



Poročilo medijskih objav

ZBORNICA ZA POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI

12.01.2026

Ključne besede v poročilu:

NAJEMNA STANOVANJA	7
CENE NEPREMIČNIN	5
GRADNJA STANOVANJ	5
STANOVANJSKA GRADNJA	3
NEPREMIČNINSKI POSREDNIK	3
OBNOVA STANOVANJ	3
NEPREMIČNINSKA AGENCIJA	3
STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE	3
STANOVANJSKI ZAKON	3
ETAŽNA LASTNINA	2

Power BI



INTERAKTIVNA DNEVNA ANALIZA PODATKOV

- Interaktivna dinamična analiza podatkov
- Enostavna vizualizacija podatkov
- Dnevna posodobitev podatkov
- Vizualizacija in preglednost podatkov
- Poglobljene analize in vpogledi
- Povečana produktivnost in prihranek časa

Več informacij: bostjan.jausovec@pressclip.si



PROMOCIJA DOGODKOV

- vključevanje dogodkov v tedenski mailing "napovednik dogodkov"
- priprava tematskih člankov
- priprava adrem (mailing list)
- oglaševanje, PR podpora
- analiza PR vrednosti dogodka/sponzorstva

Več informacij: mateja.cresnar@pressclip.si

**Zavod
infohub**
Maribor

Podprite medijsko pismenost v Sloveniji!

Sodelujte pri projektih za izobraževanje vseh generacij o kritični rabi medijev, odgovornem ravnanju z informacijami in gradnji odporne, informirane družbe.

Kontakt: gabrijela@infohub.si

Janša napoveduje zapiranje finančnih pipic nevladnikom

POP TV

9. 01. 2026

Avtor: Anže Božič, Danica Jovanovič

Oznaka: NAJEMNA STANOVANJA

Janez Janša je napovedal zapiranje finančnih pipic nevladnikom in kritiziral Golobovo vlado. SDS načrtuje ponoven prevzem oblasti, medtem ko Golob vabi stranke na delovno kosilo za enotnost levece.

Rast cen stanovanjskih nepremičnin v Sloveniji lani poleti med bolj umirjenimi v EU

www.sta.si

9. 01. 2026

Avtor: jes/mlu

Oznaka: CENE NEPREMIČNIN

Cene stanovanjskih nepremičnin v EU so bile v tretjem lanskem trimesečju za 5,5 odstotka višje kot v enakem obdobju predlani. V evrskem območju je bila medletna rast medtem 5,3-odstotna. V Sloveniji je bila medletna rast cen nepremičnin v poletnem trimesečju z 2,7 odstotka med bolj umirjenimi v uniji, kažejo podatki Eurostata.

Letos se zaključujejo največji infrastrukturni projekti

www.delo.si

9. 01. 2026

Avtor:

Oznaka: GRADNJA STANOVANJ, STANOVANJSKA GRADNJA

Pred gradbeništvom je dobro leto, a nekateri izzivi, kot sta prenizka produktivnost in pomanjkanje kadra, ostajajo.

Gradbeništvo bo motor gospodarske rasti

Delo

10. 01. 2026

Avtor: Nejc Gole

Oznaka: NAJEMNA STANOVANJA, CENE NEPREMIČNIN, GRADNJA STANOVANJ, STANOVANJSKA GRADNJA

Zaključujejo se največji infrastrukturni projekti, nadaljujeta se gradnja tretje osi in val naložb Luke Koper

Infrastrukturni projekti krepijo gradbeno aktivnost

Delo

10. 01. 2026

Avtor: Nejc Gole

Oznaka: NAJEMNA STANOVANJA, CENE NEPREMIČNIN, GRADNJA STANOVANJ, STANOVANJSKA GRADNJA

Analiza Pred gradbeništvom je dobro leto, a nekateri izzivi, kot sta prenizka produktivnost in pomanjkanje kadra, ostajajo nerešeni

Na kratko

Dnevnik

10. 01. 2026

Avtor: STA

Oznaka: CENE NEPREMIČNIN

Novice

Prepovedana uporaba kuhinje, obiski in otroci

Primorske novice

10. 01. 2026

Avtor: Sanja Verovnik

Oznaka: NEPREMIČNINSKI POSREDNIK, OBNOVA STANOVANJ, NEPREMIČNINSKA AGENCIJA

Nepremičninski posredniki razkrivajo, kakšne pogoje najmenikom postavljajo najemodajalci. Pogosto je tako zaradi slabih preteklih izkušenj in predvsem, ker je zasebni nepremičninski trg neurejen

V Črni gradijo dom starejših in blok, želijo tudi prizidek k vrtcu

www.sta.si

10. 01. 2026

Avtor: vpu/uk

Oznaka: GRADNJA STANOVANJ

V Črni na Koroškem se gradi dom starejših, zasebni investitor gradi nov stanovanjski blok, občina pa želi zgraditi tudi prizidek k vrtcu, je na sprejemu minuli teden našela županja občine Romana Lesjak. Ob tem je dejala, da se mora vlada zavedati, da je treba skrbeti za enakomeren razvoj države in poseljenost obmejnih območij.

V Črni gradijo dom starejših in blok, želijo tudi prizidek k vrtcu

www.rtvsl.si

10. 01. 2026

Avtor: B. R.

Oznaka: GRADNJA STANOVANJ

V Črni na Koroškem se gradi dom starejših, zasebni investitor gradi nov stanovanjski blok, občina pa želi zgraditi tudi prizidek k vrtcu, je na sprejemu minuli teden našela županja občine Romana Lesjak.

Ob tem je dejala, da se mora vlada zavedati, da je treba skrbeti za enakomeren razvoj države in poseljenost obmejnih

Stanovanje za najem, a samo za prave ljudi

Večer v nedeljo

11. 01. 2026

Avtor: Sanja Verovnik

Oznaka: NEPREMIČNINSKI POSREDNIK, OBNOVA STANOVANJ, NEPREMIČNINSKA AGENCIJA

Najemniški trg je pravzaprav brez pravil in zato lahko lastniki narekujejo tudi zelo selektivne pogoje za izbor najemnikov. Pogosto tako ravnaajo zaradi slabih izkušenj z najemniki

Prepovedana uporaba kuhinje, obiski in otroci

Večer v nedeljo

11. 01. 2026

Avtor: Sanja Verovnik

Oznaka: NEPREMIČNINSKI POSREDNIK, OBNOVA STANOVANJ, NEPREMIČNINSKA AGENCIJA

Nepremičninski posredniki razkrivajo, kakšne pogoje najmenikom postavljajo najemodajalci. Pogosto je tako zaradi slabih preteklih izkušenj in predvsem, ker je zasebni nepremičninski trg neurejen

Za najemna stanovanja tudi lastna udeležba

Delo

12. 01. 2026

Avtor:

Oznaka: NAJEMNA STANOVANJA

Bodoči najemniki morajo vplačati še varščino. AKTUALNO 4

Za javna najemna stanovanja tudi lastna udeležba

Delo

12. 01. 2026

Avtor: Manja Pušnik

Oznaka: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA

Ljubljana Prihodnji najemniki morajo vplačati še varščino- V državi primanjkuje vsaj 20 tisoč najemnih stanovanj

"Airbnb" zakon za zdaj le na papirju

Dnevnik

12. 01. 2026

Avtor: Veronika Rupnik Ženko

Oznaka: STANOVANJSKI ZAKON, ETAŽNA LASTNINA

Z novim letom seje začel uporabljati novi zakon o gostinstvu, ki med drugim regulira kratkotrajno oddajanje. Čeprav si nekateri od njega obetajo pozitivne učinke na stanovanjskem trgu, bomo zopet priča razkoraku med v zakonu zapisanim in izvajanjem v praksi, saj za to sploh še niso izpolnjeni vsi pogoji, ne normativni ne kadrovski. Prijave bodo

"Airbnb" zakon za zdaj le na papirju

Dnevnik

12. 01. 2026

Avtor: Veronika Rupnik Ženko

Oznaka: STANOVANJSKI ZAKON, ETAŽNA LASTNINA

kratkotrajno oddajanje / nadzor

Zasebniki sojo posvojili, država še ne

Dnevnik

12. 01. 2026

Avtor: Urška Rus

Oznaka: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE

V družinskem podjetju Lumar IG so zadovoljni, da jih investitorji vse pogosteje prepoznavajo kot vodilnega proizvajalca montažnih lesenih objektov tudi pri zahtevnejših stanovanjskih objektih. Zanimanje za leseno gradnjo se sicer po njihovih izkušnjah v zadnjem obdobju povečuje zlasti v zasebnem sektorju, medtem ko javni sektor pri tem še zmeraj

Izložba poceni sladkarij

Reporter

12. 01. 2026

Avtor: Ivan Puc

Oznaka: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA, STANOVANJSKI ZAKON

Prvi dosežek koalicije vladnih strank Gibanja Svoboda, Socialnih demokratov in Levice je že ta, da je ostala cela.

