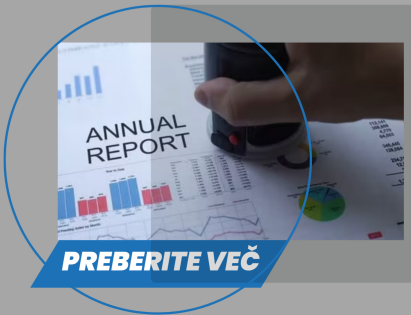


NE ZAKLJUČITE
LETNEGA POROČILA
BREZ ANALITIČNEGA POROČILA O
KOMUNICIRANJU IN VAŠEMU
POJAVLJANJU V MEDIJIH

: : : : :
: : : : :



Poročilo medijskih objav

ZBORNICA ZA POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI

Pripravljeno: 28.02.2023

Pojavnost:

TISK. AGENCIJA	4
INTERNET	1
TISKANI	8

Ključne besede v poročilu:

STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE	4
GRADNJA STANOVANJ	3
STANOVANJSKA GRADNJA	1
POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI	2
ETAŽNA LASTNINA	2
CENE NEPREMIČNIN	2
UPRAVNIK	1
ZAKON O NEPREMIČNINSKEM POSREDOVANJU	1
OBNOVA STANOVANJ	1
NEPREMIČNINSKA AGENCIJA	2
NAJEMNA STANOVANJA	2

Pregled objav

ZBORNICA ZA POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI

27. 02. 2023	www.sta.si	Stran/Termin:	SLOVENIJA
Naslov:	Ljubljanski mestni svet tudi o več podlagah za nove nepremičninske projekte		
Vsebina:	Ljubljanski mestni svet je na današnji seji glasoval o več prostorskih dokumentih, na podlagi katerih bodo investitorji v prihodnje lahko izvedli nekatere poslovno-stanovanjske projekte. Med drugim so sprejeli sklep o lokacijski preveritvi za nadgradnjo poslovne stavbe Rotonda ob Dunajski cesti za Bežigradom.		
Avtor:	npe/tz		
Gesla:	STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, GRADNJA STANOVANJ, STANOVANJSKA		
27. 02. 2023	www.sta.si	Stran/Termin:	SLOVENIJA
Naslov:	Ponudniki storitev lani s približno petino višjimi prihodki		
Vsebina:	Prihodek od prodaje storitev je bil lani za 18,4 odstotka višji kot v leto prej. Najbolj se je zvišal v gostinstvu, za več kot polovico. Decembra je bil prihodek nižji kot novembra in višji kot decembra predlani, je danes objavil državni statistični urad.		
Avtor:	zc/jb		
Gesla:	POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI		
27. 02. 2023	www.sta.si	Stran/Termin:	SLOVENIJA
Naslov:	Na sojenju Kovačiču in Raščanu zaslišana nekdanja lastnica M&M Consultinga		
Vsebina:	Na mariborskem sodišču so danes nadaljevali sojenje nekdanjemu predsedniku uprave Nove KBM Matjažu Kovačiču in nekdanjemu prvemu človeku Dela Revij Mateju Raščanu zaradi očitkov o domnevno spornih poslih pri preprodaji delnic elektro podjetij. Med drugim je bila zaslišana nekdanja lastnica družbe		
Avtor:	gm/zc		
Gesla:	ETAŽNA LASTNINA		
27. 02. 2023	www.sta.si	Stran/Termin:	SLOVENIJA
Naslov:	Ljubljanski mestni svetniki potrdili dodatek za delovno uspešnost direktorici ZD Ljubljana		
Vsebina:	Ljubljanski mestni svetniki so s 24 glasovi za in 15 proti potrdili dodatek za delovno uspešnost direktorici ZD Ljubljana Antoniji Poplas Susič za leto 2021. Svetniki Levce so sicer predlagali, da se zaradi pomanjkanja družinskih zdravnikov in števila neopredeljenih pacientov ta točka umakne iz dnevnega reda,		
Avtor:	npe/lem		
Gesla:	STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE		
27. 02. 2023	https://www.24ur.com/	Stran/Termin:	SLOVENIJA
Naslov:	Stanovanjske soseske rastejo kot gobe po dežju. Kaj pa šole in vrtci?		
Vsebina:	Ljubljanske osnovne šole trenutno obiskuje 6.184 učencev več kot pred trinajstimi leti. Skozi leta se je vpis povečeval, v aktualnem šolskem letu pa je prvič vpisanih manj učencev kot leto pred tem. Kljub temu nekatere šole še vedno beležijo velik vpis in s tem tudi prostorsko stisko, zato preurejajo knjižnice v		
Avtor:	Nina Šašek		
Gesla:	CENE NEPREMIČNIN		
28. 02. 2023	Dnevnik	Stran/Termin: 9	SLOVENIJA
Naslov:	V Domžalah bi uredili skate park		
Vsebina:	Domžalski občinski svet je potrdil nadaljevanje projekta ureditve skate parka v Domžalah, kije za nekaj časa obležal v predalu. Resno se bodo lotili tudi prenavljanja šol, v pripravi pa je tudi dokumentacija za prenovo največjega domžalskega vrtca Urša.		
Avtor:	vl		
Gesla:	UPRAVNIK		
28. 02. 2023	Finance	Stran/Termin: 2	SLOVENIJA
Naslov:	Obseg tujih naložb je pri nas v 30 letih z manj kot milijarde zrasel na 18,4 milijarde evrov		
Vsebina:	Tuji vlagatelji najpogosteje vlagajo v predelovalno industrijo		
Avtor:	ALBINA KENDA		
Gesla:	POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI		
28. 02. 2023	Finance	Stran/Termin: 10	SLOVENIJA
Naslov:	Vse to lahko marca kupite na dražbah		
Vsebina:	Do konca marca se napovedujejo številne zanimive nepremičninske dražbe. Pogledali smo, kaj vse bo naprodaj, in izbrali najzanimivejše.		
Avtor:	ALEŠ PERČIČ		
Gesla:	GRADNJA STANOVANJ		

28. 02. 2023	Finance	Stran/Termin: 12	SLOVENIJA
Naslov:	Stanovanje kot naložba? Iz najemnin ne bo pogače		
Vsebina:	V osmih večjih slovenskih mestih smo preverili, koliko povprečno stane 50 kvadratnih metrov veliko stanovanje, kakšni so najemnine in stroški ter v koliko letih se naložba povrne		
Avtor:	VASILIJ KRIVEC		
Gesla:	STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, ZAKON O NEPREMIČNINSKEM POSREDOVANJU,		
28. 02. 2023	Gorenjski glas	Stran/Termin: 7	SLOVENIJA
Naslov:	javna tribuna z ministrom Maljevcem		
Vsebina:	Jutri ob 18. uri bo v Layerjevi hiši v Kranju potekala javna tribuna Minister posluša. Minister za solidarno prihodnost Simon Maljevac bo odgovarjal na vprašanja obiskovalcev in prisluhnil njihovim predlogom in pobudam za izboljšave na področjih javnih najemnih stanovanj in dolgotrajne oskrbe.		
Avtor:			
Gesla:	NAJEMNA STANOVANJA		
28. 02. 2023	Primorske novice	Stran/Termin: 3	SLOVENIJA
Naslov:	S 100 državnimi milijoni do prvih 3000 stanovanj		
Vsebina:	Da moramo v Sloveniji povečati in pospešiti gradnjo javnih stanovanj, čivkajo že ptički, hkrati pa o tem prihaja vedno več pobude s strani vlade. Kaj o državnih načrtih pravijo nepremičninski poznavalci- so realistični?		
Avtor:	Neža Mlakar		
Gesla:	STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA, NEPREMIČNINSKA		
28. 02. 2023	Primorske novice	Stran/Termin: 9	SLOVENIJA
Naslov:	Banke služijo, za komitente pa ni obresti		
Vsebina:	Ljubljana Deponenti v naših bankah postajajo nezadovoljni, ker na depozite skoraj ne prejemajo obresti Razlike med posojilnimi in depozitnimi obrestnimi merami so v Sloveniji izrazito velike- predvsem v škodo bančnih komitentov, medtem ko banke in njeni lastniki trenutno (še) služijo na veliko.		
Avtor:	Damijan Toplak		
Gesla:	CENE NEPREMIČNIN		
28. 02. 2023	Štajerski tednik	Stran/Termin: 9	SLOVENIJA
Naslov:	Odkup Petrolove koncesije dobil zeleno luč svetnikov		
Vsebina:	Destnik Kar ni uspelo Francu Pukšiču, je Vlasti Tetičkovič Toplak		
Avtor:	Senka Dreu		
Gesla:	GRADNJA STANOVANJ		

27. 02. 2023	www.sta.si	Stran/Termin:
Naslov:	Ljubljanski mestni svet tudi o več podlagah za nove	Naklada:
Avtor:	npe/tz	Površina/Trajanje: 1,00
Rubrika/Oddaja:	Žanr: SPLETNI ČLANEK	
Gesla:	STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, GRADNJA STANOVANJ,	

HTML LINK

Ljubljana, 27. februarja - Ljubljanski mestni svet je na da

našnji seji glasoval o več prostorskih dokumentih, na podlagi katerih bodo investitorji v prihodnje lahko izvedli nekatere poslovno-stanovanjske projekte. Med drugim so sprejeli sklep o lokacijski preveritvi za nadgradnjo poslovne stavbe Rotonda ob Dunajski cesti za Bežigradom.

Lastnik poslovne stavbe Rotonda, družba RB One, za katero stoji družina Ažman, bi rad okroglo poslovno stavbo nadzidal za pet nadstropij oz. 41 metrov, nadzidava pa bo po načrtih, o katerih so v zadnjih tednih pisali v Dnevniku in Delu, prva lesena stolpnica v Ljubljani.

Prostorski načrt nadgradnjo sicer pogojuje z gradnjo podhoda pod Dunajsko cesto, a gre občina z lokacijsko preveritvijo, ki omogoča odstopanja od prostorskega načrta, investitorju na roko. Nadzidava bo tako možna brez podhoda. Opozicijske mestne svetnike je v razpravi zanimalo, zakaj se je Mestna občina Ljubljana odrekla podhodu. Samostojni mestni svetnik Jožef Horvat pa je dejal, da je tam že zdaj premalo parkirnih mest, zato ga je zanimalo, ali je predvideno tudi dodatno parkirišče za nove zaposlene.

Svetniki so dopolnili tudi občinski podrobni prostorski načrt za območje kompleksa javnega podjetja Voka Snaga med Povšetovo ulico in Poljansko cesto. Zanj je bil že izveden arhitekturni natečaj za novo sosesko z neprofitnimi stanovanji, ki bo po pisanju Dnevnika s 361 stanovanji eden največjih novih stanovanjskih projektov v zadnjih 20 letih.

Investitor je mestni javni [stanovanjski sklad](#), pri čemer pa finančna konstrukcija še ni znana. Na ljubljanski občini računajo predvsem na državne načrte za spodbujanje [stanovanjske gradnje](#).

Mestni svet je ob tem potrdil še dopolnjen odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje med Tolstojevo ulico in Mašera-Spasičevo ulico. Gre za območje nekdanje tiskarne Mladinske knjige za Bežigradom. Preobrazba območja se je že začela s prenovo nekdanje tiskarne v poslovno stavbo, sledila pa bo [gradnja stanovanjskega](#) kompleksa ob njej z do 240 stanovanji v treh večstanovanjskih objektih.

Projekt je po pisanju Financ ocenjen na 80 milijonov evrov. Investitor je družba Tolstojeva, za katero stoji britanski sklad Zetland Capital, ki v Črnučah že gradi sosesko Lagom.

Mestni svetniki so na seji potrdili tudi poslovni načrt javnega podjetja Žale. Načrtujejo prihodke v višini več kot 11,66 milijona evrov in odhodke v višini več kot 11,65 milijona evrov, pri čemer bi čisti dobiček znašal 10.600 evrov.

Vodja odseka za investicije Maja Žitnik je v odgovoru na vprašanje Levice o sečnji dreves na Rožniku dejala, da je odločbo za posek izdal Zavod za gozdove zaradi sanitarnih razlogov in pomladitve gozda. Po njenih besedah je večina drevja, ki so ga odstranili, predstavljala nevarnost za obiskovalce, "čeprav navzven niso kazali nobenih bolezenskih znakov". Sečnjo so sicer sredi januarja prekinili, nadaljnje korake pa bodo predstavili na torkovi redni novinarski konferenci župana.

Direktor podjetja Voka Snaga David Polutnik je na seji odgovoril na vprašanje svetnika Aleša Primca o gradnji kanalizacijskega kanala C0. Dejal je, da bo kanalizacijski kanal C0 neprepusten, saj cevi zagotavljajo vodotesnost, neprepustni pa so tudi spoji med betonskimi okviri. "Stiki so obdelani s trajno-elastičnim gradbenim kitom, spoj je fleksibilen in primeren za uporabo na vodovarstvenih območjih," je pojasnil v odgovoru.

Stranka Gibanje za otroke in družine je sicer pred sejo organizirala protest, na katerem so izrazili nasprotovanje gradnji kanala C0. Primc je na protestu dejal, da župan nima gradbenega dovoljenja za gradnjo kanala in okoljevarstvenih soglasij, saj je projekt razbil na toliko delov, da teh ne rabi. Meni, da kanal predstavlja trajno grožnjo za čisto pitno vodo v Ljubljani, kar je po njegovih besedah potrdil tudi Nacionalni inštitut za javno zdravje.

Primc je ob tem napovedal, da bo pred vsako sejo mestnega sveta organiziral protest pred mestno

hišo, "dokler v Ljubljani ne bomo imeli demokracije in se partnersko pogovarjali o reševanju problemov," je dejal.

"Ocenjujem, da je pomemben rezultat današnjega velikega shoda pred mestno hišo, da Janković danes ni nikomur vzel besede in nikomur prepovedal razprave," je Primc po seji povedal za STA. Na protestu se je po njegovi oceni zbralo okoli 500 ljudi.

