



## zahtev gradbeništva

6



Igor Banič, SGP Pomgrad:

**»Zdrava pamet je v gradbeništvu  
pogoj za preživetje, a je primanjkuje.«**

12

16, 19 **Največje državne in zasebne investicije**

*Priložnosti za posle*

50 **Zakaj inženiringe skrbi gradbena reforma?**

*Nova zakonodaja*

53 **Padec realizacije, a rast dodane vrednosti**

*Sveža analiza: Gradnje 2016*

**Elea**

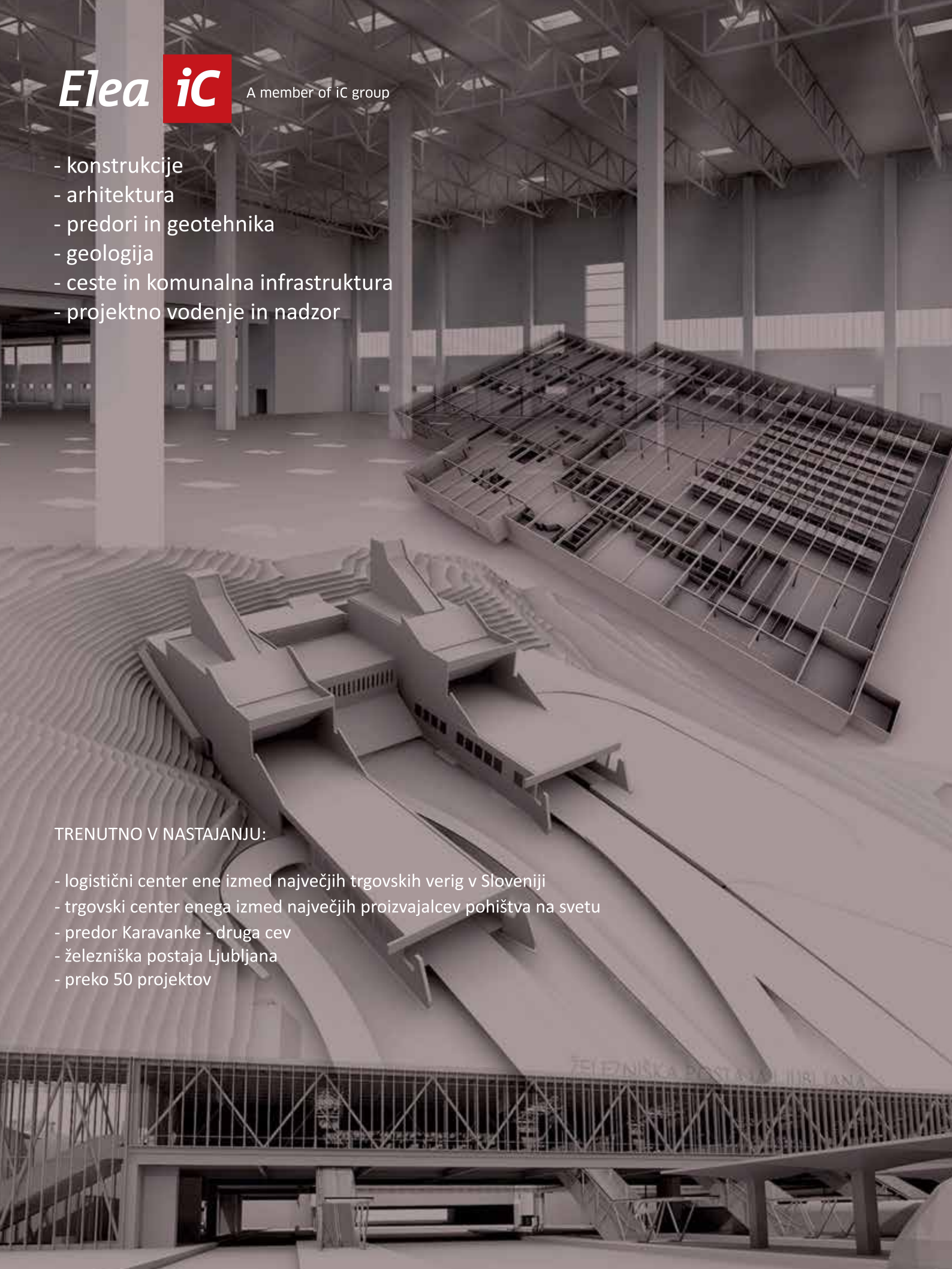


A member of iC group

- konstrukcije
- arhitektura
- predori in geotehnika
- geologija
- ceste in komunalna infrastruktura
- projektno vodenje in nadzor

#### TRENTNO V NASTAJANJU:

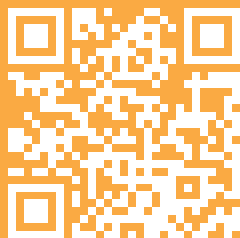
- logistični center ene izmed največjih trgovskih verig v Sloveniji
- trgovski center enega izmed največjih proizvajalcev pohištva na svetu
- predor Karavanke - druga cev
- železniška postaja Ljubljana
- preko 50 projektov



28. tradicionalni posvet

# Poslovanje z nepremičninami

Portorož, 9. in 10. november 2017



**Izdajatelj:**

Gospodarska zbornica Slovenije  
Dimičeva 13, 1504 Ljubljana



**Odgovorni urednik:**

Goran Novković

**Izvršna urednica:**

Katarina Klepec

**Oblikovanje:**

Samo Grčman

**Uredniški odbor:**

Jože Renar, Slovenko Henigman,  
Boštjan Udovič, Grit Ackermann,  
Ariana Grobelnik, Bojan Ivanc,  
Igor Knez, Tomaž Kordiš,  
Janja Leban, Ante Milevoj,  
Tajda Pelicon, Petra Prebil Bašin,  
Igor Zorko

**Uredništvo:**

Dimičeva 13, 1504 Ljubljana  
01 5898 000  
gg.plus@gzs.si

**Trženje oglasnega prostora:**

Dašis, d. o. o.  
gg.trzenje@gzs.si  
01 5130 824

**Tisk:** Present, d. o. o.

**Datum natisa:** 26. 5. 2017

**Distribucija:** Pošta Slovenije

Revija Glas Gospodarstva prejmejo člani GZS  
brezplačno (1 izvod).

Letna naročnina za dodatni izvod je:  
80,00 evrov z vključenim DDV.

Poštnina za tujino se zaračuna posebej.

Medij Glas gospodarstva izdajatelja Gospodarske  
zbornice Slovenije, s sedežem v Ljubljani, Dimičeva  
13, je vpisan v razvid medijev, ki ga vodi Ministrstvo  
za izobraževanje, znanost in šport, pod zaporedno  
številko 516.

ISSN 13183672

Notranjost revije je natisnjena na recikliranem  
papirju Viprint papirnice VIPAP VIDEM KRŠKO, d. d.,  
ki je za vse papirje pridobila certifikat FSC®, za  
nekatero papirje iz grafičnega programa pa tudi  
certifikat Ecolabel (okoljska marjetica).

Pri tiskanju smo uporabili okolju prijazne barve na  
rastlinski osnovi.



## »Lepo kaže, a tveganja so prisotna.«

26

Janez Kušar, UMR

### Uvodnik

Potrebujemo ministrstvo za graditev 5

### Trajnostno gradbeništvo

6 zahtev gradbeništva: kaj počno ministrstva? 6

### Kolumna: Oskar Komac

Paritetni skladi so dodatne mreže socialne varnosti 11

### Intervju: Igor Banič

»Zdrava pamet je v gradbeništvu pogoj za preživetje, a je primanjkuje.« 12

### Strateške naložbe države

Drugi tir ne sme biti invaliden 16

### Zasebni projekti

Kriza je gradbenike naučila previdnosti 19

### Gradbeništvo

Podjetja ohromljena tudi v obdobju rasti 23

Največjih 50 gradbincev v letu 2016 24

### Intervju: Janez Kušar

»Gradbinci morajo vedeti, kam misli investirati država.« 26

### Inženiring

Po mrtvem obdobju spet tuji investitorji 30

Največji v panogi izvedbenega inženiringa v letu 2016 32

Največji v panogi svetovalnega inženiringa v letu 2016 33

### Gradbeni materiali

Optimistično v prihodnja leta 34

Največji v industriji gradbenega materiala v letu 2016 35

### Trg poslovnih nepremičnin

Dobra investicija: gradnja proizvodno-skladišnih objektov 38

### Pametni dom

Dom bo sam poskrbel za vaše udobje 43

### Naravni materiali

Gradnja z lesom v močnem porastu 46

### Digitalizacija gradbeništva

BIM rešuje konflikte vnaprej 48

### Gradbena zakonodaja

Zakaj inženiringe skrbi gradbena reforma? 50

### Sveža analiza: Gradnje 2016

Padec realizacije, a rast dodane vrednosti 53

## Potrebujemo ministrstvo za graditev

V letu 2016 smo v Sloveniji beležili najnižji obseg gradbenih del v zadnjih dvajsetih letih. Dosegel je komaj 1,5 milijarde evrov. Delež gradbeništva v BDP je s tem padel na 3,8 %, kar nas uvršča na rep držav v EU.

S tako nizkim izhodiščem, ambicioznimi državnimi investicijskimi plani in ob sočasni gospodarski rasti sedaj precej bolj optimistično pričakujemo vsaj nekajletno rast gradbene dejavnosti. Pozitivni trendi so v zadnjem času očitni, še posebej v prometni infrastrukturi ter gradnji industrijskih in stanovanjskih objektov. Toda sama rast še ni dovolj, da bo gradbeništvo postala panoga, ki se bo uspešno soočala z izzivi.

Gradbeništvo je specifična panoga, ki ni podvržena neposrednim učinkom globalizacije niti v dobrem niti v slabem. To ji v primerjavi z nekaterimi industrijami, ki so v Sloveniji praktično izginile, zagotavlja dolgoročni obstoj. A nič več kot to. Ali bo to panoga, ki bo tehnološko konkurenčna, ki bo dajala maksimalne multiplikativne učinke, zaposlenim pa nudila kvalitetna delovna mesta, je odvisno od systemskega okvirja.

V zadnjem desetletju smo lahko med Slovenijo in članicami EU zaznali velike razlike, ki Sloveniji niso v ponos. Kljub boljši finančni poziciji današnjih večjih gradbenih podjetij v primerjavi z večjimi podjetji pred desetletjem, ostaja systemski okvir za poslovanje panoge praktično nespremenjen. To pomeni, da imajo naša podjetja slabše pogoje za poslovanje, kot jih imajo podjetja v državah EU, še posebej v starih članicah.

V panogi delujejo gradbeni izvajalci, skupaj z industrijo gradbenega materiala, izvedbeni in svetovalni inženiringi ter vrsta podpornih dejavnosti. Med njimi imajo pomembno vlogo zbornice, sindikati, univerze, društva, združenja in druge strokovne organizacije. Žal ugotovljamo, da imamo pri nas v glavnem vzpostavljene vse opisane ustanove, ki pa so velikokrat odrinjene, slabo povezane in koordinirane. Zato izgubljam veliko energije in časa.

Medtem je gradbeništvo tudi globalno pred velikimi tehnološkimi izzivi, kot so standardizacija in digitalizacija ter pospešeno uvajanje sodobnih tehnoloških orodij. Uvaja se BIM, ki naj bi panogo moderniziral in jo naredil veliko bolj učinkovito, čemur moramo slediti tudi pri nas in vzpostaviti okvir za njegovo uvedbo.

Za nadaljnji razvoj gradbeništva nujno potrebujemo jasno hierarhijo institucij, vodenje dejavnosti in obvladovanje projektov. Za ureditev panoge potrebujemo velike systemske spremembe.

Najprej je treba, kot v večini primerljivih držav, vzpostaviti ministrstvo ali ustrezen organ za graditev. Organ mora voditi izkušena ekipa, ki se bo poistovelila z gradbeništvom in pričela s sistematičnim delom, ki mora preseči mandat ene politične periode. Ekipa bo morala izdelati analizo stanja, pregledati vzroke za propad podjetij, spremeniti dele zakonodaje, ki slabo delujejo, vzpostaviti sistem za pripravo tehničnih smernic in popisov del. Slednje je ključ do ustreznega vrednotenja projektov in javnega naročanja. Prav tako bi morali tej ekipi podeliti pooblastilo, da bdi nad planom vseh večjih investicij v državi. Ta plan naj bo 6-letni in naj bo drsni. S tem bomo vzpostavili zlato investicijsko pravilo, ki bo omogočalo razvoj panoge, stabilne investicije in preprečitev ponovitve kolapsa gradbenega sektorja.

Novi projekti pred velike izzive postavljajo tudi podjetja, ki morajo po letih, ko so skrbela predvsem za preživetje, svoje sile usmeriti v pridobivanje novih kadrov, izobraževanje, vzpostavitev razvojnih oddelkov, uvajanje novih tehnologij in skrbništvo nad kontrolo kakovosti. Ob tem pa se morajo med seboj tudi ustrezno povezati in bolj usklajeno kot doslej nastopati na tujih trgih.

Nad sedanjim optimizmom zaradi projektov, ki si so na vidiku, je še vedno močno prisotna senca preteklosti in slabe systemske ureditve. Kdaj, če ne sedaj, je pravi čas, da uvedemo potrebne spremembe, ki bodo panogi omogočale razvoj in priprave na nove prihodnje izzive. [gs](#)



Boštjan Udovič, direktor Zbornice za poslovanje z nepremičninami pri GZS

Jože Renar, direktor Zbornice gradbeništva in industrije gradbenega materiala pri GZS

Slovenko Henigman, direktor Združenja za svetovalni inženiring pri GZS

Foto: Tadej Kret



Foto: Tadej Kreft

Udeleženci Prve strateške konference za trajnostno gradbeništvo, ki je potekala marca letos.

## 6 zahtev gradbeništva: kaj počno ministrstva?

**Partnerji na področju gradbeništva so na vlado naslovili pet zahtev za izboljšanje razmer. Na ministrstvih gradivo za vlado večinoma šele pripravljajo. Šesta zahteva cilja na privabljanje mladih v gradbeništvo.**

*Katarina Pernat*

Lani je bilo zaznati najnižji obseg gradbeništva v zadnjih dvajsetih letih, kar je zaskrbljujoče, pojasnjuje Jože Renar, direktor Zbornice gradbeništva in industrije gradbenega materiala pri GZS.

Rešitev gradbeni strokovnjaki vidijo v trajnostnem gradbeništvu. Na Prvi strateški konferenci o trajnostnem gradbeništvu, ki je bila konec marca letos, so partnerji na področju gradbeništva na vlado naslovili zahteve za spremembe sistemskega okvirja za poslovanje v gradbeništvu.

Zlato investicijsko pravilo, ukrepi proti socialnemu dampingu, uveljavitev smernic javnega naročanja v praksi, ustanovitev paritetnega sklada in obvezna veljavnost Kolektivne pogodbe gradbenih dejavnosti za vsa v Sloveniji delujoča gradbena podjetja so ključne zahteve za zagotovitev trajnostnega gradbeništva.

**»Ministrstvo pripravlja gradivo za seznanitev Vlade RS s sklepi konference.«**

*Ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologijo*

### **Trajnostno gradbeništvo je več kot le skrb za okolje!**

Pridevnik trajnostni se v gradbeništvu najpogosteje uporablja v povezavi z okoljskimi cilji in prizadevanji za okolju prijazno gradnjo. Na Prvi konferenci za trajnostno gradbeništvo pa so v ospredje postavili človeka v procesu gradnje, saj je ključen za uspeh teh prizadevanj. Trajnostno gradbeništvo zahteva spremembe tako v procesih načrtovanja kot tudi izvedbe, uporabljenih materialih in tehnologijah, organizaciji projektov. Vse to pa bodo lahko uspešno izvedli le usposobljeni in motivirani zaposleni.



Foto: Depositphotos

### 1. Zlato pravilo za stabilizacijo trga

»Slovenija ima enega najmanj stabilnih trgov gradbeništva v Evropski uniji, saj se država s svojim načinom načrtovanja in dinamično naročanja obnaša povsem neodgovorno do podjetij in zaposlenih v dejavnosti,« so prepričani podpisniki zahtev.

Za investicije v gradbene projekte v Sloveniji želijo uvedbo zlatega investicijskega pravila, kot je znano v urejenih državah. S tem bi preprečili nadaljnje propadanje gradbenih podjetij.

**Načrt.** Vlada naj s svojim načinom načrtovanja in izvajanja investicij v gradbeništvo zagotovi dolgoročno stabilen trg za gradbena podjetja. Zato naj vzpostavi 5- do 6-letni drsni načrt za izvedbo investicij s fiksnimi investicijskimi postavkami in z zagotovljenimi finančnimi viri.

**Do kdaj?** Vlada naj čim prej zadolži poseben organ, ki bo skrbel za uresničevanje tega načrta na državni ravni.



Foto: Depositphotos

### 2. Smernice za javno naročanje gradenj

Smernice za javno naročanje gradenj so bile sprejete z začetkom leta 2017, še pred tem so bile sprejete Smernice za javno naročanje arhitekturnih in inženirskih storitev. Uporaba obojih je za naročnike neobvezna.

**Načrt.** Vlada naj uporabo Smernic za javno naročanje gradenj prepozna kot strateško pomemben dokument in javne naročnike napoti k njihovi uporabi, pripravljavce smernic pa zaveže k aktivnemu izvajanju ukrepov za njihovo uporabo.

**Do kdaj?** Do 1. septembra 2017.



Foto: Depositphotos

### 3. Konvencija 94 Mednarodne organizacije dela

V Sloveniji je gradbeništvo prepoznano kot daleč najbolj tvegana panoga za zaposlene, da ostanejo brez plačila, plačanih prispevkov in nadomestila. Zato je treba preko Konvencije zagotoviti socialno varnost za delavce.

**Načrt.** Vlada naj skladno s svojo ustavno določbo o socialni državi čim prej podpiše Konvencijo 94 Mednarodne organizacije dela o preprečevanju socialnega dampinga v javnem naročanju in s tem zaveže javne naročnike k odgovornosti za sprejemanje neobičajno nizkih ponudb, ki ne zagotavljajo poplačila delavcem skladno z zakonodajo in kolektivno pogodbo.

**Do kdaj?** Končni rok za uveljavitev Konvencije 94 je 1. januar 2019.

### 4. Paritetni sklad v gradbeništvo



Foto: Depositphotos

Za zmanjšanje previsokih socialnih tveganj in boljših pogojev za delo zaposlenih v gradbeništvo v Sloveniji morajo socialni partnerji v gradbeništvo zagotoviti paritetni sklad za gradbeništvo.

**Načrt.** Partnerji na področju gradbeništva od vlade zahtevajo, da vzpostavi ustrezen zakonski okvir in delovanje institucij, ki bodo omogočile trajnostno delovanje takšnega sklada, kot ga imajo vse stare članice Evropske unije.

**Do kdaj?** Od vlade pričakujejo oblikovanje programa izvedbe z roki. Sklad bi moral začeti delovati najkasneje 1. januarja 2019.

Do

**1. 9. 2017**

naj vlada uporabo Smernic za javno naročanje gradenj prepozna kot strateško pomemben dokument.

Do

**1. 1. 2019**

naj se dokončno uveljavi Konvencija 94 in začne delovati paritetni sklad.

Vlada naj čim prej stabilizira trg gradbeništva in razširi veljavnost Kolektivne pogodbe za gradbene dejavnosti.

»V načrtu imamo brezplačna usposabljanja v sodelovanju med ministrstvom (Direktoratom za javno naročanje) in Gospodarsko zbornico Slovenije.«

Ministrstvo za javno upravo

Foto: Depositphotos



## 5. Razširjena veljavnost Kolektivne pogodbe gradbenih dejavnosti

Kolektivna pogodba gradbenih dejavnosti predstavlja dogovor in s tem nadgradnjo Zakona o delovnih razmerjih za podjetja in za zaposlene v gradbeništvu. Zaposlenim omogoča višje socialne standarde, podjetjem pa prinaša več fleksibilnosti pri prerazporejanju delovnega časa, zaposlovanju, dodatku na delovno dobo idr.

**Načrt.** Od vlade pričakujejo, da s spremembami Zakona o kolektivnih pogodbah zagotovi uveljavitev Kolektivne pogodbe gradbenih dejavnosti kot obvezne za vsa gradbena podjetja, ki delujejo v Sloveniji **Do kdaj?** Čim prej.

»Pričakuje se, da bo vlada določila odgovorne v pristojnih ministrstvih za oblikovanje medresorskih delovnih skupin za pripravo izvedbenih programov za vse navedeno v roku enega meseca, izvedbeni program pa bi moral biti pripravljen do 30. 6. 2017,« je še dodal Renar.



Foto: Tadej Kreft

»Pričakuje se, da bo vlada določila odgovorne v roku enega meseca.«

Jože Renar, direktor Zbornice gradbeništva in industrije gradbenega materiala pri GZS



Foto: Depositphotos

## 6. Kako mlade pritegniti za gradbene poklice?

Velik problem je tudi vedno manj zanimanja za gradbeni poklic, saj ima gradbeništvo zaradi propadanja velikih podjetij, neurejene plačne politike in podobnega negativen predznak. V primerjavi z npr. Nemčijo, Švedsko ali Avstrijo je v Sloveniji bistveno manj dijakov, ki se odločijo za gradbeno pot.

»Primer dobre prakse je že vajeniška nagrada v Avstriji. Imamo podatek, da avstrijski dijak, ki se šola za zidarja, v prvem letniku prejme 840 evrov vajeniške nagrade, v višjih letnikih pa ta nagrada celo presega 1.800 evrov na mesec. V Sloveniji se vajeniška nagrada komaj ureja. Predvidenih je 300 evrov na mesec,« poudarja Renar. Tudi strokovnjaki s področja

gradbenega izobraževanja se strinjajo, da bi država morala stopiti nasproti in še bolj vzpodbujati izobraževanje za gradbeno panogo.

## Ministrstva šele pripravljajo gradiva

Sodeč po odzivih, ki smo jih dobili s pristojnih ministrstev, na vprašanje, kako daleč so aktivnosti, ki se nanašajo na zahteve, se stvari odvijajo po poljže.

»Ministrstvo pripravlja gradivo za seznanitev Vlade RS s sklepi, ki so bili sprejeti na Prvi strateški konferenci za trajnostno gradbeništvo. Nadaljnje aktivnosti se bodo usklajevale v okviru medresorske delovne skupine,« so sporočili z ministrstva za gospodarski razvoj in tehnologijo.

Tako na ministrstvu za infrastrukturo kot na ministrstvu za javno upravo so nas s podrobnejšimi vprašanji napotili na ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologijo, kjer »so glavni nosilci oziroma koordinatorji aktivnosti«. Na ministrstvu za javno upravo so še dodali, da je za njih s celotne strateške konference najpomembnejša točka o Smernicah za javno naročanje gradenj.

Gradivo, ki mora biti do 1. septembra nared za vlado, že pripravljajo. »Hkrati moramo izvajati razne ukrepe za njihovo promocijo, prepoznavo, usposabljanje ... To pa že intenzivno počnemo, saj so usposabljanja na tem področju v teku, prav tako smo omenjene smernice predstavili javnosti. V načrtu imamo tudi pripravo in izvedbo brezplačnih usposabljanj v sodelovanju med ministrstvom (Direktoratom za javno naročanje) in Gospodarsko zbornico Slovenije,« so še pojasnili na ministrstvu za javno upravo. **gs**

## »V tujini cenijo kakovost in dobro delo«

Branko Selak iz podjetja Marmor Hotavlje je prepričan, da je sistem javnega naročanja v Sloveniji slabo zastavljen. To, da ima prednost cena in ne kvaliteta, je po njegovem največja napaka. »V borbi za posel se cene znižujejo do onemoglosti. Na koncu kvaliteta ni več pomembna. Tega drugod v Evropi, predvsem na zahodu, s katerim se želimo primerjati, ni,« pravi Selak.

Njihovo podjetje se ravno zaradi takšnega sistema ne prijavlja več na razpise. Več kot 90 odstotkov poslovanja so preselili v tujino, kjer, tako Selak, cenijo kakovost in dobro opravljeno delo. »Za dobro delo pa moraš imeti kader, ki ga je treba pošteno, dobro plačati in ga izobraževati,« še dodaja Selak, ki je prepričan, da bi morala v Sloveniji inšpekcijska služba učinkoviteje nadzirati trg dela.



Foto: Žare Modlic



Zahvaljujemo se pokroviteljem Prve konference za trajnostno gradbeništvo:

Zlati pokrovitelji:

**POMGRAD**



**KOLEKTOR**



**DARS**

Srebrni pokrovitelji:



Bronasta pokrovitelja:



Častni pokrovitelj:



REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA GOSPODARSKI  
RAZVOJ IN TEHNOLOGIJO

Gospodarska  
zbornica  
Slovenije

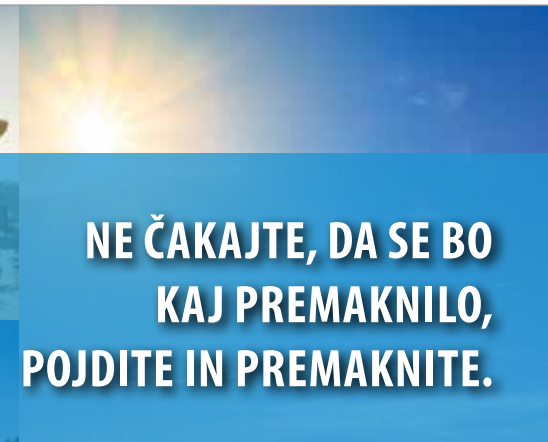
Zbornica gradbeništva in  
industrije gradbenega materiala

**Kit-ak**  
GRADNJE d.o.o.

**KAKOVOSTNO  
IN UČINKOVITO**

izvajamo naslednje storitve:

- strojni izkopi,
- izdelava in urejanje cestišč,
- zunanje ureditve,
- izgradnja kanalizacijskih in vodovodnih omrežij,
- tlakovanje,
- rušenje objektov,
- kamnite zložbe,
- sanacije plazov
- in ostala dela po dogovoru.



**NE ČAKAJTE, DA SE BO  
KAJ PREMAKNILO,  
POJDITE IN PREMAKNITE.**



STROKOVNI POSVET

# DAN INŽENIRINGA

PODELITEV NAGRAD ZA NAJBOLJŠE  
IZVEDBENE PROJEKTE

**GZS LJUBLJANA, 14. JUNIJ 2017 OB 14:00 URI**

[WWW.GZS.SI/ZING](http://WWW.GZS.SI/ZING)

## Paritetni skladi so dodatne mreže socialne varnosti

Gradbinci, tako delodajalska kot sindikalna združenja, zahtevamo od države, da pripravi pet- do šestletni drsni načrt, da bi zagotovili stabilno poslovanje brez večjih nihanj. Šele ob tej stabilnosti javnih naročil lahko podjetja načrtujejo svoje kapacitete in poslovanje.

Po dolgih pogajanjih in veliko vloženih naporih smo konec leta 2015 podpisali Kolektivno pogodbo gradbenih dejavnosti. Zanj si v gradbeništvu želimo doseči razširjeno veljavnost in s tem preprečevati socialni damping. Potrebna je sprememba Zakona o kolektivnih pogodbah.

Novi Zakon o javnih naročilih ni idealen, je pa boljši od prejšnjega. V gradbeništvu je 60 odstotkov poslov pri javnih in 40 odstotkov pri zasebnih naročilih. Predvsem bi radi dosegli, da kriterij najnižje cene ne bi bil več prevladujoč, saj povzroča socialni damping.

V ta namen so bile izdelane tudi smernice za javno naročanje, ki določajo obnašanje naročnikov in izvajalcev. Vlada naj te smernice sprejme v obliki uredbe.

