



## BREZPLAČNI

izobraževalni tečaji in tabori za učenje  
digitalnih kompetenc

6-15 in 16-29 let

# Poročilo medijskih objav

Pripravljeno: 04.09.2026

## Pojavnost:



## Ključne besede v poročilu:

|                                        |   |
|----------------------------------------|---|
| ZAKON O NEPREMIČNINSKEM POSREDOVANJU   | 1 |
| NEPREMIČNINSKA AGENCIJA                | 1 |
| STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE | 3 |
| NAJEMNA STANOVANJA                     | 4 |
| STANOVANJSKI ZAKON                     | 3 |
| CENE NEPREMIČNIN                       | 3 |
| GRADNJA STANOVANJ                      | 1 |
| STANOVANJSKA GRADNJA                   | 1 |
| ZDRUŽENJE UPRAVNIKOV NEPREMIČNIN       | 1 |
| ETAŽNA LASTNINA                        | 1 |
| UPRAVNIK                               | 1 |

# Pregled objav

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                  |           |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------|
| 3. 09. 2026 | <a href="https://si.bloombergadria.com/">https://si.bloombergadria.com/</a>                                                                                                                                                                                                                                            | Stran/Termin:    | SLOVENIJA |
| Naslov:     | Nepremičnine vse dražje, nepremičninsko posredovanje ustvarja vse več milijonarjev                                                                                                                                                                                                                                     |                  |           |
| Vsebina:    | text size - + Cene rabljenih stanovanj v Sloveniji so se v prvem četrtletju letos v povprečju zvišale za tri odstotke na četrtletni ravni, na medletni pa za 9,3 odstotka, kažejo zadnji uradni podatki statističnega urada (za drugo četrtletje bodo indeksi cen stanovanjskih nepremičnin znani konec septembra). Na |                  |           |
| Avtor:      | Aleksandar Lukić                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                  |           |
| Žanr:       | SPLETNI ČLANEK                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                  |           |
| Gesla:      | ZAKON O NEPREMIČNINSKEM POSREDOVANJU                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                  |           |
| 3. 09. 2026 | <a href="#">Eko dežela</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Stran/Termin: 23 | SLOVENIJA |
| Naslov:     | »Svoji viziji in avtentičnosti sledim tudi v poslu«                                                                                                                                                                                                                                                                    |                  |           |
| Vsebina:    | MATEJA FUNTEKDERČA                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                  |           |
| Avtor:      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                  |           |
| Žanr:       | INTERVJU                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                  |           |
| Gesla:      | NEPREMIČNINSKA AGENCIJA                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                  |           |
| 4. 09. 2026 | <a href="#">Delo</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Stran/Termin: 3  | SLOVENIJA |
| Naslov:     | V pripravi nov desetletni stanovanjski program                                                                                                                                                                                                                                                                         |                  |           |
| Vsebina:    | Evropski denar V Sloveniji gradimo predvsem javna socialna stanovanja, čeprav primanjkuje tistih za srednji sloj                                                                                                                                                                                                       |                  |           |
| Avtor:      | MAJA GRGIĆ                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                  |           |
| Žanr:       | POROČILO                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                  |           |
| Gesla:      | STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA, STANOVANJSKI                                                                                                                                                                                                                                               |                  |           |
| 4. 09. 2026 | <a href="#">Delo</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Stran/Termin: 3  | SLOVENIJA |
| Naslov:     | Za kvadratni meter rabljenega stanovanja tudi 10.000 evrov                                                                                                                                                                                                                                                             |                  |           |
| Vsebina:    | Ljubljana Posojila se dražijo, dražijo pa se tudi nepremičnine– Kupcev kljub temu ne manjka, mnogi kupujejo z gotovino                                                                                                                                                                                                 |                  |           |
| Avtor:      | ALEKSANDAR LUKIĆ                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                  |           |
| Žanr:       | POROČILO                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                  |           |
| Gesla:      | CENE NEPREMIČNIN, STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA,                                                                                                                                                                                                                                          |                  |           |
| 4. 09. 2026 | <a href="#">Dnevnikov objektiv</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Stran/Termin: 18 | SLOVENIJA |
| Naslov:     | Tudi v manjših stanovanjih se da zelo lepo in prijetno bivati                                                                                                                                                                                                                                                          |                  |           |
| Vsebina:    | Jure Kotnik arhitekt                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                  |           |
| Avtor:      | Špela Ferlin                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                  |           |
| Žanr:       | INTERVJU                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                  |           |
| Gesla:      | NAJEMNA STANOVANJA, GRADNJA STANOVANJ, STANOVANJSKA GRADNJA                                                                                                                                                                                                                                                            |                  |           |
| 4. 09. 2026 | <a href="#">Večer</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Stran/Termin: 5  | SLOVENIJA |
| Naslov:     | Ko v bloku počí cev, sosed pa ne odpre vrat                                                                                                                                                                                                                                                                            |                  |           |
| Vsebina:    | POPRAVILA V BLOKIH                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                  |           |
| Avtor:      | Sanja Verovnik                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                  |           |
| Žanr:       | POROČILO                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                  |           |
| Gesla:      | ZDRUŽENJE UPRAVNIKOV NEPREMIČNIN, ETAŽNA LASTNINA, UPRAVNIK                                                                                                                                                                                                                                                            |                  |           |
| 4. 09. 2026 | <a href="#">Delo</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Stran/Termin: 1  | SLOVENIJA |
| Naslov:     | Evropski milijoni za dostopna stanovanja                                                                                                                                                                                                                                                                               |                  |           |
| Vsebina:    | Financiranje gradenj Kohezijski denar tudi za stanovanjske sklade– Nepremičnine se še dražijo                                                                                                                                                                                                                          |                  |           |
| Avtor:      | MAJA GRGIĆ, ALEKSANDAR LUKIĆ                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                  |           |
| Žanr:       | NAPOVEDNIK ČLANKA                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                  |           |
| Gesla:      | STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA, STANOVANJSKI                                                                                                                                                                                                                                               |                  |           |

|                 |                                                                             |                         |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| 3. 09. 2026     | <a href="https://si.bloombergadria.com/">https://si.bloombergadria.com/</a> | Stran/Termin:           |
| Naslov:         | Nepremičnine vse dražje, nepremičninsko posredovanje                        | Naklada:                |
| Avtor:          | Aleksandar Lukić                                                            | Površina/Trajanje: 1,00 |
| Rubrika/Oddaja: | Žanr: SPLETNI ČLANEK                                                        |                         |
| Gesla:          | ZAKON O NEPREMIČNINSKEM POSREDOVANJU                                        |                         |

<https://si.bloombergadria.com/posel/poslovanje/104229/koliko-zasluzijo-nepremicninski-posredniki>

text size - + Cene rabljenih stanovanj v Sloveniji so se v prvem četrtletju letos v povprečju zvišale za tri odstotke na četrtletni ravni, na medletni pa za 9,3 odstotka, kažejo zadnji uradni podatki statističnega urada (za drugo četrtletje bodo indeksi cen stanovanjskih nepremičnin znani konec septembra). Na četrtletni ravni so se najhitreje dražila stanovanja v Mariboru (+5,5 odstotka glede na predhodno četrtletje), medtem ko so se v slovenski prestolnici Ljubljani rahlo pocenila, za 0,3 odstotka. Medletno so se stanovanja v Mariboru podražila za 17,5 odstotka, v Ljubljani za 6,3. Kako se je letna rast odrazila na prihodkih nepremičninskih posrednikov, ki za posredovanje pri sklepanju nepremičninskih poslov zaračunajo provizijo, odmerjeno od vrednosti posla? Pregledali smo, kako so tisti, ki se ukvarjajo z dejavnostjo Posredniške storitve za poslovanje z nepremičninami, poslovali lani, pri tem smo se omejili na tiste z vsaj pol milijona evrov prihodkov. Preberi še Nepremičnine Kupiti ali najeti stanovanje? Dilema, ki lahko v 20 letih pomeni 100 tisoč evrov razlike Visoke cene in dražja posojila: Nakup stanovanja v Ljubljani ni več samoumevno najboljša izbira. 19.08.2026 Avtor: Uroš Božin Nepremičnine Slovenski luksuzni nepremičninski trg raste. Kdo so milijonski kupci? V Sloveniji je že 240 hiš z oglaševano ceno najmanj milijon evrov. 11.08.2026 Avtor: Tjaša Banko Nepremičnine Vroča poletja poganjajo trg bazenov: je domač bazen razkošje ali tudi investicija? Z visokimi temperaturami narašča tudi povpraševanje Slovencev po bazenih 31.07.2026 Avtor: Tjaša Banko Nepremičnine Stanovanja, garaže ali pisarne: katera naložba se povrne najhitreje Medtem ko donosnost stanovanj upada, postajajo garaže in poslovni prostori za vlagatelje pogosto privlačnejša izbira. 28.07.2026 Avtor: Uroš Božin Nepremičnine Deset najdražjih hiš, ki trenutno iščejo kupca v Sloveniji Prečesali smo domače in tuje nepremičninske portale ter poiskali deset najdražjih stanovanjskih nepremičnin, ki trenutno iščejo kupca. 17.07.2026 Avtor: Uroš Božin Nepremičnine Hiše v Ljubljani: skoraj 60 odstotkov dražje, a manjše kot pred petimi leti Mediana prodane hiše je lani poskočila na 460 tisoč evrov, zmanjšale pa so se tako površine hiš kot velikost pripadajočih zemljišč. 06.07.2026 Avtor: Uroš Božin Vaše prijave ni bilo mogoče shraniti. Prosimo, poskusite ponovno. Uspešno ste se prijavi. Newsletter Prave odločitve se začnejo s pravimi informacijami Naročite se Ko smo analizo opravili lani, to pomeni, da smo gledali podatke za leto 2024 (podatke za leto 2023 najdete na povezavi), je bila po prihodkih na vrhu Nepremičninska družba, javnosti verjetno najbolj znana po blagovni znamki RE/MAX. V enem letu so prihodke zvišali za 14 odstotkov na 4,2 milijona evrov. "Pravzaprav je bilo leto 2025 po prometu najboljšo leto v zgodovini RE/MAX Slovenija," je dejal direktor RE/MAX Slovenija Igor Horvat. Po prihodkih jih ni prekašal nihče, dobiček pa je druga zgodba. Horvat je pojasnil, da "znižanje čistega dobička ne odraža upada uspešnosti, temveč našo zavestno odločitev za obsežne investicije v prihodnost. V preteklem letu smo sredstva usmerili predvsem v digitalno transformacijo: Implementacijo naprednih AI orodij in platform, ki našim agentom omogočajo hitrejšo in natančnejšo obdelavo podatkov ter na orodja za osebno ter poslovno rast agentov." Če so bile lani na seznamu največjih družb, ki se ukvarjajo z [nepremičninskim posredovanjem](#), štiri družbe z vsaj milijonom evrov prihodkov, jih je letos na seznamu že osem. Najbližje sta prej omenjeni Nepremičninski družbi bili Stoja Trade (3,3 milijona evrov) in družba Agenti (v izkaze so vpisali 2,1 milijona evrov prihodkov), preostale, ki so presegle milijonski mejnik, pa so še Novi list (1,45 milijona evrov), Nepremičnine Maribor (1,22 milijona evrov), Inalbea real estate (1,13 milijona evrov), Sans nepremičnine in 24nep (obe okoli 1,07 milijona evrov). Čisto vse omenjene družbe so povečale prihodke, najbolj med njimi (relativno gledano) Inalbea real estate - imajo jih skoraj štirikrat toliko kot leto prej. Med tistimi z vsaj milijonskim prometom po rasti prihodkov sledita družbi Sans nepremičnine (+31 odstotkov) in Agenti (+23 odstotkov). Prihodki so v primerjavi z letom prej upadli družbam Alfa-Int, Mreža&Partnerji, C-nep agencija in Ljubljana Nepremičnine. Med družbami z vsaj pol milijona evrov prihodkov v letu 2025, po čistem dobičku - tako kot tudi leto prej - izstopa Stoja Trade. Gre za edino družbo, ki je presegla milijon evrov čistega dobička. Na drugem mestu je s 636 tisoč evrov Inalbea real estate, tretje mesto pa pripada družbi K3 Kern, ki ga je

