



BREZPLAČNI

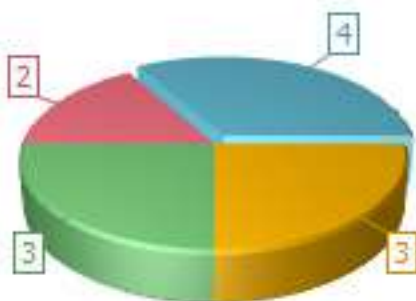
izobraževalni tečaji in tabori za učenje digitalnih kompetenc

6-15 in 16-29 let

Poročilo medijskih objav

Pripravljeno: 11.08.2026

Pojavnost:



Ključne besede v poročilu:

NAJEMNA STANOVANJA	4
STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE	2
STANOVANJSKI ZAKON	3
ETAŽNA LASTNINA	3

Pregled objav

29. 06. 2026	Lovrenški informator	Stran/Termin: 69	SLOVENIJA
Naslov:	Družina in stanovanjska politika		
Vsebina:	DRUŽINA IN STANOVANJSKA POLITIKA STANOVANJA Zakaj Občina Lovrenc na Pohorju vlaga v obnovo stavbe Jovanovo? Stanovanje ni le streha nad glavo. Je temelj varnosti, dostojanstva in pripadnosti skupnosti. Prav zato ima Občina Lovrenc na Pohorju- v skladu s svojim statutom in		
Avtor:			
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	NAJEMNA STANOVANJA		
11. 08. 2026	Večer	Stran/Termin: 1	SLOVENIJA
Naslov:	Vse manj službenih stanovanj		
Vsebina:	Maribor je v zadnjih petnajstih letih izgubil skoraj tri četrtine službenih stanovanj		
Avtor:	Sanja Verovnik		
Žanr:	NAPOVEDNIK ČLANKA		
Gesla:	STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA, STANOVANJSKI		
11. 08. 2026	Večer	Stran/Termin: 14	SLOVENIJA
Naslov:	Službenih stanovanj v Mariboru vse manj		
Vsebina:	JMSS MARIBOR		
Avtor:	Sanja Verovnik		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA, STANOVANJSKI		
11. 08. 2026	Delo	Stran/Termin: 1	SLOVENIJA
Naslov:	Gneča na električnih polnilnicah		
Vsebina:	Električni avtomobili		
Avtor:	Karel Lipnik		
Žanr:	NAPOVEDNIK ČLANKA		
Gesla:	ETAŽNA LASTNINA		
11. 08. 2026	Delo	Stran/Termin: 3	SLOVENIJA
Naslov:	Kako bo Slovenija polnila električne avtomobile		
Vsebina:	Polnilna infrastruktura Pogledali smo, kako postavljanje polnilnic v mestih rešujejo države z največjim deležem električnih avtomobilov v Evropi		
Avtor:	KAREL LIPNIK		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	ETAŽNA LASTNINA		
11. 08. 2026	Delo	Stran/Termin: 7	SLOVENIJA
Naslov:	Pravica do ohlajenega stanovanja		
Vsebina:	Pravica do ogrevanega stanovanja je nastala kot odgovor na ponavljajoče se tveganje za življenje. Podnebne spremembe so ustvarile zrcalno tveganje.		
Avtor:	Anže Zalar		
Žanr:	KOMENTAR		
Gesla:	NAJEMNA STANOVANJA, STANOVANJSKI ZAKON, ETAŽNA LASTNINA		

29. 06. 2026	Lovrenški informator	Stran/Termin:	69
Naslov:	Družina in stanovanjska politika	Naklada:	1.500,00
Avtor:		Površina/Trajanje:	1.553,74
Rubrika/Oddaja:	OBČINA ZA ŽIVLJENJE	Žanr:	POROČILO
Gesla:	NAJEMNA STANOVANJA		



DRUŽINA IN STANOVANJSKA POLITIKA

STANOVANJA

Zakaj Občina Lovrenc na Pohorju vlagava v obnovo stavbe Jovanovo?

Stanovanje ni le streha nad glavo. Je temelj varnosti, dostojanstva in pripadnosti skupnosti. Prav zato ima Občina Lovrenc na Pohorju – v skladu s svojim statutom in zakonodajo – dolžnost, da skrbi za razvoj in vzdrževanje stanovanjskega fonda ter ustvarja pogoje za kakovostno bivanje. Stanovanjski fond v Občini Lovrenc na Pohorju (30 stanovanj) je v veliki meri star, energetsko neučinkovit, mestoma v javno-zasebni solasti. A čeprav je majhen, je strateško pomemben, saj omogoča reševanje stanovanjskih potreb tistih skupin prebivalstva, ki si bivanja ne morejo zagotoviti na trgu.

V našem okolju se zaznava tako trend odhajanja mladih kot povečevanje deleža starejših prebivalcev in tudi občasne socialne in stanovanjske stiske posameznikov in družin. Mladi težko pridejo do prvega stanovanja, starejši iščejo primernejše in dostopnejše oblike bivanja, nekatere družine ali posamezniki pa se znajdejo v nepredvidenih življenjskih okoliščinah. Iz tega razloga je nujno, da stanovanjska politika Občine Lovrenc na Pohorju zagotavlja dostopna in varna stanovanja, ohranja obstoječ občinski stanovanjski fond ter veča kakovost bivanja z učinkovitim upravljanjem stavb.

Načrtovana obnova stavbe Jovanovo ni naključna odločitev. Je premišljen korak v okviru širše stanovanjske politike občine. Gre za naložbo, ki hkrati odgovarja na današnje potrebe prebivalcev in dolgoročne razvojne cilje lokalne skupnosti.

Ena izmed temeljnih nalog občine je skrbno in gospodarno ravnanje z lastnim premoženjem. Stavbe v občinski lasti niso same sebi namen – služiti morajo ljudem. Če se objekt sčasoma iztroši ali ne ustreza več sodobnim bivalnim standardom, je naloga občine, da presodi, ali je njegova obnova smiselna in potrebna.

Stavba Jovanovo ima potencial, da po obnovi postane aktivnejši del stanovanjskega fonda. Namesto da bi objekt propadal, ga z vlaganjem ohranjamo, nadgrajujemo in prilagajamo sodobnim potrebam bivanja.

Urejanje občinskega stanovanjskega fonda

Občina Lovrenc na Pohorju v okviru dolgoročnega stanovanjskega programa sistematično pristopa k urejanju in razvoju občinskega stanovanjskega fonda. Eden ključnih projektov na tem področju je celovita prenova večstanovanjske stavbe Jovanovo, ki predstavlja pomemben del javnih najemnih stanovanj v občini. Namen naložbe je izboljšati bivalne pogoje, racionalizirati stroške rabe energije, stavbi povrniti urejeno in dostojno podobo ter hkrati povečati razpoložljivost stanovanj za občane.

Takšen pristop sledi uveljavljenim praksam občinskih stanovanjskih programov v Sloveniji: prenavljati obstoječe stavbe celostno, premišljeno in trajnostno, namesto da bi se posegalo zgolj z delnimi ali kratkoročnimi ukrepi.





Celovita prenova kot temelj kakovostnega bivanja

Prenova stavbe Jovanovo ni omejena le na posamezne tehnične posege, temveč zajema celostno ureditev objekta. To pomeni hkratno obravnavo konstrukcijskih, energetskih, funkcionalnih in estetskih vidikov stavbe.