Sloveniji bi koristilo, če bi ratificirala konvencijo ILO 94 in s tem spoštovanje vseh delovno-socialnih standardov pri javnih naročilih v državi. Gre tudi za spoštovanje kolektivne pogodbe s strani vseh izvajalcev in podizvajalcev.

Ena bolj aktualnih zahtev slovenskega gradbeništva je t. i. paritetni sklad. Z ustanovitvijo tega sklada bi pokrili problem odpravnin presežnim delavcem.

Gradbeništvu je delovno intenzivna panoga, delovna sila je mobilna – ceste ne moreš izdelati na Kitajskem, kitajskega delavca pa lahko pripelješ delati k nam. S tem so socialna tveganja bistveno večja. Delo je izpostavljeno tudi slabemu vremenu, kar je tudi element tveganja in bi ga pokrila takšen sklad. Del sklada je lahko namenjen plačevanju dopustov in praznikov. Paritetni skladi so dodatne mreže socialne varnosti, ki v kritičnih trenutkih rešujejo težave. [gg](#)

Oskar Komac,  
sekretar Sindikata delavcev  
gradbenih dejavnosti Slovenije



Foto: Tadej Keefe



**VOC**

Gradimo življenje.

Gradimo življenje.

- Gradnja cest
- Gradnja odvodnih sistemov
- Gradnja sistemov za oskrbo s pitno vodo
- Gradnja industrijskih objektov
- Gradnja poslovnih objektov
- Gradnja stanovanjskih objektov
- Vgrajevanje asfaltov



**VOC Celje, d.d.**

Lava 42, 3000 Celje

03/42-66-366

03/42-66-380

info@voc-celje.si

www.voc-celje.si



Igor Banič, SGP Pomgrad:

»Zdrava pamet je v gradbeništvu pogoj za preživetje, a je primanjkuje.«

Andreja Lončar

foto: Andreja Lončar

**Živahno brnenje strojev na gradbiščih okoli nas in rastoče zanimanje bolj ali manj resnih investorjev za gradbene projekte vlivata optimizem, da za slovensko gradbeništvo po večletni suši, ki je panogi odnesla dve tretjini realizacije in polovico zaposlenih, prihajajo boljši časi. A prvi človek SGP Pomgrad Igor Banič opozarja na sistemske težave panoge, ki jih brez sodelovanja vseh deležnikov ne bo možno rešiti.**

»Država bi morala jeseni razpisovati dela za pomlad ter vnaprej povedati, koliko denarja bo namenjala za vlaganja v infrastrukturo.«

Nestabilna investicijska aktivnost države, nezaupljive banke, pomanjkanje podmladka, nenazadnje pa okornost slovenske diplomacije pri odpiranju vrat gradbincem na bližnje tuje trge. Vse to so po mnenju Igorja Baniča, predsednika uprave enega največjih slovenskih gradbincev, SGP Pomgrada, ovire, s katerimi se soočajo podjetja v panogi.

Pri tem je Banič kritičen tudi do samih gradbincev. Ti se premalo povezujejo med seboj, raje čakajo na pomoč od zunaj, pravi, in za zgled postavi Avstrijce.

*Kakšno leto je za vami?*

Lansko leto je bilo za gradbeništvo težko. Smo ena redkih panog, ki je beležila upad realizacije, in sicer za 17 odstotkov v primerjavi z letom pred tem. SGP Pomgrad je s 125 milijoni evrov ostal na ravni leta pred tem, a je pomanjkanje dela povzročilo nižanje cen in s tem poslabšalo naš dobiček. Dobiček pred davki, amortizacijo (EBITDA) je namesto načrtovanih 10 znašal 7 milijonov evrov.

Manko javnih naročil smo nadomestili z gospodarskimi projekti. Končali smo na primer hale za

orodjarsko podjetje Unior, murskosoboškega proizvajalca svetil Xal svetila, proizvajalca pijač Radenska, sevniško podjetje za proizvodnjo varjenih konstrukcij Preis.

***Glede na to, da smo praktično leto dni pred volitvami, je letos verjetno več denarja tudi za javne investicije.***

Letošnje leto bo tudi na račun prihajajočih volitev boljše kot lansko, prihodnje pa verjetno še boljše. A prav ta nestabilnost v obsegu javnih investicij je za nas ena največjih težav. Pri nas se pogosto vlaganja strnejo v zadnji del finančne perspektive Evropske unije (EU) – trenutna traja do leta 2020, v prvih treh letih pa je bila država precej neuspešna – ali v obdobje pred volitvami.

***Ali imate za letos že zaprto knjigo naročil?***

Kar se tiče javnih investicij, ne. Proračuni so seveda sprejeti, problem pa je, da jih zaradi manka denarja občine in državni organi izvajajo v zmanjšanem obsegu ter razpise objavljajo proti koncu leta, ko vidijo, koliko denarja jim bo ostalo.

Predlani in lani smo prek polovico proizvodnje asfalta imeli med septembrom in novembrom, kar je neugodno, saj so dnevi krajši, vlažnejši, hladnejši. Spomladi in poleti pa ni bilo naročil. Letos bo podobno. Država bi morala jeseni razpisovati dela za pomlad ter vnaprej povedati, koliko denarja bo v nekem obdobju namenjala za vlaganja v infrastrukturo.

***V vašem podjetju je zaposlenih 600 ljudi, v sezoni se skupaj z delavci kooperantov številka povzpne na prek tisoč. Kako težko je danes dobiti delavce?***

Delovna sila je trenutno največji problem gradbeništva. Kar nekaj ljudi, tudi z našega območja, je odšlo za boljšimi plačami in priložnostmi v tujino. Poleg tega je v zadnjem desetletju, od propada velikih gradbincev, ta panoga na piedestalu sramu, kar zmanjšuje zanimanje mladih za gradbeniške poklice.

Problem je večplasten. Treba je spremeniti šolski sistem in uvesti sistem štipendiranja, ki bo mlade spodbujal k usmeritvi v tehniške poklice. Nenormalen je podatek, da se v Avstriji na milijon prebivalcev osemkrat več ljudi kot pri nas šola v tehniških šolah, na milijon ljudi imajo šestkrat več vajencev.

***Pa se vi kot podjetje kaj angažirate v tej smeri, imate kakšen program?***

Imeli smo program, ki pa na žalost ni bil uspešen. Mladi se po srednji šoli niso želeli zaposliti, temveč so nadaljevali s študijem na fakulteti. Posledično smo imeli relativno velik priliv inženirjev in premalo strokovnih tehniških kadrov, ki pa so za samo delovanje družbe najpomembnejši.

Lani smo nato odprli Pomgradovo akademijo, v okviru katere organiziramo izobraževanja, tudi za naše kooperante. Šolska znanja, ki jih prinesejo zaposleni, namreč danes ne zadostujejo več. Za eno od naših najpomembnejših dejavnosti, to je

asfaltiranje oziroma cestogradnjo, v Sloveniji ne obstaja šola, stroji pa so čedalje boljši in bolj informatizirani. Strojnike, ki prihajajo k nam, moramo tako priučiti ravnanja s temi tehnologijami.

***Ali v Avstriji imajo tako šolo?***

Imajo bolj usmerjene programe. Poleg šolskega sistema menim, da se tu pozna tudi neaktivnost cehovskih združenj. Skozi tranzicijo smo izgubili združenja, katerih naloga je tudi skrb za strokovno izpopolnjevanje kadra. Drugod, tako v vzhodni kot zahodni Evropi, vidimo, da so združenja generator razvoja panoge in povezovanja. Pri nas pa se cehovska združenja več bavijo s politiko kot s strokovno vsebino.

***Rekli ste, da ne dobite delovne sile, čeprav sta prekmurska in štajerska regija, kjer imate večino kapacitet, območji z nadpovprečno brezposelnostjo. Ali so problem prenizke plače, morda slabi delovni pogoji?***

Nizke plače so v gradbeništvu vsekakor problem, to kaže tudi statistika. Mi smo sicer rahlo nad povprečjem panoge in regije, a ljudje glede na težavnost dela dobijo premajhno plačilo. Glede na nivo cen in pogojev za poslovanje v gradbeništvu pa jih je nemogoče plačati več. Če bomo rešili že omenjene sistemske težave panoge, bo tudi delavec dobil pošteno plačilo za svoje delo.

***Kako aktivni - in uspešni - pa ste pri iskanju posla zunaj meja Slovenije?***

Lani smo imeli nekaj manjših projektov v Avstriji, trenutno pa nekaj projektov izvajamo na Hrvaškem, kjer v tekoči finančni perspektivi EU namenja veliko denarja za komunalne projekte. Mi imamo na tem področju kar nekaj referenc, zato menimo, da lahko pridobimo tudi večje projekte. Pri južnih sosedih tako letos načrtujemo prek 15 milijonov evrov realizacije, v dveh letih pa bi to radi podvojili.

Za prodor v tujino potrebuješ mlado, fleksibilno delovno silo, reference, znanje, finančno moč, tudi podporo politike in bank. Brez pomoči diplomacije v naši panogi ni projektov v tujini, a največkrat ostanejo sami. Menim pa, da bi bili slovenski gradbinci s povezovanjem lahko uspešnejši, a nam ne uspeva najbolje.

***Zakaj po vašem mnenju ni povezovanja?***

Eno je, da ni pravega veznega člana. Tu bi, kot sem že omenil, zbornica morala biti bolj proaktivna. A problem je tudi pri gradbenih podjetjih samih. Mi bi radi, da nam vsi drugi pomagajo, sami pa si ne znamo, ker smo preveč vase zagledani. Vsi mislimo, da znamo vse. Zakaj se ne bi združili kot v Avstriji v skupno podjetje, v okviru katerega bi si delili mehanizacijo, asfaltne baze, betonarne?

Na primer pri betonarnah in asfaltnih bazah so visoki stroški zagona, tako da lahko več prometa občutno zmanjša stroške na enoto. Mi kot največja betonarna v Sloveniji zmešamo 70 tisoč kubikov

**»Delovna sila je trenutno največji problem gradbeništva. Kar nekaj ljudi je odšlo za boljšimi plačami in priložnostmi v tujino.«**

**4 % BDP**  
letno ustvari  
infrastruktura  
gradbena panoga.

**»Država bi morala najti posluh in panogo reševati, dokler je čas, sicer bo naša infrastruktura odvisna od tujcev.«**

betona na štirih lokacijah. V Gradcu betonarna štirih velikih gradbincev zmeša 120 tisoč kubičnih metrov v eni. Tako jim ne moremo konkurirati s ceno.

»Verjamem, da je slovensko gradbeništvo s povezovanjem sposobno izvesti vse ali večino projektov, z izjemo predorov, ki jih nikdar nismo znali.«

**Omenili ste, da je pomembna tudi podpora bank. Imate tu težave?**

Nimamo težav s pridobivanjem garancij, je pa dejstvo, da jih zato, ker poslujemo v gradbeništvo, dobimo pod težjimi pogoji in zanje plačujemo višjo ceno. Stroški bančne garancije so, upam si trditi, trikrat višji kot na zahodu.

Tudi naročniki zahtevajo ogromno garancijskega potenciala za izvajanje projekta. Za 125 milijonov evrov lanske realizacije smo potrebovali med 40 in 50 milijoni evrov garancijskega potenciala. V tujini ta obremenitev ne bi presegala 10 odstotkov, pri nas pa pridemo do tretjine realizacije.

**55 tisoč ljudi zaposluje gradbena panoga.**



foto: Andreja Lončar

»Malo se bojim novega nepremičninskega balona, ki se napihuje s podporo bank.«

»Sam izhajam iz zavarovalništva in vseskozi poudarjam, da z velikostjo projekta rastejo tudi tveganja. Mi ne gremo v projekte, ki presegajo 40 odstotkov naše letne realizacije.«

**Kaj vse te težave pomenijo za podjetja oziroma panogo?**

Moč gradbene panoge pri nas peša. Če pogledate finančne rezultate podjetij, vidite, da se relativno malo investira, da se vse bolj zmanjšuje proizvodni in strojni del, torej vse, kar podjetjem predstavlja fiksne stroške. Pomenljivo je tudi to, da rast v letih 2014 in 2015 ni prinesla nobenih dodatnih stalnih zaposlitev. Prihajajo nova podjetja, a število zaposlenih v panogi stagnira.

Gradbeništvo še vedno ustvari štiri odstotke bruto domačega proizvoda (BDP), ima močne multiplikativne učinke, zaposluje 55 tisoč ljudi. Država bi morala najti posluh in panogo reševati, dokler je čas, sicer bo naša infrastruktura odvisna od tujcev. Tako situacijo imajo Madžari, ki nimajo več v lasti svojih gradbincev

niti na primer asfaltnih baz, tako da tujci diktirajo tempo projektov, cene in tako dalje.

**Napoveduje se nekaj velikih infrastrukturnih projektov, trenutno je v ospredju drugi tir. Je ta lahko priložnost? So ga slovenska podjetja sploh sposobna zgraditi?**

Moram reči, da sem deloma skeptičen. Verjamem, da je slovensko gradbeništvo s povezovanjem sposobno izvesti vse ali večino projektov z izjemo predorov, ki jih nikdar nismo znali. Večji problem je po mojem mnenju v tem, da država ne ve oziroma si ne predstavlja, na kakšen način ta projekt izvesti. Kot je videti v javnosti, je drugi tir, ki je v prvi vrsti gospodarski projekt, postal politična tema.

Menim, da bi morali gradnjo raztegniti. Kratek rok izgradnje sicer prinaša multiplikativne učinke, dolgoročno pa bo del delovne sile in mehanizacije postal višek, podobno kot se je zgodilo pri gradnji avtocestnega križa. Takrat je bila realizacija v gradbeništvo med 4 in 4,5 milijarde evrov, zdaj je 1,6 milijarde evrov. Smiselno bi bilo graditi po fazah in z uporabo rešitev, ki jih je slovensko gradbeništvo sposobno izvesti. Po mojem mnenju na primer viadukta Črni kal ali Lešnica na Gorenjskem dokazujeta, da znamo delati zahtevne projekte.

**Potem drugega tira še niste uvrstili v investicijski program?**

Ne. Mi menimo, da smo z drugimi gradbinci in partnerji iz tujine v konzorciju sposobni to izvesti. Je pa preveč odprtih vprašanj. Trenutno je nekaj priložnosti za nas drugje: v pripravi je razpis za drugo cev predora Karavanke ter končanje primorskega kraka avtocestnega križa, tudi nekaj železniških projektov.

**Kako pa gledate na veliko število zasebnih investicij, ki se napovedujejo predvsem v Ljubljani in tudi drugje po državi?**

Malo se bojim novega nepremičninskega balona, ki se napihuje s podporo bank. Te imajo preveč denarja in iščejo projekte, lastniki zemljišč in gradbinci vidijo v tem velike priložnosti, kupna moč se krepi. Upam, da bo med ljudmi dovolj treznega razmišljanja, da to preprečimo.

Mi ne gremo v projekte, ki presegajo 40 odstotkov naše letne realizacije. Večjih projektov se lotevamo le v konzorciju. Zdrava pamet je v gradbeništvo osnovni pogoj za preživetje, a mislim, da je primanjkuje. **gg**

**125 milijonov evrov prihodkov je imel lani SGP Pomgrad.**

# Najboljši ga že imajo

# Pridobite ga tudi vi!

[excellent-sme.gzs.si](http://excellent-sme.gzs.si)



## Koristi certifikata Excellent SME Slovenia

- mednarodno prepoznavna kredibilnost podjetja, ki jo potrjuje Gospodarska zbornica Slovenije,
- dnevno aktualna odličnost podjetja,
- lastno bonitetno poročilo za vaše stranke (v slovenskem, angleškem ali nemškem jeziku),
- QR koda Excellent SME za vaša tiskana gradiva, e-pošto ali kot stenski plakat
- 24-urno nadzorovanje delovanja spletne strani,
- dnevna poročila o poskusih kopiranja spletne strani,
- verificirana spletna stran (tudi za podjetja brez svoje spletne strani),
- uvrstitev na referenčno listo na spletni strani GZS [excellent-sme.gzs.si](http://excellent-sme.gzs.si)

**Protipoplavna ureditev porečja Gradaščice (Ministrstvo za okolje in prostor)**

Gradbena dela se bodo začela aprila 2018 in končala decembra 2022. Vrednost celotnega projekta je 50,5 milijona evrov.

**Investicije v širokopasovno infrastrukturo (Ministrstvo za javno upravo)**

Investicije so se začele že v obdobju 2016/2017 in bodo trajale do konca leta 2020, končnim uporabnikom pa bodo zagotovile dostop do interneta s hitrostjo najmanj 100 Mb/s. Skupna vrednost naložb je približno 365 milijonov evrov.

**Izboljšanje pogojev v Zavodu za prestanje kazni zapora Ljubljana (Ministrstvo za pravosodje)**

Na lokaciji Dobrunje bodo zgradili nov zaporski kompleks, končan naj bi bil leta 2021. Vrednost naložbe je 61 milijonov evrov.

## Kam vse bo investirala država?

**Med večjimi naložbami v prihodnjih letih izstopajo drugi tir, tretja razvojna os, energetska prenova stavb in izgradnja na spodnjem in srednjem delu Save.**

*Andreja Šalamun*

**»Potrebujemo moderne železnice, da bodo lahko prevzele dodatni tovor. Naše ceste so že zdaj na robu zmogljivosti.«**

*Slovenko Henigman, direktor Združenja za svetovalni inženiring pri GZS*

Izgradnja drugega tira železniške povezave med Divačo in Koproj, ki je po trditvah ministrstva za infrastrukturo (MzI) vreden slabo milijardo evrov, sproža veliko polemik. Potem ko je zakon o drugem tiru dobil ustrezno podporo poslancev, je sredi maja civilna pobuda Davkoplačevalci se ne damo vložila podpise podpore za razpis referendumu na omenjeni zakon.

»Ne razumemo ozkih interesov pobudnikov referendumu, ki več kot očitno niso v korist Slovenije in njenih državljanov, saj s to pobudo neposredno ogrožajo možnost črpanja evropskih sredstev, posledično tudi možnost za posojilo EIB in sodelovanje zalednih držav. Vse to pa so mehanizmi, ki razbremenijo

slovenske davkoplačevalce,« je poudaril infrastrukturni minister Peter Gašperšič.

Minister še verjame, da Slovenci »razumejo pomembnost projekta, ki odpira razvojne možnosti tako slovenskemu kot evropskemu gospodarstvu in ne bodo prispevali podpisov za referendum«.

### **2. tir: »Potrebujemo dvotirno progo.«**

»Drugi tir zagotovo potrebujemo in na tem področju tekmuje s sosedi,« meni Slovenko Henigman, direktor Združenja za svetovalni inženiring pri GZS.

»Avstrija na primer že intenzivno gradi novo koralpsko železniško progo na odseku Dunaj–Gradec–Celovec–Italija do Trsta in drugih italijanskih pristanišč. Ko bo leta 2025 gradnja končana, bodo velik del tovora, ki gre zdaj čez Slovenijo, prepeljali po novi progi. Avstrija je trenutno najpomembnejši trg za Luko Koper. Zato je logično, da bodo naše ciljne države v prihodnje tiste v zaledju,« meni Henigman.

Teško razume nenaklonjenost vključevanju drugih držav v projekt gradnje drugega tira. »Gre namreč za borbo za trg, tire potrebujemo, da bomo izkoristili lego in dosegli države v zaledju – od Slovaške z zelo močno avtomobilsko industrijo, do Madžarske, Ukrajine, Poljske in drugih,« poudarja Henigman.

Prepričan je tudi, da Slovenija potrebuje dvotirno progo, ki jo je smiselno graditi po fazah. »Najprej moramo zgraditi en tir in servisne rove v polnem profilu, torej izkop. Čez nekaj let, ko se bo promet povečal in si bomo finančno opomogli, pa bomo zgradili še ostale tirne naprave, signalno varnostne naprave in elektrificirali progo,« svetuje Henigman. »Ne smemo narediti invalidnega projekta,« opozarja.



Foto: ZTDK

Trasa med Divačo in Koproj je dolga 27,1 kilometra.



**Posebni socialno varstveni zavod Prizma Ponikve (Ministrstvo za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti)**

Objekt bodo začeli graditi letos, končali ga bodo leta 2019. Ocenjena vrednost projekta je 3,5 milijona evrov.

**Rešitev prostorske problematike umetniških akademij (Ministrstvo za izobraževanje, znanost in šport)**

Za rešitev prostorske problematike bodo v obdobju 2016–2021 namenili slabih 64 milijonov evrov.

**UKC Ljubljana – DTS in HB (Ministrstvo za zdravje)**

V proračunskem obdobju 2017/2018 je za investicijo zagotovljeno približno 35 milijonov evrov integralnih sredstev.

### 3. os: Priprave na severu in jugu

Na enakomerno in premišljeno izvedbo Henigman opozarja tudi pri gradnji tretje razvojne osi, ki je prav tako eden od strateških projektov države. »Sprejeta sta državna prostorska načrta med avtocesto in Velenjem ter Slovenj Gradcem. Predvsem slednji je finančno izredno zahteven, saj bo kilometer stal blizu 30 milijonov evrov,« pravi Henigman.

Operativni načrt, v katerem bodo natančno opredeljeni stroški in podrobneje razdelan terminski načrt izvedbe, bo za sprejem na vladi predvidoma pripravljen v prvi polovici letošnjega leta, pravijo na MzI.

Pri povezovanju Koroške z avtocestnim omrežjem je v letu 2018 predvidena pridobitev gradbenega dovoljenja, objavljeni naj bi bili tudi razpisi za gradnjo. »Ocenjena investicijska vrednost je za odsek od Šentruperta do Velenja 338 milijonov evrov, za odsek od Velenja do Slovenj Gradca pa 501 milijon evrov,« pravijo na MzI.

Dodajajo, da poteka priprava projektne dokumentacije tudi na južnem delu nove cestne povezave proti Beli krajini; končana naj bi bila letos, prihodnje leto pa naj bi začeli graditi prvo fazo, to je odsek od avtoceste A2 do priključka Osredok (Revoz). Ta naj bi bila končana do leta 2022. Letos naj bi se začele tudi aktivnosti na odseku do Gorjancev (priključek Maline). Ocenjena investicijska vrednost južnega dela projekta od avtoceste A2 do Gorjancev je 473 milijonov evrov.

#### Projekte je treba razdeliti na obdobja

»Potrebujemo dolgoročen plan, kako bomo gradili, saj bomo le tako lahko zagotovili enakomerno izvedbo,« pravi Henigman in doda, da se v primeru enakomerne izvedbe zmogljivosti lažje prilagodijo in je zato projekt tudi racionalen in učinkovit.

»Najslabše je, da nekaj začneš in nehaš, pa spet začneš in tako naprej. Raje si vzemimo malo več časa za priprave, razdelimo projekt na obdobja, ki finančno omogočajo njegovo uresničitev, nato pa sistematično izvajamo razpise, gradnjo in vse ostalo,« je konkreten Henigman. Opozarja, da je pomemben strateški projekt države tudi zagotavljanje vzdrževanja in rednih obnov na celotnem prometnem omrežju, tako na cestah kot na železnicah.

#### Prenovili bomo četrtno javnih stavb

Za državo in gospodarstvo zelo pomemben projekt je tudi energetska prenova javnih stavb. Zanj je v

finančni perspektivi 2014–2020 na voljo 115,2 milijona evrov nepovratnih sredstev in 50 milijonov evrov povratnih evropskih sredstev. Sredstva so enakomerno porazdeljena po letih od 2017 do 2023.

»Tako bo prenovljena četrtnina vsega stavbnega fonda oziroma okrog 22 milijonov kvadratnih metrov stavbnih površin, od tega 1,8 milijona kvadratnih metrov javnih stavb,« pravijo na MzI. Ker je obseg sanacij velik, denarja pa premalo, želi vlada pritegniti tudi zasebni kapital.



Najvišja hitrost na drugem tiru bo lahko 160 km/h.

#### Končno število HE na Savi še ni določeno

Med strateškimi projekti vlade je tudi izgradnja hidroelektrarn (HE) na spodnjem in srednjem delu Save. »Na območju spodnje Save se načrtuje izgradnja HE Mokrice. Na območju srednje Save se, na osnovi podeljene koncesije, načrtuje energetska izraba vodnega potenciala za proizvodnjo električne energije v skladu z Uredbo o koncesiji za rabo vode za proizvodnjo električne energije na delu vodnega telesa reke Save od Ježice do Suhadola,« pravijo na MzI.

Območje srednje Save je vlada razdelila na dva odseka, in sicer na prvega, ki zajema HE Suhadol, Trbovlje in Renke na spodnjem delu srednje Save ter na drugi odsek, ki zajema HE na ljubljanskem in litijskem delu Save. Vsak odsek potrebuje svoj državni prostorski načrt (DPN).

**1,5**

**milijarde evrov je ocenjena investicijska vrednost v primeru izrabe celotnega potenciala srednje Save.**

**473**

**milijonov evrov je ocenjena investicijska vrednost južnega dela tretje razvojne osi.**

**165,2**

**milijona evrov je do leta 2020 namenjeno za energetska prenova javnih stavb.**

Foto: ZTDK

**Gradnja druge cevi predora Karavanke (Ministrstvo za infrastrukturo)**

Gre za projekt Slovenije in Avstrije, skupna ocenjena vrednost je 320 milijonov evrov, slovenski vložek znaša 150 milijonov evrov. Promet bo po obeh ceveh stekel predvidoma leta 2023.

**Nadgradnja proge Maribor–Šentilj (Ministrstvo za infrastrukturo)**

Ocenjena vrednost naložbe je 233,7 milijona evrov. Izvedba del na obstoječi trasi bo predvidoma končana do septembra 2019, izvedba del za novo traso predor Pekel, nadvoz Pesnica pa bo končana predvidoma do konca leta 2021.

**Gradnja avtocestnega odseka Draženci–Gruškovje (Ministrstvo za infrastrukturo)**

Vrednost celotnega projekta znaša 140,5 milijona evrov. Prva faza bo končana letos novembra, z drugo fazo bodo predvidoma zaključili ob koncu prihodnjega leta.

Vir: Urad vlade za komuniciranje in ministrstva

**501 milijon evrov bo stal odsek od Velenja do Slovenj Gradca.**

Celoten seznam naložb



»Za HE Renke, Trbovlje in Suhadol je vlada že sprejela sklep o pripravi skupnega DPN. Za HE na ljubljanskem in litijskem odseku Save je bila objavljena pobuda za začetek priprave DPN, sklepa o pripravi DPN pa vlada še ni sprejela,« so povedali na MzI.

Dodali so, da bodo končno število HE, njihova lokacija in tehnologija določeni v postopku priprave DPN oziroma v postopku celovite presoje vplivov na okolje, kjer bodo ugotovili tudi potrebne omilitvene ali izravnalne ukrepe.

Ocenjena investicijska vrednost za HE Renke, Trbovlje in Suhadol je skupno 380 milijonov evrov, v primeru možnosti izrabe vsega potenciala srednje Save pa okrog 1,5 milijarde evrov. gg



Foto:HESS

Na območju spodnje Save se načrtuje izgradnja HE Mokrice.



**cestno podjetje ptuj d.d.**

Vzdrževanje cest, gradnja, mehanizacija, gradnja za trg – vse to je danes Cestno podjetje Ptuj – družba za prihodnost. S kakovostnim delom in visokousposobljenim kolektivom zagotavljamo dolgoročno stabilno rast in razvoj družbe.



## VZDRŽEVANJE

Na več kot 500 km državnih in skoraj 1000 km občinskih cest in javnih poti opravljamo vse vrste vzdrževalnih del.



## GRADNJE

S svojimi bogatimi izkušnjami zagotavljamo kvalitetene usluge vzdrževanja ter nizkih in visokih gradenj.



## PROIZVODNJA

V okviru družbe proizvajamo različne materiale, ki jih uporabljamo pri gradnjah, vzdrževanju in sanacijah.