imela malce več kot 120 tisoč evrov. Mejo sto tisoč evrov čistega dobička je presegla le še družba Mesto nepremičnin, bilo ga je skoraj 110 tisoč evrov. Dobiček je najbolj povečala Inalbea real estate, ki ga je ustvarila 20-krat toliko kot leto prej. Med družbami, ki smo jih vzeli po drobnogled, so tri poslovale z izgubo, največjo je pridelala družba ABC nepremičnine, -84 tisoč evrov. Ljubljana nepremičnine so ustvarile 48 tisoč evrov izgube, Baza Agencija skoraj 15 tisoč evrov. Direktor družbe Stoja Trade Zoran Đukić je pojasnil, da močna podražitev nepremičnin še ne pomeni samodejne enake rasti prihodkov agencij: "Višje cene pogosto pomenijo tudi manjšo dostopnost, daljše odločanje kupcev, zahtevnejše financiranje in več dela na posameznem poslu. Zato je stabilna rast prihodkov in dobička v takem okolju po našem mnenju dober rezultat." Ob tem se dotakne produktivnosti, in sicer, da lahko "eden naših najboljših agentov ustvari promet, ki je primerljiv ali višji od prometa nekaterih manjših agencij s petimi ali več zaposlenimi". Kaj lahko na trgu nepremičnin pričakujemo do konca leta? Mnogi se verjetno sprašujejo, ali naj z nakupom nepremičnine še počakajo. Do konca leta pri RE/MAX Slovenija napovedujejo zmerno optimistično stabilizacijo, umirjeno rast cen v razponu med 3 in 5 odstotki. "Trg ne pričakuje zloma, temveč zorenje," pravi Horvat. Kupcem sporoča, naj ne čakajo na dramatičen padec cen, "ker ga zaradi pomanjkanja ponudbe verjetno ne bo. Trenutek za nakup je še vedno ugoden, zlasti z vidika dolgoročne varnosti in lastništva v pokoju." Prodajalcem priporoča, naj bodo realni pri postavljanju cen za manj atraktivne objekte, saj se prodajni roki tam podaljšujejo. Investitorjem pa svetuje: "Donosnost ostaja, a trg je na določenih segmentih, kot so luksuzna stanovanja, že rahlo zasičen." Horvat verjame, da bo do konca leta trg ostal aktiven, a da bo ključna razlika med "povprečnim" in "vrhunskim" postala še bolj izrazita. Po izkušnjah podjetja Stoja Trade kupci danes bistveno bolj analizirajo lokacijo, energetsko učinkovitost, kakovost gradnje, stroške financiranja in dolgoročno uporabnost nepremičnine, medtem pa inflacija, visoki stroški gradnje, omejena ponudba zemljišč in počasni postopki umeščanja novih projektov še vedno ustvarjajo pritisk na cene, predvsem v Ljubljani. Sicer pa tudi Đukić napoveduje podobno kot Horvat: "Pri kakovostnih nepremičninah na dobrih lokacijah pričakujem nadaljevanje rahle rasti oziroma stabilizacijo na visokih ravneh. Ljubljana ima še vedno strukturni problem omejene ponudbe, počasnih postopkov umeščanja projektov, visokih stroškov gradnje in velikega povpraševanja. Dokler se to bistveno ne spremeni, večjega padca cen ne pričakujem." Če iščete nove priložnosti za nakup nepremičnin, smo septembrske dražbe zbrali na povezavi.

3. 09. 2026

Eko dežela

Stran/Termin: 23

Naslov: »Svoji viziji in avtentičnosti sledim tudi v poslu«

Naklada: 10.100,00

Avtor:

Površina/Trajanje: 393,75

Rubrika/Oddaja: /

Žanr: INTERVJU

Gesla: NEPREMIČNINSKA AGENCIJA



LOOX REAL ESTATE

MATEJA FUNTEK DERČA

## »Svoji viziji in avtentičnosti sledim tudi v poslu«

Mateja Funtek Derča je svojo strast do estetskega bivanja in pretekle poslovne izkušnje združila v butični agenciji LOOX Real Estate. Pri svojem delu sledi viziji, ki jo prepozna v vsakem prostoru, pri čemer sta ji pristen stik z ljudmi temelj za vsako uspešno zgodbo.

**Kako bi se v nekaj besedah predstavili nekomu, ki vas še ne pozna? Katere lastnosti vas najbolj opišejo?**

Sem optimistična podjetnica in ljubiteljica vsega lepega, ki združuje strateško razmišljanje ter pretekle izkušnje iz naložbenega bančništva in poslovnega svetovanja z visoko estetskim in butičnim pristopom k nepremičninam. Najbolje me opisujejo predanost, natančnost, opazovanje detajlov, prefinjen estetski čut in nepopustljiva osredotočenost na rešitve. Sem človek, ki verjame v vrhunske standarde, avtentičnost in grajenje dolgoročnih odnosov, temelječih na zaupanju.

**Kakšna je zgodba za nastankom nepremičninske agencije LOOX?**

LOOX nepremičnine so zgodba, ki je iz ljubezni do estetike zrasla v butično poslovno pot. Podjetje je nastalo leta 2019 z željo ponuditi popolnoma nov, presežen standard predstavitve nepremičnin in vodenja unikatnih projektov. Vedno me navdihujejo večji, drzni in arhitekturno dovršeni izzivi – tisti posebni prostori, ki kličejo po premišljeni zgodbi. Od začetkov, ko smo s sodobnim vizualnim marketingom na novo definirali trg, se je agencija razvila v prepoznavno ime za raznolike, izjemne domove, posesti in lifestyle nepremičnine, kjer je stranka vedno na prvem mestu. Danes je LOOX Real Estate butični partner, ki stranko z občutkom, diskretnostjo in z močnim mednarodnim partnerstvom (z mrežo Baerz & Co Luxury Homes International) vodi skozi celoten proces ter najlepše nepremičninske projekte postavlja na globalni zemljevid.

**Bi rekli, da je nepremičninsko posredništvo bolj pisano na kožo ženskam kot moškim?**

V nepremičninskem posredništvu spol sam po sebi

ni odločilen – štejejo strokovnost, tržno poznavanje in pogajalske sposobnosti. Vendar pa lahko rečem, da imajo ženske na tem področju pogosto izjemno močne attribute: visoko stopnjo empatije, odlično intuicijo za branje potreb strank ter čut za detajle in prostor, kar je ključno pri predstavitvi doma. Posel zahteva kombinacijo trdnih poslovnih pogajanj in mehkih veščin komuniciranja, pri čemer ženske s svojo vztrajnostjo in multitaskingom odlično krmarijo med različnimi pričakovanji vpletenih.

**Katera je bila najpomembnejša lekcija, ki ste se je naučili na svoji podjetniški poti?**

Na tej poti sem spoznala, da je najpomembnejše ostati zvest svoji viziji in avtentičnosti. Srečo imam, da z agencijo poslujemo tudi zunaj meja Slovenije, kar nam daje izjemno širino, ki je v tem poslu ključna. Spremljanje globalnih trendov in odprtost za novosti nam omogočata, da delujemo korak naprej. Vse to danes neposredno oblikuje moje vsakdanje odločitve ter grajenja pristnih odnosov, za katere verjamem, da so ključ do dolgoročnega uspeha.