27. 02. 2023 www.sta.si

Stran/Termin:

Naslov: Ponudniki storitev lani s približno petino višjimi prihodki Naklada:

Avtor: zc/jb

Površina/Trajanje: 1,00

Rubrika/Oddaja:

Žanr: SPLETNI ČLANEK

Gesla: POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI

HTML LINK

Prihodek od prodaje storitev je bil lani za 18,4 odstotka višji kot v leto prej. Najbolj se je zvišal v gostinstvu, za več kot polovico. Decembra je bil prihodek nižji kot novembra in višji kot decembra predlani, je danes objavil državni statistični urad. Prihodek od prodaje storitev se je lani zvišal v vseh opazovanih skupinah storitvenih dejavnosti. Najizraziteje se je zvišal v gostinstvu, in sicer za 56,9 odstotka. V zadnjem mesecu leta pa se je sicer prihodek od prodaje storitev v primerjavi z novembrom znižal, in sicer za 0,9 odstotka. Najbolj je upadel v strokovnih, znanstvenih in tehničnih dejavnostih (za 3,7 odstotka). Nižji je bil tudi v prometu in skladiščenju (za 2,4 odstotka) ter v informacijskih in komunikacijskih dejavnostih (za 0,8 odstotka). Višji pa je bil v [poslovanju z nepremičninami](#) (za 2,6 odstotka), v gostinstvu (za 2,0 odstotka) in v drugih raznovrstnih poslovnih dejavnostih (za 0,8 odstotka). Decembra 2022 v primerjavi z decembrom 2021 je bil prihodek od prodaje storitev višji za 11,2 odstotka. Najizraziteje se je povečal v gostinstvu (za 34,7 odstotka), sledile so druge raznovrstne poslovne dejavnosti (za 17,2 odstotka), strokovne, znanstvene in tehnične dejavnosti (za 13,5 odstotka), informacijske in komunikacijske dejavnosti (za 7,2 odstotka) ter promet in skladiščenje (za 6,7 odstotka). Nižji je bil na letni ravni le v [poslovanju z nepremičninami](#), in sicer za 3,6 odstotka.

27. 02. 2023 www.sta.si

Stran/Termin:

Naslov: Na sojenju Kovačiču in Raščanu zaslišana nekdanja

Naklada:

Avtor: gm/zc

Površina/Trajanje: 1,00

Rubrika/Oddaja:

Žanr: SPLETNI ČLANEK

Gesla: ETAŽNA LASTNINA

HTML LINK

Na mariborskem sodišču so danes nadaljevali sojenje nekdanjemu predsedniku uprave Nove KBM Matjažu Kovačiču in nekdanjemu prvemu človeku Dela Revij Mateju Raščanu zaradi očitkov o domnevno spornih poslih pri preprodaji delnic elektro podjetij. Med drugim je bila zaslišana nekdanja lastnica družbe M&M Consulting Jasna Mihelj Coustaury. Specializirano državno tožilstvo Kovačiču očita zlorabo položaja, ker naj bi z dvema posloma leta 2010 pridobil dober milijon evrov premoženjske koristi družbi Kandela, posla pa sta povezana z Raščanom, ki mu obtožnica očita pomoč pri omenjenem kaznivem dejanju. Kovačič naj bi kot predsednik uprave takrat še druge največje državne banke najprej sklenil posel, s katerim je Nova KBM od Kandelega kupila delnice Elektra Ljubljana, Elektra Primorska in Elektra Celje za skupno 1,7 milijona evrov, pri čemer naj bi se zavedal, da je dejanska vrednost delnic nižja in da te sploh ne kotirajo na borzi. Za oba posla, katerih cilj naj bi bil, da bi družba Kandela z denarjem, ki bi ga pridobila, plačala aro za nakup časopisne hiše Večer, je banka še isti dan sklenila terminski pogodbi, v skladu s katerima naj bi prvi paket delnic kupil M&M Consulting, drugega pa Vinag, ki pa po prepričanju tožilstva nista imela resnega namena kupiti delnic, vprašljiva pa je bila tudi njuna sposobnost plačila. Sodni senat pod vodstvom sodnice Karmen Krajnc je na današnji narok povabil ustanoviteljico in direktorico M&M Consultinga Jasno Mihelj Coustaury, ki kljub večkratnemu povpraševanju sodnice ni znala pojasniti, zakaj se je njena družba sploh odločila skleniti tvegano terminsko pogodbo za nakup omenjenih delnic, čeprav od tega ni imela nič, na koncu celo škodo, saj je ostalo tako brez delnic, ki so ostale v lasti banke, slednji pa so nekaj let pozneje morali po sklenjeni poravnavi plačati še nekaj deset tisoč evrov. Večkrat je zatrdila, da je šlo zgolj za uslugo Raščanu, za katero v zameno niso pričakovali nič, prav tako naj jih v to ne bi nihče silil. To naj bi storili, ker jo je Raščan prosil, pa čeprav naj pred tem z njim ne bi imela nobenih poslovnih odnosov, rekla je celo, da ga je poznala zgolj bežno. "Včasih pač človek naredi kakšno neumnost," je dejala priča. Dodala je še, da je Raščanu verjela, saj je bil v tistih časih ugleden poslovnež, ta pa jo je za pomoč prosil, ker naj njegova družba v tistem času ne bi imela dovolj prostih sredstev za sklenitev nekega posla, pri čemer sama ni vedela, zakaj točno potrebuje denar. Glede vloge Nove KBM je dejala, da se do sklenitve pogodbe o tem ni pogovarjala z nikomer iz banke, šele pozneje, ko je prišlo do težav in s tem pogovorov o podaljšanju terminske pogodbe, je stopila v stik z njimi, a nikoli s Kovačičem. Z njim in Raščanom naj bi se dobili samo enkrat, vendar takrat niso dorekli ničesar. Kot priča so danes zaslišali še Jerneja Jerenka, znanega iz zasebne tožbe Matjaža Kovačiča proti novinarju Roku Kajzerju, ki je v sodelovanju s kolegico Anuško Delić pisal o nekaterih nenavadnih poslih, povezanih s prav tako Raščanovo družbo Monera, prek katere je ta nameraval kupiti delnice Dela Revij. Jerenko je takrat kot priča toženih novinarjev na sodišču pričal glede prijateljstva med Kovačičem in Raščanom, saj je bil nekaj let v enem od mariborskih stanovanjskih blokov Raščanov sosed in tudi predstavnik etažnih lastnikov. Kot je povedal že takrat, pri tem pa je vztrajal tudi danes, je imel Raščan tam v lasti celotno najvišje nadstropje, razumela sta se, pomagal mu je celo urejati nekatere stanovanjske zadeve, je pa hkrati tudi trdil, da so se občasno v stanovanju nad njim dogajale glasne večerne zabave. Spomnil je, da so o nekakšnem "mariborskem penthousu", kjer naj bi se zbirala mestna smetana, v preteklosti nekateri mediji že poročali, tja pa da je prihajal tudi nekdanji prvi mož Nove KBM. Ta naj bi tam bil večkrat tudi sicer, občasno naj bi se vozil tudi z Raščanovim črnim mercedesom, za katerega si je vse do danes zapomnil celo registrsko številko. Raščan in Kovačič sta bila z njegovim pričanjem precej nezadovoljna, prvi je zanikal, da bi se pri njem dogajale kakršnekoli zabave, drugi pa je spomnil, da je Jerenko nekoč delal v hčerinski družbi Pristopa, katerega lastnik je Franci Zavrl, v tistem času partner novinarke Delić. Zagovornik Črt Šatej je ob tem dodal, da ne ve, zakaj je tožilka Mojca Pehan Žura sploh zahtevala zaslišanje priče, ki je govorila o dogajanju v letih 2011 in 2012, če se kazenska zadeva nanaša na leto 2008.

27. 02. 2023 www.sta.si

Stran/Termin:

Naslov: Ljubljanski mestni svetniki potrdili dodatek za delovno

Naklada:

Avtor: npe/lem

Površina/Trajanje: 1,00

Rubrika/Oddaja:

Žanr: SPLETNI ČLANEK

Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE

HTML LINK

Ljubljanski mestni svetniki so s 24 glasovi za in 15 proti potrdili dodatek za delovno uspešnost direktorici ZD Ljubljana Antoniji Poplas Susič za leto 2021. Svetniki Levice so sicer predlagali, da se zaradi pomanjkanja družinskih zdravnikov in števila neopredeljenih pacientov ta točka umakne iz dnevnega reda, a predlog ni bil sprejet. Poplas Susič bo tako za leto 2021 za mesto direktorice Zdravstvenega doma (ZD) Ljubljana dobila pet odstotkov dveh osnovnih plač direktorice v obdobju med aprilom in decembrom 2021, kar znaša 993,81 evra bruto. Za mesto namestnice direktorja za razvoj zdravstvene dejavnosti pa prav tako pet odstotkov redne delovne uspešnosti za obdobje od januarja do aprila 2021, kar znaša 116,17 evra bruto. Dodatek za redno delovno uspešnost bo za leto 2021 prejela tudi strokovna direktorica ZD Ljubljana Tea Stegne Ignjatovič v višini 1318,05 evra bruto in nekdanji direktor ZD Ljubljana Rudi Dolšek za obdobje med januarjem in aprilom 2021 v višini 628,27 evra bruto. Župan Zoran Janković je na današnji seji povedal, da je bilo leto 2021 leto epidemije, kjer je imel ZD Ljubljana ključno vlogo. Dodal je, da so tam cepili skoraj pol milijona ljudi in vzpostavili drive-in testiranje. Svetnica Gibanja Svoboda Dunja Labović Begović je dejala, da sta svet ZD Ljubljana in varuh človekovih pravic ugotovila, da vodstvo zavoda ni pripeljalo do današnjega stanja. Odhodi so po njenih besedah posledica dalj časa trajajočih obremenitev in želje po boljšem zaslužku, ne pa odnosa vodstva do zaposlenih. Svetniki opozicije so v razpravi direktorici očitali, da je v letu 2021 ZD Ljubljana zapustilo 11 družinskih zdravnikov. Svetnica SDS Maruša Babnik je dejala, da mnogo zdravnikov direktorici očita "neprofesionalen odnos in grdo obravnavo". Tudi samostojni svetnik Aleš Primc meni, da je osebje ZD Ljubljana zapustilo zaradi poniževalnega odnosa direktorice do podrejenih, ob čemer je spomnil na pisma zaposlenih. Svetnik Piratske stranke Jasmin Feratović pa je opozoril na pogoje in merila za dodelitev delovne uspešnosti, ki po njegovem mnenju niso dosežena. Opozicijski svetniki so sicer že pred sejo organizirali protest in čajanko, kjer so izrazili nestrinjanje z županom. Na protestu stranke Glas za otroke in družine je mestna svetnica Tina Bregant dejala, da je nagrajevanje direktorice "absurdna stvar", ko naj bi vodstvo kljub pomanjkanju zdravnikov delalo dobro. Na protestu so sicer bolj kot na situacijo v zdravstvu opozorili na gradnjo kanalizacijskega kanala C0. Člani Piratske stranke pa so pred mestno hišo zbirali zgodbe o izkušnjah občanov z delovanjem ZD v Ljubljani. Starejši so pričali, da so jih "pošiljali od vrat do vrat", starši pa, da ne morejo dobiti pediatra, je v izjavi za medije dejal Feratović. Z mesta predstavnika Mol v svetu ZD Ljubljana so mestni svetniki razrešili mestnega svetnika Matjaža Vedeta, saj je kot član sveta ZD Ljubljana na seji sveta direktorico zavoda Antonijo Poplas Susič podprl, nato pa je v zahtevi za sklic izredne seje podpisal njeno razrešitev. Pobudo za njegovo razrešitev je na prvi izredni seji mestnega sveta sredi januarja dal že podžupan Boštjan Koritnik, a so takrat odločili, da o tem odločala komisija za imenovanja. Ta je zdaj ocenila, da je Vedetovo "postopanje nesprejemljivo". Sicer pa so svetniki na seji potrdili dodatek za redno delovno uspešnost tudi direktorici javnega zavoda Šport Ljubljana Tatjani Polajnar za leto 2021 v višini 1952,90 evra bruto in dodatek za delovno uspešnost iz naslova povečanega obsega dela za leto 2022 v višini 20 odstotkov njene osnovne plače, kar znaša 7811,64 evra bruto. Svetnica NSi Mojca Sojar je sicer zahtevala umik te točke iz dnevnega reda seje, saj je med gradivi manjkal sklep zavoda o podelitvi dodatka in finančna ter vsebinska utemeljitev, a svetniki predloga niso podprli. Med razpravo so na nepopolno gradivo opozorili tudi drugi svetniki ljubljanske opozicije. Mestni svet je danes potrdil še nov uredniški odbor glasila Ljubljana, nadzorni svet javnega stanovanjskega sklada, volilno komisijo Mol in nadzorni odbor Mol. Ob tem so sprejeli več sklepov o prenehanju delovanja in imenovanju novih predstavnikov v svete zavodov ter podali pozitivna mnenja h kandidaturam za ravnatelje zavodov.

27. 02. 2023 <https://www.24ur.com/>

Stran/Termin:

Naslov: Stanovanjske soseske rastejo kot gobe po dežju. Kaj pa Naklada:

Avtor: Nina Šašek

Površina/Trajanje: 1,00

Rubrika/Oddaja:

Žanr: SPLETNI ČLANEK

Gesla: CENE NEPREMIČNIN



HTML LINK

24UR

NOVICEŠPORTPOP INPOPKASTVREMECESTESVEŽETV ODDAJE...

1°C

Slovenija

Črna kronika

Tujina

Gospodarstvo

Znanost in tehnologija

Preverjeno

Fokus

Inšpektor

Svet

SVEŽE

6:00 Laura in Borče po 18 letih zakona: Ne kregava se, ker veva, kje je meja

SLOVENIJA

Stanovanjske soseske rastejo kot gobe po dežju. Kaj pa šole in vrtci?

Ljubljana, 27.02.2023, 17:17 | Posodobljeno pred 10 minutami

PREDVIDEN ČAS BRANJA: 13 min

AVTOR

Nina Šašek

KOMENTARJI

0

f

Ljubljanske osnovne šole trenutno obiskuje 6.184 učencev več kot pred trinajstimi leti. Skozi leta se je vpis povečeval, v aktualnem šolskem letu pa je prvič vpisanih manj učencev kot leto pred tem. Kljub temu nekatere šole še vedno beležijo velik vpis in s tem tudi prostorsko stisko, zato preurejajo knjižnice v učilnice, zmanjšujejo jedilnice in ukinjajo prostore za vadbo. Gasijo požare, ene bolj, druge manj uspešno. Najhuje pa je, da nekatere, ki so že obremenjene, čaka še nov val vpisa, saj so na njihovem območju zaživele velike stanovanjske soseske. S prostorsko stisko v vrtcih in šolah pa se soočajo tudi v drugih mestih, ki zadnja leta beležijo trend priseljevanja. V eni od postojnskih osnovnih šol imajo pouk celo v zbornici.

24UR

OGLAS

Izgradnja novih sosesk, ki so namenjene mladim družinam, s seboj prinaša kar nekaj urbanističnih izzivov oziroma zahtev, med drugim tudi iskanje odgovora na vprašanje, ali je v šolskem okolišju, kamor spada nova soseska, na voljo dovolj prostora v vrtcih in v osnovni šoli? Ne gre namreč za priselitev desetih družin, pač pa včasih tudi sto in več. In če ima v Sloveniji družina v povprečju 1,56 otroka, potem je lahko v naselju s skoraj 500 novimi stanovanji, tudi več sto otrok, ki potrebujejo svoje mesto v vrtcu in šoli. Prav nič drugače ni v mestih, ki zaradi visokih cen stanovanj v prestolnici, beležijo trend priseljevanja. Župan Postojne opozarja, da zaradi pomanjkanja prostora v vrtcih in šolah iščejo kratkotrajne rešitve, hkrati pa

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

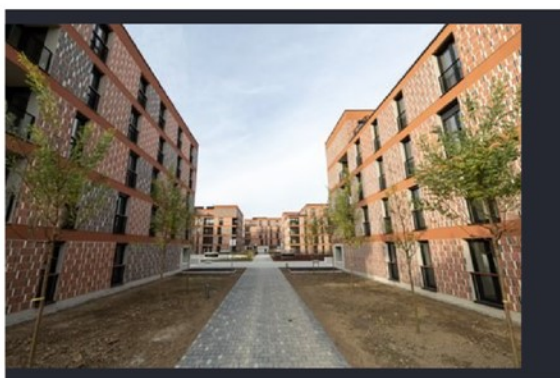
9



upajo na posluš države pri iskanju dolgotrajnih rešitev, kot bi bila gradnja nove šole.

