DIGI AKADEMIJA
BREZPLAČNI
izobraževalni tečaji in tabori za učenje digitalnih kompetenc
6-15 in 16-29 let

Poročilo medijskih objav

Pripravljeno: **30.10.2026**

Pojavnost:



Ključne besede v poročilu:

ETAŽNA LASTNINA	2
UPRAVNIK	3
GRADNJA STANOVANJ	2
STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE	11
STANOVANJSKI ZAKON	2
NAJEMNA STANOVANJA	4
STANOVANJSKA GRADNJA	3
CENE NEPREMIČNIN	5
UPRAVLJANJE NEPREMIČNIN	1
NEPREMIČNINSKA AGENCIJA	1
ENERGETSKA IZKAZNICA	1

Pregled objav

29. 10. 2026	Pravna praksa	Stran/Termin: 29	SLOVENIJA

Naslov: Bančna garancija za skrite napake na skupnih delih večstanovanjske stavbe
Vsebina: Na skupnih delih nove večstanovanjske stavbe so se pojavile skrite napake, ki jih investitor noče prostovoljno sanirati. Ugotovili smo, da upravnik ob prevzemu skupnih delov stavbe od investitorja ni pridobil bančne garancije za odpravo skritih napak na skupnih delih stavbe.
Avtor: Matej Vošner
Žanr: PISMO
Gesla: ETAŽNA LASTNINA, UPRAVNIK

29. 10. 2026	Pravna praksa - priloga	Stran/Termin: 2	SLOVENIJA

Naslov: Skupno premoženje med matematiko in sodniško presojo
Vsebina: O metodološki nepredvidljivosti določanja deležev na skupnem premoženju
Avtor: Veronika Svetina
Žanr: POROČILO
Gesla: GRADNJA STANOVANJ

29. 10. 2026	www.rtvslo.si	Stran/Termin:	SLOVENIJA

Naslov: Vlada po enajstih letih s čela stanovanjskega sklada razrešila Črtomirja Remca
Vsebina: Za nemoteno nadaljevanje dela je za vršilca dolžnosti predsednika uprave vlada imenovala Andreja Lazarja
Avtor: La. Da.
Žanr: SPLETNI ČLANEK
Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE

29. 10. 2026	https://siol.net/	Stran/Termin:	SLOVENIJA

Naslov: Črtomir Remec po 11 letih s čela državnega stanovanjskega sklada
Vsebina: Vlada je na predlog nadzornega sveta in na podlagi odstopnih izjav razrešila predsednika uprave stanovanjskega sklada Črtomirja Remca ter člana uprave Kreša Šavriča in Mitjo Jarca. Za nemoteno nadaljevanje dela je za vršilca dolžnosti predsednika uprave imenovala Andreja Lazarja. Začasno bosta v
Avtor: A. P. K.,
Žanr: SPLETNI ČLANEK
Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE

29. 10. 2026	https://si.bloombergadria.com/	Stran/Termin:	SLOVENIJA

Naslov: Vlada spremenila stanovanjsko politiko in že zamenjala vodstvo sklada
Vsebina: Vlada je na današnji seji sprejela več odločitev, povezanih z javno stanovanjsko politiko. Potrdila je predlog dopolnitev stanovanjskega zakona, sprejela končno poročilo delovne skupine za pripravo novega nacionalnega stanovanjskega programa in imenovala začasno vodstvo Stanovanjskega sklada Republike
Avtor: Uroš Božin
Žanr: SPLETNI ČLANEK
Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE

29. 10. 2026	www.sta.si	Stran/Termin:	SLOVENIJA

Naslov: Vlada o gospodarskih temah
Vsebina: Vlada je na današnji dopisni seji pripravila predlog državnega proračuna za leto 2028 za potrjevanje v DZ. Izdala je tudi odločbo o prevladi javne koristi energetike za hidroelektrarno Mokrice in razrešila upravo državnega stanovanjskega sklada.
Avtor: zc/mlu
Žanr: SPLETNI ČLANEK
Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, STANOVANJSKI ZAKON

29. 10. 2026	Dolenjski list	Stran/Termin: 10	SLOVENIJA

Naslov: V načrtih več kot 500 novih stanovanj
Vsebina: STANOVANJSKA GRADNJA V KRŠKI OBČINI
Avtor: J. Dolinar
Žanr: POROČILO
Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA, STANOVANJSKA

29. 10. 2026 www.rtvslo.si Stran/Termin: SLOVENIJA

Naslov: Kaj so povedali kandidati za župana Mestne občine Kranj?
Vsebina: Soočenje na TV Slovenija

Avtor: P. J., G. K., Al. Ma.
Žanr: SPLETNI ČLANEK
Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA, CENE NEPREMIČNIN

---

29. 10. 2026 TV Slovenija 1 Stran/Termin: 19:00:00 SLOVENIJA

Naslov: Andrej Lazar prevzema vodenje Republiškega stanovanjskega sklada
Vsebina: Andrej Lazar bo prevzel vodenje Republiškega stanovanjskega sklada. Je nekdanji sodelavec in poslovni partner Francija Matoza ter mož Petre Grah Lazar. Predlagal ga je nadzorni svet sklada, ki ga je zadnjih 11 let vodil Črtomir Remec.

Avtor:
Žanr: POROČILO
Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE

---

30. 10. 2026 https://www.24ur.com/ Stran/Termin: SLOVENIJA

Naslov: Prenova doma brez kaosa: kateri posegi morajo priti na vrsto najprej?
Vsebina: Pri prenovi doma največ zapletov pogosto ne povzročijo zahtevna dela, temveč napačen vrstni red opravil in slabo usklajevanje izvajalcev. Kako se lotiti obnove, da ne bomo ponovno odpirali že urejenih sten, poškodovali novih tal ali zapravljali denarja za nepotrebna popravila?

Avtor: P.R.
Žanr: SPLETNI ČLANEK
Gesla: ETAŽNA LASTNINA, UPRAVNIK

---

30. 10. 2026 Mladina Stran/Termin: 11 SLOVENIJA

Naslov: Vsak po svoje
Vsebina: Nekatere občine bi Airbnbju zategnile vajeti, druge bi jih popustile

Avtor: Luka Volk
Žanr: POROČILO
Gesla: CENE NEPREMIČNIN

---

30. 10. 2026 Delo Stran/Termin: 2 SLOVENIJA

Naslov: Po 11 letih razrešen predsednik uprave
Vsebina: Stanovanjski sklad

Avtor: S. K.
Žanr: VEST
Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE

---

30. 10. 2026 Dnevnik Stran/Termin: 5 SLOVENIJA

Naslov: Na kratko
Vsebina: Pregled vesti

Avtor: STA
Žanr: POROČILO
Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE

---

30. 10. 2026 Večer Stran/Termin: 4 SLOVENIJA

Naslov: Prodati ali oddati podedovano stanovanje
Vsebina: LASTNIŠTVO NEPREMIČNINE

Avtor: Sanja Verovnik
Žanr: POROČILO
Gesla: UPRAVLJANJE NEPREMIČNIN, CENE NEPREMIČNIN, NEPREMIČNINSKA AGENCIJA

---

30. 10. 2026 | Delo - Sobotna priloga | Stran/Termin: 10 | SLOVENIJA

Naslov: Uspešnost mesta bi morali meriti predvsem po tem, kako je živeti v njem
Vsebina: Klemen Boštjančič

Avtor: BARBARA HOČEVAR
Žanr: INTERVJU
Gesla: NAJEMNA STANOVANJA, STANOVANJSKA GRADNJA

---

30. 10. 2026 | Delo - Sobotna priloga | Stran/Termin: 13 | SLOVENIJA

Naslov: Ljubljana je bila vedno odprto mesto. To je njena prednost, ne slabost
Vsebina: Anton Rop

Avtor: ALI ŽERDIN
Žanr: INTERVJU
Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA, STANOVANJSKA

---

30. 10. 2026 | Slovenske novice | Stran/Termin: 6 | SLOVENIJA

Naslov: Razrešili dolgoletnega predsednika uprave
Vsebina: Vlada je na predlog nadzornega sveta in na podlagi odstopnih izjav razrešila predsednika uprave Stanovanjskega sklada RS Črtomirja Remca (na fotografiji) ter člana uprave Kreša Šavriča in Mitjo Jarca.

Avtor: STA
Žanr: VEST
Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE

---

30. 10. 2026 | Mladina - posebna izdaja | Stran/Termin: 68 | SLOVENIJA

Naslov: Ogrevanje je nuja. Kaj pa hlajenje?
Vsebina: Vse višje in vse skrajnejše poletne temperature, ki postajajo stalnica, terjajo tudi ureditev hlajenj a stanovanj, a to ne pomeni zgolj nakupa klimatske naprave

Avtor: Monika Weiss
Žanr: POROČILO
Gesla: STANOVANJSKI ZAKON, CENE NEPREMIČNIN, ENERGETSKA IZKAZNICA, GRADNJA STANOVANJ,

---

29. 10. 2026 **Pravna praksa** Stran/Termin: 29
Naslov: Bančna garancija za skrite napake na skupnih delih Naklada: 1.800,00
Avtor: Matej Vošner Površina/Trajanje: 471,54
Rubrika/Oddaja: VPRAŠANJA IN ODGOVORI Žanr: PISMO
Gesla: ETAŽNA LASTNINA, UPRAVNIK



vprašanja & odgovori

Bančna garancija za skrite napake na skupnih delih večstanovanjske stavbe

Na skupnih delih nove večstanovanjske stavbe so se pojavile skrite napake, ki jih investitor noče prostovoljno sanirati. Ugotovili smo, da upravnik ob prevzemu skupnih delov stavbe od investitorja ni pridobil bančne garancije za odpravo skritih napak na skupnih delih stavbe.

- **Ali bi bil upravnik dolžan to bančno garancijo pridobiti in kaj nam preostane v tem primeru?**

Prvi odstavek 23. člena Zakona o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (ZVKSES)[1] določa, da prodajalec odgovarja za skrite napake stavbe, ki jih ni bilo mogoče ugotoviti ob prevzemu nepremičnine, če se pojavijo v dveh letih od prevzema nepremičnine, tretji odstavek 23. člena ZVKSES pa ureja začetek teka jamčevalnih rokov za skrite napake na skupnih delih stavbe. Investitor mora skrite napake odpraviti v roku, ki jih določa 25. člen ZVKSES, za zavarovanje te svoje odgovornosti pa mora investitor skladno s 26. členom ZVKSES izročiti nepreklicno bančno garancijo.

Skrite napake se lahko pojavijo tako na skupnih kot tudi na posameznih delih stavbe, pri čemer ZVKSES v zvezi s tem ne ločuje odgovornosti investitorja za skrite napake na skupnih in posameznih delih stavbe, saj za vse uporablja enotno poimenovanje *skrite napake na nepremičnini*. Pri določbah glede odprave skritih napak ZVKSES prav tako ne ločuje med skritimi napakami na skupnih in posameznih delih stavbe, enako pa velja tudi pri obveznosti investitorja, da ima svojo odgovornost za izpolnitev svoje obveznosti za odpravo skritih napak v zakonskih rokih zavarovano z nepreklicno bančno garancijo.

Iz navedenega zato izhaja, da mora investitor nepreklicno bančno garancijo zagotoviti za skrite napake tako na skupnih kot tudi na posameznih delih stavbe. Bančno garancijo za odpravo skritih napak na posameznem delu stavbe prejme individualni etažni lastnik, bančno garancijo za odpravo skritih napak na skupnem delu stavbe pa prejme upravnik stavbe, ki glede skupnih delov stavbe zastopa vse etažne lastnike. Da mora investitor izstaviti nepreklicno bančno garancijo tudi za skrite napake na skupnih delih stavbe, izhaja med drugim iz sodbe Višjega sodišča v Ljubljani I Cpg 889/2017 z dne 8. oktobra 2019 (8. točka obrazložitve).

Za obveznosti investitorja, da kupcem posameznih delov stavbe skladno s 26. členom ZVKSES izroči nepreklicne bančne garancije, ZVKSES v tretjem odstavku 15. člena določa pravico kupca, da do izpolnitve te obveznosti prodajalca zadrži plačilo petih odstotkov kupnine. Namen te določbe je dvojen – po eni strani sili investitorja, da kupcu nepreklicno bančno garancijo dejansko izroči, saj v nasprotnem primeru ni upravičen do prejema celotne kupnine. Po drugi strani pa kupcu zagotavlja, da bo nepreklicno bančno garancijo investitorja v višini petih odstotkov kupnine dejansko prejel. V nasprotnem primeru si lahko kupec delež kupnine v vrednosti nepreklicne bančne garancije sam zadrži.

ZVKSES podrobnih določb glede postopka in pravil glede izročitve nepreklicne bančne garancije upravniku za skrite napake na skupnih delih stavbe ne vsebuje, kar je po svoje tudi logično, saj pri upravniku ni potrebno takšno varstvo (v smislu pravice do zadrževanja dela kupnine), kot so ga deležni kupci posameznih delov stavb, ki so investitorjem plačali visoke zneske kupnin. V praksi je za upravnika najpravilnejše in najučinkovitejše ravnanje, da izročitev nepreklicne bančne garancije od investitorja zahteva v trenutku primopredaje in prevzema skupnih delov stavbe v upravljanje, pri čemer lahko izročitev nepreklicne bančne garancije določi tudi kot pogoj za primopredajo/prevzem skupnih delov. Če upravnik izročitve nepreklicne bančne garancije od investitorja ne bo zahteval v tem trenutku, je kasneje od investitorja (če je ta ne bo želel izročiti prostovoljno) ne bo prejel, sodni postopek (tožba na izstavitev bančne garancije) pa bi trajal dlje od trajanja zakonsko predpisane garancijske dobe za skrite napake na stavbi. Vse navedeno je skladno z 29. členom ZVKSES, ki določa, da upravnik **mora in je upravičen** za račun kupcev oziroma etažnih lastnikov prodajalca oziroma izvajalca del na stavbi oziroma proizvajalca naprav in opreme iz 27. člena tega zakona obvestiti o napakah na skupnih delih stavbe in proti njim uveljavljati zahtevke na podlagi odgovornosti za stvarne napake oziroma garancije za brezhibno delovanje naprav in opreme.

Upravnik je dolžan pri opravljanju svoje dejavnosti ravnati skladno s standardom in skrbnostjo dobrega strokovnjaka, zato je dolžan ob prevzemu skupnih delov stavbe preveriti, ali mu je investitor izročil vso dokumentacijo in zavarovanja, ki jih mora investitor zagotoviti skladno z zakonodajo, vključno z bančno garancijo za skrite napake na skupnih delih stavbe. Če upravnik ne ravna skladno z navedenim in nepreklicne bančne garancije za skrite napake na skupnih delih stavbe od investitorja ne pridobi, bi lahko ravnal neskrbno in s tem protipravno, zaradi česar bi lahko bila podana tudi njegova odškodninska odgovornost.

Pomen in prava vrednost nepreklicne bančne garancije se pokažeta šele v trenutku, ko se na stavbi pojavijo skrite napake, ki jih investitor ne želi prostovoljno odpraviti, saj se lahko skrite napake nato (brez volje investitorja) odpravijo in financirajo s sredstvi iz unovčene bančne garancije. Če pa nepreklicne bančne garancije posamezni etažni lastnik glede svojega posameznega dela ali upravnik glede skupnih delov stavbe nima, mu v primeru izogibanja investitorja glede izvedbe sanacije preostane zgolj vložitev tožbe in čakanje več let na izvedbo sanacije oz. povračilo stroškov zanjo. S sprožitvijo sodnega postopka pa so nujno povezani dodatni stroški, prav tako lahko na stavbi zaradi nepravočasno izvedene sanacije skritih napak nastane še dodatna škoda, pri čemer do ničesar od navedenega verjetno ne bi prišlo, če bi se skrite napake lahko odpravile z unovčenjem bančne garancije. Vse to bi zato lahko predstavljalo pravno priznano škodo etažnih lastnikov v razmerju do upravnika stavbe, ki skladno s svojimi zakonskimi obveznostmi od investitorja ni pridobil bančne garancije glede skritih napak na skupnih delih stavbe.

[1] Ur. l. RS, št. 18/04.

Pripravil: **Matej Vošner**

Press CLIPPING d.o.o., pressclipping.si
Objave so namenjene interni uporabi v skladu z odločbami ZASP in se brez soglasja imetnika pravic ne smejo prosto razmnoževati in distribuirati!

29. 10. 2026 **Pravna praksa - priloga** Stran/Termin: 2
Naslov: Skupno premoženje med matematiko in sodniško presojo Naklada:
Avtor: Veronika Svetina Površina/Trajanje: 3.479,40
Rubrika/Oddaja: / Žanr: POROČILO
Gesla: GRADNJA STANOVANJ



Veronika Svetina,
mag. prava,
odvetniška kandidatka
v Odvetniški pisarni
PETERKA & PARTNERS –
Podružnica v Sloveniji

Slovenska sodna praksa pri določanju deležev zakoncev in zunajzakonskih partnerjev na skupnem premoženju že desetletja ponavlja skoraj doktrinarno utrjeno stališče, da spor o deležih na skupnem premoženju ni »obračunska pravda« ter da določanje deležev »ni matematični izračun«.[1] Izhodišče ima jasno zakonsko podlago. Po 74. členu Družinskega zakonika (DZ)[2] velja domneva, da sta deleža zakoncev na skupnem premoženju enaka. Partner, ki zatrjuje drugačno razmerje, ga mora dokazati, pri čemer mora sodišče upoštevati vse okoliščine primera, zlasti dohodke zakoncev, pomoč drugemu zakoncu, varstvo in vzgojo otrok, gospodinjska dela, skrb za dom in družino ter sodelovanje pri upravljanju, ohranjanju in povečanju premoženja. Zakon obenem izrecno določa, da se neznatna razlika v prispevkih ne upošteva.

Skupno premoženje med matematiko in sodniško presojo

O metodološki nepredvidljivosti določanja deležev na skupnem premoženju

Na prvi pogled je takšno izhodišče razumljivo. Življenjska skupnost ni gospodarska družba, partnerja praviloma ne vodita evidence, kdo je v posameznem mesecu zaslužil koliko, kdo je otroka peljal k zdravniku, kdo je večkrat skuhal večerjo in kdo je organiziral obnovo hiše. Družinsko življenje je nedvomno kompleksnejše od preglednice v Excelu. Toda ali iz tega res sledi, da je najboljša alternativa »celovita ocena« sodišča, katere končni rezultat je – paradoksalno – vedno izražen v matematičnem razmerju? 50 : 50, 55 : 45, 60 : 40, 70 : 30 in druge variacije.

Če mora biti rezultat številka, se je legitimno vprašati, kako smo do nje prišli. In predvsem: zakaj 55 : 45, in ne 60 : 40? Zakaj 65 : 35, in ne 70 : 30? Prav na tem mestu se zdi slovenska sodna praksa presenetljivo nepripravljena ponuditi metodološko prepričljiv odgovor.

Problem, ki ga opažam, namreč ni v tem, da pravo zavrača avtomatično formulo, po kateri bi razmerje plač 70 : 30 nujno pomenilo tudi deleže 70 : 30. Problem nastane, ko iz upravičene zavrnitve preveč poenostavljene matematike preidemo skoraj neposredno v odsotnost transparentne metode vrednotenja. Med ugotovitvijo, da je eden od partnerjev ustvarjal bistveno več prihodkov, drugi pa je v večji meri skrbel za družino, in končnim sklepom, da zato deleža znašata na primer 55 : 45, obstaja odločilen vrednostni korak. Prav ta korak v sodni praksi pogosto ostaja nepojasnjen oziroma skrit za formulacijo o »celoviti presoji vseh okoliščin«.

Ko je matematika mogoča – in ko nenadoma ni več

Posebej zanimiva je sodba Višjega sodišča v Ljubljani, opr. št. II Cp 291/2022 z dne 26. maja 2022, saj ilustrativno pokaže, da matematično vrednotenje prispevkov ni nemogoče. Sodišče je samo izrecno zapisalo, da večine nefinančnih prispevkov zaradi njihove narave ni mogoče natančno določiti, zaradi česar presoja ni »zgolj matematičen obračun«, vendar je hkrati dodalo, da je matematični izračun lahko del presoje pri prispevkih, katerih vrednost je mogoče opredeliti v denarju – zlasti pri prihodkih in vložkih posebnega premoženja. Življenjska skupnost pravdnih strank je trajala približno 26 let. Sodišče je ugotovilo, da sta imela zakonca ves čas približno enake dohodke, medtem ko je tožnica v celoti skrbela za gospodinjstvo in v večji meri tudi za varstvo in vzgojo njunih dveh otrok, saj je bil toženec zaradi dela v tujini pogosto odsoten. Tožnica je pred zakonsko zvezo kupila stanovanje, ki je bilo njeno posebno premoženje. Pozneje ga je prodala, 100.000 nemških mark kupnine pa vložila v skupno hišo. Vrednost hiše ob izgradnji je znašala 300.000 nemških mark. Sodišče je brez posebnih zadržkov ugotovilo, da je njen posebni vložek predstavljal tretjino vrednosti hiše. Ker je bila poznejša ocenjena vrednost hiše 330.000 evrov, je ta delež preslikalo v 110.000 evrov. Nato je na skupni aktivi v vrednosti 396.000 evrov izračunalo, da tožničin premoženjski vložek po zaokrožitvi utemeljuje 64-odstotni delež, tožencev pa 36-odstotnega.[3]

Do tu je metoda izjemno jasna in preverljiva. Nato pa pridejo nefinančni prispevki. Sodišče je ugotovilo, da sta bila varstvo in vzgoja otrok v pretežni meri skrb tožnice, gospodinjska opravila pa njena izključna skrb. Zaradi tega je njen na 64 odstotkov zaokroženi delež povečalo za dodatnih šest odstotnih točk, na 70 odstotkov.

In tu lahko storimo nekaj, čemur se sodna praksa praviloma izogiba, in sicer ponazorimo premoženjski učinek takšne korekcije. Pri aktivi v vrednosti 396.000 evrov predstavlja zaokroženi delež 64 odstotkov znesek 253.440 evrov, 70 odstotkov pa 277.200 evrov.[4] Premik zaradi ugotovljenega večjega nefinančnega prispevka je imel torej v tej konkretni zadevi premoženjski učinek 23.760 evrov.[5] Gre torej za premoženjski učinek približno 26 let izključne skrbi za gospodinjstvo in večjega prispevka k vzgoji dveh otrok, pri čemer sodba pritožbenega sodišča ne razkrije metodologije,

[1] Glej zlasti sodbo VS RS, opr. št. II Ips 895/2007 z dne 26. avgusta 2009, 7. točka obrazložitve; sodbo VS RS, opr. št. II Ips 294/2015 z dne 13. julija 2017, 9. točka obrazložitve; sodbo VSL, opr. št. I Cp 556/2015 z dne 13. maja 2015, 8. in 9. točka obrazložitve; sodbo VSL, opr. št. II Cp 291/2022 z dne 26. maja 2022, 9. in 11. točka obrazložitve; sodbo VSL, opr. št. II Cp 1150/2024 z dne 30. januarja 2026, 30.–34. točka obrazložitve.

[2] Ur. l. RS, št. 15/17 in nasl.

[3] Sodba VSL, opr. št. II Cp 291/2022 z dne 26. maja 2022, 9. in 11. točka obrazložitve.

[4] Pri tem je treba upoštevati, da je sodišče izhodiščni delež zaokrožilo: iz ugotovljenih zneskov izhaja razmerje 253.000 evrov proti 396.000 evrov, torej približno 63,89 odstotka. Ne en ne drugi znesek pa ne predstavlja celotnega neto premoženjskega učinka, saj se določeno razmerje 70 : 30 uporablja tudi za ugotovljeno skupno pasivo.

[5] Izračun je za potrebe tega prispevka poenostavljen in upošteva zgolj vrednost skupne aktive, brez upoštevanja morebitne pasive.

Press CLIPPING d.o.o., pressclipping.si
Objave so namenjene interni uporabi v skladu z odločbami ZASP in se brez soglasja imetnika pravic ne smejo prosto razmnoževati in distribuirati!



na podlagi katere je bilo takšno življenjsko dejansko stanje ovrednoteno prav s šestimi odstotnimi točkami.

Seveda to ne pomeni, da je sodišče izrecno določilo, da sta vzgoja otrok in skrb za gospodinjstvo vredni 23.760 evrov. Pravno natančneje je reči, da je korekcija, ki jo je sodišče opravilo zaradi teh nefinančnih prispevkov, povzročila za 23.760 evrov drugačno razdelitev premoženja. Toda prav to odpira bistveno vprašanje, zakaj prav šest odstotnih točk. Zakaj ne tri? Zakaj ne deset? Sodišče je bilo sposobno zelo natančno matematično rekonstruirati vrednost posebnega vložka, pri naslednjem koraku pa se metoda zaključi z oceno, da pretežna skrb za otroke in izključna skrb za gospodinjstvo pomenita dodatnih šest odstotnih točk.

Še izrazitejši je primer iz sodbe Vrhovnega sodišča RS, opr. št. II Ips 20/2019 z dne 9. maja 2019. Šlo je za zadevo relativno velike premoženjske vrednosti. V skupno premoženje so sodili stanovanje in garaža ter terjatev iz prodaje točk investicijskih skladov v višini 792.836,25 evra, celotna ugotovljena vrednost skupnega premoženja pa je znašala 1.222.836,25 evra. Tožnica je v relevantnem obdobju ustvarila 73.127,40 evra prihodkov, toženec pa 208.377,44 evra. Vrhovno sodišče je po korekciji glede darila tožencu matere ugotovilo, da tožničin čisti denarni prispevek predstavlja 5,98 odstotka oziroma približno 6 odstotkov vrednosti skupnega premoženja.[6]

Tudi dejansko stanje glede družinskega dela je bilo razmeroma natančno ugotovljeno. Partnerja sta imela dva otroka. Pri sinu so že od osmega meseca pomagale varuške, po prvem letu sta otroka obiskovala vrtec. Večino gospodinjskih del sta opravljali najeti čistilka in gospodinja, za popravila so najemali zunanjo pomoč, družina pa se je pogosto prehranjevala v gostinskih lokalih. Oba partnerja sta bila zaradi dela, tožnica pa tudi zaradi študija, veliko odsotna. Sodišče je zato ugotovilo, da sta bila pri skrbi za gospodinjstvo v bistvenem izenačena, vendar je tožnica zlasti v prvem letu življenja otrok prevzela nekoliko več skrbi za njuno varstvo in vzgojo.[7]

Končni delež tožnice je Vrhovno sodišče določilo na 10 odstotkov. Tako je finančno izhodišče približno 6 odstotkov zaradi drugih relevantnih okoliščin postalo 10 odstotkov. Pri skupni vrednosti 1.222.836,25 evra pomeni 6 odstotkov približno 73.370 evrov, 10 odstotkov pa približno 122.284 evrov. Premoženjski učinek štirih dodatnih odstotnih točk je tako znašal skoraj 49.000 evrov.

Še posebej zanimiva pa je primerjava odločitev sodišč na posameznih stopnjah v tej zadevi. Sodišče prve stopnje je tožnici določilo 8 odstotkov, Višje sodišče je njen delež povečalo na 15 odstotkov, Vrhovno sodišče pa ga je nato določilo na 10 odstotkov.[8] Pri isti premoženjski masi to pomeni približno 97.827 evrov, 183.425 evrov in 122.284 evrov. Razlika med prvostopenjsko in drugostopenjsko presojo je torej znašala približno 85.599 evrov, med drugostopenjsko in končno odločitvijo Vrhovnega sodišča pa več kot 61.000 evrov. Res je, da je Vrhovno sodišče poseglo tudi v pravno obravnavo darila tožencu matere, zato vseh razlik ni mogoče pripisati zgolj drugačnemu vrednotenju skrbstvenega oziroma nefinančnega prispevka. Vendar končna odločba še vedno omogoča zelo jasno rekonstrukcijo: denarni prispevek tožnice je predstavljal približno 6 odstotkov vrednosti skupnega premoženja, njen končni delež 10 odstotkov, večji nefinančni prispevek pa predstavlja razlog za razliko. Tisto, česar iz sodbe ni mogoče razbrati, je metoda, ki pojasnjuje, zakaj je ta razlika vredna prav štiri odstotne točke.