# Projektov veliko, previdnost ni odveč

**Na področju zasebne gradnje se po daljšem obdobju krize odpirajo novi projekti in nakazujejo novo rast. A previdno, svetuje Jože Renar z Gospodarske zbornice Slovenije (GZS). »Rast naj bo nadzorovana.«**

Andreja Šalamun

Zakon o spodbujanju investicij, ki ga pripravlja ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologijo (MGRT), naj bi državni zbor sprejel v prvih mesecih leta 2018, ko naj bi začel tudi veljati, obljublja na MGRT.

»Zakon je potreben, saj izenačuje domače in tuje investitorje,« pravijo na ministrstvu in dodajajo, da je država doslej lahko nepovratne finančne spodbude za začetne investicije dodeljevala le podjetjem, ki so v mešani ali tuji lasti: »Poleg tega želimo z omenjenim zakonom vse že obstoječe spodbude za začetne investicije na državni in lokalni ravni zbrati na enem mestu.«

## Številne tuje investicije

Nekaj zasebnih naložb se obeta še pred uveljavitvijo novega zakona. Magna Steyer tako že išče delavce za tovarno v občini Hoče-Slivnica. Kot pravijo na MGRT, trenutno tečejo postopki za zagotovitev ustreznih zemljišč in pridobitev vseh potrebnih dovoljenj. Vlada je investicijo podprla s sredstvi za spodbujanje tujih neposrednih investicij.

Poleg Magne je ministrstvo podprlo še projekt japonskega podjetja Yaskawa, med večje zasebne investicije sodi tudi nov objekt podjetja Lek v Prevaljah, Mercatorja Logistike v Ljubljani, Interspara v ljubljanski Šiški in gradnja trgovskega centra v Stožicah. Poleg tega je Ikea 3. maja dobila okoljevarstveno soglasje za gradnjo na robu ljubljanskega nakupovalnega središča BTC, čeprav to verjetno še nekaj časa ne bo pravnomočno, saj se bo eden od stanovalcev kot stranski udeleženec nanj pritožil.

## Pazljivo pri podpisovanju tveganih pogodb

Še več projektov je pričakovati na področju stanovanjske gradnje. Kot pravi Jože Renar, lahko pričakujemo dokončanje Celovških dvorov, podjetji Kolektor Koling in Gorenje projekt v Šiški gradita sosesko Belle vie Tivoli, ki bo vseljiva konec prihodnjega leta. V bližini centra Mozirja bo Graditelj Kamnik zgradil stanovanjsko-poslovni objekt Področnik

Mozirje, kjer bo na voljo več stanovanj in poslovnih prostorov.

»Podjetja v gradbeništvu so zadovoljna, kadar trg raste. Toda če je rast nenadzorovano visoka, ji prej ali slej sledi neizogiben padec z vsemi posledicami, ki jih že poznamo,« opozarja Renar. »Problem so tudi cene gradbenih storitev, ki jih je velik lanski padec obsega del v gradbeništvu močno znižal. Kljub optimizmu, ki vlada v zadnjem obdobju, se še niso uspele vrniti na sprejemljivo raven, ki bi podjetjem zagotavljale dolgoročno preživetje,« navaja sogovornik.

»Podjetja zato opozarjamo na previdnost pri prijavih na razpise in pri podpisovanju tveganih pogodb. Hkrati opozarjamo tudi državo, da z aktivnejšo vlogo inšpekcijskih služb omeji delovanje nelojalne konkurence na trgu, ki znižuje raven kakovosti in povzroča socialni damping,« je jasen Renar.

**»Podjetja v gradbeništvu so zadovoljna, kadar trg raste, toda če je rast nenadzorovano visoka, ji prej ali slej sledi neizogiben padec.«**

*Jože Renar, direktor Zbornice gradbeništva in industrije gradbenega materiala pri GZS*



Novo nakupovalno središče bo v Šiški v Ljubljani zraslo do jeseni 2019, ocenjena vrednost projekta je 150 milijonov evrov.



Foto: Saša Despot, mediaspeed.net

SSRS zaključuje projekt Zeleni gaj na Brdu v Ljubljani s 102 stanovanjem.

### Manj velikih projektov

»Križa je gradbenike naučila, da je treba biti previden. Včasih so gradili po 300 stanovanj hkrati in so jih sčasoma vsa prodali, zdaj pa so bolj pazljivi in se raje odločijo za manjše projekte. Šele ko te končajo, gredo naprej,« ugotavlja Boštjan Udovič, direktor Zbornice za poslovanje z nepremičninami pri GZS.

Udovič pogaša predvsem gradnjo najemnih stanovanj za trg. »Tu ponudbe praktično ni,« pravi. Razloga sta po njegovem mnenju predvsem dva. »Prvi je slovenska miselnost, ki daje prednost lastništvu pred najemništvom. Drugi razlog pa je močan davčni primež oziroma davčno neugodno okolje za najemodajalce,« ugotavlja Udovič.

»Naš cilj je nepremičnine prodati, vendar ne izključujemo alternativnih rešitev.«

DUTB

Meni, da bi morala tudi država kaj narediti, da bi spodbudila zasebno gradnjo. »Lahko bi vzpostavila ugodnejše davčno okolje, ki bi spodbujalo investitorje tudi h gradnji najemnih stanovanj,« razmišlja in doda, da bi lahko država tudi preko zasebnega trga reševala stanovanjska vprašanja.

»Zdaj vsi čakajo javna, neprofitna stanovanja. A če bi zasebni trg več gradil in če bi občine subvencionirale najemnino tudi v teh stanovanjih, bi brez javnih sredstev lahko prišli do rešitve marsikaterega stanovanjskega vprašanja,« je prepričan sogovornik.

### Več milijonov evrov za stanovanjsko gradnjo

»Na področju izgradnje javnih najemnih stanovanj ima Stanovanjski sklad Republike Slovenije (SSRS) do leta 2020 odprt program za lokalne skupnosti in mestne stanovanjske sklade, s katerim želimo pokriti celoten teritorij Slovenije s skupaj do 500 javnih najemnih stanovanj,« pravi direktor omenjenega sklada Črtomir Remec. Programu bodo namenili 30 milijonov evrov, od tega 20 milijonov evrov za soinvestitorske projekte in 10 milijonov evrov za ugodna dolgoročna posojila.

»Obiskali smo vse zainteresirane občine, ki jim omogočamo tudi individualno pomoč pri pripravi vlog. Še vedno imamo odprta razpisa za sofinanciranje oskrbovanih stanovanj in nakup gotovih stanovanj z uporabnim dovoljenjem. Nadaljujemo z lastnimi projekti gradnje najemnih stanovanj v Ljubljani na Brdu in ostalih zemljiščih SSRS po Sloveniji,« pravi Remec.

Tako zaključujejo projekt Zeleni gaj na Brdu v Ljubljani s 102 stanovanjema, naslednje leto načrtujejo začetek gradnje Novega Brda s približno 500 stanovanji, v Mariboru bodo zgradili 200 do 300 stanovanj in v Kranju 100 do 200 stanovanj. Vrednost gradnje ocenjujejo na 100 milijonov evrov.

### Načrti stanovanjskih skladov

#### Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana (JSS MOL)

V sodelovanju s SSRS bodo kmalu začeli graditi sovesko Novo Brdo, kjer bo JSS MOL pridobil 172 javnih najemnih stanovanj. Gradnja naj bi bila končana do leta 2020.

#### Javni medobčinski stanovanjski sklad (JMSS) Maribor

Na zemljišču Studenci predvidevajo gradnjo 65 stanovanj, projekt je vreden 4,4 milijona evrov.

Na Kamnici bi lahko zgradili do 25 večjih stanovanj, projekt je vreden 2,5 milijona evrov.

Na Teznem predvidevajo gradnjo 100 stanovanj, vrednost projekta je 7,2 milijona evrov.

Na lokaciji ob Šarhovi ulici je možna gradnja okoli 500 stanovanj, za JMSS Maribor je predvidenih 180 enot, ocenjena vrednost projekta je 13 milijonov evrov.

#### Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper (JSS MOK)

JSS MOK pripravlja projekt izgradnje stanovanjske soveske Nad Dolinsko cesto v Kopru. Predvidena je gradnja okoli 200 najemnih neprofitnih stanovanj. Ocenjena vrednost projekta je 18 milijonov dolarjev.

**Do 500**  
javnih najemnih  
stanovanj želi SSRS  
zgraditi do leta  
2020.

**Zakon o spodbujanju  
investicij naj bi začel  
veljati v začetku  
prihodnjega leta.**

**Gradila bi tudi DUTB**

Nedokončanega je tudi kar nekaj stavbnega fonda, ki je zdaj pod okriljem DUTB, kjer za vsako nepremičnino pripravijo akcijski načrt, pri tem pa upoštevajo »potencial za razvoj in možnosti za učinkovito tržno unovčitev premoženja«.

»Naš cilj je nepremičnine prodati, vendar ne izključujemo alternativnih rešitev – najema, najema z možnostjo odkupa, prodaje večjega paketa nepremičnin ali skupnega razvoja nepremičninskih projektov s partnerji, investitorji,« pravijo v DUTB. Menijo, da so tržno najbolj zanimiva prazna zemljišča. »V Ljubljani so to zemljišča za gradnjo stanovanjskih projektov, poslovno-stanovanjskih kompleksov ter sosesk individualnih in vrstnih stanovanjskih hiš. Zemljišča za stanovanjsko gradnjo so tržno zanimiva tudi na Obali in v Mariboru.«

Preigravajo tudi scenarije razvoja zemljišč na Brniku, v Želodniku in Logatcu: »A DUTB ni gradbeno podjetje, zato je investicijsko usmerjena zgolj v dokončanje nepremičninskih gradenj ter ustvarjanje dodane vrednosti nepremičninam z inženiringom ter vsebino prostorskih aktov.« <sup>gg</sup>

**Za zadovoljitev potreb bi potrebovali 40 let**

Na področju stanovanjske gradnje v letih po krizi močno peša zasebna pobuda. Kljub temu da se gradnja stanovanjskih nepremičnin postavlja na noge, še vedno zaostaja gradnja najemnih stanovanj. Eden od razlogov za to je, poleg previdnosti investitorjev, tudi za najemodajalce relativno neugodna pravna in fiskalna ureditev. Zato je izjemnega pomena gradnja stanovanj, ki jo izvajajo osebe javnega prava, še posebej javni stanovanjski skladi. Tudi na tem področju gradnja močno zaostaja za registriranimi potrebami, saj po anketi, ki so jo izvedli na SSRS, trenutno primanjkuje 9.167 javnih najemnih stanovanj, 599 bivalnih enot, 540 oskrbovanih stanovanj in 1.120 drugih najemnih stanovanj. S sedanjo dinamiko bi tako za zadostitev potrebam potrebovali preko 40 let.

*Boštjan Udovič, direktor Zbornice za poslovanje z nepremičninami pri GZS*

**Okoli 300**

stanovanj bi do leta 2020 na območju svojega delovanja potreboval Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor, od leta 2020 do leta 2025 pa še 300.

Novogradnja, obnova  
železniške infrastrukture

**Gradimo modro pot**

”Več kot 60 letna tradicija dela na železniški infrastrukturi, profesionalni odnos, najsodobnejša tehnologija, strokovna znanja in izkušnje, sofisticirani progovdrževalni stroji in visoka operativnost naših delovnih skupin, vse to nas odlikuje in postavlja na prvo mesto med slovenskimi gradbenimi podjetji za novogradnjo in obnovo železniške infrastrukture.”



SŽ-Železniško gradbeno podjetje Ljubljana d.d.



T: +386 1 291 2205 [szgpp@sz-zgp.si](mailto:szgpp@sz-zgp.si)  
F: +386 1 291 3280 [www.sz-zgp.si](http://www.sz-zgp.si)

# Zagotavljanje financiranja obvezne državne gospodarske javne službe urejanja voda

**Čeprav se država deklarativno 'zaveda' pomena izvajanja rednega vzdrževanja vodotokov in vodne infrastrukture, za poplavno varnost ne zagotavlja finančne stalnosti in stabilnosti za operativno izvajanje rednih nalog javne službe, kar posledično povečuje poplavno ogroženost ljudi in njihovega premoženja.**

Država že dalj časa neredno in nezadostno zagotavlja finančna sredstva za vzdrževanje vodotokov, kar je pripeljalo do nezadostnega in nepravočasnega izvajanja rednega vzdrževanja vodotokov. Poplavna ogroženost v Republiki Sloveniji se tako znatno povečuje, s čimer se ogroža življenja ljudi in njihovo premoženje. To lahko privede do katastrofalnih socialno-finančnih posledic in znatnega povečanja gospodarske škode tudi zaradi propadanja že obstoječe vodne infrastrukture.

Nezagotavljanje zadostnih finančnih sredstev za področje urejanja voda je že v preteklosti pripeljalo do premajhnega obsega rednega vzdrževanja slovenskih vodotokov, vodne infrastrukture ter vodnih in priobalnih zemljišč, navedeno pa je v veliki meri prispevalo k slabemu stanju vodne infrastrukture in vodnih zemljišč ter s tem posledično tudi k veliko večji poplavni ogroženosti oziroma večjim poplavnim škodam ob preteklih velikih poplavnih dogodkih. Navedenega dejstva se je zavedala tudi Vlada RS, ki se je konec leta 2014 s sprejetjem Akcijskega načrta interventnih aktivnosti zaradi poplav med drugim zavezala nameniti za redno vzdrževanje vodotokov, vodne infrastrukture ter vodnih in priobalnih zemljišč letno minimalno 25 milijonov evrov z DDV za celotno Slovenijo.

**PROMO** Kljub navedenemu dejstvu je na začetku leta 2016 s proračunom za namen

rednega vzdrževanja oz. izvajanja javne službe urejanja voda na območju celotne Slovenije zagotovila le 1,6 milijona evrov z DDV, v letu 2017 pa je v ta namen zagotovila le skromnih 3,2 milijona evrov z DDV, kar ne zadošča niti za izvajanje obveznih strokovnih nalog koncesionarjev, kot je upravljanje in spremljanje stanja objektov vodne infrastrukture, kaj šele za izvajanje vzdrževalnih del na objektih vodne infrastrukture.

Poleg potrebne zagotovitve zadostnih finančnih sredstev so si strokovnjaki in odločevalci z vodarskega področja enotni, da je pri urejanju voda bistvenega pomena zagotovitev stalnosti, stabilnosti in predvidljivosti na tem področju. **Letne pogodbe za izvajanje javne službe s področja urejanja voda s pripadajočimi letnimi programi dela bi morale biti sklenjene najkasneje v decembru tekočega leta za naslednje koledarsko leto.** Le s pravočasno sprejetimi programi dela za celotni ustrezní letni zagotovljeni znesek (brez t. i. dinamičnega financiranja) lahko koncesionarji med letom operativno uskladijo dela urejanja voda z varstvenimi cilji in režimi na posameznih področjih in mnenjem organizacij, pristojnih za ohranjanje narave. Tudi sicer je za stabilizacijo razmer ključna zagotovitev stabilnega proračuna, večletnega drsnega plana in enakomernega/kontinuiranega vlaganja v urejanje voda, kar je ključnega pomena tudi za ohranitev in razvoj same vodarske stroke in vključevanje mladih strokovnjakov s slovenskih fakultet.

Trenutno negotovo oz. nezadostno financiranje urejanja voda in nepravočasno dorečen obseg del močno vplivata na zagotavljanje rednega vzdrževanja vodne infrastrukture, na posledično zagotavljanje poplavne varnosti in na

izvajanje obveznih rednih nalog koncesionarjev, saj se ti ne morejo ustrezno pripraviti na izvedbo vseh aktivnosti urejanja voda. Upoštevač dinamično (nepredvidljivo in negotovo) financiranje in omejitve na posameznih varstvenih območjih se v praksi večina del osredotoča zgolj na določeno obdobje leta. Z vidika stalnosti in predvidljivosti del je tovrstna praksa na tem področju škodljiva, saj ustrezno realno planiranje kot podlaga za kakovostnejše odločanje in določevanje prioritete ni možno.

Na perečo problematiko urejanja voda opozarjajo tako številni župani kot tudi prebivalci posameznih ogroženih območij, Uprava RS za zaščito in reševanje, društvo vodarjev, Gospodarska zbornica Slovenije, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo Univerze v Ljubljani, Slovenski državni holding, d. d. in drugi gospodarski subjekti.

Dejstvo namreč je, da lahko pravočasna in ustrezna (zadostna) izvedba vzdrževalnih del na področju urejanja voda v prihodnosti na gospodaren način zaustavi trend izrazitega naraščanja poplavnih škod, zmanjša povečevanje poplavne ogroženosti ljudi in njihovega premoženja ter družbi zagotovi vzdržno življenjsko okolje.

Država RS nosi odgovornost za področje urejanja voda in zagotovitev potrebnih sredstev, s čimer lahko prepreči katastrofalne posledice, do katerih lahko pride zaradi opustitve rednega vzdrževanja vodotokov, vse v smeri bolj aktivnega preventivnega reševanja poplavne problematike v Republiki Sloveniji v okviru rednega vzdrževanja vodotokov, vodne infrastrukture ter vodnih in priobalnih zemljišč.

# Podjetja ohromljena tudi v obdobju rasti

**Nestabilno javno naročanje še omejuje razvojne ambicije in zaposlovanje v gradbenih podjetjih. Boljši so obeti pri zasebnih investicijah.**

Katarina Pernat

Po letu 2009, ko so začela propadati podjetja, kot so Vegrad, Primorje, Cestno podjetje Maribor, Konstruktor, MTB, Gradbeno podjetje Grosuplje in drugi gradbeni velikani, se je gradbeništvo lani ponovno znašlo v veliki krizi. Obseg gradbeništva je bil najnižji v zadnjih 20 letih.

## Država predstavlja 60 odstotkov trga

»Izjemna nihanja povpraševanja, ki jih povzroča država s svojim naročanjem – to predstavlja prek 60 odstotkov trga – so panogo v Sloveniji močno zaznamovala. V takšnih razmerah, ob tem trgu dela in odsotnosti blažilcev takšnih nihanj, kot so paritetni skladi, so gradbena podjetja izjemno ranljiva. To je pripeljalo do velikega obsega propada tudi najboljših gradbenih podjetij, ki so veliko vlagala v kadre, znanje in tehnologije. Po tej izkušnji so podjetja prisiljena močno omejevati svoje razvojne ambicije in zaposlovanje tudi v obdobjih rasti, kar ob izjemno odprtem trgu za vstopanju tujcev pomeni manj delovnih mest tako v gradbeništvu kot v spremljajočih industrijah in storitvah.« je pojasnil Jože Renar, direktor Zbornice gradbeništva in industrije gradbenega materiala pri GZS.

Dodaja še, da se država niti ne zaveda, da s svojim nekonsistentnim sistemskim okvirjem in neodzivnostjo na nujne spremembe v gradbeništvu in gospodarstvu povzroča veliko škodo.

## Obetajo si več dela pri zasebnih investicijah

Igor Banič, predsednik uprave SGP Pomgrada, je pojasnil, da je tudi za njimi težko leto, vendar so uspeli zadržati nivo realizacije na ravni tiste iz leta 2015:

»Kljub situaciji v gradbeni panogi ostajamo še vedno v vrhu med slovenskimi gradbenimi podjetji, naše poslovanje ostaja stabilno, z garancijami pri bankah za enkrat nimamo težav, tržno smo aktivni tudi na sosednjih trgih v regiji.«

»Letos v Sloveniji pričakujemo nekaj novih infrastrukturnih naložb, ki se napovedujejo in bodo pozitivno vplivale na slovensko gradbeno panogo. To so drugi tir Divača–Koper in ostale železniške posodobitve, izgradnja druge cevi tunela Karavanke ter



Foto: Pomgrad

Nadvoz, ki ga je gradil Pomgrad, na avtocesti Draženci–Gruškovje.

tako imenovana tretja razvojna os, to je cesta iz smeri Koroške proti Dolenjski.«

V pripravah je tudi razširitev ljubljanskega avtocestnega obroča. Več investicij in aktivnosti bo tudi pri vzdrževanju in obnavljanju obstoječe infrastrukture. Hkrati je že zaznati optimizem pri zasebnih investicijah, predvsem v stavbni fond.

»Ker se v Sloveniji nadaljuje krepitev zasebnih investicij, javne pa so nižje kot pred letom zaradi zastoja črpanja evropskih sredstev ob prehodu na novo finančno perspektivo, si v letu 2017 obetamo tudi nekaj več dela pri večjih zasebnih investicijah,« so še sporočili iz Pomgrada. gg

Več kot  
**60**  
odstotkov  
trga predstavlja  
država s svojimi  
naročili.



Foto: Tadej Kreft

»Izjemna nihanja povpraševanja, ki jih povzroča država s svojim naročanjem, so panogo v Sloveniji močno zaznamovala.«

Jože Renar, direktor Zbornice gradbeništva in industrije gradbenega materiala pri GZS

# Največjih 50 gradbincev v letu 2016

Zap. št.	Podjetje	Št. zaposlenih	Prodaja	Sprememba 16/15	Dodana vrednost	Čisti dobiček / izguba
1	POMGRAD - GRADBENO PODJETJE	409	107.737.666	5,9	14.107.693	1.118.641
2	CGP	567	100.950.087	13,2	15.670.607	4.846.860
3	KOLEKTOR KOLING	99	74.219.077	8,4	5.218.586	3.222.344
4	CESTNO PODJETJE NOVA GORICA	410	69.294.221	-18,1	15.233.231	1.812.669
5	GORENJSKA GRADBENA DRUŽBA	268	51.622.684	-45,8	10.876.619	1.298.245
6	GVO	409	38.972.360	59,8	17.072.533	2.119.926
7	GH HOLDING	17	38.393.134	-58,2	6.346.852	4.172.807
8	STRABAG GRADBENE STORITVE	125	33.998.813	-47,3	10.052.430	2.690.537
9	NIVO EKO	117	32.288.559	83,5	5.284.231	795.726
10	SŽ - ŽGP	286	30.824.732	-61,9	12.171.110	2.035.249
11	REFLEX	344	29.767.363	15,9	8.533.553	-3.402.044
12	VOC CELJE	317	28.696.622	-4,0	8.844.949	188.515
13	GIC GRADNJE	90	26.701.990	14,1	4.196.275	573.267
14	GRAFIST	18	24.314.312	31,8	3.781.972	782.917
15	KPL	299	23.583.004	-11,7	8.309.443	519.746
16	HC HIDROMONTAŽA	21	22.558.585	12,3	3.516.305	1.837.337
17	CESTNO PODJETJE PTUJ	209	22.410.627	-13,3	7.130.924	1.099.064
18	REMONT	138	21.377.516	63,6	3.621.066	309.947
19	STRABAG AG	0	20.641.712	-67,3	2.215.659	1.837.257
20	IMP PROMONT	99	20.190.179	16,7	4.390.974	596.312
21	CPK	282	20.156.912	-14,0	8.594.114	494.974
22	VARIS	214	18.899.987	114,9	6.407.438	997.391
23	VIADUKT	2	18.813.782	3.464,5	375.930	192.625
24	MAKRO 5 GRADNJE	62	18.502.892	-6,6	2.033.391	306.842
25	KOMUNALNE GRADNJE	113	17.365.521	13,5	4.734.318	764.373



Komunalne gradnje d.o.o., Grosuplje od leta 1991

- gradnja komunalne infrastrukture
- vzdrževanje cest, vodovodov, druga nizka gradnja
- 120 zaposlenih z letnim prometom okrog 18 mio

*25 let izkušenj je naš vložek v vsak nov projekt.*











Zap. št.	Podjetje	Št. zaposlenih	Prodaja	Sprememba 16/15	Dodana vrednost	Čisti dobiček / izguba
26	EURO - ASFALT	11	16.827.203	2.749,5	981.143	65.576
27	TRIMO MSS	9	16.587.146	74,9	1.692.401	1.082.520
28	HIDROTEHNIK	144	15.878.247	-29,4	4.381.762	352.438
29	PET-PROM	13	15.130.191	16,6	860.529	253.373
30	RM VUK	365	15.118.226	0,4	9.544.375	878.379
31	CGP - GRADNJE	129	14.508.295	7,0	3.201.904	25.201
32	TRGOGRAD	53	14.266.875	-9,6	3.931.562	1.649.907
33	POMGRAD - CESTNO PODJETJE	98	14.175.484	-12,1	3.042.064	349.263
34	GODINA	64	13.337.384	-20,0	2.428.763	272.263
35	ADRIAING	41	12.603.928	-9,0	1.876.474	164.350
36	SGP GRADITELJ	79	12.091.192	-10,1	3.066.883	340.300
37	AGM NEMEC	135	11.718.438	-26,3	5.004.368	676.135
38	RE-MONT	123	11.629.085	4,1	5.251.618	1.715.068
39	GP KRK	3	11.623.057	-18,6	120.923	55.033
40	MATJAŽ	50	11.268.723	8,2	2.313.414	503.656
41	ASFALTI PTUJ	69	10.903.271	0,7	1.678.257	-302.834
42	RGP	107	10.639.535	-10,8	4.210.158	41.840
43	KOVINAR - GRADNJE ST	48	10.458.217	0,3	1.827.944	410.029
44	TAMES	85	10.271.611	18,1	2.283.913	126.860
45	ZIDGRAD	33	10.016.683	-13,3	1.346.572	297.595
46	ELCOM	34	9.845.497	-7,4	2.485.313	831.949
47	TELEG-M	148	9.622.427	-46,8	3.404.480	16.656
48	JELOVICA HIŠE	73	9.488.040	-3,0	2.920.511	397.197
49	MIJAKS-M	0	9.412.314	18,0	58.374	29.119
50	AS - PRIMUS	17	8.385.543	13,6	843.599	300.069

Vir: Gvin

www.vgp-drava.si

**DRAVA** 70 let**VODNOGOSPODARSKO PODJETJE PTUJ, d.o.o.**Glej zeleno  
Delaj modro

-  NAČRTOVANJE
-  IZVAJANJE
-  VZDRŽEVANJE
-  vodnih objektov
-  komunalne hidrotehnike
-  objektov varstva okolja

| Ptuj | Ravne na Koroškem | Ilirska Bistrica | Koper |  
| Slovenija | Srbija | Črna gora |

Žnidaričevo nabrežje 11, 2250 Ptuj  
E-mail: info@vgp-drava.si  
Telefon: 02 787 50 00  
Faks: 02 787 50 13



Janez Kušar, UMAR

## »Gradbinci morajo vedeti, kam misli investirati država.«

Andreja Šalamun, foto: Barbara Reya

**»Na makroekonomski ravni slovenskemu gradbeništvu trenutno dobro kaže, a to se lahko spremeni, če bi na trgu prišlo do večjega šoka,« pravi Janez Kušar iz Urada RS za makroekonomske analize in razvoj (UMAR). Vse politične negotovosti in morebitni novi izstopi večjih držav iz EU bi poslabšali splošne makro okvire, to pa bi posredno prizadelo tudi gradbeništvu, opozarja Kušar.**

*Kako ocenjujete trenutne razmere v slovenskem gradbeništvu in kakšni so vzroki zanje?*

Proti koncu leta 2015 je začela naraščati gradnja stanovanjskih stavb, ki raste še danes. Proti koncu lanskega leta in v začetku letošnjega pa zaznavamo tudi rast na področju nestanovanjskih stavb. Iz podatkov o izdanih gradbenih dovoljenjih lahko sklepamo, da se krepi gradnja industrijskih stavb in stavb za storitvene dejavnosti. Opozarjam pa, da podatki zajemajo večja podjetja. Ta so še vedno pomembna, vendar pa je danes na trgu veliko malih igralcev, ki tudi prispevajo pomemben delež.