Več sto novih stanovanj za mlade družine

Soseska Novo Brdo na Viču, ki je zaživela v letu 2022 in se je pridružila sosednji soseski Brdo II ter soseski Zeleni gaj ob Poti Rdečega križa, je ena največjih sosesk v prestolnici. Gre za veliko urbano območje, ki je precej spremenilo vaško podobo predela med Vičem in Vrhovci, hkrati pa se je z doselitvijo novih stanovalcev spremenila tudi starostna struktura prebivalstva. Medtem ko so trgovci takoj zaznali priložnost za zaslužek ob gradnji sosesk in v zgolj nekaj mesecih postavili na robu urbanega območja manjši trgovski center, pred časom pa se je na območju pojavil še en trgovec, pa so na ostalo ključno infrastrukturo očitno pozabili. Govorimo o vrtcih in šolah. Očitno so tisti, ki so skrbeli za prostorsko planiranje, računali, da okoliški vrtci in šole zmorejo prenesti naval novih priseljencev.



V soseski Novo Brdo je skupno 498 stanovanj v 18 objektih. FOTO: Luka Kotnik

Vsaka šola ima določen svoj šolski okoliš in 48. člen Zakona o osnovni šoli določa, da imajo starši pravico vpisati otroka v javno osnovno šolo ali v zasebno osnovno šolo s koncesijo v šolskem okolišu, v katerem otrok stalno oziroma začasno prebiva, javna osnovna šola oziroma zasebna osnovna šola s koncesijo v tem okolišu, pa je dolžna na željo staršev otroka vpisati. Lahko seveda otroka vpišete tudi v drugo osnovno šolo, a le, če ta šola s tem soglaša. Prav tako zakon določa, da lahko učenec med šolanjem prestopi na drugo osnovno šolo, če ta šola s tem seveda soglaša.

Kaj se zgodi, ko se na nekem delu šolskega okoliša namesto nekaj hiš in kmetij pojavijo večstanovanjski vila bloki, še več, ko zrastejo cele soseske za mlade družine? Naenkrat je več šoloobveznih otrok, ki jim pripada prostor v šoli, katere del okoliša so. V primeru soseske Novo Brdo in Brdo II ob Poti Rdečega križa gre za šolski okoliš OŠ Vič, medtem ko je druga stran ceste z naseljem Zeleni gaj del šolskega okoliša OŠ Vrhovci. Po podatkih, ki so nam jih posredovali, se je v zadnjih desetih letih število učencev na OŠ Vrhovci povečalo iz 455 na 763, oziroma iz 20 oddelkov na 31. Še posebej se je število učencev povečevalo v šolskem letu 2021/22, in sicer za 69 učencev. Kako se bo doseljevanje mladih družin v Novo Brdo poznalo čez nekaj let v šolskem okolišu OŠ Vič, lahko le predvidevamo, ne moremo pa tega zanesljivo napovedati, kar opozarjajo tudi na Mestni občini Ljubljana (MOL).

Vpisanih 6.184 učencev več kot pred trinajstimi leti

Namreč, kot pravijo na MOL, je število vpisov odvisno od več dejavnikov, tudi od števila odložitve šolanja (ki se zadnja leta povečuje), pa prepisov na druge šole, preselitev, ali gre za centralno ali podružnično šolo, koliko otrok s posebnimi potrebami je vključenih v posamezni oddelok, od 2. razreda dalje pa še od števila ponavljalcev. V obdobju od 2009 do 2022 se je število osnovnošolcev v ljubljanskih javnih šolah povečalo z 19.172 na 25.356, kar pomeni, da ljubljanske osnovne šole letos obiskuje 6.184 učencev več kot pred trinajstimi leti.

Se je pa v aktualnem šolskem letu zgodilo, da je prvič manj vpisanih otrok v OŠ na območju MOL, in sicer 23 otrok manj, a so kljub temu morali odpreti osem dodatnih oddelkov. To kaže na veliko prostorsko neenakost med posameznimi predeli MOL, zato ni prav nič presenetljivo, da za določene predele poročamo o prenatrpanih šolah, ki beležijo hude prostorske stiske, nekeje pa so razredi celo manjši od povprečne velikosti. V aktualnem šolskem letu je povprečno število učencev v oddelku javnih šol 22,51, kar je glede na leto prej rahlo manj.

Ravnateljica OŠ Vrhovci: Izgradnja nove šole je nujno potrebna

Ravnateljica OŠ Vrhovci **Marjanca Vampelj** je na naša vprašanja, ali beležijo povečan vpis, odgovorila



pritrdilno. Kot je pojasnila, se število oddelkov na OŠ Vrhovci vse od šolskega leta 2015/2016 povečuje zaradi novih naselij. Ves čas povečanega števila vpisanih učencev so v sodelovanju z MOL spreminjali namembnost šolskih prostorov. Tako je v šolskem letu 2020/2021 potekala prenova južnega trakta šole, kjer so pridobili štiri nove učilnice. Trenutno pa se končuje prenova malega in velikega igrišča, s čimer bodo delno rešili prostorsko stisko v telovadnicah.

A je kljub prenovi in širjenju šole še vedno precejšnja stiska na šoli. Pouk namreč poteka tudi v knjižnici, a so kljub vsemu temu učenci deležni ustrezne izobrazbe, saj pouk poteka v skladu z letnim delovnim načrtom, dodaja ravnateljica. Prav tako število učencev v posameznih oddelkih ne presega s pravilnikom določenega normativa, kljub prostorski stiski pa še niso zavrnil nobenega otroka iz šolskega okoliša. Jo pa vendarle skrbi bližnja prihodnost, saj podatki iz uradne evidence rojstev kažejo, da se bo tudi naslednjih pet let povečeval vpis na šolo. *"Ker nimamo več prostorskih kapacitet, bomo skupaj z ustanoviteljem iskali nadomestne lokacije. Menim, da je izgradnja nove šole Brdo nujno potrebna,"* opozarja ravnateljica.



Številne šole se soočajo z naraščanjem vpisa otrok, mnogi ravnatelji z ustanoviteljem iščejo zasilne rešitve, vse, da se zagotovi čim bolj ustrezne pogoje za izvajanje pouka. | FOTO: Shutterstock

Peticija za izgradnjo nove šole

Da so razmere zrele za novo šolo, opozarjajo tudi avtorji in podpisniki peticije ***Za razbremenitev osnovne šole Vič, izgradnjo nove šole na Cesti na Brdo in nujno ureditev obstoječe, dotrajane infrastrukture na OŠ Vič***. Gre za civilno družbo, ki je prve podpise začela zbirati v začetku novembra lani, zaenkrat pa je peticijo podpisalo dobrih 900 oseb. V njej od MO Ljubljana zahtevajo, da nemudoma zmanjša šolski okoliš OŠ Vič tako, da bo povprečno število otrok na razred na OŠ Vič primerljivo s povprečjem drugih osnovnih šol v območju MOL. Kot navajajo, je na viški šoli povprečno število učencev na razred dobrih 25, medtem ko je ljubljansko povprečje 22,51. A to je še vedno precej pod normativom, ki znaša 28+2 učenca na razred. Prav tako zahtevajo naj MOL pristopi k ureditvi stanja celotne šolske

infrastrukture obeh enot - Tržaška in Abramova, zlasti pokritih športnih površin. Od MOL zahtevajo, naj v investicijski načrt za leto 2023 nepreklicno vključi izgradnjo nove šole ob Cesti na Brdo, ki naj poteka čim hitreje in ob največjem prizadevanju MOL. Zadnji dve točki pa se nanašata na ločenost dveh šolskih enot - stare in nove ter na varno šolsko pot, ki naj bo vzpostavljena in označena med njima.

Ali OŠ Vič res ne zmore več?

Medtem ko so avtorji peticije zelo kritični do prostorskega stanja na OŠ Vič, pa tudi glede prostorskega planiranja mestne občine, ki ji očitajo, da ob podeljenih dovoljenjih za gradnjo tako velikih stanovanjskih sosesk zanemara investicije v šole in ostalo spremljajočo infrastrukturo, pa ravnatelj OŠ Vič, **Sašo Vlah**, peticije ne želi komentirati. Zagotavlja, *"da imajo učenci zagotovljen prostor v oddelku, da imajo priskrbljen topli obrok in da so seveda po njihovi želji vključeni v dejavnosti, ki jih ponuja šola."* Sicer priznava, da se je število učencev od leta 2013 do danes povečalo, vendar pa v nobenem oddelku ne presegajo normativa določenega s strani ministrstva za izobraževanje.

Če so imeli še v šolskem letu 2012/13 vpisanih 772 učenca in 35 oddelkov, je v v šolskem letu 2021/22 število vpisanih otrok preseglo tisoč. Aktualno šolsko leto imajo vpisanih že 1077 učencev, na šoli pa je kar 43 oddelkov. Kljub spreminjanju naselij v njihovem šolskem okolišu, kar pomeni med drugim tudi gradnjo novih stanovanjskih sosesk, jim je do sedaj uspelo vpisati vse učence, ki so za vpis izrazili željo. So pa zato njihovi razredi številčnejši.

Ravnatelj Vlah opozarja, da se viška osnovna šola ne bo širila, glede izgradnje morebitne nove šole na Brdu, pa pravi, da o tem ne odloča on. *"Sicer pa sva obe šoli Vič in Vrhovci v navezi z ustanoviteljico, saj jim*



moramo pošiljati podatke glede vpisa bodočih učencev," dodaja. Po njegovih besedah so na OŠ Vič v zadnjih letih znatno izboljšali pogoje za izvajanje pouka tako na Tržaški, kot na Abramovi. "Na Abramovi je bila nedavno izvedena novogradnja prizidka z dvema novima matičnima učilnicama, garderobama z opremo in novim požarnim stopniščem, ob tem je bila urejena tudi okolica prizidka in nova učilnica na prostem. Dodatne kapacitete za pouk smo pridobili tudi z novo ureditvijo knjižnice v osrednji avli, prav tako pa je bilo poskrbljeno za ostale manjše investicije."

Avtorji peticije sicer navajajo, da bo OŠ Vič v trendu naraščanja vpisa najverjetneje absolutno in tudi normativno prenapolnjena najkasneje v prihodnjih treh letih, verjetno pa precej prej, saj so imele pri odločbah o upravičenosti do najema neprofitnih stanovanj v soseski Novo Brdo prednost družine z večjim številom otrok in družine z majhnimi, torej predšolskimi otroci, zato se večji vpisni val na OŠ Vič pričakuje še v naslednjih nekaj letih.

Kdo bi torej moral poskrbeti, da se ob gradnji velikih stanovanjskih sosesk poskrbi tudi za izgradnjo nove ustrezne infrastrukture, kot so vrtci in šole? Na MOL na naša vprašanja odgovarjajo, da so šole in ustanovitelji (torej občine) dolžni dolgoročno poskrbeti za enakomerno zasedenost osnovnih šol in uravnoteženo prehajanje učencev med šolami različnih šolskih okolišev, zato pri zmogljivosti in potrebah vedno upoštevajo več bližnjih šol. Prav tako zagotavljajo, da usklajevanje med oddelki mestne uprave opravijo ob vsakokratnih spremembah in dopolnitvah Občinskega prostorskega načrta MOL. Zakaj torej ni v načrtu gradnja nove šole na Brdu, če pa je jasno, da se v sosesko pospešeno priseljujejo mlade družine z več otroki?

Težavno načrtovanje vpisa, na MOL predlagajo spremembo vpisnih pravil

Na MOL pojasnjujejo, da je načrtovanje vpisa zelo zahtevno, saj glede na zakonodajo na vpis učencev ne vpliva le število otrok, ki imajo stalno prebivališče na območju šole, pač pa tudi število otrok, ki imajo dejansko, lahko pa tudi fiktivno začasno prebivališče v posameznem šolskem okolišu. Na vpis otrok nadalje vpliva število odloženih vpisov v prvi razred osnovne šole, število prepisov z matične šole na osnovno šolo v drugem šolskem okolišu in število prepisov na osnovno šolo na območju MOL iz drugega šolskega okoliša (v povprečju je takšnih kar 20 odstotkov). Opozarjajo tudi, da se je povprečni delež odloženih vpisov v zadnjih enajstih letih izrazil povečal s 5,6 odstotka na 13,7 odstotka v tem šolskem letu. *"Podatki o vpisu ne odražajo dejanskih potreb v posameznem šolskem okolišu, prav tako ni nujno, da povečano ali zmanjšano število učencev pomeni tudi linearno povečano ali zmanjšano število oddelkov,"* opozarjajo v MOL in kot primer navajajo zadnje šolsko leto, ko je v celoti 23 učencev manj in osem oddelkov več v vseh šolah v vseh oddelkih v vseh razredih glede na lansko šolsko leto, saj se število oddelkov oblikuje glede na število učencev po razredih.

Ker pri vpisu glede na začasno prebivališče otrok prihaja do anomalij in zlorab, je MOL na MIZŠ podal pobudo za spremembo vpisnih pravil v šolo. *"Mnenja smo, da so potrebne spremembe v smeri razlikovanja statusa stalnega in začasnega prebivališča pri obveznem vpisu otrok v šolo ter z možnostjo oblikovanja enotnega šolskega okoliša z vsaj petimi ali šestimi šolami. Predlagamo, da MIZŠ pripravi predlog sprememb zakonodaje tako, da uredi status stalnega in začasnega prebivališča na način, da bo moč razlikovati en status od drugega, pri tem pa izvzeti ogrožene otroke v obravnavi centrov za socialno delo in otroke v reji, in s tem oblikovati prednostni vrstni red za vpis na šole, in rešitev, po kateri bo možno oblikovanje enotnega šolskega okoliša z vsaj petimi ali šestimi šolami, saj s tem lahko zmanjšamo pojav nepredvidljivih tveganj in zakonskih anomalij pri zagotavljanju enakomerne razporejenosti in izkoriščenosti šolskih prostorskih kapacitet ter vplivamo na gospodarno ter učinkovito rabo investicijskih in drugih sredstev MOL in MIZŠ, predvsem pa predlagane spremembe pomenijo veliko jasnejša izhodišča in boljše pogoje za zagotavljanje enakih pogojev za vse učence."*

Na MOL še zagotavljajo, da z investicijami v šolsko infrastrukturo skrbijo, da so objekti varni, okolju in

Z velikim razočaranjem smo starši, celotna skupnost na Viču, sprejeli novico, da se gradnja nove šole na lokaciji Brdo odmika v leto 2026. Brez vsebinskega pojasnila. Vmes pa se v MOL in v šolskem okolišu OŠ Vič dalje gradi druge objekte, bloke, trgovine, garaže. Nastaja Spar ob Tržaški cesti, načrtuje se menda gradnja Lidla pri Dolgem mostu.