Vprašanje ni, ali ima nefinančni prispevek vrednost. Sodišča mu očitno že pripisujejo zelo konkretno premoženjsko vrednost oziroma vsaj premoženjski učinek. Vprašanje je, zakaj metoda te pretvorbe ni transparentna.

Zanimiv kontrast ponuja sodba Višjega sodišča v Ljubljani, opr. št. I Cp 1258/2023 z dne 26. januarja 2024, ki se je nanašala na nekdanja zunajzakonska partnerja. V skupno premoženje so sodile tri parcele s stanovanjsko hišo, denarni prihranki toženke v višini 67.904,50 evra in neodplačan kredit. Za gradnjo sta partnerja najela kredit v višini 205.000 evrov in dodatno posojilo 60.000 evrov. Toženka je imela med skupnostjo v povprečju štirikrat višjo plačo od tožnika in je v celoti skrbela za organizacijo financiranja gradnje, tožnik pa je večino svojega časa namenil gradnji stanovanjske hiše, pri kateri so mu pomagali prijatelji in sorodniki. Pri gospodinjstvu in vzgoji sina sta bila po ugotovitvah sodišča enakomerno udeležena. Končno razmerje deležev je bilo 65 : 35 v korist toženke.[9]

Če bi gledali zgolj razmerje plač, bi štirikrat višji dohodek matematično pomenil deleža 80 : 20. To seveda ni pravno pravilno izhodišče za določitev deležev, saj je treba upoštevati tudi dejansko delo tožnika pri gradnji hiše in vse druge relevantne okoliščine. Toda ravno to pokaže metodološki problem. Rezultat je 65 : 35, objavljena pritožbena sodba pa ne ponudi kvantificirane razlage, kolikšno težo je pripisala tožnikovemu fizičnemu delu pri gradnji, kolikšno toženkini organizaciji financiranja in kako so se ti prispevki medsebojno izravnali. Višje sodišče odgovori, da gre za »celovito presojo«, da večine nepremoženjskih prispevkov ni mogoče natančno denarno ovrednotiti in da sta deleža 65 : 35 glede na ugotovljena dejstva »povsem ustrezna«.

Ker sodba ne vsebuje ugotovljene tržne vrednosti celotne premoženjske mase, tega 15-odstotnega odmika od golega plačnega razmerja ni mogoče korektno izraziti v evrih. Iz objavljene pritožbene odločbe zato ni mogoče rekonstruirati kvantificirane metodologije, ki je vodila do končnega deleža. Poznamo rezultat, ne poznamo pa metodologije njegovega nastanka.[10]

Še en primer predstavlja zelo sveža sodba Višjega sodišča v Ljubljani, opr. št. II Cp 1150/2024 z dne 30. januarja 2026. Obseg skupnega premoženja je bil očitno precejšen. Vanj so sodili hiša na A., dve stanovanji v B. in še eno stanovanje v C., torej hiša in tri stanovanja, poleg tega čoln, dve motorni kolesi, osebni avtomobil, 71.326,55 evra denarnih sredstev, 84.957 delnic družbe D., d. d., ter terjatev do tretjih oseb, katere končna višina v tem postopku ni bila ugotovljena. Delež tožnice je bil določen na 35 odstotkov, delež toženca pa na 65 odstotkov.[11]

Sodba ne vsebuje tržnih vrednosti navedenega premoženja, zato dejanske skupne vrednosti premoženjske mase iz objavljene odločbe ni mogoče izračunati. Vendar je mogoče za ponazoritev premoženjskih posledic določenih deležev opraviti hipotetičen izračun.

Če bi za potrebe tega ilustrativnega preizkusa hiši pripisali vrednost 350.000 evrov, vsakemu od treh stanovanj pa po 250.000 evrov, bi samo nepremičnine znašale 1.100.000 evrov. Če temu dodamo izrecno ugotovljenih 71.326,55 evra denarnih sredstev ter zgolj 100.000 evrov skupne ilustrativne vrednosti za 84.957 delnic gospodarske družbe, čoln, dve motorni kolesi, osebni avtomobil in terjatev do tretjih oseb, dobimo vrednost skupnega premoženja v višini 1.271.326,55 evra. Ob tako predpostavljeni vrednosti bi 35-odstotni delež tožnice znašal približno 444.964 evrov, 65-odstotni delež toženca pa približno 826.362 evrov.

Prav zato je dejansko stanje v tej odločbi zanimivo. Sodišče je izrecno ugotovilo, da je praktično vse delo in skrb za družino prevzela tožnica, da je njen nematerialni prispevek bistveno presegal tožničevega in da je s prevzemom praktično celotne skrbi za družino tožencu omogočila, da se je v celoti posvetil svoji zelo uspešni karieri. Imela sta tri otroke. Hkrati je sodišče poudarilo, da ta njen prispevek ves čas trajanja življenjske skupnosti ni bil enako

[6] Sodba VS RS, opr. št. II Ips 20/2019 z dne 9. maja 2019.

[7] Prav tam.

[8] Primerjaj sodbo VS RS, opr. št. II Ips 20/2019 z dne 9. maja 2019 in sodbo VSL, opr. št. I Cp 2807/2017 z dne 21. junija 2018.

[9] Sodba VSL, opr. št. I Cp 1258/2023 z dne 26. januarja 2024.

[10] Za celovito oceno obrazloženosti bi bilo treba pregledati tudi razloge iz 28.–36. točke obrazložitve prvostopenjske sodbe, na katere se sklicuje pritožbeno sodišče. Glej sodbo VSL, opr. št. I Cp 1258/2023 z dne 26. januarja 2024, 9. točka obrazložitve in opomba 8.

[11] Sodba VSL, opr. št. II Cp 1150/2024 z dne 30. januarja 2026.

III

Press CLIPPING d.o.o., pressclipping.si
Objave so namenjene interni uporabi v skladu z odločbami ZASP in se brez soglasja imetnika pravic ne smejo prosto razmnoževati in distribuirati!



intenziven. Z osamosvojitvijo otrok je skrb zanje odpadla, pomemben del premoženja pa je bil ustvarjen tudi pozneje. Toženec se je po približno petih letih skupnega življenja začel vzpenjati po karierni lestvici, njegova pokojnina je bila pozneje trikrat višja od tožničine, tudi po upokojitvi pa je pridobival dodatne dohodke. Sodišče je posebej poudarilo tudi njegove poslovne in investicijske odločitve ter njihov vpliv na rast premoženja družine.[12]

Ta sodba je zato v enem pogledu celo bolj sofisticirana od nekaterih starejših odločitev, saj vsaj poskuša časovno razlikovati med obdobjem intenzivne skrbi za tri otroke in poznejšim obdobjem ustvarjanja premoženja. Hkrati pa zelo izrazito ponovi klasično doktrino: zmotno naj bi bilo prepričanje, da je treba finančne prispevke izračunati. Ne gre za obračunsko pravdo, temveč za »približke in oceno različnih oblik prispevkov zakoncev«, ki jih ni mogoče natančno izmeriti. Končni rezultat je 65 : 35.

In prav tu se najjasneje pokaže problem. Sodišče nam precej dobro pove, zakaj je tožencev delež večji. Ne pove pa, zakaj tožencev delež presega polovico prav za 15 odstotnih točk, in ne za 10 ali 20. Prav tako ne moremo rekonstruirati, koliko od tožničinega končnega 35-odstotnega deleža predstavlja njen lastni finančni prispevek in koliko premoženjski korektiv za dejstvo, da je praktično v celoti prevzela skrb za družino in tri otroke. To pomeni, da bi bilo napačno reči, da je bila njena skrb za tri otroke »vredna« 444.964 evrov. Njeno 35-odstotno upravičenje zajema tudi druge oblike prispevkov. Toda ravno odsotnost možnosti takšne razčlenitve je predmet kritike, saj je sodišče nefinančnemu prispevku nedvomno pripisalo pomemben premoženjskopravni učinek, iz pritožbene sodbe pa ni mogoče ugotoviti njegove velikosti.

Zato primerjava sodb kaže na pomanjkanje enotnega in preglednega metodološkega pristopa k določanju deležev. V sodbi VSL, opr. št. II Cp 291/2022 z dne 26. maja 2022, je mogoče ugotoviti, da je finančno oziroma premoženjsko izhodišče po zaokrožitvi znašalo 64 odstotkov, zaradi upoštevanja nefinančnih prispevkov pa je bil delež povečan za šest odstotnih točk. V sodbi VS RS, opr. št. II Ips 20/2019 z dne 9. maja 2019, je mogoče rekonstruirati, da je čisti finančni prispevek tožnice predstavljal približno 6 odstotkov vrednosti skupnega premoženja, njen končni delež pa je bil določen na 10 odstotkov. V drugih zadevah pa dobimo zgolj končni odstotek, do katerega naj bi sodišče prišlo na podlagi »celovite presoje«. Zakaj je matematika v enem primeru legitimni del presoje, v drugem pa je že samo prizadevanje za natančnejše ugotavljanje finančnih prispevkov označeno kot napačno razumevanje narave spora?

Koliko je gospodinjsko delo dejansko »vredno«?

Kritika takšne metodologije oziroma njene odsotnosti ne pomeni, da varstvo in vzgoja otrok ali gospodinjsko delo nimata ekonomske vrednosti. Prav nasprotno. Partner, ki zaradi treh majhnih otrok deset let ne dela, opusti kariero, izgubi možnosti napredovanja, prihodke in del pokojninske osnove ter s tem drugemu dejansko omogoči intenzivnejšo poklicno ali podjetniško pot, lahko k ustvarjanju družinskega premoženja prispeva izjemno veliko. Toda tak položaj ni ekonomsko enak položaju dveh polno zaposlenih partnerjev, od katerih eden ob nespremenjeni karieri nekoliko pogosteje kuha, nakupuje, pere perilo ali organizira družinske obveznosti.

Sodna praksa oba položaja praviloma obravnava v okviru iste široke kategorije, ki zajema »varstvo in vzgojo otrok, gospodinjska dela ter skrb za dom in družino«. Toda enakopravno priznanje različnih oblik dela še ne pomeni njihove enake ekonomske teže. Če eden od partnerjev ustvarja na primer štirikrat višje prihodke, drugi pa opravlja nekaj več gospodinjskega dela, bi moralo biti relevantno ne samo abstraktno dejstvo, da je drugi »več skrbel za dom«, temveč tudi, koliko več, kako dolgo, kako zahtevno je bilo to delo, ali je zaradi tega utrpel dejansko poklicno ali finančno izgubo in ali je prav njegov dodatni domači prispevek prvemu partnerju dejansko omogočil ustvarjanje večjega premoženja.

Vrednotenje neplačanega gospodinjskega dela

Prav pri tem nekoliko težje sprejmem kategorično idejo, da nefinančnega dela ni mogoče strukturirano vrednotiti. Ekonomija že dolgo pozna metodologije za vrednotenje neplačanega gospodinjskega dela. OECD (Organisation for Economic Co-operation and Development) opisuje dva klasična pristopa. Metoda nadomestitvenih stroškov (»*replacement-cost approach*«) vrednost gospodinjskega dela ocenjuje glede na ceno primerljivih storitev na trgu, torej glede na to, koliko bi stalo, če bi enako delo opravljala plačana oseba. Metoda oportunitetnih stroškov (»*opportunity-cost approach*«) pa vrednost gospodinjskega dela ocenjuje glede na potencialni dohodek iz plačanega dela, ki se mu posameznik odpove, ker svoj čas nameni gospodinjskim opravilom. OECD izrecno poudarja, da imata oba pristopa metodološke omejitve in lahko dajeta zelo različne rezultate.[13] To pa ni razlog, da bi bilo vrednotenje samo po sebi nemogoče.[14]

UNECE (United Nations Economic Commission for Europe) je pripravil celo poseben priročnik za vrednotenje neplačanega gospodinjskega dela (»*Guide on Valuing Unpaid Household Service Work*«), ki sistematično obravnava merjenje delovnega vložka, njegovo denarno vrednotenje, metodološke težave in različne načine izračunavanja vrednosti neplačanih gospodinjskih storitev. Priročnik med drugim opisuje vrednotenje, ki izhaja iz časa, porabljenega za posamezna gospodinjska opravila, pri čemer razlikuje med uporabo splošnih plačnih postavk za gospodinjska dela in postavk za posamezne specializirane storitve, kot so varstvo otrok, priprava hrane ali vzdrževalna dela. Obenem opozarja na omejitve takšnega vrednotenja, zlasti na težave pri merjenju porabljenega časa, sočasnem opravljanju več dejavnosti in izbiri ustreznih primerljivih tržnih storitev. Pomembno pa je, da teh metodoloških omejitev ne obravnava kot nepremostljive ovire za vrednotenje, temveč kot vprašanja, ki jih je treba pri izbiri in uporabi posamezne metode ustrezno upoštevati.[15]

Poanta seveda ni, da bi moralo sodišče za vsako skuhano večerjo poiskati tržno ceno kuharskega dela ali zahtevati, da partnerja dvajset let vodita časovnico gospodinjskih opravil. To bi bila druga skrajnost in bi ustvarjala lažno natančnost. Toda »ni mogoče popolnoma natančno izmeriti« ni isto kot »ni mogoče strukturirano ovrednotiti«.

Prav zgoraj navedeni metodi nadomestitvenih stroškov in oportunitetnih stroškov omogočata razlikovanje, ki ga sodna praksa danes pogosto zabriše. Če je partner zaradi skrbi za otroke dejansko pet let ostal zunaj trga dela, lahko vsaj ocenimo, kakšen dohodek je izgubil. Če je še naprej delal polni delovni čas in njegova kariera ni bila prizadeta, njegovi oportunitetni stroški iz tega naslova niso enaki. Če gre za običajno gospodinjsko opravilo, je mogoče ugotoviti približno tržno ceno njegove nadomestitve. Če pa gre za

[12] Sodba VSL, opr. št. II Cp 1150/2024 z dne 30. januarja 2026, 30.–34. točka obrazložitve.

[13] OECD, Bringing Household Services Out of the Shadows: Formalising Non-Care Work in and Around the House, OECD Publishing, Paris 2021, poglavje 3, okvir 3.2., <https://doi.org/10.1787/fbea8f6e-en>.

[14] Sodna praksa sicer tržnega obračunavanja ne zavrača le zaradi merilnih težav, temveč tudi zaradi pravne narave skupnega premoženja. Glej sodbo VSL, opr. št. I Cp 556/2015 z dne 13. maja 2015, 8. točka obrazložitve.

[15] UNECE, Guide on Valuing Unpaid Household Service Work, Združeni narodi, New York in Ženeva 2017, poglavje 3 in poglavje 8, str. 22–28 in 157, <https://unece.org/info/Statistics/pub/21856>.

Press CLIPPING d.o.o., pressclipping.si
Objave so namenjene interni uporabi v skladu z odločbami ZASP in se brez soglasja imetnika pravic ne smejo prosto razmnoževati in distribuirati!



intenzivno vsakodnevno skrb za več majhnih otrok ali otroka s posebnimi potrebami, je položaj bistveno drugačen.

To je posebej pomembno pri premoženju velike vrednosti. Predstavljajmo si dve skoraj identični družini. V obeh partner A opravlja nekoliko več gospodinjskega dela kot partner B. V prvi družini v dvajsetih letih nastane 300.000 evrov premoženja. V drugi partner B ustanovi podjetje, razvije produkt, sprejema podjetniška tveganja, dela bistveno več in podjetje na koncu doseže večmilijonsko vrednost. Ali mora enak dodatni gospodinjski prispevek partnerja A v drugi družini povzročiti večmilijonsko premoženjsko posledico samo zato, ker je bil ekonomski rezultat partnerja B izjemen?

Prav pri takšnih primerih se mi poraja vprašanje, ali sodna praksa dovolj jasno razlikuje med prispevkom k delovanju skupnega gospodinjstva in prispevkom k nastanku konkretnega premoženjskega presežka. Izjemen podjetniški, strokovni ali investicijski rezultat bi bilo treba v izhodišču pripisati predvsem osebi, ki ga je s svojim znanjem, delom, sposobnostmi, odločitvami in prevzetim tveganjem ustvarila. Zato se zdi vprašljivo, ali je mogoče večji gospodinjski ali skrbstveni prispevek že sam po sebi šteti za prispevek k celotnemu poznejšemu povečanju vrednosti podjetja, naložbe ali drugega premoženja.

V ospredju zato ne bi smelo biti zgolj vprašanje, kdo je več skrbel za gospodinjstvo, temveč predvsem, kakšen dejanski ekonomski učinek je imel ta večji gospodinjski ali skrbstveni prispevek. Je partner zaradi njega zmanjšal delovni čas? Se je odpovedal zaposlitvi ali napredovanju? Je prevzel toliko družinskih obveznosti, da je drugi lahko delal 60 ur tedensko? Ali pa sta oba delala polni delovni čas, razlika pa je bila predvsem v vsakodnevni razporeditvi običajnih domačih opravil?

Prav v prvih naštetih primerih bi bilo mogoče nefinančni prispevek bistveno konkretneje ekonomsko ovrednotiti. Če je partner zaradi skrbi za otroke pet let delal 30 namesto 40 ur tedensko, je razlika med dejansko prejetim dohodkom in dohodkom, ki bi ga ob polnem delovnem času lahko ustvaril, razmeroma jasno določljiva. Enako velja, če se je zaradi družinskih obveznosti odpovedal konkretnemu napredovanju. Primerjati je mogoče njegovo dejansko plačo s plačo, ki bi jo prejemal na višjem delovnem mestu. Če je začasno povsem opustil zaposlitev, je mogoče ugotoviti izgubljeni dohodek v tem obdobju, pri daljših prekinitvah pa vsaj oceniti tudi posledice za nadaljnje napredovanje, pokojninsko osnovo in druge prejemke. Navedeno bi predstavljalo precej objektivnejše izhodišče za vrednotenje njegovega nefinančnega prispevka. Prav tako bi tak pristop nefinančni prispevek še vedno ustrezno varoval, vendar bi ga vezal na konkretne in preverljive ekonomske posledice, namesto da ostane pretežno v okviru splošne opisne ocene, ki se žal pogosto zdi precej pavšalna.

Prav takšno razlikovanje bi omogočilo jasneje ločiti med nefinančnim prispevkom, ki ima za enega od partnerjev dejanske in pomembne ekonomske posledice, ter običajnimi razlikami v vsakodnevni razporeditvi gospodinjskih opravil. To je pomembno tudi zato, ker že sam 74. člen DZ določa, da se neznatna razlika v prispevkih k skupnem premoženju ne upošteva. Če zakon takšno razlikovanje izrecno zahteva, bi pričakovali, da bo sodna praksa razvila bolj izdelana merila za presojo, kdaj razlika pri nefinančnih prispevkih sploh preseže prag neznatnosti. Je razmerje 55 : 45 pri gospodinjskih opravilih še neznatno? Kaj pa 60 : 40? In predvsem, kdaj nekoliko večji prispevek pri gospodinjstvu in skrbi za družino postane dovolj pomemben, da upraviči pet, deset, petnajst ali več odstotnih točk razlike na skupnem premoženju? Zakon sodišču nedvomno pušča široko vrednostno presojo, vendar sodna praksa tega prostora za zdaj ni zapolnila z dovolj jasno in predvidljivo metodologijo.

»Celovita ocena« ali nadomestek za manjkajoče strokovno znanje?

Ob stalnem poudarjanju, da določanje deležev »ni matematični izračun«, se mi zato poraja še nekoliko neprijetnejše institucionalno vprašanje, ali so takšni primeri res po svoji naravi neprimerni za kvantitativno analizo ali pa pravni sistem od sodišča zahteva ekonomsko vrednotenje, za katero sodnik praviloma nima posebnega strokovnega znanja.

Sodnik je pravnik. Njegova naloga je ugotavljanje pravno relevantnih dejstev, njihova subsumpcija pod ustrezne pravne norme in sprejem končne odločitve. Praviloma pa ni ekonomist, finančni analitik, strokovnjak za vrednotenje podjetij ali strokovnjak za ekonomiko gospodinjstva oziroma drugih oblik neplačanega dela. Prav zato pravdni postopek sploh pozna institut izvedenca. Po 243. členu Zakona o pravdnem postopku (ZPP)[16] sodišče izvede dokaz z izvedencem, kadar je za ugotovitev ali razjasnitev dejstva potrebno strokovno znanje, s katerim samo ne razpolaga.

Pri vrednotenju nepremičnine se nam ne zdi nenavadno, da sodnik sam ne določi njene tržne vrednosti. Pri vrednotenju gospodarske družbe od njega ne pričakujemo, da bo sam opravil strokovno oceno njene vrednosti. Tudi pri tehničnih, medicinskih ali gradbenih vprašanjih sodišče praviloma postavi izvedenca. Zakaj torej ne bi bilo mogoče uporabiti enakega pristopa pri določanju deležev na skupnem premoženju, vsaj glede tistih prispevkov partnerjev, ki jih je mogoče objektivno ekonomsko ovrednotiti?

Izvedenec finančne ali ekonomske stroke seveda ne bi smel odločiti, ali enemu zakoncu pripada 60 odstotkov in drugemu 40 odstotkov. Tako kot velja že sedaj v sodnih postopkih, bi bila njegova naloga podati strokovno oceno na podlagi svojega posebnega strokovnega znanja, končna pravna presoja in odločitev pa bi ostali v pristojnosti sodišča. Lahko pa bi sodišču zagotovil bistveno bolj objektivno in preverljivo podlago za odločitev. Ta analiza izvedenca bi lahko obsegala razmerje med prihodki partnerjev v relevantnem obdobju, vrednotenje vloženega posebnega premoženja, oceno stroškov nadomestitve pomembnejših oblik neplačanega gospodinjskega dela, oceno oportunitetnih stroškov zaradi zmanjšanja ali opustitve pridobitne dejavnosti ter oceno obdobij, v katerih so takšni stroški nastajali. Kjer bi bilo to mogoče, bi lahko izvedenec ocenil tudi ekonomsko povezanost posameznih prispevkov z nastankom oziroma povečanjem vrednosti konkretnega premoženja.

Zanimivo je, da se vprašanje izvedenca finančne stroke pojavi tudi v sodbi VSL, opr. št. II Cp 1150/2024 z dne 30. januarja 2026. Tožnica je med drugim predlagala, naj izvedenec ugotovi prihodke toženca iz naslova delnic, in zatrjevala, da je mogoče finančni prispevek zakoncev ugotoviti tudi matematično. Višje sodišče je pritrdilo zavrnitvi tega dokaznega predloga zaradi njegove informativne narave in pomanjkljive trditvene podlage. Obenem pa je v okviru presoje deležev zavrnilo tudi stališče tožnice, da je treba finančne prispevke zakoncev matematično izračunati, ter ponovno poudarilo, da ne gre za obračunsko pravdo, temveč za približno oceno različnih oblik prispevkov.[17] Prav tu pa se pojavi dilema. Če sodišče meni, da natančnejši ekonomski izračun ni potreben, kako nato vse različne elemente – bistveno višje prihodke, skrb za tri otroke, gospodinjsko delo, investicijske odločitve in povečanje premoženja – samo pretvori v zelo natančen rezultat 65 : 35?

Stališče, da »ne gre za matematični izračun«, je lahko razumljiv opomin, da življenjskih razmerij ni mogoče v celoti spraviti v formulo. Težje pa je sprejeti, da se s tem vnaprej

[16] Ur. l. RS, št. 73/07 – UPB3 in nasl.

[17] Primerjaj sodbo VSL, opr. št. II Cp 1150/2024 z dne 30. januarja 2026, 5., 18. in 30.–34. točka obrazložitve.

V

Press CLIPPING d.o.o., pressclipping.si
Objave so namenjene interni uporabi v skladu z odločbami ZASP in se brez soglasja imetnika pravic ne smejo prosto razmnoževati in distribuirati!



zavrne tudi bolj strukturirana ekonomska analiza. Če sodišče za posamezno vprašanje nima potrebnega strokovnega znanja, je mogoče uporabiti izvedenca.

Posebej paradoksalno je zato, da sodišče po eni strani zavrača natančnejšo kvantifikacijo, po drugi pa nato samo določi delež 60 : 40 ali 65 : 35. Tudi to je kvantifikacija, le da metoda, po kateri je sodišče do nje prišlo, ni jasno razvidna.

Pravna varnost zahteva več kot možnost ugibanja

Pri tem ne gre zgolj za način obrazložitve sodne odločitve, temveč za predvidljivost zelo konkretnih premoženjskih posledic za posameznika.

Načelo pravne države iz 2. člena Ustave Republike Slovenije (URS) zajema tudi zahtevi pravne varnosti in zaupanja v pravo.[18] Ustavno sodišče je poudarilo, da morata biti pravo in ravnanje državnih organov predvidljiva ter da zahteve navedenih ustavnih načel pri svojem odločanju zavezujejo tudi sodišča.[19] Za obravnavano tematiko je pomembna tudi pravica do obrazložene sodne odločbe kot sestavina pravice do enakega varstva pravic iz 22. člena URS. Ustavno sodišče je poudarilo, da mora obrazložitev sodne odločbe stranki omogočiti razumevanje razlogov za sprejeto odločitev ter preizkus njene razumnosti.[20]

To samo po sebi seveda še ne pomeni, da je sedanja ureditev protiustavna. Predvidljivost sodnega odločanja ter jasnost in preverljivost razlogov za sprejeto odločitev pa so povsem legitimna merila, po katerih je mogoče kritično presojati obstoječo sodno prakso.

Za običajnega posameznika je sedanji sistem zelo težko razumljiv *ex ante*. Predstavljajmo si partnerja, ki dvajset let intenzivno dela, napreduje, razvija podjetje ali prevzema poslovna tveganja, ustvarja štirikrat višje prihodke in večino njih namenja družini. Doma pa objektivno opravlja manj gospodinjskih opravil. Ne kuha pogosto. Manjkrat gre po živila. Drugi partner pogosteje organizira zdravnika, šolske aktivnosti ali počitnice. Kaj mu slovensko pravo danes dejansko pove o njegovem prihodnjem premoženjskem položaju? Ali je njegov štirikrat višji dohodek bistven? Ali ga bo večji gospodinjski prispevek drugega partnerja delno »nevtraliziral«? Za pet odstotnih točk? Za petnajst? Kdaj je razlika v domačem delu zgolj »neznatna« in se sploh ne upošteva? In kaj bi moral posameznik v svojem ravnanju storiti drugače, da bi lahko svoje premoženjske posledice vnaprej razumel?

Pravni sistem seveda ne more od partnerjev pričakovati, da bodo dvajset let vodili evidenco, kdo je kolikokrat skuhal večerjo, pobral otroka v vrtcu ali šel v trgovino. Toda prav tako je problematičen sistem, v katerem se lahko ta dejstva po razpadu skupnosti retrospektivno spremenijo v desetine ali stotine tisočev evrov premoženjskih posledic brez dovolj jasne metodologije vrednotenja.

Primer iz sodbe VS RS, opr. št. II Ips 20/2019, to nazorno ponazarja. Razlika med 15-odstotnim deležem, ki ga je določilo Višje sodišče, in končnim 10-odstotnim deležem je pri konkretni masi pomenila več kot 61.000 evrov. Pri skupnem premoženju v vrednosti pet milijonov evrov ena odstotna točka predstavlja že 50.000 evrov, pri premoženju v vrednosti deset milijonov evrov pa 100.000 evrov. Razlika zgolj petih odstotnih točk bi tako pri desetmilijonski premoženjski masi pomenila kar 500.000 evrov razlike v vrednosti deleža posameznega partnerja.

Pri takšnih številkah se mi zdi zahteva, da sodišče pojasni ne le, katere okoliščine je upoštevalo, ampak tudi, kako so te okoliščine vplivale na končni odstotek, povsem legitimna. Morda ne potrebujemo univerzalne enačbe. Potrebujemo pa metodo.

