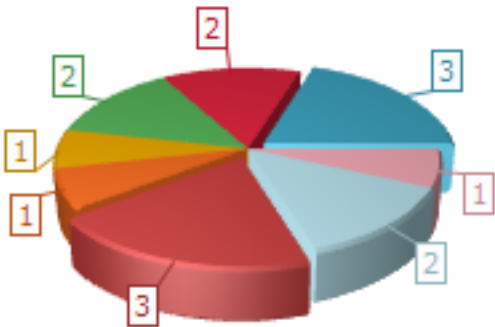




Poročilo medijskih objav

Pripravljeno: 26.06.2025

Pojavnost:



Ključne besede v poročilu:

ETAŽNA LASTNINA	3
CENE NEPREMIČNIN	2
POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI	2
STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE	1
NAJEMNA STANOVANJA	1
NEPREMIČNINSKI POSREDNIK	3
STANOVANJSKI ZAKON	2
STANOVANJSKA GRADNJA	1

Pregled objav

24. 06. 2025	https://www.24ur.com/	Stran/Termin:	SLOVENIJA
Naslov:	Nevladniki o oddajanju nepremičnin: Vlada je klonila pod pritiski		
Vsebina:	Nevladne organizacije ostro kritizirajo milejše predloge vlade glede omejitev kratkotrajnega oddajanja nepremičnin. Vladi očitajo, da je podlegla pritiskom interesnih skupin. Možnost omejitev oddajanja na 270 dni na leto namreč po njihovem diskreditira pojem omejevanja, ostro pa so se odzvali tudi na črtanje		
Avtor:	STA , D.L.		
Žanr:	SPLETNI ČLANEK		
Gesla:	ETAŽNA LASTNINA		
24. 06. 2025	www.sta.si	Stran/Termin:	SLOVENIJA
Naslov:	Po obdobju rasti cene poslovnih nepremičnin v prvem četrtletju letos navzdol		
Vsebina:	Cene poslovnih nepremičnin v Sloveniji so se v letošnjem prvem četrtletju na ravni trimesečja po štirih četrtletjih rasti prvič znižale, in sicer za 3,1 odstotka. Na medletni ravni so se zvišale za en odstotek. Število prodaj se je v primerjavi s povprečjem leta 2024 nekoliko zvišalo, je danes objavil državni		
Avtor:	vpu/mrn		
Žanr:	SPLETNI ČLANEK		
Gesla:	CENE NEPREMIČNIN		
24. 06. 2025	www.rtvlo.si	Stran/Termin:	SLOVENIJA
Naslov:	Nevladniki glede omejitev kratkoročnega oddajanja: Vlada je klonila pod pritiski interesnih skupin		
Vsebina:	Si vlada ne želi sprejeti ukrepov?		
Avtor:	T. L. Š.		
Žanr:	SPLETNI ČLANEK		
Gesla:	ETAŽNA LASTNINA		
24. 06. 2025	www.sta.si	Stran/Termin:	SLOVENIJA
Naslov:	Prihodek od prodaje storitev aprila na mesečni ravni nižji, na letni višji		
Vsebina:	Prihodek od prodaje storitev je aprila na mesečni ravni upadel za 1,4 odstotka, na medletni ravni pa se je okrepil za 1,9 odstotka, je danes objavil državni statistični urad.		
Avtor:	mrn/uk		
Žanr:	SPLETNI ČLANEK		
Gesla:	POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI		
25. 06. 2025	www.sta.si	Stran/Termin:	SLOVENIJA
Naslov:	Občina Hrastnik z načrti za novo stanovanjsko naselje in dom starejših		
Vsebina:	Občina Hrastnik je ob bližajočem se občinskem prazniku, ki bo 3. julija, predstavila večje infrastrukturne in strateške projekte, ki po navedbah občine pomembno prispevajo k dvigu kakovosti življenja, trajnostnemu razvoju in novim gospodarskim priložnostim. Občina med drugim načrtuje novo stanovanjsko naselje in		
Avtor:	vpu/ako		
Žanr:	SPLETNI ČLANEK		
Gesla:	STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA		
26. 06. 2025	Primorski dnevnik	Stran/Termin: 5	SLOVENIJA
Naslov:	Ko se posredniki ozirajo (samo) čez Aipe		
Vsebina:	Nepremičnine Valentina Sancin Ko se posredniki ozirajo (samo) čez Aipe		
Avtor:	Valentina Sancin		
Žanr:	KOMENTAR		
Gesla:	NEPREMIČNINSKI POSREDNIK, CENE NEPREMIČNIN		
26. 06. 2025	https://www.zurnal24.si/	Stran/Termin:	SLOVENIJA
Naslov:	Velika novost glede uporabnih dovoljenj za starejše nepremičnine		
Vsebina:	Novela gradbenega zakona prinaša veliko spremembo na področju uporabnih dovoljenj za starejše hiše.		
Avtor:	Katarina Nemanič		
Žanr:	SPLETNI ČLANEK		
Gesla:	STANOVANJSKI ZAKON		

26. 06. 2025	Delo	Stran/Termin: 12	SLOVENIJA
Naslov:	Gospodarske družbe odražajo fleksibilnost		
Vsebina:	Ajpes Glede na podatke iz lanskih poročil o poslovanju se podjetja lahko prilagajajo spremenjenim okoliščinam na trgih		
Avtor:	Marjana Kristan Fazarinc		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI		
26. 06. 2025	Večer	Stran/Termin: 1	SLOVENIJA
Naslov:	Lajšanje vročine		
Vsebina:	Klimatske naprave v naših domovih niso več le luksuz, temveč postajajo nuja Klimatske naprave v naših domovih		
Avtor:	Sanja Verovnik		
Žanr:	NAPOVEDNIK ČLANKA		
Gesla:	NEPREMIČNINSKI POSREDNIK		
26. 06. 2025	Večer	Stran/Termin: 2	SLOVENIJA
Naslov:	Klimatske naprave kot nova nuja		
Vsebina:	Zaradi rekordnih temperatur in vse pogostejših vročinskih valov se vse več Slovencev odloča za nakup klimatske naprave. Monterji so zasedeni do jeseni, cene rastejo, elektrika pa ni poceni		
Avtor:	Sanja Verovnik		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	NEPREMIČNINSKI POSREDNIK		
26. 06. 2025	Večer	Stran/Termin: 4	SLOVENIJA
Naslov:	Stanovanje je postalo zgolj tržno blago		
Vsebina:	Civilna družba opozarja, da nova različica zakona namesto zaščite najemnikov legalizira škodljive prakse, pogloblja stanovanjsko krizo in popušča interesom kapitala		
Avtor:	Sanja Verovnik		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	STANOVANJSKI ZAKON, ETAŽNA LASTNINA		
26. 06. 2025	Vestnik MS	Stran/Termin: 5	SLOVENIJA
Naslov:	Dvojni udarec za lastnike praznih parcel		
Vsebina:	Država predlaga obvezno takso za neizkoriščena stavbna zemljišča- MOMS podobne cilje letos že zasleduje z višjim NUSZ		
Avtor:	Rok Savel		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	STANOVANJSKA GRADNJA		

24. 06. 2025https://www.24ur.com/Stran/Termin:

Naslov: Nevladniki o oddajanju nepremičnin: Vlada je klonila pod Naklada:

Avtor: STA , D.L. Površina/Trajanje: 1,00

Rubrika/Oddaja: Žanr: SPLETNI ČLANEK

Gesla: ETAŽNA LASTNINA



https://www.24ur.com/novice/slovenija/nevladniki-o-oddajanju-nepremicnin-vlada-je-klonila-pod-p

NASLOVNICA

NOVICE

ŠPORT

POP IN

POPKAST

VREME

SVEŽE

TV ODDAJE

VOYO

Slovenija

Črna kronika

Tujina

Gospodarstvo

Znanost in tehnologija

Fokus

Inšpektor

Svet

32°C

VIZITA.SI

DOMINVRT.SI

ZADOVOLJNA.SI

MOSKISVET.COM

BIBALEZE.SI

CEKIN.SI

OKUSNO.JE

DOMINVRT.SI

SVEŽE

14.31

Gori na jugu Dalmacije: požigalčevo maslo?

SLOVENIJA

Nevladniki o oddajanju nepremičnin: Vlada je klonila pod pritiski

Ljubljana, 24. 06. 2025 14.52 | Posodobljeno pred eno minuto

PREDVIDEN ČAS BRANJA: 4 min

AVTOR

STA , D.L.

KOMENTARJI

0

f

X

Nevladne organizacije ostro kritizirajo milejše predloge vlade glede omejitev kratkotrajnega oddajanja nepremičnin. Vladi očitajo, da je podlegla pritiskom interesnih skupin. Možnost omejitev oddajanja na 270 dni na leto namreč po njihovem diskreditira pojem omejevanja, ostro pa so se odzvali tudi na črtanje člena, ki bi oddajanje dovolil samo fizičnim osebam.

VSI SMO TU

VOYO

VREME

LJUBLJANA

32°C

TOREK

SRE

23°C

30°C

ČET

24°C

30°C

PET

22°C

28°C

CELOTNA NAPOVED VREMENA

Turist v stanovanju

FOTO: Shutterstock

Kratkotrajno oddajanje nepremičnin je turistična dejavnost, stanovanje pa ni prostor turistov, je na današnji novinarski konferenci nevladnih organizacij poudarila **Zala Koleča** z Inštituta za politike prostora.

"Ko fizična ali pravna oseba oddaja celotno stanovanje turistom, govorimo o nastanitveni dejavnosti, za kar je skladno z namensko rabo potrebno uporabno dovoljenje. Da temu ni tako, vidimo v praksi. Razkorak med namensko in dejansko rabo objektov, kot to prepoznavajo tudi na ministrstvu, je velik, odsotnost ustrezne regulacije pa očitna," je izpostavila na današnji novinarski konferenci nevladnih organizacij.



Predlog zakona o gostinstvu po njenih besedah na eni strani sicer prinaša večjo transparentnost in bolj jasne zakonske okvire za kratkotrajno oddajanje nepremičnin, a na drugi strani možnost omejitev oddajanja na 270 dni na leto diskreditira pojem omejevanja.