**Kako ob nepredvidljivem urniku vašega posla poskrbite tudi za lastno sprostitev?**

Ritem v nepremičninah je hiter in pogosto nepredvidljiv, zato je postavljanje meja nujno za ohranjanje fokusa in energije. Moje baterije najbolj napolni družina in moji punc, skupna potovanja ter redna športna aktivnost. Zelo rada si vzamem čas za obisk galerij ter se nenehno izobražujem in spremljam trende – tako v arhitekturi in interieru kot tudi spreminjajoče se situacije na globalnih trgih. K sprostitvi pa sodijo še mirni oddihi ob morju in v gorah ter odlična hrana v družbi prijateljev.



4. 09. 2026

Delo

Stran/Termin: 3

Naslov: V pripravi nov desetletni stanovanjski program

Naklada: 16.187,00

Avtor: MAJA GRGIĆ

Površina/Trajanje: 662,50

Rubrika/Oddaja: AKTUALNO

Žanr: POROČILO

Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA,

# V pripravi nov desetletni stanovanjski program

## Evropski denar

*V Sloveniji gradimo predvsem javna socialna stanovanja,  
čeprav primanjkuje tistih za srednji sloj*



Ta teden se je iztekel rok za od-dajo pripomb na predlog nove-le stanovanjskega zakona, ki naj bi omogočila financiranje jav-nih najemnih stanovanj z evrop-skimi in proračunskimi sredstvi. Gre namreč za prenos usmeri-tev evropske komisije, ki je lani sklenila spodbujati gradnjo do-stopnih stanovanj z evropskimi sredstvi in za ta namen zrahljala omejitve pri dodeljevanju držav-nih pomoči. Minister za gospo-darstvo Anže Logar je v pogovo-ru, ki ga bomo objavili v jutrišnji *Sobotni prilogi*, menil, da bi bilo smiselno stanovanjski sklad pre-oblikovati, da bi lahko hitreje za-gotavljal stanovanja.

MAJA GRGIČ

Čeprav po vsej Evropski uniji pri-manjkuje dostopnih stanovanj, je Slovenija na evropskem repu, saj ima le 410 stanovanj na tisoč prebivalcev, povprečje pa je 516, kažejo dostopni statistični podatki. Povečanje ponudbe cenovno dostopnih stanovanj je zato ena ključnih prioritet stanovanjske politike, pravijo na ministrstvu za okolje in prostor, ki ga vodi Polona Rifelj in kjer za ta namen pripravljajo novo resolucijo o nacionalnem stanovanjskem progra-mu 2026–2035. V okviru te želijo stanovanjsko politiko zastaviti ce-lovito – od gradnje novih javnih najemnih stanovanj do aktivacije stanovanjskega fonda, zagotavlja-nja zemljišč, izboljšanja dostopa do financiranja ter hitrejšega izva-žanja stanovanjskih projektov.

Zakon o financiranju in spod-bujanju gradnje javnih najemnih stanovanj za ta namen predvide-va sto milijonov evrov na leto v obdobju desetih let. Poleg proračunskih sredstev so

- Stanovanjski sklad raču-na na ugodna posojila banke SID.
- DSU predlaga jasno razmejitvev socialnih in dostopnih stanovanj.
- Najemnine bi morale biti stroškovne.

predvidena tudi evropska in druga namenska sredstva. V pripravi je razpis iz programa evropske ko-hezijske politike za obdobje 2021–2027, ki od lani omogoča financi-ranje stanovanjskih projektov. V okviru tega naj bi bilo v Sloveniji za javna najemna stanovanja na voljo približno 48 milijonov evrov, skupaj s proračunskimi pa okoli 56 milijonov evrov.

Različne potrebe

»Naš cilj pa ni samo več javnih najemnih stanovanj. Ljudje ima-jo različne stanovanjske potrebe, zato želimo povečati možnosti tako za cenovno dostopen najem kot za nakup, gradnjo ali prenovo lastnega doma ter stanovanjske možnosti razvijati po vsej Sloveni-ji,« pravijo na ministrstvu.

Omenjeni predlog sprememb stanovanjskega zakona bo namreč javnim izvajalcem storitev splo-šnega gospodarskega pomena za gradnjo javnih najemnih stano-vanj v skladu s sklepom komisije omogočil dodeljevanje kohezijskih in javnih sredstev brez predhodne priglasitve pomoči evropski ko-misiji. Izvajalci za to naj bi bili

republiški stanovanjski sklad, lokalne skupnosti, javni stanovanjski skladi in neprofitne stanovanj-ske organizacije. »To bo omogočilo pregle-dno in pravno ustre-zno uporabo javnih in evropskih sredstev za zagotavlja-nje socialnih oziroma ce-

novno dostopnih stanovanj,« poja-snjujejo na ministrstvu.

Status stanovanjskega sklada

Koalicijska pogodba sedanje vla-de predvideva povečanje učinko-vitosti stanovanjskih skladov in javnih mehanizmov za gradnjo in upravljanje stanovanj. Minister za gospodarstvo, delo in šport Anže Logar je v pogovoru za Delo menil, da bi bilo smiselno stanovanjski sklad preoblikovati v agencijo, »ki bo lahko razmeroma hitro s poseb-nimi pooblastili na trg dala večje število stanovanj. In sicer po neko-liko nižji najemnini od tržne.«

*Stanovanja za srednji sloj naj bi gradila državna družba DSU po tako imenovani stroškovni najemnini.*

Direktor republiškega stano-vanjskega sklada Črtomir Remec predlagane spremembe stano-vanjskega zakona in tudi odločitev evropske komisije podpira, saj se je zadnja zgedovala tudi po praksi njihovega sklada. Poleg nepovrat-nih sredstev bodo ponudnikom dostopnih stanovanj na voljo tudi finančni mehanizmi Evropske investicijske banke in Razvojne banke Sveta Evrope. Stanovanjski sklad prav tako računa na ugodna posojila banke SID.

Remec meni, da bi morali na-mesto stanovanj z neprofitnimi najemninami graditi dostopna sta-novanja s stroškovnimi najemni-nami. Tistim, ki tega ne zmorejo plačati, bi država zagotovila social-no subvencijo.

Stanovanjski sklad je pred krat-kim napovedal, da bo nadaljeval pripravo projektov javnih naje-mnih stanovanj po vsej Sloveniji. V okviru lastnih investicij imajo v gradnji, javnih naročilih in različ-nih fazah priprave 22 projektov s skupno 2221 stanovanjskimi eno-tami, od katerih bo 194 oskrbova-

Anže Logar meni, da bi bilo smiselno stanovanjski sklad preoblikovati. FOTO BLAŽ SAMEC





**Stanovanjski sklad** ima v gradnji, javnih naročilih in različnih fazah priprave 22 projektov s skupno 2221 stanovanjskimi enotami. FOTO JOŽE SUHADOLNIK

nih stanovanj. Skupna ocenjena investicijska vrednost projektov znaša nekoliko manj kot pol milijarde evrov.

#### Stanovanja za srednji sloj

V Sloveniji zdaj gradimo predvsem javna socialna stanovanja, čeprav primanjkuje tudi dostopnih stanovanj za srednji sloj. Ta naj bi gradila državna družba DSU, in sicer po tako imenovani stroškovni najemnini. Družba razvojne aktivnosti financira iz lastnih sredstev, predvidena pa so tudi dolgoročna posojila, ne pa tudi proračunska.

Prvi projekti se že izvajajo. Za Majske poljane v Novi Gorici je DSU že izbrala izvajalca projektira-

nja in gradnje. Po sklenitvi pogodbe bodo sledili priprava projektne dokumentacije in pridobitev integralnega gradbenega dovoljenja. V prvi fazi bodo zgrajeni štirje objekti z najmanj 214 dostopnimi najemnimi stanovanji, ki bodo na voljo predvidoma leta 2029. Med letoma 2032 in 2034 načrtujejo še najmanj 296 stanovanj. Za gradnjo več kot 60 dostopnih najemnih stanovanj v Šmartnem pod Šmarno goro je v postopku javnega naročanja izbor izvajalca gradbenih, obrtniških in inštalacijskih del. Časovnica izvedbe še ni znana. Skladno z veljavno dolgoročno poslovno strategijo DSU načrtuje gradnjo 2500 dostopnih stanovanj.

V DSU pravijo, da podpirajo predlagane spremembe stanovanjskega zakona, ki so usmerjene v povečanje stanovanjske ponudbe. Ocenjujejo, da je treba novelo dopolniti, »saj ta cenovno dostopna stanovanja sicer omenja v obrazložitvi, vendar jih v zakonskih določbah ne uredi kot samostojen segment poleg socialnih (javnih) stanovanj. Zato DSU predlaga jasno razmejitve obeh kategorij ter določitev pogojev za njihove izvajalce skladno z evropskim načrtom za cenovno dostopna stanovanja, ki to širi tudi na gospodinjstva z nizkimi in srednjimi dohodki, ki niso socialno ogrožena, a na trgu

težko pridejo do primerne stanovanja.