Ena od možnosti bi bila uporaba strukturiranega pristopa, pri katerem bi se najprej, kolikor je to objektivno mogoče, ugotovili in ovrednotili finančni ter drugi merljivi prispevki partnerjev. Nato bi se posebej presodili obseg, intenzivnost, trajanje in ekonomske posledice njunih nefinančnih prispevkov, predvsem pa tudi njihov dejanski vpliv na nastanek, ohranjanje in povečanje skupnega premoženja. Menim namreč, da bi moralo biti pri določanju deležev v ospredju predvsem vprašanje, kateri prispevki so dejansko vplivali na nastanek in obseg skupnega premoženja ter njegovo poznejše povečanje. To seveda ne pomeni, da bi bilo treba nefinančne prispevke zanemariti, temveč da bi bilo treba njihov pomen presojati tudi glede na konkretne ekonomske učinke, vključno z morebitnim omogočanjem večjega poklicnega udejstvovanja drugega partnerja. Na tako ugotovljeni dejanski podlagi bi sodišče opravilo končno presojo vseh prispevkov ter določilo ustrezna deleža. Pri tem ni bistveno, da bi bilo mogoče vsak prispevek izraziti v natančnem denarnem znesku, temveč da bi bilo iz obrazložitve mogoče razbrati, kakšen pomen mu je sodišče pripisalo in zakaj je celovita presoja privedla prav do določenega razmerja deležev.

Na tem mestu se mi poraja še ena dilema. Predstavljajmo si partnerja, ki oba opravljata delo s polnim, osemurnim delovnim časom, pri čemer eden ustvarja petkrat višje prihodke, iz katerih se financira celotno skupno premoženje. Oba imata primerljivo količino časa zunaj poklicnih obveznosti, vendar drugi partner prevzame večino gospodinjskih opravil, ker se prvi vanje preprosto manj vključuje. Takšna porazdelitev obveznosti nedvomno pomeni večji gospodinjski prispevek drugega partnerja, vendar se mi zastavlja vprašanje, v kolikšni meri je ta prispevek dejansko vplival na nastanek oziroma povečanje skupnega premoženja. Če prvi partner višjih prihodkov ni ustvarjal zaradi dodatnega časa, ki mu ga je omogočil drugi partner, temveč predvsem zaradi svoje izobrazbe, strokovnega znanja, sposobnosti ali uspešnejše poklicne poti, ali je mogoče večji gospodinjski prispevek drugega partnerja neposredno povezati tudi s tako ustvarjenim premoženjem? S tem se odpira še širše vprašanje, ali upoštevanje nefinančnih prispevkov v takšnih primerih dejansko pomeni vrednotenje njihovega vpliva na ustvarjanje skupnega premoženja ali pa gre (vsaj deloma) za solidarnostni korektiv, s katerim pravo izravnava neenakomerno porazdelitev družinskih obveznosti. Takšen korektiv je glede na naravo življenjske skupnosti lahko povsem upravičen, vendar se mi zdi legitimno vprašati, v kolikšnem obsegu je primerno, da se odrazi tudi v stvarnopravnih upravičenjih partnerjev. Ne gre namreč zgolj za priznanje vrednosti gospodinjskega dela, temveč za določitev lastninskih deležev na premoženju, ki je lahko vredno več milijonov evrov. Zato bi bilo po mojem mnenju toliko pomembneje jasno razlikovati med dejanskim ekonomskim prispevkom k nastanku oziroma povečanju skupnega premoženja in širšimi razlogi solidarnosti ter pravičnosti, ki jih sodišče upošteva pri končni določitvi deležev.

Prav zaradi navedenega se mi zdi toliko pomembneje, da je iz sodne odločbe mogoče razbrati, kako je sodišče ovrednotilo posamezne prispevke partnerjev in kakšen vpliv jim je pripisalo pri določitvi končnih deležev. V tem pogledu je sodba VSL, opr. št. II Cp 291/2022, metodološko posebej zanimiva, ne glede na to, ali se strinjamo s končnim 70-odstotnim deležem. Iz njene obrazložitve je namreč mogoče rekonstruirati 64-odstotno finančno oziroma premoženjsko izhodišče, ki je bilo ob upoštevanju drugih relevantnih prispevkov povečano za šest odstotnih točk. Takšno presojo je mogoče vsaj deloma preveriti, kritično ovrednotiti in primerjati z drugimi primeri. Bistveno težje pa

[18] Ur. l. RS, št. 33/91-I in nasl.

[19] Odločba US RS, št. Up-164/15 z dne 18. februarja 2016, 6. točka obrazložitve.

[20] Odločba US RS, št. Up-609/12 z dne 23. maja 2013, 7. in 8. točka obrazložitve.

Press CLIPPING d.o.o., pressclipping.si
Objave so namenjene interni uporabi v skladu z odločbami ZASP in se brez soglasja imetnika pravic ne smejo prosto razmnoževati in distribuirati!



je presojati odločitev, pri kateri sodišče ugotovi zgolj, da so bili prihodki enega partnerja »bistveno višji«, prispevek drugega k skrbi za družino pa »večji«, nato pa na podlagi celovite presoje določi deleža 65 : 35, ne da bi bilo jasneje razvidno, kakšno težo je pripisalo posameznim okoliščinam in zakaj so te privedle prav do takšnega razmerja.

Je režim skupnega premoženja še ustrezen?

Ob vsem navedenem pa si bom dovolila iti še korak dlje in odpreti nekoliko bolj temeljno vprašanje, ki presega samo metodologijo določanja deležev na skupnem premoženju. Ali je zakonsko predvideni samodejni nastanek skupnega premoženja v sedanji obliki sploh še najustreznejša rešitev, zlasti ko gre za zunajzakonske partnerje?

Sedanja ureditev ima dolgo zgodovinsko kontinuiteto. Domneva enakih deležev in upoštevanje dohodkov, varstva in vzgoje otrok, domačega dela ter drugih oblik prispevkov sta bila vsebovana že v 59. členu Zakona o zakonski zvezi in družinskih razmerjih (ZZZDR),[21] zakona, ki ga je Skupščina Socialistične republike Slovenije sprejela leta 1976. Današnji 74. člen DZ koncept v bistvenem nadaljuje. Zgodovinski izvor pravila zato sam po sebi ni argument za njegovo neustreznost. Vendar skoraj petdesetletna kontinuiteta upravičuje vsaj vprašanje, ali je model, razvit v bistveno drugačnih družbenih in gospodarskih razmerah, še optimalno prilagojen sodobnim »*dual-career*« gospodinjstvom, podjetništvu, investicijskim portfeljem ter premoženju, ki lahko dosega večmilijonske vrednosti.

Pri zakonski zvezi ima avtomatični zakonski premoženjski režim razmeroma jasno legitimacijsko podlago. Zakonska zveza je formalno pravno dejanje. Partnerja jo zavestno skleneta in s tem vstopita v pravno institucijo, na katero zakon vnaprej veže določene osebne in premoženjske posledice. DZ določa, da za zakonca velja zakoniti premoženjski režim, če se s pogodbo ne dogovorita drugače, skupno premoženje pa so praviloma premoženjske pravice, pridobljene z delom ali odplačno med trajanjem zakonske zveze in življenjske skupnosti.[22]

Pri zunajzakonski skupnosti je položaj konceptualno drugačen. Po 4. členu DZ ima dalj časa trajajoča življenjska skupnost dveh oseb, ki nista sklenili zakonske zveze in med katerima ni razlogov, zaradi katerih bi bila zakonska zveza med njima neveljavna, v razmerju med njima po DZ enake pravne posledice, kakor če bi zakonsko zvezo sklenili. Tudi pravila o pogodbi o ureditvi premoženjskopravnih razmerij se smiselno uporabljajo za zunajzakonska partnerja.

S tem je zakonsko izhodišče pravzaprav zelo močno. Osebi namreč nista opravili nobenega formalnega pravnega dejanja, s katerim bi izjavili, da želita za svoje premoženjske odnose uporabljati režim skupnega premoženja, vendar jima ga pravo ob ugotovitvi obstoja zunajzakonske skupnosti vseeno pripiše. Še več, v primeru spora se lahko šele leta pozneje ugotavlja, ali je zunajzakonska skupnost sploh obstajala, kdaj je nastala in kdaj je prenehala, od tega pa je odvisno, katero premoženje se šteje za skupno. Sodišče pri tem presoja tako zunanje okoliščine skupnega življenja kot notranje elemente partnerskega odnosa, vključno z obstojem skupne volje za oblikovanje trajnejše življenjske skupnosti.[23] Ali se ne zdi, da država s takšno ureditvijo pretirano posega v avtonomijo volje posameznikov, ko dopušča, da sodišče za nazaj presoja naravo in trajanje njunega odnosa ter na podlagi te presoje ugotavlja obsežne premoženjskopravne posledice, čeprav partnerja svoje volje za uporabo takšnega premoženjskega režima nikoli nista izrecno izjavila?

Prav zato me nadaljnji razmislek vodi k vprašanju, zakaj naj odsotnost odločitve za sklenitev zakonske zveze hkrati pomeni odločitev za praktično enak premoženjski režim, kot velja za zakonsko zvezo. Morda bi bilo primerneje izhajati iz drugačne ureditve, po kateri bi bil avtomatični režim skupnega premoženja vezan na formalno sklenitev zakonske zveze, pri kateri je volja obeh partnerjev za vstop v pravno urejeno skupnost jasno izražena. Pri zunajzakonskih partnerjih pa bi bilo mogoče razmišljati o nasprotnem izhodišču, po katerem bi zanje že po samem zakonu veljal režim ločenega premoženja, partnerja pa bi se lahko z izrecno pogodbo dogovorila za uporabo režima skupnega premoženja.

Takšna ureditev bi avtonomijo (jasno izražene) volje posameznikov postavila na višjo raven, kamor po mojem mnenju v današnjem času tudi spada. Danes pravo pri zunajzakonskih partnerjih predpostavlja, da bi se morala, če nista želela skupnega premoženjskega režima, posebej dogovoriti drugače. Lahko pa bi izhajali iz nasprotnega izhodišča. Če želita skupni premoženjski režim, naj ga izrecno izbereta. Pri zakonski zvezi je takšno izhodišče lažje utemeljiti, saj partnerja svojo voljo za vstop v pravno urejeno skupnost izrecno izrazita. Pri zunajzakonski skupnosti pa se odpira vprašanje, ali pravo morda preveč samozavestno pripisuje daljnosežne premoženjskopravne posledice posameznikom, ki svoje volje za njihov nastanek nikoli niso izrecno izrazili.

Če se za konec vrnem k bistvu, menim, da ne glede na to, ali govorimo o zakonski ali zunajzakonski skupnosti, ostaja osrednje vprašanje enako. Kako iz zelo različnih življenjskih in ekonomskih prispevkov partnerjev določiti končna deleža na skupnem premoženju tako, da je rezultat dovolj jasen, preverljiv in predvidljiv?

Prav zato se zdi nekoliko paradoksalno, da je pri vprašanju, katerega odgovor je na koncu vedno izražen v odstotku, dolgoletni poudarek sodne prakse predvsem na tem, da ne gre za matematični izračun. Ne zagovarjam uvedbe toge matematične formule, menim pa, da potrebujemo bolj strukturirano vrednotenje prispevkov, večjo uporabo strokovnega ekonomskega znanja in predvsem jasnejše obrazložitve, kako posamezni prispevki vplivajo na končno določitev deležev. Morda bi bil rezultat še vedno 60 : 40. Toda bistvena razlika bi bila, da bi lahko stranka razumela, zakaj. In prav ta razlika ločuje utemeljeno polje proste sodniške presoje od nepredvidljivosti sodnega odločanja.

[21] Ur. l. SRS, št. 15/76.

[22] Družinski zakonik (DZ), Ur. l. RS, št. 15/17 in nasl., 65.–67. člen.

[23] Sodba VS RS, opr. št. II Ips 361/2017 z dne 5. aprila 2018, 9. točka obrazložitve.

Press CLIPPING d.o.o., pressclipping.si
Objave so namenjene interni uporabi v skladu z odločbami ZASP in se brez soglasja imetnika pravic ne smejo prosto razmnoževati in distribuirati!

29. 10. 2026 www.rtvslo.si Stran/Termin:
Naslov: Vlada po enajstih letih s čela stanovanjskega sklada Naklada:
Avtor: La. Da. Površina/Trajanje: 1,00
Rubrika/Oddaja: Žanr: SPLETNI ČLANEK
Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE



https://www.rtvslo.si/slovenija/vlada-po-enajstih-letih-s-cela-stanovanjskega-sklada-razresila-crtor

Slovenija ›

La. Da.

29. oktober 2026 ob 15.36
MMC RTV SLO, STA

Vlada po enajstih letih s čela stanovanjskega sklada razrešila Črtomirja Remca

Za nemoteno nadaljevanje dela je za vršilca dolžnosti predsednika uprave vlada imenovala Andreja Lazarja

Vlada je na predlog nadzornega sveta in na podlagi odstopnih izjav razrešila predsednika uprave Stanovanjskega sklada RS Črtomirja Remca ter člana uprave Kreša Šavriča in Mitjo Jarca. Za vršilca dolžnosti predsednika uprave je imenovala Andreja Lazarja.



Črtomir Remec. Foto: BoBo

Nadzorni svet javnega sklada je vladi predlagal predčasno razrešitev uprave zaradi neizpolnjevanja ciljev, določenih v poslovnem načrtu sklada, in negospodarnega ravnanja s premoženjem sklada, so po današnji dopisni seji sporočili z vlade.

Po podanem predlogu so predsednik in člana uprave podali nepreklicne odstopne izjave, s katerimi se je nadzorni svet seznanil še isti dan in vladi predlagal predčasno razrešitev.

Za zagotovitev nemotenega delovanja javnega sklada je vlada s petkom za vršilca dolžnosti predsednika uprave imenovala **Andreja Lazarja**, za vršilca dolžnosti članov uprave pa **Nuško Vrabl** in **Boštjana Gorenška**. Funkcije bodo opravljali do imenovanja nove uprave, vendar največ šest mesecev, so zapisali na vladi.

Lazar, nekdanji izvršni direktor Družbe za upravljanje terjatev bank (DUTB), bo tako na položaju po 11 letih začasno nasledil Remca.

Press CLIPPING d.o.o., pressclipping.si
Objave so namenjene interni uporabi v skladu z odločbami ZASP in se brez soglasja imetnika pravic ne smejo prosto razmnoževati in distribuirati!

29. 10. 2026 https://siol.net/ Stran/Termin:
Naslov: Črtomir Remec po 11 letih s čela državnega Naklada:
Avtor: A. P. K., Površina/Trajanje: 1,00
Rubrika/Oddaja: Žanr: SPLETNI ČLANEK
Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE



https://siol.net/novice/slovenija/crtomir-remec-po-11-letih-s-cela-drzavnega-stanovanjskega-sklada

Avtorji:
A. P. K., STA

Četrtek,
29. 10. 2026,
14.31

14 minutes
0
Natisni članek

Črtomir Remec
Stanovanjski sklad RS
vlada
stanovanja

Beograd preplavile množice, Srbijo čaka tesen volilni boj #video

Jelko Kacin razkril, zakaj ni prostora za rdečo zvezdo. Pirc Musarjeve …

Toliko bi investirala vlada v prenovo slovenskega zdravstva

Črtomir Remec po 11 letih s čela državnega stanovanjskega sklada



Po podanem predlogu so predsednik in člana uprave podali nepreklicne odstopne izjave, s katerimi se je nadzorni svet seznanil še isti dan in vladi predlagal predčasno razrešitev.
Foto: Bor Slana/STA

Vlada je na predlog nadzornega sveta in na podlagi odstopnih izjav razrešila predsednika uprave stanovanjskega sklada Črtomirja Remca ter člana uprave Kreša Šavriča in Mitjo Jarca. Za nemoteno nadaljevanje dela je za vršilca dolžnosti predsednika uprave imenovala Andreja Lazarja. Začasno bosta v upravi še Nuška Vrabl in Boštjan Gorenšek.

Nadzorni svet javnega sklada je vladi predlagal predčasno razrešitev uprave zaradi neizpolnjevanja ciljev, določenih v poslovnem načrtu

Press CLIPPING d.o.o., pressclipping.si
Objave so namenjene interni uporabi v skladu z odločbami ZASP in se brez soglasja imetnika pravic ne smejo prosto razmnoževati in distribuirati!



sklada, in negospodarnega ravnanja s premoženjem sklada, so po današnji dopisni seji sporočili z vlade.

Po podanem predlogu so predsednik in člana uprave podali nepreklicne odstopne izjave, s katerimi se je nadzorni svet seznanil še isti dan in vladi predlagal predčasno razrešitev.

Lazar bo na položaju po 11 letih začasno nasledil Remca

Za zagotovitev nemotenega delovanja javnega sklada je vlada s petkom za vršilca dolžnosti predsednika uprave imenovala **Andreja Lazarja**, za vršilca dolžnosti članov uprave pa **Nuško Vrabl** in **Boštjana Gorenška**. Funkcije bodo opravljali do imenovanja nove uprave, vendar največ šest mesecev, so zapisali na vladi.

Lazar, nekdanji izvršni direktor Družbe za upravljanje terjatev bank (DUTB), bo tako na položaju po 11 letih začasno nasledil Remca.



NOVICE
Prodaja se stanovanje za več kot tri milijone evrov, vaša soseda bo Katarina Kresal

NOVICE
Ankaran omejil kratkoročno oddajanje stanovanj na 180 dni

KAJ BERETE ZADNJE OBJAVE

9,28 Vučić presenetil. "Rajši grem v zapor."

6,97 Mesec pojasnil, kako je prišel do kredita s fiksno obrestno mero 1,45 odstotka

6,25 Katarina Benček pokazala škodo, ki je ostala za gosti v njeni istrski vili

6,73 Dva Slovenca na Eurojackpotu zadela lepo vsoto denarja

5,79 Šok v Nemčiji

PRIPOROČAMO

Klima Celje-širok program aerotermičnih na

HORMAN SLOVE #ljubimo vrata

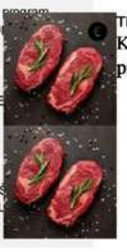
ZASEBNA SPLOŠ ORDINACIJA - ZL dr. med.

Veterinarska boln

USTVARJAMO BR NASMEH

Izdelki za pekars Slovenija

Ne spreglejte



TRENDI
Kako prepoznati sveže meso in ribe ter na kaj paziti pri nakupu?



NOVICE
Janez Janša o Niki Kovač: Ne drži!



NOVICE
Hernija diska: tri pogoste zmote o zdravljenju in fizioterapiji

Press CLIPPING d.o.o., pressclipping.si
Objave so namenjene interni uporabi v skladu z odločbami ZASP in se brez soglasja imetnika pravic ne smejo prosto razmnoževati in distribuirati!

29. 10. 2026 https://si.bloombergadria.com/ Stran/Termin:
Naslov: Vlada spremenila stanovanjsko politiko in že zamenjala Naklada:
Avtor: Uroš Božin Površina/Trajanje: 1,00
Rubrika/Oddaja: Žanr: SPLETNI ČLANEK
Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE

https://si.bloombergadria.com/ekonomija/nepremicnine/116101/vlada-spremenila-stanovanjsko-po

Vlada je na današnji seji sprejela več odločitev, povezanih z javno stanovanjsko politiko. Potrdila je predlog dopolnitev stanovanjskega zakona, sprejela končno poročilo delovne skupine za pripravo novega nacionalnega stanovanjskega programa in imenovala začasno vodstvo Stanovanjskega sklada Republike Slovenije (SSRS).

Kaj prinašajo spremembe stanovanjskega zakona

Predlog dopolnitev stanovanjskega zakona prinaša uskladitev financiranja javnih najemnih in oskrbovanih stanovanj z evropskimi pravili o državnih pomočeh. Javna najemna stanovanja, ki jih zagotavljajo država, občine, javni stanovanjski skladi in neprofitne stanovanjske organizacije, so namenjena predvsem gospodinjstvom, ki si stanovanja ne morejo zagotoviti na trgu.

Predlagana novela njihovo zagotavljanje opredeljuje kot storitev splošnega gospodarskega pomena, določa krog izvajalcev in pravila nadzora nad porabo javnih sredstev ter morebitnimi prekomernimi nadomestili. Vlada je ob tem še predlagala podaljšanje roka za uskladitev poslovanja neprofitnih stanovanjskih organizacij z določbami prenovljenega stanovanjskega zakona do konca leta 2027.

Zaradi neizpolnjevanja ciljev razrešena uprava SSRS

Vlada je razrešila upravo SSRS. Predsednik uprave Črtomir Remec ter člana uprave Krešo Šavrič in Mitja Jarc so po predlogu nadzornega sveta podali nepreklicne odstopne izjave. Nadzorni svet je pred tem kot razlog za predčasno razrešitev navedel neizpolnjevanje ciljev iz poslovnega načrta sklada in negospodarno ravnanje s premoženjem.

Bobo

Vlada je z mesta predsednika uprave SSRS razrešila Črtomira Remca.

Za zagotovitev nemotenega delovanja sklada je vlada za vršilca dolžnosti predsednika uprave imenovala Andreja Lazarja, za vršilca dolžnosti članov uprave pa Nuško Vrabl in Boštjana Gorenška. Začasno vodstvo bo funkcijo opravljalo do imenovanja nove uprave.

SSRS je v obdobju med leti 2015 in 2025 omogočil več kot 5.000 dodatnih javnih najemnih stanovanj. Pod vodstvom Črtomirja Remca je SSRS med največjimi dosežki izpostavljal projekt Novo Brdo v Ljubljani in sosesko Pod Pekrsko gorco v Mariboru.

Država želi povečati fond dostopnih stanovanj

Ministri so se seznanili tudi s končnim poročilom delovne skupine za stanovanjsko politiko, ki je pripravila izhodišča za novi nacionalni stanovanjski program. Med ključnimi usmeritvami so povečanje ponudbe javnih najemnih stanovanj, aktivacija praznih stanovanj in delno zasedenih hiš, prenova obstoječega stanovanjskega fonda ter izboljšanje dostopnosti stanovanj za različne generacije.

Vlada pri reševanju stanovanjskega vprašanja stavi na več javnih najemnih stanovanj, oživljanje praznih nepremičnin in prenovo obstoječega stanovanjskega fonda.

Bobo

Stanovanjski kompleks Novo Brdo

Objave so namenjene interni uporabi v skladu z odločbami ZASP in se brez soglasja imetnika pravic ne smejo prosto razmnoževati in distribuirati!

29. 10. 2026 www.sta.si Stran/Termin:
Naslov: Vlada o gospodarskih temah Naklada:
Avtor: zc/mlu Površina/Trajanje: 1,00
Rubrika/Oddaja: Žanr: SPLETNI ČLANEK
Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, STANOVANJSKI ZAKON

https://www.sta.si/3616319

Vlada je na današnji dopisni seji pripravila predlog državnega proračuna za leto 2028 za potrjevanje v DZ. Izdala je tudi odločbo o prevladi javne koristi energetike za hidroelektrarno Mokrice in razrešila upravo državnega stanovanjskega sklada. Vlada je danes pripravila predlog državnega proračuna za leto 2028 za potrjevanje v DZ. Ker dopolnila k predlogu proračuna niso bila sprejeta, ostaja dopolnjen predlog enak osnovnemu. Prihodki so načrtovani v višini 17,7 milijarde evrov, odhodki v višini 19,4 milijarde evrov, primanjkljaj pa lahko doseže 1,7 milijarde evrov oz. dva odstotka BDP.Izdala je tudi odločbo o prevladi javne koristi energetike nad javno koristjo ohranjanja narave v integralnem postopku izdaje gradbenega dovoljenja za hidroelektrarno Mokrice. Odločba določa obsežne ukrepe za zmanjševanje vplivov na naravo pred gradnjo, med njo in med obratovanjem načrtovane hidroelektrarne, so sporočili po dopisni seji.Na predlog nadzornega sveta in na podlagi odstopnih izjav je vlada razrešila predsednika uprave Stanovanjskega sklada RS Črtomirja Remca ter člana uprave Kreša Šavriča in Mitjo Jarca. Za nemoteno nadaljevanje dela je za vršilca dolžnosti predsednika uprave imenovala Andreja Lazarja. Začasno bosta v upravi še Nuška Vrabl in Boštjan Gorenšek.Določila je besedilo predloga zakona o dopolnitvah stanovanjskega zakona in ga DZ poslala v obravnavo po skrajšanem postopku. Predlog zagotavlja usklajenost sofinanciranja gradnje javnih najemnih in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj s pravili EU o državnih pomočeh ter podaljšuje rok za uskladitev poslovanja neprofitnih stanovanjskih organizacij do 31. decembra 2027, so pojasnili na vladi.Med drugim je vlada danes sprejela končno poročilo o delu delovne skupine vlade za stanovanjsko politiko in ugotovila, da je skupina zaključila svoje delo. Njena osrednja naloga je bila priprava izhodišč za oblikovanje novega nacionalnega stanovanjskega programa.Izdala je uredbo o izvajanju sistema varščin za izpolnitev obveznosti, povezanih z ukrepi skupne kmetijske politike. Organ, pristojen za sprejemanje varščin, povezanih z ukrepi skupne kmetijske politike, je Agencija RS za kmetijske trge in razvoj podeželja.Vlada je izdala odločbo, s katero družbi Scania Leasing dovoljuje uporabo besede Slovenija v spremenjeni firmi družbe, ki se bo glasila TRATON Leasing storitve Slovenija, skrajšano TRATON Slovenija. Družba v Sloveniji opravlja dejavnost financiranja gospodarskih vozil.Sprejela je sklep o prenehanju veljavnosti določbe, ki je takratnemu ministrstvu za okolje, podnebje in energijo ter ministrstvu za finance nalagala pripravo primerjalne analize učinkovitosti poslovanja Sklada Nek kot javnega in proračunskega sklada. Določba sklepa iz decembra 2023 ni več aktualna, saj sta delovanje in učinkovitost sklada že vključena v letno poročanje.Vlada se je seznanila tudi z letnim poročilom družbe Kobilarna Lipica za leto 2025, mnenjem revizorja in poročilom nadzornega sveta. Družba je poslovno leto zaključila s 256.000 evri čistega dobička, ki je bil v celoti uporabljen za kritje prenesene izgube iz preteklih let.Sprejela je stališče, s katerim podpira začetek pogajanj o sporazumu o digitalni trgovini med EU in Kostariko. Namen sporazuma je olajšati čezmejno poslovanje, povečati pravno varnost podjetij ter okrepiti zaupanje potrošnikov v spletno trgovanje.Zakon o interventnih ukrepih za razvoj Slovenije po mnenju vlade učinkovitejše blaži draginjo kot predlagani zakon o začasnih ukrepih za odpravo posledic draginje za najbolj ranljive skupine prebivalstva, ki ga je DZ predložila skupina poslank in poslancev s prvopodpisano Asto Vrečko. Vlada predloga ne podpira.Vlada je razrešila Patricijo Pergar s položaja direktorice Urada RS za nadzor proračuna, organa v sestavi ministrstva za finance. Obenem je izdala odločbo za imenovanje Jožice Barbo Šašek za vršilko dolžnosti direktorja urada.Vlada je odločila, da se v svetu guvernerjev Evropske banke za obnovo in razvoj (EBRD) in v skupini Svetovne banke razreši državnega sekretarja na finančnem ministrstvu Petra Papeža in na to mesto imenuje prav tako državnega sekretarja na ministrstvu za finance Mirana Vičiča.Vlada je sprejela sklep o imenovanju članov sveta za varovanje civilnega letalstva. Imenovanje je potrebno zaradi sprememb v sestavi vlade. Za predsednika sveta je imenovan državni sekretar na ministrstvu za infrastrukturo in energetiko Damijan Jaklin, za namestnika predsednika pa vršilec dolžnosti generalnega direktorja direktorata za letalski in pomorski promet Srečko Janša.Vlada je sprejela sklep o

Press CLIPPING d.o.o., pressclipping.si
Objave so namenjene interni uporabi v skladu z odločbami ZASP in se brez soglasja imetnika pravic ne smejo prosto razmnoževati in distribuirati!

razrešitvi Sama Podgornika in imenovanju Petra Atanasova za predstavnika ustanovitelja v skupščini Slovenskega inštituta za standardizacijo.