—Avtorji peticije OŠ Vič ne zmore več!



uporabniku prijazni ter omogočajo kvalitetno izvedbo programa, ter da je na ravni celotne MOL število kapacitet v največji možni meri dolgoročno uravnoteženo s vpisom v vrtce in šole. A med prihodnjimi projekti (2023-2025) izgradnje nove OŠ na Brdu ni.

Težave na različnih koncih, reševanje z dograjevanjem in preurejanjem šol

Težave seveda niso le na Viču in Brdu, pač pa tudi v drugih predelih Ljubljane, kjer rastejo nove soseske. Zadnja leta so cene nepremičnin skokovito rastle, prav tako je bila velika potreba po gradnji predvsem stanovanj za mlade družine. Zaživel so številni gradbeni projekti, Ljubljana pa je še vedno mesto, kamor se priseljujejo ljudje, zlasti na njeno obrobje. Med šolami, ki bo zaradi prostorske stiske potrebovala dozidavo in nadzidavo ter prenovo tako prostorov vrtca kot šole, je tudi OŠ Savsko naselje, pa OŠ Spodnja Šiška, kjer bodo s prenovo uredili dodatne učilnice in vadbeni prostor. Kar štiri osnovne šole bodo v prihodnjih letih dobile novo telovadnico - OŠ Prule, OŠ Milana Šuštaršiča, OŠ Božidarja Jakca ter OŠ Ketteja in Murna, kjer bodo dozidali še nadomestni prizidek.

Številne šole so zaradi pomanjkanja prostora iskale rešitve tudi tako, da so zmanjševale prostor za skupna druženja, jedilnice, telovadnice, neke v knjižnicah naredile učilnice ali pa hodnike spremenile v prostor za knjižnico. Kot opozarjajo avtorji peticije, naj bi na OŠ Vič razpravljali celo o tem, da bi v prostoru zbornice bila učilnica. *"Absolutni normativ v razredih trenutno na OŠ Vič sicer še ni presežen, bo pa po analizi podatkov v nekaj letih, toda poudarjamo sledeče: presežen je normativ t.i. drugih prostorov, ki so potrebni za normalno izvedbo programa osnovnošolskega izobraževanja,"* opozarjajo.

Trend priseljevanja v Postojni polni vrtce in šole

V Postojni se s hudo prostorsko stisko soočajo na OŠ Miroslava Vilharja. Šola trenutno rešuje težavo tako, da pouk enega od razredov predmetne stopnje poteka v zbornici, štirje oddelki s prilagojenim programom pa gostujejo v knjižnici ter na Osnovni šoli Antona Globočnika. V preteklih tednih je Občina Postojna z vodstvi šol in s predstavniki izobraževalnih zavodov izvedla več srečanj, na katerih so izpostavili težave in morebitne rešitve zaradi prostorske stiske v šolah na Postojnskem. Poleg že omenjene osnovne šole bi nove prostore potrebovale tudi druge šole.

Na Osnovni šoli Miroslava Vilharja v Postojni deluje tudi podružnična šola s prilagojenim programom z nižjim izobrazbenim standardom in posebnim programom vzgoje in izobraževanja otrok in mladostnikov s posebnimi potrebami. Dodatne prostore zahteva tudi izvajanje dodatne učne pomoči. Na šoli je trenutno 780 otrok, 70 od teh s posebnimi potrebami, je za STA v torek povedal postojnski župan **Igor Marentič** in dodal, da se vpis otrok na oddelek s posebnimi potrebami še povečuje, vendar za peti oddelek šola nima razpoložljivih prostorov.



Ena od začasnih rešitev, ki bi začasno uredila omenjeno prostorsko stisko, je dopoldanska uporaba prostorov Ljudske univerze Postojna. FOTO: Shutterstock

Nedavno so v Postojni sicer zgradili nov prizidek na Osnovni šoli Antona Globočnika, kmalu bodo odprli tudi nov vrtec z dodatnimi desetimi oddelki. Vendar pa prostorska stiska na postojnskih šolah in tudi v vrtcu ostaja, zato bo to ena od prioriternih nalog v tem mandatnem obdobju. "Zagotovo je velik dejavnik, ki je povzročil prostorske stiske v naših šolah in vrtcih, trend priseljevanja. Postojna je družinam prijazno mesto, glede na naravo, oddaljenost od večjih mest, najdejo tukaj posamezniki višjo kakovost življenja, predvsem pa ima tudi strateško dobro pozicijo, kar pomeni, da sem k nam priseljujejo številni, ki niso sicer domačini. Zadnja leta je Postojna dom tudi številnim migrantom," je dejal Marentič.

Stiska s prostorom za vrtec in šolo pa je tudi na Osnovni šoli Prestranek. Na šoli je trenutno 190 učencev, trend vpisa pa se viša. Trenutno večino pouka za dodatno učno pomoč izvajajo v knjižnici in kabinetih.

Ker je gradnja novih šol odvisna tudi od podpore države oziroma sofinanciranja, lahko traja več let, pri čemer si prizadevajo za dolgotrajno rešitev. To bi bila uresničitev potrebnih investicij v postojnski občini, kot so širitev šole v Prestranku, nova podružnična šola z vrtcem v Bukovju in gradnja nove šole za otroke s posebnimi potrebami, saj širitev obstoječe šole ni mogoča.

ŠOLA VPIS LJUBLJANA PETICIJA PREZASEDENOST POSTOJNA

f t NATISNI



KOMENTARJI (0)

28. 02. 2023 Dnevnik

Stran/Termin: 9

Naslov: V Domžalah bi uredili skate park

Naklada: 15.822,00

Avtor: vl

Površina/Trajanje: 285,80

Rubrika/Oddaja: LJUBLJANA

Žanr: POROČILO

Gesla: UPRAVNIK



INVESTICIJE

V Domžalah bi uredili skate park

Domžalski občinski svet je potrdil nadaljevanje projekta ureditve skate parka v Domžalah, ki je za nekaj časa obležal v predalu. Resno se bodo lotili tudi prenavljanja šol, v pripravi pa je tudi dokumentacija za prenovo največjega domžalskega vrtca Urša.

Na občini Domžale so intenzivno pristopili k nadaljevanju državnih in občinskih projektov, ki so bili v preteklosti zaustavljeni. Tako so potrdili predlagane sklepe, med drugim za ograditev prometnega poligona v Jaršah in ureditev skate parka v Domžalah. Kot je pojasnila županja **Renata Kosec**, so svetnike seznanili z lokacijsko informacijo, ki je bila sicer pripravljena že dalj časa in je pogoj za gradnjo skate parka v športnem parku Domžale. »Občinski svet bo na naslednji, marčevski seji obravnaval predlog rebalansa proračuna za leto 2023, ki bo s prerazporeditvijo oziroma rezervacijo sredstev vključeval vse investicije v mirovanju in tudi nove investicije, za katere smo ocenili, da jih lahko izpeljemo do konca leta,« je dejala županja in med večjimi, ki so že bile napovedane in predstavljene, omenila širitev zdravstvenega doma v Domžalah. Dela naj bi se začela predvidoma prihodnje leto in končala leta 2026.

Sanacija in rekonstrukcija osnovne šole Roje

Naslednja večja občinska investicija je energetska sanacija in rekonstrukcija osnovne šole Roje. Vloga za gradbeno dovoljenje je že vložena in

Pri načrtovanju bomo začeli intenzivno sodelovati tudi s krajevnimi skupnostmi. Najkasneje do konca leta bomo skupaj z njimi oblikovali predloge za investicije po krajevnih skupnostih, ki so pomembne za kvaliteto bivanja.

Renata Kosec, županja Domžal

gradnja se bo začela takoj po pridobitvi gradbenega dovoljenja. Sredstva so že rezervirana v proračunu za leto 2023, potekajo pa tudi pogovori z drugimi občinami ustanoviteljicami, da bi ustrezno prilagodile svoje proračune. Med pomembne projekte sodi tudi ureditev prostorov in pogojev za delo v vzgojno-izobraževalnih zavodih v občini. »Nekaj aktivnosti

v zvezi s pripravo dokumentacije za ureditev prostorov sicer že poteka, vendar pričakujem, da bomo prioritete, kateri vrtce in šole se bodo prenavljali in v katerem segmentu, določili skupaj z vsemi ravnateljicami in ravnatelji vrtcev in šol v občini. Tako bomo vsi seznanjeni z načrtom investicij, za katerega bo dosežen načelni konsenz,« je razložila Koščeva in pojasnila, da je že v pripravi dokumentacija za rekonstrukcijo najve-



**V letih 2024 in 2025
bodo v Domžalah uvedli
participativni proračun, z
ločenim participativnim
proračunom za mlade.**

čjega vrtca v občini, Vrtca Urša, prav tako so že prejeli dokumentacijo za rekonstrukcijo osnovne šole Preserje pri Radomljah.

Pomemben projekt, ki mu v zadnjem času namenjajo veliko pozornosti, je tudi ureditev mestnega središča. Kot je županja že večkrat poudarila, si vsi, tako občanke in občani kot prebivalci, želijo urejeno mestno središče. Ob tem je dodala, da se bo urejanje središča lahko nadaljevalo, ko bodo uredili mirujoči promet. »Nagibamo se k ureditvi parkirišč P+R in parkirnih mest zunaj ožjega središča, v samem mestu pa k postopnemu uvajanju plačljivega parkiranja. Občane bomo redno obveščali o spremembah, posebej bomo vodili pogovore s skupinami, ki se jih spremembe neposredno dotikajo, kot so upravniki večstanovanjskih stavb, invalidi, lastniki električnih vozil ...«

**Obudili bodo aktivnosti za
prenovo kopališča Domžale**

V predlog rebalansa proračuna za leto 2023 bodo vključeni tudi drugi projekti, kot začetek aktivnosti za gradnjo večnamenske dvorane pri osnovni šoli Domžale, priprava dokumentacije za gradnjo centra za mlade oziroma mladinskega doma in dnevnega centra za starejše, obuditev aktivnosti za prenovu kopališča Domžale in drugo. Koščeva je še poudarila, da gre za večletne projekte tako zaradi urejanja dokumentacije kot potrebnih sredstev za njihovo izvedbo. »Pri načrtovanju bomo začeli intenzivno sodelovati tudi s krajevnimi skupnostmi. Najkasneje do konca leta bomo skupaj z njimi oblikovali predloge za investicije po krajevnih skupnostih, ki so pomembne za kvaliteto bivanja.« Prav tako je županja za prihodnje leto napovedala uvedbo participativnega proračuna, z ločenim participativnim proračunom za mlade. » x vl

28. 02. 2023

Finance

Stran/Termin: 2

Naslov: Obseg tujih naložb je pri nas v 30 letih z manj kot

Naklada: 4.965,00

Avtor: ALBINA KENDA

Površina/Trajanje: 578,72

Rubrika/Oddaja: DOGODKI IN OZADJA

Žanr: POROČILO

Gesla: POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI



Obseg tujih naložb je pri nas v 30 letih z manj kot milijarde zrasel na 18,4 milijarde evrov

Tuji vlagatelji najpogosteje vlagajo v predelovalno industrijo

ALBINA KENDA
albina.kenda@finance.si

V Sloveniji je bilo po stanju konec leta 2021 skupaj za 18,4 milijarde evrov tujih neposrednih naložb (TNN), pri čemer se je v omenjenem letu njihovo stanje povečalo za 1,7 milijarde evrov. Avstrija ostaja država, iz katere prihaja največ tujih naložbenikov pri nas, ti pa najpogosteje vlagajo v podjetja v predelovalni industriji. Pogledali smo, kako se je spreminjal obseg TNN pri nas, od kod prihajajo največji vlagatelji in kam vlagajo, kako se Slovenija primerja po obsegu TNN in kam so se na tuje naložbeno odpravila slovenska podjetja.

1. TNN so predlanskim zrasli za 1,7 milijarde evrov, na 18,4 milijarde evrov

Tuje neposredne naložbe (TNN) v Sloveniji so konec leta 2021 dosegle 18,4 milijarde evrov, glede na prejšnje leto pa so se povečale za 10,4 odstotka ali 1,7 milijarde, kažejo podatki Banke Slovenije (BS), objavljeni konec minulega leta.

- K 1,7-milijardnemu povečanju TNN so največ prispevale transakcije **povečanja neto dolga** do tujih lastnikov (794 milijonov evrov).
- Sledili so **reinvestirani dobički** (546 milijonov evrov), ki so po navedbah BS dosegli precej podobno raven kot v predkoronskih letih 2018 in 2019, medtem ko so se več kot podvojili glede na leto 2020, ko je zaradi covidne pandemije in ustavljanja javnega življenja s karantenami povsod po svetu prihajalo do krčenja gospodarskih aktivnosti. Od reinvestiranih dobičkov v letu 2021 jih je bilo več kot pol (natančneje 314 milijonov ali 57,5 odstotka) ustvarjenih v predelovalni industriji. Kot dodajajo pri BS, je bil leta 2020 obseg reinvestiranih dobičkov, ustvarjenih v predelovalnih dejavnostih, precej manjši in je dosegel 64 milijonov, saj so se tuji lastniki takrat odločali za večja izplačila dobičkov.
- Ne nazadnje so k zvišanju vrednosti TNN v Sloveniji prispevale tudi **transakcije lastniškega kapitala** (za 248 milijonov evrov).

V minulih 30 letih se je stanje na področju TNN z manj kot milijarde evrov v letu 1993 (spomnimo, takrat sicer še ni bilo evra, temveč njegov predhodnik ECU) povečalo na 18,39 milijarde evrov v letu 2021, za katero so na voljo najnovejši podatki.



2. Kako se Slovenija primerja po relativnem deležu TNN

Ker se države močno razlikujejo po velikosti ekonomij, se za primerjavo upoštevajo relativne vrednosti TNN, izražene v odstotnem deležu BDP posamične države.

V zadnjih 15 letih se v Sloveniji delež TNN ni krepil zgolj nominalno, temveč tudi relativno. Pri tem BS napotuje na podatke OECD, skladno s katerimi se je relativni delež tujih neposrednih naložb v Sloveniji z 21,5 odstotka v letu 2008 povečal na 34 odstotkov v letu 2021 (za leto 2021 sicer BS navaja podatek 35 odstotkov).

Pri tem ne gre spregledati dejstva, da se je obseg TNN v Sloveniji v letu 2021 glede na 2020 nominalno povečal za 1,7 milijarde evrov, relativno pa zmanjšal z 38 na 35 odstotkov (zaradi rasti BDP).