*Verjetno je rast na področju gradnje nestanovanjskih stavb povezana tudi s krepitvijo gospodarske rasti?*

Investicije zasebnega sektorja, predvsem nemenjalnega, so se začele z gospodarsko rastjo. V tako imenovan nemenjalni sektor uvrščamo dejavnosti, ki niso vključene v mednarodno menjavo. Medtem ko izvozniki že nekaj časa rastejo, se je ta drugi del ekonomije, nemenjalni, kasneje začel krepiti in zdaj je začel tudi investirati. Prav ta sektor pa nadproportionalno investira v gradbene objekte, zato je gradbeništvu bolj odvisno od njega.

**4,1 %**  
BDP je lani predstavljalo gradbeništvu. Smo med državami, kjer ima gradbeništvu najnižji delež v BDP. Pred krizo je znašal 7,3 %.

A še vedno moramo upoštevati, da se je gradbeništvo v obdobju krize zelo skrčilo. Podatki kažejo, da je lani gradbeništvo predstavljalo le še 4,1 odstotka BDP-ja, medtem ko je pred krizo predstavljalo 7,3 odstotka BDP-ja. Morda so bila to res nekoliko »napihnjena« leta, a 4,1 odstotka je zelo malo in pričakujemo, da se bo ta delež povečal.

#### **Napovedi so ugodne, pravite ...**

Pričakovanja so res pozitivna. Trenutno stanovanjska gradnja, ki se je v času krize izjemno znižala, raste. Pred krizo smo na leto zgradili med 6.000 in 7.000 stanovanj, leta 2008 skoraj 10.000 stanovanj, zdaj se jih gradi samo še manj kot tri tisoč. Raven stanovanjske gradnje je danes zelo nizka, zato je še veliko prostora za rast. Ta se že kaže, gradbena dovoljenja pa nakazujejo, da se bo še krepila.

Druga stvar so poslovne investicije, torej investicije nemenjalnega sektorja v nestanovanjske stavbe. Tudi tukaj gradbena dovoljenja nakazujejo krepitev, ki je povezana s širšo gospodarsko aktivnostjo. Letos se znova krepi tudi dinamika državnih naložb.

Vsi trije segmenti gradbeništva, ki jih statistika spremlja, torej stanovanjske in nestanovanjske stavbe ter inženirski objekti imajo nastavke za rast.

#### **O kakšni rasti govoriva?**

Rast dodane vrednosti v celotnem gradbeništvu se bo v tem letu povečala za 6 odstotkov. Tudi za naslednji dve leti pričakujemo kar lepo rast gradbeništva, vendar ne pozabimo, da začenjamo z izredno nizke ravni.

#### **Kaj pa po posameznih segmentih?**

Pričakujemo rast na vseh treh segmentih; najvišja naj bi bila v nestanovanjskih stavbah, sledila naj bi rast stanovanj.

#### **So kakšne razlike po regijah?**

Podatki o gradbeni aktivnosti po regijah v Sloveniji niso na voljo, zato tudi mi na UMAR-ju ne moremo spremljati aktivnosti po regijah. Sklepam pa, da bi bila lahko rast večja v regijah, kjer je na voljo več evropskih sredstev. Na področju stanovanjskih zgradb pa najbrž v osrednji Sloveniji.

#### **Pričakujemo torej lahko rast na vseh treh pomembnih segmentih. Pa imajo gradbena podjetja dovolj sredstev za nove posle?**

Gotovo ima kakšno podjetje pri pridobivanju denarja težave, ampak na makro ravni so se omejitve, o katerih podjetja poročajo, že v letih 2014 in 2015 precej znižale. Stanje je zagotovo slabše kot pred krizo, ko je manj kot 10 odstotkov podjetij poročalo o težavah pri pridobivanju kreditov, pa vendar boljše kot v letih 2012 in 2013, ko je največ podjetij imelo težave s financiranjem.

#### **Kako se giblje število zaposlenih?**

Podobno kot sama aktivnost. Po letu 2008 se je število zaposlenih v gradbeništvu zelo znižalo. Trenutno je v tej panogi (brez agencijskih delavcev) zaposlenih okoli 51.000 ljudi, največ jih je bilo oktobra 2008, ko se je številka ustavila pri nekaj čez 92.000. Vendar podatek iz leta 2008 ni povsem realen, ker je bil takrat obseg poslovanja preveč napihnjen, a v letih pred krizo je bilo v gradbeništvu zaposlenih okoli 65.000 ljudi. Torej imamo zdaj okoli 15 tisoč manj zaposlenih.

#### **Kakšni so trendi? Kaj lahko pričakujemo v naslednjih letih na področju zaposlovanja?**

V skladu z rastjo aktivnosti lahko pričakujemo rast zaposlovanja v gradbeništvu. Ta se je začela krepiti ravno proti koncu lanskega in v začetku letošnjega leta. V zadnjem letu se je zaposlenost povečala za nekaj več kot 1.200. Krepi se predvsem zaposlovanje na področju specializiranih gradbenih del (inštalacije, zaključna dela ...).

**»Pred krizo smo na leto zgradili med 6.000 in 7.000 stanovanj, leta 2008 skoraj 10.000, zdaj se jih gradi samo še manj kot tri tisoč.«**

**Za 6 % se bo letos povečala rast dodane vrednosti v celotnem gospodarstvu.**



»Pred krizo je manj kot 10 % podjetij poročalo o težavah pri pridobivanju kreditov.«

**15.000**  
manj je zaposlenih v gradbeništvu kot pred krizo. Krepi se zaposlovanje na področju specializiranih gradbenih del.

»Sposobnost našega gradbeništvaja za izvedbo velikih projektov se je s propadom velikih podjetij v času krize res zmanjšala. Toda znanje zaposlenih ni izpuhtelo.«

*Država napoveduje kar nekaj pomembnejših infrastrukturnih projektov, kot so na primer drugi tir, tretja razvojna os, hidroelektrarne, energetska prenova objektov ... Bodo ti projekti dali zagon gradbeni panogi?*

Če se bodo vsi ti projekti uresničili, zagotovo lahko pričakujemo dodatno rast v gradbeništvu. To so namreč projekti, ki zahtevajo velike vložke s strani gradbeništvaja.

*Glede na to, da je v zadnjem času mnogo velikih gradbenih podjetij propadlo, ali sploh imamo podjetja, ki so se sposobna spopasti z velikimi in zahtevnimi projekti?*

Sposobnost našega gradbeništvaja za izvedbo teh projektov se je s propadom velikih podjetij v času krize res zmanjšala. Toda znanje zaposlenih ni izpuhtelo.

*Kako ocenjujete odnos države do gradbeništvaja?*

Za gradbeništvaja je značilno predvsem to, da veliko svoje vmesne potrošnje porabi doma. Če se nekdo odloči, da bo investiral v nek gradbeni objekt, se to na domači gospodarski aktivnosti hitro pozna. Če se na primer industrija odloči za novo naložbo, novo opremo ali novega robota, bo ta skoraj zagotovo prišla iz uvoza. Zato bo imela na kratek rok manjši učinek na domačo gospodarsko aktivnost, kot na primer druga naložba, ki je lahko precej manj tehnično dovršena – na primer gradnja neke poslovne hale. Gradbeniki bodo delali doma, poleg tega bodo

doma kupovali tudi materiale, ki jih bodo pri gradnji potrebovali. Učinki na gospodarstvo bodo na kratek rok precej večji.

*Kako se slovenski gradbeni sektor umešča v širši ekonomski prostor? Kje smo v primerjavi z drugimi državami?*

Po letih krize in zmanjševanju aktivnosti smo med državami, kjer ima gradbeništvaja najnižji delež v BDP-ju. Na drugi strani pa smo bili pred krizo med državami, kjer je bil ta delež najvišji. Padec v Sloveniji je bil sicer bolj izrazit kot v povprečju evropskih držav, a v kar nekaj državah je bil zabeležen še večji padec.

Po letu 2008 se je na področju inženirskih objektov končala intenzivna gradnja avtocest, ki je sovpadla s finančno krizo. Poleg tega smo imeli še veliko gospodarsko in finančno krizo, ki je močno znižala gradnjo stanovanj in tudi poslovnih nestanovanjskih stavb. Imeli smo zelo neugoden splet okoliščin, svoje pa so verjetno prispevale še nenavadne poslovne prakse.

*Vse boljše razmere v gradbeništvu verjetno vplivajo tudi na druge panoge. Na katere najbolj?*

Predvsem bi se moral okrepiti sektor proizvodnje nekovinskih mineralnih izdelkov, saj gradbeniki večino surovin kupujejo na domačem trgu.

*Kakšne spremembe bi bile po vašem mnenju potrebne v gradbeništvu?*

Potrebno je izboljšati dolgoročno načrtovanje naložb na ravni države. To bi verjetno omogočilo, da bi gradbena podjetja lažje načrtovala svoje posle. Vsaj približno morajo vedeti, kam misli država investirati v prihodnjih letih.

*Kaj čaka slovensko gradbeništvaja v prihodnosti?*

Do tam, kamor seže naša napoved, torej za leto ali dve naprej, mu na makroekonomski ravni kaže dokaj dobro. Seveda pa bo odvisno tudi od širših razmer v regiji. Kot sem že rekel, gradbeništvaja je precej odvisno od domačih nemenjalnih sektorjev, kar pomeni, da so pričakovanja teh sektorjev ključna za njihove naložbe. Če bi nekaj zamajalo pričakovanja teh sektorjev, bi to povzročilo tudi spremembe v gradbeništvu.

Ne pričakujemo, da se bo ponovil september 2008, a če bi na trgu prišlo do večjega šoka, bi se ta odrazil tudi v gradbeništvu. Vse negotovosti, ki bodo vplivale na širše gospodarsko okolje, se bodo manifestirale tudi v gradbeništvu. Vsa politična negotovost, morebitni novi izstopi večjih držav iz EU, bi poslabšali splošne makro okvire, to pa bi posredno prizadelo tudi gradbeništvaja.

Trenutno sicer vse lepo kaže, podjetja imajo naročila, krepi se zaposlenost, toda prisotne so tudi negotovosti, ki jih ne moremo izmeriti. Če se katera od njih uresniči, se bodo tudi kazalniki, s katerimi operiramo, drastično spremenili. gg



# JUBIZOL sistemi za učinkovito toplotno zaščito vašega doma

**Učinkovita toplotna zaščita stavb je v več pogledih ključna za naše bivanjske potrebe. Z vgradnjo ustreznih toplotnoizolacijskih sistemov si lahko zagotovimo energijsko varčnejšo prihodnost in več udobja ob vse bolj kakovostnih pogojih bivanja, ki jih v notranjih prostorih pomembno sooblikujeta tudi ustrezna temperatura in relativna vlažnost zraka. To pomeni, da lahko naložba v fasadni sistem v celoti izpolni vse naše visoke energetske zahteve in nam dolgoročno prinaša vrsto koristi. Prav s toplotnoizolacijskimi sistemi JUBIZOL smo v JUB-u tržišču ponudili vrsto sistemskih rešitev, ki so v celoti plod slovenskega znanja, z njihovimi prednostmi in učinkovitostjo pa si zagotovili zaupanje tisočih končnih uporabnikov tako doma kot tudi v evropskem prostoru.**

Skozi neustrezno ali slabo izolirano fasado se običajno izgubi od 30 do 50 % toplotne energije, kar v objektu v danih klimatskih pogojih občutno zmanjšuje toplotno ugodje. Prihrankov pa ne merimo le pozimi, temveč skozi vse leto, saj moramo poleti objekte tudi ohlajati. Z vgradnjo toplotnoizolacijskega sistema JUBIZOL in zadostno debelino izolacijskega materiala boste porabo energije za ogrevanje tako lahko znižali kar do 40 %.

Naložba v vgradnjo toplotnoizolacijskega sistema JUBIZOL vam omogoča učinkovito in dolgotrajno zaščito vašega objekta. Ko je toplotna izolacija pravilno vgrajena, deluje ne glede vremenske, energetske in druge pogoje v celotnem življenjskem ciklusu njene uporabe. Zato je pomembno pravilno izbrati in vgraditi

toplotnoizolacijski sistem, saj le to zagotavlja njegovo zanesljivost in trajnost.

Seveda imajo JUBIZOL fasadni sistemi poleg zaščitne tudi druge funkcijske prednosti, ki jih poleg zunanjšega videza, ki ga določajo barve, struktura, oblika in materiali, poudarjata še njihova funkcionalnost in trajnost. Zaključni ometi omogočajo izvedbo fasade v zaribani ali glajeni strukturi ob različni zrnavosti. Sistemi JUBIZOL prav tako omogočajo izbor velikega števila odtenkov in najvišjo obstojnost barv.

Sistemi JUBIZOL, ki so v celoti izdelani v Sloveniji, se ponašajo z dolgo življenjsko dobo, kar velja tudi za najbolj zahtevne pogoje uporabe. JUB zanje zagotavlja do 25-letno garancijo, z lastno proizvodnjo ekspandirane polistirena pa tudi popoln nadzor nad vsemi komponentami, ki so vgrajene v sistem.

## Vsaka hiša si zasluži JUBIZOL fasadni sistem.

**DO 25 LET  
GARANCIJE**

**DO 40 %  
PRIHRANKA ENERGIJE**

**SVETOVANJE ARHITEKTA  
IN TEHNIČNEGA OSEBJA**

### Fasadni sistemi s 45-letno tradicijo.

Nakup fasade je pametna investicija, ki se obrestuje z nižjimi stroški ogrevanja in hlajenja ter večjo vrednostjo nepremičnine.

Preverite naše produkte in prednosti JUBIZOL fasadnih sistemov v naših katalogih in na [www.jub.si](http://www.jub.si).

 JUBIZOLOV svetovalec: 080 15 56 in [info@jub.eu](mailto:info@jub.eu)



**JUBIZOL**  
Fasadni sistemi po meri



# Po mrtvem obdobju spet tuji investitorji

**Digitalizacija obeta revolucijo. Dogaja se preboj gospodarstva. V letu 2018 v Ljubljani za milijardo evrov projektov.**

Anja Zupanc



Foto: Tadej Kreft

**»Pričakujemo več pripravljenosti pristojnih za dodelavo zakonodaje in tehnične regulative.«**

*Slovenko Henigman, direktor Združenja za svetovalni inženiring pri GZS*

Da je stanje na področju svetovalnega inženiringa še vedno v krizi, ki traja že od začetka gospodarske krize leta 2008, so predstavniki naročnikov, gradbenih izvajalcev, državne administracije, izobraževalnih institucij, projektanti in nadzorniki ugotovili na skupnem posvetu januarja na Gospodarski zbornici Slovenije (GZS).

Razpravljavci so tedaj opozorili na veliko neravnotežje na trgu storitev med ponudbo in povpraševanjem, velik obseg nelojalne konkurence in dampinške cene, vključno z izzivom kakovosti storitev in zavzemanje državnih institucij za odpravo vseh regulacij, kar je za dejavnost lahko usodno.

Pristojne pripravljavce zakonodaje so pozvali, naj oblikujejo uravnoteženo gradbeno zakonodajo, naj se uveljavi kakovostnejše oddajanje del in naj se nadaljuje z aktivnostmi, ki bodo povečale investicijske aktivnosti tako javnega kot zasebnega sektorja.

## **Pričakujejo odprto tekmo**

»Gospodarstvo pričakuje predvsem projekte in dostopnost do njih na podlagi odprte tekme. Pričakuje več

## **Ponudili bodo belo knjigo FIDIC**

V Združenju za svetovalni inženiring pri GZS izpostavljajo FIDIC, ki predstavlja mednarodno prakso realizacije gradbenih pogodb. »V Sloveniji imamo razmeroma veliko izkušenj z rdečo in rumeno knjigo FIDIC, skoraj nobenih izkušenj pa nimamo z belo knjigo, ki predstavlja pogodbeno razmerje med investitorjem in svetovalnim inženirjem. Mednarodna zveza inženirjev FIDIC je v letu 2017 izdala prenovljeno belo knjigo. Namen GZS je, da to knjigo prevedemo in jo ponudimo v širšo uporabo naročnikom, investitorjem,« pojasnjuje Henigman.

pripravljenosti pristojnih za dodelavo zakonodaje in tehnične regulative. Ker smo vezani predvsem na gradbeno panogo, pričakujemo, da bo izmed številnih ministrstev, ki bdijo nad gradbeništvom, izbrano eno, ki bo dejansko imelo tako pristojnost kot odgovornost za panogo. Pomembno je, da se na enem mestu spremlja gradbene načrte za celotno dejavnost in



Član FIDIC  
Ekskluzivni zastopnik za Slovenijo:

Gospodarska  
zbornica  
Slovenije

Združenje za svetovalni  
inženiring

## VABILO na usposabljanje FIDIC

### Uporaba standardnih pogodb FIDIC, regulativa, zakonodaja in praktični primeri ter preskus znanja

Sreda, 7. junij 2017, med 9.00 in 17.00 uro  
na GZS, Dimičeva 13, Ljubljana

Predavajo: mag. Vekoslav Korošec, Jože Lun, Polona Koščak in  
mag. Maja Koršič Potočnik.

Kotizacija: 120 EUR oziroma 180 EUR

Prijave: [www.gzs.si/zsi](http://www.gzs.si/zsi)

pripravlja večletne načrte, ki morajo biti enakomerni. Samo to zagotavlja stabilno prihodnost gradbeništva in vseh spremljajočih dejavnosti, kjer je svetovalni inženiring ena od ključnih panog, ki načrtuje, usmerja in vodi projekte,« poudarja Slovenko Henigman, direktor Združenja za svetovalni inženiring pri Gospodarski zbornici Slovenije (GZS).

V združenju sicer opažajo, da po izjemno sušnih letih v svetovalno inženirskih podjetjih še vedno ostajajo težave tako z opremo kot s kadri. V zadnjih letih namreč ni bilo vlaganj v razvoj, opremo ali kadre, podjetja so se ukvarjala skoraj izključno s preživetjem.

»Digitalizacija v gradbeništvu je v svetovnem merilu povsem na repu. Kot odgovor na takšno stanje je razvoj BIM (Building Information Modeling), ki naj bi zagotovil digitalni gradbeni sektor. Za dvig konkurenčnosti moramo v Sloveniji okrepiti aktivnosti digitalizacije v svetovalnem inženiringu in celotnem gradbeništvu,« poudarja Henigman.

### Praksa: doživljamo preboj

Angelo Žigon, generalni direktor podjetja za projektiranje in svetovanje ELEA iC, poudarja, da gradbeništvo še vedno deluje podobno kot pred približno petimi desetletji.

»Vse druge gospodarske panoge so v razvojnem smislu izjemno napredovale, v gradbeništvu pa

se v tem času ni odvila nikakršna industrializacija. Toda zdaj se začne velik preboj. Začenja se revolucija, ki izhaja tudi iz vidnejšega razvoja strojne opreme za informacijsko podporo (hardware), zaradi česar prehajamo v povsem drugačno organizacijo gradbeništva.«

S tem se po oceni Žigona povečuje transparentnost izvedbe določenega projekta, saj bo vsak naročnik lahko kadarkoli preveril trenutni potek izvedbe. »S tem, ko se uvaja model BIM, se vzpostavlja praktično ničelna toleranca do napak, predvsem pa tehničnih napak ne bo.«

ELEA iC trenutno s pomočjo tega modela z ostalimi izvajalci že sodeluje pri izgradnji druge cevi v predoru Karavanke, pri gradnji pohišvenega centra Ikea v Ljubljani in logističnega centra Lidl. »Z uvajanjem obveznega sistema BIM se obetajo veliki prihranki,« še dodaja Žigon, ki meni, da mora gradbeništvo tudi v prihodnje obvezno slediti tehnologijam in tehničnim zahtevam. »Dogaja se velik preboj gospodarstva. V naslednjem letu se samo v Ljubljani obeta izvedba za približno milijardo evrov vrednih projektov. Po daljšem mrtvem obdobju se namreč ponovno vrača zanimanje tujih investorjev.« **gg**



Foto: ELEA iC

**»Z uvajanjem obveznega sistema BIM se obetajo veliki prihranki.«**

*Angelo Žigon, generalni direktor ELEA iC*



PALICE

CEVI

PROFILI

FOLIJE

RONDELE

**impol**  
Aluminium Industry

# Največji v panogi izvedbenega inženiringa v letu 2016

Zap. št.	Podjetje	Št. zaposlenih	Prodaja	Sprememba 16/15	Dodana vrednost	Čisti dobiček / izguba
1	RIKO	109	117.049.958	20,7	15.670.796	7.167.594
2	ESOTECH	156	28.505.410	-5,1	7.272.764	1.591.032
3	C & G	12	21.832.586	44,8	1.074.523	923.285
4	RUDIS	77	17.998.886	-15,2	8.785.669	2.460.502
5	INEA	46	6.409.319	35,8	2.878.580	251.643
6	KORONA	14	5.912.967	165,8	907.994	206.180
7	ROBOTINA	35	2.498.008	-35,4	1.836.284	138.569

Vir: Gvin



Telefon: 04 581 07 00  
 Telefaks: 04 581 07 58  
 Spodnji Plavž 26, 4270 Jesenice  
 E-mail: [info@kogradnje.si](mailto:info@kogradnje.si)  
[www.kogradnje.si](http://www.kogradnje.si)

Kovinar - Gradnje ST, d.o.o. je renomirana gradbena družba, ki že več kot 20 let izvaja gradnjo vseh vrst stavb in inženirskih objektov. Družba deluje po strategiji izvajalskega inženiringa, kar pomeni, da projekte izvaja s svojim visoko strokovnim in izkušenim kadrom na vseh področjih izvedbe projekta, po potrebi pa v izvedbo vključuje preizkušene in zanesljive partnerje. Večji del storitev izvaja z lastnim strojnimi parkom gradbene mehanizacije, ki ga stalno posodablja. Na sedežu družbe sta locirani mehanična delavnica in skladiščno proizvodni objekt v katerih se izvaja izdelava manjših betonskih izdelkov, armature in popravilo mehanizacije.

V zadnjih letih so velik del realizacije predstavljali večji infrastrukturni objekti, kjer je potrebno znanje in velika mera sodelovanja z lokalnimi skupnostmi in prebivalci. Z uspešnimi zaključki je podjetje dokazalo, da zna izvajati tudi te vrste del. V tem času je gradilo tudi stanovanjske, nestanovanjske ter proizvodno - poslovne objekte. Gradnja slednjih trenutno predstavlja velik del realizacije in s tem dokazuje zaupanje velikih poslovnih naročnikov.



Domel v Železnikih, 2015



Brinox



Proizvodni objekt Brinox Medvode, 2015



Trg Mojstrana



Proizvodno skladiščno poslovni objekt Saxonia – Franke, 2012



Poslovno-proizvodni objekt Sumida na Blejski Dobravi, 2015



# Največji v panogi svetovalnega inženiringa v letu 2016

Zap. št.	Podjetje	Št. zaposlenih	Prodaja	Sprememba 16/15	Dodana vrednost	Čisti dobiček / izguba
1	DRI	256	17.298.595	-0,5	12.971.895	936.716
2	IBE	167	11.276.363	-28,3	8.215.752	386.927
3	PROJEKT D.D. NOVA GORICA	42	4.885.017	-36,0	2.313.229	695.473
4	PROTIM RŽIŠNIK PERC	57	4.392.545	21,0	2.929.929	912.738
5	SŽ - PROJEKTIVNO PODJETJE	34	3.678.870	22,6	1.562.807	-292.571
6	GRADBENI INŠTITUT ZRMK	58	3.673.882	1,3	1.573.911	-412.758
7	LINEAL BIRO	44	3.325.228	-4,0	1.565.390	100.472
8	PNZ	31	2.111.949	5,6	1.246.610	59.600
9	ZIL INŽENIRING	17	1.822.538	-2,5	940.230	4.254

Vir: Gvin

## Opeka vredna zaupanja.

*Zidajmo pravo hišo!*



Go **term** Go **max**

**Varčna**

**Trajna**

**Varna**

**Odlična**  
mikroklima

**Cenovno**  
ugodna

**Goriške opekarne**

[www.go-opekarne.si](http://www.go-opekarne.si)

# Optimistično v prihodnja leta

Po krizi se tudi pri proizvajalcih gradbenih materialov razmere obračajo na bolje. Investitorji raje izbirajo lokalne rešitve.

Katarina Pernat

Lani so podjetja, ki proizvajajo gradbene materiale, še čutila krizo v gradbeništvu. Med največja in najuspešnejša se še vedno uvrščajo Calcit s 130 zaposlenimi, Salonit Anhovo s 194 zaposlenimi, Lafarge Cement s 26 zaposlenimi, Tondach Slovenije z 80 zaposlenimi in Baumit gradbeni materiali s 47 zaposlenimi.

tudi iz ekoloških vzrokov izrazito naslanja na lokalne vire (manjši ogljični odtis). Toda glede na majhnost Slovenije in kratke transportne razdalje za nas to vendarle pomeni veliko povezanost s sosednjimi državami,« pravi Jože Renar, direktor Zbornice gradbeništvu in industrije gradbenih materialov pri GZS.

**15 milijonov evrov je Salonit Anhovo pridobil od EBRD za investicije na področju energetske učinkovitosti.**

## Zmanjšujejo ogljični odtis

Kot je povedal Julijan Fortunat, predsednik uprave Salonita Anhovo, je bilo tudi za to družbo leto 2016 maratonsko: »Zaključili smo ga z dobrimi rezultati, za konec pa smo pridobili še 15 milijonov evrov od EBRD za investicijske ukrepe za energetske učinkovitost in učinkovito uporabo naravnih virov. Z načrtovanimi investicijami se bomo uvrstili med en odstotek najboljših cementarn v Evropski uniji z najnižjim ogljičnim odtisom.«

## Povezovanje s sosedi

Podjetja optimistično zrejo v prihajajoča leta. »Pričakujemo nadaljnjo rast stanovanjske gradnje, pričakujemo tudi rast na področju prenove obstoječih objektov in streh. Vidni so znaki oživljanja zasebnih investicij na področju individualnih in večstanovanjskih stavb. Prav tako se zasebni investitorji po poplavi različnih materialov na trgu navdušujejo nad lokalnimi, naravnimi in tehnološko preverjenimi rešitvami,« so povedali v Goriških opekarnah, kjer se v prihodnje želijo še močnejše povezovati s trgi nekdanje Jugoslavije. Tudi sicer strokovnjaki s področja gradbeništvu napovedujejo vedno tesnejše povezovanje s sosednjimi državami. »Seveda prihajajo pomembni zgledi in rešitve tudi iz tujine, čeprav je gradbeništvu s trajnostnega vidika panoga, ki ni podvržena niti močni internacionalizaciji, kaj šele globalizaciji, saj se

## Intenzivni razvoj in raziskave

»Še naprej ostajajo v ospredju njihove tehnične lastnosti, cena in v vedno večji meri njihova okoljska sprejemljivost, ki je utemeljena tudi s stroški njihove uporabe in odstranjevanja. Potem pa so tu še vplivi na zdravje tako uporabnikov objektov kot zaposlenih pri izvajalcih. Smeri razvoja gradbenih materialov ni moč predvideti, saj je nabor različnih materialov in možnosti njihove uporabe izjemen in se z intenzivnim razvojem in raziskavami nenehno širi in spreminja,« trend razvoja gradbenih materialov pojasnjuje Jože Renar. gg

**»Zasebni investitorji se po poplavi različnih materialov na trgu navdušujejo nad lokalnimi, naravnimi in tehnološko preverjenimi rešitvami.«**

Goriške opekarne

## Višje tretjič zapored

Po podatkih statističnega urada so bili marca letos stroški gradbenega materiala glede na prejšnje četrletje višji tretjič zapored, tokrat so se zvišali za 0,7 odstotka. Glede na zadnje četrletje 2015 so bili višji za 0,9 odstotka, glede na povprečje za leto 2010 pa so bili višji za 6,1 odstotka. V celem letu 2016 pa so bili za 1,3 odstotka nižji kot leta 2015.