DSU je zato predlagala jasnejšo ter z evropskim okvirom usklajeno ureditev socialnih (javnih) in cenovno dostopnih stanovanj, vključev širšega kroga usposobljenih izvajalcev, pregledne in finančno vzdržne pogoje za gradnjo, financiranje in oddajanje stanovanj ter ustreznejšo ureditev administrativnih in poročevalskih obveznosti. Predlagane dopolnitve bi omogočile vključitev več izvajalcev in virov financiranja ter hitrejšo in finančno vzdržno gradnjo cenovno dostopnih stanovanj na dolgoročno vzdržen in proračunsko nevtralen način, menijo.



|                 |                                                                   |                    |           |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------|
| 4. 09. 2026     | Delo                                                              | Stran/Termin:      | 3         |
| Naslov:         | Za kvadratni meter rabljenega stanovanja tudi 10.000              | Naklada:           | 16.187,00 |
| Avtor:          | ALEKSANDAR LUKIĆ                                                  | Površina/Trajanje: | 819,89    |
| Rubrika/Oddaja: | AKTUALNO                                                          | Žanr:              | POROČILO  |
| Gesla:          | CENE NEPREMIČNIN, STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA |                    |           |

# Za kvadratni meter rabljenega stanovanja tudi 10.000 evrov

## Ljubljana

*Posojila se dražijo, dražijo pa se tudi nepremičnine – Kupcev kljub temu ne manjka, mnogi kupujejo z gotovino*



Finančna uprava je v prvih sedmih mesecih odmerila za petino več davka na promet nepremičnin kot leto prej. S štirimi poznavalci nepremičninskega trga smo govorili o aktualnem dogajanju, cenah rabljenih nepremičnin, posebej izpostavljamo Ljubljano in Maribor. Prvo, ker je v njej sklenjenih največ poslov, Maribor pa zaradi ogromne podražitve rabljenih stanovanj v zadnjem letu.

ALEKSANDAR LUKIČ

»V Ljubljani cene 20 let starih stanovanj ponekod že dosegajo tudi 9700 evrov za kvadratni meter. Govorimo torej lahko o 'norih' cenah, ki pretežnemu delu prebivalstva onemogočajo normalen dostop do dostojnega stanovanja, to pa je ustavna pravica. Zagotavljanje finančnih virov in gradnja javnih stanovanj sta zato dolgoročno nujna,« so v poročilu za leto 2025 zapisali na geodetski upravi (Gurs).

Podatki za prvo trimesečje leta, torej zadnji javno dostopni uradni podatki statističnega urada (Surs), so pokazali, da se rast cen v Sloveniji nadaljuje. V primerjavi s predhodnim četrtletjem so se rabljena stanovanja na ravni države podražila za 3,2 odstotka, nadpovprečno v Mariboru za 5,5 odstotka, v Ljubljani so se pocenila za 0,3 odstotka.

Novejši Sursovi podatki za drugo četrtletje bodo na voljo 23. septembra, že prej pa nam vpogled v dogajanje na nepremičninskem trgu delno odstira davek na promet nepremičnin (DPN), ki ga finančna uprava odmeri ob prodaji rabljenih nepremičnin: julija je bilo v nepremičninskih poslih odmerjenega 5,8 milijona evrov davka, kaj je za petino več kot leto prej. Medletna primerjava prvih sedmih mesecev kaže enako rast. Če se bo trend ohranil do konca leta, bi po lanskih 56,6 milijona evrov, letos davek, ki je prihodek občin, lahko presegel 66 milijonov evrov.

Na odgovor, ali so k več odmerjenega DPN prispevale višje cene ali več poslov, bomo morali počakati, dejstvo pa je, da je Slovenija lani še vedno precej zaostajala za številom poslov, ki so bili letno sklenjeni v predpandemičnem obdobju.

Koliko stane kvadratni meter stanovanja

V slovenski prestolnici je »kljub norim cenam« zelo živahno, pravi Zoran Đukić, direktor nepremičninske družbe Stoja Trade. S številom transakcij ni seznanjen, so pa pri njih uspešnejši kot leto prej,

- Povprečna cena rabljenega stanovanja v Ljubljani je 5000 evrov za kvadratni meter.
- Ta v Mariboru znaša od 2500 do 3300 evrov.
- Petino ponujenih stanovanj, morda tudi več, v Mariboru pokupijo tujci.

pravi. Direktorica Inalbea Real Estate Zarja B. Mavec ocenjuje, da so transakcije na približno enakih ravneh: »Kar je primernega in dobrega, se vedno hitro proda. Razen ko nekdo pretirava s ceno.«

Branko Potočnik, direktor družbe Insa nepremičnine, ki deluje na mariborskem koncu, pravi, da so razmere podobne lanskim, kljub rasti cen pa ni mogoče zaznati zmanjševanja števila poslov. Ne manjka niti kupcev. »Če postaviš realno ceno, bodo ljudje še vedno stali v vrstah.« Podobno pravi tudi Mojca Žižek Mesarec, direktorica družbe Galea nepremičnine, ki opaža, da so kupci pri nakupih precej bolj premišljeni. A za stanovanja na dobrih lokacijah je povpraševanje še vedno zelo veliko, ponudba pa zelo omejena. »Še vedno [v Mariboru] primanjkuje kakovostnih stanovanj in novogradenj.«

Rabljena stanovanja v Ljubljani se po besedah Đukića prodajajo v povprečju za 5000 evrov za kvadratni meter, dosegajo pa tudi ceno deset tisočakov, kar je po njegovem mnenju tudi psihološka meja. »Kar je dobrega, se proda takoj,« je jasen. »Trg je presenetljivo živ glede na te cene. Mislim, da bi se moral nekoliko umiriti,« pravi. Mavec o rabljenih stanovanjih pra-

vi, da je povprečna cena pri okoli pet tisoč evrih, manjša stanovanja pa dosegajo šest, tudi sedem tisoč evrov, kvadratni meter večjega stanovanja, v višjem nadstropju ali v stavbah brez dvigala, pa je mogoče kupiti tudi za štiri tisoč evrov.

Za kvadratni meter v Mariboru je treba danes v povprečju odšteti od 2500 do 3300 evrov, pravi Potočnik. Mojca Žižek Mesarec dodaja, da so kupci za garsonjere pripravljeni plačati tudi od 4500 do 5000 evrov. Se v Mestni občini Maribor po 17,5-odstotni podražitvi v prvem četrtletju letos v primerjavi z istim četrtletjem lani cene še zvišujejo? »Mislim, da so neke tu, kjer so. Mogoče se malenkost zvišujejo, ampak tudi zdaj je bilo poletje, ko ni bilo tako velike ponudbe, povpraševanje pa ostaja. Bomo videli proti koncu leta, v zadnjem kvar-

Če postaviš realno ceno, bodo ljudje še vedno stali v vrstah.

BRANKO POTOČNIK, direktor družbe Insa nepremičnine

talu, ko prihaja obdobje največje prodaje. Sam sicer menim, da cene ne bodo več dolgo rasle,« ocenjuje Potočnik.

Sogovorniki ugotavljajo, da so nakupi večinoma financirani z denarjem, ki so ga kupci pridobili od prodaje neke druge nepremičnine, jim pomagajo starši, nekateri pa najamejo za pol kupnine kredita, nekateri tudi za celo nepremičnino. Po besedah Đukića se okoli 70 odstotkov nepremičnin nakupov financira s posojilom, kar pomeni zvišanje s predhodnih okoli 50 odstotkov. Razlog vidi v tem, da so donosi na borzah, tudi zlata, postali privlačnejši: »Donos

Davek na promet nepremičnin

v evrih





stanovanj pri teh cenah je zelo nizek, pri okoli dveh, največ treh odstotkih, s stanovanjem pa se je treba tudi ukvarjati.« Mavec o donosih pravi, da so slabi: »Ampak tega ne delaš zaradi donosnosti, temveč zaradi ohranitve vrednosti denarja in morebitnega dobička ob prodaji.« Po izkušnjah Mavec se pri rabljenih stanovanjih okoli 80 odstotkov nakupov opravi s posojili.

A manjka ne niti kupcev, ki nakup opravijo z lastnimi sredstvi. Mojca Žižek Mesarec je ob prodaji ene od novogradenj presenetilo, da je bilo okoli 20 do 30 odstotkov nakupov opravljenih z gotovino. Sicer pa v Mariboru stanovanja kupujejo kupci z vseh koncev države, tudi iz tujine. Vsak peti kupec na njihovem koncu je tujec, pravi sogovornica, uradni podatki finančne uprave pa kažejo, da tujci prav na tem širšem območju pokupijo največ stanovanj; Ljubljana je na drugem mestu.

V Mariboru je še vedno veliko investicijskih nakupov stanovanj, predvsem so to kupci iz osrednje Slovenije, iz Ljubljane in Gorenjske, saj so stanovanja bistveno cenejša kot v Ljubljani, najemnine pa ne zaostajajo toliko kot cene, pravi Potočnik. Po grobi oceni naj bi bilo približno 30 odstotkov nakupov naložbenih. Sogovornica pri tem dodaja: »Ogromno Ljubljančanov tu kupuje za investicijo, tudi Mariborčanov. Ljudje imajo nepremičnine še vedno za neke vrste 'šparovček', kamor varno naložijo denar.«

#### Vse dražje zadolževanje

Kaj nas čaka do konca leta? Odvisno je predvsem od gospodarskih razmer, gospodarske rasti, kakšne bodo obrestne mere, od ponudbe kreditov – več ko bo možnosti za



Kupiti nepremičnino danes ali čakati? »Že odkar je bila cena 2500 evrov za kvadratni meter, vsako leto pravim, da se cene pa ne morejo več veliko zvišati,« je dejala poznavalka dogajanja na nepremičninskem trgu Zarja B. Mavec. FOTO BLAŽ SAMEC

posojila, več se bo investiralo tudi v nepremičnine, pravi Potočnik. »Če kupna moč ne bo več sledila rasti cen, tudi več kupcev ne bo sposobnih financirati nakupa. Mislim, da lahko komaj takrat pričakujemo neko umirjanje rasti,« pravi Žižek Mesarečeva.