Pravnim osebam želeli prepovedati oddajanje, nato sledil preobrat

Nasprotujejo tudi dejstvu, da je bil iz predloga zakona črtan ukrep, ki bi dovoljeval kratkoročno oddajanje v večstanovanjskih stavbah le fizičnim osebam. "Če dovolimo, da tako imenovane platforme kapitalizma narekujejo stanovanjski trg, tvegamo nadaljnjo erozijo stanovanjskega fonda in poglobljanja stanovanjske krize," je opozorila Koleča.

Pravne osebe po besedah **Nejca Horvata** z inštituta Danes je nov dan pri nas predstavljajo več kot 35-odstotni delež na trgu Airbnb.

"Pravica do dostojnega stanovanja in zdravega življenjskega okolja je pri nas očitno malo vredna. Povprečen dohodek oddajanja na Airbnb v Ljubljani je višji od povprečne slovenske plače, zato ne preseneča, da se vedno več ljudi odloča za to dejavnost. A to ne bi smela biti praksa, ki jo država tolerira, sploh pa ne praksa, ki jo država spodbuja," je opozoril.

Tudi Horvat je pozdravil načrte vlade, da končno začne urejati področje kratkotrajnega najema, a ukrepi bi morali iti še dlje, izvajati pa bi se morali začeti takoj, ne šele leta 2026 ali 2027, kot to trenutno predvideva zadnja različica zakona.

Vlada ne zna (noče?) omejiti pogoltnosti kapitala

Vlada po oceni **Anje Lazar** z Inštituta za študije stanovanj in prostora s predlogom sprememb zakona kaže, da bodisi ni sposobna bodisi preprosto ne želi sprejeti ukrepov, ki bi na stanovanjskem področju omejili pogoltnost kapitala.

"Podobno neodločnost smo lahko opazovali tudi že na primeru predloga nepremičninskega davka. Zaskrbljujoče je tako počasno sprejemanje ukrepov kot tudi dejstvo, da je predlog ureditve v tem procesu v bistvu povsem razvodenel pod pritiskom različnih interesnih skupin," je opozorila.

Platforme, kot je Airbnb, po njenih besedah lahko nadomestijo hoteli, turistične kmetije, apartmaji, kampi in drugi obrati, medtem ko so stanovanja nenadomestljiva in so namenjena dolgotrajnemu bivanju ter ustvarjanju doma.

'Najkrajšo bodo potegnili etažni lastniki'

Barbara Rajgelj iz Pravne mreže za varstvo demokracije je opozorila, da predlog zakona "na nek način olajšuje, lahko bi rekla tudi legalizira oddajo, ki bo še vedno problematična z vidika gradbenih in prostorskih aktov."

Zdi se ji, da bodo najkrajšo potegnili etažni lastniki v večstanovanjskih blokih, kjer bo toliko tistih, ki bodo oddajali preko platform, da si bodo med sabo zagotovili potrebna soglasja.

Pri obstoječi zakonodaji gre po njenih besedah za veliko diskrepanco med realnostjo in formalnostjo. "Na formalni ravni imamo ekstremno zahtevno in rigidno zakonodajo, na dejanski ravni pa ničesar od tega ne upoštevamo. Ker sem pragmatična, bi morda nekoliko rahljala formalne predpise, ampak zahtevala, da se upoštevajo, se pravi, da bi bilo lažje morda urediti dvojno rabo, ampak s požarnimi predpisi, ki zagotavljajo varnost stanovalcev in turistov," je še povedala.

Na okrogli mizi, ki jo je v ponedeljek zvečer na temo regulacije oddaje stanovanj v kratkotrajni najem organizirala Pravna mreža za varstvo demokracije, pa je arhitekta **Martina Ferfila** opozorila na vidik upoštevanja prostorske zakonodaje. Do sedaj namreč po njenih besedah vključevanja kratkotrajnega najema stanovanj v prostorsko načrtovanje in akte ni bilo, ker se ga je v državi "pač dopustilo". Če bodo deli objekta v večstanovanjski stavbi po novem označeni, da se uporabljajo za kratkotrajni najem turistom, bo moralo biti temu prilagojeno tudi uporabno dovoljenje stavbe, del katerega je primerna klasifikacija objektov. Prav tako bodo morali biti dvojni rabi prilagojeni občinski akti, je navedla Ferfila.

NEPREMIČNINE AIRBNB STANOVANJSKA KRIZA KRATKOTRAJNO ODDAJANJE
VLADA



Trump: Obe državi sta kršili premirje. Nisem zadovoljen z Izraelom



Deset zobozdravnikov že vrnilo koncesijo



'Tole je ravno priletelo na Brnik.' Kaj je vojaški Boeing C17 počel pri nas?



Veliki beli morski pes plaval v Jadranskem morju

NAJBOLJ BRANO

- 1 TUJINA Trump: Obe državi sta kršili premirje. Nisem zadovoljen z Izraelom
- 2 TUJINA Klonila pritisku Moskve: Srbija ustavila izvoz orožja
- 3 SLOVENIJA 'Tole je ravno priletelo na Brnik.' Kaj je vojaški Boeing C17 počel pri nas?
- 4 SLOVENIJA Gori na jugu Dalmacije: požigalčevo maslo?
- 5 SLOVENIJA Od 22. ure zvečer bo zaprta primorska avtocesta



Zakaj so tiskane knjige dragocene za starejše?



Naše socialne pravice v Evropsko unijo? Uresničujemo v vsakodnevni praksi?



Nahraniti svojo formo z okusi, ki ti dajo zagon: Slim&Fit v novi priredbi med drugim jemlje vinogradi in pridelajo bogato kulinariko

24. 06. 2025	www.sta.si	Stran/Termin:
Naslov:	Po obdobju rasti cene poslovnih nepremičnin v prvem	Naklada:
Avtor:	vpu/mrn	Površina/Trajanje: 1,00
Rubrika/Oddaja:	Žanr: SPLETNI ČLANEK	
Gesla:	CENE NEPREMIČNIN	

<https://www.sta.si/3440826>

Cene poslovnih nepremičnin v Sloveniji so se v letošnjem prvem četrtletju na ravni trimesečja po štirih četrtletjih rasti prvič znižale, in sicer za 3,1 odstotka. Na medletni ravni so se zvišale za en odstotek. Število prodaj se je v primerjavi s povprečjem leta 2024 nekoliko zvišalo, je danes objavil državni statistični urad. K skupnemu upadu [cen nepremičnin](#) v prvem četrtletju letos v primerjavi s četrtletjem prej so prispevale le krepko nižje cene pisarn. Te so se znižale za 9,3 odstotka, potem ko so cene pisarn znatno narasle v predhodnih dveh četrtletjih. Cene trgovskih in storitvenih lokalov, ki so krepko upadle v predhodnem četrtletju, pa so v prvem četrtletju letos narasle za 2,8 odstotka. Upad cen pisarn ter rast cen trgovskih in storitvenih lokalov sta del običajnega izmeničnega nihanja cen. Pri obeh vrstah nepremičnin pa splošni trend gibanja cen še vedno ostaja rastoč, so podatke komentirali na državnem statističnem uradu. V primerjavi z dolgoletnim povprečjem je bilo v prvem četrtletju letos skupno število prodanih poslovnih nepremičnin nizko; prodanih je bilo 188 poslovnih nepremičnin. V primerjavi s povprečjem lanskega leta je to število za tretjino višje. Kljub temu je bila skupna vrednost nepremičnin, prodanih v prvem četrtletju, ki je dosegla 28,2 milijona evrov, enaka lanskemu povprečju. Skupna uporabna površina prodanih nepremičnin pa je znašala 17.515 kvadratnih metrov in je bila nekoliko manjša od četrtletnega povprečja leta 2024, ki je bilo pri 19.484 kvadratnih metrih. V primerjavi z lanskim prvim četrtletjem pa so se cene poslovnih nepremičnin znova dvignile, a tokrat le za en odstotek. To je najnižja medletna rast cen poslovnih nepremičnin v zadnjih treh letih. Pri tem so se cene storitvenih in trgovskih lokalov zvišale za 0,2 odstotka, cene pisarn pa za 1,6 odstotka, so še navedli pri državnem statističnem uradu.

24. 06. 2025 www.rtv slo.si

Stran/Termin:

Naslov: Nevladniki glede omejitev kratkoročnega oddajanja:

Naklada:

Avtor: T. L. Š.

Površina/Trajanje: 1,00

Rubrika/Oddaja:

Žanr: SPLETNI ČLANEK

Gesla: ETAŽNA LASTNINA



<https://www.rtv slo.si/slovenija/nevladniki-glede-omejitev-kratkoročnega-oddajanja-vlada-je-klonila>

RTV SLO

RADIO ▾TELEVIZIJA ▾RTV 365VEČ ▾O RTV ▾

Najdi ...

🔔

MMC

SLOVENIJA SVET ŠPORT KULTURA ZABAVA IN SLOG POSEBNA IZDAJA

☰

ReferendumGospodarstvoLokalne noviceČrna kronikaZdravjeOkoljeZnanost in tehnologijaRojaki🕒

Slovenija >

T. L. Š.

24. junij 2025 ob 14.25
Ljubljana - MMC RTV SLO, STA



Nevladniki glede omejitev kratkoročnega oddajanja: Vlada je klonila pod pritiski interesnih skupin

Si vlada ne želi sprejeti ukrepov?

Nevladne organizacije so razočarane nad milejšimi predlogi omejitev kratkotrajnega oddajanja nepremičnin, ki jih z dopolnili k predlogu novele zakona o gostinstvu predlaga gospodarsko ministrstvo. Po njihovi oceni bo morali ukrepi začeti veljati takoj.



📷 Če bodo deli objekta v večstanovanjski stavbi po novem označeni, da se uporabljajo za kratkotrajni najem turistom, bo moralo biti temu prilagojeno tudi uporabno dovoljenje stavbe, del katerega je primerna klasifikacija objektov. Foto: BoBo

Kratkotrajno oddajanje nepremičnin je turistična dejavnost, stanovanje pa ni prostor turistov, je na današnji novinarski konferenci nevladnih organizacij poudarila **Zala Koleča** z Inštituta za politike prostora.