Press CLIPPING d.o.o., pressclipping.si
Objave so namenjene interni uporabi v skladu z odločbami ZASP in se brez soglasja imetnika pravic ne smejo prosto razmnoževati in distribuirati!

29. 10. 2026 **Dolenjski list** Stran/Termin: 10
Naslov: V načrtih več kot 500 novih stanovanj Naklada: 9.260,00
Avtor: J. Dolinar Površina/Trajanje: 273,92
Rubrika/Oddaja: IZ NAŠIH OBČIN Žanr: POROČILO
Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA,



STANOVANJSKA GRADNJA V KRŠKI OBČINI

V načrtih več kot 500 novih stanovanj

KRŠKO – V Mestni občini Krško načrtujejo več stanovanjskih projektov, ki bi lahko občutno povečali ponudbo stanovanj. Na novinarski konferenci so predstavili načrte družbe Rudar Senovo in zasebnih investitorjev, ki kratkoročno predvidevajo do 350 stanovanj, dolgoročno pa celo več kot 500.

J. Dolinar



Idejni projekt za 160 novih stanovanj na območju nekdanje tovarne Labod (Vir: MO Krško)

Projekti so v različnih fazah, od pridobljenih gradbenih dovoljenj do prvih idejnih prostorskih zasnov. Čeprav po besedah predstavnikov občine stanovanj primanjkuje, demografske projekcije pa ne napovedujejo bistvene rasti prebivalstva, bi lahko gradnja JEK 2 spremenila trende.

Župan **Janez Kerin** je povedal, da občina z urejanjem prostorskih aktov in sodelovanjem z investitorji ustvarja pogoje za stanovanjsko gradnjo. Po njegovih besedah Krško glede na število prebivalcev sodi med občine z največjim javnim stanovanjskim skladom, pri čemer je treba upoštevati tudi stanovanja družbe Rudar Senovo, ki je v 99,9-odstotni občinski lasti. Poudaril je pomen domačih investitorjev in nov občinski prostorski načrt, ki bo kmalu sprejet.

RUDAR NAČRTUJE 43 STANOVANJ

Direktor Rudarja **Goran Udovč** je predstavil gradnjo dveh objektov s 30 javnimi najemnimi stanovanji na Senovem, vrednih 6,82 milijona evrov, in 13 stanovanj ob Sremiški cesti v Krškem, vrednih 2,72 milijona evrov. Za vse objekte imajo gradbena dovoljenja, izvedba pa je odvisna od financiranja. Če napovedanega državnega razpisa ne bo, bodo gradnjo na Senovem predvidoma financirali s posojili. Stanovanja bi bila lahko vseljiva konec leta 2028. V Brestanici Rudar načrtuje še novo stanovanjsko sosesko na približno 16.000 kvadratnih metrih zemljišč. Pri novogradnjah načrtujejo po dve parkirni mesti na stanovanje, večinoma v garažah. Najemnine javnih stanovanj znašajo od 3,5 do 5,5 evra na kvadratni meter, v novogradnjah pa bi lahko dosegle 8 evrov. Rudar, ki ima status neprofitne stanovanjske organizacije, javnih stanovanj navadno ne prodaja. Novogradnje bi omogočile tudi preselitev nekaterih obstoječih najemnikov in temeljitejšo prenovo starejših stanovanj.

VEČ STO ZASEBNIH STANOVANJ

Vodja občinskega oddelka za urejanje prostora **Petra Ereš Malus** je predstavila projekte zasebnih investitorjev. V starem Krškem, na območju Avtolina, načrtujejo 60 stanovanj, na Vidmu 34, na prostoru sedanjega koloparka pa še 47. Ob Cesti krških žrtev je predvidenih 50 stanovanj in pet stanovanjskih hiš. V Leskovcu pri Krškem načrtujejo 68 stanovanj pri Cekinu in 66 na območju MDB. Največji projekt je predviden na prostoru nekdanje tovarne Labod, kjer idejna zasnova vključuje približno 160 stanovanj. Večina projektov je še v prostorskem načrtovanju.

DEMOGRAFIJA IN NEK 2

Župan je pojasnil, da iz njemu poznane zadnje demografske študije izhaja, da na tem območju ni predvidenega demografskega prirasta prebivalstva. Na novinarsko vprašanje o smiselnosti obsežne gradnje ob negativnih demografskih napovedih so predstavniki občine odgovorili, da je povpraševanje veliko, prostih stanovanj pa primanjkuje. Na prihodnje potrebe bi lahko vplivala tudi gradnja NEK 2. Kerin je poudaril razliko med stanovanji za stalne prebivalce in začasnimi nastanitvami delavcev med gradnjo elektrarne, ki naj bi jih reševali ločeno. Koliko ljudi bi se zaradi projekta trajno priselilo, še ni znano. Posavske občine ob tem od države pričakujejo usklajeno pripravo državnega prostorskega načrta in razvojnega zakona za JEK 2.

Press CLIPPING d.o.o., pressclipping.si
Objave so namenjene interni uporabi v skladu z odločbami ZASP in se brez soglasja imetnika pravic ne smejo prosto razmnoževati in distribuirati!

29. 10. 2026 www.rtvslo.si Stran/Termin:
Naslov: Kaj so povedali kandidati za župana Mestne občine Naklada:
Avtor: P. J., G. K., Al. Ma. Površina/Trajanje: 1,00
Rubrika/Oddaja: Žanr: SPLETNI ČLANEK
Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA, CENE



https://www.rtvslo.si/slovenija/lokalne-volitve-2026/mestne-obcine/kranj/kaj-so-povedali-kandidati-

Kranj ›

P. J., G. K., Al. Ma.

29. oktober 2026 ob 13.39
Zadnji poseg: 29. oktober 2026 ob 16.43
Kranj - MMC RTV SLO, Televizija Slovenija

Kaj so povedali kandidati za župana Mestne občine Kranj?

Soočenje na TV Slovenija

Na Televiziji Slovenija je potekalo soočenje kandidatov za župana Mestne občine Kranj. V tekmi za položaj na čelu občine so Igor Velov, Vekoslav Panigaz, Matjaž Rakovec, Janez Černe, Tomaž Krišelj, Karin Planinšek in Irena Dolenc.

Lokalne volitve 2026: Soočenje kandidatov za župana mestne občine - Kranj

Na lokalnih volitvah, ki bodo potekale 15. novembra, bodo prebivalci Kranja izbirali med sedmimi kandidati za župana mestne občine. Občino trenutno vodi **Matjaž Rakovec**, ki tokrat vnovič kandidira. Podprli so ga pri Socialnih demokratih, končuje pa svoj drugi mandat.

Resni.ca je podprla kandidata **Vekoslava Panigaza**, SDS pa **Karin Planinšek**. **Irena Dolenc** kandidira s podporo NSi-ja. **Igor Velov** kandidira na Listi Povezani za razvoj Kranja, **Tomaž Krišelj** pa v Stranki generacij. **Janeza Černeta** podpira skupina volivcev.

Sedem kandidatov je na soočenju spregovorilo o najbolj perečih težavah Kranja. Dotaknili so se dogajanja na sestanku pravoslavnega društva, kjer je bil tudi predsednik DZ-ja **Zoran Stevanović** in kjer je bilo govora o gradnji pravoslavne cerkve v Kranju. V ospredju debate so bile med drugim tudi varnost, mladi in stanovanja.

Dogovor Stevanovića za pravoslavno cerkev?

Soočenje se je začelo s trenutno najbolj perečim vprašanjem za trenutnega župana Matjaža Rakovca: ali bodo v Kranju zgradili novo pravoslavno cerkev s pomočjo dogovora med predsednikom državnega zbora in donatorjem.

Rakovec je zatrdil, da ni ničesar nikomur obljubil, šlo je le *"za prikaz možnosti, kje bi bila lokacija za pravoslavno cerkev"*. Tudi pri spremembi namembnosti zemljišča je zanikal obtožbe in dejal, da o tem odloča mestni svet. *"Delujem tako kot preostalih osem let – zakonito –, točno vem, kako postopki potekajo in to sem tudi povedal,"* je povedal v studiu.

Panigazu, kandidatu Resni.ce, se tovrstno iskanje donatorjev "ne zdi nič slabega", Stevanovićev namen pa se mu zdi "plemenit". *"Vsak kdaj pa kdaj izkoristi svoj vpliv za kaj,"* je dejal.

Velov je zgrožen zaradi načina, *"s kakšno lahkoto je župan obljubljal stvari"*.

Tudi Černe je poudaril, da so bile županove izjave na posnetku skrb vzbujajoče: *"Skrbi me, da smo v Kranju prišli do neke točke, kjer zloraba položaja v bistvu pomeni tisto, s čimer operiramo pred volitvami in se na ta način nabirajo cenene politične točke."*

"Zdi se mi nedopustno, da se za posle dogovarja na tak način, ne nasprotujem temu, da nekdo dobi neko zemljišče, nasprotujem pa načinu dela oziroma takšnega dogovarjanja," je dejal Krišelj.

Planinšek se izkoriščanje funkcij ne zdi primerno, v Stevanovićevem primeru pa korupcije ne vidi. Županovo dogovarjanje pred volitvami pa se ji zdi sporno: *"Mislim, da na tak način ne moremo delati v dobro vseh občank in občanov in na tak način se občina ne vodi."* Dolenc je na vprašanje, kako gleda na spremembo namembnosti zemljišča, s katero bo namesto

Objave so namenjene interni uporabi v skladu z odločbami ZASP in se brez soglasja imetnika pravic ne smejo prosto razmnoževati in distribuirati!



pokopališča tam stala pravoslavna cerkev, odvrnila, da je v demokratični družbi rešitev te zagate *"zelo dobro začrtana"*. *"Mestni svet je najvišji organ Mestne občine Kranj in mestni svet ima svoje komisije. Sem predsednica komisije za finance in premoženjska vprašanja. In vedno gredo take zadeve skozi to komisijo, ki stvari preuči, potem se da zemljišče oceniti cenilcu in potem je dejansko tista stvar obravnavana na seji mestnega sveta,"* je dejala.

Soočenja pred lokalnimi volitvami

Radijska in televizijska soočenja kandidatov za župane mestnih občin bodo potekala do 13. novembra.

Varnost v občini

V nadaljevanju so kandidati odgovarjali na vprašanje, kdo je odgovoren za varnostno problematiko v Kranju, saj se na Planini spopadajo z zažiganjem, vandalizmom in nasiljem.

Velov je podal oceno, da je *"verjetno odpovedalo več stvari"*. Sam se raje osredinja na čim hitrejše rešitve: povečan nadzor s prisotnostjo policije, denimo v civilu; angažma staršev, centrov za socialno delo, šol, sosveta za varnost ... Dodal je, da bi mladi imeli prostor za kakovostno in pametnejše preživljanje prostega časa, če bi Kranj imel mladinski center.

Tudi Panigaz je za več nadzora. Mestni redarji naj, namesto da sredi noči pišejo listke ljudem, ki nimajo kje parkirati, raje večkrat gredo *v "te okoliše"*.

Rakovec je kot aktualni župan navedel, da so po *"debaklu"* na silvestrovo imeli sestanek s policijo, šolo in CSD-jem, razmere so se uredile. Je pa dodal, da je šlo za posamezne primere na Planini. Zdaj se nameščajo kamere, hitrostne ovire, varnostniki. *"Na Planini je mir, se vsak dan tam sprehajam in ljudje so zadovoljni,"* je navedel. Je pa tudi opozoril, da se težko dobi redarje, ki bi bili pripravljeni delati ponoči.

Černe se je sešel s predstavnikom katedre za varnostne vede Univerze v Mariboru in pripravil trimesečni načrt. Ta vključuje večjo prisotnost redarstva in policije, koordinatorja za enotno sporočanje, pa ponudbo mladim za *"zapolnitev prostega časa"*. Dobro bi bilo, če bi občina omogočila cenejši dostop do športnih dejavnosti za mlade, je dodal.

Po navedbah Krišlja je na Planini slabo že dalj časa in pristojni se niso dovolj urno odzvali. Kot rešitve je ponudil dodatno osvetlitev, zakonit videonadzor, hitrostne ovire, prisotnost redarja ob določenih urah.

Karin Planinšek meni, da se je glede Planine predolgo gledalo stran. Tam je veliko blokovsko nasilje, veliko priseljencev, za integracijo se naredi premalo , je nadaljevala. Zdaj pa se oblikujejo skupine, ki si mislijo, da so nedotakljive. Dodaja, da bi morala država zaostriti kazensko odgovornost za mladoletnike. Zavzela se je tudi za prisotnost policistov v civilu, dokler se položaj ne umiri, a ne samo na Planini, temveč tudi po drugih delih Kranja, *"kjer zdaj poka"*. Tudi kandidatka SDS-a se je zavzela za mladinski center.

Po besedah Irene Dolenc je tu zatajila celotna družba. Občina je gledala stran, redarstvo se ukvarja z lepljenjem listkov, rajonskih policistov ni. So se pa stvari trenutno umirile, je nadaljevala, in da bi tako ostalo, je treba kaznovati prestopnike in urediti mladinski center, obnoviti igrišča.

Press CLIPPING d.o.o., pressclipping.si
Objave so namenjene interni uporabi v skladu z odločbami ZASP in se brez soglasja imetnika pravic ne smejo prosto razmnoževati in distribuirati!



Foto: Televizija Slovenija (zajem zaslona)

Razvoj Kranja

Večina, razen aktualnega župana, meni, da je Kranj zastal in potrebuje dodaten razvoj, več investicij.

Irena Dolenc je pohvalila izvedene energetske sanacije in projekt kanalizacije, a dodala, da to ni dovolj. Treba je graditi garažne hiše, Kranj je podpovprečen pri notranjih športnih površinah, že od leta 2008 čaka regijski vadbeni večnamenski prostor, čakata se koncertna dvorana, nov dom za ostarele ...

Karin Planinšek je izpostavila vodovod v naseljih, kjer ta še ni urejen. Ceste niso povsod v dobrem stanju, manjka sodobna avtobusna postaja, obstoječa je namreč iz leta 1972. *"Trenutno vodstvo je imelo priložnost, da nameni tisti prostor za avtobusno postajo, za njeno širitev, pa so ga raje namenili za park, kjer se zdaj zbirajo čudne skupine ljudi,"* je izjavila. Mannkata prostor za večje prireditve in dodatna dvorana za športnike.

Krišelj je glede avtobusne postaje navedel, da so zdaj v igri tri lokacije, obstoječa, Zlato polje in železniška postaja. Pri slednji se čaka državni prostorski načrt, kar se utegne zavleči, zato bi Krišelj opravil razmislek o obstoječi lokaciji, adaptaciji obstoječe postaje.

Černe je izjavil, da je treba urediti najmanj tisoč parkirnih mest v štirih letih, okrepiti cilj izgradnje stanovanj, ponuditi brezplačen avtobus, urediti avtobusno postajo na zdajšnji lokaciji, zgraditi dom upokojencev, *"nujno potrebne"* prostore za zdravstveni dom ... Navedel je podatek, da je Kranj po investicijah na prebivalca najslabši med primerljivimi mestnimi občinami.

Rakovec je na temo avtobusne postaje pojasnil, da je zemljišče občinsko, avtobusna postaja pa je v lasti koncesionarja. Sam se je pogovarjal z direktorjem, ki pa *"ni bil pripravljen narediti česar koli na tej avtobusni postaji"*. Zdaj je nova direktorica, s katero sta se dogovorila, da bo koncesionar podrl postajo v trenutku, ko bo imela občina začrtan načrt. Ta pa je, da se postaja uredi do Semaforja, za to so zagotovljena evropska sredstva. Glede parkirišč pa: za investicije in tekoče delo je na voljo 10 milijonov evrov, za kanalizacijo, v katero se v preteklosti ni vlagalo, pa je treba vložiti do 50 milijonov evrov, kar omejuje prostor za zagotavljanje parkirišč. Je pa spomnil, da je bilo v osmih letih za kar 170 milijonov evrov investicij, opravljenih je bilo 400 projektov po krajevnih skupnostih.

Panigaz je vrgel kost drugim kandidatom, da vsi samo govorijo, kaj bodo naredili, ne pa, kako. *"Dva imata v programu, da bosta preselila župansko pisarno v središče mesta. In kaj bomo s tem dobili? Tri kavice več bo prodal sosednji bife,"* je izjavil. Panigaz je poudaril, da je sam že nekaj konkretnega dosegel kot gospodarstvenik, odprl je hostel, picerijo, ustvarja prihodke,

Press CLIPPING d.o.o., pressclipping.si
Objave so namenjene interni uporabi v skladu z odločbami ZASP in se brez soglasja imetnika pravic ne smejo prosto razmnoževati in distribuirati!

plačuje davke ... Med drugim je med kritikami izpostavil manko mestnega urbanista, zato je vizija razvoja kaotična, bodoča avtobusna postaja se denimo vedno znova prestavlja ... Moti ga tudi visoka zadolženost občine.

Velov je kot ključni ukrep za razvoj izpostavil aktivno stanovanjsko politiko, saj je Kranj tretje največje mesto in število prebivalcev raste na račun priseljevanja. Kot drugo je navedel parkirna mesta povsod, kjer ima občina zemljišče, tako pri blokovskih naseljih kot v krajevnih skupnostih. Slednje je treba razvijati enakomerno, glede na potrebe, in ne po uravnilovki, saj imajo vsaka svoje potrebe. Kot konkretne projekte pa je naštel ureditev avtobusne postaje, večnamenski športni center na glavnem stadionu.

Stanovanja

Razvoj ne bo možen brez mladih, ki bi ostali in delali v Kranju - za to pa morajo imeti prostor, v katerem živijo. Kranj je postal na nepremičninskem trgu izjemno drag. Zakaj je tako in kako zagotoviti nova stanovanja, konkretno za mlade?

Karin Planinšek je spomnila na obljube iz preteklih kampanj, izpred štirih in osmih let, da se bo v Kranju gradilo in da bodo cene stanovanj padle. To se ni zgodilo, cene so celo višje. V Iskrici dobiš 40 kvadratov za tisoč evrov na mesec, je navedla. Rešitev vidi v ustanovitvi stanovanjskega sklada, ki bo gradil najemna stanovanja z možnostjo odkupa. Pa v subvencijah za mlade, ki gradijo prvi dom, ali pa tiste, ki bi obnavljali stare hiše, ki jih je na podeželju mnogo praznih.

Krišelj je potrdil, da so cene stanovanj visoke, najemnine se višajo, a opozoril, da tega ne določa občina. Občina lahko ustvari pogoje za gradnjo, imamo stanovanjski sklad, ki lahko odkupuje stanovanja za najem. Prav sklad je bil tu premalo dejaven, je zatrdil kandidat. Spomnil je tudi na stanovanjsko zadrugo, ki je sicer v zasebni lasti. A ravno tukaj bi lahko našli pot, da se mladim ponudijo ugodne krediti in na koncu dobijo nepremičnino v last. Spomnil pa je, da je treba misliti tudi na starejše in na dom upokojencev.

Černe je navedel, da je v Kranju trenutno 7 javnih stanovanj na tisoč prebivalcev, nacionalno povprečje pa je 12. Treba je izgraditi 400 stanovanj, da se sploh doseže povprečje, je opozoril. To bi dosegel z ustanovitvijo samostojnega stanovanjskega sklada, ki bo gradil v soinvestitorstvu z vlagateji in ugodnimi posojili državnega stanovanjskega sklada. Tako lahko pridemo do stanovanj za mlade, družine in za starejše.

Rakovec je izpostavil številko 449, toliko stanovanj ima namreč občina v lasti in večina jih je v neprofitni oddaji. Letos se bo začela gradnja soseske ob Savi, kjer bo stanovanjski sklad zgradil 269 neprofitnih stanovanj. Občina mora pri tem zgraditi most čez Savo in urediti celotno Savsko cesto, kar je uspelo. Spomnil je tudi, da obstaja mehanizem za subvencioniranje tržne najemnine pod določenimi pogoji. Občina je nadalje našla dve lokaciji, kjer bi lahko tudi sama zida,a to sta Planina 1 in Planina 3, 40 odstotkov stroškov bi lahko pokrili s povratnimi sredstvi brez obresti.

Treba je poenostaviti gradbene postopke po vzoru Avstrije, spremeniti prostorske načrte, zmanjšati velikost gradbenih parcel, omogočiti vrstno gradnjo, je našteval Panigaz. Zavzel se je za ustanovitev stanovanjskih zadrug po vzoru Dunaja in Švice.

Velov je ocenil, da ima občina v svojih stanovanjih 90 milijonov evrov kapitala. Lastnikom bi lahko ponudili odkup, in če proda samo desetina, ima občina že 9 milijonov, ki jih lahko investira v gradnjo novih stanovanj. Občina ima predkupne pravice, spreminja prostorske dokumente, ima škarje in platno, da vstopi na trg, proda nova stanovanja, si povrne investicijo in vlaga naprej.

Kdo bo s kom sodeloval?

Voditelj je v nadaljevanju izpostavil, da so za občanke in občane vedno pomembna tudi usklajevanja in pa sodelovanja. *Nekateri izmed vas ste že prekaljeni lokalni politični mački, nekateri v lokalno politiko šele vstopate, torej, kdo, s kom in kako?*

Černe je na vprašanje, če bi v prihodnosti še sodeloval z aktualnim županom, dejal, da je za sodelovanje z vsemi skupinami, ki bodo v mestnem svetu.

Tudi župan Rakovec je dejal, da nima nobenega problema sodelovati z g. Černetom, kar je po

Press CLIPPING d.o.o., pressclipping.si
Objave so namenjene interni uporabi v skladu z odločbami ZASP in se brez soglasja imetnika pravic ne smejo prosto razmnoževati in distribuirati!



njegovih besedah v preteklih osmih letih tudi dokazal.

Panigas je na vprašanje, kakšen vpliv nanj bo imel predsednik stranke Resni.ca in predsednik DZ-ja Stevanović, ki je tudi sam dolga leta deloval na lokalnem nivoju v Kranju, odgovoril, da bo župan vseh občanov, ki bo razmišljal "s svojo glavo". *"Ne bo imel nobenega vpliva na mene, kar se pa tiče koalicij, pa po volitvah se sestavljajo in to je sestavni del demokracije. Treba je sodelovati,"* je dejal.

Velov je povedal, da bo Lista povezani za razvoj Kranja sodelovala z vsakim, ki bo imel program in se bo podpisal pod dobre projekte in vsebine, ki bodo koristne za občino, prebivalke in prebivalce. *"Ko smo bili v opoziciji smo dokazali, da podpiramo dobre stvari, ko pa nam kaj ni všeč, ko mislimo, da kaj ni prav, na to glasno opozorimo,"* je povedal.

Tudi Dolenc je izpostavila, da je njena stranka NSi primer dobrega sodelovanje z vsemi v mestnem svetu. Glede vodenja mestne občine je dejala, da ni dobro narediti koalicijo z nekaj strankami in vse ostale odriniti na obrobje. *"Kolegij župana mora biti neko zdravo jedro, kjer iščemo skupne prioritete vseh strank, ki so v Mestni občini Kranj. Ne verjamem, da je lokalna politika hudo desna, pa hudo leva, lokalna politika je taka, da hoče boljši Kranj,"* je povedala.

"V Slovenski demokratski stranki smo zdaj že večkrat dokazali, da lahko sodelujemo tudi z nasprotnim polom. Večkrat smo podali roko sodelovanja tudi, če je bila ta potem zavrnjena, pa nič ne de. Jaz tudi osebno tukaj ne vidim nobenega problema," je bila podobnega mnenja tudi Planinšek. Politiki morajo znati preseči svoje ideološke poglede zato, da lahko naredijo nekaj dobrega na lokalni ravni, je poudarila.

Tudi Krišelj ja dejal, da lahko sodeluje z vsemi, ki želijo dobro, ki želijo Kranju napredek. *"Bom pa uvedel, ko bom župan, eno pomembno novost v mestnem svetu. Na spletnih straneh se bo videlo kdo je glasoval in kako in na ta način, mislim, da bo se bo marsikateri projekt premaknil hitreje naprej, mestni svetniki bodo imeli večjo odgovornost do svojih volivcev,"* je sklenil.

lokalne volitve | župani | soočenje | Mestna občina Kranj

Prijavi napako

Zadnje iz sekcije ›



Neodvisni kranjski županski kandidat Janez Černe na volitve s svojo listo



V Kranju za župana mestne občine kandidira tudi nekdanji podžupan Igor Velov
Kandidat Liste povezani za razvoj Kranja



Največ kandidatov bi rado župansko mesto v Ljubljani, v Slovenj Gradcu en sam
Od skupaj 77 kandidatov vseh mestnih občinah je 13 žensk



Kranjski župan Matjaž Rakovec ob vnovični kandidaturi izpostavil vrsto načrtov za prihodnji mandat
Tudi tokrat bo nastopil kot kandidat stranke SD



Jane dneh podp župa v Kra
Lista M

Kranj ›



Lokalne volitve 2026 / Kandidat Resni.ce za



Gorenjska / Kandidatka SDS za županjo Kranja



Lokalne novice / Pred začetkom volilne



Gorenjska / Rakovec: Kranj je v sodelovanju z

Press CLIPPING d.o.o., pressclipping.si
Objave so namenjene interni uporabi v skladu z odločbami ZASP in se brez soglasja imetnika pravic ne smejo prosto razmnoževati in distribuirati!

29. 10. 2026 **TV Slovenija 1** Stran/Termin: 19:00:00
Naslov: Andrej Lazar prevzema vodenje Republiškega Naklada:
Avtor: Površina/Trajanje: 00:00:32
Rubrika/Oddaja: DNEVNIK Žanr: POROČILO
Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE

SAŠA KRAJNC: Andrej Lazar prevzema vodenje Republiškega stanovanjskega sklada. Lazar je nekdanji sodelavec in poslovni partner notranjega ministra Francija Matoza, poroča spletni portal Necenzurirano. Je tudi mož Petre Grah Lazar, nekdanje direktorice NPU-ja in zdajšnje vodje Matozovega kabineta. Za funkcijo ga je vladi predlagal nadzorni svet sklada. Zadnjih 11 let je sklad, ki v tem času pripravlja projekte za gradnjo več kot pol milijarde evrov stanovanj, vodil Črtomir Remec.

Press CLIPPING d.o.o., pressclipping.si
Objave so namenjene interni uporabi v skladu z odločbami ZASP in se brez soglasja imetnika pravic ne smejo prosto razmnoževati in distribuirati!

30. 10. 2026 https://www.24ur.com/ Stran/Termin:
Naslov: Prenova doma brez kaosa: kateri posegi morajo priti na Naklada:
Avtor: P.R. Površina/Trajanje: 1,00
Rubrika/Oddaja: Žanr: SPLETNI ČLANEK
Gesla: ETAŽNA LASTNINA, UPRAVNIK

https://www.24ur.com/novice/slovenija/prenova-doma-brez-kaosa-kateri-posegi-morajo-priti-na-vrs

SLOVENIJA OGLAS

Prenova doma brez kaosa: kateri posegi morajo priti na vrsto najprej?

Ljubljana, 30. 10. 2026 00.15 pred eno minuto 13 min branja 0

AVTOR: P.R.



Pri prenovi doma največ zapletov pogosto ne povzročijo zahtevna dela, temveč napačen vrstni red opravil in slabo usklajevanje izvajalcev. Kako se lotiti obnove, da ne bomo ponovno odpirali že urejenih sten, poškodovali novih tal ali zapravljali denarja za nepotrebna popravila?

Zdaj si na vrsti ti.
VOYO

Prenova stanovanja se lahko začne z na videz preprostim načrtom: prebeliti stene, zamenjati tla in posodobiti kopalnico. Toda že po prvih opravljenih delih se lahko pokažejo težave. Električar ugotovi, da je treba prestaviti napeljavo, nova kuhinja zahteva drugačno razporeditev vodovodnih priključkov, ob menjavi oken pa je treba znova popravljati špalete, ki so bile pred kratkim prepleskane.