Že prej smo navedli, da se povečuje delež tistih, ki kupujejo s kreditom, izposojanje denarja pri bankah pa utegne kmalu postati še dražje. Evropska centralna banka (ECB) naj bi prihodnji četrtek zvišala obrestne mere. Te sicer niso neposredno povezane s krediti, se pa referenčna obrestna mera euribor giblje precej usklajeno z depozitno obrestno mero ECB.

Šestmesečni euribor, ki ga banke v Sloveniji najpogosteje uporabljajo pri kreditih s spremenljivo obrestno mero, znaša skoraj 2,8 odstotka, kar je najvišje po novembru leta 2024.

Dukić meni, da imajo zvišanja obrestnih mer v Sloveniji majhen in zelo kratkoročen vpliv, Potočnikove izkušnje pa kažejo, da so za kupce vedno najprej šok. Postavi se jim namreč vprašanje, ali je smiselno počakati na nižje obrestne mere, hkrati pa se pojavi strah, da bi se lahko še bolj zvišale: »Tisti, ki stanovanje potrebujejo, ga bodo kupili. Tisti, ki investirajo, pa bodo razmislili, ali je zdaj pravi trenutek.« Tudi Žižek Mesarečeva pravi,

da ljudje za trenutek zastanejo, a se potem sprijaznijo, in stvari spet tečejo dalje.

V Sloveniji se rast cen rabljenih nepremičnin po besedah Zarje B. Mavec še vedno nadaljuje, a se je upočasnila: če so se prej dražile z dvomestno številko, se zdaj z enomestno. Čeprav so se v Ljubljani v prvem četrletju glede na predhodno znižale, sogovornica vztraja, da se cene v Ljubljani gotovo ne znižujejo. Pa je to mogoče pričakovati? »Že odkar je bila cena 2500 evrov za kvadratni meter, rečem vsako leto, da se zdaj pa ne morejo več veliko zvišati ...« Cena povprečnega kvadratnega metra je danes pri približno pet tisoč evrih.

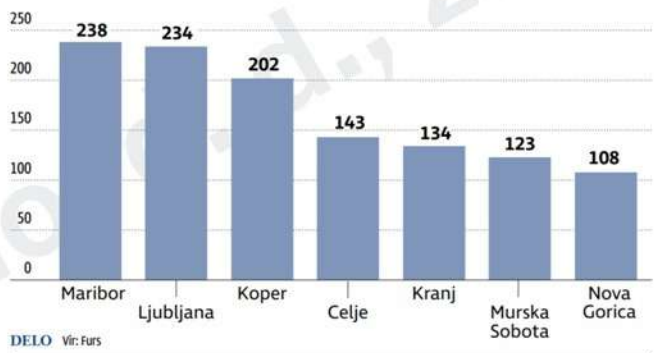
### Enoletni skoki cen rabljenih stanovanj v Sloveniji

indeksi cen, primerjava četrletja z istim četrletjem predhodnega leta



### Kje v Sloveniji so tujci kupili največ nepremičnin

2025, glede na lokacijo davčnega urada (uradi z vsaj sto posli ali več)



4. 09. 2026

Dnevnikov objektiv

Stran/Termin: 18

Naslov: Tudi v manjših stanovanjih se da zelo lepo in prijetno

Naklada: 3.723,00

Avtor: Špela Ferlin

Površina/Trajanje: 1.489,16

Rubrika/Oddaja: /

Žanr: INTERVJU

Gesla: NAJEMNA STANOVANJA, GRADNJA STANOVANJ, STANOVANJSKA GRADNJA

**Jure Kotnik** *arhitekt*

# Tudi v manjših stanovanjih se da zelo lepo in prijetno bivati



Špela Ferlin

FOTOGRAFIJA  
Tomaž Skale

ure Kotnik je arhitekt z izrazito mednarodno prakso, ki se danes osredotoča predvsem na izobraževalne, javne in razvojne projekte. Njegovo delo združuje arhitekturno načrtovanje, raziskovanje in svetovanje, pri čemer ga posebej zanima, kako z omejenimi sredstvi doseči čim večjo kakovost in učinek. Lani je med drugim večkrat predaval v okviru MBA-programa Urban Transitions na Da Vincijevi univerzi v Parizu, namenjenega preobrazbi in prihodnjemu razvoju mest. Deluje med Ljubljano in tujino, njegovi projekti pa segajo od Slovenije do različnih držav Evrope in Azije.

Arhitektura močno vpliva na to, kako se počutimo in živimo, a zadnja leta se zdi, da se pogovor vse hitreje prevesi od estetike in funkcionalnosti k enemu samemu vprašanju – ceni. Ali sami opazite, da se je odnos naročnikov do arhitekture v zadnjem obdobju spremenil?

V zadnjih letih je cena postala eno ključnih projektantskih vprašanj. To ni nujno slabo. Omejen proračun lahko arhitekta prisili, da natančneje razmisli, kaj objekt zares potrebuje in kje vloženi denar ustvarja največjo vrednost. Poklicno sem osredotočen prav na iskanje razmerja med ceno, estetiko in funkcionalnostjo. S tem sem ustvaril svoj mednarodni profil, iz katerega izhajam pri delu za tuje naročnike, predvsem razvojne banke, različne institucije in ministrstva. Delal sem v okoli 25 državah, zato lahko te izkušnje primerjam tudi s slovenskim trgom.

V arhitekturi lahko na eno vprašanje najdemo tisoč pravih odgovorov, tudi ko gre za ceno. Potencialov za optimizacijo je ogromno.



Izraz poceni gradnja ima pogosto negativen prizvok in se ga izenačuje s slabo kakovostjo. Kako vi kot arhitekt definirate razmerje med ceno in kakovostjo v sodobni arhitekturi?

Vedno se vprašam, kdo je končni uporabnik, in iz tega se nato osredotočam še na vse druge okoliščine. Pogosto se v ozadju skriva veliko rezerv, ki jih lahko najdemo tudi pri oblikovnih rešitvah. Te so lahko včasih zaradi pomanjkanja denarja celo boljše. Poglejmo recimo Plečnika, ki je delal monumentalne stebre iz betona, celo kanalizacijskih cevi, za luči je uporabljal kavne mlinčke, recikliral. S tem se je ukvarjal, ker je z omejenimi viri iskal lepoto, in to tudi dosegel. Jasno je, da se da tudi s cenejšimi materiali narediti neka, kar je lahko enakovredno, monumentalno in estetsko. Arhitekt mora poskrbeti, da so takšni načrti izvedljivi. Najlažje je delati z dragimi materiali in neomejenim proračunom, tako je vsak lahko dober kreator.

Cene gradbenih materialov in dela so v zadnjih letih izjemno zrasle. Kje v procesu gradnje pravzaprav nastajajo največji nepotrebni stroški in kje se da največ prihraniti, ne da bi žrtvovali kakovost?

Pri gradbeništvu se vse prevečkrat osredotočamo na kvadratne metre oziroma na količino uporabnega prostora, na katerega se na koncu osredotoči tudi cena. Pri tem pa pozabljamo na kakovost. Marsikdo, ki kupuje stanovanje, se sreča z zelo slabimi tlorisi – na primer z dvosobnim stanovanjem, ki ima 80 kvadratnih metrov, a je prostor tako slabo zasnovan, da praktično nimaš niti ene dodatne sobe, kaj šele prostora za otroka. Tu je potencial oblikovanja ogromen.

Pomemben je tudi izbor materialov, ki smo ga že načeli, predvsem pa izkoristek prostora. Z dobrim načrtovanjem lahko na istem prostoru omogočimo bistveno več funkcionalnosti. Obstaja veliko mehanizmov in rešitev, s katerimi lahko to dosežemo. Predvsem pa se moramo vedno znova vprašati: ali to res potrebujemo? Ali je to res nujni sestavni del stanovanja oziroma objekta?

To se lepo pokaže tudi pri nekaterih projektih socialne gradnje. Na Brdu v Ljubljani so na

primer nastali izjemno kakovostni projekti socialnih stanovanj, ki jih tudi sam, ko imam obiskovalce iz tujine, rad pokažem, ker presegajo našo običajno raven. Najdemo določene drage oziroma manj smiselne elemente, na primer opečne ali ventilirane fasade ali v notranjosti prostore za skupno druženje oziroma coworking. Vse to je lahko odlično, ampak če imaš medtem deset tisoč ljudi, ki čakajo na stanovanje, se je po mojem mnenju treba vprašati, ali je bolje šest coworkingov spremeniti v šest garsonjer. To ne pomeni, da kakovost skupnih prostorov ni pomembna; pomeni pa, da moramo v času akutnega pomanjkanja stanovanj jasno določiti prioritete.

V vsakem primeru se moramo vprašati, kakšna stanovanja pravzaprav gradimo. Tega področja pri nas še vedno ne znamo dovolj ustrezno reševati. Ena od rešitev je zagotovo sprememba standardov stanovajske gradnje. To je lahko splošna sprememba standardov ali pa samo začasen, poseben ukrep – nekakšen lex specialis za obdobje, ko je stanovanjska problematika naša prioriteta. Rešitve za stanovanjsko krizo potrebujemo zdaj, ne čez deset ali dvajset let.

Rešitve so torej mogoče?

Pri tem se bomo verjetno morali učiti tudi od Hrvaške, ki je nedavno že naredila korak v tej smeri. Omogočili bodo gradnjo stanovanj, velikih od 18 kvadratnih metrov, in na tak način bodo lahko pokrili pomemben del svojih potreb. Predvsem bodo mladim omogočili hitrejšo osamosvojitve in izboljšali dostop do stanovanj. Hkrati se bodo lažje ukvarjali z velikimi spremembami v strukturi družbe, kjer je vse več enočlanskih gospodinjstev, enostarševskih družin in ljudi, ki zaradi različnih okoliščin težko pridejo do primerne stanovanja. Danes je že približno vsako tretje slovensko gospodinjstvo enočlansko, naši stanovanjski standardi pa še vedno pogosto izhajajo iz predstave klasične družine.