"Ko fizična ali pravna oseba oddaja celotno stanovanje turistom, govorimo o nastanitveni dejavnosti, za kar je skladno z namensko rabo potrebno uporabno dovoljenje. Da temu ni tako, vidimo v praksi. Razkorak med namensko in dejansko rabo objektov, kot to prepoznavajo tudi na ministrstvu, je velik, odsotnost ustrezne regulacije pa očitna," je izpostavila na današnji novinarski konferenci nevladnih organizacij.

Predlog zakona o gostinstvu po njenih besedah na eni strani sicer prinaša večjo transparentnost in bolj jasne zakonske okvire za kratkotrajno oddajanje nepremičnin, a na drugi strani možnost omejitev oddajanja na 270 dni na leto diskreditira pojem omejevanja.



Sorodna novica
**Ministrstvo omililo omejitve
kratkotrajnega oddajanja, sobodajalci
proti**

Pravne osebe predstavljajo več kot 35-odstotni delež na trgu Airbnb-ja

Nasprotujejo tudi dejstvu, da je bil iz predloga zakona črtan ukrep, ki bi dovoljeval kratkoročno oddajanje v večstanovanjskih stavbah le fizičnim osebam. "Če dovolimo, da tako imenovane platforme kapitalizma narekujejo stanovanjski trg, tvegamo nadaljnjo erozijo stanovanjskega fonda in poglobljanja stanovanjske krize," je opozorila Koleča.

Pravne osebe po besedah **Nejca Horvata** z inštituta Danes je nov dan pri nas predstavljajo več kot 35-odstotni delež na

trgu Airbnb. "Pravica do dostojnega stanovanja in zdravega življenjskega okolja je pri nas očitno malo vredna. Povprečen dohodek oddajanja na Airbnb-ju v Ljubljani je višji od povprečne slovenske plače, zato ne preseneča, da se vedno več ljudi odloča za to dejavnost. A to ne bi smela biti praksa, ki jo država tolerira, sploh pa ne praksa, ki jo država spodbuja," je opozoril.

Tudi Horvat je pozdravil načrte vlade, da končno začne urejati področje kratkotrajnega najema, a ukrepi bi morali iti še dlje, izvajati pa bi se morali začeti takoj, ne šele leta 2026 ali 2027, kot to trenutno predvideva zadnja različica zakona.

"Stanovanja so nenadomestljiva in namenjena ustvarjanju doma"

Vlada po oceni **Anje Lazar** z Inštituta za študije stanovanj in prostora s predlogom sprememb zakona kaže, da bodisi ni sposobna bodisi preprosto ne želi sprejeti ukrepov, ki bi na stanovanjskem področju omejili pogoltnost kapitala.

"Podobno neodločnost smo lahko opazovali tudi že na primeru predloga nepremičninskega davka. Zaskrbljujoče je tako počasno sprejemanje ukrepov kot tudi dejstvo, da je predlog ureditve v tem procesu v bistvu povsem razvodenel pod pritiskom različnih interesnih skupin," je opozorila.

Platforme, kot je Airbnb, po njenih besedah lahko nadomestijo hoteli, turistične kmetije, apartmaji, kampi in drugi obrati, medtem ko so stanovanja nenadomestljiva in so namenjena dolgotrajnemu bivanju ter ustvarjanju doma.



Sorodna novica
**Vse slabše stanje na najemnem trgu:
s povprečno plačo najem
"povprečnega" stanovanja ni vzdržen**

"Najkrajšo bodo potegnili etažni lastniki"

Barbara Rajgelj iz Pravne mreže za varstvo demokracije je opozorila, da predlog zakona "na nek način olajšuje, lahko bi rekla tudi legalizira oddajo, ki bo še vedno problematična z vidika gradbenih in prostorskih aktov."

Zdi se ji, da bodo najkrajšo potegnili etažni lastniki v večstanovanjskih blokih, kjer bo toliko tistih, ki bodo oddajali preko platform, da si bodo med sabo zagotovili potrebna soglasja.

Pri obstoječi zakonodaji gre po njenih besedah za veliko diskrepanco med realnostjo in formalnostjo. "Na formalni ravni imamo ekstremno zahtevno in rigidno zakonodajo, na dejanski ravni pa ničesar od tega ne upoštevamo. Ker sem pragmatična, bi morda nekoliko rahljala formalne predpise, ampak zahtevala, da se upoštevajo, se pravi, da bi bilo lažje morda urediti dvojno rabo, ampak s požarnimi predpisi, ki zagotavljajo varnost stanovalcev in turistov," je še povedala.

Na okrogli mizi, ki jo je v ponedeljek zvečer na temo regulacije oddaje stanovanj v kratkotrajni najem organizirala Pravna mreža za varstvo demokracije, pa je arhitekta **Martina Ferfila** opozorila na vidik upoštevanja prostorske zakonodaje. Do sedaj namreč po njenih besedah vključevanja kratkotrajnega najema stanovanj v prostorsko načrtovanje in



akte ni bilo, ker se ga je v državi "pač dopustilo". Če bodo deli objekta v večstanovanjski stavbi po novem označeni, da se uporabljajo za kratkotrajni najem turistom, bo moralo biti temu prilagojeno tudi uporabno dovoljenje stavbe, del katerega je primerna klasifikacija objektov. Prav tako bodo morali biti dvojni rabi prilagojeni občinski akti, je navedla Ferfila.

Stanovanjska kriza

Uporabno dovoljenje

Turistična dejavnost

Nevladne organizacije

Kratkoročno oddajanje

Prijavi napako

Sorodne novice

Ministrstvo omililo omejitve kratkotrajnega oddajanja, sobodajalci proti
23. junij 2025
Na ministrstvu upajo, da bo zakon sprejet jeseni

Predlog zakona o gostinstvu, ki omejuje tudi kratkoročno oddajanje, še ne bo nadaljeval poti v DZ
28. maj 2025
Odbor DZ-ja za gospodarstvo potrebuje več časa za pripravo dopolnil

Vse slabše stanje na najemnem trgu: s povprečno plačo najem "povprečnega" stanovanja ni vzdržen
24. september 2024
V Najemniškem SOS-u poleg vse višjih najemnin opozarjajo tudi na diskriminacijo na najemniškem trgu

Trenutno je za kratkoročno oddajanje na voljo 1411 stanovanj, za dolgoročno pa 538
27. maj 2024
Ali strožji ukrepi lahko omilijo stanovanjsko krizo?

Slovenija >

Slovenija / Nataša Pirc Musar: V Sloveniji prevladuje strankokracija nad meritokracijo
Predsednica republike ob Dnevu državnosti poudarja pomen odgovornosti

Slovenija / Šolarji pričakali poletne počitnice: kaj jih bo zabavalo to poletje?
Minister za vzgojo in izobraževanje: "Trud in volja sta edina zaveznika pri premagovanju ovir"

Slovenija / Slovesnosti ob 34. dnevu državnosti po vsej Sloveniji
Izhodišče osrednje proslave je vprašanje Kdo je naša prihodnost?

Slovenija / Golob: Slovenija zavezana skupni obrambni držbi zavezništvu. Vložen še en predlog za referendum.
Leta 2029 naj bi opravili pregled, ali je sploh smiselno še naprej povečevati izdatke

Komentarji(0) ▾

Komentarji so trenutno privzeto izklopljeni. V nastavitvah si jih lahko omogočite. Za prikaz možnosti nastavitve kliknite na ikono vašega profila v zgornjem desnem kotu zaslona.

Prikaži komentarje

24. 06. 2025 www.sta.si

Stran/Termin:

Naslov: Prihodek od prodaje storitev aprila na mesečni ravni nižji, Naklada:

Avtor: mrn/uk

Površina/Trajanje: 1,00

Rubrika/Oddaja:

Žanr: SPLETNI ČLANEK

Gesla: POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI

<https://www.sta.si/3440799>

Prihodek od prodaje storitev je aprila na mesečni ravni upadel za 1,4 odstotka, na medletni ravni pa se je okrepil za 1,9 odstotka, je danes objavil državni statistični urad. Prihodek od prodaje storitev je aprila v mesečni primerjavi najbolj upadel v [poslovanju z nepremičninami](#), in sicer za 9,0 odstotka. Nižji je bil tudi v strokovnih, znanstvenih in tehničnih dejavnostih (-3,8 odstotka), drugih raznovrstnih poslovnih dejavnostih (-2,8 odstotka) ter informacijskih in komunikacijskih dejavnostih (-1,5 odstotka). Višji kot v predhodnem mesecu je bil medtem v gostinstvu (+2,6 odstotka) ter na področju dejavnosti promet in skladiščenje (+0,1 odstotka). V primerjavi z lanskim aprilom se je prihodek od prodaje storitev najizraziteje povečal v gostinstvu, za 5,8 odstotka. Višji je bil tudi v prometu in skladiščenju (+4,9 odstotka), strokovnih, znanstvenih in tehničnih dejavnostih (+1,5 odstotka) ter informacijskih in komunikacijskih dejavnostih (+0,6 odstotka). Medletni upad pa je bil zabeležen v [poslovanju z nepremičninami](#) (-4,6 odstotka) in drugih raznovrstnih poslovnih dejavnostih (-1,2 odstotka).