In kako se Slovenija po podatkih OECD po relativnih deležih primerja z drugimi državami? Kot rečeno, OECD navaja, da je relativni obseg TNN v Sloveniji konec leta 2021 dosegel 34 odstotkov BDP, s tem se je Slovenija umestila med Francijo (32 odstotkov BDP) in Dansko (36 odstotkov BDP).

Po relativnem deležu TNN v odstotkih BDP je Slovenija bliže starim članicam EU, kot je ob omenjeni dvojici, na primer, Nem-

čija, kjer je delež TNN konec leta 2021 znašal 26 odstotkov BDP, kot pa novim članicam EU iz srednje in vzhodne Evrope. Na Slovaškem je delež znašal 52 odstotkov BDP, na Madžarskem 58 odstotkov BDP, na Češkem 71 odstotkov BDP, v Estoniji 91 odstotkov BDP. Ni pa delež TNN velik le v novih članicah - med starimi se sem uvršča, denimo, Portugalska (71 odstotkov BDP).

Specifični primeri na področju TNN so Irska (271 odstotkov BDP) ali Nizozemska in Luksemburg zaradi strukture teh ekonomij oziroma njihovih ekonomskih modelov.

3. Glavna država investitorica je Avstrija

Med državami, od koder TNN prihajajo v Slovenijo, med največjimi že od leta 2016 na prvem mestu vztraja Avstrija, za njo je Luksemburg, za njim pa Švica.

Se je pa leta 2021 zgodila sprememba na četrtem mestu, saj je zdaj tam Hrvaška, vse do leta 2020 pa je bila četrta Nemčija, ki je zdaj peta. Kot navajajo pri BS, pomen pridobivata Madžarska in Ciper, izgublja pa Italija, Velika Britanija in Ruska federacija.

Pri BS še opozarjajo, da je pri TNN možno, da je njihov izvor prikrit zaradi lastniških struktur multinacionalk, kar je lahko posledica različnih dejavnikov, od katerih omenjajo dva, in sicer financiranje svetovnih proizvodnih mrež

ter optimiziranje davčnih in drugih zakonsko določenih bremen.

V zgornjem grafu so prikazani podatki za države, kjer so podjetja, ki so vlagala v Slovenijo, ne pa lastniki, ki imajo v lasti ta podjetja (izvorna država).

Po obeh merilih bi sicer Avstrija ostala največja naložbenica v Sloveniji (saj se je od tod steklo za 4,57 milijarde evrov TNN, ob upoštevanju izvorne države lastnika pa 2,82 milijarde evrov). Kot opozarjajo pri BS, je bilo konec leta 2021 največjo razliko med vrednostjo TNN po lastništvu oziroma po nadzoru (izvozni državi lastnika) zaznati pri Nemčiji in ZDA. V tem smislu, da denimo ameriške naložbe niso prihajale v Slovenijo iz ZDA, temveč iz kake druge države, prek podjetja, ki je v ameriški lasti. Po merilu izvornega lastništva so bile Nemčija in ZDA naložbeno veliko pomembnejše, pri čemer so nemški izvorni investitorji vlagali v Slovenijo prek povezanih družb in podružnic v Avstriji, ameriški izvorni investitorji pa prek Luksemburga.

4. Največ TNN pri nas je v predelovalni industriji

Glede sestave TNN po panogah podatki BS kažejo, da so TNN v Sloveniji najbolj osredotočeni na predelovalno industrijo, saj je v teh dejavnostih 31,8 odstotka vseh TNN. Sledijo finančne in zavarovalniške dejavnosti, kamor je šlo 21,3 odstotka vseh v Slovenijo natečenih TNN.

5. Rastejo tudi slovenske naložbe na tujem

Na področju TNN so dejavna tudi slovenska podjetja. Kot kažejo podatki BS, je stanje slovenskih ne-

posrednih naložb na tujem konec leta 2021 znašalo 7,8 milijarde evrov ali 11,8 odstotka več kot leto prej.

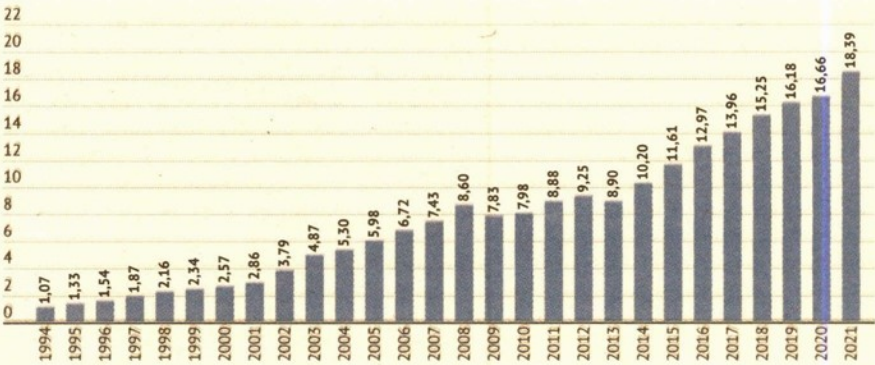
Pri tem je po podatkih BS petina naložb v tujini v posredni tuji lasti, ko že domači investitorji pripadajo tujim lastnikom, četrtna naložb pa je v obliki nepremičnin. V celotnih slovenskih neposrednih naložbah na tujem je lastniški kapital dosegel 86,7-odstotni delež (vključno z nepremičninami), preostali del pa je neto dolg tujih družb do slovenskih lastnikov.

Med prvimi petimi največjimi državami gostiteljicami slovenskih TNN so bile konec leta 2021 štiri države z območja nekdanje Jugoslavije. Prva je bila Hrvaška s stanjem 2,71 milijarde evrov, druga Srbija s stanjem 1,5 milijarde evrov, tretja BiH s stanjem 538 milijonov evrov, četrta Severna Makedonija s stanjem 458 milijonov evrov. Peta je bila Ruska federacija.



Gibanje tujih neposrednih naložb v Sloveniji zadnjih 30 let

v mrd EUR, po stanju konec leta



Vir: Banka Slovenije

Relativni obseg tujih neposrednih naložb v Sloveniji zadnjih 15 let

delež v % BDP, stanje konec leta



Vir: OECD

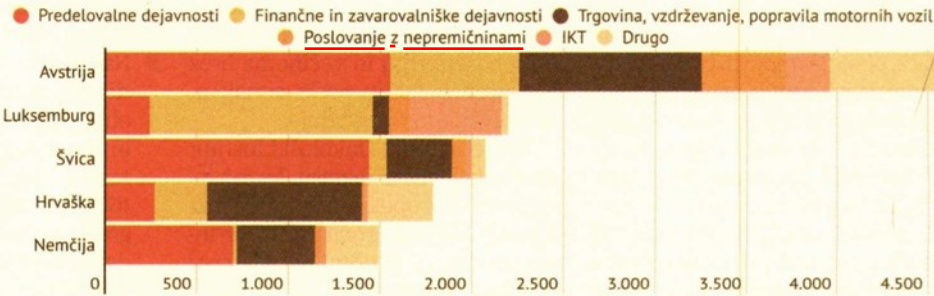


V katere panoge vlagajo največji tuji naložbeniki

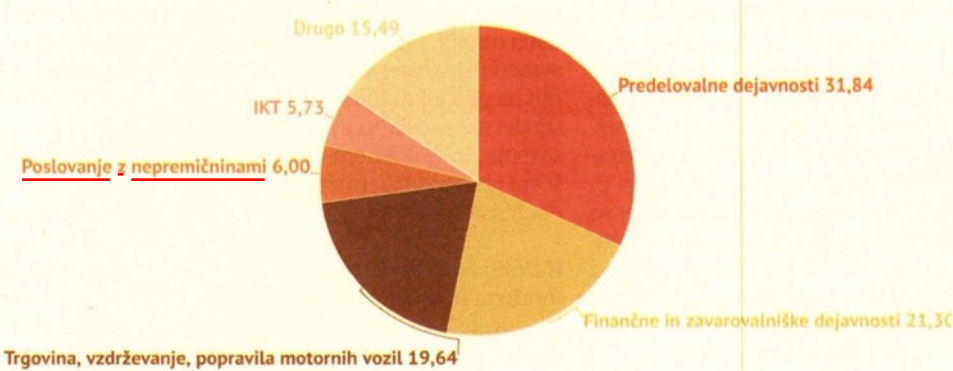
18,4 mrd EUR

tujih neposrednih naložb je bilo v Sloveniji po stanju konec leta 2021.

SESTAVA NALOŽB PO PANOGAH, KUMULATIVNO ZA VSE NALOŽBE, deleži v %



V KATERE PANOGE SO SE USMERILI VLAGATELJI IZ DRŽAV, IZ KATERIH JE BIL NAJVEČ NALOŽB, v mrd EUR



Vir: BS



Relativni delež BDP v izbranih članicah OECD

delež v % BDP, stanje konec leta



Vir: OECD

Pet največjih: od kod prihajajo tuji vlagatelji in v kaj vlagajo

v mrd EUR, stanje konec 2021 (v oklepaju delež v % od vseh naložb)



Op.: države so navedene po načelu države podjetja kot vlagatelja, in ne po izvorni državi lastnika tega podjetja vlagatelja.
Vir: BS



28. 02. 2023

Finance

Stran/Termin: 10

Naslov: Vse to lahko marca kupite na dražbah

Naklada: 4.965,00

Avtor: ALEŠ PERČIČ

Površina/Trajanje: 1.374,16

Rubrika/Oddaja: DRAŽBE.FINANCE.SI

Žanr: POROČILO

Gesla: GRADNJA STANOVANJ



Vse to lahko marca kupite na dražbah

F ALEŠ PERČIČ
ales.percic@finance.si

**Do konca marca se napoveduje-
jo številne zanimive nepremičnin-
ske dražbe. Pogledali smo, kaj vse bo
naprodaj, in izbrali najzanimivejše.**

Apartma v Kranjski Gori za 177.500 evrov

Okrajno sodišče na Jesenicah bo konec mar-
ca na drugi dražbi prodajalo večji apartma
v središču Kranjske Gore.

Gre za štirisobni apartma v dveh etažah,
ki mu pripadata še kletna shramba in par-
kirno mesto v kleti. Neto tlorisna površina
prostorov je 103,8 kvadratnega metra, od
tega je uporabne površine apartmaja 62,3
kvadratnega metra. Stanovanje ima dva bal-
kona, umeščeno je v mansardi večstano-
vanjskega objekta na naslovu Podbreg 25.

Prvotno je bilo stanovanje zasnovano kot
dvosobno, pozneje pa sta bili na podstrešju
urejeni še dve sobi. Iz cennitve izhaja, da so v
spodnjem delu apartmaja predprostor, spal-
nica, dnevni prostor s kuhinjo, jedilnico in
dnevno sobo, dva balkona in kopalnica. V
zgornji etaži sta dve spalnici.

Stanovanjski objekt, v katerem je apart-
ma, je bil zgrajen leta 2002 in je sestavljen
iz kleti, pritličja, nadstropja in mansarde.
Na vhodih v stavbo so nameščeni domofo-
ni, urejeno je daljinsko odpiranje vrat. Dvi-
gala v stavbi ni.

Stanovanje se je prvič prodajalo na draž-
bi novembra lani, a kupca, ki bi zanj ponu-
dil 231.700 evrov, kolikor je znašala ocenje-
na tržna vrednost, ni bilo. Od takrat je bila
narejena nova cenitev, ki je vrednost sta-
novanja postavila na 355 tisoč evrov. Ker
bo naprodaj na drugi dražbi, bo cena pri
polovici vrednosti, torej pri 177.500 evrih.
E-dražba bo 23. marca ob 10. uri.

Nedokončan apartma v Kranjski Gori za 360 tisočakov

Tudi DUTB bo na dražbi prodajala nedo-
končan apartma v središču Kranjske Go-
re. Apartma je v mansardi poslovno-sta-
novanjskega objekta na Borovški cesti 90,
v neposredni bližini smučišč, šole, vrtca in
zdravstvenega doma.

Apartma ima 74,9 kvadratnega metra
neto tlorisne površine, pripadajo mu dve
parkirni mesti v podzemni garaži, eno zu-
nanje parkirno mesto in manjša kletna
shramba. Izklicna cena je 360 tisoč evrov.

Ob tem omenimo, da je bil večji del stav-
be, v katerem je tudi apartma v lasti DUTB,
prodan na e-dražbi v izvršilnem postopku
oktobra lani. Kupec je tedaj za pet nedo-
končanih apartmajev in tri nedokončane
gostinske lokale, kletne shrambe in osem
parkirnih mest v garaži ponudil 2,44 mili-
jona evrov oziroma več kot dvakratnik iz-
klicne cene.

Koliko bi plačali za vilo v središču Ljubljane?

Lovska zveza Slovenije se je odločila za vnovi-
čen poskus prodaje staromeščanske vile Zla-
torog na Župančičevi ulici v središču Ljublja-
ne. Skupno je naprodaj 940 kvadratnih me-
trov zemljišč, na katerih stoji spomeniško za-
ščitena vila s pripadajočim dvoriščem in par-
kiriščem. Neto tlorisna površina vile je 333
kvadratnih metrov, sestavljena pa je iz štirih
etaž. Večji del vile je namenjen poslovni de-
javnosti, in sicer štirje poslovni prostori ve-
likosti od 107,9 do 246,9 kvadratnega metra.

Manjši del vile, dobrih 78 kvadratnih
metrov, pa zaseda stanovanje, ki je zase-
deno. V njem brez sklenjene najemne po-
godbe prebiva »žena pokojnega prejšnje-
ga imetnika stanovanjske pravice, na na-



slovu stavbe pa ima prijavljeno stalno prebivališče in plačuje neprofitno najemnino».

Ogled vile je možen vsak delovni dan do 31. marca, o terminu se je treba dogovoriti z organizatorjem. Ponudniki morajo do 31. marca vplačati 200 tisoč evrov varščine, dražba pa je razpisana za 14. april.

Kot je znano, je lovska zveza vilo neuspešno prodajala konec novembra lani, a takrat interesentov, ki bi za nakup plačali izključno ceno štiri milijone evrov, kolikor znaša ocenjena tržna vrednost vile, ni bilo. Tokrat izklicna cena ni določena, kar pomeni, da bo lahko vsak ponudil, kolikor bo ocenil, da je vila vredna.

Če bo v postopku zbiranja ponudb prišla vsaj ena ponudba v višini ocenjene tržne vrednosti, bo aprila sledila dražba. Če bodo ponudbe nižje, bo pogodba sklenjena z najboljšim ponudnikom, če bo soglasje k prodaji dal občni zbor LZS, izhaja iz razpisa dražbe.