Ob tem je treba poudariti, da se da tudi v optimiziranih manjših stanovanjih dokazano zelo učinkovito, lepo in prijetno bivati. V številnih evropskih državah, tudi v Franciji, obstaja dolga tradicija kakovostnega bivanja na manjših površinah, ne da bi to



kakor koli zaviralo njihov družbeni ali gospodarski razvoj.

Zato se mi zdi sprememba standardov eden od zelo hitrih ukrepov. To je ukrep, ki se lahko začne izvajati praktično takoj. Če se odločimo danes, se lahko spomladi že začne graditi po novih, bolj prilagojenih standardih.

**Kako pa gledate na težavo, na katero opozarjajo številni mladi, da so se v preteklosti po eni strani gradile ogromne hiše za tri generacije, po drugi strani pa danes zmanjkuje stanovanj za vse?**

Pri nas je zelo specifična navezanost na nepremičnine. Ta je verjetno pogojena tudi z zgodovinskim spominom in občutkom varnosti. Ker nismo imeli oziroma še vedno nimamo dovolj drugih varnih finančnih vzvodov, kamor bi lahko vlagali denar, so bile nepremičnine tiste, ki so predstavljale najbolj zanesljivo obliko varčevanja in zagotavljanja varnosti.

Zato imamo pri nas sorazmerno majhno mobilnost v primerjavi z nekaterimi drugimi državami, predvsem z anglosaksonskimi dr-

žavami ali Francijo. Po drugi strani obstajajo države, kjer je potreba po lastništvu bistveno manjša. Avstrija, Nemčija, Nizozemska in Danska imajo zelo razvite javne oziroma najemniške stanovanjske fonde in druge finančne vzvode, zaradi katerih človeku ni nujno treba biti lastnik stanovanja, da bi imel varno in kakovostno bivanje.

To je pomembno tudi z vidika tega, kam usmerjamo svoj denar. Če ti ni treba vsega vložiti v nepremičnino, lahko ta sredstva investiraš drugam – v bolj razvojne stvari, namesto v tako imenovane mrtve kvadrate. To vedno poudarjam tudi pri svojih razvojnih projektih: ne želim, da se denar investira v mrtve kvadrate. Veliko bolje je investirati v opremo, programe in ljudi. Tako na primer delamo šole po različnih koncih sveta. Eden od razlogov za optimizacijo prostorov je prav ta, da si lahko zaradi tega privoščimo najboljšo opremo, ki potem predstavlja razvojni korak naprej. Izhodišča so bila včasih drugačna, že generacijo prej bi nekoga, ki bi naredil hišo s 120 kvadratnimi metri, gledali čudno.

**Omenili ste, da se moramo pri gradnji najprej vprašati, kaj pravzaprav potrebujemo in kako lahko prostor uporabimo čim bolj kakovostno. Če to logiko prenesemo na Center Rog – kako ocenjujete ta projekt in njegovo vlogo v središču Ljubljane?**

Prenova je pri nas vedno težavna. Mislim, da je strah pred spremembami skoraj zapisan v našem slovenskem genomu. Imamo izjemno sposobne posameznike, ki se sprememb ne bojijo, vendar kot ekipa pogosto pešamo. To se kaže na različnih področjih, tudi v športu in pri inovacijah. Imamo posameznike, nimamo pa dovolj ekipnega pristopa.

Pri Rogu je bilo po mojem mnenju veliko stvari narejenih pravilno. Spomeniško varstvo je bilo v celoti spoštovano, izveden je bil natečaj, izbrani pa so bili arhitekti z največ izkušnjami med slovenskimi arhitekti na področju gradnje muzejev in podobnih stavb. Postopki so bili torej izvedeni strokovno na najvišji ravni in pravno korektno.

Kljub temu so se projektu uprle različne strukture, tudi del stroke in arhitekture. To se mi zdi precejšen paradoks. Danes, po ne-



kaj letih delovanja, lahko vidimo, da je bila ta pot tudi širše gledano prava. Rog podpira vrsto kreativnih dejavnosti, ki prej niso imele svojih prostorov, njegov pomen pa presega zgolj Ljubljano. Prostor je varen tudi za otroke, hkrati pa se je izboljšala tudi socialna infrastruktura tega dela mesta.

Podoben primer je novo zavetišče za brezdomce na Poljanski, ki bo po tistem, kar sem videl, verjetno eno najlepših zavetišč za brezdomce na svetu. Meščani bomo morda dobili celo novo točko, kamor bomo lahko peljali obiskovalce iz tujine in jim pokazali to visoko raven socialne infrastrukture.

Vedno pa se je mogoče vprašati tudi o uporabi javnega denarja. Ali je mogoče enako kakovost doseči z manjšim vložkom? In ali bi lahko razliko investirali še drugam – tako, da ljudem ne bi samo omogočili, da lepo in dostojno bivajo, ampak bi jim pomagali tudi pri rehabilitaciji in ponovni vključitvi v družbo? Vprašanje, ali lahko investicijo v okviru omejenega proračuna še izboljšamo ali nadgradimo, je vedno aktualno za vse vpletene v projekt.

Svojo prepoznavnost ste med drugim gradili na kontejnerski arhitekturi in montažnih konceptih. Kako z današnje perspektive gledate na te rešitve – so bile le odgovor na takratno krizo ali trajni model za prihodnost? Ne, to zagotovo ni trajni model za prihodnost. Prednost tega sistema je bila predvsem v tem, da si si lahko izposodil gradnike iz drugega, že zelo dobro delujočega logističnega sistema. Zabojniki že sami po sebi tvorijo nekakšen osnovni prostor, ki ga lahko nato nadgradiš v bivanjsko kakovost.

Vendar pa ta pristop nima posebnih prednosti, ko govorimo o gradnji v velikem obsegu. V eni od svojih knjig sem izračunal, da Kitajska zgradi toliko stavb, da bi lahko, če bi jih želeli nadomestiti z zabojniki, porabili vse zabojnike na svetu v manj kot dvainsemdesetih dneh. Obseg svetovne gradnje je preprosto tako velik, da zabojniki v tem merilu niso relevantna rešitev.

Kontejnerska arhitektura je zato bolj smiselna tam, kjer gre začasne objekte. Na primer začasne trgovine, spremljanje dogodkov ali različne programe, ki trajajo nekaj časa in kjer ni racionalno graditi trajnega objekta. Tam je prednost ravno v tem, da okolja ne obremeniš za vedno: pripelješ montažne elemente, vzpostaviš infrastrukturo za določen čas in jo potem tudi odstraniš.

V tem kontekstu ima kontejnerska arhitektura svoje mesto. Lahko je zelo učinkovita in racionalna, kadar potrebuješ prostor zača-

**Danes je že približno vsako tretje slovensko gospodinjstvo enočlansko, naši stanovanjski standardi pa še vedno pogosto izhajajo iz predstave klasične družine.**



sno oziroma tam, kjer trajna gradnja nima smisla. Drugi vidik je seveda nostalgija in določena estetika – nekdo si lahko ob pristanišču ali drugem urbanem prostoru želi urediti tak objekt, ker mu je všeč njegov značaj. Tudi to je legitimno. Ampak s strokovnega vidika, čeprav sem tudi sam v preteklosti razmišljal o teh možnostih, ljudem danes svetujem, naj kontejnerske gradnje ne razumejo kot pravo rešitev za stanovanjsko problematiko. Tudi po potresu na Haitiju so številni arhitekti predlagali uporabo zabojnikov. A takšna krizna situacija je lahko hkrati priložnost, da razmisliš o bolj trajnih, robustnih in lokalno prilagojenih sistemih gradnje. Zabojujnik je lahko odličen odgovor na začasen problem. Ni pa nujno dober odgovor na trajni problem.

**Koliko k ceni gradnje pri nas prispevajo dolgotrajni birokratski postopki, prostorski načrti in toga zakonodaja? Kje bi morala država stopiti korak nazaj ali naprej?**

Naše delovno okolje je predvsem podvrženo pogostim spremembam predpisov. Posledično to pomeni, da ni stabilno niti gospodarstvo niti širše poslovno okolje. Investitor pogosto ne ve, ali bo neka določena situacija ostala enaka čez pet let, prav tako ne ve, kaj bo lahko čez nekaj let sploh naredil. Stoodstotne gotovosti je zelo malo. In vse to seveda postopke še dodatno podaljšuje. Nekateri postopki so pri nas bistveno predolgi. Pri presojah vplivov na okolje je mogoče videti tudi pozitivne premike, saj se ministrstvo za okolje v določenih primerih zelo

hitro odzove, še posebno takrat, ko gre za očitne anomalije, kjer je mogoče ugotoviti, da presoja sploh ni potrebna. Takšne stvari se dajo hitro urediti.

Pomembna je tudi razlika med gradbenim in uporabnim dovoljenjem. Pri uporabnem dovoljenju je večja odgovornost na vodji projekta, ki mora zagotoviti, da bo objekt mogoče dejansko uporabljati. Včasih je veljalo, da si ob pridobitvi gradbenega dovoljenja že lahko odprl šampanjec. Danes je s tega vidika pomembnost tega trenutka nekoliko manjša. Tudi pri gradbenih dovoljenjih bi morali biti roki krajši. Pozdravljam denimo aktualne predloge za uvedbo zavezujočih rokov za nosilce urejanja prostora in bolj transparentno digitalno spremljanje postopkov. Zelo pomembno je, da investitor v vsakem trenutku ve, kje je njegov postopek in koliko časa lahko realno traja. Pričakujem, da bodo nekoč tudi umetna inteligenca in druge tehnologije omogočile, da bodo ti postopki bistveno bolj digitalizirani, avtomatizirani in predvidljivi.