25. 06. 2025 www.sta.si

Stran/Termin:

Naslov: Občina Hrastnik z načrti za novo stanovanjsko naselje in Naklada:

Avtor: vpu/ako

Površina/Trajanje: 1,00

Rubrika/Oddaja:

Žanr: SPLETNI ČLANEK

Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA

<https://www.sta.si/3441058>

Občina Hrastnik je ob bližajočem se občinskem prazniku, ki bo 3. julija, predstavila večje infrastrukturne in strateške projekte, ki po navedbah občine pomembno prispevajo k dvigu kakovosti življenja, trajnostnemu razvoju in novim gospodarskim priložnostim. Občina med drugim načrtuje novo stanovanjsko naselje in dom starejših. Projekt za izgradnjo novega doma za starejše na Leši v Hrastniku poteka po načrtovani časovnici. Občina je že objavila razpis za izbor izvajalca za gradnjo doma, odločitev o izboru bo predvidoma znana avgusta, gradnja pa bi se lahko pričela septembra. Projekt, ocenjen na 20 milijonov evrov, je umeščen v program ministrstva za solidarno prihodnost, so sporočili z Občine Hrastnik. Novi dom bo zgrajen v skladu z najvišjimi standardi oskrbe in energetske učinkovitosti. Predvidena zmogljivost je 80 oskrbovanih oseb z enotami za demenco in fizioterapijo. Občina načrtuje tudi novo stanovanjsko naselje Resnica s skupno 48 javnimi [najemnimi stanovanji](#). Predinvesticijsko dokumentacijo za prvo fazo projekta je občinski svet potrdil na zadnji seji, to je bil tudi podlaga za prijavo na republiški [stanovanjski sklad](#) za sofinanciranje projekta, je pojasnil župan Marko Funkl. Med najpomembnejše aktualne infrastrukturne projekte pa občina uvršča sanacijo v naselju Podkraj po poplavih leta 2023. Občina je v začetku leta že uspešno izvedla prvo fazo sanacije skupno 3,2 kilometra odsekov lokalne infrastrukture v tem naselju. Poleg sanacije cest so izvedli tudi rekonstrukcijo podpornih zidov in v sodelovanju z direkcijo za vode vzpostavili pretočnost vodotokov. Vrednost prve faze je znašala 1,3 milijona evrov, od tega je 85 odstotkov financirala država. Druga faza, vključno s sanacijo mostu Podkraj in regulacijo usadov v Savi, pa se bo začela letos. Rekonstrukcijo državne ceste skozi Dol pri Hrastniku na občini opisujejo kot enega ključnih prometno-infrastrukturnih projektov z regionalnim vplivom. "Trenutno smo v fazi vlaganja gradbenega dovoljenja za lokalni priključek na cesto. Podpisan je že sofinacerski sporazum za zagotovitev sredstev s strani države," pa je župan pojasnil glede tega infrastrukturnega projekta. Naložba je ocenjena na 3,6 milijona evrov, sofinancira jo ministrstvo za infrastrukturo. Pričetek del je predviden letošnje jesen, projekt pa zajema razširitev in utrditev ceste v dolžini 2,8 kilometra, izgradnjo novega cestnega priključka oz. krožišča ter ureditev meteorne kanalizacije, javne razsvetljave in varnih prehodov za pešce. Občina Hrastnik načrtuje tudi celostno revitalizacijo nekdanjega rudniškega območja. Projekt ureditve Obrtne cone Rudnik temelji na postopni, razpisno podprti obnovi več funkcionalno in prostorsko ločenih sklopov območja. "Gre za enega ključnih razvojnih projektov v okviru post-rudarske tranzicije, z dolgoročno usmeritvijo v trajnostno, inovativno in podjetniško prestrukturiranje degradiranih območij," so ob tem poudarili na občini. Pri projektu bo občina sledila smernicam zelenega urbanega razvoja, energetske učinkovitosti in odpornosti na podnebne spremembe, v skladu s Strategijo razvoja zasavske regije in cilji Podnebnega sporazuma EU, so podčrtali na občini. V občini letos nadaljujejo tudi s postavitvijo skupnostnih sončnih elektrarn. Naslednja je na vrsti je sončna elektrarna na Godbenem domu v Hrastniku, ki bo zagotavljala brezplačno električno energijo Knjižnici Antona Sovreta Hrastnik. "Hrastnik dokazuje, da tudi srednje velika občina s strateškim pristopom in sodelovanjem z državo, EU in lokalno skupnostjo lahko uresniči razvojne premike, ki so lahko primer dobre prakse doma in v tujini," je ob predstavitvi na torkovi novinarski konferenci poudaril župan Funkl.

26. 06. 2025

Primorski dnevnik

Stran/Termin: 5

Naslov: Ko se posredniki ozirajo (samo) čez Alpe

Naklada: 8.500,00

Avtor: Valentina Sancin

Površina/Trajanje: 191,40

Rubrika/Oddaja: TRŽAŠKA

Žanr: KOMENTAR

Gesla: NEPREMIČNINSKI POSREDNIK, CENE NEPREMIČNIN



Nepremičnine

Valentina Sancin



Ko se posredniki ozirajo (samo) čez Alpe

Kdo določi, ali je cena nepremičnine ugodna? Težko je danes govoriti o ugodnih cenah na nepremičninskem trgu na Tržaškem, ko so se cene v desetih letih potrojile. Ne glede na mestno četrt, v kateri se nepremičnina nahaja, so cene, ki jih ponujajo agencije, previsoke za navadno štiričlansko družino s povprečno plačo, ki išče stanovanje ali hišo z dvema spalnicama, kopalnico in kuhinjo. Klet in garaža, nova gradnja ali vsaj dostojni prostori so za dostopno ceno le sanje. Iz zadnjih podatkov, ki jih objavlja združenje nepremičninskih posrednikov FIMAA, je med vrsticami razbrati mar-

sikaj. Da se pri Kolonji ali v Rojanu najde stanovanje po 1300 do 1800 evrov na kvadratni meter, je informacija, ki kupce zavaja. Ali pa se nanaša na nepremičnine, ki so dotrajane in potrebne popolne prenove. Realističen pa je podatek, da se v omenjenih predelih cena giblje pri okrog 3400 evrih na kvadratni meter. To pa pomeni, da mora denimo štiričlanska družina za dostojno stanovanje, veliko največ 80 kvadratnih metrov, odšteti najmanj 280.000 evrov, brez garaže ali parkirnega mesta. Nižjo ceno lahko iztržijo le, če je stanovanje v višjem nadstropju poslopja brez dvigala, ali pa v kletnih prostorih, kjer bo

imela spalnica zelo verjetno kletne jaške namesto oken. Takih primerov v Trstu sploh ni malo, tako da imajo družine široko izbiro pri nakupu. Kajterim kupcem se torej posvečajo posredniki? Kdor si lahko privoščiti nakup »lejših« stanovanj na Tržaškem, od Nasilja sv. Sergija do Obalne ceste, prihaja iz sosednjih držav, saj je za večino mlajših Tržčanov, ki ne računajo na pomoč staršev ali drugih sorodnikov, nakup stanovanja v mestu, zlasti v mestnem središču, skorajda nemogoč. Že leta si najboljše bivalne enote tu zagotovijo tujci, v glavnem Avstrijci in ponovno Madžari. V Trstu si uredijo počitniško hišo in jo dajo v

najem. Ceno pa postavljajo gradbinci in agencije, katerih sploh ne skrbi, če med lokalnim prebivalstvom ne bodo našli kupca. Ozrli se bodo čez Alpe in iztržili zahtevan znesek. Obisk nepremičninskih spletnih strani je tako za povprečno tržaško družino podooben srhljivki. A naj se potolažijo. Objavljena ponudba sploh ni popolna in niti realna. Najboljše si agencije držijo zase, kar je na spletu, pa je preostanek, za katerega je objavljena cena seveda previsoka in bodo zlahka odbili do 20 odstotkov, kajti nepremičnina je verjetno dalj časa neprodana. Zakaj ostaja na trgu, pa bodo kupci ugotovili ob prvem obisku.

Naslov: Velika novost glede uporabnih dovoljenj za starejše

Naklada:

Avtor: Katarina Nemanich

Površina/Trajanje: 1,00

Rubrika/Oddaja:

Žanr: SPLETNI ČLANEK

Gesla: STANOVANJSKI ZAKON



<https://www.zurnal24.si/pod-streho/gradimo-obnavljamo/velika-novost-glede-uporabnih-dovoljenj>

 [POD STREHO](#) > [GRADIMO & OBNAVLJAMO](#)

152 ogledov

BRANO **TA HIP**

Velika novost glede uporabnih dovoljenj za starejše nepremičnine

AVTOR Katarina Nemanič

26. JUNIJ 2025. OB 5:47

 ANŽE PETKOVŠEK

Novela gradbenega zakona prinaša veliko spremembo na področju uporabnih dovoljenj za starejše hiše.

Eden od ciljev novele gradbenega zakona, ki je v zakonodajnem postopku, je poenostaviti pridobitev domneve izdanega gradbenega in uporabnega dovoljenja po samem zakonu za objekte, zgrajene pred 1995, če izpolnjujejo dva pogoja: zanje ni izrečen pravnomočni inšpekcijski ukrep odstranitve objekta ali ukrep v zvezi z nevarnim objektom in je plačan komunalni prispevek v skladu z zakonom, ki ureja prostor.

Govori se tudi o letnici 2003

Po za zdaj še veljavnem GZ-1 namreč velja, da lahko odločbo o domnevi gradbenega in uporabnega dovoljenja lahko pod določenimi pogoji dobijo le objekti, ki so bili zgrajeni pred letom 1968.

Po novem pa so se pripravljavci zakona na ministrstvu za naravne vire in prostor odločili, da to letnico premaknejo na 1. januar 1995. Vmes so imeli tudi drugačno idejo, domnevo gradbenega in uporabnega dovoljenja naj bi po novem imeli vsi objekti, ki nespremenjeni v prostoru stojijo vsaj 50 let.



Neuradno pa je slišati, da bo na koncu obveljala nova letnica, in sicer naj bi domnevo po zakonu imeli vsi objekti, zgrajeni pred letom 2003.

Kaj bo obveljalo, bomo izvedeli v zakonodajnem postopku, zakon gre najprej na obravnavo na odbor za infrastrukturo.

Podrobneje smo preverili, kaj v resnici pomeni zamik letnice in ali bo res tako preprosto, da bodo vse stavbe, ki so bile zgrajene pred letom 1995, imele pridobljeno gradbeno in uporabno dovoljenje po zakonu, če izpolnjujejo zgoraj omenjena pogoja.

Tudi po zdaj veljavnem gradbenem zakonu, ki se opira na ZGO-1, je pridobitev domneve o izdanem GD in UD videti precej enostavna, pa se je v praksi pogosto izkazalo, da ni tako. Nedavno smo poročali o enem od takih primerov, v katerem je lastnik 160 let stare hiše obupal in odstopil od postopka pridobitve domneve.

Odločba ni več obvezna

Kot kaže, bo po novem nekoliko bolj preprosto, kar izhaja iz obrazložitve člena, v kateri so pripravljavci napisali, da *"pridobitev odločbe o domnevi izdanega gradbenega in uporabnega dovoljenja ni obvezna, saj za objekt že obstaja zakonska domneva legalnosti in se odločba o domnevi izdaja le na željo investitorjev"*.