Foto: Depositphotos

# Največji v industriji gradbenega materiala v letu 2016

Zap. št.	Podjetje	Št. zaposlenih	Prodaja	Sprememba 16/15	Dodana vrednost	Čisti dobiček / izguba
1	KNAUF INSULATION	406	110.101.500	5,7	33.591.659	7.141.435
2	CALCIT	138	66.130.858	2,7	18.862.050	4.791.026
3	SALONIT ANHOVO GRADBENI MATERIALI	193	47.867.539	1,7	19.858.012	4.439.441
4	URSA SLOVENIJA	116	24.534.363	5,5	6.563.409	1.241.414
5	LAFARGE CEMENT	22	17.377.404	-2,8	2.319.768	262.074
6	MINERALKA	77	16.654.968	7,7	5.472.154	1.863.823
7	TERMIT	142	16.461.007	-4,9	4.973.114	102.601
8	KEMA	88	14.170.999	0,6	4.968.246	1.537.023
9	TONDACH SLOVENIJA	78	14.126.782	-2,0	3.558.714	533.659
10	MARMOR HOTAVLJE	119	14.027.459	46,0	5.296.554	1.210.022
11	BAUMIT	49	13.656.242	-0,3	3.463.494	189.827
12	HARSCO MINERALI	26	12.069.125	17,2	1.997.338	-222.332
13	ERTL GLAS	78	10.036.421	38,4	3.230.198	308.005
14	POMGRAD - TOVARNA ASFALTA	16	8.197.879	-16,6	863.808	318.644
15	OBLAK COMMERCE	32	8.126.864	16,3	1.439.670	51.057
16	KNAUF INSULATION CUSTOMIZED SOLUTIONS	14	8.067.348	12,0	1.302.783	669.981
17	ESAL GRADBENI MATERIALI	112	7.785.665	5,6	2.909.466	-269.923
18	BRAMAC STREŠNI SISTEMI	60	7.378.740	-4,7	2.203.699	261.167
19	POMGRAD - GRADBENI MATERIALI	31	7.117.358	-5,4	1.573.217	376.934
20	KOGRAD IGEM	89	7.036.720	-14,6	2.105.909	20.202
21	XELLA POROBETON SI	46	7.017.782	-1,3	3.401.821	879.383
22	IGM ZAGORJE	21	6.866.030	-10,6	1.765.225	485.611
23	GORIŠKE OPEKARNE	56	6.306.141	-2,0	2.459.489	134.150
24	SALONIT ANHOVO, KAMNOLOMI	46	6.190.091	5,3	2.501.020	725.174
25	WIENERBERGER OPEKARNA ORMOŽ	44	6.141.905	43,1	1.890.780	283.994
26	TLAKOVCI PODLESNIK	50	5.941.813	4,2	2.118.842	244.017
27	TERMOGLAS	46	5.889.058	-2,2	1.712.204	78.019
28	GORENJE KERAMIKA	113	5.833.919	3,3	2.081.879	-629.468
29	ECOBETON	44	5.444.109	7,1	2.931.317	942.839
30	ASFALT KOVAČ	33	5.168.095	-16,7	1.432.093	294.831
31	SEGRAP	108	5.068.951	-11,1	3.123.792	1.512
32	IAK, INDUSTRIJA APNA KRESNICE	47	4.998.856	19,2	1.667.932	604.462
33	ZAGORJE-TEHNOBETON	0	4.730.618	-	18.138	15.057
34	TAČ TOVARNA ASFALTA ČRNUČE	8	4.561.167	-4,2	1.223.468	329.694
35	MARMOR SEŽANA	55	4.473.932	-5,0	2.428.504	392.983
36	SOLINE	91	4.149.766	3,5	2.502.518	-233.052
37	ROKAVA	12	4.139.797	92,5	1.286.874	1.097.714
38	SCHIEDEL DIMNIŠKI SISTEMI	42	3.968.946	-11,1	1.453.858	-29.567
39	BETONTRADE	9	3.827.779	24,4	525.626	244.210
40	ISOMAT	45	3.812.958	22,5	1.151.386	166.407
41	PESKOKOP KEPA	18	3.781.859	18,8	1.476.929	724.149
42	MINERAL	57	3.757.680	30,5	1.346.399	-370.892
43	PROJEKT BETON	23	3.548.133	-40,1	601.256	9.509
44	SALINEN PROSOL	10	3.510.452	-18,9	352.689	-251.092
45	TOVARNA ASFALTA KIDRIČEVO	5	3.296.481	-17,4	704.432	324.698
46	CEMENTNI IZDELKI GOREC	19	3.045.017	3.420,5	846.720	227.149
47	BORDAX	12	3.022.904	-22,4	254.814	12.486
48	MA.CO.T.	7	3.013.353	-5,8	352.160	34.271
49	AGRAD	8	2.975.060	1.510,5	1.093.271	592.241
50	CEMENTNI IZDELKI ZOBEC	16	2.767.399	12,6	1.290.310	732.879

Vir: Gvin

# Ujemite ugoden nepremičninski veter z naložbo v nepremičninski sklad



**Z njim boste deležni konjunktura na nepremičninskem trgu, vlagali boste lahko manjše zneske, naložba pa je zelo likvidna.**

Z naložbo v nepremičninski sklad ste posredno prisotni na svetovnem nepremičninskem trgu, ki trenutno doživlja obdobje rasti. Od sredine novembra takšno možnost ponuja sklad Triglav Nepremičnine. Predstavil nam ga je Sašo Ivanović, direktor sektorja upravljanja premoženja Triglav Skladi.

»Ocenjujemo, da je pričakovana povprečna letna donosnost sklada Triglav Nepremičnine v naslednjih letih nekje od 5 do 8 odstotkov,« pravi Sašo Ivanović, direktor sektorja upravljanja premoženja Triglav Skladi.

## **Vi upravljate sklad Triglav Nepremičnine. Za kakšen sklad gre?**

Triglav Nepremičnine je sklad, ki ima globalno razpršene naložbe v delnice in delniške sklade, ki se ukvarjajo z investicijami v nepremičnine ter z razvojem in upravljanjem nepremičnin. Gre za UCITS sklad, kar med drugim pomeni, da direktno lastništvo fizičnih nepremičnin ni možno, ampak se izpostavljenost do nepremičninskega trga dosega prek podjetij, ki imajo v lasti nepremičnine in kotirajo na svetovnih borzah.

## **Kakšnim vlagateljem je namenjen?**

Tistim, ki so jim poznane različne oblike varčevanja in bodo ta sklad uvrstili kot dopolnilo k drugim oblikam varčevanja. Je dobra (ali boljša) alternativa direktnemu nakupu nepremičnine, predvsem z vidika večje likvidnosti, dostopa do globalnega trga nepremičnin in bistveno manjšega potrebnega vložka za dostop do nepremičninskega trga. Zaradi nihanja borznega trga je priporočljiva daljša doba varčevanja v takem skladu, vsaj pet ali več let.

## **Ali sklad upravljate konservativno ali bolj dinamično?**

Sklad upravljamo aktivno. To pomeni, da se uteži posameznih držav, pod-industrij in posameznih podjetij v razmerju do globalnega indeksa nepremičninskih podjetij razlikujejo glede na ocenjene prihodnje razmere na svetovnem nepremičninskem trgu. Seveda je osnovno načelo vzajemnega sklada

razpršitev premoženja, kar skladu daje tudi pridih konservativnosti.

## **Kakšne donose je mogoče pričakovati; kakšna tveganja pri tem vlagatelj prevzema?**

Ocenjujemo, da je pričakovana povprečna letna donosnost nepremičninskega sklada v naslednjih letih nekje od 5 do 8 odstotkov, z možnostjo večjih nihanj v posameznih krajših obdobjih.

## **Kako pri upravljanju sklada obvladujete tveganja?**

Za nekaj osnov pri obvladovanju tveganj poskrbi že zakonodaja in pravila upravljanja, ki določajo minimalno raven razpršitve in izpostavljenosti pri različnih tipih vzajemnih skladov. Podrobneje pa tveganja spremljamo s statističnimi parametri glede na odstopanje od kriterijskega indeksa (beta, standardni odklon, VaR, napaka sledenja). Vsebinsko pa se izvaja še spremljava poslovanja podjetij, spremljanje makroekonomskih gibanj ipd. Vse to se odrazi v portfelju, ki ima optimalno razmerje med tveganjem in pričakovanimi donosi.

## **Kakšne zneske je mogoče vlagati in v kakšnih časovnih obdobjih? Kakšen je minimalen znesek, ki ga je mogoče vložiti?**

Minimalni znesek posamičnega vplačila v sklad ni omejen in je zato lahko poljubno. Svetujemo pa, da vlagatelji pristopajo k naložbam na način rednih vplačil vsaj nekaj deset evrov mesečno, da ima dolgoročno investicija potencial za doseg želenega ciljnega zneska. Z rednimi mesečnimi vplačili s pomočjo varčevalnega načrta imajo vlagatelji dolgoročne ugodnosti pri stroških, izognejo pa se tudi tveganju izbire neprimerne trenutke vstopa, saj se povprečna nakupna cena razdeli skozi obdobje.

Do 16. junija  
50 % nižji  
vstopni  
stroški.\*

# Trdna naložba.

## Triglav Nepremičnine

Delniški podsklad Triglav Nepremičnine je podsklad Krovnega sklada Triglav vzajemni skladi, ki ga upravlja družba Triglav Skladi, d. o. o., Slovenska 54, Ljubljana. Prospekt Krovnega sklada Triglav vzajemni skladi in Ključni podatki za vlagatelje so v slovenskem jeziku vlagateljem brezplačno na voljo na vseh vpisnih mestih družbe za upravljanje in na spletni strani [www.triglavskladi.si](http://www.triglavskladi.si). Podatki o gibanju vrednosti enote premoženja podsklada so objavljeni v časopisih Finance, Delo, Dnevnik in Večer. Vrednost enote premoženja sklada niha, zato donosi v preteklosti ne zagotavljajo donosov v prihodnosti.

\*Akcija ne velja za vplačila v varčevalne načrte, ki imajo posebne ugodnosti, ali za vplačila preko direktnih obremenitev in traja do 16. junija 2017.



Z vami do cilja.

080 10 19

[www.triglavskladi.si](http://www.triglavskladi.si)



Foto: Depositphotos

## Dobra investicija: proizvodno-skladiščni objekti

**Ponudbe industrijskih in poslovnih objektov je dovolj. Teško pa je najti ustreznega, ker so želje specifične.**

*Anja Zupanc*

Industrijski oziroma poslovni objekt, ki so ključni za uspešno delovanje gospodarske družbe, postopoma postajajo dostopnejši tistim, ki se lotevajo določene gospodarske dejavnosti.

To opažajo tudi na Zbornici za poslovanje z nepremičninami pri Gospodarski zbornici Slovenije (GZS), kjer ugotavljajo, da je bilo tudi v zadnjem času prodanih sorazmerno veliko tovrstnih objektov.

### **Povečano povpraševanje na Primorskem**

»Trenutno je na trgu še dovolj ponudbe, vendar je kljub temu težko kupiti željeno nepremičnino, saj ima običajno vsak kupec specifične želje, denimo glede lokacije, dostopnosti, površine, višine objekta, razmerja površine med skladiščem in pisarniški prostori, starosti, urejenosti, cene. Največ ponudbe tovrstnih objektov je v osrednji Sloveniji, opažamo pa, da se je v zadnjem času povečalo povpraševanje po industrijskih prostorih v srednji in južni Primorski. Zelo veliko imamo povpraševanja po prostorih v

velikosti od 100 do 500 m<sup>2</sup>, največ ponudbe pa je pri prostorih v velikosti med 1.000 m<sup>2</sup> in 2.000 m<sup>2</sup>. Največ zemljišč se prodaja v izmerah med približno 1.000 m<sup>2</sup> in 10.000 m<sup>2</sup>, seveda je možno kupiti tudi večja zemljišča v izmerah do nekje 50.000 m<sup>2</sup> ali več,» poudarja direktor te zbornice Boštjan Udovič.

### **Kako do večjih zemljišč za zasebne investitorje?**

Na Ministrstvu za gospodarski razvoj in tehnologijo (MGRT) ne opažajo, da bi gospodarski subjekti naleteli na nepremostljive težave oziroma ovire pri iskanju primernih nepremičnin, kjer bi zagnali svojo poslovno dejavnost.

»Pri kontaktih s potencialnimi ali obstoječimi investitorji dostopnost poslovnih objektov v veliki večini primerov ni predstavljena kot ovira pri investiranju. Njihovi predlogi, s katerimi se strinjamo tudi na Ministrstvu za gospodarski razvoj in tehnologijo, grede večinoma v smeri zmanjševanja administrativnih ovir in davčne razbremenitve. Zato ocenjujemo,

**Največ ponudbe je pri prostorih v velikosti med 1.000 m<sup>2</sup> in 2.000 m<sup>2</sup>.**

**Največ zemljišč se prodaja v izmerah med 1.000 m<sup>2</sup> in 10.000 m<sup>2</sup>.**

da je dostopnost objektov sorazmerno dobra, tudi ko gre za večja zemljišča,« poudarjajo na MGRT.

Na zbornici, ki jo vodi Udovič, pa po drugi strani ugotavljajo, da gospodarstveniki vendarle potrebujejo nekaj zunanje pomoči, ko se lotevajo iskanja primernih zemljišč ali prostorov. »Po našem mnenju je najlažje priti do željene nepremičnine prek posrednika, ki je aktiven oziroma ima veliko informacij o določenih nepremičninah in določeni lokaciji.«

Podobno so tudi že ocenili na MGRT, kjer izpostavljajo, da je ustrezna obveščенost potencialnih investitorjev bistvena in da jim je brez potrebnih informacij iskanje precej oteženo. »Ob dosedanjih aktivnostih smo se veliko naučili. Med drugim smo ugotovili, da nimamo ustrezne baze podatkov o poslovno industrijskih obrtnih conah po Sloveniji. Potrebujemo neke vrste centralni register oziroma nabor, iz katerega bomo lahko črpali potencialne lokacije za nove interesente.«

### Nekatere cone samo še čakajo na prevzem

Zbornica za poslovanje z nepremičninami pri GZS v zadnjih letih na splošno opaža ponovno oživitev trga poslovnih nepremičnin. »Zato menimo, da se izplača investirati v izgradnjo proizvodno-skladiščnih objektov. Bolj konzervativnim investitorjem predlagamo, da si že pred nakupom zemljišča najdejo

potencialnega kupca ali najemnika za poslovni objekt – s tem si seveda znižajo tveganje investicije,« dodaja Udovič.

Nenazadnje, kot še izpostavljajo na MGRT, je potencialnim investitorjem v Sloveniji trenutno že na razpolago nekaj zelo urejenih poslovno-industrijskih con za raznovrstne poslovne dejavnosti.

»Nekaj pa je tudi takih, kjer se da razmere še izboljšati. Cona, ki je trenutno najbolj urejena in pripravljena na sprejem investitorjev, je področje nekdanje sladkorne tovarne Ormož, kjer imamo na razpolago več kot 20 hektarjev zemljišč, opremljenih z vso potrebno infrastrukturo: energetiko, komunalnimi priključki. Malce bolj 'neurejeno' je področje nekdanje tovarne dušika Ruše, kjer je sicer veliko potenciala, vendar je stari poslovni sistem razpadel na tak način, da težko dobimo kakšne večje komplekse za investicije. V dialogu s potencialnimi investitorji tudi sami promoviramo posamezne manjše občinske investicijske cone, ki so bolj ali manj urejene in bolj ali manj zanimive,« dodajajo na MGRT. gg



Foto: Tadej Kreft

**»Trenutno je na trgu še dovolj ponudbe, vendar je kljub temu težko kupiti zeleno nepremičnino, saj ima običajno vsak kupec specifične želje.«**

*Boštjan Udovič,  
direktor Zbornice  
za poslovanje z  
nepremičninami pri GZS*

## NOVA GENERACIJA STANOVANJ NA ODLIČNI LOKACIJI V LJUBLJANI ZELENI GAJ NA BRDU

Stanovanjski sklad RS je zaključil gradnjo 52 stanovanj v Funkcionalni enoti F3 in 12 stanovanj ter 18 vrstnih hiš v Funkcionalni enoti F6 v soseski Zeleni gaj na Brdu v Ljubljani. Nova generacija stanovanj zaključuje podobo urbane soseske Zeleni gaj na Brdu, ki s pridom izkorišča vse prednosti mesta in hkrati ponuja varen dom v objemu narave.

Za vas smo zgradili inovativni koncept – Vzorčno hišo z raznolikimi tlorisi stanovanj z različnimi vgrajenimi kakovostnimi materiali in tehnologijami, ki omogočajo sodoben način bivanja tudi najbolj zahtevnim kupcem. Vzorčna hiša z 52 unikatnimi stanovanji predstavlja rešitve na podlagi inovativnih zamisli, ki nivo bivanja povzdignejo na višjo raven in so bile zasnovane pod vodstvom štirih priznanih slovenskih arhitektov.

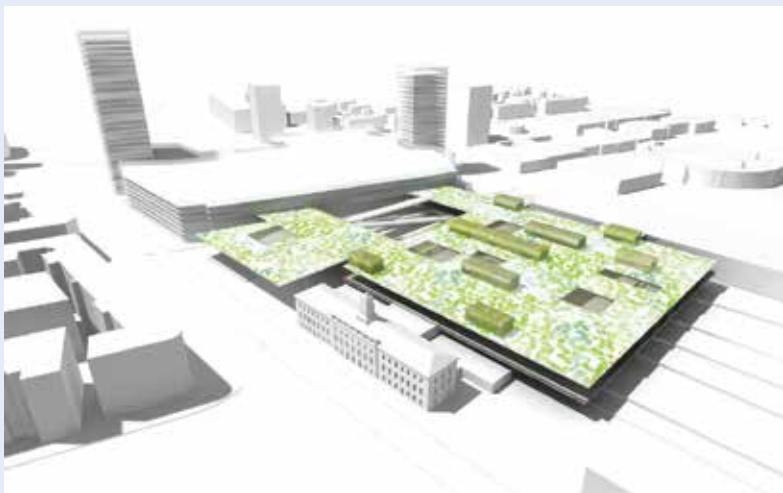
Prav tako je na voljo novih 30 enot, 12 stanovanj in 18 vrstnih hiš, za tiste, ki si želijo bivanja v moderno zasnovanih in funkcionalnih večnadstropnih stanovanjih in hišah. Večje uporabne površine, zasebni atriji in velike terase zagotavljajo visoko kakovost in udobje bivanja.

**Podrobnejše informacije so vam na voljo na spletni strani [www.srs.si](http://www.srs.si) in na tel. št. 01 4710 500**



# Izkoristite izjemno investicijsko priložnost

Investicijski projekti, ki so v Sloveniji trenutno tržno najbolj zanimivi, so zagotovo prazna zemljišča za razvoj. V Ljubljani so to zemljišča za gradnjo stanovanjskih projektov, poslovno-stanovanjskih kompleksov ter sosesk individualnih in vrstnih stanovanjskih hiš. Po gospodarski recesiji je na nepremičninskem trgu izrazito opazen tudi trend vlaganja v razvoj poslovno-industrijskih con. V porastu je namreč predvsem logističen segment industrijskega sektorja, zaradi strateške geografske lege Slovenije so zagotovo za investicijo privlačna zemljišča za razvoj večjih poslovno-industrijskih con.



Izjemna priložnost za investicijo je zagotovo zemljišče v Podutiku, ki predstavlja staro gramoznico in brežino kamnoloma nad zgradbo separacije. Lokacija je atraktivna, saj se parcele nahajajo v Podutiku na obrobju Ljubljane s panoramskimi razgledi, z dobrimi povezavami z mestom in avtocestnim obročem. Območje je po veljavnem občinskem prostorskem načrtu predvideno za izgradnjo večstanovanjskih stavb. Prostorski akti omogočajo izgradnjo večstanovanjskih stavb s predvidenimi 411 stanovanji in 620 parkirnimi mesti.

Zemljišče s plačanim komunalnim prispevkom (v višini 1.500.000 evrov) na Vilharjevi cesti v Ljubljani, skupne velikosti 10.244 m<sup>2</sup>, je skladno s trenutnimi prostorskimi načrti namenjeno gradnji poslovnih,

turističnih in v manjšem deležu tudi stanovanjskih dejavnosti z garažami. Na zemljišču je možno graditi dva objekta s skupno površino 42.846 m<sup>2</sup>. Zemljišče je trenutno delno pozidano s kompleksom ločenih stavb, skupne uporabne površine 3.437 m<sup>2</sup>. Objekti so starejše gradnje in primerni za rušenje. Del zemljišča je trenutno oddan v najem upravitelju parkirnih površin, ki zemljišče uporablja za svojo dejavnost.

Zazidljiva zemljišča za izgradnjo nove poslovne cone Želodnik ležijo severno od regionalne ceste R2-447 Blagovica-Trzin. V neposredni bližini avtocestne povezave med Ljubljano in Mariborom, okoli 1,5 km od AC priključka Krtina in tik ob bodoči hitri povezovalni cesti Krtina-Vodice, ki bo neposredna povezava med štajersko in gorenjsko avtocesto. Območje cone je predvideno za sodoben poslovni park za različne dejavnosti: poslovne, proizvodne, obrtne, trgovske, logistične in druge dejavnosti.

Do 31. maja 2017 je na voljo tudi 23 poslovnih prostorov v soseski Celovški dvori. Sedemnajst poslovnih prostorov je v treh etažah (klet, pritličje in 1. nadstropje), pet poslovnih prostorov je v dveh etažah (pritličje in 1. nadstropje) in en poslovni prostor v dveh etažah (pritličje in klet). Poslovni prostori se lahko pohvalijo z velikimi izložbenimi okni, ki jih kupec lahko izrabi za promocijo svoje dejavnosti. V poslovne prostore so pripeljani tudi inštalacijski priključki, pripadajoča parkirna mesta so v podzemnih garažah, kjer so na voljo tudi parkirna mesta za obiskovalce.

Za še več investicijskih priložnosti obiščite spletno stran <http://nepremicnine.dutb.eu/>, nam pišite na [real-estate@dutb.eu](mailto:real-estate@dutb.eu), ali pokličite na telefonsko številko 01 429 38 95.

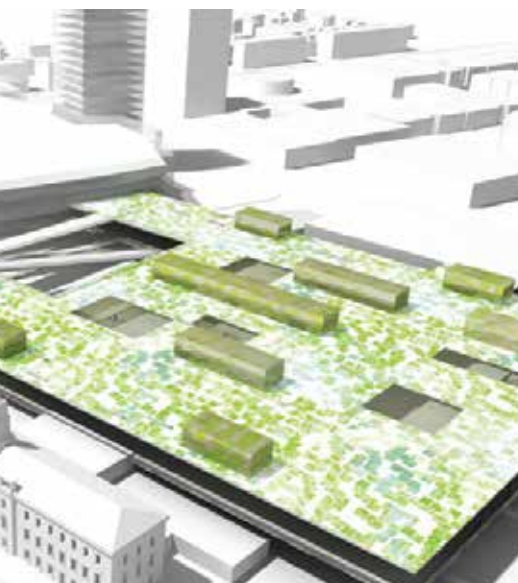


## POSLOVNI PROSTORI



**Poslovni prostori** v soseski  
**Celovški dvori** v Ljubljani.  
\*Grafičen prikaz je ilustrativen.

## ZAZIDLJIVA ZEMLJIŠČA



**Zemljišče** s plačanim  
komunalnim prispevkom  
na **Vilharjevi cesti** v Ljubljani.



**Zazidljiva zemljišča** za izgradnjo  
nove **Poslovne cone Želodnik** pri  
**Domžalah**



**Zemljišče** v **Podutiku**,  
predvideno za gradnjo  
stanovanjskega naselja.



## Investicijsko zemljišče

pri Bledu

Lokacija: **Ljubljanska cesta, Bled**

Zemljišče: **zazidljivo**

Raba: **površine za turizem**

Velikost: **79.659 m<sup>2</sup>**

Dopustni faktor izrabe zemljišča: **0,65**

Dopustni faktor zazidanosti zemljišča: **0,30**

Cena: **2.562.000 EUR**

V navedeno prodajno ceno je že vključen 22 % DDV.

Investicijsko zemljišče je komunalno neopremljeno. Nepremičnina se nahaja v območju, za katerega je predvidena izdelava občinskega podrobnega prostorskega načrta „Lesce pod Golfom - jug“, kjer je mogoča izgradnja turističnih apartmajev ter objektov za šport, rekreacijo in prosti čas.



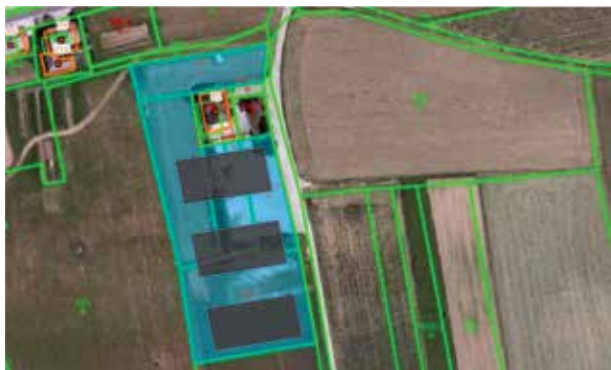
Nepremičnina leži neposredno ob glavni cesti Lesce – Bled, nasproti Golf igrišča Bled in tematskega parka Dinopark Bled. Zemljišče je od središča Bleda in avtocestnega priključka oddaljeno 2 kilometra.

☎ 031 747 181

✉ mario.lukic@har.si

## Investicijsko zemljišče

Vodice



Nepremičnina leži le 250 metrov od avtocestnega priključka Torovo, mimo katerega gre dnevno preko 45.000 vozil. Zemljišče je od Ljubljane oddaljeno 14, od letališča Brnik pa 8 kilometrov.

Lokacija: **Zapoge, Vodice**

Zemljišče: **zazidljivo**

Raba: **območje gospodarske cone**

Velikost: **8.618 m<sup>2</sup>**

Dopustni faktor izrabe zemljišča: **0,65**

Dopustna višina gradnje: **10 m**

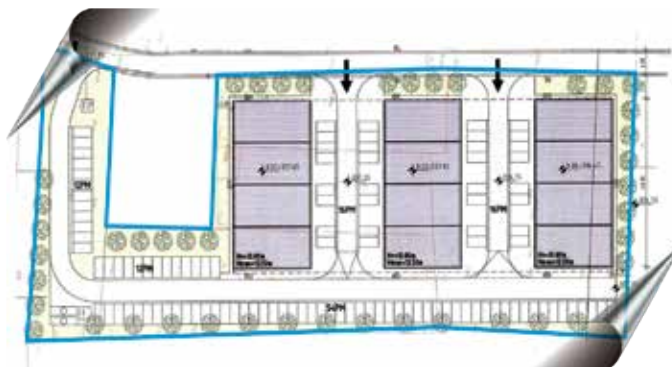
Cena: **790.560 EUR**

V navedeno prodajno ceno je že vključen 22 % DDV.

Investicijsko zemljišče je komunalno neopremljeno. Nepremičnina se nahaja v območju gospodarske cone z oznako ŠP 14/2, kjer je mogoča izgradnja treh obrtno-podjetniških, proizvodnih ali poslovnih objektov.

☎ 031 785 571

✉ polona.prosen@har.si



# Dom bo sam poskrbel za vaše udobje

**Spušcanje rolet ali vklop ogrevanja na daljavo je šele začetek. Bistvo pametnega doma je zagotavljanje večje učinkovitosti s pomočjo tehnologij in več udobja za uporabnika.**

Katarina Klepec

Pri pametnem domu je pomembna umestitev v prostor, zasnova, materiali, prilagodljivost in pametno obratovanje skozi celotno življenjsko dobo. »Lokalno proizvajanje energije (na stavbi ali v bližnji okolici) in pametno upravljanje s snovnimi in energijskimi tokovi (sanitarna pitna voda, siva voda, meteorna voda, električna energija, toplotna energija), ki vključuje širše okolje (več stavb, okrožje, mesto) in širše delovanje uporabnika, vključno z njegovo e-mobilnostjo,« elemente pametnega doma našteva Friderik Knez, predsednik Strokovnega sveta SRIP Pametne stavbe in dom z lesno verigo.