Nemci gradijo manjša stanovanja

Slovenske novice

12. 01. 2026

Avtor: STA, I. R.

Oznaka: CENE NEPREMIČNIN

Vzrok so manjša gospodinjstva in naraščajoče cene nepremičnin

Za javna najemna stanovanja tudi lastna udeležba

www.delo.si

12. 01. 2026

Avtor: Manja Pušnik

Oznaka: NAJEMNA STANOVANJA

Prihodnji najemniki morajo vplačati še varščino. V državi primanjkuje vsaj 20 tisoč najemnih stanovanj.

9. 01. 2026

POP TV

Stran/Termin: 19:00:00

Naslov: Janša napoveduje zapiranje finančnih pipic nevladnikom Naklada:

Avtor: Anže Božič, Danica Jovanovič

Površina/Trajanje: 00:03:34

Rubrika/Oddaja: 24 UR

Žanr: DIALOGIZIRANO POROČILO

Gesla: NAJEMNA STANOVANJA

//POVZETEK PRISPEVKA//

Janez Janša je napovedal zapiranje finančnih pipic nevladnikom in kritiziral Golobovo vlado. SDS načrtuje ponoven prevzem oblasti, medtem ko Golob vabi stranke na delovno kosilo za enotnost levece.

Ključne besede: PREDSEDNIK VLADE, KOALICIJA, PREMIER GOLOB, ROBERT GOLOB, MINISTRSTVO ZA DELO, DRUŽINO IN SOCIALNE ZADEVE, POKOJNINE, SLOVENSKI DRŽAVNI HOLDING, DOLGOTRAJNA OSKRBA, STANOVANJA, ŠPAS TEATER, NAJEMNA STANOVANJA, MANJŠINE, JANEZ JANŠA, ROBERT GOLOB, NEVLADNIKI, VOLITVE, KOALICIJA.

Teme: VOLITVE, POLITIKA, SDS, NEVLADNE ORGANIZACIJE, KOALICIJA.

Zapis prispevka v celoti ali posnetek lahko naročite na skrbniki@pressclip.si.

9. 01. 2026	www.sta.si	Stran/Termin:
Naslov:	Rast cen stanovanjskih nepremičnin v Sloveniji lani poleti	Naklada:
Avtor:	jes/mlu	Površina/Trajanje: 1,00
Rubrika/Oddaja:	Žanr: SPLETNI ČLANEK	
Gesla:	CENE NEPREMIČNIN	

HTML LINK

Cene stanovanjskih nepremičnin v EU so bile v tretjem lanskem trimesečju za 5,5 odstotka višje kot v enakem obdobju predlani. V evrskem območju je bila medletna rast medtem 5,3-odstotna. V Sloveniji je bila medletna rast cen nepremičnin v poletnem trimesečju z 2,7 odstotka med bolj umirjenimi v uniji, kažejo podatki Eurostata. Medletna rast cen v tretjem lanskem četrtletju je bila tako v EU kot v evrskem območju, v katerem je z novim letom tudi Bolgarija, enaka kot v drugem trimesečju in zelo podobna kot v prvih treh mesecih leta 2025, kažejo danes objavljeni podatki evropskega statističnega urada. V primerjavi z drugim lanskim četrtletjem so bile cene stanovanjskih nepremičnin med julijem in septembrom tako v EU kot v ožjem evrskem območju višje za 1,6 odstotka. Medletno gledano so bile cene stanovanjskih nepremičnin v tretjem lanskem trimesečju nižje le na Finskem, in sicer za 3,1 odstotka. Zelo šibka je bila medtem rast na Cipru (0,1 odstotka), na Švedskem (0,5 odstotka), v Franciji (0,7 odstotka) in v Luksemburgu (1,2 odstotka). Najvišjo rast so na drugi strani zabeležile Madžarska (21,1 odstotka), Portugalska (17,7 odstotka), Bolgarija (15,4 odstotka), Hrvaška (13,8 odstotka), Slovaška (13,4 odstotka), Španija (12,8 odstotka) ter Litva in Češka (10,8 odstotka). Slovenija je bila z 2,7-odstotnim medletnim dvigom cen med članicami z bolj umirjeno rastjo. Podobno rast kot Slovenija je imela Avstrija (2,7 odstotka), nekoliko višjo pa Nemčija (3,3 odstotka). V primerjavi z drugim lanskim trimesečjem so se cene stanovanjskih nepremičnin v Sloveniji v tretjem četrtletju medtem po podatkih Eurostata znižale za 1,1 odstotka. Slovenija je bila ena od treh držav s padcem, poleg nje sta bila to še Luksemburg (-3,1 odstotka) in Finska (-2,2 odstotka). Najvišjo rast cen so v četrtletni primerjavi medtem izkazovale Latvija (5,2 odstotka), Slovaška (4,9 odstotka), Portugalska (4,1 odstotka) in Bolgarija (3,8 odstotka).

9. 01. 2026

www.delo.si

Stran/Termin:

Naslov: Letos se zaključujejo največji infrastrukturni projekti

Naklada:

Avtor:

Površina/Trajanje: 1,00

Rubrika/Oddaja:

Žanr: SPLETNI ČLANEK

Gesla:

GRADNJA STANOVANJ, STANOVANJSKA GRADNJA

HTML LINK

Pred gradbeništvo je dobro leto, a nekateri izzivi, kot sta prenizka produktivnost in pomanjkanje kadra, ostajajo. Gradbeništvo je v novo leto vstopilo z visokimi obrati, predvsem zaradi državnih infrastrukturnih projektov pa bo ta panoga tudi letos pomemben dejavnik gospodarske rasti. V panogi ostajajo nekateri izzivi, predvsem prenizka produktivnost, pomanjkanje kadra in zagotovitev dolgoročnega obsega dela.

Glavni motor lanske, sicer nizke, gospodarske rasti je bilo gradbeništvo. »V drugi polovici leta je gradbeništvo ključno prispevalo k izboljšanju gospodarske rasti,« komentira glavni ekonomist Gospodarske zbornice Slovenije Bojan Ivanc.

Analitiki podobno dinamiko gradbene panoge pričakujejo tudi letos. Ivanc kot ključne dejavnike gradbene rasti izpostavlja projekte, financirane iz načrta za okrevanje in odpornost ter večletne finančne perspektive. Vlada je lani pospešila koriščenje kohezijskih sredstev tudi s prerazporejanjem teh na projekte, ki so pripravljeni na izvedbo. Letos je pričakovati še večjo gradbeno aktivnost na evropskih projektih, saj se zaključuje tako financiranje iz mehanizma za okrevanje in odpornost, poleg tega se že tradicionalno povečuje koriščenje kohezijskih sredstev proti koncu evropske sedemletke.