V okviru projekta se bodo:

- sanirali konstrukcijski elementi stavbe,
- izboljšala toplotna zaščita ovoja (fasada, streha, stavbno pohištvo),
- posodobili skupni prostori in instalacije,
- zagotovili sodobnejši in varnejši bivalni pogoji za obstoječe najemnike.

Takšna prenova podaljšuje življenjsko dobo stavbe, zmanjšuje stroške vzdrževanja v prihodnosti ter bistveno prispeva k večjemu udobju bivanja.

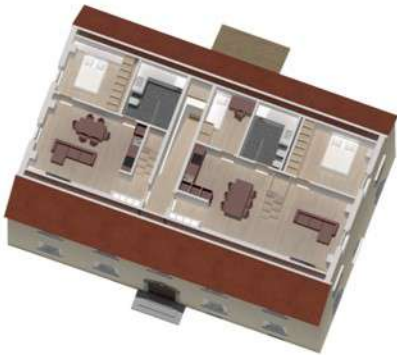
Energetska učinkovitost in povezava z ogrevanjem na lesno biomaso

Pomemben del prenove predstavlja energetska sanacija, ki je tesno povezana z vzpostavitvijo novega sistema ogrevanja na lesno biomaso v občini. Nova kotlovnica je zasnovana kot sodoben, učinkovit in okolju prijazen vir toplote za več javnih in stanovanjskih objektov v lasti občine.

Stavba Jovanovo bo v celoti ogrevana iz nove kotlovnice, kar pomeni:

- opustitev individualnih ali zastarelih virov ogrevanja,
- stabilno in zanesljivo oskrbo s toploto,
- nižje izpuste toplogrednih plinov,
- večjo rabo lokalnega obnovljivega vira – lesa.

Energetska sanacija stavbe in priklop na sistem ogrevanja na lesno biomaso skupaj tvorita zaokroženo celoto: dobro izolirana stavba porabi manj energije, sodoben centralni sistem pa to energijo zagotavlja na trajnosten in stroškovno učinkovit način



AKSONOMETRIČNI PRAZG OSTELEJA I. PREDLOŽ



AKSONOMETRIČNI PRAZG STROŠIJA I. PREDLOŽ





Urejena podoba stavbe in spoštovanje kulturne dediščine

Obnova Jovanove ne zasleduje zgolj tehničnih in energetskih ciljev, temveč tudi urejeno in usklajeno zunanjo podobo objekta. Pri oblikovanju rešitev se upoštevajo smernice Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, saj stavba stoji v prostoru z izrazito lokalno identiteto in zgodovinskim kontekstom.

To pomeni:

- izbiro materialov in barv, ki se skladno vključujejo v naselbinsko podobo,
- spoštovanje obstoječih arhitekturnih značilnosti,
- uravnoteženje sodobnih energetskih rešitev z varovanjem kulturnih vrednot prostora.

Na ta način prenovljena stavba ne bo le funkcionalna, temveč bo tudi estetsko prispevala k urejenemu videzu kraja.

Nova stanovanja v podstrešju – večja dostopnost bivanja

Pomembna pridobitev projekta je urejanje podstrešja v nova stanovanja. Podstrešni del stavbe bo energetsko saniran in funkcionalno preurejen v dodatne stanovanjske enote namenjene občinskemu najemnemu fondu.

S tem občina:

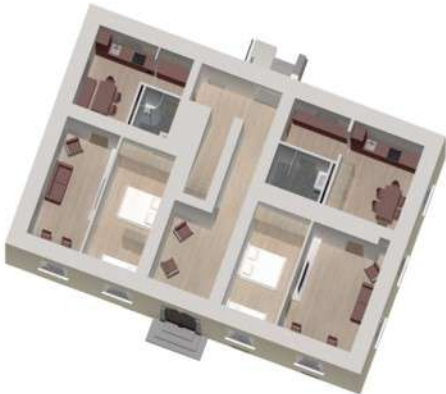
- povečuje število razpoložljivih stanovanj brez poseganja v nova zemljišča,
- učinkovito izkorišča obstoječo stavbno maso,
- izboljšuje dostopnost stanovanj za mlade, družine in starejše občane.

Takšen ukrep sledi sodobnim usmeritvam stanovanjskih politik, ki poudarjajo zgostitev prenoval in trajnostno rabo prostora.

Naložba v skupno prihodnost

Prenova večstanovanjske stavbe Jovanovo je primer odgovornega upravljanja občinskega premoženja. Združuje energetsko učinkovitost, trajnostno oskrbo z energijo, spoštovanje kulturne dediščine ter socialni vidik zagotavljanja kakovostnih in dostopnih stanovanj.

Z vlaganji v obstoječi stanovanjski fond Občina Lovrenc na Pohorju ne izboljšuje le posameznih objektov, temveč dolgoročno gradi kakovostno bivalno okolje, ki je prijazno do ljudi, prostora in narave.



IZOMETRIČEN PRAZEL PRTUČAL PREDLOG

11. 08. 2026

Večer

Stran/Termin: 1

Naslov: Vse manj službenih stanovanj

Naklada: 17.789,00

Avtor: Sanja Verovnik

Površina/Trajanje: 502,14

Rubrika/Oddaja: Naslovna stran

Žanr: NAPOVEDNIK ČLANKA

Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA,



Sanja Verovnik

Fond službenih stanovanj v Mariboru se je v petnajstih letih skrčil za skoraj tri četrtine. Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor jih je imel leta 2010 še 57, danes le 15, od katerih jih je

14 oddanih. Kar enajst jih je namenjenih področju kulture, najdaljši najem med fizičnimi osebami pa traja že od leta 1997. Najemnine s 0 od 260,85 do 779,04 evra mesečno, povprečna pa 402,86 evra.

Na skladu zmanjšanje fonda med drugim povezujejo s spremembo pra-

vilnika leta 2020, ko so neprofitne najemnine zamenjale tržne, ter s pre-rasporejanjem stanovanj v druge kategorije in odkupi. Od leta 2020 novega javnega razpisa ni bilo, še letos pa naj bi ga objavili za trenutno prazno stanovanje. Na podlagi odziva bodo presojali tudi, ali je treba fond povečati. Službena

stanovanja ostajajo pomemben način privabljanja strokovnega kadra, vendar JMSS opozarja, da je stanovanj premalo za vse potrebe. Zdravstveni dom Maribor denimo za zdravnike najema 13 stanovanj, vendar ta sodijo v tržni in ne službeni fond.

STRANI 14, 15

11. 08. 2026

Večer

Stran/Termin: 14

Naslov: Službenih stanovanj v Mariboru vse manj

Naklada: 17.789,00

Avtor: Sanja Verovnik

Površina/Trajanje: 1.478,07

Rubrika/Oddaja: MARIBOR

Žanr: POROČILO

Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA,



Sanja Verovnik

Službena stanovanja so eden od načinov, s katerimi občine privlačijo in zadržujejo učitelje, raziskovalce, kulturne ustvarjalce in druge strokovnjake, ki jih na trgu primanjkuje. A prav v času, ko delodajalci vse pogosteje opozarjajo na kadrovske težave in visoke stroške bivanja, se je njihov fond v Mariboru v zadnjih petnajstih letih skrčil za skoraj tri četrtine. Javni medobčinski stanovanjski sklad (JMSS) Maribor ima danes v lasti le še 15 službenih namernih stanovanj, medtem ko jih je imel leta 2010 še 57, leta 2021 pa 24.