Pri domnevi se ne upoštevajo varstveni režimi ali prostorski izvedbeni akti, saj gre za objekt, ki v prostoru stoji že 30 let, zato se *"upravičeno domneva, da so pristojni organi, ki so dolžni skrbeti za zaščito javnega interesa na teh območjih, ustrezno že ukrepali zoper objekte oziroma gradnje, ki bi kakorkoli škodljivo vplivale na varovane vidike. Tako se upravičeno domneva, da gre za objekt, ki nima škodljivega vpliva na prostor"*.

Odločba na željo lastnika

Če pa se investitor odloči, da bi kljub temu odločbo o domnevi želel imeti, pa bo postopek nekoliko bolj zapleten. Odločba o domnevi se lahko izda le za objekt kot celoto in ne na njegov posamezni del, saj nadomešča uporabno dovoljenje, ki ga ni mogoče pridobiti za posamezen del objekta.

Za izdajo odločbe o domnevi mora investitor poleg prej omenjenih dveh zahtev izpolniti še nekaj drugih pogojev. Prvi je, da se objekt od 1. januarja 1995 do datuma vložitve zahteve za izdajo odločbe o domnevi ni spremenil ali se je spremenil tako, da po katerem koli predpisu od spremembe do izdaje odločbe zanj gradbeno dovoljenje ni bilo predpisano, ali pa je za spremembo objekta investitor pridobil gradbeno dovoljenje.

Predložiti mora tudi dokumentacijo za legalizacijo ter objekt evidentirati v skladu s predpisi o evidentiranju nepremičnin. Pri tem je obvezen vpis v kataster nepremičnin, tako kot velja za novogradnje. Stavba mora imeti v katastru status *"katastrsko vpisana stavba"*, saj status *"registrsko vpisana stavba"* ne zadošča.

Če se je tak objekt v 30-letnem obdobju spremenil na način, da bi za spremembo potreboval gradbeno



dovoljenje, pa tega nima, se zanj ne more izdati odločba o domnevi.

Stavbe, grajene pred 1968

Novi 150. člen posebej opredeljuje stavbe, ki so bile zgrajene pred letom 1968. Za te lastniki lahko domnevo o izdanem GD in UD pridobijo, če se objekt po mejnem datumu ni spremenil ali se je spremenil tako, da po katerem koli predpisu od spremembe do izdaje odločbe o domnevi zanjo gradbeno dovoljenje ni bilo predpisano ali pa je za spremembo investitor pridobil gradbeno dovoljenje, in je objekt evidentiran v skladu s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin v času vložene zahteve za izdajo odločbe o domnevi. Kar pomeni, da mora biti stavba vpisana v kataster nepremičnin.

V postopku pridobitve domneve zakon po novem določa tudi, kdo so lahko stranski udeleženci, po zdaj veljavnem zakonu pa teh ni. Še vedno pa bo veljalo, da zadostuje, da stranka izpolnjevanje pogoja starosti objekta dokaže z verjetnostjo.

Zgodovina predpisov

Pripravljavci zakona pojasnjujejo tudi, zakaj so določbe, ki urejajo domnevo gradbenega in uporabnega dovoljenja, sploh spremenili. Prvič je bila domneva že leta 2022 urejena v zakonu o graditvi objektov (ZGO-1). A je prihajalo do številnih nejasnosti glede ustreznega evidentiranja, težave pa povzroča tudi dokazovanje starosti objektov (npr. priče, ki lahko nastopajo v teh postopkih in še lahko pričajo o starosti objekta, so praviloma starejše od 80 let).

Težave so nastopile tudi zato, ker v takratnem ZGO-1 niso upoštevali, da je država s 1. januarjem 1995 od občin prevzela upravne naloge izdaje lokacijskih, gradbenih in uporabnih dovoljenj. *"S prenosom pristojnosti se niso prenesli vsi arhivi in evidence postopkov, tako da država niti ne razpolaga z ustreznimi evidencami, na podlagi katerih bi se lahko preverilo, ali imajo posamezni objekti izdana dovoljenja ali ne".*

Prav tako so številni objekti zamenjali lastnika, pri čemer se velikokrat ni poskrbelo za prenos dokumentacije. Samo na podlagi stanovanjskega zakona iz leta 1991 je več kot 160.000 nekdanjih najemnikov družbenih stanovanj pod ugodnimi pogoji odkupa dobilo lastninsko pravico, ne pa tudi vse potrebne dokumentacije, ki bi izkazovala legalnost objekta, čeprav se domneva, da je bilo za gradnjo večine teh objektov pridobljeno vsaj gradbeno dovoljenje.

Tudi številna gradbena podjetja, ki so v preteklosti gradila stanovanja, so dokumentacijo hranila v svojih arhivih, s prenehanjem delovanja niso bila ustrezno arhivirana.

"Poleg tega se je sistem urejanja prostora in graditve od takrat bistveno spremenil, saj sta se prostorska in gradbena zakonodaja kar trikrat v celoti



spremenili. Spremenila pa se je tudi praksa izvajanja postopkov. Zaradi vsega navedenega se domneva iz ZGO-1 posodablja na način, da se letnica prestavlja na leto 1995, ko so pristojnost za izdajo dovoljenj prevzele upravne enote oziroma država, tako da lahko država z gotovostjo ugotovi, ali za določen objekt obstaja dovoljenje ali ne," še pojasnjujejo na ministrstvu.

katarina.n.mal@styria-media.si

KATASTER NEPREMIČNIN

LEGALIZACIJA

STAREJŠE HIŠE

GRADBENI ZAKON

GRADBENO DOVOLJENJE

UPORABNO DOVOLJENJE

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

POD-STREHO TA HIP

45



Velika novost glede uporabnih dovoljenj za starejše nepremičnine

21



To je občina z največjo močjo sončnih elektrarn na prebivalca

2



Kaj je šlo narobe? Po petih letih je nova hiša videti katastrofa

1



Leta 2026 bo za drvarnice, nadstrešnice, ute ... treba plačati komunalca



Eles: To ne drži, kdor bo to storil, bo letel iz ugodnega sistema



Neverjetno, tako sta se izognila plačilu NUSZ

storitev omogoča LN⁷

NAJBOLJ BRANO TA HIP

45



Velika novost glede uporabnih dovoljenj za starejše nepremičnine

30



Skrivnostni gostje na Jadranu - kdo se vozi z 220-milijonsko lepoticco?

25



Dnevni horoskop za četrtek, 26. junija 2025



Gospodarske družbe odražajo fleksibilnost

Ajpes Glede na podatke iz lanskih poročil o poslovanju se podjetja lahko prilagajajo spremenjenim okoliščinam na trgih

Medijska hiša Delo bo letos že devetič zapored izbirala nove zvezde podjetniškega parketa. Strokovna komisija bo podelila naziv Delova podjetniška zvezda in prestižne kipce enemu izmed petih nominiranih malih in srednjih podjetij (MSP) ter enemu izmed treh nominiranih velikih podjetij. Seveda pa bodo tudi letos svoje favorite izbirali bralci v obeh kategorijah in zmagovalca bosta prejela manjša kipca na gala prireditvi 27. novembra na Brdu pri Kranju.

MARJANA KRISTAN FAZARINC

In kaj kažejo podatki Agencije RS za javnopravne evidence in storitve (Ajpes), ki je že vsa leta strokovna partnerica omenjenega Delovega projekta? V letu 2024 so gospodarske družbe v Sloveniji ustvarile 6,52 milijarde evrov neto čistega dobička – to je nominalno odstotek manj kot leta 2023, kažejo podatki Ajpesa iz nedavno objavljenega poročila o poslovanju gospodarskih družb v Sloveniji v letu 2024 (glej infografike). Sicer so neto čisti dobiček izkazala vsa področja dejavnosti, na njegovo povečanje pa so, tudi brez podatkov bank, zavarovalnic, družb za upravljanje, investicijskih družb, ki v analizo niso vključeni, najbolj vplivale družbe s področja finančnih in zavarovalniških dejavnosti, sledijo družbe s področja strokovnih, znanstvenih in tehničnih dejavnosti ter s področja informacijskih in komunikacijskih dejavnosti.

Prihodki so znašali 144,6 milijarde evrov, kar je nominalno na enaki ravni kot v letu 2023, realno pa so dva odstotka nižji. »K skupnim prihodkom so največ prispevale

družbe s področja predelovalne dejavnosti, zatem s področja trgovine, vzdrževanja in popravil motornih vozil ter s področja informacijske in komunikacijske dejavnosti. Večino, kar 98 odstotkov celotnih prihodkov, so pomenili poslovni prihodki, 1,8 odstotka finančni prihodki in 0,2 odstotka drugi prihodki. V strukturi celotnih prihodkov je delež poslovnih manjši za 0,5 odstotne točke, delež prihodkov iz financiranja je večji za 0,6 odstotne točke, delež drugih prihodkov pa je enak,« je še zapisano v poročilu Ajpesa.

Največ poslovnih prihodkov, 80,07 milijarde evrov ali 56,5 odstotka, so družbe ustvarile s prodajo na domačem trgu (kar je odstotek manj kot v letu 2023), s prodajo na trgih EU so jih ustvarile 30,8 odstotka ali 43,6 milijarde (to je tri odstotke manj kot v 2023) in s prodajo na trgih zunaj EU 10,6 odstotka ali dobrih 15 milijard evrov (kar pomeni rast za pet odstotkov).

Poslovanje glede na dejavnost

Področje predelovalnih dejavnosti je bilo lani najpomembnejše področje po številu zaposlenih, čistih prihodkih od prodaje na tujem trgu in po vrednosti sredstev. Ob tem na Ajpesu poudarjajo, da je 8806 družb s tega področja imelo 35,5 odstotka vseh zaposlenih, ki so s 26,5 odstotka vseh sredstev ustvarili 29,5 odstotka vseh prihodkov in 51 odstotkov vseh čistih prihodkov od prodaje na tujem trgu.