V letu 2026 bo ključno, da zaključimo še pogodbo na lotu 1 na drugem tiru. Projekti, ki jih imamo, so kar dolgoročni. Za sklop Velunja na tretji razvojni osi, za katerega smo podpisali pogodbo z Darsom, je petletna pogodba. Imamo še kar nekaj projektov z Darsom. Dodatne projekte pričakujemo predvsem na infrastrukturi.

Tine Vadnal, Kolektor Construction

»Pri gradnji inženirskih objektov imamo velike investicije v železniško infrastrukturo, deloma tudi v cestno, pri čemer je bil učinek zelo pozitiven. Na drugi strani pa je **stanovanjska gradnja** tista, ki je v lanskem letu še vedno bila precej šibka,« pravi Ivanc. Ta tudi za nadaljevanje leta napoveduje podobno rast opravljenih gradbenih del kot lani, saj bodo gradbene investicije zelo močne. »Pri tem ne pozabimo – letos imamo predvolilno leto in zelo verjetno bodo poskušali določene projekte pohitriti. Poleg tega je treba nekatere projekte zaključiti, saj so njihovi roki povezani s koriščenjem sredstev iz načrta za okrevanje in odpornost ter večletne finančne perspektive.«

Tudi letos bo gradbeništvo dejavnost z največjo rastjo dodane vrednosti, tej panogi pa bodo po tem kriteriju sledile strokovne, znanstvene in tehnične dejavnosti. V slednje se namreč uvršča projektiranje, kateremu sledijo gradbena dela.

Tudi Iztok Polanič, predsednik uprave Pomgrada, pove, da je knjiga naročil murskosoboške gradbene skupine dobro zasedena: »Imamo več projektov, ki se že odvijajo, tako da velikih skrbi za letošnje leto nimam. Seveda pa je marsikaj odvisno od tega, kako se bo vsak projekt posebej odvijal, na kakšne težave bomo morebiti naleteli.«

Predsednik upravnega odbora GH Holdinga Blaž Miklavčič prav tako pričakuje dobro leto za gradbeništvo, saj imajo projekti velik pospešek zaradi letošnjih parlamentarnih in lokalnih volitev. Polanič po drugi strani rast gradbeništva ne pripisuje volitvam, saj se izvajajo dolgoročni projekti: »Daleč od tega, da bi volitve imele vpliv na letošnje poslovanje.«

Na ministrstvu za infrastrukturo pravijo, da se še nikoli ni toliko gradilo: »Letos se bodo končali trije od štirih največjih projektov: drugi tir Divača – Koper, železniška postaja Ljubljana in druga cev predora Karavanke.« Lanska realizacija ministrstva za infrastrukturo je znašala 815,3 milijona evrov, letošnji proračun pa predvideva 983,5 milijona evrov. To je petino več od lanske realizacije. Pri tem opozorimo, da je še vprašanje, kakšen delež predvidene realizacije bo tudi dosežen.

Na direkciji za infrastrukturo na področju cestne infrastrukture vodijo več projektov, povezanih z obnovo po poplavih. Letos naj bi bila končana rekonstrukcija državne ceste med Mežico in Črno na Koroškem, med Ravnami in Dravogradom, nadomestna mostova čez Kamniško Bistrico bodo zgradili v Domžalah in Dolu, nadaljevala se bo sanacija zidov in brežin Trebija-Sovodenj.

Prisotni smo na tretji razvojni osi, dokončujemo tudi eno največjih zasebnih naložb v Sloveniji, to je Lek Lendava. Prisotni smo tudi na Hrvaškem pri gradnji čistilnih naprav in obvoznic. Imamo veliko projektov, ki jih bomo letos izvajali, tako da je knjiga naročil dobro zasedena in večjih skrbi glede tega nimamo.

Iztok Polanič, Pomgrad

Na področju železniške infrastrukture bo po končanju del na drugem tiru med Divačo in Koprom – investitor je 2TDK – največji projekt nadgradnja železniške postaje Ljubljana. Z 244 milijonov evrov vrednim projektom naj bi končali julija letos. Na Jesenicah medtem poteka nadgradnja logističnega vozlišča, ki bo predvidoma končana julija prihodnje leto. Med večjimi železniškimi projekti so na direkciji izpostavili še posodobitev odsekov Bled Jezero-Bohinjska Bela in Bohinjska Bela-Nomenj. Predvidena je tudi obnova več železniških postaj.

Tudi Dars letos nadaljuje obsežen investicijski cikel, kjer je največji projekt gradnja tretje razvojne osi na severnem delu, letos bo zaključena gradnja nove cevi predora Karavanke, ob tem pa bodo začeli z obnovo obstoječe zahodne predorske cevi.

Dars bo nadaljeval tudi širitev štajerske avtocestne vpadnice s tretjim voznim pasom v Ljubljano, v drugi polovici leta naj bi stekla tudi širitev primorske vpadnice. Potekal bo drugi del obnove odseka Dramlje-Slovenske Konjice, načrtujejo obnovo odseka primorske avtoceste Unec-Postojna-Razdrto, nadaljevala se bo obnova vipavske hitre ceste.

Obsežen cikel vodi tudi Luka Koper – pristaniška skupina letos načrtuje za 201,7 milijona evrov naložb, kar je 50 odstotkov več, kot je bila ocena višine naložb za lansko leto. Naložbe bodo usmerjene v povečanje kapacitet kontejnerskega terminala z izgradnjo obale in skladiščnih površin na severnem delu prvega pomola. Projekt podaljšanja severnega dela kontejnerske obale se je začel konec 2024 in bo trajal do zaključka 2027. Konec lanskega leta se je začela gradnja nove večetažne garaže za skladiščenje avtomobilov s kapaciteto 11.700 enot, ki bo okrepila kapacitete terminala za avtomobile in ro-ro. V teku je še gradnja 12. veza, namenjena večjim tovorov, ki bo končana konec leta. Zaključuje se tudi gradnja avtomatiziranega in energetske samozadostnega skladišča za jeklene kolute. Med pomembnejšimi projekti načrtovanega investicijskega cikla je tudi elektrifikacija pristanišča, ki predvideva gradnjo infrastrukture za oskrbo ladij z elektriko z obale.

Po drugi strani je rast gradbeništva v segmentu [gradnje stanovanjskih](#) stavb zadržana, ugotavljajo na Banki Slovenije: »Vidnejšega okrevanja ni zaznati niti pri številu izdanih gradbenih dovoljenj, kar je po podatkih geodetske uprave povezano s pomanjkanjem zazidljivih zemljišč in dolgotrajnimi postopki njihove dodelitve.«

Slovenska podjetja so aktivna tudi na tujih trgih. »Delujemo na slovenskem in hrvaškem trgu. Na Hrvaškem imamo trenutno dve aktivni pogodbi, ampak pričakujemo mogoče še pridobitev enega večjega projekta v prihodnosti. Tako da zaenkrat je v strategiji ostati na slovenskem in hrvaškem trgu,« pravi Vadnal. Na Hrvaškem delata tudi Pomgrad in inženiring podjetje GH Holding, ki pa približno tretjino prihodkov ustvari tudi v Srbiji.

Eden ključnih izzivov gradbeništva bo povečanje produktivnosti. »Slovensko gradbeništvo se že dalj časa sooča z izzivi nizke produktivnosti, neučinkovitimi izvedbenimi praksami ter omejeno izrabo sodobnih digitalnih, pogodbenih in organizacijskih pristopov. Vstop v mednarodni prostor in konkuriranje globalnim podjetjem zahtevata bistveno drugačne operative modele, boljše projektno pripravo ter bolj premišljeno upravljanje tveganj,« tako denimo opozarjajo na zbornici gradbeništva in industrije gradbenega materiala, kjer o tej temi pripravljajo strokovno konferenco.

Stalnica je tudi kadrovski izziv, pravi Polanič. Gradbeništvo je namreč dejavnost, kjer je pomanjkanje delavcev največje, ugotavljajo v Banki Slovenije.