„Večina trenutno oddanih službenih stanovanj je namenjenih področju kulture“

Večina od 15 službenih stanovanj je v MO Maribor, eno pa v Občini Rače - Fram. Trenutno jih je oddanih 14, eno pa je od 10. junija letos prazno. Fond obsega dve garsonjeri oziroma sobi, eno enosobno stanovanje, sedem dvosobnih stanovanj, dve dvosobni stanovanji s kabinetom, dve trisobni stanovanji ter eno štirisobno oziroma večje stanovanje.

Kdo lahko dobi stanovanje?

Na skladu pojasnjujejo, da so službena stanovanja namenjena priznanim in perspektivnim strokovnjakom, pomembnim za občine ustanoviteljice JMSS Maribor, znanstvenoraziskovalnim delavcem, samostojnim kulturnim ustvarjalcem, vrhunskim športnikom, trenerjem in športnim delavcem, zaposlenim v občinskih upravah ter zaposlenim v pravnih osebah, katerih ustanoviteljice so občine.

„Za stanovanje lahko kandidirajo tudi pravne osebe s sedežem na območju občin ustanoviteljic, kadar stanovanje potrebujejo za svoje delovanje ali svoje sodelavce in je njihovo delovanje v interesu občine. Splošni pogoj je, da prosilec oziroma njegovi ožji družinski člani, ki z njim stalno prebivajo, niso najemniki ustreznega javnega najemnega stanovanja oziroma lastniki stanovanja ali stanovanjske hiše v oddaljenosti do 50 kilometrov od Maribora. Pri dodelitvi se upoštevajo tudi dejavnost oziroma funkcija prosilca ter njegove potrebe glede lokacije in velikosti stanovanja,“ navajajo.

Koliko plačujejo za službena stanovanja?

Od 14 trenutno oddanih službenih stanovanj jih je kar 11 namenjenih po-



JMSS MARIBOR

Službenih stanovanj v Mariboru vse manj

Maribor je v zadnjih petnajstih letih izgubil skoraj tri četrtine službenih stanovanj. Medtem ko delodajalci vse glasneje opozarjajo na pomanjkanje kadrov in visoke stroške bivanja, jih ima JMSS Maribor danes le še 15

dročju kulture. Pet jih uporablja SNG Maribor, šest pa posamezni kulturni delavci: kipar **Iztok Maroh**, režiser in igralec **Matjaž Latin**, umetnica, skladateljica in raziskovalka **Petra Kapš**, kulturna producentka **Aleksandra Goropevšek**, igralka **Mirjana Šajinović** ter baletnik **Gabriel Constantin Marin**. Po eno stanovanje uporabljajo Osnovna šola Rače, Zveza Sonček ter **Tadeja Čretnik**, strokovna sodelavka mariborskega mestnega sveta. Imena uporabnikov stanovanj, ki jih uporabljajo SNG Maribor, Osnovna šola Rače in Zveza Sonček, niso javno znana. Na skladu pojasnjujejo, da je pri stanovanjih, oddanih pravnim osebam, kot najemnica v pogodbi navedena pravna oseba, ne pa dejanski uporabnik stanovanja.

Najdaljši najem med fizičnimi osebami ima Marin, ki v službenem stanovanju prebiva od 3. julija 1997. Goropevšek je najemnica od 24. decembra 2007, Šajinović od 1. oktobra 2007, Latin in Čretnik od leta 2010, Maroh od 7. decembra 2017, Kapš pa od 12. junija 2020. Mesečne najemnine za službena stanovanja znašajo od 260,85 do 779,04 evra. Po razpoložljivih podatkih Marin za garsonjero oziroma sobo plačuje 260,85 evra, Čretnik 280,91 evra, Latin za dvosobno stanovanje 308,50 evra, Kapš 336,09 evra, Goropevšek 275,90 evra, Maroh 456,03 evra, Šajinović pa za dvosobno stanovanje s kabinetom 469,02 evra.

Razpisov skoraj ni bilo

Za službena stanovanja ne vodijo stalne čakalne liste. Vloge zbirajo le ob posameznih javnih razpisih, ki jih objavijo, ko se sprostijo stanovanja oziroma ko se pokažejo konkretne potrebe. Zadnji razpis je bil izveden leta 2020, ko sta se prijavila dva prosilca in prejela dve službeni stanovanji. Med letoma 2016 in 2020 je sklad izvedel šest razpisov, na katere se je skupaj prijavilo 13 prosilcev, dodelili pa so deset stanovanj. Ker je trenutno eno službeno stanovanje prazno, napovedujejo, da bodo nov razpis objavili še do konca letošnjega leta. Ob tem poudarjajo, da največ potreb po takšnih stanovanjih zaznavajo v kulturi, občasno pa tudi v izobraževanju, socialnem varstvu in občinskih upravah. Ker razpisi zadnja leta niso bili pogosti, iz števila prijav po njihovi besedah ni mogoče zanesljivo sklepati o dejanskem povpraševanju.

Na vprašanje, kako pridobivajo službena stanovanja in ali načrtujejo širitev fonda, odgovarjajo, da gre večinoma za stanovanja, ki so jih občine ustanoviteljice prenesle v namensko premoženje sklada ali pa so bila glede na potrebe in lokacijo uvrščena med službena. Poudarjajo, da število službenih stanovanj ni dokončno določeno. Uprava lahko s soglasjem nadzornega sveta posamezna stanovanja prerazporedi med javna najemna, tržna, službena stanovanja ali začasne bivalne enote, pri čemer o spremembah enkrat letno poroča nadzornemu svetu. Posebnega programa

V Ribiški ulici službeno stanovanje sklada uporablja SNG Maribor. Foto: Sašo Bizjak

nakupov stanovanj izključno za službene namene v zadnjih letih niso izvajali. Fond se prilagaja dejanskim potrebam in razpoložljivosti stanovanj, morebitna širitev pa bo odvisna od izkazanih potreb občin ustanoviteljic in delodajalcev,“ dodajajo.

Zakaj je službenih stanovanj vse manj?

Na skladu poudarjajo, da zmanjšanje fonda ni posledica ene same odločitve, temveč več sprememb v zadnjih letih. Med ključnimi razlogi izpostavljajo spremembo pravilnika leta 2020, po kateri se službena stanovanja oddajajo po tržni in ne več neprofitni najemni, zaradi česar je zanimanje zanje upadlo. Manj privlačna so postala tudi zato, ker so podatki o najemnikih zaradi upravljanja javnega premoženja javno dostopni, pogodbe pa se sklepajo le za določen čas.

Po letu 2020 novih razpisov ni bilo, zato so se sproščena stanovanja glede na potrebe pogosto prerazporedila v druge kategorije. K zmanjšanju fonda so prispevali tudi primeri, ko so bili najemniki uspešni na razpisih za javna najemna stanovanja, ter odkupi posameznih stanovanj, ki niso več del fonda JMSS Maribor. Del kadrovskih potreb pa



Večina od 15 službenih stanovanj JMSS je v MO Maribor, eno pa v Občini Rače - Fram.
Foto: Andrej Petelinšek



V Kamniški ulici ima JMSS Maribor oddani dve službeni stanovanji. Foto: Andrej Petelinšek



danes rešujejo tudi z oddajo tržnih stanovanj.

Na podlagi odziva bodo ocenili, ali je treba fond povečati

Ocenjujejo, da trenutno še ni mogoče zanesljivo določiti, koliko dodatnih službenih stanovanj bi potrebovali. Ker ne vodijo stalnega čakalnega seznama in v zadnjem obdobju ni bilo javnih razpisov, za takšno oceno po njihovih besedah nimajo dovolj podatkov. Trenutno prazno službeno stanovanje bodo zato ponudili na razpisu, ki ga nameravajo objaviti še letos. "Na podlagi odziva nanj in konkretnih potreb delodajalcev bomo ocenili, ali je treba fond dodatno prilagoditi oziroma povečati," pojasnjujejo.