Po drugi strani pa ne moremo pričakovati, da bo vsak organ že danes znal rešiti vsak kompleksen problem. Sam bi razmislil o uvedbi neke vrste državne strokovne prostorske presoje – neodvisnega strokovnega mehanizma, ki bi pri zahtevnejših primerih lahko sprejel strokovno, transparentno in časovno opredeljeno odločitev. Prostorski akt mora varovati javni interes, ne pa zamrzniti prostora v času.



Včasih niso ujetniki občinskih prostorskih načrtov samo investitorji, ampak tudi država in razvojni projekti širšega pomena. Problem pogosto ni v pomanjkanju znanja ali pristojnosti, ampak v tem, da se odgovornost za zahtevnejšo odločitev prelaga z enega organa na drugega. Na koncu lahko vsi pojasnijo, zakaj nečesa ni mogoče narediti, nihče pa ne prevzame odgovornosti, da bi o rešitvi odločil. Gospodarstvo in razvoj ne smeta biti ujetnika pravil, ki jih je čas že prehitel.

**Veliko ste delali pri projektih, ki spodbujajo ustvarjalnost in delo skupnosti, kot je bil RogLab. Kakšno vlogo ima začasna ali modularna arhitektura pri oživljanju mestnih prostorov?**

To je pravzaprav zelo dober primer sodobnega odziva mesta in sodobnega generatorja razvoja. Gre za to, da nekaj najprej napoveš, hkrati pa ljudem že omogočiš, da izkusijo, kaj se bo tam dogajalo. Torej začneš graditi skupnost, še preden prerežeš trak za novo stavbo oziroma odpreš nove prostore. To je po mojem mnenju odlična praksa. Tudi tam se je pokazalo, da potreba obstaja. RogLab je imel samo 28 kvadratnih metrov, pa ga je v devetih letih uporabljalo okoli šest tisoč ustvarjalcev, vsako leto pa tudi več sto otrok. V njem so med drugim v sodelovanju z MIT razvijali oblačila za invalide, iskali rešitve za aktivno staranje in razvijali izdelke iz recikliranih materialov. To so konkretni učinki, ki so nastajali na vsega 28 kvadratnih metrih.

Takšni primeri dokazujejo, koliko se da narediti z začasno rabo prostora. Prostor lahko začneš uporabljati takoj, program lahko preizkusiš, ljudje se povežejo in že začne nastajati nekaj novega. Potem se lahko prostor postopoma transformira glede na to, kaj se izkaže za najbolj smiselno. To je prava smer. Če bi želel enak program izpeljati po vseh klasičnih postopkih in čakati na novo gradnjo, bi morda čakal pet let ali več. Vmes bi nastali višji stroški, program pa bi stal. Pri začasni rabi pa lahko nekaj narediš takoj in se hkrati učiš, kaj prostor in skupnost dejansko potrebuje.

To je pomembno za mesta, pomembno pa je tudi pri prostorskih aktih. V njih moramo dopuščati določeno mero fleksibilnosti, ker prav ta fleksibilnost prinaša kakovost prostora. Učinke tega lahko celo merimo. Koliko projektov se je zgodilo? Koliko ljudi je prišlo? Koliko novih dejavnosti je nas-

talo? Koliko ljudi je dobilo delo? Morda ima danes nekdo zaradi takšnega prostora podjetje, v katerem dela pet ljudi. Morda je skozi tak prostor nastal prihodek, ki nekomu omogoča delo, razvoj in nove investicije, hkrati pa se skozi davke del te vrednosti vrača v skupnost in socialno državo. To so verige učinkov, ki jih pogosto ne vidimo, ko ocenjujemo samo neposredni strošek nekega projekta.

**Pri kakšnih projektih primarno delate danes? Kakšni izzivi vas trenutno najbolj pritegnejo v vaši praksi?**

Danes me najbolj zanimajo projekti, kjer arhitektura ni končni cilj, ampak orodje razvoja – predvsem izobraževanje, javna infrastruktura in projekti, pri katerih lahko z boljšim načrtovanjem dosežemo merljiv učinek. Eden od projektov, ki jih trenutno najbolj nestrpno pričakujem, je gradnja šole v Almatiju v Kazahstanu. Projekt bo imel velik poudarek na naravoslovju in učnih laboratorijih, pomemben del pa bo tudi robotika. Gre za osnovno šolo, pri kateri se meja med klasično šolo in raziskovalnim centrom praktično briše. Zasnovali smo precej bolj odprte in nestrukturirane učne prostore, ki omogočajo več dinamike in različne načine učenja. Otroci naj ne bi samo sedel in poslušal, ampak naj bi znanje aktivno pridobival, raziskoval in preizkušal. Šola mora biti prostor, kjer se nekaj dogaja.

Posebno zanimiv del projekta je tudi odnos do narave. Kljub precej omejenim okoliščinam smo se temu vidiku zelo posvetili in zasnovali fasado, ki bo imela izjemno veliko habitatov za različne vrste živali, kot so netopirji, metulji, čebele, ptice. Otroci bodo tako lahko neposredno opazovali naravo in se učili sobivanja z njo. Ne bo šlo samo za pasivno učenje o naravi, ampak za neposredno izkušnjo – narava bo postala del njihovega vsakodnevnega učnega okolja. To se mi zdi pri tem projektu posebno pomembno: da šola ni samo stavba, v kateri se otroci učijo, ampak sama po sebi postane učni pripomoček.



Omejen proračun lahko arhitekta prisili, da natančneje razmisli, kaj objekt zares potrebuje in kje vloženi denar ustvarja največjo vrednost.

Prostorski akt mora varovati javni interes, ne pa zamrzniti prostora v času.



4. 09. 2026 Večer

Stran/Termin: 5

Naslov: Ko v bloku počí cev, sosed pa ne odpre vrat

Naklada: 17.789,00

Avtor: Sanja Verovnik

Površina/Trajanje: 626,39

Rubrika/Oddaja: V ŽARIŠČU

Žanr: POROČILO

Gesla: ZDRUŽENJE UPRAVNIKOV NEPREMIČNIN, ETAŽNA LASTNINA, UPRAVNIK



## POPRAVILA V BLOKIH

# Ko v bloku počí cev, sosed pa ne odpre vrat

Kaj lahko storijo stanovalci, če je okvaro na skupni vodovodni napeljavi mogoče odpraviti le iz sosedovega stanovanja, ta pa ne dovoli popravila? Stanovanjska inšpekcija pojasnjuje pravila, upravniki prakso. Trma je lahko draga

Sanja Verovnik

**P**redstavljajmo si večstanovanjsko stavbo, v kateri skupna kanalizacijska cev poteka skozi eno od stanovanj. Na cevi nastane okvara, zato je treba izvesti vzdrževalna dela. A izvajalec do cevi ne more, ker mu lastnik stanovanja ne dovoli vstopa. Kaj lahko v takšem primeru storijo drugi etažni lastniki? Ali lahko lastnik svojega stanovanja preprosto ne odpre in s tem prepreči popravilo skupne inštalacije?

Prav na takšne primere opozarja stanovanjska inšpekcija. Kot pravijo, se etažni lastniki in upravniki pri izvajanju vzdrževalnih del včasih srečujejo s primeri, ko je dostop do skupnih delov stavbe mogoč le skozi določeno stanovanje, pa naj gre za skupne kanalizacijske ali druge inštalacije, ki potekajo skozi stanovanjske enote.

## Inšpekcija lahko z odločbo odredi nujna dela

Stanovanjska inšpekcija, ki deluje v okviru Inšpektorata RS za okolje in prostor, nadzoruje uresničevanje javnega interesa na stanovanjskem področju.

Ta med drugim vključuje zagotavljanje ustreznega stanja večstanovanjskih stavb, ki omogoča njihovo varno in nemoteno uporabo, ter pogojev za učinkovito upravljanje.

Anže Urevc: "Po navadi se zadeve rešijo pred začetkom sodnega postopka, ker se lastniki zavedajo stroškov."



Če inšpektor ugotovi nepravilnosti, ki so posledica opuščenega vzdrževanja večstanovanjske stavbe v etažni lastnini, lahko z odločbo odredi izvedbo nujnih vzdrževalnih del. Če izvajalcu dostop ni omogočen, seveda vzdrževalnih del ni mogoče izvesti v celoti oziroma tako, da bi zagotovili normalno delovanje skupnega dela stavbe, opozarja tudi stanovanjska inšpekcija. Pri okvari kanalizacije je lahko zaradi tega denimo moteno ali celo onemogočeno odvajanje odpadne vode iz sta-

novanj. Pri tem se postavlja vprašanje, kako uskladiti pravico do nedotakljivosti stanovanja z obveznostmi etažnega lastnika. Ustava namreč zagotavlja nedotakljivost stanovanja. Brez odločbe sodišča nihče proti volji stanovalca ne sme vstopiti v tuje stanovanje ali druge tuje prostore in jih preiskovati.



## Ustava zagotavlja nedotakljivost stanovanja

"Vendar mora etažni lastnik v primernem času zagotoviti popravila v svojem posameznem delu, kadar je to potrebno za preprečitev škode na drugih delih stavbe," opozarja stanovanjska inšpekcija. Prav tako mora omogočiti vstop v svoj del, če je to potrebno za izvedbo popravil ali izboljšav na skupnih delih stavbe, ki jih drugače ni mogoče izvesti oziroma bi jih bilo mogoče izvesti le z nesorazmernimi stroški. Gre torej za okoliščine, v katerih mora etažni lastnik po eni strani uživati ustrezno varstvo svojega stanovanja, po drugi pa omogočiti izvedbo določenih del, kadar so za to izpolnjeni zakonski pogoji.