Hiša v Šiški za okoli 400 tisočakov

Okrajno sodišče v Ljubljani bo na e-dražbi prodajalo stanovanjsko hišo na Kneza Koclja ulici v Šiški. Gre za končno vrstno hišo, ki je bila zgrajena leta 1956 in ima štiri etaže - polklet, visoko pritličje, nadstropje in mansardo. Parcela je velika 282 kvadratnih metrov. Neto tlorisna površina hiše je 302 kvadratna metra, od tega je uporabne površine okoli 163 kvadratnih metrov. V polkletu so pralnica, kurilnica, shramba in pomožni prostori. V pritličju so garaža, dnevna soba, kuhinja z jedilnico, spalnica, kopalnica, shramba in hodnik.

V mansardi so večji bivalni prostor, kopalnica, kabinet in dve sobi. Hiša je na dobri lokaciji; do najbližje postaje LPP je 200 metrov, do priključka na obvoznico 1,2 kilometra, do centra Ljubljane pa približno 2,5 kilometra.

Cenilec je tržno vrednost hiše ocenil na 392 tisoč evrov, za kolikor bo hiša naprodaj na prvi e-dražbi 15. marca ob 10. uri.

Hiša v Mostah pri Komendi za 330 tisočakov

Veni od izvršb je naprodaj stanovanjska hiša, polovica dvojčka v Mostah pri Komendi. Kot izhaja iz cenoitve, je bila hiša zgrajena leta 2011 in ima 176 kvadratnih metrov neto tlorisne površine. Zgrajena je v treh etažah. V pritličju so predprostor, večji bivalni prostor z izhodom na teraso, spalnica in kopalnica. V nadstropju so dve sobi, garderoba in kopalnica. V mansardi je večja soba. Hiša je vseljena in dobro vzdrževana, izhaja iz cenoitve.

Na zemljišču, ki meri 385 kvadratnih metrov, je še manjši pomožni objekt. Sodni cenilec je tržno vrednost ocenil na 388 tisoč evrov, na prvi e-dražbi bo naprodaj za 330 tisoč evrov. Okrajno sodišče v Kamniku je e-dražbo sklicalo za 21. marec ob 9. uri.

Stanovanjska hiša v Dravljah za 200 tisočakov

Okrajno sodišče v Ljubljani bo v nepravdnem postopku prodajalo stanovanjsko hišo v Ulici bratov Babnik v Dravljah. Hiša stoji na 368 kvadratnih metrov velikem zemljišču, od tega je okoli 145 kvadratnih metrov zemljišča pod stavbo, izhaja iz podatkov Gursa. Hiša ima 164,8 kvadratnega metra neto tlorisne površine, uporabne površine je 122,5 kvadratnega metra.

Cenitev hiše ni bila narejena, ker sta se stranki dogovorili o vrednosti hiše. Na prvi dražbi junija lani je bila hiša naprodaj za 400 tisoč evrov, na drugi e-dražbi, ki bo 4. aprila ob 9. uri, pa bo naprodaj za pol manj, torej 200 tisoč evrov.

Na portalu sodišča je med prilogami objavljenih tudi več rešitev za preoblikovanje hiše v enostanovanjski, dvostanovanjski ali poslovno-stanovanjski objekt.

Dvosobno stanovanje v Kranju za 153 tisočakov

Okrajno sodišče v Kranju bo na e-dražbi prodajalo dvosobno stanovanje na Ulici Janeza Puharja v stanovanjski soseski Planina v Kranju. Stanovanje je v četrtem nadstropju stanovanjskega bloka. Neto tlorisna površina stanovanja je 75,8



kvadratnega metra, od tega je 67,3 kvadratnega metra uporabne površine. Stanovanju pripadata klet (3,7 kvadratnega metra) in balkon velikosti 4,3 kvadratnega metra.

Stanovanje je nekaj let zapuščeno in potrebno temeljitega čiščenja - iz ceditve izhaja, da so bili v času ogleda v stanovanju goli. Vrednost stanovanja je ocenjena na 170 tisoč evrov, na prvi e-dražbi bo naprodaj za 153 tisoč evrov.

■ Podrobnosti in povezave do dražb, ki jih omenjamo v članku, dobite v spletnem članku na povezavi: <https://drazbe.finance.si/9009002>.

■ Vila Zlatorog, Ljubljana.
Izklicna cena ni določena.



■ Pisarne, Koper.
Izklicna cena je 250 tisoč evrov.





■ Apartma,
Kranjska Gora.
Izklicna cena je
177.500
evrov.



■ Stanovanjska
hiša, Moste pri
Komendi. Izklicna
cena je
330 tisoč
evrov.





Dražba bo 23. marca ob 12.30, zadnji rok za varščino je 20. marec.

Dvosobno stanovanje v Kranju za 71 tisočakov

Okrajno sodišče v Kranju bo na e-dražbi prodajalo dvosobno stanovanje v četrtem nadstropju večstanovanjskega bloka v stanovanjski soseski Planina v Kranju. Kot izhaja iz cennitve, gre za stanovanje neto tlorisne površine 79,6 kvadratnega metra. Sestavljeno je iz kuhinje z jedilnico in dnevne sobe, dveh sob, predsobe, kopalnice z WC. Stanovanje ima balkon, shramba pa je v kleti bloka.

Sodni cenilec je vrednost stanovanja ocenil na 102 tisoč evrov, na prvi dražbi bo naprodaj za 71.400 evrov. Spletna dražba bo 27. marca ob 9. uri.

Stanovanje na Fužinah za 152 tisočakov

Okrajno sodišče v Ljubljani bo v eni od izvršb prodajalo dvosobno stanovanje v tretjem nadstropju večstanovanjskega bloka na Preglovmem trgu 7 na Fužinah. Kot izhaja iz cennitve, gre za stanovanje neto tlorisne površine 59,1 kvadratnega metra, ki mu pripadata kletna shramba in balkon. Stavba je bila zgrajena leta 1984. Od središča Ljubljane je oddaljena okoli štiri kilometre, od uvoza na obvoznico pa 1,2 kilometra. Do najbližje postaje LPP je 300 metrov.

Stanovanje bo na prvi e-dražbi naprodaj po izklicni ceni 152 tisoč evrov, kar je enako ocenjeni vrednosti stanovanja. E-dražba bo 29. marca ob 10. uri.

Gostinski lokal za Bežigradom za 261 tisočakov

Okrajno sodišče v Ljubljani bo na e-dražbi prodajalo gostinski lokal v pritličju večstanovanjske stavbe na Vurnikovi ulici 3 za Bežigradom, blizu ljubljanske železniške postaje. Vhod v gostinski lokal je iz pasáže objekta. Neto tlorisna površina lokala je 26,3 kvadratnega metra, pripada pa

mu še 67 kvadratnih metrov veliko skladišče v kleti objekta. Poleg tega se skupaj z lokalom prodaja tudi parkirno mesto v kletni garaži.

V času izdelave cennitve, leta 2019, lokal ni obratoval. Sodni cenilec je vrednost ocenil na 261.904 evre, za toliko bo naprodaj na prvi e-dražbi 29. marca ob 9. uri.

Pisarne v Kopru za 250 tisočakov

Okrajno sodišče v Kopru je razpisalo drugo e-dražbo za poslovne prostore v poslovni stavbi na Ferrarski ulici 14 v središču Kopra. Potem ko na prvi dražbi ni bilo zanimanja za nakup po izklicni ceni 350 tisoč evrov, je izklicna cena tokrat sto tisoč evrov nižja in znaša 250 tisoč evrov, kar je okoli 1.260 evrov za kvadratni meter.

Kot izhaja iz cennitve, gre za pisarne v drugem nadstropju objekta, skupne površine 197 kvadratnih metrov. Prostori so dobro vzdrževani. Stavba je bila zgrajena leta 1980, v njej je 129 poslovnih prostorov. E-dražba bo 17. marca ob 9. uri.

Zemljišče za gradnjo stanovanj za Bežigradom

V stečaju podjetja Vrankovič je odprta priložnost za gradnjo stanovanjskega projekta v Kamniški ulici ob Sportnem parku Šiška. Skupno je naprodaj 1.754 kvadratnih metrov zemljišč, ki sodijo na območje Bežigrada.

Na zemljiščih so danes starejši objekti in delavnice, ki so bili namenjeni poslovno-skladiščni dejavnosti. Glede na lokacijsko informacijo so zemljišča v enoti urejanja BE-491, kjer je možna gradnja stanovanjskih objektov. Tudi sodni cenilec je ocenil, da bi bila najprimernejša rušitev starih objektov in gradnja novih poslovnostanovanjskih.

Skupno je bilo zemljišče ocenjeno na 1,66 milijona evrov, na tokratni, že tretji dražbi pa bo naprodaj za 1,04 milijona evrov. Stečajni upravitelj Milan Vajda je dražbo razpisal za 21. marec.





■ Dvosobno stanovanje, Ljubljana. Izklicna cena je **152 tisoč** evrov.



■ Zemljišče za gradnjo stanovanj, Ljubljana Bežigrad. Izklicna cena je **1,04 milijona** evrov.



■ Nedokončan
apartma,
Kranjska Gora.
Izklicna cena je
360 tisoč
evrov.



■ Stanovnajska
hiša, Ljubljana
Dravlje. Izklicna
cena je
200 tisoč
evrov.



■ Dvosobno
stanovanje,
Kranj. Izklicna
cena je
153 tisoč
evrov.



28. 02. 2023 Finance

Stran/Termin: 12

Naslov: Stanovanje kot naložba? Iz najemnin ne bo pogače

Naklada: 4.965,00

Avtor: VASILIJ KRIVEC

Površina/Trajanje: 569,13

Rubrika/Oddaja: NEPREMIČNINE

Žanr: POROČILO

Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, ZAKON O NEPREMIČNINSKEM



Stanovanje kot naložba? Iz najemnin ne bo pogače

V osmih večjih slovenskih mestih smo preverili, koliko povprečno stane 50 kvadratnih metrov veliko stanovanje, kakšni so najemnine in stroški ter v koliko letih se naložba povrne

F VASILIJ KRIVEC
vasilij.krivec@finance.si

Tudi letos smo izračunali okvirno število let, v katerih se iz najemnin povrne strošek naložbe v stanovanje v osmih večjih slovenskih mestih. Prav tako smo izračunali razmerje med letnimi zasluži iz najemnin in stroški naložbe.

Naši izračuni so okvirni, če bi imeli konkretne podatke za nepremičnino, bi lahko donosnost izračunali precej bolj natančno. Naši splošni izračuni so pokazali, da se nakup nepremičnine nikjer ne povrne prej kot v 30 letih. V Murski Soboti je ta doba 33 let, okvirni čas povračila je v Ljubljani najdaljši - dobrih 47 let. Povračilne dobe v drugih mestih so vmes.

Če to prenesemo na razmerje med prihodki in stroški, pogojno lahko temu rečemo tudi donosnost, je ta v Murski Soboti dosegla 2,96, v Ljubljani pa 2,12 odstotka. Za razmislek: lani je bila inflacija v Sloveniji 10,3-odstotna, pri naložbi sto tisoč evrov v zakladno menico je letna donosnost 2,215-odstotna. To je slabše kot lani. Razlogi za to so predvsem višji stroški obnove in vzdrževanja nepremičnine ter višji davek na dohodek iz nepremičnin.

Pridobivanje podatkov

Najprej smo za vsako izmed osmih izbranih mest v Sloveniji v aplikaciji Trgoskop poiskali zadnjih deset transakcij s stanovanji, ki so imela od 45 do 55 kvadratnih metrov uporabne površine. Pri tem so imela prednost stanovanja, ki so najbližje 50 kvadratnim metrom. Izločili smo stanovanja, katerih cena je močno odstopala od realnih vrednosti. Izbranih transakcij smo izračunali povprečje cene.

Nato smo poklicali nepremičninske agencije, ki delujejo na posameznih območjih, in z njimi dokončno uskladili vrednost teh stanovanj. V vseh primerih je bil naš izračun skoraj enak podatkom nepremičninskih družb. S temi smo uskladili tudi potreben strošek obnove stanovanja, da bo primerno za oddajanje. Ta strošek smo postavili pri 20 tisoč evrih. Gre za osnovna adaptacijska dela, kot so zamenjava oken, stavbnega pohištva, sanacija podov in ko-

palnice, beljenje, ter osnovno opremo v kuhinji in pohištvo v prostorih. Pri tem poudarjamo, da je vsaka obnova projekt zase. Nato smo z nepremičninskimi družbami določili, za kolikšno mesečno najemnino lahko lastnik takšno stanovanje oddaja.

Kdaj se naložba poplača

Za osnovo smo najprej izračunali, koliko mesečnih najemnin je potrebnih za plačilo nakupa stanovanja. Gre za kar vsečne številke, saj bi se takšen nakup v Murski Soboti povrnil že po 15 letih, najpozneje pa v Ljubljani, in sicer po dobrih 25 letih. Grobo rečeno, prvi lastnik bi dosegel okoli šest, drugi pa štiriodstotni donos. Vendar pa v resnici še zdaleč ni tako, saj stroški, ki jih mora pokriti lastnik stanovanja, to obdobje močno podaljšajo.

Takšna naložba se najprej povrne, enako kot pri prvem izračunu, v Murski Soboti, vendar se čas podaljša na skoraj 34 let, najpozneje pa se ob upoštevanju stroškov naložba povrne v Kranju, in sicer v 47 letih in pol, v Ljubljani je ta doba 47,1 leta.

Strošek in vzdrževanje

Najprej smo, poleg že opisanih stroškov za obnovo sta-

novanja, preverili, kakšen je strošek popolne prenove posameznega stanovanja, skupaj s skupnimi prostori, skupnimi napravami, streho, instalacijo, stavbnim pohištvo in ogrevalnim sistemom. V tabeli je ta strošek označen kot »vzdrževanje« in je enako kot strošek prenove ob nakupu enak v vseh mestih. Za obnovo je strošek deloma vezan na osnovna in zvišana vplačila v rezervni sklad, v katerega morajo plačevati vsi etažni lastniki. Iz tega dela se financirajo vzdrževalna dela na skupnih prostorih. Za popolno prenovo stanovanja pa mora lastnik plačati sam.

Po posvetovanju s podjetjem Celovito, ki med drugim opravlja prenove stanovanj in stanovanjskih hiš, znaša ta strošek letos okoli tisoč evrov za kvadratni meter. Celotna obnova torej stane 50 tisoč evrov. To vsoto smo morali deliti s številom let, v katerih se objekt popolnoma prenovi. Stanovanjski skladi imajo to dobo postavljeno pri 30 letih. Vendar smo pri enem izmed upravljavcev javnih objektov, ta ne želi biti imenovan, to dobo za zasebne lastnike postavili pri 60 letih. Ko smo strošek 50 tisoč evrov delili s številom let, torej s 60, smo izračunali strošek, ki ga mora lastnik povprečno vsako leto



Preračun letnega prihodka iz najemnin, razmerja med njimi in stroški investicije ter število let, v katerih se investicija povrne

	Skupni strošek investicije (v evrih)	Mesečna najemnina (v evrih)	Letni prihodek iz najemnin (v evrih)	Letni zaslužek iz najemnin (v evrih)	Čas povračila stroškov (v letih)	Razmerje med letnim zaslužkom in stroški investicije (v odstotkih)
Ljubljana	220.000	650	7.800	4669,19	47,12	2,12
Maribor	123.300	480	5.760	3134,28	39,34	2,54
Celje	123.400	500	6.000	3345,15	36,89	2,71
Kranj	171.000	530	6.360	3602,39	47,47	2,11
Novo mesto	153.000	550	6.600	3800,27	40,26	2,48
Koper	220.000	750	9.000	5607,30	39,23	2,55
Nova Gorica	136.800	500	6.000	3342,15	40,93	2,44
Murska Sobota	100.000	450	5.400	2956,80	33,82	2,96

Viri: Furs, Trgoskop, nepremičninske agencije, lastni izračuni

nameniti za to. Rezultat je bil 833 evrov, kar pomeni slabih 70 evrov na mesec.