Vsak od teh posegov je lahko povsem upravičen, težava je le v tem, da je prišel na vrsto ob nepravem času. Prenova namreč ni zbirka nepovezanih opravil, ampak zaporedje medsebojno odvisnih odločitev. Če jih sprejemamo sproti, se lahko tudi razmeroma preprosta obnova spremeni v dolgotrajen in drag projekt.

Pred začetkom prenove: kaj v stanovanju res potrebuje spremembo?

Pred izbiranjem novih talnih oblog, barv in pohištva je smiselno ugotoviti, v kakšnem stanju so prostori. Razlika med stanovanjem, ki potrebuje zgolj osvežitev, in tistim, ki zahteva temeljitejšo obnovo, ni vedno očitna na prvi pogled.

Kaj je skrito za dotrajanimi površinami?

VOYO



9°C








SLOVENIJA
Stevanović o očitkih: Ne vem, pred čim naj se branim



Razpokana barva na steni je lahko zgolj estetska težava, lahko pa opozarja na premikanje podlage ali druge poškodbe. Podobno velja za madeže vlage, odstopajoče ploščice in poškodovane talne obloge. Pred popravilom je treba ugotoviti, zakaj so nastali, saj nova plast barve ali obloge vzroka ne bo odpravila.

Pri starejših stanovanjih posebno pozornost zaslužijo električne in vodovodne inštalacije. Pogoste okvare, premalo vtičnic ali sledi zamakanja ob ceveh so razlog za preverjanje, ali zadoščajo posamezna popravila ali je potrebna širša obnova.

Koristno je pripraviti pregled prostorov in zabeležiti vse opažene pomanjkljivosti. Pri znakih resnejših konstrukcijskih, električnih ali drugih tehničnih težav pa naj stanje preveri ustrezen strokovnjak.

Ločimo nujne posege od izboljšav, ki lahko počakajo

Vsi posegi nimajo enake prednosti. Nevarna električna napeljava, zamakanje ali poškodovana hidroizolacija zahtevajo drugačno obravnavo kot zastarela barva kuhinjskih omaric.

Praktično je dela razdeliti v tri skupine: nujna popravila, funkcionalne izboljšave in estetske spremembe. Če je proračun omejen, tako lažje presodimo, kaj mora biti izvedeno takoj in kaj lahko počaka.

Pri tem ni pomembno samo, kako nujno je posamezno opravilo, temveč tudi, ali je povezano z drugimi. Zamenjavo dotrajanih cevi je denimo smiselno združiti s prenovo kopalnice, četudi obstoječa napeljava še deluje. Poznejši poseg bi namreč zahteval odstranjevanje novih ploščic.

Ali bomo ohranili obstoječi tloris?

Odločitev o razporeditvi prostorov mora priti precej pred začetkom gradbenih del. Če želimo dnevno sobo razdeliti na dva prostora, prestaviti kuhinjo ali povečati kopalnico, moramo pravočasno preveriti posledice takšnih sprememb.

Nova razporeditev namreč vpliva na položaj vrat, razsvetljave, električnih vtičnic, ogreval in drugih elementov. Pri kuhinji je treba natančno določiti tudi položaj pomivalnega korita, pomivalnega stroja in drugih naprav, ki potrebujejo priključke.

Koristno je že v tej fazi pripraviti tloris z okvirnimi merami pohištva. Tako se izognemo situaciji, ko po zaključeni obnovi ugotovimo, da je stikalo skrito za omaro ali da na predvidenem mestu ni dovolj prostora za odpiranje vrat.

Proračun in načrt: od želja do izvedljive prenove

Ena izmed pogostih napak je, da lastnik pridobi nekaj okvirnih cen, jih sešteje in rezultat razume kot dokončen strošek prenove. Toda



NAJBOLJ BRANO

TUJINA
V Vidmu potrdili nov primer okužbe z virusom denga

SLOVENIJA
Objavljamo daljši posnetek: 'Če bi kdo ponudil več, lahko župan zadrži podpis pogodbe'

TUJA SCENA
Umrl je legendarni igralec iz Zvezdnih stez in Možje X Patrick Stewart

TUJINA
Netanjahu Janši: Globoko cenim tvoje tople čestitke in trdno prijateljstvo

TUJINA
Nesreča na območju Brčkega: Padec vojaškega helikopterja ujele kamere













brez natančno določenega obsega del takšna ocena ne pove dovolj.

Brez popisa del tudi ponudbe niso primerljive



Dva izvajalca lahko za prenovo iste kopalnice ponudita zelo različni ceni, ne da bi bil eden nujno dražji. Prvi morda vključuje odstranjevanje starih oblog, odvoz odpadkov, hidroizolacijo in zaključna popravila, drugi pa obračunava del teh opravil posebej.

Zato je pred zbiranjem ponudb koristno pripraviti popis, ki vključuje predvidene površine, vrsto del, želene materiale in pričakovano končno izvedbo. Čim jasnejše so zahteve, tem lažje je ugotoviti, kaj posamezna ponudba dejansko vsebuje.

Posebno pozornost namenimo postavkam, označenim kot dodatna dela ali obračun po dejanskih količinah. Prav pri njih lahko nastane precejšnja razlika med prvotno oceno in končnim računom.

Kje nastanejo nepredvideni stroški?

Pri odpiranju starejših tal lahko izvajalec odkrije poškodovano podlago. Po odstranitvi ploščic se lahko pokaže, da je treba sanirati še steno ali zamenjati več cevi, kot je bilo predvideno.

Zato je pri zahtevnejši prenovi pametno zagotoviti finančno rezervo. Pogosto se kot okvirno izhodišče uporablja približno 10 do 20 odstotkov ocenjenih stroškov, vendar je ustrezna rezerva odvisna od starosti objekta, poznavanja njegovega stanja in zahtevnosti posegov.

Dodatne stroške lahko povzročijo tudi naše naknadne odločitve. Če po izvedbi električnih napeljav spremenimo razporeditev kuhinje, morda ne plačamo samo novega materiala, temveč tudi ponovno delo električarja, zidarja in pleskarja.

Kaj moramo preveriti, preden naročimo izvajalce?

Pred začetkom preverimo, ali poseg zahteva projektno dokumentacijo, dovoljenje ali soglasja. Odstranitev nosilne stene ni primerljiva z menjavo talne obloge; v večstanovanjski stavbi pa lahko spremembe skupnih inštalacij zadevajo tudi druge etažne lastnike. Pri zahtevnejših posegih naj ustrezen strokovnjak preveri, kakšen postopek je potreben, po potrebi pa pravočasno vključimo še upravnika.

V pisnem dogovoru z izvajalcem določimo obseg in materiale, roke,



E-NOVICE

ŠALA DNEVA

"Z ženskami ravnam kot s knjigami." "Tako pazljivo?" "Ne, ko jo preberem, jo odložim!"

399 702

ANKETA



Se vam zdi ravnanje predsednika DZ Zorana Stevanovića glede zemljišča za pravoslavno cerkev v Kranju sporno?

- Da.
- Ne.
- Ne vem.

Moški Ženska

Stevanović o očitkih: Ne vem, pred čim naj se branim

TV SPORED

pop Kar težki primeri 23.35 - 00.30

Svet: pregled dneva 23.45 - 00.20

KINO Ptič na žici 22.50 - 00.55

BRIO S.W.A.T. - Specialci 23.40 - 00.30

Kally's Mashup - Pot do... 22.35 - 06.00

ASTRA Usodno vino 23.50 - 05.00

način plačila, odgovornost za odvoz odpadkov ter postopek potrjevanja dodatnih del. Jasno naj bo, kdo lahko odobri spremembo in kako se njena cena ter vpliv na rok potrdita pred izvedbo.

Vrstni red del: kako preprečiti, da bi si mojstri hodili v napoto?

Ko so obseg, proračun in osnovne rešitve določeni, je treba sestaviti izvedbeni načrt. Pri tem ne zadostuje seznam izvajalcev, temveč moramo razumeti, katere faze so odvisne od predhodno opravljenega dela.

Od rušitvenih del do zaključnih površin

Pri obsežnejši prenovi običajno najprej odstranimo dotrajane elemente, stare obloge in konstrukcije, ki jih ne bomo ohranili. Sledijo potrebni posegi v napeljave ter gradbena in suhomontažna dela. Nato pridejo na vrsto priprava podlag, njihove ustrezne faze sušenja in zaključne obloge.

Toda to ni univerzalen recept. Vgradnja oken, izdelava predelnih sten, izvedba estrihov in posamezna inštalacijska dela se morajo časovno prilagoditi konkretnemu projektu.

Najpomembnejše pravilo je, da pred zapiranjem konstrukcij in zaključevanjem površin preverimo vse, kar mora biti v njih vgrajeno. Naknadno odpiranje stene zaradi pozabljene napeljave je praviloma precej dražje od pravočasne prilagoditve načrta.

Kdo bo skrbel, da bodo posamezni mojstri prišli ob pravem času?

Zahtevnejša prenova pogosto vključuje električarja, vodovodarja, zidarja, suhomontažerja, keramičarja, pleskarja in polagalca talnih oblog. Če jih naročamo brez skupnega načrta, lahko eden od njih prispe, ko prejšnja faza še ni končana, ali pa mora zaradi nepripravljene podlage prestaviti delo.

Lastnik lahko usklajevanje prevzame sam, vendar mora poznati odvisnosti med posameznimi deli in spremljati napredek projekta.

Druga možnost je celovitejša izvedba. Platforma Prenova Stanovanja na primer pri prenovi ponuja povezan sklop načrtovanja, rušitvenih, inštalacijskih, gradbenih in zaključnih del. Takšen pristop ponazarja, zakaj pri večjih obnovah ni pomembna samo kakovost posameznega mojstra, temveč tudi koordinacija vseh sodelujočih.

Ne glede na izbrani način organizacije mora biti jasno, kdo potrjuje spremembe, kdo preverja zaključek posamezne faze in kdo je odgovoren, če se zaradi enega posega pojavijo težave pri naslednjem.

Zakaj moramo nekatere materiale naročiti precej pred začetkom del?

Vsi materiali niso dobavljivi v nekaj dneh. Okna, vrata, pohištvo po meri in določena kopalniška oprema lahko zahtevajo predhodno izmero, izdelavo ali daljši dobavni rok.

Press CLIPPING d.o.o., pressclipping.si
Objave so namenjene interni uporabi v skladu z odločbami ZASP in se brez soglasja imetnika pravic ne smejo prosto razmnoževati in distribuirati!



Če novega okna še ni, izvajalec morda ne more dokončati obdelave odprtine. Podobno lahko zamuda pri dobavi tuš kadi vpliva na dokončanje kopalnice.

Terminski načrt mora upoštevati tudi čas, potreben za sušenje ometov, estrihov in drugih materialov. Tehnoloških premorov ne moremo vedno skrajšati z dodatnim številom delavcev.

Grobi posegi: rušitve, napeljave in nove predelne stene

Rušitve, odstranjevanje starih oblog in spremembe tlorisa

Odstranjevanje starih ploščic, podov ali nenosilnih predelnih sten je lahko prvi večji poseg v stanovanje. Toda preden se lotimo rušenja, je treba preveriti, kje potekajo napeljave in kakšno konstrukcijsko vlogo imajo posamezni elementi.

Ni vsaka stena, ki se zdi tanka, primerna za odstranitev. Tudi navidez manjši posegi lahko vplivajo na varnost objekta ali zahtevajo soglasja.

Ob tem je smiselno organizirati odvoz odpadnega materiala in zaščititi poti, po katerih ga bodo izvajalci prenašali. V večstanovanjskih stavbah je treba upoštevati še uporabo skupnih prostorov ter omejitve hrupnih del.

Elektrika, vodovod in druge napeljave pridejo pred novimi površinami



Ko so prostori pripravljeni, pridejo na vrsto spremembe napeljav. Električne priključke je treba uskladiti s prihodnjo razporeditvijo pohištva, kuhinjskih aparatov in razsvetljave.

V kopalnici morajo biti položaji vodovodnih priključkov, odtokov in sanitarne opreme določeni dovolj zgodaj. Premestitev odtoka lahko vpliva tudi na višino tal in izvedbo hidroizolacije.

Pred zapiranjem sten naj izvajalci preverijo položaje priključkov ter opravijo potrebne preizkuse in meritve. Potek skritih cevi in kablov je koristno fotografirati z nekaj orientacijskimi točkami, denimo robom vrat ali vogalom prostora, da jih bomo pri prihodnjih posegih lažje našli.

Predelne stene in spuščeni stropi zahtevajo več načrtovanja, kot se zdi

Suhomontažne konstrukcije omogočajo razdelitev prostorov,

Press CLIPPING d.o.o., pressclipping.si
Objave so namenjene interni uporabi v skladu z odločbami ZASP in se brez soglasja imetnika pravic ne smejo prosto razmnoževati in distribuirati!



spuščene strope in zakrivanje napeljav. Že pred montažo pa je treba vedeti, ali bomo na novo steno pritrdili težje omarice ali drugo opremo, saj so lahko potrebne dodatne ojačitve.

Vendar dve na videz podobni predelni steni nista nujno enakovredni. Na zvočno izolativnost in končno ceno vplivajo vrsta konstrukcije, število obložnih plošč, izolacija, višina ter zahtevnost odprtin in priključkov.

Na spletni strani Knauf Mojstri je objavljen informativni knauf cenik, ki ločeno obravnava predelne stene, spuščene strope in zvočne predstene. Opozarja tudi na razliko med standardnimi in zahtevnejšimi izvedbami ter na postavke, ki so lahko obračunane posebej. Pri primerjavi ponudb zato ni dovolj pogledati zgolj cene na kvadratni meter.

Razlika je lahko še posebej pomembna med spalnicama ali pri domači pisarni, kjer nas bo slaba zvočna izolacija motila vsak dan.

Okna, ogrevanje in prezračevanje: odločitve, ki vplivajo na udobje celotnega doma

Zamenjava oken vpliva na zrakotesnost prostora, s tem pa tudi na način prezračevanja in potrebe po ogrevanju. O teh odločitvah zato razmišljajmo skupaj, še preden dokončamo špalete in okoliške stene.

Zamenjavo oken načrtujmo pred zaključnim urejanjem sten

Menjava dotrajanih oken lahko izboljša toplotno in zvočno zaščito, vendar je pomembna tudi kakovost njihove vgradnje. Nepravilno izvedeni stiki med okvirjem in konstrukcijo lahko povzročijo toplotne mostove, prepih ali zamakanje.

Ker pri menjavi pogosto nastanejo poškodbe špalet in drugih okoliških površin, je poseg smiselno časovno uskladiti z obdelavo sten. Nima veliko smisla, da najprej dokončamo beljenje, nato pa zaradi novih oken ponovno popravljamo omet.

Pri izbiri primerjajmo toplotno prehodnost celotnega okna (Uw), vrsto zasteklitve, material okvirja in način montaže.

Stroškovno pomemben del menjave oken pa je tudi eko sklad za okna. Pri podjetju OKNA in VRATA Logatec, ki izdeluje lesena in alu-les okna opozarjajo, da je za dodelitev subvencije potrebno izpolniti tudi določene pogoje, ki so odvisni od tipa oken in načina vgradnje.

Veljavni poziv Eko sklada za tovrstno zamenjavo obravnava energijsko učinkovita lesena okna v starejših stavbah ter določa zahteve glede toplotne prehodnosti, zasteklitve in tesnjenja ob vgradnji. Pred naročilom je treba preveriti pogoje aktualnega poziva in se z izvajalcem dogovoriti za potrebna dokazila, med drugim fotografije med vgradnjo. Vloga po tem pozivu se odda po izvedeni naložbi.

Bolj zatesnjen prostor potrebuje tudi ustrezno prezračevanje

Stara okna so pogosto prepuščala precej zraka skozi netesne stike. Po

Press CLIPPING d.o.o., pressclipping.si
Objave so namenjene interni uporabi v skladu z odločbami ZASP in se brez soglasja imetnika pravic ne smejo prosto razmnoževati in distribuirati!



njihovi zamenjavi so lahko prostori bistveno bolj zrakotesni, kar zmanjša nenadzorovane toplotne izgube, hkrati pa spremeni način izmenjave notranjega zraka.

Če prezračevanje ni ustrezno, se lahko v prostorih poveča vlažnost in pojavijo težave s kondenzacijo ali plesnijo. Posebej občutljivi so prostori, kjer nastaja veliko vlage, na primer kopalnice, kuhinje in spalnice.

Zato je ob menjavi oken smiselno preveriti obstoječe prezračevanje in po potrebi razmisliti o ustreznih izboljšavah. Odpiranje oken je lahko del rešitve, pri obsežnejši obnovi pa je vredno oceniti tudi možnosti načrtovanega mehanskega prezračevanja.

Ali je treba ob prenovi spreminjati tudi način ogrevanja?

Če obstoječi sistem deluje ustrezno, ga zaradi prenove posamezne sobe ni vedno smiselno v celoti zamenjati. Včasih je treba le prilagoditi ogrevanje prostora, ki bo po novem namenjen drugačni uporabi.

Predstavljajmo si nekdanjo shrambo, ki jo preuredimo v domačo pisarno. Uporabljamo jo nekaj ur dnevno, obstoječe ogrevanje pa v njej ne zagotavlja dovolj toplote. Ena od možnosti je lokalno dogrevanje z električnimi radiatorji, pri katerem lahko temperaturo uravnavamo ločeno od preostanka stanovanja.

Take pri nas ponuja na primer podjetje Silenos, kjer najdemo električne radiatorje različnih moči, tudi modele z digitalnimi ali WiFi termostati. Pri vprašanju, kateri so najbolj varčni električni radiatorji, pa na odgovor ne vplivajo le lastnosti naprave. Porabo določajo tudi toplotne izgube sobe, nastavljena temperatura in čas delovanja. Če prostor ogrevamo vsak dan, je treba primerjati še dolgoročne stroške drugih načinov ogrevanja; natančen termostat sam po sebi ne zagotavlja najcenejšega ogrevanja.

Zaključna dela: kakovost končnega videza je odvisna od priprave

Pred pleskanjem in polaganjem oblog morajo biti podlage pripravljene

Nova talna obloga ne more odpraviti vseh pomanjkljivosti neustrezne podlage. Neravnine, ostanki vlage ali slabo utrjeni deli lahko pozneje povzročijo poškodbe, odstopanje oblog in druge težave.

Podobno velja za stene. Pred pleskanjem je treba odpraviti poškodbe, ustrezno obdelati spoje, pripraviti površino in upoštevati predvideni čas sušenja.

Naslednja faza se ne sme začeti samo zato, ker je tako zapisano v terminskem načrtu. Najprej morajo biti izpolnjeni pogoji za obdelavo, ki jih določa proizvajalec, denimo dovoljena preostala vlaga in ustrezna trdnost podlage.

Zaščita pohištva in drugih površin ni nepomembna podrobnost

Press CLIPPING d.o.o., pressclipping.si
Objave so namenjene interni uporabi v skladu z odločbami ZASP in se brez soglasja imetnika pravic ne smejo prosto razmnoževati in distribuirati!



Pred začetkom je treba zaščititi tla, okenske okvirje, stikala, podboje in pohištvo, ki ga ne moremo odstraniti iz prostora. Posebno pozornost zahtevajo občutljive površine ter mesta, kjer želimo ustvariti natančne barvne robove. Uporabimo kar karton od kartonastih škatel, namenski polivinil za zaščito ter lepilne trakove narejene točno za ta namen.

Niso pa vsi lepilni trakovi primerni za vsako površino. Kategorija lepilni trakovi pri CRD med drugim zajema krep in zaščitne trakove Tesa, uporabne tudi pri maskiranju med pleskanjem. Pri izbiri je treba preveriti primernost za podlago, predvideni čas uporabe in način odstranjevanja, saj lahko napačen trak pusti lepilo ali poškoduje barvo.

Na občutljivi površini ga najprej preizkusimo na manj vidnem mestu in odstranimo v skladu z navodili proizvajalca.

Tla, notranja vrata in zaključni detajli: kaj pride na vrsto nazadnje?

Pri polaganju novih tal je treba upoštevati tudi višino obloge. Debelejši parket ali dodatna izravnalna plast lahko vplivata na odpiranje vrat, višino pragov in prehode med prostori.

Zato je treba talne obloge, podboje in notranja vrata uskladiti že pri načrtovanju, četudi je njihova dokončna montaža predvidena šele v zadnji fazi.

Natančen vrstni red pleskanja, polaganja tal in montaže vrat je odvisen od izbranih materialov ter tehnologije izvedbe. Pomembno je predvsem, da zaščitimo že dokončane površine in ne izvajamo del, ki bi jih lahko po nepotrebnem poškodovala.

Kako prenavljati, če med deli še vedno živimo v stanovanju?

Če med obnovo ostanemo v stanovanju, mora terminski načrt upoštevati tudi to, katere prostore bomo potrebovali za vsakodnevno bivanje in kdaj do njih ne bomo mogli dostopati.

Prenova po prostorih ali vse naenkrat?

Pri manjših posegih je etapna prenova lahko praktična. Med urejanjem spalnice lahko uporabljamo dnevno sobo, ob beljenju hodnika pa drugih prostorov ni treba povsem izprazniti.

Press CLIPPING d.o.o., pressclipping.si
Objave so namenjene interni uporabi v skladu z odločbami ZASP in se brez soglasja imetnika pravic ne smejo prosto razmnoževati in distribuirati!



Drugače je pri celoviti zamenjavi napeljav, obnovi vseh tal ali zahtevnejših spremembah tlorisa. Takšna dela pogosto potekajo hitreje in učinkoviteje, če so prostori izpraznjeni ter izvajalci nimajo omejitev zaradi vsakodnevnega bivanja.

Postopna prenova lahko pomeni tudi večkratno zaščito prostorov, ponavljajoč se odvoz odpadkov in dodatne prihode izvajalcev. Zato se je pred odločitvijo koristno pozanimati, kako izbrani način vpliva na končno ceno in trajanje del.

Prah, hrup in omejena uporaba prostorov



Gradbeni prah se lahko razširi precej dlje od prostora, kjer potekajo dela. Zapiranje vrat samo po sebi pogosto ni dovolj, zato je pri obsežnejših posegih smiselno delovni prostor ustrezno ločiti od bivalnega.

Posebej zahtevna je prenova, pri kateri začasno ostanemo brez kuhinje, kopalnice ali vode. Takšne prekinitve morajo biti znane vnaprej, da lahko organiziramo vsakodnevne potrebe gospodinjstva.

V večstanovanjskih stavbah je treba pravočasno obvestiti tudi sosede ter upoštevati pravila glede hrupa in uporabe skupnih površin. Dobra organizacija ne zmanjšuje le nevšečnosti za stanovalce, ampak lahko olajša tudi delo izvajalcem.

Prenova ni končana, ko odide zadnji mojster

Stanovanje je lahko na prvi pogled dokončano, vendar to še ne pomeni, da so bila vsa dela pravilno izvedena. Pred zaključkom projekta je zato potreben sistematičen pregled.

Kaj preveriti, preden potrdimo zaključek del?

Najprej preverimo vidne površine: spoje talnih oblog, zaključke ob stenah, pleskanje, tesnjenje in morebitne poškodbe. Nato pridejo na vrsto funkcionalni preizkusi oken, vrat, stikal, vodovodnih priključkov in druge vgrajene opreme.

Pri zahtevnejših delih so pomembni tudi ustrezna dokazila o izvedbi, preizkusih in meritvah, kadar so zahtevani.

Opažene pomanjkljivosti je koristno fotografirati in jih zapisati skupaj z dogovorjenim načinom odprave. Tako se izognemo poznejšim

Press CLIPPING d.o.o., pressclipping.si
Objave so namenjene interni uporabi v skladu z odločbami ZASP in se brez soglasja imetnika pravic ne smejo prosto razmnoževati in distribuirati!



nesporazumom o tem, kaj je bilo ob prevzemu še nedokončano.

Dokumentacija, garancije in navodila za vzdrževanje

Po zaključku prenove shranimo račune, garancijske liste, navodila in podatke o vgrajenih materialih. Pri spremembah inštalacij je uporabna dokumentacija dejanske izvedbe, ne le prvotni načrt.

Pri novih talnih oblogah, lesenih oknih ali drugih občutljivejših elementih preverimo tudi navodila za vzdrževanje. Napačno čistilo ali neprimerna uporaba lahko povzroči poškodbe, ki nimajo nobene povezave s kakovostjo prvotne izvedbe.

Dobra prenova se začne z dobrim vrstnim redom odločitev

Še pred prvim posegom naj bo jasno, kaj ostane, kaj se prestavi, kdo usklajuje izvajalce in katere odločitve vplivajo na naslednje faze. Najboljša prenova ni tista, pri kateri gre vse najhitreje, temveč tista, pri kateri je treba čim manj stvari opraviti dvakrat.

Naročnik oglasne vsebine je Doseg.si.

Izberite **24ur.com** za svoj prednostni vir na Google. ›

DOM PRENOVA NASVETI





30. 10. 2026 Mladina Stran/Termin: 11
Naslov: Vsak po svoje Naklada: 14.699,00
Avtor: Luka Volk Površina/Trajanje: 268,36
Rubrika/Oddaja: TEDEN Žanr: POROČILO
Gesla: CENE NEPREMIČNIN



Vsak po svoje

Nekatere občine bi Airbnbju zategnile vajeti, druge bi jih popustile / Luka Volk

Koliko dni na leto bodo ponudniki lahko oddajali stanovanja na platformah, kakršna je Airbnb, bo odvisno od posamezne občine. Lani sprejeti zakon o gostinstvu je za 14 občin, kjer kratkotrajno oddajanje najbolj ogroža dostopnost stanovanj, določil omejitev 60 dni na leto. A občine lahko mejo za prihodnji dve leti z odlokom znižajo na 30 ali zvišajo na največ 270 dni, za celotno občino ali za njene posamezne dele. Za kakšne omejitve so se torej odločile občine?

Ljubljanska, ki se spoprijema z izrazito stanovanjsko stisko, posebnega odloka ni sprejela. To pomeni, da bo ob nespremenjeni zakonski ureditvi oddajanje stanovanj turistom omejeno na zakonsko določenih 60 dni na leto.

Precej bolj premišljeno so se tega lotile nekatere gorenjske občine. Na Bledu in v Bohinju bodo na območju nekaterih večstanovanjskih stavb omejili oddajanje na največ 30 dni, drugod bodo dopustili oddajanje 270 dni v letu. V Kranjski Gori so se odločili, da bodo na območju večstanovanjskih stavb dovolili oddajanje največ 60 dni v letu, 270 dni na območju turističnih objektov in 180 dni na preostalih območjih. Drugačno pot so ubrale tri največje obalne občine. V Izoli, Kopru in Piranu so se odločili omejitve zrahljati na 270 dni za celotno občino.

Izolska občina, denimo, v gradivu k odloku priznava izrazit stanovanjski izziv: visoke cene, omejen javni najemni fond, presežno povpraševanje po javnih stanovanjih in staranje prebivalstva. Pri čemer je kratkotrajni najem pomemben del turistične ponudbe, saj zagotavlja 26,5 odstotka prenočitev, skoraj 80 odstotkov je ustvarjenih od junija do septembra. Zanimiva je tudi scenarijska primerjava, opravljena na podlagi podatkov iz leta 2025, ki razkriva, kako bi na ponudnike prenočitev vplivalo morebitno zmanjševanje dovoljenega števila dni oddajanja. Prag 30 dni bi neposredno dosegel skoraj 90 odstotkov nastanitvenih obratov od 432 obravnavanih, prag 60 dni bi vplival na skoraj dve tretjini, prag 270 dni, za katerega so se naposled odločili na občini, pa zgolj na dva odstotka.