## Če lastnik vstopa ne dovoli, odloča sodišče

Kaj pa, če etažni lastnik kljub temu ne dovoli vstopa? Stanovanjska inšpekcija pojasnjuje, da v takšem primeru na zahtevo upravnika oziroma preostalih etažnih lastnikov odloči sodišče v nepravdnem postopku. Izvajalec ali drugi etažni lastniki torej ne morejo preprosto vstopiti v stanovanje proti volji stanovalca. Če ta vstopa ne dovoli, je treba odločitev pridobiti po sodni poti.

Kako je s tem v praksi, smo vprašali tudi Anžeta Urevca, predsednika Združenja upravnikov nepremičnin pri GZS. Kot pravi, se upravniki srečujejo tudi s takšnimi primeri, vendar se večinoma razrešijo, še preden pridejo do sodišča. "Po navadi se zadeve rešijo pred začetkom sodnega postopka, ker se lastniki



vendarle zavedajo stroškov, ki jih bo tak postopek zanje na koncu predstavljal," pojasnjuje Urevc. Po njegovih izkušnjah razlog za zavračanje vstopa največkrat ni sklicevanje na ustavno pravico do nedotakljivosti stanovanja, temveč prepričanje lastnika, da je v njegovem stanovanju vse v redu. Težava so lahko tudi prazna stanovanja oziroma nedosegljivost njihovih lastnikov.

Drugače je, kadar gre za nujne primere in obstaja nevarnost, da bi nastala večja škoda. "Če gre za nujno zadevo, na primer počeno vodovodno cev in posledično večje zamakanje v druga stanovanja, lahko gasilci ob spremstvu policije vstopijo v stanovanje in preprečijo nadaljnje nastajanje škode," pravi Urevc.

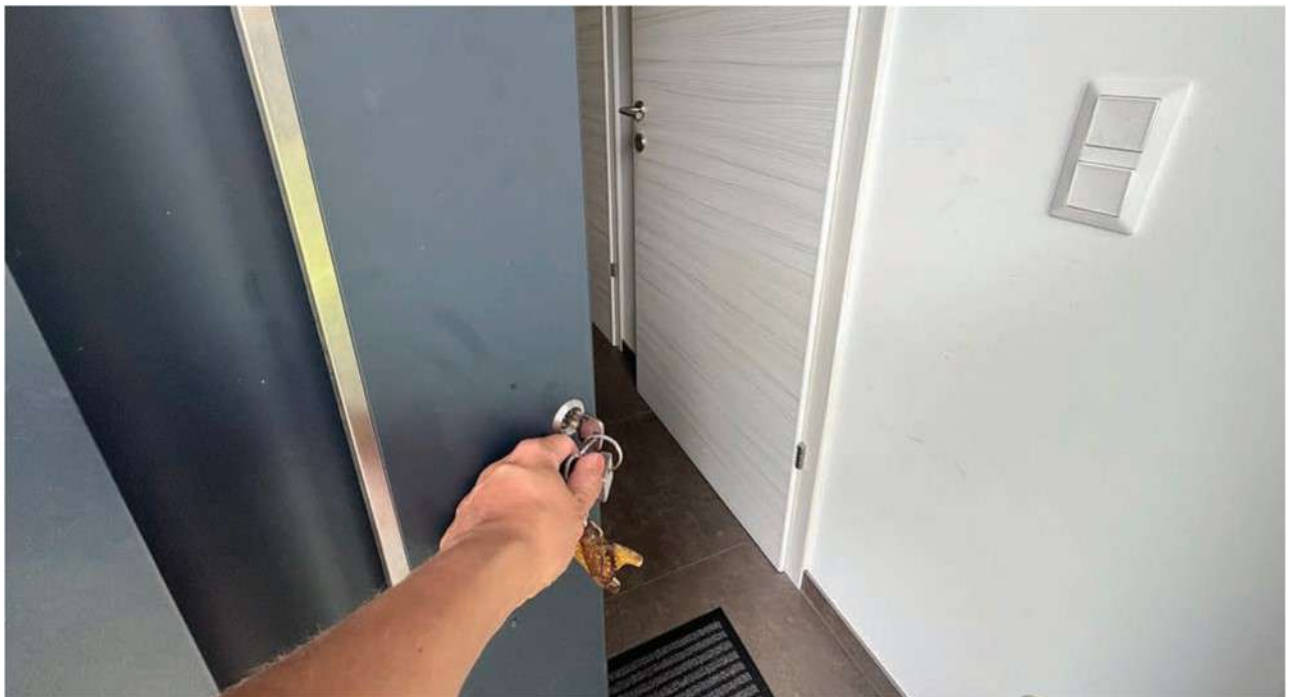
#### Kazni lahko dosežejo 10.000 evrov

Kaj pa, če odločba stanovanjske inšpekcije ni izvršena? Če inšpektor ugotovi nepravilnosti zaradi opuščenega vzdrževanja večstanovanjske stavbe, lahko z odločbo odredi izvedbo nujnih vzdrževalnih del. Če zavezanec odločbe ne izvrši, mu inšpekcija najprej zagrozi z denarno kaznijo, nato pa jo lahko tudi izreče. Višina se določi za vsakega inšpekcijskega zavezanca posebej, prva denarna kazen pa znaša od 200 do 500 evrov.

Če zavezanec odločbe kljub temu ne izvrši, se mu lahko izrekajo nadaljnje denarne kazni, dokler njihov skupni znesek ne doseže dvajsetkratnika najvišjega zneska prve denarne kazni. Skupni znesek denarnih kazni za posameznega inšpekcijskega zavezanca lahko tako doseže največ 10.000 evrov.

### Največ težav lahko prepreči pravočasno vzdrževanje

Stanovanjska inšpekcija zato etažnim lastnikom svetuje, naj stanje stavbe redno spremljajo ter pravočasno načrtujejo in izvajajo vzdrževalna dela. "S tem je mogoče morebitne pomanjkljivosti odpraviti pravočasno, še preden bi opuščeno vzdrževanje vplivalo na normalno rabo stavbe ali povzročilo škodo na posameznih oziroma skupnih delih. V večstanovanjskih stavbah je zato smiselno redno pregledovati skupne dele stavbe. Ugotovitve pregledov so lahko podlaga za pripravo ustreznega načrta vzdrževanja in pravočasno izvedbo potrebnih del. S tem etažni lastniki prispevajo k temu, da je stavba v dobrem stanju in omogoča normalno rabo," pravijo. Dodajajo, da je pri uspešni izvedbi vzdrževalnih del pomemben tudi dostop izvajalcev do mesta, kjer skupni deli stavbe dejansko so. Kot poudarjajo, to velja tudi takrat, kadar so skupne inštalacije dostopne le skozi posamezno stanovanje.



Izvajalec ali drugi etažni lastniki ne morejo preprosto vstopiti v stanovanje proti volji stanovalca. Foto: Sanja Verovnik

4. 09. 2026

Delo

Stran/Termin: 1

Naslov: Evropski milijoni za dostopna stanovanja

Naklada: 16.187,00

Avtor: MAJA GRGIČ, ALEKSANDAR LUKIČ

Površina/Trajanje: 502,21

Rubrika/Oddaja: Naslovna stran

Žanr: NAPOVEDNIK ČLANKA

Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA,



# Evropski milijoni za dostopna stanovanja

## Financiranje gradenj

*Kohezijski denar tudi za stanovanjske sklade – Nepremičnine se še dražijo*

Čeprav po vsej Evropski uniji primanjkuje dostopnih stanovanj, je Slovenija pri tem na repu, kažejo dostopni statistični podatki. Povečanje ponudbe cenovno dostopnih stanovanj bo prednostna naloga sedanje vlade, ki bo za ta namen lahko koristila tudi evropska sredstva.

**MAJA GRGIČ  
ALEKSANDAR LUKIČ**

Minister za gospodarstvo Anže Logar je v pogovoru za jutrišnjo *Sobotno prilogo Dela*, menil, da bi bilo smiselno stanovanjski sklad preoblikovati, da bi ta lahko hitreje zagotavljal stanovanja. Cene stanovanj po Sloveniji pa še naprej rastejo.

Ta teden se je iztekel rok za oddajo pripomb na predlog novele stanovanjskega zakona, ki naj bi omogočila financiranje javnih najemnih stanovanj z javnimi sredstvi. Gre namreč za prenos usmeritev evropske komisije, ki je lani sklenila spodbujati gradnjo dostopnih stanovanj z evropskimi sredstvi in za ta namen odpravila omejitve pri dodeljevanju teh pomoči.

Na ministrstvu za okolje in prostor pravijo, da bo novela omogočila dodeljevanje državnih in kohezijskih sredstev za gradnjo, obnovo ter pridobivanje javnih najemnih in oskrbovanih stanovanj upravičenim javnim izvajalcem. Tudi republiškemu in lokalnim stanovanjskim skladom.

V prvem trimesečju letos se je rast cen nepremičnin v Sloveniji nadaljevala. Glede na predhodno četrtoletje so se rabljena stanovanja na ravni države podražila za 3,2 odstotka, najbolj 5,5 odstotka v Mariboru, v Ljubljani so se pocenila za 0,3 odstotka.

► **STRAN 3**



Republiški stanovanjski sklad bo pri gradnji najemnih stanovanj po novem lahko računal tudi na evropski denar. FOTO JOŽE SUHADOLNIK