Službena stanovanja se oddajajo po tržni najemnini. Višino najemnine določi pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin, nato pa se enkrat letno uskladi z indeksom cen življenjskih potrebščin. Za 14 trenutno oddanih službenih stanovanj mesečne najemnine znašajo od 260,85 do 779,04 evra, povprečna mesečna najemнина pa je 402,86 evra. Ob sklenitvi pogodbe mora najemnik plačati varščino v višini treh mesečnih najemnin. Najemne pogodbe se sklepajo za določen čas, praviloma za obdobje trajanja delovnega razmerja oziroma opravljanja dejavnosti, zaradi katere je bilo službeno stanovanje dodeljeno. Kljub temu številni najemniki v njih ostajajo dlje časa. Povprečno trajanje trenutno veljavnih najemnih razmerij znaša nekaj več kot 15 let. Pri pogodbah, sklenjenih s pravnimi osebami, pa to še ne pomeni, da v stanovanju ves čas prebiva isti uporabnik, saj se lahko ta medtem zamenja.

Na vprašanje o državljanstvu najemnikov odgovarjajo, da to ni pogoj oziroma merilo za dodelitev službenega stanovanja, zato tega podatka sistematično ne zbirajo. Po podatkih, s katerimi trenutno razpolagajo, med sedmimi fizičnimi osebami, ki imajo sklenjene najemne pogodbe, ni tujih državljanov. Preostalih sedem pogodb je sklenjenih s pravnimi osebami. Podatkov o državljanstvu dejanskih uporabnikov stanovanj, ki jih uporabljajo preko teh pravnih oseb, pa sklad ne vodi.

Izjeme le pod posebnimi pogoji

V preteklosti so se ob dodeljevanju službenih stanovanj pojavljali tudi pomisleki, ali so bila ta vedno razdeljena na podlagi jasnih in preverljivih meril oziroma ali so bile posameznim poklicnim skupinam odobrene izjeme. Na skladu zagotavljajo, da postopek temelji na vnaprej določenih pravilih in javnem razpisu. V njem so natančno določeni število in vrsta razpoložljivih stanovanj, kategorije upravičencev, potrebna dokazila, višina varščine ter način in rok objave odločitve. Prosilci morajo

izpolnjevanje pogojev dokazati z ustreznimi listinami, končno odločitev o dodelitvi pa na predlog uprave sprejme nadzorni svet sklada.

"Posamezne poklicne skupine niso naknadno izvzete iz pogojev, temveč so kategorije upravičencev vnaprej določene s pravilnikom. Pravilnik omogoča tudi izjemno oddajo brez javnega razpisa, vendar le na predlog župana, kadar je izkazan poseben interes občine, o takšni oddaji pa odloči nadzorni svet. Gre torej za vnaprej urejeno in dokumentirano izjemo, ne za odločitev posameznika," poudarjajo.

Dodajajo še, da sklad ob koncu vsakega drugega koledarskega leta preveri, ali najemniki še izpolnjujejo pogoje za uporabo službenega stanovanja. Zadnje preverjanje so opravili konec leta 2025, pri čemer so ugotovili, da vsi obstoječi najemniki še naprej izpolnjujejo pogoje za najem. Priznavajo, da so službena stanovanja še danes pomemben instrument pri privabljanju in zadrževanju strokovnega kadra, zlasti kadar se zaposleni v Maribor preseli iz drugega kraja ali iz tujine in mora v kratkem času rešiti stanovanjsko vprašanje.

"Dejstvo, da je večina trenutno oddanih službenih stanovanj namenjenih področju kulture, kaže na njihov pomen predvsem pri zagotavljanju kadra v kulturnih ustanovah," pravijo. Ob tem dodajajo, da posebej ne spremljajo, ali je bila prav možnost službenega stanovanja v posameznem primeru odločilen razlog za prihod zaposlenega v Maribor, zato tega za konkretne primere ne morejo zanesljivo potrditi.

Kot primer podpore pri reševanju kadrovskih težav izpostavljajo sodelovanje z Zdravstvenim domom Maribor, ki ima pri skladu trenutno v najemu 13 tržnih stanovanj za zdravnike. Poudarjajo pa, da ta stanovanja niso del fonda službenih stanovanj, temveč sodijo med tržna najemna stanovanja.

Premalo stanovanj za vse potrebe

Največji izziv pri upravljanju službenih stanovanj vidijo v omejenem stanovanjskem fondu. Ob istem času morajo namreč zagotavljati javna najemna, tržna in službena stanovanja terčasne bivalne enote, potrebe po posameznih oblikah bivanja pa se nenehno spreminjajo. "Kadrovske potrebe delodajalcev se lahko pojavijo hitro, postopki oddaje pa morajo hkrati zagotavljati transparentnost, enako obravnavo in preverljivost odločitev," opozarjajo.

Dodaten izziv predstavljajo tudi stroški vzdrževanja starejšega stanovanjskega fonda ter zagotavljanje dovolj velikih stanovanj na ustreznih lokacijah. Po njihovem mnenju bo brez večjega fonda službenih stanovanj in tesnejšega sodelovanja z občinami ter delodajalci vse težje privabljati in zadrževati kadre, ki jih Maribor najbolj potrebuje.



Sporno merilo? V Mariboru ga nimajo

Zagovornik načela enakosti je nedavno opozoril, da je lahko oddajanje občinskih službenih stanovanj zgolj državljanom Slovenije oziroma držav članic EU diskriminatorno. Na JMSS Maribor poudarjajo, da se njegovo mnenje nanaša na pravilnik druge občine, ne pa na njihovo ureditev. "Naš pravilnik takšnega pogoja ne vsebuje," pojasnjujejo. Za službeno stanovanje lahko zato kandidira tudi državljan tretje države, če izpolnjuje splošni pogoj glede nerešenega stanovanjskega vprašanja in spada med upravičence, določene s pravilnikom. Poudarjajo, da vse prošilce obravnavajo po enakih merilih, ne glede na državljanstvo. Dodajajo, da je takšna ureditev skladna tudi s stališčem zagovornika načela enakosti, da stanovanjski zakon za dodelitev službenih stanovanj ne predpisuje pogoja državljanstva, saj je njihov osnovni namen reševanje kadrovskih potreb.

Koliko denarja namenijo za vzdrževanje?

Na JMSS Maribor pojasnjujejo, da službena stanovanja vzdržujejo po enakih postopkih in standardih kot preostali stanovanjski fond. Pred vsako ponovno oddajo praznega stanovanja preverijo njegovo stanje ter po potrebi izvedejo vzdrževalna ali obnovitvena dela. Razkrijejo, da je za tekoče vzdrževanje javnih najemnih, tržnih, službenih in oskrbovanih stanovanj, začasnih bivalnih enot ter večstanovanjskih stavb v letošnjem poslovno-finančnem načrtu predvidenih skupaj 1,2 milijona evrov. Ker se sredstva ne načrtujejo ločeno po posameznih kategorijah stanovanj, na skladu ne morejo povedati, koliko denarja je namenjenega izključno službenim stanovanjem.