»Kot največji izziv pa vidim zagotovitev nadaljnega solidnega poslovanja tudi po letošnjem letu, torej v letu 2027 in 2028. Treba se je zavedati, da se stvari v Sloveniji odvijajo počasi, bleščeči nismo niti pri črpanju evropskih sredstev, kar bo pustilo posledice v gospodarstvu in tudi gradbeni panogi,« opozarja Polanič.



10. 01. 2026

Delo

Stran/Termin: 1

Naslov: Gradbeništvo bo motor gospodarske rasti

Naklada: 16.187,00

Avtor: Nejc Gole

Površina/Trajanje: 548,13

Rubrika/Oddaja: Naslovna stran

Žanr: NAPOVEDNIK ČLANKA

Gesla: NAJEMNA STANOVANJA, CENE NEPREMIČNIN, GRADNJA STANOVANJ,

Gradbeništvo bo motor gospodarske rasti

Analiza Zaključujejo se največji infrastrukturni projekti, nadaljujeta se gradnja tretje osi in val naložb Luke Koper

Letos se zaključujejo trije od štirih največjih infrastrukturnih projektov v državi – drugi tir, nova cev predora Karavanke in ljubljanska železniška postaja. Pri tem se začnajo in nadaljujejo tudi drugi projekti, kar daje zaagon gradbeni panogi. Gradbeništvo bo tako letos glavni motor gospodarske rasti.

NEJC GOLE

Glavni ekonomist Gospodarske zbornice Slovenije Bojan Ivanc pričakuje, da bo rast obsega grad-

benih del letos podobna kot lani, saj se nadaljujejo infrastrukturni projekti. »Letos imamo volilno leto in zelo verjetno bodo poskušali določene projekte pospešiti. Poleg tega je treba nekatere projekte zaključiti, saj so njihovi roki povezani s koriščenjem sredstev iz načrta za okrevanje in odpornost ter večletne finančne perspektive.«

Obsežen investicijski cikel načrtujejo tako na ministrstvu za infrastrukturo kot na Darsu in v Luki Koper, 2TDK pa končuje drugi tir

med Koprom in Divačo. Projekte vodijo tudi drugi državni naročniki ter seveda občine, slovenska gradbena podjetja pa so aktivna tudi pri večjih delih na Hrvaškem.

V panogi ostajajo nekateri izzivi, predvsem prenizka produktivnost, pomanjkanje kadra in zagotavlja-

nje dolgoročnega obsega dela. »Največji izziv je zagotavljanje nadaljnjega solidnega poslovanja tudi po letošnjem letu, torej v letih 2027 in 2028,« pravi direktor Pom-

grada Izok Polanič. S tega zornega kota je izziv počasno umeščanje v prostor in pridobivanje gradbenih dovoljenj.

► STRAN 10

Od leta 2021 do danes je opazen trend rasti gradbenih del



FOTO: LION VOICE

10. 01. 2026

Delo

Stran/Termin: 10

Naslov: Infrastrukturni projekti krepijo gradbeno aktivnost

Naklada: 16.187,00

Avtor: Nejc Gole

Površina/Trajanje: 1.261,38

Rubrika/Oddaja: GRADBENIŠTVO SLOVENIJA - Žanr: VEST

Gesla: NAJEMNA STANOVANJA, CENE NEPREMIČNIN, GRADNJA STANOVANJ,



Gradbeništvo je v novo leto vstopilo z visokimi obrati, predvsem zaradi državnih infrastrukturnih projektov bo ta panoga tudi letos pomemben dejavnik gospodarske rasti. V njej ostajajo nekateri izzivi, predvsem prenizka produktivnost, pomanjkanje kadra in zagotavljanje dolgoročnega obsega dela.

NEJC GOLE

Glavni motor lanske, sicer nizke, gospodarske rasti je bilo gradbeništvo. »V drugi polovici leta je gradbeništvo ključno pripomoglo k izboljšanju gospodarske rasti,« komentira glavni ekonomist Gospodarske zbornice Slovenije Bojan Ivanc.

Vrednost opravljenih gradbenih del v prvih desetih mesecih lanskega leta je bila tako v primerjavi z istim obdobjem 2024 višja za desetino. Dvignile so se vse vrste gradbenih del, denimo na stavbah za enajst odstotkov in pri gradnji inženjerskih objektov za 6,5 odstotka. Dodana vrednost gradbeništva je bila v tretjem četrtletju za 14,2 odstotka višja kot v istem četrtletju leta 2024. To je posledica tako močne rasti panoge kot tudi nizke osnove.

Analitiki podobno dinamiko gradbene panoge pričakujejo tudi letos. Ivanc kot ključne dejavnike gradbene rasti izpostavlja projekte, financirane iz načrta za okrevanje in odpornost ter večletne finančne perspektive. Vlada je lani pospešila koriščenje kohezijjskih sredstev tudi s prerazporejanjem teh na projekte, ki so pripravljeni na izvedbo. Letos je mogoče pričakovati še večjo gradbeno aktivnost na evropskih projektih, saj se zaključuje tako financiranje iz mehanizma za okrevanje in odpornost, poleg tega se že tradicionalno povečuje koriščenje kohezijjskih sredstev proti koncu evropske sedemletke.

»Pri gradnji inženjerskih objektov imamo velike investicije v železniško infrastrukturo, delno tudi v cestno, pri čemer je bil učinek zelo pozitiven. Po drugi strani pa je stanovanjska gradnja tista, ki je bila v lanskem letu še vedno precej šibka,« pravi Ivanc. Ta tudi za nadaljevanje leta napoveduje podobno rast opravljenih gradbenih del kot lani, saj bodo gradbene investicije zelo močne. »Pri tem ne pozabimo – letos imamo volilno leto in zelo verjetno bodo



Infrastrukturni projekti krepijo gradbeno aktivnost

Analiza Pred gradbeništvom je dobro leto, a nekateri izzivi, kot sta prenizka produktivnost in pomanjkanje kadra, ostajajo nerešeni



poskušali določene projekte pospešiti. Poleg tega je treba nekatere projekte zaključiti, saj so njihovi roki povezani s koriščenjem sredstev iz načrta za okrevanje in odpornost ter večletne finančne perspektive.«

Tudi letos bo gradbeništvo dejavnost z največjo rastjo dodane vrednosti, tej panogi pa bodo po tem merilu sledile strokovne, znanstvene in tehnične dejavnosti.

sti. V te se namreč uvršča projektiranje, ki mu sledijo gradbena dela.

Dobro leto pričakujejo tudi v podjetjih

Dobro leto za gradbeništvo pričakujejo tudi v gradbenih podjetjih, kar nakazuje tudi rast kazalnika zaupanja v zadnji tretjini lanskega leta. Na vprašanje, kakšno je stanje v gradbeništvu, je direktor skupine Kolektor Construction Tine

Vadnal pritrdil, da je stanje stabilno: »V strategiji, ki smo jo zastavili, naj bi imeli stabilne prihodke z rahlo rastjo in mislim, da nam bo trg to tudi omogočil.«

Tudi Iztok Polanič, predsednik uprave Pomgrada, pove, da je knjiga naročil murskosoboške gradbene skupine dobro zasedena: »Imamo več projektov, ki se že izvajajo, zato velikih skrbi za letošnje leto nimam. Seveda pa je marsikaj odvisno od tega, kako se bo vsak projekt posebej odvijal, kakšne težave bomo morda imeli.«

Predsednik upravnega odbora GH Holdinga Blaž Miklavčič prav tako pričakuje dobro leto za gradbeništvo, saj imajo projekti velik pospešek zaradi letošnjih parlamentarnih in lokalnih volitev. Polanič po drugi strani rast gradbeništvu ne pripisuje volitvam, saj se izvajajo dolgoročni projekti: »Daleč od tega, da bi volitve vplivale na letošnje poslovanje.«

Predvidena realizacija petino višja od lanske

Na ministrstvu za infrastrukturo pravijo, da se še nikoli ni toliko gradilo: »Letos se bodo končali trije od štirih največjih projektov: drugi tir Divača–Koper, železniška postaja

Ljubljana in druga cev predora Karavanke«. Lanska realizacija ministrstva za infrastrukturo je znašala 815,3 milijona evrov, letošnji proračun pa predvideva 983,5 milijona evrov. To je petino več od lanske realizacije. Pri tem opozorimo, da je še vprašanje, kakšen delež predvidene realizacije bo tudi dosežen.

