razvoju naselja ali je pomembna v širšem družbenem okolju ali po kulturnem izročilu. Ulici oz. poimenovanje z imenom Novo naselje v Sloveniji že obstajata, in sicer v Bistrici ob Dravi in Hočah, prav gotovo pa še ni Makolske ulice. Najpogostejša imena za ulice so sicer Šolska ulica, teh je v Sloveniji 52, Prešernova ulica, Vrtna ulica, medtem ko za naselja Gradišče, Pristava in Brezje.

Mojca Vtič



Foto: Mojca Vtič

Svetnik Vekoslav Širec si prizadeva za poimenovanje novega naselja.