## Sam bo vedel, kaj potrebujete

»Pametni dom prihodnosti bo samodejno zaznaval potrebe uporabnika in se mu bo tudi prilagajal. Sposoben bo samodejno sprejemati odločitve, ki bodo uporabniku zagotovile želeni nivo udobja, varnosti in stroškovne učinkovitosti,« pojasnjuje Knez.

»Pričakujemo razvoj v vsaj dveh smereh. V smeri interneta, in sicer povezljivost praktično vseh naprav

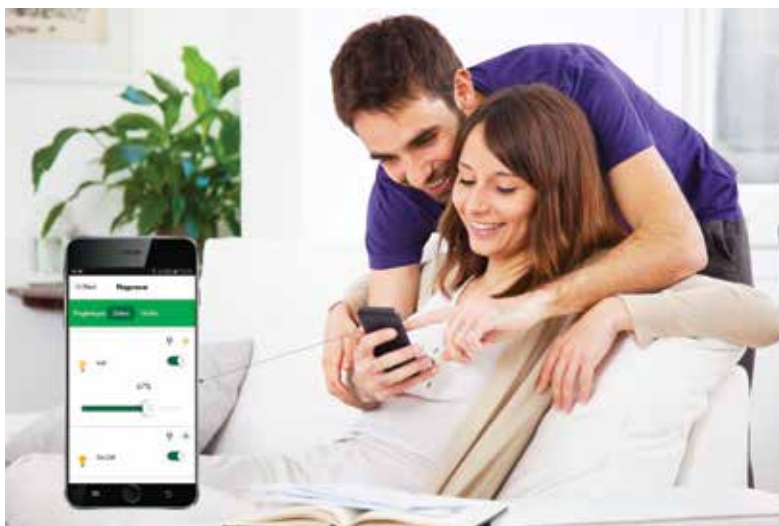


Foto: GOAP

in komponent stavbe na splet, kjer bo obstajala digitalna reprezentacija konkretnega doma. In v smeri nevidnih uporabniških vmesnikov, v smislu minimizirane nujne interakcije uporabnika s stavbo, ob hkratnem zagotavljanju optimalnega aktivnega upravljanja.« Dom ne bo obstajal zgolj kot samostojna enota, pač pa bo prišlo do povezovanja v soseskah, mestih.

Kot razlaga Zoran Marinšek, pomočnik direktorja v podjetju INEA in vodja tehnološke mreže TVP, gre razvoj na področju energetske oskrbe v smeri vertikalno vgnezdni sistemov, v katerih »dom obsega in povezuje delovanje učinkovitih naprav za porabo, proizvodnjo in shranjevanje energije in teži k samooskrbi z energijo, z razpoložljivimi presežki ali manki pa se vključuje v lokalno oskrbo z energijo, npr. v energetske skupnosti, ki je tudi vgnezdni sistem. Samooskrba in lokalna oskrba bosta bistveno prispevali k doseganju cilja 100-odstotno obnovljivih virov energije na mreži.«

**»Tržna niša pametnih domov bo kaj kmalu prešla v glavi tok, saj je v ozadju predvsem višja učinkovitost doma, kar pomeni tudi skupno nižje stroške bivanja.«**

Friderik Knez,  
predsednik  
Strokovnega sveta SRIP  
Pametne stavbe in dom  
z lesno verigo



Foto: GOAP

Pametna nočna lučka podjetja GOAP.

**15 do 20 evrov/m<sup>2</sup>** dodatnega stroška za hišo, veliko 200 m<sup>2</sup>, predstavljajo pametne inštalacije v primerjavi z »nepametnimi«.

### Pri ceni ni meje

Ker standardni obseg pametnega doma ne obstaja, tudi ni mogoče enostavno oceniti stroškov gradnje. Knez navaja okvirne cene domačega ponudnika brezžične hišne avtomatizacije z daljinskim krmiljenjem: osnovni modul stane okoli 400 evrov, vsako daljinsko krmiljeno stikalo s senzorji pa od 50 do 100 evrov. »Osnovno izvedbo hišne avtomatizacije je mogoče kupiti že za 1.000 do 2.000 evrov, cena pa glede na želje in zahteve lastnika ni omejena navzgor,« dodaja Knez.

V slovenskem podjetju GOAP, ki razvija lastne izdelke za pametne hiše, ocenjujejo, da so v pametnem domu sistem za nadzor osvetlitve in senčil, sistem za ogrevanje ter sistem nadzora porabe električne energije nepogrešljivi.

Po mnenju Marinška v pametnem domu ne smejo manjkati sistem vodenja in informatizacije energetske in druge oskrbe, povezane naprave za učinkovito rabo energije ter informacijska povezava in vključenost sistema pametnega doma v sisteme lokalne oskrbe z



Foto: GOAP

energijo in druge oskrbe.

V podjetju Entia, ki razvija in proizvaja sisteme za avtomatizacijo stavb, med glavne funkcionalnosti pametnega doma prištevajo upravljanje ogrevanja in hlajenja v vsakem prostoru posebej, upravljanje senčil, razsvetlitve in oddaljeno upravljanje preko spleta.

### Preveč za običajne tatove

Z uvajanjem elementov pametnega doma se poraja vprašanje, ali niso stanovalci bolj izpostavljeni vdorom v zasebnost, zlorabi podatkov o svojih navedbah itd. Marinšek odgovarja, da v pametnem domu, ki deluje kot zaključen sistem, ta nevarnost ni velika. Nevarnost za zlorabo podatkov je večja v konceptu neposrednega nadzora zunanjih upravljavcev nad napravami in sistemi v pametnem domu.

V podjetju GOAP pa menijo, da pametni domovi sicer prinašajo morebitna tveganja, zato njihova

**»Sistem lahko denimo samodejno zapre senčila, ko vremenska postaja zazna, da zunaj dežuje ali pa poviša sobno temperaturo, ko je zunaj hladno.«**

*GOAP o svojih modulih Z-Wave*

### Pripravljajo akcijski načrt

Ena od nalog Strateško razvojnega inovacijskega partnerstva (SRIP) Pametne stavbe in dom z lesno verigo je promocija pametnega doma kot celote. Trenutno ima skoraj 70 članov. »Osredotočamo se na organiziranje dejavnosti po produktivnih skupinah s poudarkom na skupinah, ki nastopajo na trgu s končnimi izdelki,« pojasnjuje Igor Milavec, direktor Združenja lesne in pohištvene industrije pri GZS. Iščejo najprimernejše razvojne tržne smernice in pripravljajo akcijski načrt, na osnovi katerega bodo izvedli drugo fazo projekta SRIP, ki bo trajala do leta 2019.

tehnologija ponuja edinstven omrežni ID in šifrirano komunikacijo. »Za vdor v sistem bi bila potrebna napredna znanja in tehnične veščine, kar pa presega znanja običajnih tatov,« pojasnjujejo in dodajajo, da morajo za zaščito doma in omejevanje izpostavljenih podatkov poskrbeti tudi lastniki sami.

### Po nasvet raje k sosedu kot strokovnjaku

Pri A. T. Kearney ocenjujejo, da bo vrednost globalnega trga pametnih domov v zdajšnjih 15 milijard dolarjev do leta 2030 narasla na 400 milijard dolarjev. Zanimanje v Sloveniji je v primerjavi z ostalimi državami Zahodne Evrope skromno.

Knez vidi več razlogov za tako stanje. Od leta 2008 do danes je znatno upadlo število novogradenj, v katerih je lažje predvideti pametne naprave. Subvencij za gradnjo pametnih domov ni. »V Sloveniji ima pomemben vpliv tudi tradicija. Večina še vedno prisega na masivno enodružinsko lastniško hišo in samogradnjo. Poleg tega se ljudje pogosto ravnajo po nasvetih sosedov, stroko pa ignorirajo,« pojasnjuje Knez, ki pravi, da je zaznati tudi strah pred novimi tehnologijami. Velik vpliv pripisuje še slabostim v izobraževanju in izvedbeni praksi gradbeništva. gg



Foto: GOAP

Vremenska postaja je eden od produktov za pametni dom, ki jih ponuja podjetje GOAP.

PROJEKTIRANJE LESENIH  
KONSTRUKCIJ / **IZVEDBA XLAM**  
**CLT OBJEKTOV** / RAZISKAVE IN RAZVOJ

Projektantska  
ekipa CBD -  
vodilna ekipa  
v regiji.

**Projekti:**

Slovenija, Hrvaška,  
Italija, Avstrija, Nemčija,  
Turčija, Francija, Švica  
in Švedska.

10 let

CBD  
vaš partner  
od ideje do  
izvedbe

# INOVATIVNA TEHNOLOGIJA DRZNA ARHITEKTURA



storaEnso



A Biorode Soljčin



GREEN  
BUILDING  
COUNCIL  
SLOVENIA  
Slovensko združenje  
za trajnostno gradnjo

**XLAM CLT tehnologija** je izvedba lesenih masivnih objektov iz križno  
lepljenih (CLT) sten in plošč, kar je najboljša in hkrati konkurenčna  
alternativa tako za klasično kakor tudi za leseno montažno gradnjo.



CBD gradbeno in poslovno projektiranje, d.o.o., Lopata 19G, 3000 Celje  
BIRO: Sojerjeva ulica 3, 1000 Ljubljana, Gsm: +386 41 842 752, +386 41 681 777, cbd@cbd.si, www.cbd.si

**CBD** MASIVNE  
LEŠENE  
HIŠE  
ContemporaryBuildingDesign

# Gradnja z lesom v močnem porastu

**Povpraševanje kupcev in zakonodaja gresta v smeri trajnostne gradnje. Osnova zanjo so naravni materiali. Les je pri tem nepogrešljiv.**

*Katarina Klepec*

**»Prednost naravne izolacije je predvsem v prijetnejšem bivalnem ugodju. Podobno kot pri oblačilih, kjer je za telo bistveno bolj prijeten bombaž kot sintetika.«**

*Lumar*

Pri Jelovici ocenjujejo, da je trenutno lesena montažna gradnja v polnem razmahu, zaradi inovativnih pristopov in načinov gradnje je možno danes narediti zahtevnejše objekte kot pred desetletji: »Hiša se prilagaja načinu bivanja svojih stanovalcev, ki si želijo velike odprte prostore z veliko svetlobe, hkrati pa mora biti hiša tehnološko zasnovana tako, da za svoje obratovanje porabi čim manj ali skoraj nič energije.«

Da je trend gradnje z lesom – kot okvirne lesene konstrukcije ali kot križno lepljene masivne plošče, ki se uporabljajo za gradnjo večjih in arhitekturno zahtevnejših objektov – v porastu, se strinjajo tudi v podjetju Lumar, kjer želijo kupcem pokazati, da je možna kombinacija lesene montažne gradnje in moderne odprte arhitekture z velikimi steklenimi površinami. Hkrati pa lahko zagotovijo rešitve za vse konstrukcijske podrobnosti in toplotne mostove.

## **Visoka energijska varčnost in arhitekturna svoboda**

»Les je že sam po sebi naraven material in ga najdemo dejansko na vsakem koraku. Tudi za gradnjo se uporablja že vrsto let in je s tega vidika že preizkušen material. Les je tudi edini gradbeni material, ki dolgoročno shranjuje CO<sub>2</sub> in s tem bistveno pripomore k zmanjševanju izpustov celotne hiše,« prednosti lesa kot gradbenega materiala naštevajo pri podjetju Lumar.

Dodajajo, da je že več raziskav pokazalo pozitiven vpliv lesa na bivalno okolje. »Kupci so bolj osveščeni, imajo jasno sliko, kakšno hišo želijo, percepcija kvalitete lesenih hiš se je spremenila glede na preteklost,« večletno naraščanje zanimanja za lesene hiše komentirajo v podjetju Jelovica hiše. Prednosti lesene gradnje je veliko: visoka energijska varčnost, nizka poraba energije, požarna in potresna varnost, arhitekturna svoboda.



Ci produkt d.o.o.  
Moste 80g, 1218 Komenda  
T: +386 (0) 1 834 11 34  
E: info@ciprodukt.si

[www.ciprodukt.si](http://www.ciprodukt.si)



### Reciklirani materiali danes trend, jutri standard

Kolikšna je energetska učinkovitost lesene montažne hiše, je odvisno od več dejavnikov: konstrukcijskega sistema, umeščenosti hiše na parcelo, učinkovitosti vgrajenih oken v kombinaciji s tehniko.

»Praviloma gre za projektiranje objekta kot celote in vseh njegovih detajlov, izbire ustrezne toplotne izolacije, primerne stavbnega pohištva ter seveda kakovostne izvedbe, ki projektno nalogo tudi realizira. Zato težko rečemo, da sama izbira izolacije vpliva direktno na energetska učinkovitost hiše. Primerljive vrednosti energetske učinkovitosti lahko dosežemo z različnimi izolacijskimi materiali,« pojasnjuje pri Lumarju.

### Novi super izolativni materiali

Imajo pa naravni izolacijski materiali še druge prednosti – zagotavljajo prijetno in enakomerno temperaturo v hiši skozi vse leto in omogočajo prijetnejše bivalno okolje.

»V zadnjem času se je pojavilo nekaj novih »super izolativnih« materialov, vendar se trendi bolj kažejo v smeri trajnostnih in naravnih materialov. Tako so na trgu vse bolj aktualne izolacije iz jute in konoplje,«



Foto: Lumar

pravijo pri podjetju Lumar in izpostavljajo še eno prednost naravnih materialov: njihova proizvodnja je okolju prijazna: »V primeru celulozne izolacije gre za recikliran časopisni papir in uporaba recikliranih materialov je danes trend, jutri pa bo standard.« gg

**Na trgu so vse bolj aktualne izolacije iz jute in konoplje.**

ESPLANADA

STUDIO OBLIK IN ARHITEKTURE

Z lesom znamo!

Slovenska vas 8 | 8232 Šentrupert

tel.: +386 20 505 89 | www.esplanada.si | info@esplanada.si

# BIM rešuje konflikte vnaprej

**Da bi dvignili produktivnost v gradbeništvu in zmanjšali tveganja, je nujno pristopiti k uvedbi digitalizacije procesov in zagotoviti uporabo novih tehnologij načrtovanja.**

*Ksenija Marc, predstavnica Slovenije v EU BIM Task Group in vodja sektorja za tehnično podporo projektov pri DRI upravljanje investicij*

Raziskave so pokazale, da je stopnja digitalizacije nižja od gradbeništva le še v naftni industriji. Jasno se izkazuje tudi upad produktivnosti v gradbeništvu glede na ostale industrije.

## Počasen preboj tehnologije

Kljub temu da je v Sloveniji med številnimi projektanti uporaba elektronskih modelnih orodij za projektiranje v nenehnem porastu, se BIM kot praksa, ki bi jo tudi naročniki pričakovali in zahtevali pri svojih projektih, le počasi uveljavlja.

Prvi javni projekt v BIM je bil stolp Vinarium v občini Lendava. Med največjimi javnimi naročniki je DARS prednosti nove tehnologije hitro prepoznal in tako se eden največjih projektov prihodnjega obdobja, druga cev predora Karavanke, projektira v BIM. Ohrabrujoče je tudi, da se tehnologija BIM že uvaja na obeh slovenskih univerzah.

Vendarle tudi slovensko gospodarstvo prepoznava, da je treba digitalizacijo gospodarstva in družbe pospešiti zaradi učinkovitosti in s tem konkurenčnosti. Posebej v gradbeni panogi so investicije (ob uporabi tradicionalnih pristopov načrtovanja in izvedbe) podvržene številnim tveganjem neobvladovanja stroškov in prekoračitve časovnih rokov.

## 6D-model

BIM-tehnologija (angl. Building Information Modeling oz. informacijsko modeliranje gradenj) predstavlja digitalni zapis in predstavitev informacij o stavbi, ki omogoča optimizacijo procesov načrtovanja, izvedbe in upravljanja stavb.

Gre za tridimenzionalni (3D) model zgradbe ali infrastrukture, kjer so vsi elementi opredeljeni z določenimi atributi (lastnostmi, avtomatsko izračunanimi dimenzijami, definirane so medsebojne odvisnosti). Virtualno je možno prikazati časovni potek gradnje (4D) in finančno spremljavo (5D). Model se uporabi tudi v fazi obratovanja in vzdrževanja (6D).

## Učinkovitejše izvajanje investicij

Glavne prednosti BIM se kažejo že v fazi projektiranja. Z uporabo te tehnologije so projekti bolj usklajeni

in dodelani, vsi konflikti in neskladja so rešeni pred samo izvedbo del. S tem je posledično manj skritih napak. Predizmere vseh postavk so točne, saj se količine avtomatsko določajo iz modela.

Vizualizacija omogoča naročniku lažjo presojo in odločitve o bodočem objektu in s tem tudi potrjevanje rešitev ali vpeljavo morebitnih sprememb. Že pred samo izvedbo del je možna simulacija terminskega poteka gradnje in s tem povezana izbira primerne tehnologije gradnje ter optimizacija časovnega poteka del. Predhodno je možno tudi simulirati finančne tokove investicije.

V fazi izvedbe del je kontrola del enostavnejša s pomočjo 3D-vizualizacije, prav tako je možna neposredna kontrola količin z izborom izvedenih elementov v samem modelu ter spremljava terminskega plana. Podatki za PID se sproti vnašajo v 3D-model, ki je lahko opremljen različnimi dodatnimi

»Z uporabo BIM-tehnologije so projekti bolj usklajeni, konflikti in neskladja so rešeni pred samo izvedbo del, s tem je posledično manj skritih napak.«





podatki in dokumenti (fotografije, navodila za uporabo, garancijske izjave ...).

V fazi eksploatacije tako dobi uporabnik z BIM-modelom učinkovito orodje za upravljanje in vzdrževanje.

#### Dr. Žiga Turk: »Temelj pametnih mest in stavb«



Foto: Borut Cvetko, Mediaspeed

»Digitalizacija gradbeništva - od zasnove objektov preko gradnje do uporabe, upravljanja in vzdrževanja - predstavlja največjo spremembo v gradbeni stroki po iznajdbi komunikacije z inženirskimi risbami.

Velikansko povečanje obsega informacij o stavbah in inženirskih objektih zmanjšuje negotovost in tveganja, vezana na čas in stroške izgradnje, znižuje ceno ter povečuje kakovost in varnost objektov. S tem posredno prispeva k višji kvaliteti življenja in dela v celi družbi. Digitalizirano gradbeništvo je temeljni gradnik prihajajočih pametnih mest in stavb.«

#### Evropski razvoj digitalnega gradbenega sektorja

Strokovnjaki različnih profilov so že zgodaj prepoznali potrebo po širši vpeljavi te tehnologije v našem prostoru, zato je prišlo januarja 2015 do ustanovitve siBIM (Slovenskega združenja za informacijsko modeliranje v gradbeništvu), ki danes šteje že 109 članov. Združenje je zelo dejavno, saj je v dveh letih od ustanovitve organiziralo že dve odmevni letni konferenci »BIM v Sloveniji« in »BIM – DNK grajenega okolja«.

Slovenija je medtem postala tudi članica EU BIM Task Group. To je skupina, podrejena Evropski komisiji, ki ima nalogo, da poenoti pristop javnih naročnikov glede uvajanja digitalizacije in novih tehnologij, da bi se gradbeni sektor izboljšal. Vodilo skupine je: nacionalna prizadevanja v skupen in usklajen evropski pristop za razvoj vrhunškega digitalnega gradbenega sektorja. [gg](#)

»V Sloveniji se BIM kot praksa, ki bi jo tudi naročniki pričakovali in zahtevali pri svojih projektih, le počasi uveljavlja.«





Foto: Depositphotos

# Zakaj inženiringe skrbi gradbena reforma?

**Glavni očitke dveh združenj za inženiring pri GZS predlogu treh zakonov: slabo za konkurenčnost družb, ki opravljajo inženirsko dejavnost!**

Katarina Klepec

Vlada je potrdila besedila vseh treh zakonov s področja gradbene zakonodaje. Pri Združenju za svetovalni inženiring (ZSI) in Združenju za inženiring (ZING) imajo glede zakonov več pomislekov. »Ključne težave, ki jih vidimo, v kolikor bi bili ti zakoni sprejeti v sedanji obliki, se nanašajo predvsem na vprašanja, povezana s konkurenčnostjo družb, ki opravljajo inženirsko dejavnost,« pojasnjujeta Slovenko Henigman, direktor ZSI, in Vekoslav Korošec, direktor ZING.

Ministrstvu za okolje in prostor očitajo, da v predlogih Zakona o arhitekturni in inženirski dejavnosti in Gradbenega zakona ni našlo prostora za opredelitev pogojev za opravljanje dejavnosti, strokovnih okvirjev, promocijo poklica in dejavnosti.

Na ministrstvu pa odgovarjajo, da predlagani zakoni v ničemer ne krnijo konkurenčnosti.

## **Interesne skupine narekujejo interes gospodarstva**

»Zakonodaja, kot je trenutno pripravljena, daje prednost enostavnim pred kompleksnimi tehnološkimi in gradbenimi projekti. Še več, regulacijo dejavnosti skuša speljati skozi regulacijo poklica. Povedano drugače, pričakovanja poklicnih interesnih skupin

skušajo narekovati interes gospodarstva, kar je po naši oceni napačen pristop,« so prepričani v inženirskih združenjih. Kakovostni projekti so potrebni za krepitev referenc, znanja in kompetenc ter konkurenčnosti domačih podjetij tudi v javnih naročilih.

Menijo, da bodo slovenska podjetja brez zakonodaje, ki bo vključevala pogoste načine izvajanja inženirske dejavnosti, opredeljenih ključnih pojmov in s tem večje prepoznavnosti, v podrejenem položaju tujim inženiringom ob nastopu na domačem trgu.

## **Slabo za profesionalno izvedbo**

Zakon ukinja določeno projektno dokumentacijo, med drugim idejni projekt, statični izračun za manjše objekte, zakonsko možnost revidiranja projektne dokumentacije. Ta je bila pred leti obvezna, nato omejena na zahtevne objekte in prostovoljna, sedaj pa se jo kar ukinja. Po mnenju ZSI in ZING takšne odločitve ministrstva za okolje in prostor niso usmerjene v zagotavljanje profesionalnosti izvedbe.

## **Spreminjanje zakonodaje se lotevamo napačno**

»Spremljanje izdelave zakonodaje nas je utrdilo v prepričanju, da pristop ni bil pravi. Predvsem pa ni

**»Pričakovanja poklicnih interesnih skupin skušajo narekovati interes gospodarstva, kar je po naši oceni napačen pristop.«**

ZSI in ZING

pri pripravi zakonov sodelovalo dovolj kompetentni strokovnjakov, ki bi najprej ugotovili, kaj ni ustrezno in kaj je treba spremeniti. Pod krinko zahtev iz Bruslja so bile uvedene spremembe, kot npr. pri projektiranju ukinjanje odgovornega vodje projekta (OVP) in odgovornega projektanta (OP), kar bo otežilo razumevanje vlog na novo določenih udeležencev,« poudarjajo v obeh inženirskih združenjih.

Prepričani so, da gradbene in spremljajoče zakonodaje nikakor ne bi smeli postavljati na novo, ampak bi morali stremeti k evoluciji in nadgradnji: »Strokovnjak v Avstriji in drugih razvitih državah se enkrat v karieri nauči gradbenega zakona in ga pozna, pri nas v Sloveniji pa vsakih nekaj let velik del zakonodaje postavimo na glavo. Energija že tako majhnega kadrovskega bazena je omejena in se ne gre čuditi, da je zmanjka drugje. Predvsem pa smo zaradi tega premalo učinkoviti, tako kot družba in posamezniki.«

### Izobraževanje primerni organizaciji

V združenjih se ne strinjajo z določilom zakona, ki vse pristojnosti poklicnega izobraževanja prenaša na poklicni zbornici, saj le-ti izobraževanja velikokrat le organizirata. Predlagajo, da se »izobraževanje posameznega ozkega strokovnega področja poveri organizaciji, ki dokaže najvišje kompetence na posameznem strokovnem področju«. gs

### Nič več nezakonitih in nejasnih vzorcev pogodb

Na področju gradbenega prava prihaja tudi do premikov v pozitivno smer. Eden takih so brezplačni vzorci gradbenih pogodb, ki jih je pripravila Zbornica gradbeništva in industrije gradbenega materiala pri GZS s pravnimi strokovnjaki in gradbenimi strokovnjaki iz podjetij. Vzorce pogodb je Ministrstvo za javno upravo vključilo v Smernice za javno naročanje gradenj, ki veljajo od začetka letošnjega leta.

Na trgu je že pred tem obstajalo več vzorcev pogodb, ki pa so lahko bili nezakoniti, nesorazmerni, na delih nejasni in neurejeni. Kot pojasnjuje odvetnica Maja Koršič Potočnik, sta vzorca gradbene pogodbe na enoto mere in gradbene pogodbe na ključ namenjena zasebnim in javnim naročnikom, slednji naj bi jih vključevali v razpisne dokumentacije o oddaji javnih naročil gradenj. »Prav pa bosta prišla tudi izvajalcem pri opozarjanju naročnikov na neustrezne določbe v pogodbah, ki jih pripravljajo sami. Vzorca pogodbe sta notranje usklajena ter usklajena z veljavno zakonodajo, kakor tudi z aktualno sodno prakso. Uporabniki torej dobijo predvidljivost in ustrezno urejenost institutov gradbenega prava, ne da bi bila končna rešitev prepuščena sodišču,« še dodaja Koršič Potočnikova.



Foto: Primož Korošec

**»Predlog gradbene zakonodaje ne upošteva novih evropskih standardov o inženirskih storitvah, ki so prevzeti v SIST standardih. To je pomanjkljivost, ki se kaže tudi v podzakonskih aktih (npr. v Pravilniku o projektni dokumentaciji).«**

Vekoslav Korošec  
(soavtor izjave)

## Vse gradbene storitve na enem mestu



**gorenjska gradbena družba,**

projektiranje, inženiring, gradnja in vzdrževanje objektov visoke in nizke gradnje d.d.

4000 KRANJ, JEZERSKA CESTA 20 • ☎ 04/ 280 6000 • FAX: 04/ 204 2330 • www.ggd.si • E-mail: info@ggd.si

Spoštujemo okolje z večjo uporabo recikliranih materialov.

- nizke in visoke gradnje,
- inženirski projekti,
- proizvodnja agregatov, betonov in asfaltnih zmesi,
- deponiranje gradbenih odpadkov,
- laboratorij in projektiva.



Rekonstrukcija ceste Sorica – Področje (2013 – 2016)



Izgradnja tovarne Filc, Škofja Loka (2016)



Nadgradnja odseka železniške proge Dolga Gora – Poljčane (2014 – 2015)



Izgradnja Zaloške ceste na odseku od vzhodne avtoceste do Zadobrovske v Ljubljani ( 2015 – 2016)



Nadgradnja in rekonstrukcija centralne čistilne naprave Kranj (2014 - 2016)

# Ponujajo celovite storitve v okviru nizkih in visokih gradenj

**Litijska družba Trgograd se je v 25 letih delovanja razvila v ponudnika zahtevnih storitev na področju nizkih in visokih gradenj, pokrivajo pa celotno Slovenijo.**

Začeli so kot majhno lokalno gradbeno podjetje, ki je izkoriščalo ponujene priložnosti. Danes imajo betonarno in usposobljeno gradbeno operativo, ki je kos tudi zahtevnim gradbenim projektom. Lastna asfaltna baza in laboratorij jim omogočata tudi kakovostno izvedbo gradbenih del pri nizkih gradnjah. Prodajajo tudi gradbeni material, asfaltne zmesi, betonske mešanice ter kamnite agregate.