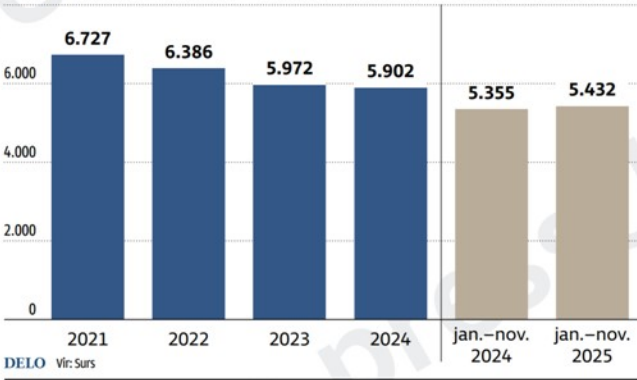
Na direkciji za infrastrukturo na področju cestne infrastrukture vo-

Delamo na tretji razvojni osi, končujemo tudi eno največjih zasebnih naložb v Sloveniji, to je Lek Lendava. Prav tako smo aktivni tudi na Hrvaškem pri gradnji čistilnih naprav in obvoznic. Imamo veliko projektov, ki jih bomo letos izvajali, zato je knjiga naročil dobro zasedena.

IZTOK POLANIČ, Pomgrad

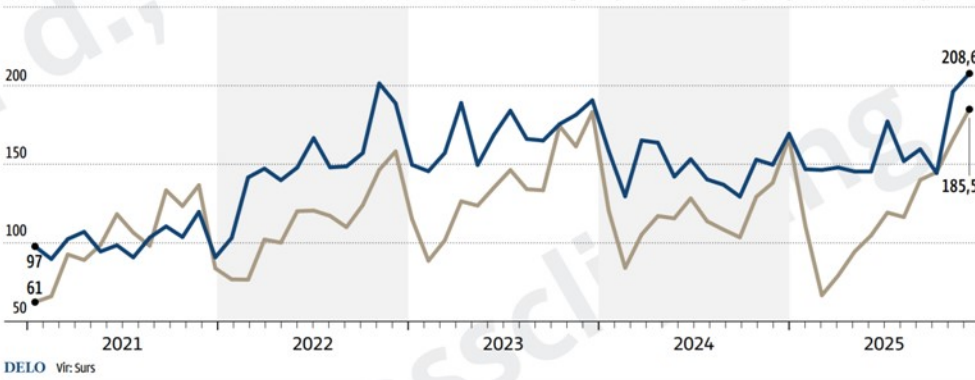
Število izdanih gradbenih dovoljenj

za stavbe



Obseg gradbenih del

realni indeks glede na povprečje leta 2021



dijo več projektov, povezanih z obnovo po poplavih. Letos naj bi bila končana rekonstrukcija državne ceste med Mežico in Črno na Koroškem, med Ravnami in Dravogradom, nadomestna mostova čez Kamniško Bistrico bodo zgradili v Domžalah in Dolu, nadaljevala se bo sanacija zidov in brežin Trebija-Sovođenj.

Na področju železniške infrastrukture bo po končanju del na drugem tiru med Divačo in Koper – investitor je 2TDK – največji projekt nadgradnja železniške postaje Ljubljana. Projekt, vreden 244 milijonov evrov, naj bi končali julija letos. Na Jesenicah medtem poteka nadgradnja logističnega vozlišča, ki bo predvidoma končana julija prihodnje leto. Med večjimi



železniškimi projekti so na direk-
ciji poudarili še posodobitev od-
sekov Bled Jezero–Bohinjska Bela
in Bohinjska Bela–Nomenj. Pred-
videna je tudi obnova več železni-
ških postaj.

Obsežen cikel Darsa in Luke Koper

Tudi Dars letos nadaljuje obsežen
investicijski cikel, pri čemer je naj-
večji projekt gradnja tretje razvoj-
ne osi na severnem delu, letos bo
zaključena gradnja nove cevi pre-
dora Karavanke, pri tem pa bodo
začeli obnavljati zahodno predor-
sko cev.

Dars bo nadaljeval tudi širitev
štajerske avtocestne vpadnice s
tretjim voznim pasom v Ljubljano,
v drugi polovici leta naj bi se zač-
ela tudi širitev primorske vpadnice.
Potekal bo drugi del obnove odse-
ka Dramlje–Slovenske Konjice, na-
črtujejo obnovo odseka primorske
avtoceste Unec–Postojna–Razdrto,
nadaljevala se bo obnova vipavske
hitre ceste.

Obsežen cikel vodi tudi Luka
Koper – pristaniška skupina letos
načrtuje za 201,7 milijona evrov
naložb, kar je 50 odstotkov več,
kot je bila ocena višine naložb za
lansko leto. Naložbe bodo usmer-

*Leta 2026 bo ključno,
da zaključimo še
pogodbo na lotu
1 na drugem tiru.
Projekti, ki jih imamo,
so dolgoročni. Za
sklop Velunja na
tretji razvojni osi je
petletna pogodba.
Imamo še kar nekaj
projektov z Darsom.
Dodatne projekte
pričakujemo predvsem
na infrastrukturi.*

TINE VADNAL, Kolektor
Construction

jene v povečanje kapacitet kon-
tejnerskega terminala z gradnjo
obale in skladiščnih površin na
severnem delu prvega pomola.
Projekt podaljšanja severnega
dela kontejnerske obale se je začel
konec leta 2024 in bo trajal do za-
ključka leta 2027. Konec lanskega
leta se je začela gradnja nove večje-

Letos se končuje gradnja najve-
čjega infrastrukturnega projekta
– drugega tira med Koprom in
Divačo. FOTO BLAŽ SAMEC

tažne garaže za skladiščenje avto-
mobilov s kapaciteto 11.700 enot,
ki bo okrepila kapacitete termina-
la za avtomobile in ro-ro. Poteka
še gradnja 12. veza, namenjena ve-
čjim tovorom, ki bo končana ko-
nec leta. Zaključuje se tudi gradnja
avtomatiziranega in energetsko
samozadostnega skladišča za je-
klene kolute. Med pomembnejši-
mi projekti načrtovanega investicijskega cikla je tudi elektrifikacija
pristanišča, ki predvideva gradnjo
infrastrukture za preskrbo ladij z
elektriko z obale.

Upravne enote izdale nekaj več gradbenih dovoljenj

Po drugi strani je rast gradbeništva
v segmentu gradnje stanovanjskih
stavb zadržana, ugotavljajo na Ban-
ki Slovenije: »Opaznejšega okreva-
nja ni mogoče zaznati niti pri šte-
vilu izdanih gradbenih dovoljenj,
kar je po podatkih geodetske upra-
ve povezano s pomanjkanjem za-
zidljivih zemljišč in dolgotrajnimi
postopki njihove dodelitve.«

A tudi na tem področju je nekaj
kazalnikov, ki kažejo morebitni
obrat. Država napoveduje večji
gradbeni cikel v javna najemna
stanovanja, predvidena rast naje-
mnin in cen nepremičnin bosta
investitorje vabila k novim nalož-
bam, pri tem pa je obrestna mera
za financiranje gradnje nižja, kot
je bila pred letom. Vendarle se je
ustavil tudi večletni trend zmanj-
ševanja števila izdanih gradbenih
dovoljenj; v prvih enajstih me-
secih so upravne enote izdale za
poldrugi odstotek več gradbenih
dovoljenj za stavbe kot v istem ob-
dobju leto prej.