Zakaj potem takšna odločitev? Kot je pojasnila Mirjana Cerin iz kabineta izolskega župana, so iz analiz sklepali, da strožje omejevanje ne bi nujno prineslo želenih učinkov za stanovanjski trg. »*Ni mogoče pričakovati, da bi se lastniki stanovanj ob strožjih omejitvah samodejno odločili za dolgoročno oddajanje ali prodajo nepremičnin,*« pravi. »*Nasprotno, zmanjšanje ponudbe turističnih nastanitev bi lahko vplivalo tudi na zvišanje cen kratkotrajnega najema, zaradi česar bi bilo tovrstno oddajanje za lastnike še vedno ekonomsko privlačnejše od dolgoročnega najema.*« Lastniki bi lahko oddajali zgolj v najdonosnejših poletnih mesecih, preostanek leta pa bi stanovanja ostajala prazna. »*S tem ne bi bistveno izboljšali dostopnosti stanovanj za prebivalce.*«

Pri določitvi meje 270 dni naj bi tako na občini »*iskali ravnovesje med stanovanjskimi potrebami lokalnega prebivalstva in ohranjanjem možnosti za razvoj turizma ter z njim povezanih gospodarskih dejavnosti*«. Dostopnost stanovanj bi po njihovem morali reševati z drugimi ukrepi stanovanjske politike. Največja težava po besedah Mirjane Cerin niso turistične nastanitve, »*temveč prazna počitniška stanovanja, ki pa jih nimajo v lasti Izoljani in na katera občina nima vpliva*«.

Sprejemanje odlokov se prikladno časovno ujema z obdobjem pred lokalnimi volitvami, župani in občinski sveti pa so z njimi lahko pokazali, čigavim interesom v občini dajejo prednost: eni so

Press CLIPPING d.o.o., pressclipping.si
Objave so namenjene interni uporabi v skladu z odločbami ZASP in se brez soglasja imetnika pravic ne smejo prosto razmnoževati in distribuirati!



Airbnb in druge platforme za kratkoročno oddajanje nepremičnin vplivajo na cene stanovanj tudi drugje, povzročajo stanovanjsko krizo, mladi pa ne morejo do stanovanj (na sliki mural v Barceloni). / Foto: Profimedia

Press CLIPPING d.o.o., pressclipping.si
Objave so namenjene interni uporabi v skladu z odločbami ZASP in se brez soglasja imetnika pravic ne smejo prosto razmnoževati in distribuirati!

30. 10. 2026 **Mladina** Stran/Termin: 11



bili zaradi stanovanjske stiske pripravljeni omejiti turistično oddajanje, drugi so dali prednost interesom turističnih ponudnikov. Toda sprejete omejitve bi lahko ostale brez učinka. Interventni zakon, o katerem bodo volivci odločali na referendum, bi njihovo izvajanje zamrznil (vsaj) za prihodnje leto.

Press CLIPPING d.o.o., pressclipping.si
Objave so namenjene interni uporabi v skladu z odločbami ZASP in se brez soglasja imetnika pravic ne smejo prosto razmnoževati in distribuirati!

30. 10. 2026 **Delo** Stran/Termin: 2
Naslov: Po 11 letih razrešen predsednik uprave Naklada: 16.187,00
Avtor: S. K. Površina/Trajanje: 25,51
Rubrika/Oddaja: AKTUALNO Žanr: VEST
Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE



Stanovanjski sklad

Po 11 letih razrešen predsednik uprave

Vlada je na predlog nadzornega sveta in na podlagi odstopnih izjav **razrešila predsednika uprave Stanovanjskega sklada RS Črtomirja Remca** ter člana uprave Kreša Šavriča in Mitjo Jarca. Za nemoteno nadaljevanje dela je za vršilca dolžnosti predsednika uprave **imenovala nekdanjega izvršnega direktorja DUTB Andreja Lazarja**. Začasno bosta v upravi še Nuška Vrabl in Boštjan Gorenšek.

Press CLIPPING d.o.o., pressclipping.si
Objave so namenjene interni uporabi v skladu z odločbami ZASP in se brez soglasja imetnika pravic ne smejo prosto razmnoževati in distribuirati!

30. 10. 2026 Dnevnik Stran/Termin: 5
Naslov: Na kratko Naklada: 15.822,00
Avtor: STA Površina/Trajanje: 176,42
Rubrika/Oddaja: V OSPREDJU Žanr: POROČILO
Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE



NA KRATKO

Črtomir Remec po 11 letih odstopil

Vlada je na predlog nadzornega sveta in na podlagi odstopnih izjav razrešila predsednika uprave Stanovanjskega sklada RS Črtomirja Remca ter člana uprave Kreša Šavriča in Mitjo Jarca. Za



nemoteno nadaljevanje dela je za vršilca dolžnosti predsednika uprave imenovala Andreja Lazarja. Začasno bosta v upravi še Nuška Vrabl in Boštjan Gorenšek. Nadzorni svet javnega sklada je vladi predlagal predčasno razrešitev uprave zaradi neizpolnjevanja ciljev, določenih v poslovnem načrtu sklada, in negospodarnega ravnanja s premoženjem sklada, so po včerajšnji dopisni seji sporočili z vlade. Po podanem predlogu so predsednik in člana uprave podali nepreklicne odstopne izjave, s katerimi se je nadzorni svet seznanil še isti dan in vladi predlagal predčasno razrešitev. Lazar, nekdanji izvršni direktor Družbe za upravljanje terjatev bank (DUTB), bo tako na položaju po 11 letih začasno nasledil Remca.

Svet ECB pričakovano brez posega v obrestne mere

Svet Evropske centralne banke (ECB) na tokratnem zasedanju pričakovano ni spreminjal evrskih obrestnih mer. V svetu so ob tem opozorili na zaostrene pogoje financiranja in na negativne vplive rastočih cen energentov. Svet ECB je obrestne mere letos dvignil junija in septembra. Depozitna obrestna mera, ki je referenčna za evrsko denarno politiko, tako ostaja pri 2,50 odstotka, obrestni meri za operacije glavnega refinanciranja in odprto ponudbo mejnega posojila pa pri 2,65 oz. 2,90 odstotka. Medletna inflacija v območju evra se je sicer septembra okrepila na 3,8 odstotka, glavni razlog zanjo so dražji energenti, predvsem goriva in v zadnjem času tudi plin. Osnovna inflacija, tista brez energentov, hrane ter alkoholnih pijač in tobaka, je medtem pri 2,5 odstotka sicer oddaljena od dvoodstotnega srednjeročnega cilja ECB, a se zadnje mesece ne spreminja bistveno. Drugi dan dvodnevnega zasedanja sveta je sicer zaznamovalo sporočilo predsednice ECB Christine Lagarde, da bo s 7. februarjem, skoraj devet mesecev pred iztekom sedemletnega mandata, zapustila položaj.

Ministrstvo šolam zagotovilo 26.000 kosov digitalne opreme

Ministrstvo za izobraževanje, znanost in mladino je s projektom Digitalizacija izobraževanja več kot 1000 vzgojno-izobraževalnim zavodom zagotovilo več kot 26.000 kosov digitalne in specializirane opreme. Skupna vrednost opreme, ki so jo prejele osnovne in srednje šole ter ustanove za izobraževanje odraslih, je 18,5 milijona evrov, so navedli. Ministrstvo je zavodom zagotovilo prenosne računalnike, opremo za virtualno resničnost, robotske roke ter druge sodobne didaktične pripomočke, namenjene podpori poučevanje in učenja, so na ministrstvu zapisali na spletni strani. ×

STA

Press CLIPPING d.o.o., pressclipping.si
Objave so namenjene interni uporabi v skladu z odločbami ZASP in se brez soglasja imetnika pravic ne smejo prosto razmnoževati in distribuirati!

30. 10. 2026 Večer Stran/Termin: 4
Naslov: Prodati ali oddati podedovano stanovanje Naklada: 17.789,00
Avtor: Sanja Verovnik Površina/Trajanje: 872,39
Rubrika/Oddaja: V ŽARIŠČU Žanr: POROČILO
Gesla: UPRAVLJANJE NEPREMIČNIN, CENE NEPREMIČNIN, NEPREMIČNINSKA



LASTNIŠTVO NEPREMIČNINE

Prodati ali oddati podedovano stanovanje

Je bolje podedovano stanovanje prodati in denar dobiti takoj ali ga obdržati ter z oddajanjem ustvarjati redne prihodke? Koliko lastniku ostane od najemnine in kakšna so tveganja, ki jih marsikdo spregleda?

Sanja Verovnik

Podedovati stanovanje se na prvi pogled zdi finančna korist. Toda ko nepremičnina dobi novega lastnika, se pogosto pojavi vprašanje, ali jo prodati in izkoristiti trenutno visoke cene ali jo obdržati in si z oddajanjem zagotoviti dodaten mesečni prihodek. Odločitev je lahko vredna več deset ali celo več sto tisoč evrov, posledice pa lastnik občuti še desetletja. Na eni strani je možnost, da s prodajo takoj pridobi večjo vsoto denarja in se izogne skrbi za stanovanje. Na drugi strani so redne najemnine in možnost, da se vrednost nepremičnine v prihodnosti še poveča.

Toda koliko denarja od najemnine po plačilu davkov, vzdrževanja in morebitnih popravil sploh ostane? In koliko let bi morali stanovanje oddajati, da bi z najemninami zaslužili toliko, kolikor bi dobili s prodajo?

Prav o tej dilemi nas je povprašal bralec M. K. Za odgovore smo se obrnili na poznavalca trga, **Aljaža Berginca** iz mariborske nepremičninske agencije 24nep in **Dragana Gostimirovića,** direktorja ljubljanske nepremičninske agencije Monavo. Njuna pogleda se nekoliko razlikujeta.

Maribor: 180.000 evrov takoj ali 600 evrov vsak mesec?

"Glede na rekordno visoke cene nepremičnin bi vsekakor svetoval prodajo, saj je donos pri dolgoročnem oddajanju danes bistveno nižji kot nekoč," pravi Berginc. Po njegovih izkušnjah se lastniki pogosto osredotočajo na znesek mesečne najemnine, podcenijo pa stroške in tveganja, povezana z oddajanjem. Posebej previden bi moral biti nekdo, ki s tem nima izkušenj. Takšnemu lastniku svetuje, naj si poišče strokovno pomoč ali razmisli o prodaji. Tudi skrbna izbira najemnika namreč ne zagotavlja, da pozneje ne bo težav.

Berginc predstavi primer 60 kvadratnih metrov velikega dvosobnega stanovanja na povprečni lokaciji v Mariboru. Po njegovi oceni bi ga bilo danes mogoče prodati za približno 180.000 evrov, pri oddajanju pa bi lahko lastnik optimistično računal na 600 evrov mesečne najemnine brez stroškov. V enem letu bi tako prejel za 7200 evrov najemnin. Za poenostavljen izračun donosa upošteva devet mesečnih najemnin, saj preostale tri okvirno pripiše davčni obremenitvi.

> **"Kdor se podaja v oddajanje, mora težave in stres preprosto vzeti v zakup kot del tega posla"**

To pomeni 5400 evrov letnega prihodka oziroma triodstotni donos glede na vrednost stanovanja. Pri takšnem izračunu bi lastnik potreboval približno 33 let, da bi z najemninami dosegel današnjo prodajno vrednost nepremičnine. In to ob predpostavki, da bi bilo stanovanje ves čas oddano, najemnina nespremenjena in da ne bi bilo večjih dodatnih stroškov.

Ocenjuje, da se neto donosi od dolgoročnega oddajanja gibljejo med dvema in štirimi odstotki. Pri večjih stanovanjih so praviloma nižji, pri garsonjerah nekoliko višji. Glede na takšen razpon bi bilo potrebnih pri-

Press CLIPPING d.o.o., pressclipping.si
Objave so namenjene interni uporabi v skladu z odločbami ZASP in se brez soglasja imetnika pravic ne smejo prosto razmnoževati in distribuirati!



bližno 25 do 50 let oddajanja, da bi prihodki dosegli vrednost stanovanja.

Ljubljana: koliko ostane od najemnine

Dragan Gostimirović na vprašanje, ali je bolje prodati ali oddajati, ne daje enoznačnega odgovora. Po njegovem je najprej pomembno, kaj želi lastnik s podedovanim doseči. Če potrebuje denar za poplačilo dolgov ali se ne želi ukvarjati z upravljanjem nepremičnine, je prodaja smiselna odločitev. Če denarja ne potrebuje, stanovanje pa je na dobri lokaciji, je lahko boljša izbira oddajanje, a je treba preveriti pričakovani neto donos, potrebna vlaganja in davčne posledice.

Tudi Gostimirović predstavi konkreten izračun, tokrat za Ljubljano. Za 60 kvadratnih metrov veliko stanovanje ob predpostavljeni ceni 5000 evrov za kvadratni meter bi lastnik s prodajo iztržil približno 300.000 evrov. Takšno stanovanje bi bilo po njegovi oceni mogoče oddati za približno 1000 evrov mesečno, odvisno od lokacije. Letni prihodek od najemnin bi znašal 12.000 evrov, kar pomeni štiriodstotni bruto donos. Po davkih in stroških Gostimirović ocenjuje neto donos na približno 2,3 odstotka.



Aljaž Berginc: "Rast cen nepremičnin trenutno poganja predvsem inflacija."

Kaj to pomeni v praksi? Z bruto najemninami bi lastnik vrednost stanovanja dosegel v 25 letih, z neto prihodki pa šele v približno 43 letih. Vendar sogovornik opozarja na pomembno razliko med takšnim matematičnim izračunom in dolgoročnim izkupičkom. Najemnine običajno ne ostajajo nespremenjene, temveč se skozi leta prilagajajo, praviloma tudi inflaciji. Poleg tega lahko raste vrednost nepremičnine, ki ostane v lasti najemodajalca. Prav zato samo primerjava današnje prodajne cene in seštevka prihodnjih najemnin ne pove vsega. Lastnik namreč poleg najemnin ohrani tudi premoženje, ki ga lahko pozneje proda.

Kaj lastniki pogosto spregledajo

Ena največjih napak pri odločanju o oddajanju je po mnenju obeh sogovornikov enačenje prejete najemnine z dejanskim zaslužkom. Gostimirović opozarja, da je treba pri izračunu upoštevati obdavčitev. Ob uveljavljanju desetodstotnih normiranih stroškov je efektivna davčna obremenitev 22,5 odstotka prejete najemnine. Pri mesečni najemnini 1000 evrov to pomeni 225 evrov davka oziroma 775 evrov po davku, vendar še pred drugimi stroški lastnika. Dodatno donos zmanjšujejo vzdrževanje, popravila in obdobja, ko stanovanje ostane prazno. "Vsak neoddan mesec bistveno poslabša donos nepremičnine," opozarja Gostimirović.

Berginc je pri ocenjevanju tveganj še bolj neposreden. Iz izkušenj ugotavlja, da lastniki pogosto precenjujejo zaslužek od oddajanja, hkrati pa podcenjujejo rast vrednosti nepremičnin. Po njegovi navedbi se je vrednost kvadratnega metra v Mariboru lani zvišala za 15 odstotkov, medtem ko je pričakovani letni donos od oddajanja precej nižji. Ob tem opozarja na neplačevanje najemnin, poškodbe opreme in čas, ki ga mora lastnik nameniti upravljanju nepremičnine. Osebno iz prakse oceni, da vsaj četrtina najemnikov prej ali slej povzroči resnejšo težavo. "Kdor se podaja v oddajanje, mora težave in stres preprosto vzeti v zakup kot del tega posla," poudarja Berginc.

Prodati zdaj ali počakati na še višje cene?

Pomembno vprašanje je tudi, kdaj je primeren čas za prodajo. Berginc meni, da rast cen nepremičnin poganja predvsem inflacija, medtem ko povpraševanje ostaja razmeroma stabilno. Opozarja, da najemnine rastejo počasneje od prodajnih cen, zato se donosnost oddajanja zmanjšuje. Pričakuje sicer nadaljnjo rast cen in najemnin, a počasnejšo kot doslej. Med razlogi izpostavlja slabšanje kupne moči in omejeno kreditno sposobnost prebivalstva. Nepremičnine sicer vidi kot primeren način razpršitve premoženja, dolgoročnega oddajanja pa večini ne priporoča kot glavne naložbene strategije. Gostimirović prav tako ne pričakuje hitrega in izrazitega skoka cen. Na dobrih in iskanih lokacijah predvideva zmerno rast prodajnih cen in najemnin, ki jo bodo spremljala obdobja umirjanja. Ob tem izpostavlja še dejavnik, ki ga lastniki pri odločanju pogosto spregledajo: kaj bodo storili z denarjem po prodaji? Če bodo kupnino uporabili za poplačilo obveznosti ali jo donosno vložili drugam, je lahko prodaja smiselna. Če pa denarja ne potrebujejo, lahko stanovanje z rednimi najemninami in morebitno rastjo vrednosti dolgoročno prinese več.



Dragan Gostimirović: "Sam donos z dobro najemnino lahko prinese celo več kot takojšnja prodaja."

Press CLIPPING d.o.o., pressclipping.si
Objave so namenjene interni uporabi v skladu z odločbami ZASP in se brez soglasja imetnika pravic ne smejo prosto razmnoževati in distribuirati!

30. 10. 2026 Večer Stran/Termin: 4



"Sam donos nepremičnine z dobro najemnino in rastjo vrednosti lahko prinese na koncu celo več kot takojšnja prodaja," pravi Gostimirović, vendar poudarja, da bi bilo treba takšen izkupiček primerjati tudi z donosom drugih naložb, denimo vrednostnih papirjev ali plemenitih kovin. Kaj torej svetovati nekomu, ki je pravkar podedoval stanovanje? Odgovora, ki bi veljal za vse, ni.

Prodaja omogoča takojšen dostop do večje vsote denarja in lastnika razbremeni prihodnjih obveznosti. Oddajanje pa zagotavlja reden prihodek in ohranja nepremičnino v njegovem premoženju.

Ključno zato ni le vprašanje, koliko lahko lastnik danes dobi za stanovanje ali koliko znaša mesečna najemnina, temveč predvsem, koliko mu po vseh stroških ostane, kakšna tveganja je pripravljen sprejeti in kaj želi s podedovanim premoženjem doseči.

Prenoviti ali prodati v obstoječem stanju?

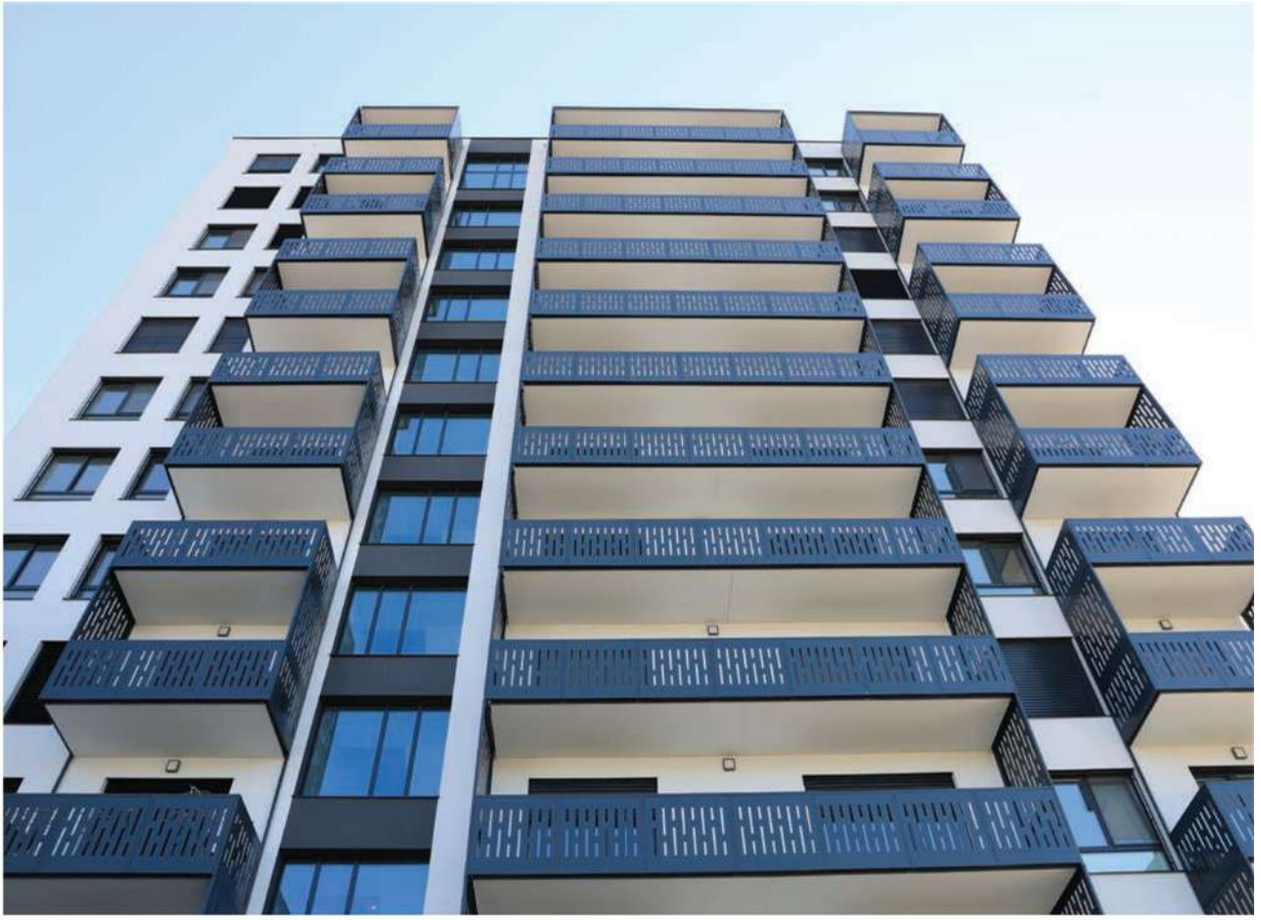
Na odločitev pomembno vplivajo tudi lokacija, starost in stanje podedovane nepremičnine. Stanovanje, ki potrebuje temeljito prenovo, lahko za lastnika pomeni precejšen dodaten finančni vložek, še preden začne ustvarjati prihodke.

Aljaž Berginc poudarja, da je za najemnike odločilno predvsem to, kako je stanovanje urejeno in opremljeno. Sama starost po njegovem nima bistvenega vpliva na višino najemnine, medtem ko lahko boljša lokacija najemnino zviša za približno 10 do 15 odstotkov in poveča povpraševanje. Kaj pa, če lastnik razmišlja o prenovi pred prodajo? "Pametna in celovita prenova dvigne vrednost nepremičnine bistveno bolj, kot je sam strošek del," ocenjuje Berginc. Dragan Gostimirović prav tako poudarja pomen lokacije in potrebnih vlaganj. Starejše stanovanje na iskani lokaciji je lahko zelo zanimivo za oddajanje, če ne zahteva previsokih stroškov obnove. Če pa bi bila prenova draga in pričakovana najemnina vložka ne bi upravičila, priporoča prodajo.

Press CLIPPING d.o.o., pressclipping.si
Objave so namenjene interni uporabi v skladu z odločbami ZASP in se brez soglasja imetnika pravic ne smejo prosto razmnoževati in distribuirati!

30. 10. 2026 **Večer** Stran/Termin: 4





Je bolje podedovano stanovanje oddajati ali prodati? Foto: Sašo Bizjak

Press CLIPPING d.o.o., pressclipping.si
Objave so namenjene interni uporabi v skladu z odločbami ZASP in se brez soglasja imetnika pravic ne smejo prosto razmnoževati in distribuirati!

30. 10. 2026 **Delo - Sobotna priloga** Stran/Termin: 10
Naslov: Uspešnost mesta bi morali meriti predvsem po tem, kako Naklada: 48.354,00
Avtor: BARBARA HOČEVAR Površina/Trajanje: 2.060,11
Rubrika/Oddaja: / Žanr: INTERVJU
Gesla: NAJEMNA STANOVANJA, STANOVANJSKA GRADNJA



Klemen Boštjančič, nekdanji finančni minister z več kot dvema desetletjema izkušenj iz gospodarstva, je kandidat največje opozicijske stranke, Gibanja Svoboda, za prevzem vajeti na magistratu. Njegov slogan je *Ljubljana, novo poglavje*, prioritete pa varnost in javni red, dostopna stanovanja, promet, primarno zdravstvo, digitalizacija mestne uprave in četrtne skupnosti.



BARBARA HOČEVAR
VORANC VOGEL

Uspešnost mesta bi morali meriti predvsem po tem, kako je živeti v njem

Zakaj ste se odločili za kandidaturo?
Preprosto zato, ker mislim, da je čas za drugačen, svež pogled na vodenje Ljubljane. Uspešnost mesta bi morali meriti predvsem po tem, kako je živeti v njem. Fokus Ljubljane zadnja leta je bil drugje, vsaj mi, ki živimo tukaj, to tako vidimo: predvsem v mestnem središču, v turizmu, v izboljšanju tega dela, preostale četrti so bile v marsičem zanemarjene. V mestu, ki postavlja meščane na prvo mesto, se moramo vprašati elementarna vprašanja: koliko časa preživimo v prometu, kako enostavno je priti do zdravnika, kako hitro lahko mladi dobijo stanovanje. Ker brez mladih in njihovih družin nobeno mesto ne more dolgoročno napredovati in preživeti.
Vprašati se moramo še, kakšno varnost nam nudi mesto, in ne nazadnje tudi, kakšen zrak dihamo. To so vprašanja, ki si jih, verjamem, Ljubljančanke in Ljubljančani danes postavljamo. Razvoj mesta in kar danes vidimo, se odmika od tega.
O kandidaturi sem dolgo razmišljal, odločitev je dozorevala lep čas. Nekateri mi očitajo, da predolgo. Res je, ne delam kampanje že nekaj mesecev tako kot drugi kandidati, ampak to ne bi smelo pretehtati, mislim, da kdor bo pozorno poslušal, bo lahko videl, da imam vsebino. Predvsem je šlo za to, da sem v nekem trenutku, tudi zaradi spodbude ljudi, vendarle spoznal, da z izkušnjami, znanjem in ekipo, ki jo imam okrog sebe, lahko dejansko vodimo Ljubljano drugače, v novem poglavju mesta.
V enem stavku to kandidaturo razumem kot pripravljenost prevzeti odgovornost.

Kakšne so vaše kompetence in izkušnje za to funkcijo?
Zadnja štiri leta sem imel kot minister za finance odličen vpogled v delovanje države ter v odnose med državo in lokalnimi skupnostmi. Mimogrede: kot minister za finance sem bil pristojen tudi za vsakoletna pogajanja z občinskimi združenji o povprečnini, ki je glavni prihodek občin. V teh letih sem imel ogromno sestankov z občinami, predvsem o njihovih potrebah, pričakovanjih in sodelovanju z državo.
V našem mandatu smo vlada in jaz kot minister za finance veliko in po mojem zgledno sodelovali tudi z Ljubljano. Veliko projektov je bilo narejenih skupaj.

Press CLIPPING d.o.o., pressclipping.si
Objave so namenjene interni uporabi v skladu z odločbami ZASP in se brez soglasja imetnika pravic ne smejo prosto razmnoževati in distribuirati!



Po drugi strani imam več kot dvajset let izkušenj iz gospodarstva, predvsem s prestrukturiranjem velikih sistemov. Verjamem, da imam ustrezne izkušnje z vodenjem, da se znam obdati s strokovnjaki na svojem področju. Že dolgo smo v času, ko ne more o vsem odločati en človek, ampak ekipa. Strokovnjake je treba poslušati in slišati, odločitve se sprejemajo na podlagi argumentov in podatkov.

Katere bi bile vaše prioritete?

Varnost in javni red, dostopna stanovanja, promet, kamor sodijo tako parkirišča kot javni promet, primarno zdravstvo, digitalizacija mestne uprave in četrtne skupnosti.

Moj slogan je *Ljubljana, novo poglavje*. V Ljubljani je bilo v zadnjih dvajsetih letih veliko narejenega, marsikaj pa tudi ne. Mesto se je v ukvarjalo predvsem z velikimi, včasih tudi megalomanskimi projekti, pozabili pa smo na manjše stvari, zaradi katerih bi se meščani v Ljubljani počutili domače. To je stvar, ki jo sam vidim zelo drugače, kot je Ljubljana danes.