Kot še pojasnjujejo na Ajpesu, je največ družb, 15.080, s področja trgovine, vzdrževanja in popravil motornih vozil; imele so 17,2 odstotka vseh zaposlenih in so s

16,9 odstotka vseh sredstev ustvarile največji delež vseh prihodkov (32,1 odstotka). »Po številu družb je sledilo področje strokovnih, znanstvenih in tehničnih dejavnosti, ki zajema 14.104 družbe s 6,7 odstotka vseh zaposlenih in 5,1 odstotka vseh prihodkov. Po številu zaposlenih je tretje najpomembnejše področje gradbeništva, ki zajema 8845 družb z 9,7 odstotka vseh zaposlenih in 6,2 odstotka vseh prihodkov.«

Malce višja dodana vrednost

Prav vsa področja dejavnosti so lani ustvarila neto dodano vrednost – z izjemo družb s področja finančnih in zavarovalniških dejavnosti ter s področja preskrbe z električno energijo, plinom in paro pa so jo, kot so pojasnili na Ajpesu, vsa tudi povečala.

Skupna neto dodana vrednost gospodarskih družb na zaposlenega je lani znašala 63.780 evrov,

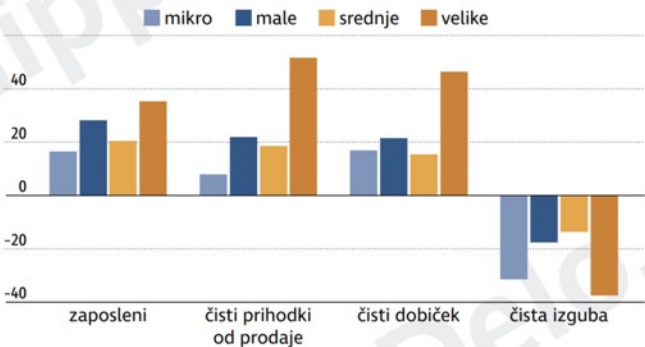
kar je nominalno za štiri odstotke in realno za dva odstotka več kot leta 2023. Vzroki za to so, kot navaja sogovornik Miran Vičič, vodja sektorja za statistiko in informiranje na Ajpesu, rast tako absolutne neto dodane vrednosti kot neto dodane vrednosti na zaposlenega, investicije in tudi racionalizacija poslovanja.

Najvišja neto dodana vrednost je bila z malo manj kot 185.000 evri v preskrbi z električno energijo, plinom in paro, z nekaj več kot 128.250 evri sledijo finančne in zavarovalniške dejavnosti, takoj za njimi pa je s skoraj 127.500 evri področje poslovanja z nepremičninami, ki mu sledi rudarstvo s skoraj 98.000 evri.

Sicer je bila neto dodana vrednost na zaposlenega najvišja pri velikih družbah (78.784 evrov), zatem pri srednjih (62.809 evrov), sledijo male (56.901 evro) in mikro družbe (44.508 evrov).

Pomembnejši podatki družb glede na velikost

leto 2024, delež v odstotkih



DELO Vir: Ajpes, letna poročila gospodarskih družb za leto 2024



V primerjavi z letom 2023 so jo najbolj povečale družbe s področja predelovalnih dejavnosti (za 464.423 evrov), s področja strokovnih, znanstvenih in tehničnih dejavnosti (za 220.094 evrov) in s področja informacijskih in komunikacijskih dejavnosti (za 198.497 evrov).

Povečuje se število stečajev

Na nekoliko poslabšane razmere pa kaže povečano število stečajev – lani jih je bilo začetih 999, kar je za 127 oziroma 15 odstotkov več kot v letu 2023. V prvih petih mesecih letos pa je bilo začetih 571

postopkov zaradi insolventnosti, od katerih je bilo 446 stečajev, kar je primerljivo z istim obdobjem lani (542 začetih insolventnih postopkov, od tega 440 stečajev). Iz navedenega bi lahko sklepali, da so razmere za poslovanje v prvih letošnjih mesecih primerljive z lanskimi, še navajajo na Ajpesu.

In še splošna ocena

»V grobem bi lahko rekli, da je bilo 2024 leto brez večjih posebnosti. Nestabilne razmere v mednarodnem okolju so se odrazile v zmanjšanju prodaje na trgih EU za 10,6 odstotka in tudi na domačem trgu

za 4,4 odstotka, za pet odstotkov višje prodajne prihodke pa so podjetja realizirala na trgu zunaj EU. Donosnost lastniškega kapitala (ROE) se je znižala pod deset odstotkov, na 9,3 odstotka. Dobičkonosnost poslovanja se je sicer malenkostno poslabšala, zadolženost in likvidnost ostajata ugodni. Dokaz več, da so gospodarske družbe fleksibilne in se lahko prilagajajo spremenjenim okoliščinam na trgih.«



Poslovanje gospodarskih družb v letu 2024 glede na leto 2023

primerjava na podlagi predloženih letnih poročil je izražena z indeksi, razen števila družb



Opomba: * Realna vrednost glede na indeks cen življenjskih potrebščin v obdobju januar–december 2024 v primerjavi z obdobjem januar–december 2023, ki je znašal 102,00 (vir: Statistični urad RS).

DELO Vir: Ajpes, Informacija o poslovanju gospodarskih družb v Republiki Sloveniji v letu 2024

26. 06. 2025

Večer

Stran/Termin: 1

Naslov: Lajšanje vročine

Naklada: 17.789,00

Avtor: Sanja Verovnik

Površina/Trajanje: 510,77

Rubrika/Oddaja: Naslovna stran

Žanr: NAPOVEDNIK ČLANKA

Gesla: NEPREMIČNINSKI POSREDNIK



V žarišču

Lajšanje vročine

Klimatske naprave v naših domovih niso več le luksuz, temveč postajajo nuja



Sanja Verovnik

Nadaljujejo se vroči dnevi, v katerih večina išče ohladikev, dnevi brez kapljice dežja pa terjajo večjo varčnost s pitno vodo v gospodinjstvih. Ob vročinskih valovih, ki so vse daljši, hujši in pogostejši, postajajo nepogrešljivo

zatočišče pred vročino klimatizirani prostori. Klimatske naprave in drugi sistemi hlajenja naših domov niso več le luksuz, temveč vedno bolj postajajo nuja. Analiza Agencije Republike Slovenije za okolje kaže, da se je povprečna letna temperatura na nekaterih merilnih mestih v Sloveniji v zadnjih 60 letih dvignila tudi za do 2,5 stopinje Celzija.

Po podatkih organizacije BEUC je imelo leta 2022 klimatsko napravo že 44 odstotkov slovenskih gospodinjstev. Več kot polovica vprašanih ob tem priznava, da si življenja brez klime med vročinskimi valovi ne predstavlja več. Po nekaterih ocenah se bo število stanovanj s klimo celo podvojilo, kar pa že ima lahko resne posledice za energet-

ski sistem, okolje in dostopnost hlajenja. Klimatske naprave ustvarjajo velike količine obremenitve, zlasti v popoldanskih urah, ko je raba najintenzivnejša. Kako bodo slovenska distribucijska omrežja prenesla vse večjo rast povpraševanja po hlajenju?

STRANI 2, 3

26. 06. 2025 Večer

Stran/Termin: 2

Naslov: Klimatske naprave kot nova nuja

Naklada: 17.789,00

Avtor: Sanja Verovnik

Površina/Trajanje: 918,39

Rubrika/Oddaja: V ŽARIŠČU

Žanr: POROČILO

Gesla: NEPREMIČNINSKI POSREDNIK



Klima je najhitreje rastoč poletni strošek slovenskih gospodinjstev.
Foto: Andrej Petelinšek

Sanja Verovnik

Povpraševanje po klimatskih napravah se v začetku poletja močno poveča, so nam v dneh, ko so se temperature po večjem delu Slovenije povzpelle krepko nad 30 stopinj Celzija, pojasnili v trgovini Big Bang v Mariboru. "Ko pritisne vročina, tisti brez klim iščejo začasne rešitve - prenosa klime, ventilatorje, a veliko se jih že naslednjo sezono vrne po pravo klimatsko napravo."

Da je sezona res na vrhuncu, potrjujejo tudi monterji klimatskih naprav. V teh dneh imajo polne roke dela, ne le zaradi same montaže, temveč tudi zato, ker številne stranke čakajo do zadnjega trenutka. "Ne kličite nas do jeseni, smo zasedeni," nam zabrusi eden izmed monterjev, še preden mu sploh uspemo pojasniti razlog za klic. Ko sliši, da ne potrebujemo montaže ali servisa, le zavzdihne in doda, da se Slovenci še vedno nismo naučili, da čakanje do zadnjega hipa enostavno ni pametna strategija.

Zaupam tudi, da montaža, čeprav danes marsikdo meni, da jo lahko izvede sam po načelu "sam svoj mojster" in tako prihrani kak evro, zahteva strokovno izvedbo. Cena montaže se običajno začne pri 200 evrih, končni znesek pa je odvisen predvsem od števila notranjih enot in zahtevnosti prostora. Tudi same naprave so cenovno zelo raznolike - od okoli 300 evrov za osnovne modele pa do 2000 evrov za naprednejše. A nižja nakupna cena še ne pomeni nujno tudi nižjih stroškov rabe. Inverterska klimatska naprava z močjo 3 kW denimo porabi približno 25 odstotkov manj električne energije kot neinverterska z enako močjo - razlika, ki se pri daljši uporabi hitro pozna na mesečnih položnicah.

Povprečne temperature rastejo

Klimatske naprave in drugi sistemi hlajenja naših domov niso več le luksuz, temveč vedno bolj postajajo nuja. Statistika zadnjih desetletij kaže jasen trend: povprečne temperature rastejo. Analiza Agencije Republike Slovenije za okolje (ARSO) kaže, da se je povprečna letna temperatura na nekaterih merilnih mestih v Sloveniji v zadnjih 60 letih dvignila tudi za do 2,5 stopinje Celzija. Vročinski valovi postajajo daljši, hujši in pogostejši.

VROČINA IN HLAJENJE

Klimatske naprave kot nova nuja

Zaradi rekordnih temperatur in vse pogostejših vročinskih valov se vse več Slovencev odloča za nakup klimatske naprave. Monterji so zasedeni do jeseni, cene rastejo, elektrika pa ni poceni

Po podatkih organizacije BEUC je imelo leta 2022 klimatsko napravo že 44 odstotkov slovenskih gospodinjstev (leta 2015 jih je imelo le 26 odstotkov, leta 2017 po podatkih raziskave REUS 32 odstotkov). Več kot polovica vprašanih ob tem priznava, da si življenja brez klime med vročinskimi valovi ne predstavlja več. Študija v reviji ScienceDirect napoveduje, da se bo delež gospodinjstev s klimatskimi napravami v 16 evropskih državah do leta 2050 povzpел s 35 na 55 odstotkov, kar pomeni 1,6-kraten porast. Po nekaterih ocenah se bo število stanovanj s klimo celo podvojilo, kar bo imelo resne posledice za energetski sistem, okolje in dostopnost hlajenja.