Aktivni so tudi na tujem

Slovenska podjetja so aktivna tudi na tujih trgih. »Delujemo na slovenskem in hrvaškem trgu. Na Hrvaškem imamo dve aktivni pogodbi, a pričakujemo mogoče še pridobitev enega večjega projekta v prihodnosti. Tako da je za zdaj v strategiji ostati na slovenskem in hrvaškem trgu,« pravi Vadnal. Na Hrvaškem delata tudi Pomgrad in inženiring podjetje GH Holding, ki pa približno tretjino prihodkov ustvari tudi v Srbiji.

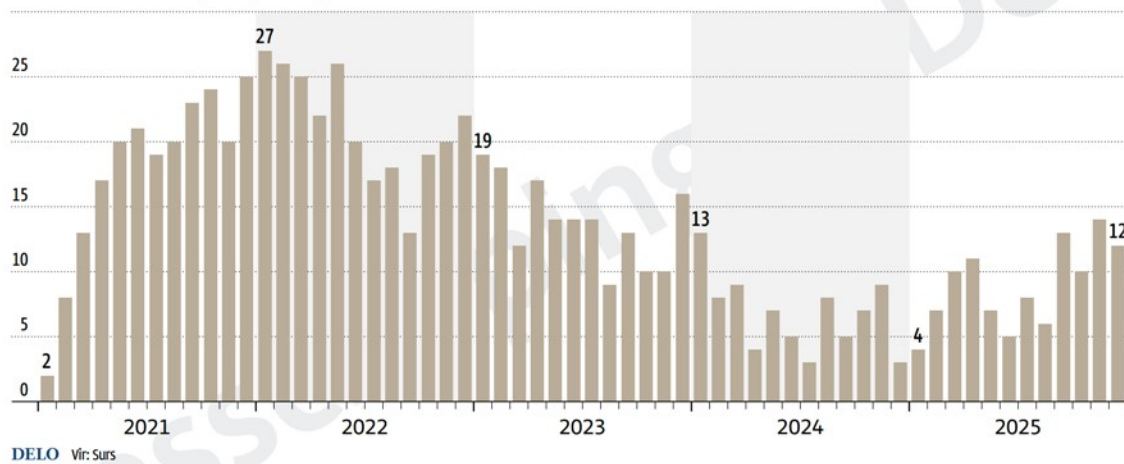
Izzivi gradbeništva

Eden ključnih izzivov gradbeništva bo povečanje produktivnosti. »Slovensko gradbeništvo se že dolgo spopada z izzivi nizke produktivnosti, neučinkovitimi izvedbenimi praksami ter omejeno izrabo sodobnih digitalnih, pogodbenih in organizacijskih pristopov. Vstop v mednarodni prostor in konkuriranje globalnim podjetjem zahtevata bistveno drugačne operativne modele, boljšo projektno pripravo ter bolj premišljeno upravljanje tveganj,« tako opozarjajo na zbornici gradbeništva in industrije gradbenega materiala, kjer o tej temi pripravljajo strokovno konferenco.

Stalnica je tudi kadrovski izziv, pravi Polanič. Gradbeništvo je namreč dejavnost, v katerem je pomanjkanje delavcev največje, ugotavljajo na Banki Slovenije. »Kot največji izziv pa vidim zagotavljanje nadaljnjega solidnega poslovanja tudi po letošnjem letu, torej v letih 2027 in 2028. Treba se je zavedati, da stvari v Sloveniji potekajo počasi, bleščeči nismo niti pri črpanju evropskih sredstev, kar bo pustilo posledice v gospodarstvu in tudi gradbeni panogi,« opozarja Polanič.



Kazalnik zaupanja v gradbeništvo



10. 01. 2026

Dnevnik

Stran/Termin: 4

Naslov: Na kratko

Naklada: 15.822,00

Avtor: STA

Površina/Trajanje: 192,24

Rubrika/Oddaja: V OSPREDJU

Žanr: VEST

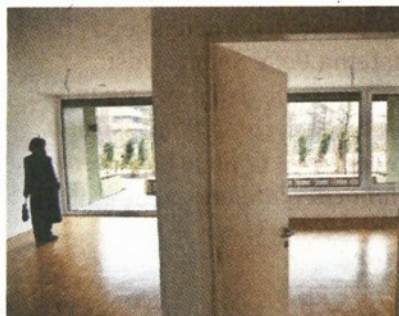
Gesla: CENE NEPREMIČNIN



NA KRATKO

Rast cen nepremičnin v Sloveniji med bolj umirjenimi v EU

Cene stanovanjskih nepremičnin v EU so bile v tretjem lanskem trimesečju za 5,5 odstotka višje kot v enakem obdobju predlani. Na evrskem območju je bila medletna rast medtem 5,3-odstotna. V Sloveniji je bila medletna rast cen nepremičnin v poletnem trimesečju z 2,7 odstotka med bolj umirjenimi v Uniji, kažejo podatki Eurostata. Podobno rast kot Slovenija je imela Avstrija (2,7 odstotka), nekoliko višjo pa Nemčija (3,3 odstotka). V primerjavi z drugim lanskim trimesečjem so se cene stanovanjskih nepremičnin v Sloveniji v tretjem četrtletju medtem po podatkih Eurostata znižale za 1,1



odstotka. Slovenija je bila ena od treh držav s padcem, poleg nje sta bila to še Luksemburg (-3,1 odstotka) in Finska (-2,2 odstotka). Najvišjo rast cen so v četrtletni primerjavi medtem izkazovale Latvija (5,2 odstotka), Slovaška (4,9 odstotka), Portugalska (4,1 odstotka) in Bolgarija (3,8 odstotka).

Najbogatejši v regiji lastnik Delta Holdinga

Najbogatejši podjetnik na območju nekdanje Jugoslavije je lastnik Delta Holdinga Miroslav Mišković, je nedavno navedel tednik Nedeljniki, ki v sodelovanju z mediji iz drugih držav vsako leto objavlja lestvico 100 najbogatejših ljudi v regiji. Skoraj polovica jih prihaja iz Srbije. Premoženje 100 najbogatejših ljudi v regiji se je v enem letu povečalo za dve milijardi evrov. Na lestvici je 48 Srbov. Med prvimi desetimi so štirje poslovneži iz Srbije in šest iz Hrvaške. Skupno premoženje prve četverice iz Srbije znaša 9,8 milijarde evrov, prve šesterice iz Hrvaške pa 10,9 milijarde evrov. Miškoviću, čigar premoženje ocenjujejo na tri milijarde evrov, na drugem mestu sledi družina predlani preminulega Srba Miodraga Kostića. Kostićevi upravljajo družbo MK, njihovo premoženje pa ocenjujejo na 2,9 milijarde evrov.