Zavarovanje

Kompromis smo naredili tudi pri letnem strošku zavarovanja stanovanja. Na družbi, ki posreduje pri sklepanju zavarovanj in prav tako ne želi biti imenovana, so nam povedali, da je zavarovanje stanovanja zelo odvisno od paketa in več drugih dejavnikov, ki zvišujejo ali znižujejo tveganja za škodne dogodke; temu je treba prišteti tudi opremljenost stanovanja. Po pogovo-

ru smo določili povprečje pri 170 evrih, za katero je mogoče skleniti zavarovanje za kritje potrebnih rizikov.

Davek iz najemnin

Poleg stroškov za prenovo in vzdrževanje se je v letu dni zvišal tudi davek iz najemnin, ki ga plača lastnik oziroma najemodajalec. Država lastniku od vsote iz najemnine prizna deset odstotkov, kar je davčna osnova za plačilo davkov. Od te vsote plača najemnik 25 odstotkov davka, za leto 2022 je ta stopnja znašala 15 odstotkov.

Davek na premoženje

Drugi davek, ki ga mora plačati lastnik, je davek na premoženje. Po zakonu so zavezani plačati ta davek vsi lastniki nepremičnin, ki jih oddajajo v najem. Tega davka brez pomoči Finančne uprave Republike Slovenije ni mogoče izračunati.

Če želijo lastniki za lastno stanovanje izračunati ta davek, naj storijo enako, kot smo mi ta podatek pridobili za vseh osem mest. Najprej je treba prek spletne povezave prenesti obrazec in ga izpolniti. V obrazec je treba vnesti po-



Letni stroški oddajanja stanovanja

	Prihodek iz najemnin, brez stroškov (v evrih)	Vzdrževanje (v evrih)	Zavarovanje (v evrih)	Davek na premoženje (v evrih)	Davek na najemnine na leto (v evrih)
Ljubljana	7.800	833	170	70,23	1.755
Maribor	5.760	833	170	103,19	1.296
Celje	6.000	833	170	69,02	1.350
Kranj	6.360	833	170	76,83	1.431
Novo mesto	6.600	833	170	55,65	1.485
Koper	9.000	833	170	15,62	2.025
Nova Gorica	6.000	833	170	72,02	1.350
Murska Sobota	5.400	833	170	15,62	1.215

Viri: Furs, nepremičninske agencije, Celovito, d. o. o., lastni izračuni

datke o nepremičnini, pri čemer je kar nekaj postavk, milo rečeno, nelogičnih. Izpolnjen spletni obrazec se po predhodnem telefonskem pogovoru pošlje na davčni urad, ki izračuna davčno obveznost. Najvišja je v našem primeru znašala dobre 103 evre v Mariboru, najnižja je bila v Kopru, 15,62 evra.

Letos v nasprotju z lani nismo upoštevali plačila nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča. Razlog je v tem, da je po tolmačenju finančne uprave zavezanec za plačilo tega nadomestila uporabnik nepremičnine, torej najemnik, v pogodbi pa lahko oba partnerja to ob-

veznost definirata tudi, da je zavezanec lastnik stanovanja oziroma delodajalec.

Katerih stroškov nismo upoštevali

Najprej financiranje. Od nepremičninskih družb smo dobili informacijo, da so fizične osebe stanovanja za namen oddajanja kupovale brez financiranja. Zato tega stroška nismo upoštevali. Ob zelo nizkih donosih, kot jih lahko razberemo iz naših izračunov, in zaradi vse višjih obrestnih mer nakup z najetim posojilom za oddajanje odsvetujemo. Lastnik bi lahko zelo hitro s tem imel izgubo.

Opozarjamo tudi na pomembne stroške, ki nastanejo pri sami transakciji. V teh primerih gre za plačilo dvo odstotnega davka na promet z nepremičninami in za plačilo štiriodstotne provizije za posredovanje pri transakciji, ki jo zaračunajo nepremičninske agencije. Teh dveh stroškov nismo upoštevali zaradi dveh razlogov.

Dvo odstotni davek za plačilo davka na promet z nepremičninami mora plačati prodajalec. Prav tako mora plačilo za posredovanje po novih določbah zakona o nepremičninskem posredovanju plačati naročnik storitve, to pa je večinoma prodajalec, in ne kupec. Vendar ...



Število let za povračilo investicije, brez stroškov in davkov

	Cena stanovanja (v evrih)	Mesečna najemnina (v evrih)	Število mesečnih najemnin brez stroškov	Čas povračila v letih, brez stroškov in davkov
Ljubljana	200.000	650	307,69	25,64
Maribor	103.300	480	215,21	17,93
Celje	103.400	500	206,80	17,23
Kranj	151.000	530	284,91	23,74
Novo mesto	133.000	550	241,82	20,15
Koper	200.000	750	266,67	22,22
Nova Gorica	116.800	500	233,60	19,47
Murska Sobota	80.000	450	177,78	14,81

Viri: Furs, Trgoskop, nepremičninske agencije, lastni izračuni

Zakaj se v oglasih pojavlja obveznost plačila davka na promet z nepremičninami

Pri oglasih za prodajo stanovanjskih nepremičnin nepremičninskih agencij se pojavlja zahteva, da mora kupec plačati dvo odstotni davek na promet z nepremičninami. To se je zgodilo zaradi sprememb zakona o nepremičninskem posredovanju. Nove določbe so celotno štiriodstotno plačilo provizije prenesle na prodajalca, pred spremembami zakona pa se je ta provizija razdelila med obe stranki.

Celoten strošek transakcije znesse šest odstotkov. Štir-

je odstotki gredo za provizijo, dva pa za plačilo davka na promet z nepremičninami. Ne glede na spremembe zakona plača prodajalec štiri odstotke, kupec pa le dva, seveda če se transakcija izpelje prek agencije. Le da se je pred spremembami provizija razdelila med oba pogodbeni partnerja, davek pa je plačal prodajalec. Po novem celotno provizijo plača prodajalec, davek pa kupec. Toda ...

Plačilo provizije ni enotno po vsej Sloveniji

Glavni razlog, da nismo upoštevali plačila stroškov za po-

sredovanje, je dejstvo, da na nekaterih območjih že leta provizijo plača le prodajalec, kupec pa ne. Gre za nekatere uzance oziroma ustaljene običaje. Zato v oglasih nepremičninskih agencij, ki delujejo na teh območjih, tudi ni zahteve, da kupec plača davek na promet z nepremičninami.

Kupci so na območjih, kjer nikdar niso plačali posredniške provizije, na boljšem. Enako je pri transakcijah brez nepremičninske agencije. Tam davek na promet z nepremičninami plača večinoma prodajalec nepremičnine.



28. 02. 2023	Gorenjski glas	Stran/Termin:	7
Naslov:	javna tribuna z ministrom Maljevcem	Naklada:	19.000,00
Avtor:		Površina/Trajanje:	18,11
Rubrika/Oddaja:	GORENJSKA	Žanr:	VEST
Gesla:	NAJEMNA STANOVANJA		



Javna tribuna z ministrom Maljevcem

Kranj – Jutri ob 18. uri bo v Layerjevi hiši v Kranju potekala javna tribuna Minister posluša. Minister za solidarno prihodnost Simon Maljevac bo odgovarjal na vprašanja obiskovalcev in prisluhnil njihovim predlogom in pobudam za izboljšave na področjih javnih najemnih stanovanj in dolgotrajne oskrbe.

28. 02. 2023 Primorske novice

Stran/Termin: 3

Naslov: S 100 državnimi milijoni do prvih 3000 stanovanj

Naklada: 21.000,00

Avtor: Neža Mlakar

Površina/Trajanje: 530,74

Rubrika/Oddaja: AKTUALNO

Žanr: POROČILO

Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA,



SLOVENIJA, PRIMORSKA • Načrti nove stanovanjske politike so še v povojih

S 100 državnimi milijoni do prvih 3000 stanovanj

Da moramo v Sloveniji povečati in pospešiti gradnjo javnih stanovanj, čivkajo že ptički, hkrati pa o tem prihaja vedno več pobude s strani vlade. Kaj o državnih načrtih pravijo nepremičninski poznavalci - so realistični?



• **NEŽA MLAKAR**

Vlada želi do leta 2026 zgraditi 5000 javnih stanovanj, letos pa začeti z gradnjo približno tisoč stanovanj, je napovedal minister za solidarno prihodnost **Simon Maljevac**. Do konca mandata želijo vzpostaviti dolgoročno vzdržen sistem, ki bo omogočal gradnjo 3000 javnih stanovanj vsako leto. Z ministrstva navajajo, da bo to mogoče z dovolj visokim financiranjem - s 100 milijoni evrov javnih virov.

Napovedi ministrstva še v povojih

Namero na Stanovanjskem skladu Mestne občine Nova Gorica (SS MONG) pozdravljajo. "Je pa opis oziroma cilj

preveč splošen, da bi si ga upal komentirati. Odvisno je od mnogo spremenljivk v enačbi," pravi direktor **Peter Jan**. Skopi s komentarji glede državnih načrtov so tudi na Javnem stanovanjskem skladu Mestne občine Koper (JSS MOK). "Ko bodo zadeve dozorele in postale konkretne, bomo lahko komentirali," je zapisal pomočnik direktorja **Igor Franca**.

Na SS MONG mislijo, da je treba zagotoviti gradnjo cenovno primernih stanovanj, kar pomeni s standardom, ki ustreza neprofitnemu najemu. "To se seveda da, če je vir financiranja in če je prostor," pravi Peter Jan. "Po drugi strani pa je treba prevetriti regulativo oziroma predpise, ki to področje urejajo. Predpisi



FOTO: LEO CAHARIJA

Peter Jan

direktor Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica

"Kar se gradi zasebno, se v določeni meri uporablja kot investicijo, kot plasiranje presežnih sredstev (tistih, ki jih imajo), kar posledično zopet ne reši osnovnega problema."



morajo slediti aktualnim potrebam in biti prilagojeni sedanjosti. Tu je še prostor za izboljšavo," dodaja.

Načrtovanje je preveč kratkoročno

"Stihija v gradnji običajno ne obeta nič dobrega in ta kritika vključuje tudi na videz velikopotezne načrte v stilu tisoč letos, pet tisoč do 2026, sto milijonov evrov letno za stanovanja in podobno," pa politične načrte komentira **Rok Ramšak** z Inštituta za študije stanovanj in prostora. Dodaja, da stanovanjska politika potrebuje načrtovanje za naslednjih nekaj desetletij: "Vzpostaviti moramo sistem, ki bo v roku 30-50 let pripeljal do stanja, ko bodo, skladno z razvojem potreb, približno 20 do 30 odstotkov celotnega stanovanjskega fonda predstavljala javna najemna neprofitna stanovanja, še dodatnih tri do pet odstotkov pa na primer najemne stanovanjske zadruge."

Če bi se resnično zagotovil robusten in vzdržen sistem, ki bi omogočal gradnjo tri tisoč neprofitnih stanovanj na leto, bi bilo to odlično, pravi **Maša Hawlina** iz stanovanjske zadruge Zadrugator: "A problem se kaže ravno v omenjenih sredstvih. Kot je opozoril že direktor Stanovanjske sklada RS, so to sredstva, ki trenutno zadostujejo za gradnjo zgolj približno 700 stanovanj, pri čemer govorimo o trenutnih cenah, ki ni nujno, da bodo ostale enake. Možno je, da bo ta številka že leta 2026 zadostovala za izgradnjo še precej manj stanovanj." Preseneča jo predvsem, da ni bilo še nobene strokovne, kaj šele javne razprave, kjer bi se predstavilo in predebatiralo izhodišča nove stanovanjske politike.

Cenovni vrh smo verjetno že dosegli

Kako kritične so za kupce razmere na trgu - in v Istri ni nič drugače - slišimo vsepovprek.



FOTO: LEO CAHARIJA

Novo ministrstvo za solidarno prihodnost ima v zvezi z gradnjo javnih najemnih stanovanj ambiciozne načrte, a poznavalci menijo, da so še premalo konkretizirani.

Rok Ramšak

Inštitut za študije stanovanj in prostora

"Vzpostaviti moramo sistem, ki bo v roku 30-50 let pripeljal do stanja, ko bodo, skladno z razvojem potreb, približno 20 do 30 odstotkov celotnega stanovanjskega fonda predstavljala javna najemna neprofitna stanovanja."

A vedno bo veljala tržna zakonitost, da povpraševanje ustvarja ponudbo. "Dokler bodo zanimive nepremičnine, za katere kupci stojijo v vrsti, ni pričakovati, da bodo pri slabših nepremičninah, ki nimajo vseh potrebnih karakteristik, cene padle," pravi vodja prodaje pri nepremičninski agenciji Obala nepremičnine **Branko Lončar**.

Veliko je kupcev, ki že imajo svojo nepremičnino. To prodajo, finančno razliko pa pri nakupu druge, običajno večje, dopolnijo. "Najtežje je tistim, ki prvič vstopajo na nepremičninski trg," opazuje Lončar, "ker morajo organizirati zajeten denar, se zadolžiti, si preskrbeti pomoč staršev ali imeti vir lastnih prihrankov. Če se cene v nadaljevanju dvignejo, pa na vrednosti pridobi tudi nepremičnina. Tudi razlika v ceni med dvosobnim in trisobnim stanovanjem recimo ni tako velika."

Opaža, da nepremičninski trg trenutno stagnira. "Mogoče bo manjšo korekcijo navzgor tradicionalno pričakovati v spomladanskih mesecih. To je čas, ko se vsi zanesenjaki lažje odločajo za nakup, da lahko čez poletno sezono koristijo svojo nepremičnino." Več prometa v času poletja opazuje tudi pri domačinih, predvsem zaradi šolskih počitnic, ko se je lažje seliti. "Smo pa generalno dosegli vrh, verjetno smo presegli nivo cen iz

leta 2008," zaključuje. Cene ostajajo visoke tudi v Novi Gorici, pravi direktor SS MONG, čeprav nekoliko nižje kot v Istri ali v Ljubljani. "Goriška je cenovno pod tem nivojem, spet pa ne toliko. Ponudbe pač ni dovolj, tako da si prodajalci to lahko privoščijo. Kar se gradi zasebno, se v določeni meri uporablja kot investicijo, kot plasiranje presežnih sredstev (tistih, ki jih imajo), kar posledično zopet ne reši osnovnega problema." •

28. 02. 2023 Primorske novice

Stran/Termin: 9

Naslov: Banke služijo, za komitente pa ni obresti

Naklada: 21.000,00

Avtor: Damijan Toplak

Površina/Trajanje: 555,73

Rubrika/Oddaja: SLOVENIJA IN SVET

Žanr: POROČILO

Gesla: CENE NEPREMIČNIN



LJUBLJANA • Deponenti v naših bankah postajajo nezadovoljni, ker na depozite skoraj ne prejema obresti

Banke služijo, za komitente pa ni obresti

Razlike med posojilnimi in depozitnimi obrestnimi merami so v Sloveniji izrazito velike - predvsem v škodo bančnih komitentov, medtem ko banke in njeni lastniki trenutno (še) služijo na veliko.