Litijski Trgograd, d. o. o., je bil ustanovljen leta 1992 kot malo gradbeno podjetje, ki je zapolnjevalo vrzel na trgu, na začetku predvsem v lokalnem okolju. Z dinamičnostjo in izkoriščanjem tržnih priložnosti se je dograjevalo in poskušalo trgu ponuditi čim bolj kompleksne gradbene storitve in izdelke.



vidno okrepilo z gradbeno operativo in se je bilo sposobno spoprijeti z obsežnimi in zahtevnimi gradnjami.

## Novi prostori in asfaltna baza

Nova prelomnica v njihovem delovanju je bilo leto 2008, ko so v okviru velikega kompleksa v Zagorici pri Litiji na novo zgradili poslovne in skladiščne prostore, proizvodnjo transportnega betona, dve leti pred tem pa so že začeli s proizvodnjo številnih betonskih izdelkov.

Naslednji velik korak na svoji poti je podjetje naredilo v letu 2012 z nakupom zemljišča v Ljubljani ter se začelo ukvarjati tudi z proizvodnjo, polaganjem ter prodajo asfaltnih zmesi. Na zemljišču so tudi postavili novo asfaltno bazo, lasten laboratorij ter se okrepili z novimi sodelavci na področju asfaltiranja.

V vsem omenjenem obdobju so se v Trgogradu tehnološko posodabljali in rasli, konec lanskega leta pa zaposlovali 145 ljudi. Na leto pa ustvarjajo okoli 20 milijonov evrov prihodkov od prodaje.

Danes delujejo na območju celotne Slovenije, in sicer tako na področju nizkih in visokih gradenj kot na tudi področju prodaje gradbenega materiala,



asfaltnih zmesi, betonskih mešanic ter kamnitih agregatov.

## Široka paleta storitev in izdelkov ter prilagodljivost

Svojo konkurenčno prednost vidijo v tem, da so dinamično podjetje, ki deluje na več področjih in se zlahka prilagodi najrazličnejšim naročnikom. Vodstvo podjetja tudi skrbi za nenehni razvoj ter izobraževanje zaposlenih na vseh področjih delovanja. Imajo vzpostavljene tri lastne laboratorije za izvedbo kontrole kakovosti agregatov, betonskih mešanic ter asfaltnih zmesi, s katerimi zagotavljajo kakovostno in strokovno izvedbo storitev.

V letu 2017 dobro izpolnjujejo zastavljene cilje, za prihodnja leta pa načrtujejo širitev podjetja tako v Sloveniji kot tudi v tujini.



## Betonarna in povečana operativa

Do leta 2000 je podjetje zaposlovalo 25 ljudi in s svojo lastno mehanizacijo gradilo tako nizke kot tudi visoke gradnje v občinah Litija, Šmartno pri Litiji ter v bližnji okolici. V letu 2000 pa so postavili betonarno na Ljubljanski cesti v Litiji ter pričeli s proizvodnjo svežih betonskih mešanic. Vztrajno so se krepili na vseh področjih, kjer so nastopali, pri čemer so stavili na znanje, kakovost in korekten pristop k potrošniku. V letu 2003, se je podjetje

# ANALIZA: GRADNJE 2016

Bojan Ivanc, Analitika GZS

 Analitika GZS

## Čiščenje bilanc: Padec realizacije, a višja dodana vrednost

### Kaj je dejavnost gradenj

Poslovanje dejavnosti Gradnje smo analizirali na podlagi **predloženih letnih nerevidiranih izkazov gospodarskih družb**, ki so registrirane v primarni dejavnosti F-Gradbeništvo, 08-Pridobivanje rudnin in kamnin, 23.1-Proizvodnja stekla in steklenih izdelkov (brez Steklarne Rogaška in Steklarne Hrastnik), 23.3-Proizvodnja neognevzdržne gradbene keramike, 23.5-Proizvodnja cementa, apna, mavca, 23.6-Proizvodnja izdelkov iz betona, cementa, mavca (brez Armetona), 23.7-Obdelava naravnega kamna in 23.9-Proizvodnja brusilnih sredstev in drugih nekovinskih mineralnih izdelkov (brez SwatyComet, Silkem in Imerys Fused Minerals) ter devetih svetovalnih in sedmih izvedbenih inženiringih. Tako denimo niso upoštevani proizvajalci stavbnega pohištva in hiš, prodajalci goriv, trgovci z gradbenim materialom, samostojni podjetniki, ki so registrirani v primarni dejavnosti gradbeništva, samostojni podjetniki, ki so obdavčeni na podlagi normiranih stroškov ter ne oddajajo letnih finančnih izkazov in pa del sive ekonomije, ki je pri gradbeništvu nadpovprečna tudi zaradi veliko obnovitvenih del v lastni režiji, sploh pri fizičnih osebah. Prodajalce goriv nismo upoštevali, ker imajo v svojih finančnih izkazih tako izpostavljenost do maloprodaje, t.j. fizičnih oseb, kot veleprodaje, ki pa ne predstavlja le gradbenega sektorja, temveč tudi domači in mednarodni transport. Tako v osnovi dejavnost Gradnje definiramo relativno ozko, torej predvsem kot družbe, ki se ukvarjajo z izkopom gradbenega materiala ter proizvodnjo materialov, potrebnih za gradnjo ter načrtovanjem in izvedbo različnih vrst gradenj.

**Finančni izkazi gospodarskih družb tudi niso revidirani**, vendar so razlike za ključne parametre poslovanja glede na revidirane finančne izkaze običajno nizke (izjema so lahko denimo prevrednotenja pomembnih sredstev, kar ima vpliv na neto dobiček, ne pa na denarni tok, kot denimo dodano vrednost ali EBITDA). Pomanjkljivost nerevidiranih in

### TOP 5 GRADNJE

1	RIKO
2	POMGRAD, GRADBENO PODJETJE
3	CGP
4	KOLEKTOR KOLING
5	CESTNO PODJETJE NOVA GORICA

nekonsolidiranih finančnih izkazov je ta, da ne odražajo medsebojne poslovne povezanosti gospodarskih družb. Tako imata na primer družbi Pomgrad in CGP še veliko hčerinskih družb, ki služijo poslovni uspešnosti celotne skupine, medsebojni posli med temi podjetji pa so pri konsolidaciji izločeni. Konsolidirani bilančni izkazi gospodarskih družb bodo javno dostopni šele v septembru 2017, zato smo se odločili za uporabo nekonsolidiranih, uporabnike pa na to posebnost opozarjamo.

Pri opisu vrednosti, kazalcev, kazalnikov in sprememb (rasti ali padci) izhajamo iz **primerjave agregatov po letih**, t.j. vseh družb, ki so v danem letu do 31. marca Ajpesu predložile svoje finančne izkaze. To pomeni, da na medletne spremembe v času vplivajo tako nove družbe, ki so se registrirale v dani dejavnosti, kot tudi družbe, ki so agregat zapustile (sprememba primarne dejavnosti ali stečaj, ne pa prisilna poravnava). V dejavnostih, kjer so bistvene razlike med strukturo gospodarskih družb med leti, tako navajamo tudi spremembo poslovnih kategorij upoštevaje iste družbe (torej družbe, ki so oddale finančne izkaze tako v letu 2016 kot 2015).

Pri **izračunu realne spremembe** smo upoštevali splošno spremembo cen pri potrošnikih, saj s podatki o gibanju cen gradbenih storitev in materialov nismo razpolagali. Te cene pa so v tem obdobju zrasle manj kot cene pri potrošnikih, ki so odražale tudi višje

**Največjo rast imajo družbe s prodajo med 100 tisoč EUR in 1 mio EUR.**

davke in druge regulirane cene. To z drugimi besedami pomeni, da je realna sprememba v 10-letnem obdobju (2016/2007) najverjetneje podcenjena (padci so višji in rasti so nižje).

### Na tujih trgih več kot petina realizacije

Dejavnost Gradnje je v zadnjem fiskalnem letu (2016) beležila 4,6 mrd EUR prihodkov (pred spremembo zalog), kar pomeni 4,8-odstoten padec glede na leto 2015 (2,7-odstoten pri istih družbah). Prodaja, ki sicer predstavlja 96 % vseh prihodkov, se je skrčila nekoliko bolj (-5,9 %). Pri istih podjetjih (ki so oddala finančne izkaze v obeh letih) je bil padec prodaje nekoliko nižji (-3,9 %). Ta razlika je posledica stečajev nekaterih družb, ki so slabše poslovale (imele so denimo realizacijo v 2015, ne pa v letu 2016). Deset največjih družb je ustvarilo 18 % celotne prodaje, prvih 20 pa 1,1 mrd EUR ali četrtno. Nad 100 mio EUR letne realizacije imajo 4 družbe (inženiring, proizvajalec gradbenega materiala in dva gradbenika), nad 50 mio EUR 8 družb in nad 20 mio EUR 28 družb. Tako lahko sklepamo, da v dejavnosti Gradnje ni velike koncentracije poslovanja pri majhnem številu družb. Med 7.500 družbami ima letno prodajo nad 100 tisoč EUR 3.300 ali 44 % družb. Te družbe so skupaj ustvarile 98 % celotne prodaje. Štiri največje družbe so beležile rast prodaje med 5,7 in 20 % glede na 2015, mediana rasti pa je pri največjih 28-ih znašala 5,5 %. Tudi pri družbah nad 1 mio EUR je bila mediana rasti enaka. Družbe z realizacijo med 100 tisoč EUR in 1 mio EUR so beležile še višjo rast (7,1 %). Družbe z letnim prometom pod 100 tisoč EUR so nasprotno beležile 0,7-odstoten padec prodaje.

### Pol manj realizacije kot pred desetletjem

**Prodaja na domačem trgu**, ki je predstavljala 78 % realizacije fakturiranih računov za opravljeno storitev ali material, se je skrčila za 11,5 % (pri istih družbah za 9,1 %), na tujem trgu pa je porasla za eno šestino na 944 mio EUR. To je sicer že drugo leto visoke rasti prodaje na tujih trgih, ki se je že tudi v letu 2015 povečala za več kot 8 %. Na domačem trgu je bilo očitno doseženo dno, saj je bil realen padec glede na 2007 55-odstoten, glede na vrh v letu 2008 pa je bil 60-odstoten. Takrat je letna realizacija na domačem trgu znašala skoraj 7,5 mrd EUR, v letu 2016 pa zgolj

3,4 mrd EUR. Na tujem trgu je nasprotno realizacija realno narasla za 5,3, s 780 na 944 mio EUR. Delež realizacije na tujih trgih je tako v celotni realizacije dejavnosti narasel s 10,5 na 21,6 %.

### Nižji stroški blaga povišali dodano vrednost

Nasprotno od gibanja prodaje se je gibala **dodana vrednost**, ki se je povečala za 0,8 % na 1,29 mrd EUR, pri istih družbah pa kar za 3,4 %. K temu je največ prispevalo znižanje stroškov blaga, materialov in storitev (-6,6 % v dejavnosti), ki sicer predstavljajo 72 % celotne prodaje. Porast dodane vrednosti je posledica tako večje dobičkonosnosti projektov kot tudi nižjih stroškov transporta oziroma goriv, ki so v gradbeništvu pomemben vhodni strošek. Dodana vrednost se je sicer v predhodnih dveh letih povečala za 9,8 % v 2014 in 4,9 % v 2015 (pri istih podjetjih 15,6 % v 2014 in 6,7 % v 2015). V 10-letnem obdobju je bila dodana vrednost nižja za tretjino, kar je manj od padca realizacije (-49 %) in odraža drugačno strukturo gradbene dejavnosti kot tudi nižje stroške goriv in drugih surovin.

### Več zaposlovanja v podjetjih, stečajji vplivali na nizke agregatne številke

Število **zaposlenih** v dejavnosti Gradnje je v letu 2016 znašalo 41 tisoč, kar je bilo en odstotek manj kot v letu 2015. V celotnem desetletju je bilo v Gradnjah zaposlenih 49 tisoč oseb, pri čemer je porast agencijskega dela (vstopa v postavko stroški storitve namesto stroška dela) vplival na nekoliko višji padec števila zaposlenih. Z drugimi besedami je zaposlovanje novih delavcev prek agencij umetno znižalo prikaz delovno aktivnih v dejavnosti Gradenj. Pri istih podjetjih je število zaposlenih nasprotno poraslo za 4,1 %, kar zgolj odraža stečaj večjega podjetja, ki je vplival na gibanje zaposlenih v dejavnosti. **Dodana vrednost na zaposlenega** je porasla za 1,8 % na skoraj več kot 31 tisoč EUR, kar je nad 10-letno vrednostjo pri 29 tisoč EUR, realno pa je za 4,4 % nižja kot pred desetimi leti. Pri istih družbah je produktivnost (dodana vrednost na zaposlenega) celo upadla (-0,7 %), kar odraža večjo rast zaposlovanje pri teh družbah od rasti dodane vrednosti. Stroški dela so predstavljali 69,2 % dodane vrednosti, kar je nekoliko pod dolgoročno povprečno ravno (70 %).

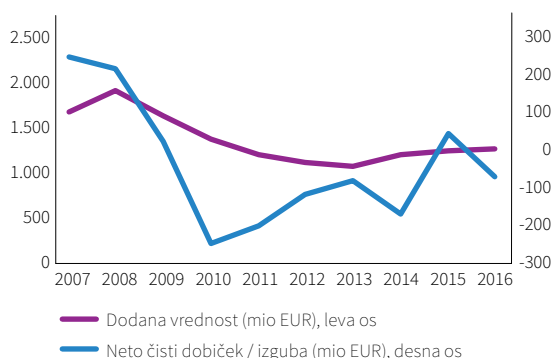
### Brez Energoplana, EBITDA z nižjim padcem

**EBITDA** se je skrčila za 7,3 % na 280 mio EUR, kar je 30 mio EUR manj kot v zadnjem desetletju (310 mio EUR). Na to je imelo velik vpliv finančno prevrednotenje sredstev v družbi Energoplan (-28 mio EUR EBITDA). Ta družba je sicer v postopku prisilne poravnave ter je v tem postopku prikazala pošteno vrednost sredstev ter tako prikazala veliko izgubo, ki je v 2016 znašala 178 mio EUR. EBITDA marža se je skrčila s 6,5 % v 2015 na 6,4 % (brez Energoplana: 7,0 %), kar je več od dolgotrajne vrednosti (5,3 %), ki je bila nizka tudi zaradi prevrednotenja. Pred krizo je namreč EBITDA marža znašala 7,9 % (2007).

Nižje cene nafte so vplivale na rast dodane vrednosti.

**4,1-odstotna** rast zaposlovanja v družbah.

### Kljub padcu prodaje rast dodane vrednosti



### Čiščenje bilanc odneslo dobičke

Na **neto izgubo** dejavnosti Gradnje, že šesto v zadnjem desetletju, so vplivala tako prevrednotenja sredstev (nepremičnine, terjatve) kot odpisi in slabitve finančnih naložb (vsebinsko odražajo nižjo vrednost sredstev). Izstopali so oslabitve in odpisi iz finančnih naložb (163 mio EUR; 57 mio EUR v povprečju v desetletju), ki so posledica rekordnih odpisov predvsem pri Energoplanu (93 % te vrednosti).

**Čistega dobička** (pri družbah, ki so ga imele) je bilo za 209 mio EUR, kar je 2,7 % manj kot v 2015 (pri istih družbah: +0,6 %), **čiste izgube** pa 273 mio EUR, podobno visoko kot v letih 2011 in 2014. Izgubo, večjo kot 1 mio EUR je beležilo 16 družb, ki so skupaj ustvarile 225 mio EUR izgube (82 % celotne). Te družbe so zaposlovale le 460 oseb, ustvarile so 58 mio EUR prodaje in 18 mio EUR dodane vrednosti. To pomeni,

da je bil njihov učinek z vidika tekočega poslovanja marginalen. Žal pa nimamo podatkov o povezanosti teh družb z drugimi v dejavnosti prek upniških razmerij ali garancij.

### Posavski gradbeniki z visoko rastjo, na Gorenjskem s padci

Regionalno gledano je večji del dejavnosti Gradenj po kriteriju prodaje koncentriran v osrednjeslovenski (33 %), savinjski (11,7 %) in podravski regiji (11,6 %). Porasla je sicer prodaja družbam v posavski regiji (+29 %), zasavski regiji (+5 %) ter med 0,3 in 2,9 % še v savinjski, primorsko-notranjski, pomurski in obalno-kraški regiji. Padec je bil najbolj izrazit pri družbam s sedežem na Gorenjskem (-14,9 %) in v osrednjeslovenski regiji (-14 %), kar je bila posledica stečaja večje družbe.

### Gradnje

Kazalec/kazalnik	Leto 2016	Sprememba 16/15 (v %); agregat	Sprememba 16/15 (v %); ista podjetja	Leto 2015	(Realna) sprememba 16/07 (v %)*	Povprečna vrednost v zadnjem desetletju
Prodaja (v mio EUR)	4.371	-5,9	-3,9	4.646	-48,9	5.589
Delež prodaje na tujih trgih (%)	21,6	22,7	26,2	17,6	105,7	13,8
Dodana vrednost (v mio EUR)	1.288	0,8	3,4	1.278	-34,2	1.397
Dodana vrednost na zaposlenega (v EUR)	31.365	1,8	-0,7	30.798	-4,4	28.887
Število zaposlenih (po del. urah)	41.076	-1,0	4,1	41.485	-31,2	48.562
Stroški dela v dodani vrednosti (%)	69,2	1,2	2,4	68,4	9,0	70,0
Dobiček pred davki, obrestmi in amortizacijo (EBITDA) (v EUR)	280.030.987	-7,3	-9,5	301.981.348	-58,4	310.064.908
EBITDA marža (%)	6,4	-1,4	-5,9	6,5	-18,6	5,3
Neto čisti dobiček/izguba (v EUR)	-63.396.699	-	-169,6	51.991.070	-	-27.012.568
Neto marža (%)	-1,5	-	4,1	1,1	-142,3	-0,9
Donosnost kapitala (%)	-3,4	-	-165,1	3,2	-123,4	-1,3
Neto finančni dolg na EBITDA	3,8	-14,4	7,0	4,5	0,3	9,7
Kratkoročni koeficient	1,3	14,3	4,2	1,1	15,3	1,1

\*prodaja, dodana vrednost, DV/zaposlenega, EBITDA in neto dobiček so deflacirani

## Gradbeništvo

### Zgolj zaključna gradbena dela z rastjo

Dejavnost Gradbeništvo je leto 2016 zaključila s 3,4 mrd EUR fakturiranimi prodajnimi prihodki. To je predstavljalo 90 % prodaje celotne dejavnosti Gradnje. Posledično so tudi poslovni izkazi in dinamika precej podobni med obema dejavnostma. Prodaja se je medletno skrčila za 7,8 %, pri čemer se je na domačem trgu skrčila za 12,5 %, na tujem pa je porasla skoraj za petino. Od 7.238 družb, ki so bile registrirane v dejavnosti Gradbeništva, jih je bilo 64 % registriranih v sektorju specializiranih gradbenih del, 30 % v gradnji stavb in 6 % v gradnji inženjerskih objektov. Struktura po številu zaposlenih je nekoliko drugačna (54, 26 in

### TOP 5 GRADBENIŠTVO

- 1 POMGRAD, GRADBENO PODJETJE
- 2 CGP
- 3 KOLEKTOR KOLING
- 4 CESTNO PODJETJE NOVA GORICA
- 5 GORENJSKA GRADBENA DRUŽBA

**Specializirana gradbena dela so bila v porastu.**

20 %) kot tudi po prodaji (44, 29 in 27 %). Znotraj teh poddejavnosti so največji padec beležile družbe, ki

**Mikro in majhne družbe so ustvarile pretežni del dodane vrednosti.**

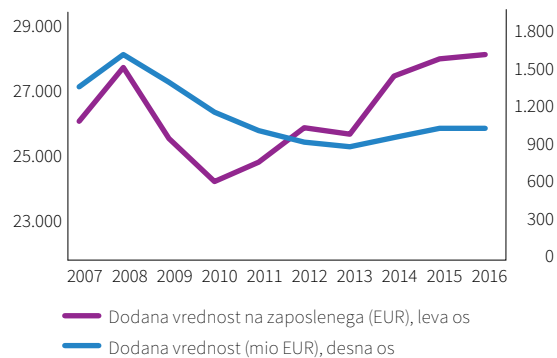
se pretežno ukvarjajo z gradnjo inženirskih objektov (-22,6 %), predvsem zaradi zaključka stare evropske perspektive. Tudi v gradnji stavb je prodaja upadla za 7,8 % (iste družbe: -6 %), predvsem zaradi rekordno nizkih investicij v gradnjo novih stavb. V specializiranih gradbenih delih so družbe beležile rast prodaje, ki je znašala 4,4 % (iste družbe: +7,6 %). Glede na leto 2007 je bil realni padec največji pri gradnji stavb (-65 %) in inženirskih objektih (-60 %), medtem ko je bil pri specializiranih gradbenih delih padec 24-odstoten. Povpraševanje po teh delih je najmanj upadlo tudi zaradi energetskih obnov stavb ter rednih renovacij. Tudi delež prodaje na tujih trgih je bil pri specializiranih gradbenih delih največji, in sicer 22,7-odstoten, medtem ko je bil najnižji v gradnji inženirskih objektov (9,1 %).

**Prevrednotenja vrednosti premoženja pri eni družbi so vplivala na izgubo v dejavnosti.**

**Velike družbe z največjimi padci**

Po velikosti so družbe različno poslovale. Zgolj srednje velike so beležile rast prodaje (+0,8 %), tudi padec pri mikro družbah je bil majhen (-0,3 %), medtem ko so največji padec zabeležile velike družbe (-25,6 %), nekoliko manjšega majhne družbe (-8,3 %). V zadnjih 10-ih letih so največji realni padec realizacije beležile prav velike družbe (-79 %), predvsem zaradi stečajev velikih družb (njihovo število se je zmanjšalo s 54 na zgolj 21 družb), delno tudi zaradi združevanja ter prehoda v nižjo velikostno raven (srednjih družb). Realna prodaja srednjih družb se je skrčila za 54 %, majhnih za 32 %, mikro družb pa za 16 %. Presenetljivo je dejstvo, da je delež prodaje na tujih trgih najnižji prav pri velikih družbah (6,8 %), medtem ko je pri ostalih velikostnih razredih med 19 in 19,8 %. Polovico dodane vrednosti (500 mio EUR) so ustvarile mikro družbe, majhne 22 %, srednje in velike pa 14 %. Še v letu 2007 so bile velike družbe v precej večji prednosti (35 % dodane vrednosti) pred mikro družbami na drugem mestu (33 %).

**Visoka rast dodane vrednosti na zaposlenega po 2010**



**Le zasavske in posavske družbe z občutno rastjo**

Regionalno gledano so bile najbolj poslovno uspešne družbe s sedeži v zasavski in posavski regiji (30-odstotne medletne rasti), vendar je pomen teh regij zanemarljiv, saj skupaj predstavljata le 5 % celotne realizacije. V savinjski regiji so beležili 6-odstotno rast prodaje (13-odstoten delež v realizaciji). V gorenjski in osrednjeslovenski regiji je bil padec največji (-27,2 % in -19,4 %).

**Dodana vrednost nespremenjena**

Kljub 7,8-odstotnem padcu prodaje se je dodana vrednost ohranila na podobnih ravneh. Predstavljala je 29 % prodaje (pri vseh družbah v povprečju 38 %), kar je precej več kot denimo v 2007 (21 %) ali pa v povprečju v celotnem obdobju (24 %), kar predvsem odraža nižjo ceno gradbenega materiala in pogonskih goriv. Število zaposlenih je upadlo za 155 oseb na 35.845, kar je bilo 14.800 manj kot v 2007. Dodana vrednost na zaposlenega se je povečala na 28 tisoč EUR, kar je več kot pred krizo (26 tisoč), realno pa je to 6,4 % nižje.



GEOGRAD, d.o.o., Ljubljana Podjetje za geodetske storitve

Tbilisijska ulica 59, SI – 1000 Ljubljana, tel.: 01/422 82 13, faks: 01/422 82 17 / www.geograd.si / info@geograd.si  
 PE Črenšovci, Ulica prekmurske čete 14a, SI-9232 Črenšovci, tel.: 05/992 61 26, faks: 05/992 61 26

GEOGRAD, d. o. o., Ljubljana

je podjetje za geodetske storitve, ustanovljeno leta 1991. Ima izkušen kader in najsodobnejšo opremo.

Opravlja naslednje storitve:



- inženirska geodezija
- geodetske zakoličbe za potrebe gradnje cestnega in železniškega omrežja
- geodetske zakoličbe pri gradnji predorov
- meritve pomikov terena in objektov med gradnjo in po njej
- izdelava posnetkov terena in podlag za potrebe projektiranja
- izračun količin opravljenih
- zemeljskih del
- izmera in izris situacije novega stanja po določilih zakona o graditvi objektov
- geodetski nadzor del pri nizki in visoki gradnji ter pri najzahtevnejših objektih (predori, mostovi, viadukti in galerije)
- terestično lasersko skeniranje objektov in terena
- GPS meritve
- kataster
- ureditev meje
- parcelacija
- izravnava meje
- ugotavljanje dejanske rabe zemljišč
- kataster stavb
- izdelava identifikacijskih potrdil
- izdelava geodetskih načrtov
- kataster gospodarske javne infrastrukture (GJI)



### Družbe med 1 in 20 milijoni evrov prodaje z visoko rastjo EBITDA

Koncentracija EBITDA je bila precej nižja od dodane vrednosti, kar odraža različne usmerjenosti družb v poslovne aktivnosti. Prvih 20 družb po prodaji je ustvarilo zgolj 31 % EBITDA, več kot 1 mio EUR EBITDA pa je beležilo 40 družb. Pri družbah s prodajo nad 20 mio EUR (21 družb) je EBITDA upadla za eno tretjino. Pri družbah s prodajo med 1 in 20 mio EUR (567 družb) je EBITDA nasprotno porasla za 7,4 %. EBITDA marža je pri večjih družbah (nad 20 mio EUR) znašala 6,6 %,

pri manjših 5,5 %, agregatno za celo dejavnost pa 4,9 %. Pri gradnji inženirskih objektov je EBITDA marža znašala 7,2 % v 2016, pri specializiranih gradbenih delih 6,4 %, pri gradnji stavb pa le 0,4 %. Dolgoletno povprečje je znašalo 5,8, 6,1 in 0,6 % pri teh poddejavnostih. Brez upoštevanja 178 mio izgube Energoplana, bi dejavnost zaključila s 60 mio EUR dobička. 10 največjih družb je sicer poslovalo z dobičkom in je beležilo mediano neto marže pri 4,6 %. Ta je za vse družbe znašala 1,7 %.