A hkrati s tem klimatske naprave ustvarjajo velike konične obremenitve, zlasti v popoldanskih urah, ko je raba najintenzivnejša. Zato se postavlja vprašanje: kako bodo slovenska distribucijska omrežja prenesla vse večjo rast povpraševanja po hlajenju?

Neodvisni energetski svetovalec mreže ENSVET Matjaž Eržen pojasnjuje, da so glede na lanske obrazložitve Agencije za energijo, ki v Sloveniji regulira delovanje elektroenergetskega sistema, največje konične obremenitve omrežij trenutno še vedno zabeležene pozimi. "To pomeni, da je v splošnem elektro omrežje pozimi bolj obremenjeno kot poleti. Kar pa še ne pomeni, da to velja za vse dele omrežja. Verjamem, da obstaja jo območja, kjer se najvišji kratkotrajni odjem, torej moč, pojavlja prav poleti, ko delujejo klimatske naprave," meni.

Kakšni so stroški hlajenja?

Rast uporabe klimatskih naprav pa se občutno pozna tudi na položnicah za elektriko. Pred dnevi nas je v uredništvo poklical zaskrbljeni bralec, ki je povedal, da se mu je znesek na računu za elektriko, odkar se doma hladi s klimatsko napravo, skoraj podvojil. "Lani, ko klime še nisem imel, sem poleti v manjšem stanovanju plačeval približno 38 evrov. Zdaj pa gre znesek na računu tudi krepko čez 70 evrov! Ko sem vprašal pri odjemalcu električne energije, kako to, so mi povedali,

da je klimatska naprava precej požrešna," je pripomnil.

Energetski svetovalec pojasnjuje, da se stroški razlikujejo glede na navade uporabnikov in trajanje uporabe. "Nekateri so komaj začeli hladiti, drugi klimo morda uporabljajo že od aprila. Na splošno pa za večino gospodinjstev do konca maja letos še ni bilo večjih potreb po hlajenju, zato ocenjujem, da se stroški uporabe klimatskih naprav na doslej izdanih računih še niso bistveno poznali," dodaja.

3,98

evra znaša dnevni strošek delovanja klimatske naprave z močjo treh kW, če jo uporabljamo osem ur dnevno

Vendar dejstvo ostaja: hlajenje prostorov vpliva na mesečni strošek elektrike. Koliko natančno? Porabo električne energije klimatske naprave lahko ocenimo s preprosto formulo: moč naprave (v kW) krat število ur delovanja. Če denimo uporabljamo napravo z močjo treh kW osem ur na dan, kar je z vidika učinkovitosti še smiselna dnevna doza, znaša dnevna poraba 24 kWh elektrike. Ob povprečni ceni električne energije za gospodinjstva v Sloveniji, ki je v prvem četrtletju 2025

Nepremičnine s klimami se boljše oddajajo

Pri prodaji nepremičnin klimatska naprava ni (več) odločilen dejavnik. Aljaž Berginc, nepremičninski posrednik pri 24nep, pojasnjuje, da njen obstoj ali odsotnost običajno ne vplivata bistveno na končno odločitev kupca ali prodajno ceno. Drugače pa je pri najemu. "Tu in tam se najde najemnik, ki zaradi manjkajoče klimatske naprave, zlasti pri manjših stanovanjih, stanovanje preprosto preskoči in poišče drugo možnost," opaža Berginc.

In kako je za hlajenje poskrbljeno v novogradnjah. Toplotne črpalke z možnostjo hlajenja in ogrevanja danes predstavljajo osnovni standard pri novogradnjah. "Dvomim, da bi kakšen gradbinec še tvegäl z vgradnjo česarkoli drugega. V starejših stavbah pa toplotne črpalke ostajajo izjema. Hlajenje tam še vedno večinoma zagotavljajo klimatske naprave," dodaja.





po podatkih SURS znašala 0,166 evra/kWh, to pomeni približno 3,98 evra dnevno. Čeprav je bila cena elektrike v primerjavi s prejšnjim četrtletjem nižja za 12 odstotkov, se skupni mesečni strošek hlajenja lahko hitro poveča. Še posebej, če naprava deluje pogosto, na prenizkih nastavitvah ali v slabo izoliranih prostorih.

Okna odpiramo zgolj ponoči in zgodaj zjutraj

Zato ni odveč razmislek o dolgoročni energetske strategiji v gospodinjstvu - na primer, kako zmanjšati potrebo po hlajenju in ali bi bilo smiselno ta odjem podpreti z lastno proizvodnjo električne energije. Energetski svetovalec Matjaž Eržen poudarja, da se poletna proizvodnja sončnih elektrarn zelo dobro ujema s poletno porabo klimatskih naprav, saj oboje doseže vrh prav v najbolj sončnih in vročih dneh. Klimatska naprava je zato eden najbolj "naravnih" porabnikov sončne elektrike. "Če je sistem ustrezno zasnovan, lahko hlajenje poteka prav takrat, ko je sončne energije največ. Čeprav klimatske naprave redko predstavljajo glavni razlog za investicijo v sončno elektrarno, kot to velja na primer za toplotne črpalke ali električne avtomobile, lahko pomembno prispevajo k smiselnosti naložbe. Še posebej pri manjših, tako imenovanih balkonskih elektrarnah, kjer se raba in proizvodnja elektrike časovno zelo dobro pokriva," pojasnjuje.

Eržena smo povprašali tudi o alternativnih ali dopolnilnih rešitvah za hlajenje, saj klimatske naprave marsikomu ne ustrezajo. Nekatere moti hrup, druge skrbi vpliv na zdravje. Pojasnjuje, da poleg klasičnih klim obstaja vrsta ukrepov, s katerimi lahko bistveno zmanjšamo potrebo po hlajenju. Ključni so predvsem tisti, ki preprečujejo vstop toplote v prostor, torej odprava vzrokov, zaradi katerih sploh nastane potreba po hlajenju.

"V teh vročih dneh največ toplote v bivalne prostore prodira od zunaj, predvsem skozi nezaščiten okna," poudarja Eržen. Po njegovem mnenju lahko največ storimo z učinkovitim senčenjem, in sicer zunanjim, ne notranjim: "Če sonce že doseže steklo in vstopi v prostor, smo že izgubili bitko. Zunanja senčila, kot so rolete, žaluzije ali nadstreški, so zato ključni za preprečevanje pregrevanja."

Pomemben ukrep je tudi omejevanje notranjih virov toplote, nadaljuje Eržen. "Kuhanje, pečenje in uporaba gospodinjskih aparatov v najbolj vročem delu dneva prispevajo k dodatni toplotni obremenitvi. Z nekaj prilagoditvami, denimo kuhanjem lažjih obrokov ali uporabo naprav z nižjo toplotno oddajo, lahko bistveno zmanjšamo potrebo po hlajenju. Tretji pristop je strateško prezračevanje. Podnevi, ko so temperature najvišje, naj bodo okna zaprta in prostori zasenčeni. Ponoči in zgodaj zjutraj, ko se zrak ohladi, pa naj bodo okna široko odprta, tako naravno ohladimo prostore brez mehanskega hlajenja. Učinkovitost tega pristopa se še poveča, če imamo dobro toplotno izolirano stavbo," še sklene.



Matjaž Eržen, energetski svetovalec ENSVET: "Z nekaj prilagoditvami, denimo kuhanjem lažjih obrokov ali uporabo naprav z nižjo toplotno oddajo, lahko bistveno zmanjšamo potrebo po hlajenju."

Foto: Matej Pušnik

26. 06. 2025

Večer

Stran/Termin: 4

Naslov: Stanovanje je postalo zgolj tržno blago

Naklada: 17.789,00

Avtor: Sanja Verovnik

Površina/Trajanje: 407,01

Rubrika/Oddaja: V ŽARIŠČU

Žanr: POROČILO

Gesla: STANOVANJSKI ZAKON, ETAŽNA LASTNINA



ZAKON O GOSTINSTVU DELI SLOVENIJO

Stanovanje je postalo zgolj tržno blago

Civilna družba opozarja, da nova različica zakona namesto
zaščite najemnikov legalizira škodljive prakse, pogloblja
stanovanjsko krizo in popušča interesom kapitala

Sanja Verovnik

Nova različica zakona o gostinstvu, ki naj bi prinesla novo ureditev kratkoročnega oddajanja stanovanj prek platform, kot sta Airbnb in Booking, ni zadovoljila ne sobodajalcev ne predstavnikov civilne družbe. Potem ko so se na vladne amandmaje že ostro odzvali sobodajalci, zdaj svojo zaskrbljenost izražajo še organizacije, ki opozarjajo na vse bolj perečo stanovanjsko krizo v Sloveniji.

Ceprav v Pravni mreži za varstvo demokracije, inštitutu Danes je nov dan, Inštitutu za študije stanovanj in prostora (IŠSP) ter Inštitutu za politike prostora načeloma pozdravljajo ureditev kratkoročnega oddajanja, poudarjajo, da predlog zakona ostaja premalo ambiciozen, nejasen in v nekaterih

delih celo dodatno liberalizira področje, ki bi ga bilo treba strogo regulirati. Posebej kritičen je **Peter Podržaj** iz Pravne mreže za varstvo demokracije, ki je opozoril na razdrobljeno pristojnost med državo in občinami pri določanju časovne omejitve oddajanja. Čeprav je s predlogom določena splošna meja 60 dni, lahko občine to mejo poljubno razširijo - tudi do 270 ali celo 365 dni. Takšen razpon po njegovem mnenju ogroža osnovno poslanstvo stanovanja kot trajnega bivališča. **Dr. Barbara Rajgelj** iz Pravne mreže za varstvo demokracije je izpostavila, da je bilo sobodajalstvo prvotno mišljeno

Regulacija kratkoročnega oddajanja je le en ukrep. Foto: Sanja Verovnik

kot občasna in dopolnilna dejavnost fizičnih oseb, ne pa kot redna tržna praksa. S širitvijo možnosti na pravne osebe in samostojne podjetnike je po njenem mnenju stanovanje izgubilo svojo ustavno zaščiteno funkcijo in postalo zgolj tržno blago. Ob tem opozarja

tudi na razrahljanje pogojev za izvajanje dejavnosti: po novem predlogu bo zadoščalo le soglasje treh četrtin gatažnih lastnikov, brez obveznega izpolnjevanja drugih pogojev, ki jih določa stanovanjski zakon. Barbara Rajgelj še dodaja, da brez okrepitve inšpekcijskih

služb spremembe zakona ne bodo učinkovite. Zala Koleča iz IŠSP je ostra do poskusov liberalizacije področja, kar po njenem mnenju pomeni "brezstransko lobiranje" v korist kapitala.