Rudarska velikana razpravljata o združitvi

Švicarski rudarski velikan Glencore in njegov britansko-avstralski tekmeč Rio Tinto se pogovarjata o združitvi, s čimer bi nastala največja rudarska skupina na svetu, poročajo tuje tiskovne agencije. Po izračunih Financial Timesa bi bilo skupno podjetje vredno več kot 260 milijard dolarjev. Podjetji sta v četrtek potrdili pogovore, hkrati pa sporočili, da ni gotovo, ali bosta dosegli dogovor o združitvi in pod kakšnimi pogoji. Rio Tinto ima čas za oddajo uradne prevzemne ponudbe do 5. februarja, poroča nemška tiskovna agencija DPA. Tako Rio Tinto kot Glencore imata v lasti pomembna sredstva, kot so baker in druge kovine, ki so v času energetskega prehoda zelo iskane in se uporabljajo v električnih vozilih, vetrnih turbinah in sončnih panelih. x

STA

10. 01. 2026

Primorske novice

Stran/Termin: 22

Naslov: Prepovedana uporaba kuhinje, obiski in otroci

Naklada: 21.000,00

Avtor: Sanja Verovnik

Površina/Trajanje: 1.629,10

Rubrika/Oddaja: PANORAMA

Žanr: POROČILO

Gesla: NEPREMIČNINSKI POSREDNIK, OBNOVA STANOVANJ, NEPREMIČNINSKA



Nekateri najemodajalci določajo, da v stanovanju po 22. uri ne sme biti obiskov. Foto: Andrej Petelinšek

Prepovedana uporaba kuhinje, obiski in otroci

Nepremičninski posredniki razkrivajo, kakšne pogoje najmenikom postavljajo najemodajalci. Pogosto je tako zaradi slabih preteklih izkušenj in predvsem, ker je zasebni nepremičninski trg neurejen

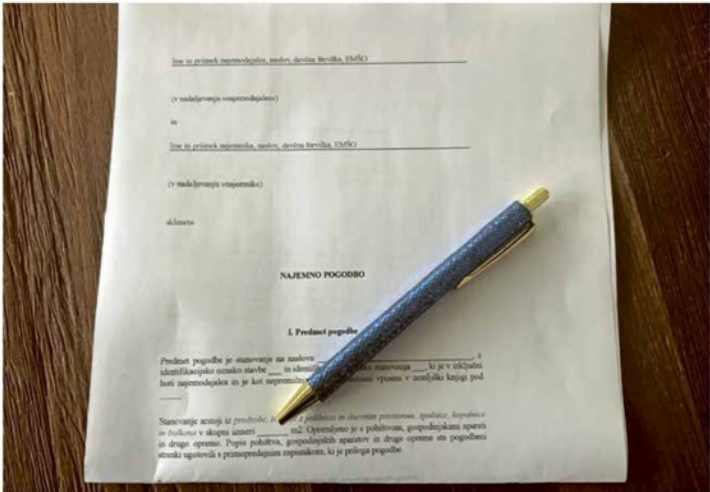
Sanja Verovnik

Oddajam stanovanje, a samo slovenskim državljanom, se je glasil nepremičninski oglas na enem od družbenih omrežij. V drugem je bil najemodajalec še bolj natančen - garsonjer v Ljubljani bi oddal izključno samski učiteljici. Še korak dlje je šel anonimni iskalec najemnikov, ki je zapisal, da bo dvosobno stanovanje v Kopru oddal samo zakonskemu paru z nadpovprečno slovensko plačo, kar naj bi par dokazal s plačilnimi listami. Nenavadne -včasih celo bizarne- zahteve najemodajalcev se kar vrstijo. Pri tem so omejitve, kot so prepoved majhnih otrok ali hišnih ljubljencev, že skoraj nekaj povsem običajnega in pričakovane.

Izbirajo tudi po energiji

Alen Komič iz družbe ABC Nepremičnine opaža, da se v zadnjem času

pojavi vedno več nenavadnih zahtev lastnikov stanovanj. Med njimi so želje, da se nepremičnina odda skupaj s pogodbo s čistilnim servisom za redno čiščenje, da je najemnik pripravljen pomagati pri vzdrževanju ali celo delni obnovi stanovanja, da najemodajalec obdrži posest nad eno sobo ali shranjevalnim prostorom za svoje stvari, da ima pravico do mesečnih pregledov nepremičnine ali da še naprej sam skrbi za vrt in pobira prideleke. Toda Vasja Crnjakovič, direktor RE/MAX Nepremičnine Maribor in vodja agencije RE/MAX Nepremičnine Celje, opozarja, da se nenavadne zahteve pojavljajo tudi na strani najemnikov. Med primeri navaja interese za najem enosobnega stanovanja, kateri pa je bil tudi lastnik argentinske doge. To pa je pri majhnem stanovanju za najemodajalce pogosto nesprejemljivo. Aljaž Berginc, nepremičninski posrednik iz nepremičninske agencije 24nep, pravi, da se dogaja, da šestčlanska družina želi najeti dvosobno stanovanje ali da mati s štirimi otroki išče garsonjero.



Najemnik in lastnik razmerja uredita v pogodbi, a kaj, ko se je ne držita. Foto: Sanja Verovnik



Nekateri najemniki ne smejo spreminjati razporeditve pohištva. Foto: Freepick

Gre za odklonske primere, ki jih mora posrednik že med ogledi in pogovori čim prej prepoznati in ustrezno filtrirati.

Vasja Crnjakovič pa dodaja, da ni redkost, da se najemnika izbira na podlagi tako imenovane "energije". "Zgodi se, da najemodajalec izbere nekoga, ki mu je osebno bližje, čeprav drugi interesent ponuja višjo najemnino," razlaga. Pogoste so tudi omejitve, povezane z življenjskim slogom. "Nekateri najemodajalci določajo, da po 22. uri v stanovanju ne sme biti obiskov, ali da par ne sme imeti otrok." Še vedno se pojavljajo tudi zahteve, povezane s priimkom, narodnostjo ali poreklom. "Želje, kot so 'ne na -ič', so danes sicer redkejšje, a niso izginile. Prav tako se pojavljajo omejitve pri tujcih, razen če gre za menedžerje, ter prepovedi za pripadnike drugih veroizpovedi, begunce ali večje družine," našteva. Obenem se pojavljajo tudi zelo stroge omejitve pri uporabi stanovanja. Nekateri najemnikom prepovedujejo kuhanje oziroma dovoljujejo le minimalno uporabo kuhinje, saj se bojijo, da bi se vonjave trajno zadržale v prostoru. Drugi zahtevajo, da najemniki ne spreminjajo razporeditve pohištva, ker naj bi bilo to postavljeno "po feng shuiju". Tudi on dodaja, da je prepoved hišnih ljubljencev skorajda že stalnica, ne glede na velikost ali vrsto živali, kar dodatno zožuje krog potencialnih najemnikov in povečuje pritisk na že tako omejen najemni trg.

Sobne rastline zaradi plesni prepovedane

Velikokrat se najemodajalci pri izbiri najemnika ravna po svojem občutku in prvem vtisu, opaža tudi Nina Mohorko, nepremičninska posrednica Century 21 Maribor City. Po njenih besedah se najbolj nenavadne zahteve večinoma pojavljajo pri oddaji dela stavbe, v kateri lastniki oziroma najemodajalci tudi sami živijo - ali pa so na nepremičnino močno čustveno navezani: "Kažejo se v omejevanju obiskov, prepovedi določenih hobijev, na primer igranja instrumentov, premikanja pohištva in vrtanja v stene, prepovedi določenih sobnih rastlin zaradi strahu pred plesnijo ter zahtev po določenem standardu čistoče in pogostejših pregledih najemodajalca."

Branko Potočnik, direktor ne premičninske agencije Insa nepremičnine, med nerazumne zahteve najemodajalcev uvršča tiste, ki so ve-



zana na spol najemnika, saj so zelo stereotipne: "Nekateri želijo izključno ženske, ker menijo, da moški ne čistijo stanovanj, drugi pa zgolj moške, ker naj bi bilo z njimi manj težav." Omenja tudi primer najemodajalke, ki je iskala najemnike, ki bi čim bolj vznemirjali okolico, saj je bila v sporu s sosedi. "Bila je ena redkih strank, ki jim nis- mo uspeli pomagati," dodaja. Sicer pa Potočnik meni, da je večina zahtev najemodajalcev razumnih. "Pričaku- jejo redno plačevanje najemnine in obratovalnih stroškov, primerno skrb za nepremičnino, spoštovanje hišnega reda ter obveščanje lastnika o morebi- tnih težavah," pojasnjuje. Po njegovih besedah nekatere dodatne zahteve izvirajo iz slabih osebnih izkušenj, še pogostejše iz zgodb, ki so jih najemoda- jalci slišali ali prebrali. "Zaradi strahu, da v primeru neplačevanja najemnine in stroškov najemnika ne bi mogli izseliti, se mnogi izogibajo družinam. Nekateri ne želijo tujcev, ker se bojijo, da ne bi ustrezno skrbeli za nepre- mičnino ali da bi vanjo naselili večje število sorodnikov," našteva.