Zakaj varnost in javni red?

Razmere v Ljubljani so se na tem področju v zadnjih letih opazno spremenile. Ne govorim o statistiki, po statistiki je Ljubljana še zmeraj varno mesto, govorim predvsem o občutku ljudi. Ko jih boste danes vprašali, ali se počutijo varne, boste pogosto slišali, da ne. Pa ne govorim samo o Viču, ker je tam azilni dom. Ta težava je bistveno večja, tako v mestnem središču kot drugod. Če prečkaš Kongresni trg ter greš v podhode v okolici in samo malo okrog gledaš, odvisniki praktično pred tabo jemljejo drogo, v zadnjih letih se je tudi izrazito povečalo število ljudi, ki so vzeli ljubljanske podhode, klopi in vhode za dom. Več je tudi agresivnejšega beračenja. Zatiskamo si oči pred tem, da v Ljubljano zjutraj prihajajo kombiji z Romuni in Bolgari, ki beračijo po ulicah. Rad bi poudaril še nekaj: sem velik podpornik Kraljev ulice. Vsi ti ljudje so zame spoštovanja vredni. To, kar počnejo, je odličen primer tega, za kar si prizadevam. Imamo primere podhodov. Kot Šiškar dobro poznam situacijo s podhodi od Brilejeve do Aleje, ki se skoraj ne uporabljajo več za svoj namen, ker so zapolnjeni z ljudmi, ki tam prebivajo in opravljajo vse potrebe, prebivalci pa hodijo zgoraj čez Celovško.

V Zadobrovi so mi v četrtni skupnosti govorili o iglah v peskovniku na otroškem igrišču, da jih zjutraj pred začetkom pouka zaposleni pregrabijo, da se otroci varno igrajo. Vse to so stvari, za katere mislim, da niso v redu. Seveda nisem, da ne bo pomote, za represivno preprečevanje, ki se nikoli ne obnese. Ampak mislim, da se k temu ne pristopa ustrezno. Mislim, da ulica ne sme biti socialna politika mesta. Zagotoviti je treba kraje oziroma institucije, v katerih se poskrbi za ljudi. Ko to imamo, pa se moramo vsi držati pravil. Mislim, da bi moralo biti mestno redarstvo bistveno bolj aktivno. Namesto da iščejo ljudi, ki so za deset minut prekoračili parkiranje, bi morali biti navzoči v parkih, podhodih in otroških igriščih.

Kakšna je varna Ljubljana? Predstavljam si, da je varna Ljubljana takšna, da greš lahko po mestu brez misli, da se moraš izogniti določenim območjem. Že z dodatno osvetlitvijo je mogoče marsikaj narediti v podhodih, na primer namestiti glasbo, kar bo prijetno za ljudi, ki se bodo tam sprehajali, malo manj pa za tiste, ki tam spijo. Rešitev je veliko in same po sebi niso zelo drage.

Kakšna je vaša vizija urejanja prometa?

Dejstvo je, da je osebnih vozil vse več. Rešitev za Ljubljano, kot za vsa srednje velika in večja mesta, je izključno v javnem potniškem prometu, promociji uporabe koles, ustrezni kolesarski mreži in podobno. To pomeni, da je treba spraviti avtomobile čim bolj iz mesta, in to s kombinacijo ukrepov.

Promet za večino meščanov predstavlja to, da se pelješ v službo ali domov in stojiš v koloni. Rešitev za večja mesta gre pogosto v smeri, da postane javni potniški promet privlačnejši. V primeru Ljubljane to pomeni, da so avtobusi dovolj pogosti, da boš prišel z njimi hitreje na cilj kot z avtom. Prvi kratkoročni ukrep je povečati frekvenco avtobusov in jih bolje sinhronizirati z drugim prometom, predvsem z železnico in medkrajevnimi avtobusi. Druga velika težava je parkiranje. Absolutno je treba ustaviti širjenje plačljivih con, ker samo s tem, da parkiranje narediš plačljivo, nisi rešil nobenega problema. Ena od naših rešitev, ki je drugje še nisem zasledil, je, da se uporabi obstoječe stare garaže. Skoraj vse ljubljanske mestne četrti imajo iz šestdesetih in sedemdesetih let sklope garaž, v katerih ni več mogoče parkirati avtov, ker so premajhne. V njih imajo ljudje zdaj razne lope, kolesarske delavnice, prostore za piknik. Ta prostor je treba uporabiti za garaže. Z lastniki je treba skleniti dogovor, to podreti, na njihovem zemljišču zgraditi garažno hišo, ki gre lahko tudi pet ali šest nadstropij v višino, in seveda tem ljudem v zameno za začetek ponuditi kakovostna parkirna mesta v tej hiši. Vse je stvar dogovora. S tem bi lahko marsikje omilili problematiko parkiranja. To bi bil srednjeročni ukrepi.

Kot dolgoročni ukrep vidim mestno železnico. To je pravzaprav kombinacija tramvaja, s katerim bi naredili klasičen križ čez Ljubljano in povezali mestne vpadnice, približno dva kilometra na tem križu v vse smeri pa je treba dati pod zemljo. Gre za projekt, ki je po moji oceni vreden približno milijardo evrov. Seveda takšnega projekta Ljubljana sama ne more izpeljati. Mogoče ga je uresničiti, če se pristopi drugače, kot so se projekti večinoma do zdaj izvajali, in sicer, da se približno četrtino oziroma do tretjino sredstev pridobi iz nepovratnih evropskih skladov, s četrtino sredstev sodeluje država, s četrtino občina, z delom pa zasebni kapital.

Javno-zasebnih partnerstev, ki delujejo po svetu, se v Sloveniji izogibamo, ker se še zmeraj bojimo zasebnikov. Ampak gre za dogovor med vsemi, ki sem jih naštel, kar je edini način, da lahko izpeljemo tako velike projekte. Pomeni pa to popolnoma drugačen nadzor. Takoj ko imaš evropska sredstva, naj bo to Evropska investicijska banka ali EU, se projekti nadzorujejo tudi od zunaj. Zakaj se večina javnega sektorja v Sloveniji izogiba ugodnim kreditom EIB? Ker je potem manj možnosti za delo »po domače«.

Kako bi se lotili stanovanjske problematike?

Stanovanja bi morala že zdavnaj biti ključna investicijska prioriteta mesta. Problem presega Ljubljano, je vseslovenski, ampak najbolj ga je čutiti prav tu. Nameniti je treba več sredstev za gradnjo javnih najemnih stanovanj, in to predvsem za mlade, da si lahko ustvarijo družino. Tukaj je nujno sodelovanje med državo in občinami. Že kot minister za finance sem zelo na glas zagovarjal javno-zasebna partnerstva. V Sloveniji se marsikdaj to demonizira, zlasti denimo Levica to počne. Štiri leta sem intenzivno sodeloval pri vladnih spremembah stanovanjske politike, moj pogled na tem področju je bil ves čas precej drugačen od pogleda Levice, ki je vodila ta resor. Oni ves čas zagovarjajo več javnih sredstev za več stanovanj, ki so na koncu socialna stanovanja. Socialna stanovanja so nujna, ampak segment ljudi, ki se uvrščajo v kategorijo upravičenosti do njih, je takšen, da do teh ne more praktično nobena mlada družina, sploh zaposleni srednji razred.

V zadnjih letih se veliko govori o dunajskem modelu. Gre za dostopna stanovanja, pri katerih se najprej zagotovi zemljišče po normalni ceni, za kar morata poskrbeti mesto in država. Tam se zgradi stanovanja in se jih potem odda v najem, recimo mladim družinam, po gradbeni ceni. Najemnina omogoča zelo omejen dobiček, zato da se ta fond lahko širi. Zato so najemnine nižje od tržnih. Ne more pa biti to, kar Levica zagovarja, da je najemnina tako nizka, da ne pokriva niti stroškov, ker ta model preprosto ni vzdržen. Sliši se politično všečno, ampak na dolgi rok ne deluje. Na ta način lahko zgradiš nekaj sto stanovanj, ne pa na tisoče, kolikor jih potrebuje Ljubljana. Govorimo o modelu cenovno dostopnih stanovanj v primerjavi z modelom socialnih stanovanj. Potrebujemo oboje, ampak prvih tako rekoč nimamo. V zavzemanju za ta segment cenovno dostopnih stanovanj je ključna razlika med našim pogledom in pogledom Levice.

> Ljubljana mora spet postati predvsem mesto za ljudi, ki tukaj živimo ... Turizem je seveda del razvoja Ljubljane in njene mednarodne prepoznavnosti.

Veliko zemljišč, ki bi jih bilo mogoče uporabiti, je v državnem lastništvu. Tipičen primer je šentviška vojašnica. Pogovarjali smo se z ministrstvom za obrambo, v času našega mandata je bil naklonjen temu, da se del nameni stanovanjski gradnji. To je en primer, ko bi bilo mogoče razmeroma hitro zgraditi več stanovanj s sodelovanjem države in mesta.

Ni čarobne paličice za rešitev v dveh ali treh letih, treba je dodelati tudi zakonodajo, ki smo jo mi v veliki meri že pripravili. Tudi bolje zaščititi tako najemodajalca kot najemnika. Na drugi strani je treba privabiti zasebni kapital, ampak to seveda drugačen zasebni kapital, kot je tisti, ki danes gradi stanovanja v Ljubljani.

V Ljubljani potrebujemo tudi približno tisoč študentskih postelj. Tudi ta stvar ni tako težko rešljiva. Zemljišči sta najmanj dve oziroma tri, za katera vemo, da so namenjena študentskim stanovanjem. Torej ne samo študentskim sobam, ampak tudi stanovanjem, ki bi jih potem študenti ali mladi, ki so si ustvarili družino, lahko uporabljali naprej, recimo še deset let. Ve se, kje so ta zemljišča, ampak se zaradi nekaterih sporov v mestu tam nič ne zgodi. Na koncu pa nastradajo mladi.

Več kot 25.000 Ljubljančanov je brez osebnega zdravnika.

Mesto ne more samo rešiti vseh težav slovenskega zdravstva, lahko pa upravlja del, za katerega je odgovorno. Na prvem mestu to pomeni reformo Zdravstvenega doma Ljubljana in izvesti merljive standarde dostopnosti do zdravnika. Treba je preveriti učinke administrativnih del in organizacije nujne medicinske pomoči. Če so spremembe, ki so se zgodile po letu 2022, poslabšale dostopnost, je to treba popraviti. Sicer pa se ukrepi začnejo pri kadrih, pri številu zdravnikov, medicinskih sester, zdravstvenega osebja. Dobršen del se v Ljubljano vozi iz predmestij ali celo od dlje. Prvi ukrep bi bil povečati fond kadrovskih stanovanj. Na tem je treba narediti bistveno več kot doslej. Drugi ukrep, ki je lažji ali še bolj kratkoročen in zelo elementaren, je zagotoviti parkirišča. Da zdravstve-

Klemen Boštjančič

Letnik 1972. Po diplomi na Ekonomski fakulteti Univerze v Ljubljani je začel poslovno pot v Petrolu, kjer se je ukvarjal s finančnimi analizami, naložbami, prodajo, nabavo in logistiko. Njegova strokovna področja so finančno in poslovno prestrukturiranje podjetij, upravljanje gospodarskih družb, poslovne strategije ter javne finance. Med drugim je bil predsednik uprave družb Mineral in Adria Airways, predsednik upravnega odbora Save ter predsednik nadzornega sveta Save Turizem. Opravljal je tudi nadzorne funkcije v družbah Vegrad, Intereuropa in Merkur trgovina ter bil član upravnega odbora Združenja nadzornikov Slovenije. Deset let je vodil lastno svetovalno podjetje, specializirano za poslovno in finančno prestrukturiranje.

V politiko je vstopil leta 2022 kot minister za finance v vladi Roberta Goloba, januarja leta 2024 je postal podpredsednik vlade. Med mejnike ministrovanja šteje izdajo prvih ljudskih obveznic in sprejetje strategije razvoja trga kapitala v Sloveniji za obdobje 2023–2030. Eno leto je predsedoval tudi svetu guvernerjev Evropske banke za obnovo in razvoj (EBRD).

Press CLIPPING d.o.o., pressclipping.si
Objave so namenjene interni uporabi v skladu z odločbami ZASP in se brez soglasja imetnika pravic ne smejo prosto razmnoževati in distribuirati!





> **Pogosto kdo reče, da je Ljubljana urejena. Je, če imaš pred očmi mestno središče, ki je omejeno na Ljubljanski grad, Tivolsko, Zoisovo in Roško. Ko greš ven, v mestna naselja, najsibo Štepanjec, Fužine ali Dravlje, mislim, da so te soseske marsikje slabše, kot so bile pred dvajsetimi leti.**

ni delavec, ki se pripelje v službo, dobi brezplačno parkirno mesto. Med dolgoročnimi ukrepi je treba resno razmisliti o selitvi kliničnega centra iz središča Ljubljane na obvoznico. Prej sva se pogovarjala o prometni politiki – klinični center in vse, kar je povezano z njim, je eden od največjih generatorjev prometnih zamaškov v Ljubljani. Dostopnost do zdravnika, predvsem urgentnih vozil, je zelo slaba. Prevoz traja bistveno dlje, kot če bi bil klinični center zraven obvoznice. Ampak to je projekt za mogoče trideset let, ki ga je treba narediti skupaj z državo.

Poudarjate pomen urejanja sosesk. Kaj razumete kot urejeno sosesko?

Urejena soseska je tam, kjer se ljudje dobro počutimo in lahko normalno opravljamo vsakdanja opravila. Varna pot otrok v šolo, osvetljene poti in parki, dovolj zelenja, otroška igrišča, urejene kolesarske poti, klopi na poti od blokov do trgovine za starejše. Večina teh stvari, ki predstavljajo varnejšo in urejeno sosesko, niso velike investicije. Nujno je bolj vključevati meščane. Ljudje v posameznih četrtih najbolje vedo, kaj potrebujejo, zato želimo te odločitve v veliki meri prenesti na četrtne skupnosti, da bodo imeli prebivalci več besede pri tem, kaj potrebujejo doma. To vidim kot enega od ključnih problemov Ljubljane – urejene soseske.

Pogosto kdo reče, da je Ljubljana urejena. Je, če imaš pred očmi mestno središče, ki je omejeno na Ljubljanski grad, Tivolsko, Zoisovo in Roško. Ko greš ven, v mestna naselja, najsibo Štepanjec, Fužine ali Dravlje, pa mislim, da so te soseske marsikje slabše, kot so bile pred dvajsetimi leti.

Precej dobro poznamo pobude občanov. So različne, večina pa je smiselnih in je zadeve mogoče urediti z razmeroma skromnimi sredstvi, samo ljudem je treba prepustiti več odločanja o investicijah v svojih četrtih.

Zapisali ste, da je »v zadnjih dveh desetletjih mesto bolj urejeno in zanimivo, predvsem za turiste«. Kakšen je vaš odnos do turizma?

Ljubljana mora spet postati predvsem mesto za ljudi, ki tukaj živimo. Kako bo videti mesto brez Ljubljančank in Ljubljančanov? Turizem je seveda del razvoja Ljubljane in njene mednarodne prepoznavnosti. Mesto je nedvomno privlačnejše za obiskovalce, kar je seveda dobro. Razvoj turizma mora biti uravnotežen. Čim več dogodkov je treba preusmeriti iz središča. Urediti je treba tudi problem kratkoročnega oddajanja stanovanj.

Razvoj turizma in kakovost življenja ne smeta biti ločeni vprašanji. O teh zadevah se je treba pogovarjati skupaj. Predvsem pa je vedno, ko se pogovarjamo o turizmu in nadaljnjih projektih zanj, treba ves čas imeti pred očmi, kakšen bo vpliv tega na meščane.

Krilatice *Ljubljana Ljubljančanom* ne vidim kot floskulo. V zadnjih letih smo se odmaknili od tega. Kultura je tipično področje, ki to dokazuje. V mestu, večinoma v središču, imamo dogodke vrhunske kakovosti, *Ljubljana Festival* na primer, ampak so cene vstopnic tako visoke, da si jih veliko ljubiteljev kulture ne more privoščiti. Nočem, da bi v tem kontekstu Ljubljana šla po poti Londona. Izrazito premalo pozornosti je posvečene objektom in projektom po četrtnih skupnostih. Ogromno je kulturnih domov, ki so neobnovljeni, pa bi jih bilo treba urediti, zagotoviti je treba prostore za mlade, za alternativno umetnost, tudi za ljubiteljsko kulturo.

Za pisarno v magistratu se tokrat potegujete štirje močni levosredinski kandidati. Komu to najbolj koristi?

O ostalih kandidatih ne razmišljam preveč. Želim si, da bi bila ta volilna kampanja predvsem spopad programov ter da bomo imeli dovolj priložnosti in časa, da bomo znali povedati ljudem, kako jih bomo izpeljali. Nič ne koristijo velike, všečne obljube na papirju, če so nerealne. Želim se ukvarjati s programom in s konkretnimi aktivnostmi, kako bomo to izvedli. Ljudje pa naj presodijo, komu najbolj zaupajo oziroma komu verjamejo, da je sposoben to, kar obljublja, tudi uresničiti. Kandidiram s svojim programom, s svojo predstavo o tem, kako mora mesto delovati. Predvolilni čas je čas za vsebinsko razpravo o Ljubljani, ne za osebne obračune.

Kdo bo sestavljal vašo ekipo?

Verjamem, da imam precej drugačen način vodenja, kot ga ima trenutni župan. Vedno najdem strokovnjake na svojem področju, ki so kompetentni in boljši od mene na posameznih področjih. Če je treba, se te ljudi dodatno opolnomoči za odločanje, ne, da o vsem odloča en človek.

Ključen je način vodenja in treba je privabiti ljudi. Eden od razlogov, da sem se odločil za kandidaturo, je, da imam okrog sebe veliko kompetentnih ljudi, ki posamezna področja, naj je to promet, stanovanjska problematika ali zdravstvo, res dobro poznajo. Verjamem, da če imaš dobre strokovnjake, ki jih poslušaš, predvsem pa slišiš, in potem sprejmeš odločitve, za katere odgovarjaš, in se ne skrivaš za neuspešnimi projekti, je to drugačen način vodenja, ki ga Ljubljana danes potrebuje.

Kako gledate na to, da sta vaša poslanska in strankarska kolega kandidata na listi aktualnega župana?

Odločitev posameznikov ničem komentirati. Gre za poslanca, ki sta si že dolgo zelo blizu z gospodom Jankovićem. Zato se tudi otepam očitkov, da nisem resen kandidat. Tega sploh ne razumem. Kdo pri zdravi pameti bi tvegal integriteto in politični kapital, da bi bil namišljen kandidat?! Jaz gotovo ne, to ve vsak, ki me vsaj malo pozna. Skratka, osredotočen sem na to, kar ponujamo mi. Je pa v Gibanju Svoboda izrazita podpora temu, da imamo svojega kandidata, in praktično vsi člani Gibanja Svoboda, tudi ostali ljubljanski poslanci in drugi, stojijo za mojo kandidaturo in tem, da Gibanje Svoboda v Ljubljani nastopa samostojno.

Če se dotakneva še nekaterih nevralgičnih točk. Ste za ali proti sežigalnici?

Tako, kot je zastavljena, sem zelo proti. Povsod po Evropi morajo sicer občine same poskrbeti za odpadke, v Ljubljani jih ustvarimo veliko, ampak na drugi strani ima Ljubljana resen problem s kakovostjo zraka. Po tem merilu smo na 709. mestu od 761 evropskih mest po seznamu evropske okoljske agencije. Torej v zadnjih sedmih odstotkih kakovosti zraka. Sedanja mestna oblast o tem noče govoriti ali celo dobimo odgovor, da imamo certifikate *Ljubljana zeleno mesto*. Ljubljančanom ne koristijo certifikati v županovi pisarni. Zaradi slabe kakovosti zraka je še bolj pomembno, da je vprašanje sežigalnice res dobro strokovno utemeljeno.

Projekt, kot ga poznam, je za moje pojme pretiran. Ljubljana nima milijon prebivalcev, da bi potrebovali tako veliko sežigalnico. Zavzemal se bom za odkrito strokovno debato, po tej pa naj ljudje odločijo na referendumu.

Za ali proti obnovi tržnice?

Absolutno za obnovo tržnice, ampak za zdaj me niso prepričali s parkiriščem pod tržnico. Argumenti, ki sem jih prebral, tudi strokovni, so še vedno bolj proti kot za.

Za ali proti kanalu C0?

Kanal C0 je praktično končan, nima pa vseh ustreznih dovoljenj. Iz podatkov, ki sem jih dobil, je tehnično zgrajen po najvišjih možnih standardih. Kar seveda ne pomeni, da kakorkoli nasprotujem še eni celoviti presoji tega kanala. Tako kot sem povedal pri sežigalnici – za odpadke oziroma kanalizacijo moramo poskrbeti sami.

Kar zadeva projekte z vplivom na okolje, kot je potencialna kritika kanala C0, imamo v Ljubljani še precej drugih večjih težav. Bistveno večjo nevarnost za okolje kot C0 predstavljajo cisterne z nevarnimi snovmi, ki se vozijo po ljubljanski obvoznici. Ena nesreča lahko povzroči ogromno ekološko katastrofo.

Želel bi si bistveno več strokovne razprave, vprašanje kanala C0 je bilo izrazito politizirano. Drugače mora iti razvoj naprej, tudi kar zadeva kanalizacijo. Velik del ljubljanskega kanalizacijskega omrežja je star več kot petdeset let, tega nihče ne omenja.

Za ali proti pokopu žrtev povojnih pobojev na Žalah?

Gre za izrazito spolitizirano vprašanje. Verjamem, da si vsi umrli zaslužijo dostojen in dokončen kraj večnega počitka. Rešitve za ta pokop so že bile, denimo Škofja Loka in Teharje. To vprašanje ves čas spodbuja politična opcija, ki živi v preteklosti. Sprašujem se, kaj je pravzaprav njihov namen. Če bi bil namen večni počitek teh ljudi, bi to bilo že urejeno. Ker jim gre za poskus simbolne zmage nad Ljubljano, se seveda to politizira. Da konkretno odgovorim – absolutno nasprotujem pokopu na Žalah, če ni dogovora in soglasja. Če bo nekdo to vsilil, bo to samo dodatno razdvajalo Slovence. Absolutno si želim, da leta 2026 teh tem več ne bi bilo. ●

Press CLIPPING d.o.o., pressclipping.si
Objave so namenjene interni uporabi v skladu z odločbami ZASP in se brez soglasja imetnika pravic ne smejo prosto razmnoževati in distribuirati!

30. 10. 2026 **Delo - Sobotna priloga** Stran/Termin: 13
Naslov: Ljubljana je bila vedno odprto mesto. To je njena Naklada: 48.354,00
Avtor: ALI ŽERDIN Površina/Trajanje: 2.159,22
Rubrika/Oddaja: / Žanr: INTERVJU
Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA,



Anton Rop je sopredsednik stranke Ljubljana smo vsi, ustanovljene na prvi jesenski dan letošnjega leta. Poldrugo desetletje na nacionalnem političnem prizorišču ni bil viden. Med letoma 2002 in 2004 je bil predsednik vlade, med letoma 2002 in 2005 pa predsednik LDS. Županske kandidature je napovedal avgusta letos.



ALI ŽERDIN
BLAŽ SAMEC

Ljubljana je bila vedno odprto mesto. To je njena prednost, ne slabost

Šiška?
Šiška, da.

V katerem koncu Šiške ste odraščali?
V Spodnji Šiški. Obiskoval sem osnovno šolo Hinka Smrekarja. V Šentvidu sem hodil na gimnazijo.

In zdaj? Tudi Šiška?
Ne. Gameljne.

Po letu 2010 ste precej časa preživeli v tujini.
Nekaj let sem živel v Vodicah, tri leta in pol v Luksemburgu, podobno obdobje v Frankfurtu.

Ljubljana se je v tem času spremenila?
Seveda, tako kot se je spremenila Slovenija. Ljubljana je postala tipično srednjeevropsko mesto, mestno središče je zdaj zaprto, lepo je, ljubljanski grad je prenovljen ...

Šiška pa ostaja takšna, kakršna je bila.
Neenakomeren razvoj mesta ostaja problem. Urejal se je center, ostali predeli pa se niso bistveno spremenili.

Šiška je dobila kulturni center, Kino Šiška.
In razširjeno Celovško cesto. Šiška deli usodo Most, Fužin, Štepanjskega naselja ... gre za spregledane dele mesta.

Dosedanjemu županu Ljubljane priznavate, da je bilo v dveh desetletjih veliko narejenega, temu pa sledi beseda *ampak*.
Precej reči je, ki so umanjkale. Zlasti mislim na opredeljevanje prioritet. Razvojna strategija je bila železobetonska ne zgolj v gradbenem smislu, temveč tudi v togosti v načinu vodenja. Gre za strategijo gradnje velikih, finančno zahtevnih objektov, bistveno manj pozornosti pa je bilo namenjene kakovosti življenja Ljubljančank in Ljubljančanov. Sam sem poleg tega najbolj kritičen do nerazumevanja stanovanjske politike. Če pogledamo številke, vidimo, da je županu v dvajsetih letih uspelo zagotoviti samo 1434 novih neprofitnih javnih stanovanj. To je ekstremno malo. Župan je vodil politiko, pri kateri je bila stanovanjska oskrba odvisna od ponudbe in povpraševanja. To je logika iz preteklega stoletja.

Dvajsetega stoletja?
Začetka 20. stoletja. Država in mesto morata posegati na področja, ki so omejena s ponudbo ali povpraševanjem. Dobrina prostora je pač omejena. Zato je potrebna aktivna politika.

Torej več regulacije?
Absolutno. Pri stanovanjski politiki mora biti namembnost površin opredeljena predvsem z zemljiško politiko, z občinskim prostorskim

Press CLIPPING d.o.o., pressclipping.si
Objave so namenjene interni uporabi v skladu z odločbami ZASP in se brez soglasja imetnika pravic ne smejo prosto razmnoževati in distribuirati!



Kandidat za župana Ljubljane

Anton Rop

Letnik 1960. Ekonomist, finančnik, politik. Diplomiral in magistriral je na Ekonomski fakulteti Univerze v Ljubljani, doktorat je leta 2023 zagovarjal na Frankfurtski šoli za finance in menedžment. Med drugim je bil državni sekretar za privatizacijo, minister za delo, družino in socialne zadeve ter finančni minister. Decembra leta 2002 je na funkciji predsednika vlade in Liberalne demokracije Slovenije nasledil Janeza Drnovška. Kot predsednik vlade je dosegel vstop v Evropsko unijo in Nato. Oktobra leta 2004 je LDS izgubila volitve, Rop je postal poslanec, vladne posle je predal Janezu Janši. Leta 2005 ga je na funkciji predsednika LDS nasledil Jelko Kacin. Leta 2007 je izstopil iz LDS ter se včlanil k Socialnim demokratom.
Leta 2010 je postal podpredsednik Evropske investicijske banke. Leta 2024 je na predlog predsednice Nataše Pirc Musar kandidiral za guvernerja Banke Slovenije, vendar za prejšnjo vladajočo koalicijo ni bil sprejemljiv.