Nejc Horvat iz inštituta Danes je nov dan pa je opozoril na časovni zamik pri uveljavitvi zakona, ki predvideva začetek izvajanja šele v letih 2026 ali 2027. Glede na izredno stanje na stanovanjskem trgu, ki ga opisuje kot "katastrofalno", bi se morali ukrepi začeti izvajati nemudoma. "Nenazadnje naj bi bil tak zakon v pripravi že od časov ministra Počivalška, trenutna vlada pa si je področje stanovanjske politike zadala kot prioriteto," je poudaril in zaključil s pozivom poslancem: "Ne pozabite, da ste bili izvoljeni zato, da skrbite za dobrobit najšibkejših v družbi, ne pa tistih, ki jim je interes še več denarja v žepu." **Anja Lazar** iz Inštituta za študije stanovanj in prostora pa je vladi očitala neodločnost. Čeprav naj bi bila stanovanjska politika ena od prioritet vlade, spremembe zakona o gostinstvu po njenem kažejo ravno nasprotno: "Vlada bodisi ni sposobna bodisi noče sprejeti ukrepov, ki bi resno omejili pohlep kapitala." Dodala je, da je regulacija kratkoročnega oddajanja le en ukrep. Med ključnimi, a še vedno neuresničeni koraki pa so tudi ustanovitev registra najemnih pogodb, spodbujanje dolgoročnega najema z minimalnim trajanjem, omejevanje rasti najemnin, svetovalnice za najemnike ter okrepjene inšpekcijske službe.



26. 06. 2025

Vestnik MS

Stran/Termin: 5

Naslov: Dvojni udarec za lastnike praznih parcel

Naklada: 11.850,00

Avtor: Rok Savel

Površina/Trajanje: 441,87

Rubrika/Oddaja: AKTUALNO

Žanr: POROČILO

Gesla: STANOVANJSKA GRADNJA



Zemljiška politika

Dvojni udarec za lastnike praznih parcel

Država predlaga obvezno takso za neizkoriščena stavbna zemljišča – MOMS podobne cilje letos že zasleduje z višjim NUSZ

Vlada je nedavno sprejela in v zakonodajni postopek poslala predlog sprememb zakona o urejanju prostora, ki prinaša številne novosti. Tako dobrodošle poenostavitve, kot so hitrejše sprejemanje prostorskih načrtov, skrajšanje rokov za mnenjedajalce in ciljno usmerjene spremembe občinskih prostorskih načrtov, kakor tudi novo dajatev: obvezno takso za neizkoriščena stavbna zemljišča.

Možnost bo po letu 2027 obveznost

Taksa, ki jo omogoča že veljavna zakonodaja, je predpisana v enotni višini 0,30 evra po kvadratnem metru zemljišča, občine pa jo bodo obvezno morale začeti zaračunavati najpozneje leta 2027, še prej pa morajo sprejeti temu namenjen odlok, vzpostaviti evidence in določiti območja plačevanja takse. Zaračunavala se bo za tista neizkoriščena stavbna zemljišča, ki so že v celoti pripravljena za gradnjo. Nanaša se na zemljišča, ki sodijo v tako imenovano peto razvojno stopnjo, kot jo opredeljuje lani sprejeti pravilnik o razvojnih stopnjah. Ključno je, da za takšno zemljišče še ni bilo pridobljeno gradbeno dovoljenje, čeprav je pravno in infrastrukturno povsem pripravljeno za investicijo. Namen takse je torej jasen: lastnike spodbuditi k čimprejšnji aktivaciji zemljišč. Čeprav že zdaj zakon omogoča uvedbo takse za neizkoriščena stavbna zemljišča, se je po

besedah ministra Jožeta Novaka za ta ukrep do danes odločila zgolj ena od 212 slovenskih občin. Sprememba zakona zdaj občinam zaračunavanje takse nalaga kot obveznost, s čimer jih država skuša končno prisiliti, da same odpravijo ovire, ki jih doslej niso želele ali znale. Hkrati pa občinam, ki tarnajo zaradi pomanjkanja izvirnih prihodkov, omogočiti spodobno polnjenje proračuna za izvajanje aktivne zemljiške politike.

Soboška blagajna se letos že polni z višjim NUSZ

Občine sicer že sedaj razpolagajo z orodjem za podobno obdavčitev, ki je ravno tako obvezna, s tem da so razlike v implementaciji velike – govorimo o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča (NUSZ). To naj bi se že zdaj zaračunavalo tudi za nezazidana stavbna zemljišča, a številne občine tu niso povsem dosledne. Do odmevne spremembe na tem področju je denimo prišlo lani v edini mestni občini v Pomurju – Mestni občini Murska Sobota (MOMS). Na zadnji seji mestnega sveta v letu 2024 so uvedli ločeno, bistveno višjo vrednost točke za nezazidana zemljišča, s čimer so se odločili za strožji pristop do tistih, ki zemljišča hranijo brez dejanske namere za gradnjo. Po novem se za nezazidana zemljišča uporablja vrednost točke, ki je za kar 50 odstotkov višja kot za pozidana. Občina je ukrep jasno utemeljila

kot orodje v boju proti špekulativnemu zadrževanju zemljišč, ki ostajajo neaktivirana, medtem ko tisti, ki bi gradili, do njih ne morejo priti. Župan Damjan Anželj je ob sprejemanju ukrepa, ki ga je pred tem vse-skozi javno napovedoval, poudaril, da gre za enega ključnih korakov pri sproščanju zazidljivih površin, ki so sicer formalno na voljo, a jih v praksi ni mogoče aktivirati – tudi zato, ker jih nekateri lastniki načrtno zadržujejo v upanju na rast cen ali druge spremembe.

Za murskosoboško občino veliko prostora

Občinska uprava je že takrat omejila možnost uvedbe takse za neizkoriščena zemljišča po veljavnem zakonu, a dodala, da občina tega ukrepa trenutno ne more uvesti, saj nima vzpostavljenih razvojnih stopenj stavbnih zemljišč. Argument težko vzdrži kritično presojo. Gre namreč bolj za vprašanje politične volje in administrativne odločitve, saj so v upravi v nadaljevanju sami postregli z jasnimi podatki, da je v mestni občini kar 39 odstotkov vseh stavbnih zemljišč nezazidanih. To v praksi pomeni več kot tisoč hektarjev površin, od tega je – po lastni evidenci občine – 417 parcel s skupno 647.558 kvadratnimi metri, ki so pripravljene za takojšnjo gradnjo. Gre za zemljišča, ki bi bila lahko v skladu z novelo zakona zrela tudi za



odmero takse. Če bi torej takso že danes uvedli, bi to za soboško občino pomenilo potencialen dodatni letni izplen v višini slabih 200 tisočakov. Ob že višjem NUSZ gre nedvomno za spodoben prihodek, kar najbolje ponazori primer z območja Severne obrtno-industrijske cone, ki je pogosto označeno kot problematično ravno zaradi praznih parcel. Tam je denimo po podatkih občine podjetje za nezazidano zemljišče v velikosti 20.000 kvadratnih metrov lani prejelo odmero NUSZ v višini 11.700 evrov, po 50-odstotni podražitvi mora letos plačati 17.550 evrov. Ko bo za isto zemljišče obračunana še taksa, bo moralo podjetje za občinsko blagajno odšteti še dodatnih šest tisočakov. Medtem ko NUSZ lahko variira, bo taksa zakonsko pavšalna in brez izjeme enaka za vse – 30 centov na kvadratni meter, ne glede na lokacijo in vrednost zemljišča. Če je fizična oseba za nezazidano zemljišče v velikosti 850 kvadratnih metrov za stanovanjsko gradnjo v Murski Soboti morala plačati 74 evrov NUSZ, letos pa se je ob povišani vrednosti dajatev povzpela na 110 evrov, bo po letu 2027 morala plačati še takso v višini 255 evrov. Ob dejstvu, da mnoge občine že z NUSZ niso bile dosledne, ob tem pa nova ureditev predvideva enotno, pavšalno višino, kjer bo enako plačal lastnik zazidljive parcele v središču Ljubljane kot tisti na robu Goriškega, in ob močno ukoreninjenem občutku Slovencev do nepremičninske lastnine je jasno, da bo nova taksa, še preden bo prvič zaračunana, precej burila duhove.

Rok Šavel

Dvojna obdavčitev?

Ob pomisleku, da gre pri uvedbi takse ob hkratni ohranitvi nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (NUSZ) za nevarnost dvojne obdavčitve, na ministrstvu za naravne vire in prostor poudarjajo, da gre za dve ločeni dajatvi z različnim namenom in zakonskimi podlagami. Kot pojasnjujejo, NUSZ pomeni splošno davčno obveznost, ki jo zakon predpisuje za širši nabor nepozidanih stavbnih zemljišč, medtem ko je taksa za neizkoriščeno stavbno zemljišče vezana izključno na zemljišča, v katera so bila že vložena javnofinančna sredstva in ki so povsem pripravljena za gradnjo. »Taksa je ukrep zemljiške politike in se uporablja za doseganje racionalne rabe prostora,« so nam pojasnili na ministrstvu. Dajatev je tudi namenski vir financiranja. Pogoji za odmero obeh dajatev se ugotavljajo individualno. Za NUSZ veljajo določbe zakona o graditvi objektov, ki opredeljuje, katera zemljišča štejejo kot zazidana in katera kot nezazidana. Pri taksi pa se uporabljajo strožji kriteriji, določeni v zakonu o urejanju prostora.