11. 08. 2026

Delo

Stran/Termin: 1

Naslov: Gneča na električnih polnilnicah

Naklada: 16.187,00

Avtor: Karel Lipnik

Površina/Trajanje: 550,19

Rubrika/Oddaja: Naslovna stran

Žanr: NAPOVEDNIK ČLANKA

Gesla: ETAŽNA LASTNINA



Gneča na električnih polnilnicah

Električni avtomobili *Država bo morala pospešiti postavljanje električnih polnilnic v mestnih naseljih*

Podražitve pogonskih goriv povečujejo prodajo električnih avtomobilov v Evropi in Sloveniji. V državah EU, tudi v Sloveniji, za pospešen prehod na električni pogon postaja ključna polnilna infrastruktura. Sloveniji in veliko evropskim državam povzroča težavo zadostna mreža polnilnic v naseljih.

KAREL LIPNIK

Delež prodaje električnih avtomobilov v prvem polletju je v EU znašal skoraj 21 odstotkov. Tudi v Sloveniji je prodaja električnih avtomobilov letos dobila zagon. V prvem polletju delež električnih avtomobilov znaša 16,5 odstotka, junija in julija pa je imel električni pogon že vsak četrty prodani avtomobil.

Državo je takšna rast močno presenetila. Letos je za spodbude prodaji električnih avtomobilov

predvidela 33 milijonov evrov subvencij, vendar so te že skoraj povsem pošle. A ključna težava postaja polnilna infrastruktura. V nasprotju z avtomobili z motorjem z notranjim zgorevanjem, ki jih vozniki polnijo s postankom na bencinski črpalki, se električni avtomobili večinoma polnijo med daljšim mirovanjem.

Kdor živi v hiši, si polnilnico lahko postavi sam, če ima dovolj zmogljivo električno napeljavo in mu to dovoli distributer električne energije. Največ težav je s polnilno infrastrukturo v bližini bivalnih naselij, kjer so težave z lastništvom, z dolgimi birokratskimi postopki, prešibko električno napeljavo, nerešenih pa je še veliko drugih vprašanj. Država pa nima pripravljenih ustreznih rešitev. Prav temu delu so največ pozornosti namenile skandinavske države.

► **STRAN 3**



Junija in julija je imel električni pogon že vsak četrti prodani avtomobil pri nas. FOTO SERGEI GAPON/AFP

11. 08. 2026

Delo

Stran/Termin: 3

Naslov: Kako bo Slovenija polnila električne avtomobile

Naklada: 16.187,00

Avtor: KAREL LIPNIK

Površina/Trajanje: 1.108,22

Rubrika/Oddaja: AKTUALNO

Žanr: POROČILO

Gesla: ETAŽNA LASTNINA



Kako bo Slovenija polnila električne avtomobile

Polnilna infrastruktura

Pogledali smo, kako postavljanje polnilnic v mestih rešujejo države z največjim deležem električnih avtomobilov v Evropi

Podražitve pogonskih goriv povečujejo prodajo električnih avtomobilov. Toda pri tem se v večini evropskih držav ukvarjajo z logističnimi težavami, saj mreže polnilnic marsikje ne dohiteva-jo rasti prodaje. S temi težavami se vse bolj srečuje tudi Slovenija, zato smo pogledali, kako mreže polnilnic postavljajo v najbolj elektrificiranih evropskih državah.

KAREL LIPNIK

Po podatkih evropskega združenja avtomobilistov (ACEA) je delež prodaje električnih avtomobilov v prvem polletju v EU znašal skoraj 21 odstotkov. V petih državah (na Danskem, Finskem, Švedskem, Malti in Nizozemskem) je to že najbolj prodajana vrsta avtomobilov. Med članicami EU izstopa Danska, kjer delež znaša že 80 odstotkov.

Tudi v Sloveniji je prodaja električnih avtomobilov letos dobila zagon. V prvem polletju delež električnih avtomobilov znaša 16,5 odstotka, junija in julija pa je imel električni pogon že vsak četrty prodani avtomobil. S tem se vse bolj postavlja vprašanje polnjenja električnih avtomobilov. To ni zgolj težava Slovenije, ampak večjega dela Evrope.

Zagotavljanje dostopnosti električnih polnilnic je nekoliko kompleksnejše kot pri mreži bencinskih črpalk in temu morajo države prilagoditi tudi polnilno infrastrukturo, pri čemer so nekatere države pozornost že usmerile tudi v konkurenco med ponudniki. V nasprotju z avtomobili z motorjem z notranjim zgorevanjem, ki jih vozniki polnijo s postankom na bencinski črpalki, se električni avtomobili večinoma polnijo med daljšim mirovanjem. Prvi segment so tako domače polnilnice in polnilna infrastruktura na zasebnih

zemljiščih. Ta segment preskrbe je z vidika države najbolj enostaven, potencialni problem, ki se pojavlja, je pretežno sposobnost omrežja. Ključni segment, pri katerem je največ težav, je polnilna infrastruktura v bližini bivalnih naselij. Prav temu delu so največ pozornosti namenile skandinavske države.

Tretji segment pa so polnilnice ob večjih prometnih povezavah, kjer postavljajo vse pomembnejše zadostne kapacitete, da bo mogoča tudi preskrba tovarnega prometa. Za ta del je ključna mreža visokozmogljivih hitrih polnilnic, pri čemer je standarde infrastrukture postavila tudi EU. Slovenija na tem področju že zaostaja, saj bi morala imeti ob avtocestnem križu že lani zagotovljena polnilna mesta na najmanj vsakih 60 kilometrov, s skupno močjo najmanj 400 kilovatov in najmanj enim 150-kilovatnim priključkom. Slovenija mrežo ob avtocestah ima, vendar ni dovolj zmogljiva, pri čemer se bo morala zmogljivost teh polnilnic v prihodnjih letih močno povečevati.

A vrnimo se k dnevni uporabi avtomobilov, pri čemer ima Slovenija in veliko evropskih držav težave z zadostno mrežo polnilnic v naseljih. Pogled na sever Evrope pokaže, da se večina avtomobilov polni, ko je vozilo parkirano doma, pred delovnim mestom ali pred trgovino. Tudi v Sloveniji se največja težava pojavlja pri postavljanju mreže polnilnic v mestnih stanovanjskih naseljih.

Prav ta mreža je postala v večini držav ključna za pospešen prehod na električni pogon. Pristopi bolj elektrificiranih držav so različni in odvisni tudi od mestne infrastrukture, razpoložljivega prostora in gostote poselitve. Švedska in Danska sta, recimo, uzakonili pravico do polnjenja, s katero voznik električnega avtomobila od lokalnih oblasti lahko zahteva, da postavi polnilnico v bližini njegovega doma. Na Švedskem je bila ta pravica na začetku celo individualna, zdaj pa se, tako kot Danska, preusmerja v zadostno število polnilnih mest v neposredni bližini.

Največ težav je z birokratskimi postopki pridobivanja dovoljenj, še posebno na zemljiščih z več lastniki, z zmogljivostjo električne infrastrukture, stroški financiranja polnilne infrastrukture in tudi z zagotavljanjem konkurence ponudnikov storitev.