• DAMIJAN TOPLAK

Deponenti v slovenskih bankah postajajo vse bolj nejevoljni, ker na svoje depozite praktično ne prejema obresti. Kakšna desetinka odstotka obresti se jim sicer nateče pri dolgoročnejših vezavah, a je delež teh majhen. V slovenskih bankah je kar 84 odstotkov vseh depozitov na dejansko neobrestovanih vpoglednih vlogah oziroma na bančnih transakcijskih računih.

V državah z evrom je v povprečju 60 odstotkov tovrstnih depozitnih vlog. Nekatere od tujih bank, UniCredit, Sparkasse in BKS, se že trudijo in ponujajo tudi po dva ali tri odstotke letnih obresti, vendar v glavnem takšno obrestovanje vežejo na nove komitente in prenos transakcijskega računa k njim. Starim komitentom ponujajo nižje obresti. Po drugi strani so banke kaj hitro po rasti euriborja in obrestnih mer Evropske centralne banke (ECB) začele dvigovati (posojilne) obrestne mere, kar bančne komitente dodatno jezi.

Varčevalne navade se ne spreminjajo

Vsemu navkljub varčevalci še ne spreminjajo svojih varčevalnih navad, saj ne prenašajo svojih depozitov v vza-

jemne sklade ali v delnice, četudi jim to nekatere banke ponujajo. Obenem država ne izkoristi priložnosti, kot recimo Hrvaška, da bi izdala za več milijard evrov državnih obveznic in jih obrestovala s tremi ali štirimi odstotki letno.

Posledica vsega tega je, da se je po zadnjih podatkih Banke Slovenije (BS) za december lani obseg depozitov v slovenskih bankah dodatno krepi. Tako ima prebivalstvo v bankah že 25,8 milijarde evrov depozitov, podjetja pa 9,7 milijarde evrov depozitov. Zgolj decembra lani je bilo pri prebivalstvu 600 milijonov evrov, pri podjetjih pa 300 milijonov evrov prirasta depozitov.

Razmere v slovenskem bančništvu dr. **Mejra Festić**, profesorica z Ekonomsko-poslovne fakultete Univerze v Mariboru in med letoma 2011 in 2018 viceguvernerka Banke Slovenije, opiše tako: "Obrestne mere so bile dolgo nizke, kar je posledica ohlapne denarne politike. Poviševanje obrestnih mer je normalen proces, konkretna višina obrestnih mer na depozite pa odločitev poslovne politike posameznih poslovnih bank. Alternativna naložba za bančne deponente bi lahko bile podjetniške obveznice, s čimer bi narodnogospodarske prihranke preusmerili iz bank v financiranje gospodarstva."

Kmalu vendarle rast depozitnih obresti

Je pa na mestu vprašanje, ali so slovenske banke sploh zainteresirane za rast depozitnih obrestnih mer. Sedaj namreč z njimi s hrambo pri ECB dosegajo lepe zaslužke. Ob tem imajo kljub nizkim ali ničelnim obrestnim meram še vedno visoke presežke depozitov.

Presežki depozitov gospodinjstev in podjetij so glede na dana posojila podjetjem in gospodinjstvom okvirno 14 milijard evrov. Če so deponirana pri ECB, lahko slovenskim bankam prinesejo približno 400 milijonov evrov zaslužka. V preteklosti, še lani, ko je ECB slovenskim poslovnim bankam za te presežke zaračunala pol odstotka negativne obrestne mere, so ECB plačale kakšnih 70 milijonov evrov letno.

Tudi zaradi tega so bančnim komitentom, sprva podjetjem in nato prebivalstvu, za velike vsote depozitov - recimo tiste nad 100 tisoč evrov, zaračunale tako imenovane ležarine ali negativne obrestne mere. Vendar pa smo zaznali obrat pri nekaterih manjših bankah v Sloveniji v tujem lastništvu (UniCredit, Sparkasse, BKS banka), ki komitentom že ponujajo kar precejšnje depozitne obresti.

Ob nedavni predstavitvi rekordnih rezultatov NLB je po-



dobno napovedal prvi mož
NLB **Blaž Brodnjak**, ki je dejal, da bo tudi njihova banka, ta je ob madžarski OTP zdaj vodilna na slovenskem bančnem trgu, vsaka od njiju pa obvladuje približno 30 odstotkov slovenskega bančnega trga, kmalu začela dvigovati tudi depozitne obrestne mere in ne zgolj posojilnih.

Stanovanjski krediti postajajo past

Pri v zadnjem letu dni hitro rastočih obrestnih merah za (stanovanjska) posojila se zastavlja vprašanje, ali lahko banke z njimi celo ogrozijo sposobnost odplačevanja svojih kreditojemalcev. Tem se je, če so imeli posojila z variabilno obrestno mero, zaradi občutno višjih posojilnih obrokov močno poslabšal finančni položaj. Tudi zaradi tega je v zadnjem obdobju občutiti upad najemanja posojil, kar pomeni, da se razkorak med depoziti in posojili v slovenskih bankah še ne bo zma-

njševal, vsaj občutno ne. Prav tako je lahko težava, da je kar 84 odstotkov vseh depozitov v slovenskih bankah vpoglednih ali pa denar (ob)leži kar na bančnih transakcijskih računih, s čimer je oteženo dolgoročnejše posojilno financiranje bančnih strank, ko najemajo kredite za recimo deset let ali več. S kratkoročnimi viri namreč ni zaželeno financirati dolgoročnih posojil, ker je tveganje lahko (pre)visoko.

Slovenske banke služijo nadpovprečno

V oči bode tudi podatek o izjemno visokem razkoraku med obrestnimi merami za stanovanjska posojila in pa za vpogledne vloge, ki je v Sloveniji 3,63-odstotne točke, povprečje za evrodržave pa je 2,81-odstotne točke. To pomeni, da trenutno slovenske banke z obrestmi služijo precej več kot druge primerljive banke v evrskem območju. Tako bo ostalo še kar nekaj

84

odstotkov je vpoglednih vlog v Sloveniji,

60

odstotkov pa je v povprečju delež vpoglednih vlog v državah z evrom

časa, vsaj dokler se ne bo zgodil občuten padec obsega bančnih depozitov ali bančnih posojil. Da bi se zgodilo prvo, bi morali bančni deponenti iskati alternativne rešitve za naložbe, ki bi bile boljše obrestovane od njihovih depozitov. Ob tem se zastavlja vprašanje, koliko so ti varčevalci pripravljeni tvegati z naložbami, kot so vzajemni skladi, delnice ali obveznice.

Pri (stanovanjskih) posojilih je že čutiti ohlajanje, saj posojila še zdaleč niso več tako ugodna, kot so bila pred letom dni. Tudi cene nepremičnin še niso prav nizke. Prav tako se v energetske, prehranske in še kakšni draginji potrošniki začnemo vesti vse bolj racionalno, tudi kar zadeva najemanje kreditov. •



Olajšano najemanje posojil

Vlada je sprejela predlog zakona o dopolnitvi zakona o makrobonitetnem nadzoru finančnega sistema, s katerim opredeljuje, da Banka Slovenije (BS) pri njegovem izvajanju ni vezana na določbe predpisov o izvršbi in zavarovanju. Finančni minister **Klemen Boštjančič** je pojasnil: “BS je pravne podlage tolmačila na način, da je pri izdaji makrobonitetnih ukrepov glede omejitve kreditiranja prebivalstva vezana na omejitve iz teh predpisov. S potrjenim predlogom novele bomo omogočili takšno izvajanje makrobonitetnih ukrepov BS za kreditiranje prebivalstva, na katere ne bo vplivala vsakokratna korekcija minimalne plače, temveč samo neodvisna ocena regulatorja. BS bo po uveljavitvi predlagane dopolnitve zakona lahko brez kakršnegakoli dvoma določila drugo merilo za presojo zneska, ki mora na mesečni ravni ostati kreditojemalcu, in sprejemala takšne makrobonitetne ukrepe, za katere bo ocenila, da so najprimernejši za slovenski bančni sistem, zadolženost prebivalstva in širšo finančno stabilnost. To bo omogočilo, da bodo na BS ta limit spustili.”

Dr. Mejra Festić
Ekonomsko poslovna fakulteta Maribor

“Poviševanje obrestnih mer je normalen proces, konkretna višina obrestnih mer na depozite pa odločitev poslovne politike posameznih poslovnih bank”



FOTO: ANDREJ PETELINŠEK

Vse višje obrestne mere za posojila povzročajo, da postajajo komitenti vse bolj previdni pri najemanju kreditov.

28. 02. 2023

Štajerski tednik

Stran/Termin: 9

Naslov: Odkup Petrolove koncesije dobil zeleno luč svetnikov

Naklada: 12.000,00

Avtor: Senka Dreu

Površina/Trajanje: 454,53

Rubrika/Oddaja: POLITIKA

Žanr: POROČILO

Gesla: GRADNJA STANOVANJ



Destrnik • Kar ni uspelo Francu Pukšiču, je Vlasti Tetičkovič Toplak

Odkup Petrolove koncesije dobil zeleno luč svetnikov

Verjetno je večina nehala šteti, kolikokrat je prejšnji občinski svet zdaj že bivšemu županu zavrnil predlagani odkup Petrolove koncesije zaradi tehnično pomanjkljive energetske sanacije treh občinskih objektov: osnovne šole, zdravstvenega in gasilskega doma ter Volkmerjevega doma kulture.

Pukšič je predlog kljub temu vztrajno uvrščal na seje, a vselej neuspešno, saj je v občinskem svetu izgubil večino. Kar ni uspelo njemu proti koncu mandata, pa je z lahkoto njegovi naslednici – Vlasti Tetičkovič Toplak, saj občini vlada s sedmimi svetniki proti štirim opozicijskim. Zato slednjim ni prav nič pomagalo, da so znova ostro protestirali proti po njihovem prepričanju škodljivi potezi, saj jim ostali svetniki niso ugodili niti s priporočilom, da bi z odločanjem o tako pomembni temi še malo počakali in pridobili dodatna strokovna mnenja, ali je odpoved koncesionarju v tem trenutku res nujna in smotrna.

Proti prodaji elitnega zemljišča

Koncesija je bila podeljena leta 2015 za obdobje 20 let, pogodba pa naj bi bila napisana tako, da služi samo Petrol, občina pa ima zgolj stroške, zato tudi predlagajo odkup, opozicija pa pri tem že ves čas opozarja, da je premalo znanege glede stroškov vzdrževanja in obnove sistemov po 15 do 20 letih, zato bi bilo to smiselno dobro preučiti, da ne »bomo vsega tveganja prevzeli nase, kar lahko pomeni precej tvegano ali vsaj negotovo prihodnost«.

A s potrditvijo proračuna za letošnje leto opozicijskih svetnikov

ni razburilo le dejstvo, da za omejeni ogrevalni sistem ne bo več skrbel Petrol, pač pa tudi, kaj bo treba za ta odkup žrtvovati. Denar za odkup, gre za 280.000 evrov, bo namreč občina zagotovila s prodajo zemljišča v središču Destrnika, ki mu eni domačini pravijo Otmarjevo, drugi pa Arnuševo. Gre za parcele ob gasilskem in zdravstvenem domu, viničariji in lanišnici, kjer poteka večina prireditev, ki naj bi, tako opozicija, motile županjin mir,

saj stanuje v neposredni bližini, kar pa Tetičkovič Toplakova odločno zanika.

Z amandmajem zamudil za minuto

Majda Kunčnik je bila razočarana, da občinski svet ne sprevidi izjemnosti tega zemljišča, ki ga je po njenem nesmiselno porabiti za gradnjo stanovanj in poslovnih loklov, saj bi ga bilo bolje izkoristiti

za večnamensko družabno prizorišče. »Z dvigom rok ga izgubljam za vse večne čase, kar je velikanska škoda, saj je to še edini primeren prostor sredi občine, vse drugo smo že zapravili,« je dejala.

Branko Horvat je glede obojega vložil tudi amandma na predlagani proračun, vendar ga je županja opozorila, da ga je poslal prepozno, in sicer minuto in 21 sekund po polnoči. »Kljub temu predlagam, da glasujemo o tem, ali ga upošte-



Kljub nasprotovanju opozicije so destrniški svetniki potrdili proračun za letošnje leto.



Slaba energetska sanacija

Po prepričanju občinske uprave je, spomnimo, pogodba s Petrolom škodljiva. Pred energetske sanacije so omenjene tri objekte ogrevali na plin, po njej pa predvsem s toplotnimi črpalkami, plinski kotli pa so ostali le kot dopolnilni ogrevalni sistema. »Po sanaciji naj bi bili stroški ogrevanja manjši, a se to žal ni zgodilo, saj ob menjavi energenta niso bile zamenjane tudi inštalacije. Cevi so ostale preozke, zaradi česar v prostore ne doteka dovolj toplote. Sanacija je bila slaba ali vsaj pomanjkljiva, nikjer nismo našli projektne dokumentacije, neizkoriščeno ostaja prezračevanje, z napravami ne more upravljati uporabnik, ampak je to v rokah koncesionarja. To je približno tako nesmiselno, kot da bi doma imeli neko grelni telo, termostat za uravnavo temperature pa bi imel nekdo v Ljubljani.« Opozoril je na še eno veliko neumnost, ki so jo odkrili, in sicer da v šoli talno gretje ne dela, ker je čezenj položena izolacija.



Foto: SD

vamo ali ne,« je dejala, a so svetniki izglasovali NE, češ da je poslovnik jasen in se ga je vredno držati.

Tudi Robert Simonič ni bil uslišan s predlogom, da se s prodajo počaka. »Zakaj hitimo na vrat na nos takoj v začetku mandata? Bojim se, da se bo zgodilo podobno, kot se je v začetku prejšnjega, ko smo prav tako na hitro na mizo dobili predlog o poravnavi za občinske prostore, kasneje pa se je izkazalo, da smo bili zavedeni.« Anton Kovačec je pred sprejetjem proračuna, ki ga je Horvat označil kot modificirano kopijo Pukšičevega izpred nekaj let, opozoril še na zmanjšanje sredstev za kanalizacijo na Placarju, kar je bila predvolilna obljuba, a očitno snedena.

Senka Dreu