Če bo vodstvo znalo oblikovati kakovostne projekte, preprosta opozicijska poza ne bo dovolj. Zakaj bi mestni svet nasprotoval dobremu projektu za pridobivanje zdravnikov? Ali pa dobremu programu za izboljšanje zraka v mestu?

načrtom. V Ljubljani je bila v preteklih dvajsetih letih večina prostora namenjenega za profitno gradnjo. Sočasno je bila prisotna očitna tendenca prodaje občinskih zemljišč zasebnim investitorjem, »prijateljem«, ki so načrtovali stanovanja po ceni najmanj 5000 evrov in več za kvadratni meter. Če se bo takšna politika nadaljevala, bo kmalu povprečna cena 7000 ali 8000 evrov za kvadratni meter.
Z aktivno stanovanjsko politiko lahko znižamo ceno stanovanj. Da bi to storili, moramo dokapitalizirati ljubljanski stanovanjski sklad s sredstvi ljubljanskega holdinga, s korenito revizijo zemljiške politike mora mesto začeti pridobivati zemljišča in jih ne le prodajati, kot to počne zdaj. Nujno je sodelovanje z republiškim stanovanjskim skladom in z mednarodnimi finančnimi institucijami, ki spodbujajo stanovanjsko gradnjo.
Več moramo narediti tudi na področju najemnin. Skrajni čas je, da se zgradijo novi študentski domovi. Tudi to bi zmanjšalo pritisk na najemna stanovanja. Kolikor vem, župan nekatere projekte blokira. Ocenjujem, da bi lahko v naslednjem mandatu pridobili najmanj 2000 študentskih sob. Verjamemo, da lahko z aktivno stanovanjsko politiko ustavimo noro rast cen in najemnin. Za sedanje stanje je odgovoren sedanji župan, ki ne razume sodobne stanovanjske politike oz. so njegove prioritete napačne. Ljubljana bi lahko zagotovila zemljišča za neprofitno gradnjo, vključno s komunalno opremo, kanalizacijo, javnim prevozom ...
S tem bi se nedvomno zmanjšala atraktivnost špekulativnih nakupov. Tudi denimo takšnih, ki jih izvajajo skupni prijatelji nekdanjega srbskega predsednika in trenutnega župana.

V Ljubljani je nekaj tisoč stanovanj praznih.

Več kot 10.000. Najprej moramo razumeti, za kakšna stanovanja gre. Lahko gre za stanovanja, ki so zgolj kapitalska naložba. Lahko gre za stanovanja v lasti starejših ljudi in so v slabem stanju. Nekatera je treba revitalizirati, pri nekaterih je treba spodbuditi lastnike k oddajanju. Spodbujati je treba dolgoročni najem. Treba je uvesti mestno javno najemno službo po zgledu Dunaja. Mesto od lastnika prevzame obveznosti in tveganje ter oddaja stanovanja za stroškovno ali višjo najemnino naprej. Lastnik dobi manjšo rento, mesto pa nekaj subvencionira. Pogodbe so dolgoročne. To je primer sodobne aktivne politike na tem področju.

Ali ima mesto ustrezna orodja, da to doseže?

Veliko orodij ima. Nekatera so seveda povezana z državno politiko in z njo je treba sodelovati.

Zrak v Ljubljani je med slabšimi v Evropi.

Po podatkih evropske okoljske agencije se Ljubljana uvršča na 709. mesto med 761 evropskimi mesti, med sedem odstotkov najbolj onesnaženih. Največji vir onesnaževanja so individualna kurišča, več kot 85.000 jih je. Mesto bo moralo v to investirati, motivirati lastnike, da bodo spremenili način ogrevanja. Daljinsko ogrevanje je ena pot. Druga pot so drugi načini ogrevanja; toplotne črpalke, denimo. To zahteva resen načrt in dovolj politične volje.
Naslednji onesnaževalec je promet. Javni potniški promet je rešitev, vendar opravi samo deset odstotkov dnevnih prevozov. Ljubljana je zaspala. Ukrepi na področju prometa morajo biti kratkoročni in dolgoročni. Povezati je treba kolesarske poti. Popraviti je treba pločnike in ceste, ki so ponekod v zelo slabem stanju – zlasti zunaj mestnega središča. Omejiti skiroje, saj ogrožajo varnost pešcev in kolesarjev. Na kratki rok je mogoče uvesti brezplačne avtobuse – denimo do UKC ob določenih urah. Urediti moramo večjo točnost javnega potniškega prometa.
Ena izmed ključnih rešitev za promet je povezljivost različnih načinov prevoza in predvidljivost. V regulacijo prometa je treba vključiti umetno inteligenco. Prednost naj imajo javni prevoz, kolesarji in pešci.
Potem so tu še dolgoročni ukrepi. Treba se je lotiti tirnega prometa. Projekti so bili leta 2002 nastavljeni, potem pa je projekt za dvajset let izginil z mize.

V programu omenjate tramvaj. Zakaj ne metro?

Na okrogli mizi o prometu so se strokovnjaki strinjali, da je prav tirni promet optimalna rešitev. Možne so seveda kombinacije. Vsekakor mora strokovna javnost ponuditi najboljše rešitve, kot župan bi jim prisluhnil.

Približno 150.000 ljudi se vsak dan pripelje v Ljubljano na delo. Torej je treba rešiti tudi probleme primestnega prometa.

Vse oblike prometa morajo biti povezane. Povečati je treba obseg parkirišč na obrobju mesta in zmanjšati število vozil, ki se pripeljejo v mesto. Ljubljana potrebuje enoten sistem javnega prevoza za celotno metropolitansko regijo. Cilj je preprost: prebivalec Kamnika, Domžal, Grosupljega, Vrhnike ali Medvod mora z eno vozovnico po razumni ceni in z usklajenimi prestopi priti do službe, šole ali drugih ciljev v Ljubljani. Posebej pomembni sta povezljivost in dostopnost različnih prevoznih sredstev.

Kaj vas kvalificira za reševanje teh problemov?

Precej reči sem počel v življenju. Šest let sem bil minister za delo, socialo in družino. Razumem, kaj je socialna politika, kaj je solidarnost. Bil sem finančni minister, razumem proračun. Takrat smo začeli projekt vstopa v evrsko območje. Kot predsednik vlade sem vodil postopke zadnje faze vstopa v EU. To mi je bilo v veliko čast. Velimir Bole je v zadnji *Sobotni prilogi* napisal, da je bila Slovenija takrat vzorna nova članica EU. Žal se je spremenila v povprečno članico.

Press CLIPPING d.o.o., pressclipping.si
Objave so namenjene interni uporabi v skladu z odločbami ZASP in se brez soglasja imetnika pravic ne smejo prosto razmnoževati in distribuirati!



Kot podpredsednik Evropske investicijske banke sem se ukvarjal z razvojnimi projekti. Letni proračun, s katerim sem delal, je bil od 15 do 20 milijard evrov. Z ekipo smo pripravljali projekte po celotni EU. Tudi v Rusiji in Ukrajini.

So ti viri, ki jih poznate, uporabni za investicije v mestu?
Seveda so. Financirali smo projekte primestnih železnic, metroja v Varšavi in Sofiji ... Vodil sem Jaspers [*Joint Assistance to Support Projects in European Regions*, skupna pomoč pri podpori projektom v evropskim regijah] in tam svetoval mestom, kako pripravljati investicijske projekte in za te projekte pridobivati evropska sredstva. Pri projektu *Elena* smo se ukvarjali z energetsko učinkovitostjo v Barceloni, Parizu, Milanu .... Ko sem projekt *Elena* predstavil vodilnim v Ljubljani, je bila reakcija ...

... zadržana?
Tedanji šef ljubljanske Energetike je vprašal, zakaj naj bi to počeli. Pri energetski učinkovitosti gre namreč za varčevanje. To pa naj bi po njegovem pomenilo manj prihodkov za ljubljansko Energetiko. Moji sodelavci iz Evropske investicijske banke so bili ob tem frapirani. Skratka, če sprašujete o mojih kvalifikacijah: kot podpredsednik Evropske investicijske banke sem se ukvarjal s konkretnimi projekti, kot minister za delo in finance ter predsednik vlade pa z vodenjem in socialnim dialogom. Če sem torej kot predsednik vlade popeljal Slovenijo v EU, verjamem, da bi znal voditi tudi Ljubljano.

Ljubljanica. Ljubljana ima privilegij, da skozi mesto teče reka. V programu omenjate, da bi bilo treba razmišljati o izrabi energetskega potenciala Ljubljanice.
V programu predlagamo preveritev potenciala rečne toplotne črpalke na Ljubljanici po zgledu Maribora. Prioritetno pa je treba Ljubljanico očistiti.

Se bo dalo v Ljubljanici kopati?
To žal ni odvisno samo od mestne občine.

Predpostavlja dogovor z drugimi občinami, skozi katere teče reka?
Drži.

Ljubljana naj bi bila multikulturno mesto.
Verjamem v bogastvo različnosti. Ljubljana je bila vedno odprto mesto. To je njena prednost, ne slabost. Tudi sicer multikulturnost razumem kot del kakovosti življenja.

Številnih problemov Ljubljane se ne da rešiti brez sodelovanja v vlado. Kako si predstavljate ta dialog?
Ne gre za ideološka vprašanja. Gre za skupne interese države in njenega glavnega mesta. Ko sem bil na Evropski investicijski banki, sem sodeloval z različnimi vladami, tudi z Janševo. Prepričan sem, da lahko najdemo skupne točke in načine za rešitev problemov, denimo v zdravstvu. Prepričan sem tudi, da v sedanji vladi obstaja interes za premike na stanovanjskem področju. Med zadnjim soočenjem sem sedel s tremi kreatorji in izvajalci stanovanjske politike prejšnje vlade. Poenostavljeno tej politiki rečem prazna obljuba o 10.000 novih stanovanjih. V Ljubljani so v času prejšnje vlade, lani, zgradili točno 14 novih neprofitnih stanovanj. Leta 2024 pa 87. Torej, nekdanji minister za finance in minister za delo sta obljubila 10.000 novih stanovanj, celo zagotovila finančna sredstva. Z županom – z Gibanjem Svoboda imajo na neki način celo skupno listo – so v zadnjih dveh letih uspeli v Ljubljani zgraditi 101 stanovanje. Od napovedanih 10.000 za Slovenijo. Razpoložljiva finančna sredstva so bila stomilijonska. Zdaj pa nam za naslednji mandat obljubljajo še 12.000 takšnih stanovanj. Kar je ob trenutni klientelistični zemljiški politiki povsem nerealno.

Ima sedanji župan težave pri sodelovanju z vlado?
Vodstvo mesta je v prejšnjem mandatu sodelovalo z vlado, ki je sledila županovim željam. Kljub temu so rezultati takšni, kakršni so. Neprofitnih stanovanj ni, zrak je umazan, promet kaotičen, do osebnega zdravnika ne pride desetina mesta. In na mizi so projekti, ki bodo še bolj poslabšali življenje.

Na kaj mislite?
Na projekt sežigalnice, denimo.

Ji nasprotujete?
Seveda. Projektu, kakor je nastavljen, absolutno nasprotujem. Nastavljen je za kurjenje odpadkov, ki jih proizvede 1,3 milijona ljudi. Ljubljana ima 300.000 prebivalcev. Drugi razlog za nasprotovanje je načrt, da bi postavili sežigalnico na območju, ki je za to najmanj primerno. No, morda je kakšna alpska dolina manj primerna.

Ampak sežigalnica bi imela tristometrski dimnik.
Za Ljubljano je značilna toplotna inverzija. V povprečju je ta pri štiristo metrih. V povprečju. V ekstremnih razmerah inverzija sega skoraj do smučišča na Krvavcu. Ko greste na Krvavec, pod seboj vidite morje megle. Tudi če bi v Ljubljani zgradili najvišji dimnik na svetu – v Kazahstanu imajo 420-metrski dimnik –, ne bi dosegli nič. Strupi, ki bi nastali v sežigalnici, bi ostali v kotlini. In ta zrak bi dihali. Ljubljančani si že zdaj v zimskem času ne upajo ven, ker zrak ogroža njihovo zdravje.
Torej, za takšno sežigalnico absolutno nisem. Zato je temeljita revizija celotnega projekta in logike njegovega nastajanja ena od reči, ki jih je treba narediti. Obstaja precej dokumentacije, ki ni bila javno pokazana. O tej dokumentaciji se ni razpravljalo. Zdravstveno stroko moramo upoštevati. Zdravje ljudi mora biti del enačbe, ko izračunavamo učinkovitost in primernost projektov.

Kaj bomo pa s smetmi?
Začeti moramo na začetku, ne na koncu verige upravljanja odpadkov, kar je sežig. Smeti mesto slabo upravlja. Živim v Gameljnah, imamo otok s smetmi, ki je umazan, razmetan, ni dovolj prostora, smeti ne odvažajo pravočasno. Tako je tudi v vseh naseljih in celo v centru je podobno. Ne gre samo za organizacijske probleme, v ozadju je tudi bitka za smetarske profite.

Pred časom ste govorili o sramotnem koketiranju z balkanskimi avtoritarci. Srbski avtoritarec Vučić je pravkar izgubil volitve.
Videli smo, kako konča avtoritarna politika, ki ne posluša, ki temelji na nepotizmu in prijateljih, ki ne spoštuje demokracije in svojih ljudi. Sam sem vseskozi podpiral srbsko študentsko gibanje.

Kako ste ga podpirali?
V komunikaciji s somišljeniki iz Srbije. Sicer pa moj osebni spomin sega v čas Zorana Đinđića. Imel sem možnost, da sem se srečeval z njim in njegovim naslednikom Živkovićem. Njihova vizija je bila jasna: Srbijo so nameravali popeljati v Evropsko unijo. Hoteli so imeti pravno državo, spoštovali so demokratične vrednote. Te ljudi sem poznal in jih spoštoval. Prihod režima, ki je pravkar padel, je bil v osnovi avtoritaren, temeljil je na nepotizmu, na vladavini prijateljev, vladavini družinskih povezav. Pravna država in demokracija sta bili na stranskem tiru.
Po včerajšnjih volitvah gre Srbija v nov dan. Ko pride ta dan, pride ključno vprašanje: ali bo nova, demokratična oblast z jasnimi vrednotami demokracije in pravne države državo znala tudi upravljati. Bo ostalo le pri idealih, ki so lepi, ali bo naredila korak naprej in znala državo tudi voditi? To drugo – znanje, da upravljaš – je ključno. Če jim bo uspelo, bo jutrišnji dan za Srbijo sončen.
Nekaj podobnega velja za Ljubljano. Te volitve lahko končajo mestno oblast, ki temelji na prijateljskih, družinskih povezavah. Vendar je ob tem pomembno še nekaj. Lahko imamo ideale o več stanovanjih, boljšem prometu, čistejšem zraku, delujočem zdravstvu ... A če tega ne znamo narediti, so ideali drugotnega pomena. Nekateri Ljubljančani o sedanjem županu radi rečejo: ni idealen, a zna. Je to res? Glede na vse težave Ljubljane si upam trditi, da ne. Pomemben del teh težav je neizogibna posledica načina upravljanja, o katerem sem govoril.

Omenjate revizije projektov? Zakaj?
Nujna je revizija nekaterih ključnih projektov. Sežigalnico sem že omenil. Preveriti bo treba tudi, kaj je s kanalom C0. Projekt je nastajal milo rečeno nenavadno. Delalo se je po odsekih, dovoljenja so bila izdana po odsekih. Po pripovedovanju nekaterih so bile tudi tehnične rešitve nenavadne. Obstaja tudi verjetnost, da okoljevarstveno dovoljenje sploh ne bo izdano, ker bo študija vplivov na okolje negativna.
Projekt C0 torej lahko pade v vodo. To bi zvišalo stroške za občane, ker je bil megalomanski projekt voden neprimerno. Predlagal sem tudi že revizijo nepremičninskih poslov, poslov s KPL, Javno razsvetljavo, AvantGo. Ne nazadnje bi bilo treba preveriti vse posle, povezane z Vučićevo oblastjo.

Lista sedanjega župana Ljubljane je imela v mestnem svetu skorajda večino. Ni se mu bilo treba prav veliko usklajevati. Novi mestni svet bo gotovo bolj zapleten.
To, da Zoran Janković ni imel resne opozicije, je bil pravzaprav eden od njegovih glavnih problemov. V njegovem času je bilo v mestu vse več enoumja. Ob tem se spomnim na dr. Janeza Drnovška. Ko smo bili njegovi sodelavci kritični do medijev ali do opozicije, je rekel: je že dobro, da jim imamo. Potrebujemo jih. Pomagajo nam. Njihova kritika nam pomaga.
Če nimaš kritike in nadzora, izgubiš kompas. Sedanji župan je že zdavnaj izgubil občutek za realnost. To je bil eden od ključnih Vučićevih problemov. Izkrivljena podoba realnosti je problem. Župan ne posluša, živi v svojem svetu. Bolj razpršena struktura novega mestnega sveta, struktura z več listami, struktura z opozicijo, je zame kvaliteta, ne problem.

Takšna struktura lahko ogrozi učinkovitost.
Takšna struktura je gotovo bolj naporna. Učinkovitosti pa ne ogroža. Če bo vodstvo znalo oblikovati kakovostne projekte, preprosta opozicijska poza ne bo dovolj. Zakaj bi mestni svet nasprotoval dobremu projektu za pridobivanje zdravnikov? Ali pa dobremu programu za izboljšanje zraka v mestu? Ali pa programu za študentske domove? Ali nižji ceni najemnin ali nižji ceni kvadratnega metra stanovanja? Pri teh projektih ne vidim problema, ki bi ga povzročala opozicija ali različna stališča. Več različnih mnenj omogoča nadgradnjo projektov, idej. Nakup 17.000 kvadratnih metrov zemljišča v trnovskem predmestju od Vučićevega botra, v čigar stanovanju biva županov sin, kaže na to, da je Ljubljana v mnogih pogledih vodena kot predmestje Beograda. Ljubljano moramo popeljati v Evropo tudi po načinu vodenja. ●

> Nekdanji minister za finance in minister za delo sta obljubila 10.000 novih stanovanj, celo zagotovila finančna sredstva. Skupaj z županom – z Gibanjem Svoboda imajo na neki način celo skupno listo – so v zadnjih dveh letih v Ljubljani zgradili 101 stanovanje. Od napovedanih 10.000 za Slovenijo.

Press CLIPPING d.o.o., pressclipping.si
Objave so namenjene interni uporabi v skladu z odločbami ZASP in se brez soglasja imetnika pravic ne smejo prosto razmnoževati in distribuirati!

30. 10. 2026 **Slovenske novice** Stran/Termin: 6
Naslov: Razrešili dolgoletnega predsednika uprave Naklada: 36.290,00
Avtor: STA Površina/Trajanje: 78,41
Rubrika/Oddaja: DAN V NOVICAH Žanr: VEST
Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE



Razrešili dolgoletnega predsednika uprave



LJUBLJANA – Vlada je na predlog nadzornega sveta in na podlagi odstopnih izjav razrešila predsednika uprave Stanovanjskega sklada RS **Črtomirja Remca** (na fotografiji) ter člana uprave **Kreša Šavriča** in **Mitjo Jarca**. Za nemoteno nadaljevanje dela je za vršilca dolžnosti predsednika uprave imenovala **Andreja Lazarja**, ki bo tako na tem položaju po 11 letih začasno nasledil Remca. Začasno bosta v upravi še **Nuška Vrabl** in **Boštjan Gorenšek**. Nadzorni svet javnega sklada je vladi predlagal predčasno razrešitev uprave zaradi neizpolnjevanja ciljev, določenih v poslovnem načrtu sklada, in negospodarnega ravnanja s premoženjem sklada, so sporočili z vlade. **STA**

Press CLIPPING d.o.o., pressclipping.si
Objave so namenjene interni uporabi v skladu z odločbami ZASP in se brez soglasja imetnika pravic ne smejo prosto razmnoževati in distribuirati!

30. 10. 2026 **Mladina - posebna izdaja** Stran/Termin: 68
Naslov: Ogrevanje je nuja. Kaj pa hlajenje? Naklada: 14.100,00
Avtor: Monika Weiss Površina/Trajanje: 922,03
Rubrika/Oddaja: / Žanr: POROČILO
Gesla: STANOVANJSKI ZAKON, CENE NEPREMIČNIN, ENERGETSKA IZKAZNICA,



Ogrevanje je nuja. Kaj pa hlajenje?

Vse višje in vse skrajnejše poletne temperature, ki postajajo stalnica, terjajo tudi ureditev hlajenja stanovanj, a to ne pomeni zgolj nakupa klimatske naprave

Piše: Monika Weiss

Ogrevanje stanovanj je zakonsko zaščiteno kot temeljna bivanjska nuja, hlajenje pa je še vedno razumljeno kot razkošje ali kaprica. Tako je razmere pri nas v nedavnem zapisu na spletni strani Inženirske zbornice Slovenije povzel predsednik matične sekcije strojnih inženirjev, pooblaščeni inženir Mitja Lenassi, in napovedal spremembe. *»Čaka nas največji pravni in gradbeni preobrat zadnjih desetletij.«*

Veljavni slovenski predpisi so zastareli. *»Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za gradnjo stanovanjskih stavb je pisan za svet, ki ga ni več. Vsako stanovanje mora imeti vgrajene naprave za gretje, ki pozimi zagotavljajo med 20 in 22 stopinj Celzija, sicer objekt sploh ne more dobiti uporabnega dovoljenja. Kaj pa poleti?«* se spraševuje. V tem primeru veljavni pravilnik zahteva le pasivne ukrepe, to je toplotno izolacijo in zunanja senčila. *»Ko ti ukrepi ob tednih tropskih vročinskih valov odpovejo in se stanovanja segrejejo nad 30 stopinj Celzija, slovenski pravni sistem dvigne roke.«* Tudi drugi akt, to je pravilnik o prezračevanju in klimatizaciji stavb, ne prinaša rešitev. Osredotoča se predvsem na higieno zraka, vlago in preprečevanje prepiha.

»Ker v slovenski zakonodaji ne obstaja absolutna zgornja temperaturna meja, nad katero bi bilo stanovanje uradno razglašeno kot neprimerno za bivanje, najemniki in lastniki nimajo pravne podlage, da bi od upravnikov ali najemodajalcev zahtevali hlajenje. Če v bloku odpove gretje, posredujejo inšpekcije; če se stanovanje spremeni v pečico, ste prepuščeni sami sebi,« še svari Lenassi.

Za poletno vročino je povsem slepa tudi trenutna slovenska energetska izkaznica:

»Razred določa le gretje, glavna črka (od A1 do G), ki najbolj vpliva na ceno nepremičnine, pa se izračuna izključno na podlagi energije za gretje,« opozarja avtor in dodaja, da hlajenje sploh ne vpliva na energetski razred stavbe. *»Kupec drago plača sodobno stanovanje z ogromnimi steklenimi površinami, ki pozimi blesti v razredu B, saj ga greje sonce. Poleti pa se to isto stanovanje spremeni v vročo pečico, v katerem morajo klimatske naprave delovati neprekinjeno, računi za elektriko pa eksplodirajo,«* še karikira in dodaja, da v Inženirski zbornici Slovenije na to pomanjkljivost uradno opozarjajo pristojna ministrstva že od leta 2014. *»Metodologija ne bi smela temeljiti le na obdobju, ko je potrebno gretje, temveč mora enakovredno zajeti tudi hlajenje.«* A za zdaj, dodaja avtor, slovenska energetska izkaznica stavbe ocenjuje le kot zimski termofor.

Kaj prinaša nova direktiva Evropske unije

A našo lokalno ignoranco prekinja leta 2024 prenovljena evropska direktiva o energetski učinkovitosti stavb (EPBD). Z njo Unija uradno izenačuje pomen gretja in hlajenja ter uvaja strogo zavezo o kakovosti notranjega okolja, razlaga Lenassi in dodaja, da prenovljena direktiva tudi Slovenijo sili v prenovo pravilnikov. Nujno bo uvesti natančne kazalnike pregrevanja, to je izračun, koliko ur v letu temperatura v prostoru preseže kritično mejo, na primer 26 stopinj Celzija, in kolikokrat stavba preizkusa ugodja ne opravi uspešno. Čeprav se človeško telo poleti prilagodi višjim temperaturam, pa, tako avtor, stavba ne opravi preizkusa ugodja, ko v vročinskem valu temperatura prostora preseže na primer 28 stopinj Celzija. *»Pregreto stanovanje tako iz kategorije višje sile pravno prehaja v kategorijo tehnične napake stavbe,«* nova določila strne Lenassi in navaja vrsto prilagoditev, ki jih predpisuje direktiva EPBD.

Natančneje, direktiva predpisuje hierarhijo tehničnih ukrepov, začenši z osnovnim pravilom: vročino je treba zadržati zunaj, šele nato jo smemo odvajati s porabo energije.

Po novem bodo morale biti stavbe varne pred vročino – natanko tako, kot so že desetletja varne pred zimskim mrazom.

Press CLIPPING d.o.o., pressclipping.si
Objave so namenjene interni uporabi v skladu z odločbami ZASP in se brez soglasja imetnika pravic ne smejo prosto razmnoževati in distribuirati!



Na Dunaju deluje sistem daljinskega hlajenja že 20 let. 33-kilometrsko omrežje med drugim zajema dunajsko splošno bolnišnico AKH, mestno hišo, univerzo, Naravoslovni muzej in hotel Sacher. Del sistema je tudi ogromen hranilnik ledu, ki ga uporabijo v obdobjih največje potrebe po hlajenju. /Foto: Wien Energie, Max Kropitz

Predvideni ukrepi so:

- Dinamični pasivni: notranji roloji ne bodo več zadoščali. Stavbe bodo morale imeti avtomatizirana zunanja senčila, ki se prilagajajo sončnemu sevanju, visoko toplotno maso materialov ter zelene strehe in fasade, ki naravno hladijo ovoj stavbe.

– Nočno hlajenje z brezplačnim zrakom (*free-cooling*): sistem bo ponoči prepoznal hladnejši zunanji zrak in z visokim pretokom brezplačno ohladil betonsko konstrukcijo stavbe.

– Pametni sistemi upravljanja: vgradnja tipal, ki neprekinjeno merijo temperaturo, vlago in kakovost zraka ter sama upravljajo senčila in prezračevanje.

– Gretje in hlajenje z eno napravo: ker direktiva EPBD ukinja subvencije za fosilna goriva, postajajo reverzibilne toplotne črpalke standard.

Velike spremembe v praksi

Lenassi napoveduje, da bo nova direktiva, s katero v Sloveniji zamujamo – sredi julija smo dobili tudi že opomin Bruslja –, močno vplivala tudi na nepremičninski trg. Posebej omenja tri spremembe.

Prvič, »golih« novogradenj ne bo več: vlagatelji ne bodo več smeli prodati stanovanja brez zagotovljenega sistema hlajenja. Če bo izračun pregrevanja slab, stavba ne bo dobila uporabnega dovoljenja. Hlajenje bo enak zakonski pogoj za vselitev kot tekoča voda.

Drugič, korenito se bodo spremenile energetske izkaznice. Te bodo morale po novem prikazovati celotno primarno porabo (tudi hlajenje) in vsebovati jasen vizualni indikator tveganja za pregrevanje. Slaba odpornost na vročino bo starejšim stanovanjem (npr. mansardam) samodejno znižala energetski razred, s tem pa tudi tržno vrednost.

Tretjič, ne bo več medsosedskih vojn zaradi klimatskih naprav. Ker zagotavljanje kakovosti notranjega okolja (IEQ) postaja zakonska obveza, bo moral stanovanjski zakon poenostaviti pravila glede soglasij. Solastniki v bloku ne bodo več mogli preprečiti postavitve zunanje enote klimatske naprave, če bo stanovalec dokazal, da pregrevanje stanovanja ogroža njegovo zdravje.

Pooblaščeni inženir Mitja Lenassi še opozarja, da se zakonodaja po zaslugi evropskih direktiv in navkljub desetletnemu zamujanju domače politike končno premika v obdobje, *»ko država prevzema odgovornost za to, da morajo biti stavbe varne pred vročino – natanko tako, kot so že desetletja varne pred zimskim mrazom«*. Ob tem bo treba spremeniti tudi gradbeni zakon, dodaja, saj ta še vedno izrecno določa, da je naravno prezračevanje prednostna tehnična rešitev pri varčevanju z energijo – kljub opozorilom stroke, da samo z naravnim prezračevanjem zastavljenih zdravstvenih in energetskih ciljev ni mogoče doseči. ×

Vlagatelji ne bodo več smeli prodati stanovanja brez zagotovljenega sistema hlajenja. Hlajenje postaja enak zakonski pogoj za vselitev kot tekoča voda.

Press CLIPPING d.o.o., pressclipping.si
Objave so namenjene interni uporabi v skladu z odločbami ZASP in se brez soglasja imetnika pravic ne smejo prosto razmnoževati in distribuirati!