Usklajeno načrtovanje Norveške

Norveška (delež prodaje električnih avtomobilov je v prvem polletju znašal 98 odstotkov) se je zagotavljanja polnilne infrastrukture lotila najbolj sistematično, pri čemer je ukrepe prilagajala razmeram. Polnilna infrastruktura je bila eden od pogojev, da je država lahko povečala zanimanje prebivalcev za električne avtomobile. Država je najprej močno spodbudila povpraševanje po električnih avtomobilih, kar je posledično povečevalo tudi uporabo polnilnic. Hkrati je zasnovala ciljno sestavo mreže polnilnic. Na nedonosnih območjih je tako subvencionirala začetno mrežo. Na območjih z večjo gostoto avtomobilov pa je z javnimi natečaji omogočila uporabo javnih zemljišč, kjer je ponudni-



16,5 %

je v prvem letošnjem polletju znašal delež prodaje električnih avtomobilov v Sloveniji

kom polnilnic podala koncesijo. S tem je na veliko območjih odpravila administrativne in druge težave, ki ovirajo postavljanje polnilnic ob večstanovanjskih objektih.

Sistem dodeljevanja koncesij se je razlikoval glede na privlačnost lokacije. Na neekonomičnih območjih so potencialni koncesionarji tekmovali za podporo, pri čemer je zmagal tisti, ki je zahteval najnižjo državno pomoč. Ker je država podprla tudi prodajo električnih avtomobilov, je večina polnilnih mest že ekonomičnih. Širitev mreže polnilnic je zdaj pretežno že prepuščena trgu. Polnilnice tako hitro rastejo na parkiriščih trgovskih centrov, kjer marsikateri trgovec rednim strankam omogoča ceneje ali celo brezplačno polnjenje. Država se zdaj osredotoča na tovarni promet in nepokrita območja. Večino ugodnosti, vključno s spodbudami za nakup električnih avtomobilov, je Norveška že umaknila.

Pravica do polnjenja

Danska (delež prodaje električnih vozil v prvem polletju znaša 80 odstotkov) je za postavitev mreže polnilnic uporabila kombinacijo javnih naložb, koncesij in komercialnega upravljanja. Letos je uzakonila pravico do polnjenja, ki najemnikom, stanovalcem javnih oziroma neprofitnih stanovanj, etažnim lastnikom in članom stanovanjskih združenj daje pravico, da pod določenimi pogoji postavijo polnilno mesto ob svojem domu. Ob večjih stanovanjskih objektih, kjer individualno postavljanje ni smiselno, polnilnice praviloma organizira stanovanjsko združenje, ki bodisi kupi sistem in ga samo

tudi upravlja bodisi pravico do postavitve in upravljanja prepusti zasebnemu operaterju. Pri operaterskem modelu je začetni strošek za združenje nižji, vendar je cena elektrike za uporabnike praviloma višja, ker operater z njo povrne investicijo. Lastništvo združenja zahteva večji začetni vložek, omogoča pa več nadzora nad cenami in izbiro izvajalca. V večjih danskih mestih veliko stanovanj nima zasebnega ali skupnega parkirišča. V takih primerih občina na javnih cestah in parkiriščih zagotavlja prostor, zasebni operaterji pa polnilnice postavijo in financirajo na podlagi razpisa.

Bistvo danskega pristopa je, da država odstrani pravne in gradbene ovire, občina zagotovi javni prostor, dejansko investicijo pa večinoma prevzamejo stanovanjska združenja, posamezni stanovalci ali zasebni operaterji.

Obvezna konkurenca na postajališčih

Uprava za ceste načrtuje polnilne parke na počivališčih, zasebne družbe pa so izbrane na razpisih za njihovo upravljanje. Pogodbe za parke in spremljajoče bencinske servise, ki so začele veljati leta 2026, praviloma trajajo deset let. Danska je v razpisih zavestno omejevala koncentracijo. Polnilni park s 16 ali več mesti je praviloma razdeljen med dva operaterja oziroma dve koncesiji, da uporabniki niso odvisni samo od enega ponudnika.

Na nekaterih drugih državnih počivališčih pa je model bolj tržen: država zagotovi zemljišče, izbrani operater sam financira postavitev in nato polnilnice tudi upravlja. Bistvena razlika v primerjavi z Norveško je ta, da država močnejše določa lokacije, velikost parkov in standarde, trg pa zagotavlja energijo, opremo in upravljanje.

Dodelitev koncesij z obrnjeno dražbo

Finska (delež prodaje električnih avtomobilov je v prvem polletju dosegel 48 odstotkov) je za po-

POL MILIJONA EVROV ZA 20 MEST

Postavitev polnilnice AC za počasno polnjenje (z močjo 11 ali 22 kW) in okoli 20 polnimi mesti stane približno 250.000 evrov, je pred kratkim za Delo ocenil direktor Etrela Lovrenc Švegl. V veliko primerih je zaradi šibkega omrežja nujna še postavitev dodatne transformatorske postaje, kar strošek zviša za 200.000 evrov. Ključne težave pa so vseeno administrativne, predvsem skromna priključna moč, nejasno lastništvo parkirišč ob večstanovanjskih objektih in dolgi postopki pridobivanja dovoljenj. Švegl je opozoril še na problem upravljanja polnilnic, če so te polnilnice v lasti občine ali stanovanjskih skupnosti. Ob povečevanju števila električnih vozil se pojavlja tudi problem dostopnosti polnilnih mest. **G. B.**

stavitev omrežja izbrala sistem obrnjenih dražb oziroma konkurenčne razpise za investicijsko pomoč, podobno kot je v nekaterih primerih naredila tudi Norveška. Operaterji so predložili projekte in navedli, koliko državne pomoči potrebujejo. Prednost so imeli projekti, ki so za zahtevano infrastrukturo potrebovali manj javnega denarja. Prednost finskega pristopa je učinkovita poraba javnega denarja. Pomanjkljivost je, da razpis sam po sebi ne rešuje vprašanja zemljišč in omrežnih priključkov.

A pri tem je pomembno dodati, da je Finska tovrstne razpise začela sistematično izvajati že leta 2018.

Večja mesta so se reševanja polnilne infrastrukture lotila različno. V začetni fazi je država subvencionirala stanovanjske skupnosti, a je ta model že zaključen. V naslednji fazi so mesta določila lokacije, parkirni režim in pogoje uporabe javnega prostora. V teh shemah nato zasebni operaterji praviloma financirajo naprave in služijo s prodajo elektrike. V nekaterih primerih je mesto financiralo električni priključek in osnovna gradbena dela.

Helsinki zdaj mrežo mestnih polnilnic širijo z dodeljevanjem koncesij na javnih površinah. Res pa je, da ima mesto kar nekaj težav z dodeljevanjem zaradi skromnega zanimanja. Mesto Tampere je tako samo postavilo električno in gradbeno infrastrukturo, zasebni

partner pa je dobavil naprave in jih upravlja. Turku pa se je odločil za model polnilnih ulic, kjer v enem razpisu kombinira bolj in manj zanimive lokacije in tako doseže, da se mreža polnilnic postavi tudi na manj zanimivem območju.

Švedska pomoč polnilnicam ob delovnih mestih

Švedska (delež električne prodaje električnih avtomobilov je dosegel 42 odstotkov) ima program subvencij, namenjen polnjenju v večstanovanjskih stavbah, podjetjih in na delovnih mestih. Stanovanjske organizacije lahko, denimo, dobijo do 50 odstotkov upravičenih stroškov, največ 15.000 švedskih kron (1370 evrov) na novo polnilno mesto. Država nima enotnega nacionalnega koncesijskega sistema za mestne polnilnice.

Uporablja kombinacijo zakonske pravice do domačega polnjenja, gradbenih zahtev, državnih subvencij ter različnih občinskih poslovnih modelov. Podobno kot na Danskem ima stanovallec pravico, da zahteva polnilnico na parkirnem mestu ob bivališču ali v bližini. Po vzoru Norveške pri postavljanju javnih polnilnic ponudniki tekmujejo za podporo.