### Gradbeništvo

Kazalec/kazalnik	Leto 2016	Sprememba 16/15 (v %); agregat	Sprememba 16/15 (v %); ista podjetja	Leto 2015	(Realna) sprememba 16/07 (v %)*	Povprečna vrednost v zadnjem desetletju
Prodaja (v mio EUR)	3.447	-7,8	-6,1	3.739	-52,1	4.597
Delež prodaje na tujih trgih (%)	16,9	35,2	42,6	12,5	148,5	9,2
Dodana vrednost (v mio EUR)	1.006	0,0	2,3	1.005	-33,8	1.105
Dodana vrednost na zaposlenega (v EUR)	28.061	0,5	-2,3	27.927	-6,4	26.334
Število zaposlenih (po del. urah)	35.845	-0,4	4,6	36.001	-29,3	42.004
Stroški dela v dodani vrednosti (%)	72,8	2,8	4,3	70,8	10,5	72,5
Dobiček pred davki, obrestmi in amortizacijo (EBITDA) (v EUR)	168.401.987	-27,0	-30,3	230.752.002	-65,4	213.865.169
EBITDA marža (%)	4,9	-20,7	-25,8	6,2	-27,8	4,3
Neto čisti dobiček/izguba (v EUR)	-117.620.054	-	-232,2	48.594.536	-	-45.990.692
Neto marža (%)	-3,4	-	6,5	1,3	-	-1,5
Donosnost kapitala (%)	-9,2	-	-226,1	4,5	-	-3,4
Neto finančni dolg na EBITDA	5,5	11,4	46,4	4,9	17,9	21,0
Kratkoročni koeficient	1,2	12,8	1,4	1,1	12,8	1,1

\*prodaja, dodana vrednost, DV/zaposlenega, EBITDA in neto dobiček so deflacionirani

## Gradbeni materiali

### Gradbeni materiali z rastjo

V tej dejavnosti je aktivnih relativno majhno število družb (270), ki v povprečju (mediana) zaposlujejo 3,6 oseb, ustvarijo 322 tisoč EUR letne prodaje in 95 tisoč EUR dodane vrednosti. Dejavnost gradbenih materialov je v letu 2016 beležila precej podoben nivo letne realizacije kot v predhodnem letu (671 mio EUR). Ker je ena družba spremenila primarno dejavnost (izstopila je iz dejavnosti gradbenega materiala), se je prodaja pri istih družbah nasprotno povečala za 3,8 %. Zaradi tega se pri finančni analizi osredotočamo na primerjavo poslovanja istih družb, vendar na podlagi agregatnih podatkov za leto 2016 brez tega podjetja, v preteklih letih pa družbo, ki je izstopila iz agregata v 2016 vseeno upoštevamo. Skoraj polovico realizacije (45 %) je dejavnost ustvarila na tujih trgih, kjer je prodaja v 2016 porasla za 7,6 %, medtem ko je na domačem trgu porasla za 0,8 %. Glede na leto

#### TOP 5 GRADBENI MATERIALI

- 1 KNAUF INSULATION
- 2 CALCIT
- 3 SALONIT ANHOVO
- 4 URSA SLOVENIJA
- 5 LAFARGE CEMENT

2007 se je realna prodaja v dejavnosti znižala za 39 %, povprečno je v obdobju znašala 750 mio EUR (v letu 2008 na vrhu celo 970 mio EUR).

**Tri družbe izstopajo.**

#### Katere družbe so največje?

V nasprotju z gradbeništvom je ta dejavnost precej bolj koncentrirana, saj znaša delež prodaje prve

**Dodana vrednost na zaposlenega je pri večjih družbah nad 70.000 EUR.**

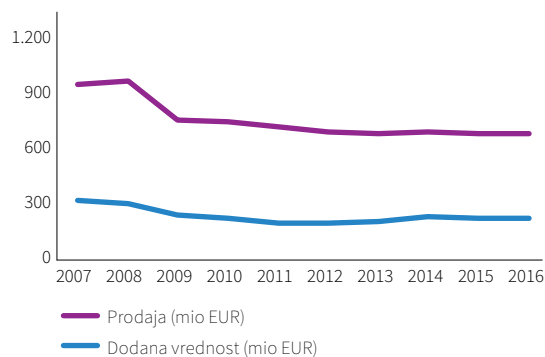
**EBITDA marža pri 13,9 % je bila nad dolgoletnim povprečjem.**

družbe 16 % dejavnosti (Knauf Insulation), drugega 10 % (Calcit) in tretjega 7 % (Salonit Anhovo-gradbeni materiali). Pri tem se proizvodi teh družb ne uporabljajo zgolj kot vhodna surovina pri gradnjah, temveč tudi v drugih industrijah (livarstvo, steklarstvo, papir, plastika, barve, ometi). Te družbe so v letu 2016 povečale prodajo med 1,7 do 5,7 %. Še 10 družb ima letno realizacijo med 10 in 25 mio EUR (23 % dejavnosti). Mediana rasti prodaje je pri teh družbah znašala 3 %. Pri 75-ih družbah z letno realizacijo med 1 in 10 mio EUR je bila rast podobno visoka (2,9 %), medtem ko se je prodaja družb s prodajo med 100 tisoč EUR in 1 mio EUR simbolično znižala (-0,1 %).

### Manj zaposlenih v dejavnosti, več pri istih družbah

Gradbeni materiali so v letu 2016 zaposlovali 4.075 zaposlenih (po delovnih urah), kar je bilo 1,1 % več (pri istih družbah). Glede na leto 2007 jih je bilo skoraj polovico manj (3.720 manj). K temu so največ pripomogli stečajni podjetji v dejavnosti ter upad poslovanja. Dodana vrednost v 2016 je pri istih družbah porasla za 8,5 % na 210 mio EUR. Bruto marža pri 31 % je bila za 1 odstotno točko višja kot v 2015 ter za 1,8 odstotne točke višja od dolgoletnega povprečja. Prve tri družbe so ustvarile tretjino dodane vrednosti v dejavnosti, naslednjih deset petino. Pri družbah z nad 10 mio EUR letne realizacije je dodana vrednost v povprečju (mediana) porasla za 9,5 %, pri družbah z letno realizacijo med 1 in 10 mio EUR pa je bila rast pol manjša (3,7 %). Še pri manjših je ta zrasla za manj kot odstotek (0,7 %). Eden verjetnejših razlogov za te razlike je izvozna usmerjenost večjih družb, saj je v prvi skupini največjih znašala v povprečju (mediana) 60 %. Družbe v drugi in tretji skupini so na tujih trgih ustvarile manj kot odstotek prodaje.

### Relativna stabilnost poslovanja



Dodana vrednost na zaposlenega je v letu 2016 znašala 52.000 EUR in je bila pri istih družbah višja za 7,3 %. Glede na leto 2007 je bila realno višja za 11,5 %. Kljub 40-odstotnemu realnemu padcu dodane vrednosti v dejavnosti je bilo tako nižje število zaposlenih bolj produktivno. Vrednost tega kazalnika je pri največjih 13-ih družbah v povprečju (mediana) 70.600 EUR, v drugi skupini družb 43 tisoč in v tretji 26 tisoč EUR. To je tudi posledica večje avtomatiziranosti poslovanja večjih družb in njihove umeščenosti na končni del vrednostne verige, medtem ko z majhnostjo družbe narašča verjetnost storitvene narave družbe.

### EBITDA marža visoka in nad dolgoletnim povprečjem

EBITDA se je v letu 2016 povečala kar na 93 mio EUR, kar pomeni 85-odstotno rast pri istih družbah. To je bilo realno 43 % manj kot v 2007, vendar nad 10-letnim povprečjem (77 mio EUR). Premoč prvih treh družb je tu še večja, saj so ustvarile 44 % EBITDA dejavnosti, pri čemer se je ta pri prvih dveh povečala za več kot desetino, pri tretji pa znižala za 6 %. Pri družbah nad 10 mio EUR realizacije je EBITDA porasla

### Gradbeni materiali

Kazalec/kazalnik	Leto 2016	Sprememba 16/15 (v %); agregat	Sprememba 16/15 (v %); ista podjetja	Leto 2015	(Realna) sprememba 16/07 (v %)*	Povprečna vrednost v zadnjem desetletju
Prodaja (v mio EUR)	671	-0,1	3,8	672	-38,5	748
Delež prodaje na tujih trgih (%)	44,7	5,2	3,7	42,5	52,0	35,1
Dodana vrednost (v mio EUR)	211	3,8	8,5	203	-41,7	223
Dodana vrednost na zaposlenega (v EUR)	51.713	9,8	7,3	47.104	11,5	42.465
Število zaposlenih (po del. urah)	4.075	-5,4	1,1	4.308	-47,7	5.329
Stroški dela v dodani vrednosti (%)	53,9	-4,9	-4,0	56,7	3,5	58,6
Dobiček pred davki, obrestmi in amortizacijo (EBITDA) (v EUR)	93.077.329	76,5	85,0	52.735.074	-42,8	76.757.283
EBITDA marža (%)	13,9	76,7	78,3	7,9	-7,0	10,0
Neto čisti dobiček/izguba (v EUR)	39.093.699	-	-	-8.688.524	-54,0	7.428.764
Neto marža (%)	5,8	-	-	-1,3	-25,2	0,6
Donosnost kapitala (%)	7,9	-	-	-1,9	-37,0	1,2
Neto finančni dolg na EBITDA	1,8	-58,3	-58,2	4,2	0,6	5,0
Kratkoročni koeficient	1,5	24,8	21,9	1,2	15,9	1,1

\*prodaja, dodana vrednost, DV/zaposlenega, EBITDA in neto dobiček so deflacirani

v povprečju za 10,6 %, pri manjših za 2,7 %, pri tistih z manj kot 1 mio EUR realizacije pa je celo upadla (-9 %). K velikemu preobratu v EBITDA je prispeval predvsem učinek visoke negativne vrednosti tega kazalca pri eni od družb v letu 2015. Panožna EBITDA marža je bila pri 13,9 %, kar je bilo 4 odstotne točke več od dolgotrajnega povprečja, ter zgolj za 1 odstotno točko manj kot v letu 2007 (14,9 %). Največje 3 družbe so imele 17,8-odstotno EBITDA maržo, 10 tistih z realizacijo nad 10 mio EUR pa 9,4-odstotno. K tej razliki je prispevala tudi osredotočenost največjih družb na segmente, ki niso vezani samo na povpraševanje po gradbenih

materialih, ki se uporabljajo zgolj v gradbeništvu, pač pa tudi v industriji. V zadnjih 10-ih letih je družba v petih letih poslovala z izgubo, predvsem zaradi plačilne nediscipline velikih gradbincev ter njihovih stečajev ter s tem povezanimi odpisi vrednosti sredstev (terjatve, stroji, nepremičnine). Dobiček pri 40 mio EUR je bil nekajkrat višji od 10-letne povprečne vrednosti (7,4 mio EUR). Prve tri družbe so ustvarile 42 % celotnega dobička, med največjimi podjetji pa je z izgubo poslovalo le eno podjetje, pri manjših družbah (1 do 10 mio EUR realizacije) je bil delež teh 15-odstoten.

## Svetovalni inženiringi

### Padec v dejavnosti predvsem zaradi dveh družb

Dejavnost svetovalnih inženiringov smo skupaj z GZS-Združenjem za svetovalni inženiring opredelili kot poslovanje 9-ih reprezentativnih družb, ki se pretežno ukvarjajo s to dejavnostjo in so v letu 2016 ustvarile 52,5 mio EUR prodaje. V dejavnosti je prodaja upadla za 15 % (iste družbe: 10,4 %), vendar so bile razlike med podjetji velike. Mediana padca je znašala le 0,5 %, 4 družbe pa so beležile celo rast prodaje med 1,3 (ZRMK) in 22,6 % (SŽ-Projektivno podjetje). K velikemu padcu prodaje je prispevalo predvsem krčenje prodaje pri družbi IBE (-28,3 %) in Projekt Nova Gorica (-36 %). Po pomenu sta sicer najpomembnejši družbi DRI in IBE s 33- in 21-odstotnim deležem v prodaji dejavnosti. Družbe so pretežno usmerjene na domači trg, saj znaša agregatni delež prodaje na tujih trgih okoli 4,9 %, izstopata le Lineal Biro (40 %) in PNZ (16,4 %). Krčenje prodaje v času je bilo izrazito, saj se je ta realno skrčila kar za 47 %. V desetletnem obdobju je letni nivo realizacije v povprečju sicer znašal 76 mio EUR. Leto 2016 je bilo tako zaznamovano z novim doseženim dnom. Prodaja na zaposlenega je v 2016 znašala 74 tisoč EUR (mediana: 75 tisoč EUR), med družbami pa je nihala med 64 tisoč do 116 tisoč EUR.

### Bruto marža rekordno visoka

Ob 52 mio EUR letne prodaje je bila dodana vrednost relativno visoka, saj je znašala 33 mio EUR (64 % prodaje) in je bila medletno nižja za 9 %. V povprečju je dodana vrednost znašala 58 % letne prodaje. Največji dve družbi sta ustvarili 64 % dodane vrednosti v celotni dejavnosti, mediana padca pa je znašala le 1 %. Podobno kot pri prodaji je bila tudi dodana vrednost v dejavnosti podvržena padcem v drugi in tretji največji družbi v dejavnosti. Dodana vrednost na zaposlenega je znašala 47 tisoč EUR, kar je bilo desetino manj kot pred letom in realno

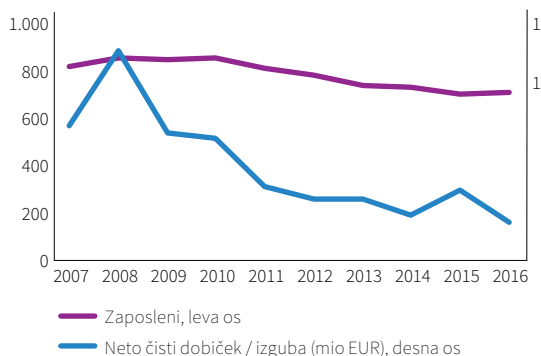
#### TOP 5 SVETOVALNI INŽENIRINGI

1	DRI
2	IBE
3	PROJEKT NOVA GORICA
4	PROTIM RŽIŠNIK PERC
5	SŽ - PROJEKTIVNO PODJETJE

kar 30 % manj kot pred desetletjem. To je posledica predvsem krčenja dodane vrednosti, medtem ko se je število zaposlenih celo povečalo za 0,7 % na 705 (5 oseb). V štirih družbah so zaposlovali, v petih pa so število delovnih mest skrčili. Svetovalni inženiring je tradicionalno delovno intenzivna dejavnost, zato so stroški dela v razmerju do dodane vrednosti visoki. Znašali so 86 % dodane vrednosti (mediana: 88 %), pri dveh dejavnostih pa so bili celo višji od nje. V desetletnem obdobju so v povprečju znašali 76,2 % dodane vrednosti.

**IBE in Projekt Nova Gorica narekujeta trende v dejavnosti.**

#### Doseženo novo dno v zadnjem desetletju



**Realna dodana vrednost na zaposlenega nižja za 30 % glede na 2007**

**Družbe v povprečju malo zadolžene**

EBITDA marža se je skrčila na 8 %, kar je za 3 odstotne točke manj kot v 2015 (11 %) in 5,5 odstotnih točk manj kot v dolgoletnem obdobju. Celotne finančne obveznosti so znašale 17,6 mio EUR, kar je bilo 5,6 % manj kot v 2015 in 10 mio EUR manj kot na vrhu v letu 2010. Pred desetletjem so znašale 21 mio EUR. Ker se je EBITDA skrčila precej bolj kot neto zadolženost (finančni dolg, znižan za denar), je agregatni kazalnik neto dolg na EBITDA porasel z 1,7 v celotnem obdobju na 2,9 v 2016. Med družbami so bile velike razlike, saj je mediana kazalnika znašala le 0,26. Kar 81 % celotnega finančnega dolga je odpadlo na ZIL inženiring, ki je sicer zaposloval le 17 ljudi in ustvaril 3 % dodane vrednosti v dejavnosti. Likvidnost v dejavnosti je bila visoka (2,2), mediana je bila še višja (3,9), kar pomeni,

**Večina dolga je bila pri eni družbi.**

da so bile majhne družbe še bolj likvidne. Izjemo je predstavljala družba ZIL inženiring, kjer je vrednost kazalnika bila pri 1.

**Tri četrtine manj dobička kot v letu 2007**

Dejavnost je v 2016 ustvarila 2,4 mio EUR dobička, kar je bilo tri četrtine manj kot pred desetletjem in podobno manj kot v povprečju v celotnem obdobju (6,3 mio EUR). Dve družbi sta poslovali z izgubo, preostalih sedem z dobičkom. Neto marža je znašala 4,6 % (mediana: 3 %), pri dveh družbah je bila nad 10 % (Projekt Nova Gorica in Protim Ržišnik Perc). Donosnost kapitala je znašala 4,1 % (mediana: 4,7 %), vrednost okoli 10 ali nad 10 sta dosegli le Lineal Biro (9,4 %) in Protim Ržišnik Perc (19,4 %).

**Svetovalni inženiringi**

Kazalec/kazalnik	Leto 2016	Sprememba 16/15 (v %); agregat	Sprememba 16/15 (v %); ista podjetja	Leto 2015	(Realna) sprememba 16/07 (v %)*	Povprečna vrednost v zadnjem desetletju
Prodaja (v mio EUR)	52	-14,6	-10,1	61	-46,5	76
Delež prodaje na tujih trgih (%)	4,9	75,0	210,3	2,8	184,2	2,6
Dodana vrednost (v mio EUR)	33	-9,0	-5,6	37	-40,3	44
Dodana vrednost na zaposlenega (v EUR)	47.180	-9,6	-7,5	52.203	-30,0	55.639
Število zaposlenih (po del. urah)	706	0,7	2,1	701	-25,9	789
Stroški dela v dodani vrednosti (%)	85,9	7,5	5,2	79,9	6,0	76,2
Dobiček pred davki, obrestmi in amortizacijo (EBITDA) (v EUR)	4.232.311	-38,1	-29,1	6.835.074	-75,0	10.718.819
EBITDA marža (%)	8,1	-27,5	-21,2	11,1	-59,3	13,5
Neto čisti dobiček/izguba (v EUR)	2.390.851	-47,9	-38,3	4.587.915	-77,3	6.323.755
Neto marža (%)	4,6	-39,0	11,2	7,5	-63,0	7,8
Donosnost kapitala (%)	4,1	-47,1	-38,0	7,7	-86,3	13,1
Neto finančni dolg na EBITDA	2,9	112,3	83,7	1,4	133,9	1,7
Kratkoročni koeficient	2,2	-0,9	-0,7	2,2	49,1	1,8

\*prodaja, dodana vrednost, DV/zaposlenega, EBITDA in neto dobiček so deflacirani

# Izvedbeni inženiringi

**Visoka rast prodaje**

Družbe, ki se pretežno ukvarjajo z izvedbenim inženiringom, smo določili skupaj z GZS-Združenjem za inženiring. Glede na storitve svetovalnega inženiringa, so naloge izvedbenega precej bolj številčne. Trendi v svetu tako postavljajo v ospredje ta tip inženiringa, sploh v primerih naročil po pogojih »na ključ«, kjer so takšnemu inženiringu zaupane naloge, ki jih mora izvesti s pomočjo lastnih resursov ali pa poiskati pomoč pri drugih podizvajalcih. V to dejavnost smo

**Rast predvsem na domačem trgu**

**TOP 5 IZVEDBENI INŽENIRINGI**

- 1 RIKO
- 2 ESOTECH
- 3 C & G
- 4 RUDIS
- 5 INEA

umestili sedem reprezentativnih podjetij, ki so v letu 2016 ustvarili za 200 mio EUR prodaje (prihodki so bili višji še za 20 mio EUR). Prodajne številke so se okrepile za 15 %, in sicer pri štirih od sedmih družb, kjer so narasle med 20 in 170 %. Mediana letne prodaje je pri družbah znašala 18 mio EUR, največje podjetje v dejavnosti, Riko inženiring, pa predstavlja kar 58 % celoletne realizacije. V nasprotju s pričakovanji so se prodajne številke precej bolj okrepile na domačem trgu (+28 %), kjer je dejavnost ustvarila 70 % prodaje, medtem ko je prodaja na tujem trgu upadla za 8 % na 59 mio EUR. To je bila predvsem posledica zaključka velikega posla na tujem trgu za Riko v letu 2015, medtem ko se je v 2016 prodaja na tujem trgu pri drugem, tretjem in četrtem največjem podjetju precej povečala. Gledano v nekoliko daljšem obdobju je prodaja v desetletju realno zrasla za 11 %, v povprečju pa je letne realizacija znašala 180 mio EUR.

### Veliki zniževali zaposlenost, mali zaposlovali

Dodana vrednost je izražena v deležu prodaje znašala 19 %, kar je bilo največ v desetletju in nad dolgoletnim povprečjem (14,9 %). Zaradi padca cen transporta in nafte se je dodana vrednost povečala celo bolj kot prodaja (+17,5 %). Ker imajo izvedbeni inženiringi drugačen poslovni model od svetovalnih, je tudi delež dodane vrednosti v prodajni realizaciji nižji, saj velik del stroškov predstavljajo stroški storitev, kjer so prisotni tudi stroški podizvajalcev, ki jih izvedbeni inženiring plača. Dodana vrednost na zaposlenega znaša za celotno dejavnost 86 tisoč EUR, vendar se vrednost tega kazalnika med družbami precej razlikuje. Izstopa Riko inženiring, kjer znaša kar 144 tisoč EUR, medtem ko mediana tega kazalnika znaša 66 tisoč EUR. Družbe so zniževale nivo zaposlenosti, saj je bilo v dejavnosti zaposlenih 5,3 % manj oseb (skupaj 450). Mediana kazalnika je vseeno znašala +1,1 %, razlika pa je tako velika predvsem zaradi

nižanja zaposlenih pri največjih dveh družbah (Riko in Esotech), kjer se je število zaposlenih znižalo za 7,5 oziroma za 8,9 %. Poslovni modeli družb so sicer izrazito heterogeni, saj je nivo izločitev poslovnih funkcij oziroma delovnih nalog različen. Prodaja na zaposlenega tako znaša od 1,8 mio EUR v C&G do 71 tisoč EUR v najmanjši Robotini.

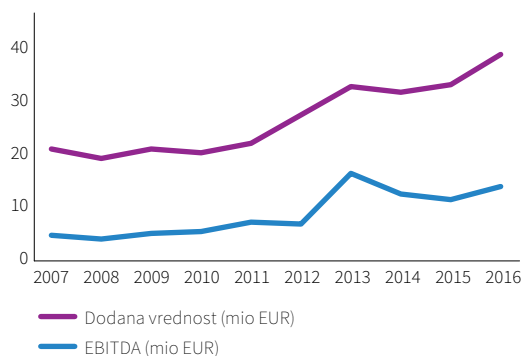
### Rekordni dobički zaradi prevrednotenja terjatev

EBITDA se je povečala za 23 %, polovico pa jo je ustvarila družba Riko inženiring. Rudis je ustvaril 21 % te in Esotech 14 %. Mediana spremembe je sicer znašala 4,6 %, kar pomeni, da se je pri večini družb povečala, najbolj pa pri največji družbi (nominalno gledano). Gledano v času je EBITDA marža pri 7,2 % v 2016 bila nad dolgoletnim povprečjem (4,9 %). Tudi neto dobička je bilo rekordno veliko, saj je znašal 13 mio EUR v 2016, kar je bilo realno trikrat več kot v 2007. Nobena družba ni poslovala z izgubo. Mediana rasti dobička je sicer znašala 47 %, k agregatno boljšemu rezultatu (+70 %) pa je predvsem prispevala rast v

**Največji družbi z manj delovnimi mesti, preostale zaposlovale.**

**Rekordno visoka EBITDA marža**

### Visoka rast dodane vrednosti



### Glavne dejavnosti:

- gradnja objektov nizke gradnje,
- gradnja in rekonstrukcija cest ter prometnih objektov,
- gradnja dovoznih priključkov, poti in dvorišč,
- celovito izvajanje letnega in zimskega vzdrževanja ter varstva državnih in občinskih cest,
- proizvodnja kamnitih materialov v lastnih kamnolomih v Razdrtem in na Črnem Kalu,
- proizvodnja vseh vrst asfaltnih zmesi v lastni asfaltni bazi v Senožečah,
- strojne in prevozne storitve,
- nadzor kakovosti vgrajenih lastnih proizvodov.

družbi Riko inženiring (+84 %). K temu so prispevali predvsem rekordni finančni prihodki iz poslovnih terjatev (4,4 mio EUR), ki so sicer v celem letu znašali v povprečju 1,4 mio EUR. Donosnost kapitala v dejavnosti je znašala 20,9 %, kar je 45 % več kot v 2015 in 6 o.t. več od dolgoletnega povprečja. Mediana kazalnika je znašala 18,6 %.

**Več denarja kot dolga**

Zadolženost dejavnosti ni vredna podrobne analize. Agregatno gledano imajo družbe več denarja na

računih kot pa dolga, izjema sta le dve družbi, kjer pa lahko dolg z EBITDA poplačajo v 13 oziroma 14 mesecih, kar pomeni nizko zadolženost. Tudi likvidnostni koeficienti družb so med 1,22 in 2,5 (mediana 1,6), kar pomeni, da družbe s tem nimajo težav. Glede na dolgoletno povprečje je likvidnostni koeficient 30 % naj njim (1,2), v dolgoletnem obdobju pa družbe v povprečju niso imele dolga. <sup>gg</sup>

**Izvedbeni inženiringi**

Kazalec/kazalnik	Leto 2016	Sprememba 16/15 (v %); agregat	Sprememba 16/15 (v %); ista podjetja	Leto 2015	(Realna) sprememba 16/07 (v %)*	Povprečna vrednost v zadnjem desetletju
Prodaja (v mio EUR)	200	14,9	14,9	174	10,8	180
Delež prodaje na tujih trgih (%)	29,2	-20,0	-20,0	36,5	-48,6	41,8
Dodana vrednost (v mio EUR)	38	17,5	17,5	33	59,6	27
Dodana vrednost na zaposlenega (v EUR)	85.581	24,1	24,1	68.961	58,9	58.759
Število zaposlenih (po del. urah)	449	-5,3	-5,3	474	-12,6	450
Stroški dela v dodani vrednosti (%)	46,0	-13,5	-13,5	53,2	-37,9	61,0
Dobiček pred davki, obrestmi in amortizacijo (EBITDA) (v EUR)	14.319.360	22,8	22,8	11.659.198	143,6	9.119.140
EBITDA marža (%)	7,2	6,9	6,9	6,7	91,4	4,9
Neto čisti dobiček/izguba (v EUR)	12.738.804	69,9	69,9	7.497.143	300,1	5.476.315
Neto marža (%)	6,4	47,9	47,9	4,3	214,4	2,9
Donosnost kapitala (%)	20,9	44,8	44,8	14,5	54,5	14,0
Neto finančni dolg na EBITDA	-1,9	21,7	21,7	-1,5	-1.709,7	0,0
Kratkoročni koeficient	1,6	13,1	13,1	1,4	21,5	1,2

\*prodaja, dodana vrednost, DV/zaposlenega, EBITDA in neto dobiček so deflacinirani



- predori in veliki podzemni prostori
- geotehniške konstrukcije
- geologija in geotehnika
- luške konstrukcije
- zastopstvo za programsko opremo GEO5 (FINE Ltd.)

**projektiranje - svetovanje - inženiring - nadzor**

- gradbene jame
- sanacija plazov
- visoke gradnje
- deponije
- izdelava energetskih izkaznic



Premikamo meje, ustvarjamo poti



# Analitika GZS

Pravi naslov za objektivne napovedi



## AKTUALNE NAPOVEDI ZA LETO 2017:

- Cena sodčka nafte Brent pri **60 USD**
- Povprečno razmerje med EUR in USD pri **1,03**
- **8.000** novih delovnih mest in **2,5**-odstotna rast plač

**Pravilno smo napovedali rast plač in zaposlenih v letu 2016.**

**UPORABNOST**  
poslovni načrti  
mesečno poročanje  
pomembne odločitve

Za več napovedi pokličite **01 5898 170**, obiščite **analitika.gzs.si** ali pišite na **analitika@gzs.si**



# Prihodnost razvijamo z odgovornostjo.

Zaupanje je osnova za vsako uspešno partnerstvo. Z našim poslanstvom smo zavezani naročniku, zato gradimo odnos na medsebojnem zaupanju in dialogu. Izpolnjevanju pričakovanj, strokovnosti in natančnosti namenjamo pozornost, da kvalitetno uresničujemo skupne vizije. Prihodnost gradimo na novih priložnostih, želje prelivamo v grajenje resničnosti.

**POMGRAD**

Zanesljivi temelji. Celovite storitve.

[www.pomgrad.si](http://www.pomgrad.si)