Glavno mesto Stockholm za mrežo polnilnic uporablja dva vzporedna modela. Na javnih površinah polnilnice zagotavlja mestno javno podjetje, na zasebnih površinah pa lastnik oziroma upravljevalec objekta zagotovi pri-

ključek in potrebno infrastrukturo, javna družba pa nato poskrbi za polnilnice in njihovo upravljanje. V nekaterih ulicah je model obraten. Mesto določi in odobri lokacijo, zasebni polnilni operater pa praviloma financira, postavi in upravlja naprave. Ta sistem je tako podoben kot na Danskem.

Na Nizozemskem polnilnice del mestne infrastrukture

Nizozemska (delež prodaje električnih avtomobilov je v prvem polletju znašal 37 odstotkov) ima med obravnavanimi državami najizrazitejši primer občinsko oziroma regionalno vodenega koncesijskega sistema. Ker številna gospodinjstva nimajo lastnega parkirišča, je polnjenje ob javnih ulicah obravnavano kot del mestne infrastrukture.

Občina določi, kje so polnilnice nujne in kakšne pogoje morajo izpolnjevati, zasebni operater pa jih praviloma financira, postavi in upravlja. Država subvencionira predvsem pripravo zasebnih garaž, poslovne lokacije, logistiko in projekte, ki jih trg zaradi omrežnih ali ekonomskih omejitev ne bi izvedel sam.

Nova stanovanja morajo že biti pripravljena na polnjenje. V blokih, ki so že zgrajeni in jih praviloma upravlja združenje etažnih lastnikov, mora posamezni stanovallec za polnilnico dobiti dovoljenje združenja. Praviloma pa združenje pripravi skupni sistem, polnilnice pa se nato dodajajo glede na potrebe. Država subvencionira skupno napeljavo.

Nizozemska je na začetku uveljavila sistem polnilnica sledi avtomobilu, pri čemer je lastnik električnega avtomobila občino zaprosil za javno polnilnico v bližini doma. Ta sistem se zdaj zaradi množičnosti električnih avtomobilov opušča, nadomešča pa ga sistematično načrtovanje polnilnih mest, pri čemer mesta širijo polnilna mesta glede na zasedenost tistih, ki so že postavljena.

DRŽAVA PODCENILA PRODAJO ELEKTRIČNIH AVTOMOBILOV

Rast prodaje električnih avtomobilov je močno presenetila tudi državo. Na Borzenu, ki upravlja dodeljevanje spodbud za električno mobilnost, so pred kratkim objavili, da bodo razpoložljiva sredstva za subvencije nakupov e-vozil (skupaj 33 milijonov evrov) kmalu pošla. To zdaj povzroča veliko zmede tudi pri prodajalcih, saj posameznik lahko zaprosi za subvencijo šele po prevzemu vozila.

Na spletni strani ministrstva za infrastrukturo in energetiko so zapisali, da bodo nadaljnje subvencije odvisne predvsem od sprejetja novega odloka o programu porabe sredstev podnebne sklada, ki ga bo vlada predvidoma obravnavala jeseni.

Nejasnost glede prihodnjih subvencij prihaja v času, ko je spomladi na trg prišlo veliko manjših in cenovno dostopnih modelov, za katere je bilo v uvodu na trgu veliko zanimanja. Novomeški renault twingo je bil, na primer, prejšnji mesec z več kot dvesto registracijami najbolj prodajani električni model v Sloveniji. **G. B.**

- Polnilna infrastruktura ne dohiteva prodaje električnih avtomobilov.
- Največja težava je postavljanje polnilnic v bližini bivalnih naselij.
- Skandinavske države so za hitrejšo gradnjo uporabljale različne modele koncesij.



Ker številna gospodinjstva na Nizozemskem nimajo lastnega parkirišča, je polnjenje ob javnih ulicah obravnavano kot del mestne infrastrukture. Foto AFP

11. 08. 2026

Delo

Stran/Termin: 7

Naslov: Pravica do ohlajenega stanovanja

Naklada: 16.187,00

Avtor: Anže Zalar

Površina/Trajanje: 757,33

Rubrika/Oddaja: MNENJA

Žanr: KOMENTAR

Gesla: NAJEMNA STANOVANJA, STANOVANJSKI ZAKON, ETAŽNA LASTNINA



Gostujoče pero

Pravica do ohlajenega stanovanja

Pozimi nam pravo zagotavlja ogreto stanovanje. Poleti, ko vročina ubija, molči. Čas je za poletni ekvivalent obveznega ogrevanja.

V zadnjem tednu junija letos, ko so po zahodni Evropi padali temperaturni rekordi, je po podatkih evropske mreže za spremljanje umrljivosti EuroMOMO umrlo približno štirinajst tisoč ljudi več, kot bi jih sicer. Velika večina je bila starejših od 65 let, drugih dejavnikov, ki bi pojasnili tolišen presežek v enem samem tednu, pa po navedbah mreže ni bilo. Kje natančno so ti ljudje umrli, statistika ne razkriva; medicina pa nedvoumno pove, da vročina najbolj ogroža prav tiste, ki ji ne morejo ubežati – starejše in kronične bolnike, ki dneve in tropske noči preživijo v prostorih brez možnosti ohladytve. In medtem ko nastaja ta zapis, se čez Slovenijo razteza že tretji letošnji vročinski val: po napovedih agencije za okolje bo trajal približno deset dni, temperature se bodo povzpele do 38 stopinj Celzija, ponoči se marsikje ne bo ohladilo pod 20 stopinj.

Pri tem podatku je vredno razmisliti o nenavadni asimetriji, ki jo nosi naše pravo. Da mora biti stanovanje pozimi ogreto, je samoumevno: obveznost ogrevanja je vgrajena v gradbene predpise, in standardne vzdrževanja in v samo jedro pojma stanovanja, primerne za bivanje. Najemodajalec, ki najemniku ne zagotovi ogrevanja, krši zakon. Če pa se isto stanovanje julija segreje na petintrideset stopinj in se pri tem odprtemu oknu navkljub ne ohladi niti ponoči, pravo ne reče ničesar. Previsoka temperatura velja za nadlogo, ne za pravno vprašanje. Še več: na delovnem mestu predpisi delavca varujejo pred temperaturami nad 28 stopinj Celzija, doma – kjer spimo, okrevamo in preživljamo starost – pa takšne meje ni. Zakaj bi bila pisarna bolj varovana kot spalnica?

Klima ni več razkošje

Drugod se je razmislek že premaknil. V ameriški strokovni javnosti se je uveljavila teza, da klimatska naprava v dobi podnebne krize ni več razkošje, ampak tehnologija preživetja, in da mora najemno pravo hlajenje obravnavati enako kot ogrevanje. Nekatere skupnosti so to že uzakonile: okrožje Montgomery pri Washingtonu zahteva, da poletna temperatura v



Anže Zalar
odvetnik

najemnem stanovanju ne preseže približno 27 stopinj, Dallas in Tempe pogojujeta oddajo stanovanja z delujočo klimatsko napravo, zvezna država Oregon pa je lastnikom prepovedala, da bi najemnikom pavšalno branili namestitev lastne klime. In Evropa? Evropsko sodišče za človekove pravice je leta 2024 v zadevi Klima Seniorinnen proti Švici – na tožbo starejših žensk, ki jih vročinski valovi zdravstveno najbolj ogrožajo – odločilo, da imajo države pozitivno obveznost varovati ljudi pred škodljivimi učinki podnebnih sprememb. Težko bi našli bolj neposreden učinek podnebnih sprememb od pregretega doma.

Ali moramo torej čakati na zakonodajalca? Ne. Preden se uveljavijo normativne spremembe, je vprašanje rešljivo že z razlago zakonodaje. Stanovanjski zakon lastniku nalaga, da

najemniku izroči in vzdržuje stanovanje v stanju, ki omogoča normalno uporabo; če to ni zagotovljeno, lahko najemnik zahteva popravila, sorazmerno znižanje najemnine ali odškodnino. Obligacijski zakonik pozna stvarno napako, ki ovira običajno uporabo stvari. Nihče ne dvomi, da je pozimi nedelujoče ogrevanje takšna napaka. Stanovanje, ki se poleti kronično pregreva do zdravju škodljivih temperatur, običajno uporabo – varno spanje in bivanje skozi vse leto – omejuje povsem enako. Pojma normalne uporabe in primerne stanovanja se morata razlagati v času, v katerem živimo, ne v podnebnju, v katerem so bili predpisi napisani. Malo znano pa je, da slovenski predpisi poletni temperaturni standard pravzaprav že poznajo: pravilnik o prezračevanju in klimatizaciji stavb za bivalne prostore v času brez ogrevanja predpisuje temperaturo zraka med 22 in 26 stopinjami Celzija, in to izrecno kot najnižjo še dopustno kakovost bivalnega okolja, ne kot udobje.

Še več: če tega z naravnim prezračevanjem ni mogoče doseči, morajo biti v stavbo vgrajene naprave, ki to zagotovijo, s senčili pa je treba poleti preprečiti neposredno

sončno sevanje v bivalni prostor. Težava je v dosegu: pravilnik velja le za novogradnje in prenove, ne za sedanji stanovanjski fond, njegove tehnične vsebine pa od leta 2002 kljub menjavam gradbene zakonodaje niso bile posodobljene. A standard obstaja, zapisan v našem pravnem redu – manjka le pogum, da ga razlagamo tam, kjer je najbolj potreben. Oporo tej razlagi daje ustava: pravica do zdravega življenjskega okolja iz 72. člena v povezavi z načelom socialne države iz drugega člena in pravico do osebnega dostojanstva in varnosti iz 34. člena utemeljuje dolžnost države, da posameznika varuje pred okoljskimi tveganji, ki jim sam ne more učinkovito ubežati – bivalno okolje, ki se v vročinskem valu spremeni v zdravstveno tveganje, je nedvomno del življenjskega okolja v smislu 72. člena –, po 78. členu pa država ustvarja možnosti, da si državljani pridobijo primerno stanovanje. Pri ranljivih skupinah, kot so starejši v neprofitnih najemnih stanovanjih, oskrbovanci domov ali zaporniki, se pridruži še nedotakljivost človekovega življenja iz 17. člena in pravica do zdravstvenega varstva iz 51. člena, saj gre za ljudi, katerih bivalne razmere so pretežno





ali v celoti v rokah države in javnih institucij.

Kaj pa spomeniško varstvo?

Najtrši ugovor bo prišel iz starih mestnih jeder. Velik del tamkajšnjih stavb je pod spomeniškim varstvom in zavod za varstvo kulturne dediščine zunanjih enot na varovana pročelja upravičeno ne dovoli. A to ni razlog za resignacijo. Gre za trk dveh ustavnih vrednot – zdravja in dediščine –, ki se ne rešuje s pavšalno zavrnitvijo, ampak s sorazmernostjo. In pri tem ne gre le za najemnike: prepoved namestitve naprave na lastno pročelje ali streho posega tudi v lastnikovo pravico do zasebne lastnine iz 33. člena ustave in v mirno uživanje premoženja, ki ga varuje protokol k evropski konvenciji o človekovih pravicah. Da namestitev naprave na ovoj stavbe ni banalno tehnično vprašanje, je Evropsko sodišče za človekove pravice pokazalo že v zadevi Khurshid Mustafa proti Švedski, ko je najemnikoma, deložiranima zaradi satelitskega krožnika na fasadi, priznalo kršitev konvencijskih pravic: vsaka prepoved mora prestati presojo sorazmernosti, vključno z vprašanjem, ali obstajajo izvedljive alternative. Cilj varstva je nevidnost naprave, ne prepoved hlajenja: dvoriščne fasade, strehe, svetlobni jaški in zastrti balkoni so rešitve, na katere zavod v praksi že usmerja ljudi. Da je trk med hlajenjem in dediščino resničen, priznava celo omenjeni pravilnik, ki

Pravica do ogrevanega stanovanja je nastala kot odgovor na ponavljajoče se tveganje za življenje. Podnebne spremembe so ustvarile zrcalno tveganje.

za prenove velja le ob upoštevanju pogojev varstva kulturne dediščine – predvidel pa je zgolj trk, ne tudi meril za njegovo razrešitev. Po zgledu nedavnih strokovnih izhodišč za sončne elektrarne na objektih dediščine bi kazalo sprejeti tudi smernice za tipske, reverzibilne rešitve hlajenja in senčenja varovanih stavb. In tudi kadar klimatska naprava res ne pride v

poštev, lastnikova obveznost zagotoviti normalno uporabo stanovanja s tem ne ugasne – najemniku ostane vsaj znižanje najemnine.

Sodne prakse o vročini kot napaki stanovanja pri nas sicer še ni; sodišča so klimatske naprave do zdaj obravnavale le kot vprašanje soglasij etažnih lastnikov in inšpekcijskih odstranitvev s fasad. Razlaga, ki jo zagovarjam, si bo torej pot morala šele izboriti. Ker pa je nesmiselno čakati, da bo ledino z negotovim izidom oral posamezen najemnik v prvem testnem sporu, razvoj prava skozi sodno prakso pa je počasen in drag, je zakonodajo smiselno dopolniti vnaprej.

Trije koraki

Predlog je preprost in stopnjevan. Prvič, po oregonskem zgledu naj zakon določi, da lastnik najemniku ne sme brez stvarno utemeljenega razloga odreči soglasja za namestitev hladilne naprave ali senčil na najemnikove stroške; hkrati naj se olajša pridobivanje soglasij etažnih lastnikov. Drugič, pri novogradnjah in celovitih prenovah naj predpisi poleg ogrevanja zahtevajo vsaj pripravo za hlajenje in učinkovito zunanje senčenje – da problema ne bomo reševali izključno z energetsko potratnimi napravami, četrt stoletja stari pravilnik o prezračevanju pa naj se končno posodobi. Tretjič, za javna in neprofitna najemna stanovanja, pri čemer je odgovornost skupnosti največja, naj se postopno uvede najvišja dopustna poletna temperatura kot sestavina primerne stanovanja. Vse to mora spremljati socialna komponenta, subvencije za hlajenje energetsko revnim gospodinjstvom, sicer bo pravica ostala na papirju prav za tiste, ki jo najbolj potrebujejo.

Pravica do ogrevanega stanovanja je nastala kot odgovor na ponavljajoče se tveganje za življenje. Podnebne spremembe so ustvarile zrcalno tveganje. Štirinajst tisoč presežnih smrti v enem samem tednu je dovolj poveden razlog, da hlajenju končno priznamo tisto, kar ogrevanju priznavamo že stoletje: da ni udobje, ampak pogoj primerne stanovanja.

Prispevek je mnenje avtorja in ne izraža nujno stališča uredništva.

FOTO: LEON VIDIC