Mojca Žižek Mesarec iz družbe Ga- lea nepremičnine kot najbolj nenava- dno in etično nesprejemljivo navaja zahtevo lastnika, da bi stanovanje od-

dal le ženski točno določene starosti. "Takšnih oglasov seveda ne objavljamo in z lastnikom nismo sodelovali, saj zagovarjamo profesionalen in etičen pristop, ki temelji na enakopravnosti vseh strank," poudarja.



Najemodajalec sicer ne živi na istem naslovu, a nekako vedno ve, kdaj si kavč premaknil za tri centimetre ali odprl okno brez predhodne pisne prošnje

Pestro tudi na družbenem omrežju

Nenavadne in vedno bolj selektivne zahteve najemodajalcev sprožajo tudi burne razprave na družbenih omrežjih - tako najemodajalcev kot najemnikov. Komentarji kažejo, kako različno doje- majo razmere na vedno bolj zaostre- nem najemniškem trgu. "Nenavadne zahteve? Meni se zdijo povsem logične. Tudi sam ne bi želel podnajemnika, ki ima vsak teden deset 'čudnih' ljudi na obisku, si v stanovanje brez vprašanja vlačijo živali ali pa kadi. Po 22. uri velja nočni mir in brez zadržkov pokličem policijo, če ima kdo obiske in se glasno smejejo, saj moram ob šestih zjutraj v službo," je pod naš članek, objavljen na spletu, zapisal Jean.

Na drugi strani so se oglasili tu- di najemniki s pozitivnimi in manj pozitivnimi izkušnjami. Sandra, ki z družino živi v najetem stanovanju, je zapisala: "Imamo čudovito najemo-

dajalko. Mislim, da smo imeli veliko srečo - mi in ona. Pri njej smo že četrto leto, dovolila je subvencijo, mucka in v vseh teh letih ni zvišala najemnine. Dovolila je tudi prijavo stalnega prebi- vališča." Povsem drugačno izkušnjo opisuje Snežana: "Najemodajalec sicer ne živi na istem naslovu, a nekako vedno ve, kdaj si kavč premaknil za tri centimetre ali odprl okno brez predhodne pisne prošnje. Počutiš se kot doma, vendar ne preveč." Kar nekaj bralcev je zavzelo stališče, povzeto v stavku: "Moje stanovanje, moja pravi- la." Petra je zapisala, da o tem, kakšne

zahteve imajo najemodajalci, ne bi smela odločati država, temveč trg, in ob tem opozorila na slabo upravljanje občinskih stanovanj. Drugi pa opozar- jajo, da so vedno strožji pogoji pred- vsem posledica neurejene zakonodaje. Valerija meni, da država ne zagotavlja ustrezne zaščite niti najemnikom niti najemodajalcem: "Če imaš v sta- novanju samohranilko z otrokom, jo je skoraj nemogoče izseliti, tudi ob neplačevanju najemnine ali povzroča- nju škode. Takšni primeri povzročajo krivico na obeh straneh - posledice pa nosimo vsi."



Tudi tisti s hišnimi ljubljenci težko najdejo stanovanje za najem. Foto: Sanja Verovnik

DRŽAVA NAPOVEDUJE SPREMEMBE

Zasebni najemni trg v Sloveniji je že dalj časa zaznamovan s tem, da vlada jo izrazito neurejene razmere. Najemnine rastejo v nebo, najemodajalci ob pomanjkanju stanovanj (lahko) zaostrujejo pogoje za oddajo. Lastniki na drugi strani opozarjajo, da so pogosto izpostavljeni brezbržnim najemnikom, ki se ne držijo pogodbenih obveznosti. Skupni imenovalec obeh strani je pomanjkljiv nadzor in nejasna pravila, ki povečujejo število sporov ter pravno negotovost. V nacionalnem stanovanjskem programu za obdobje 2026-2035 je neurejenost področja sicer odkrito prepoznana kot sistemski problem. Zapisano je še, da so najemniki v tržnem najemu najbolj obremenjeni s stanovanjskimi stroški, najemnine pa rastejo hitreje od dohodkov - ter da obstoječi okvir ne zagotavlja ustreznega ravnovesja med pravicami in obveznostmi pogodbenih strank. Ena pomembnejših napovedi je možnost regulacije tržnih najemnin na ob- močjih z izrazitim pomanjkanjem stanovanj. Sočasno se napoveduje prenova pravil pri odušerkih najemninah, ki naj bi bile jasneje opredeljene in strožje sankcionirane. Program predvideva tudi spodbujanje dolgoročnih najemnih pogodb, med drugim z davčnimi spodbudami za lastnike ter razmislekom o minimalnem trajanju najema. Več pozornosti bo namenjene tudi kakovosti oddajanih stanovanj. Država napoveduje uvedbo minimalnih standardov bivanja, okrepitev inšpekcijskega nadzora ter zaščito najemnikov v primerih prijave neustreznih razmer, ob hkratnem jasnejšem varstvu lastnikov v primeru kršitev pogodb.

10. 01. 2026 www.sta.si

Stran/Termin:

Naslov: V Črni gradijo dom starejših in blok, želijo tudi prizidek k Naklada:

Avtor: vpu/uk

Površina/Trajanje: 1,00

Rubrika/Oddaja:

Žanr: SPLETNI ČLANEK

Gesla: GRADNJA STANOVANJ

HTML LINK

V Črni na Koroškem se gradi dom starejših, zasebni investitor gradi nov stanovanjski blok, občina pa želi zgraditi tudi prizidek k vrtcu, je na sprejemu minuli teden našela županja občine Romana Lesjak. Ob tem je dejala, da se mora vlada zavedati, da je treba skrbeti za enakomeren razvoj države in poseljenost obmejnih območij. Županja Občine Črna na Koroškem Romana Lesjak meni, da bi obmejne občine morale imeti poseben status. "Če ne bo ljudi na obmejnih območjih, je to slabo za celotno državo," je opozorila. Tudi zato si želi, da bi mladi in mlade družine ostajali v občini oz. se vanjo priseljevali. Občina jim med drugim trenutno ponuja v nakup štiri komunalno opremljena zemljišča za gradnjo hiš, nagrado ob rojstvu otrok in več drugih spodbud. Na novinarsko vprašanje, ali razmišlja o vstopu v državno politiko oz. kandidaturi za poslanko, je dejala, da se še ni dokončno odločila. "Ampak če bi se morala ta trenutek, bi rekla, da se bolj nagibam k temu, da bom jeseni še enkrat kandidirala za županje Občine Črna na Koroškem," je v četrtek dejala Lesjak. V nagovoru zbranim na ponovoletnem sprejemu je nanizala aktualne naložbe v občini in izzive za naprej. Gradnja doma starejših v neposredni bližini Centra za usposabljanje, delo in varstvo (CUDV) Črna, ki je investitor, je v polnem teku in naj bi se zaključila do sredine letošnjega leta. V dveh stavbah, ki ju gradi podjetje Gradbeništvo Kuster, bo mogoče stalno namestiti 48 oseb v eno- in dvoposteljnih sobah. Naložba je vredna 6,2 milijona evrov z davkom in se iz načrta za okrevanje in odpornost financira v višini 5,8 milijona evrov, dobrih 370.000 evrov prispeva CUDV Črna, sredstva za plačilo davka na dodano vrednost pa so zagotovljena v državnem proračunu. "Tisti, ki so gradili Črno, bodo svojo starost lahko preživeli v Črni," je glede dolgoletnih prizadevanj občine za gradnjo doma starejših v občini v nagovoru dejala županja Lesjak. Izrazila je tudi zadovoljstvo ob odločitvi zasebnega lastnika za [gradnjo stanovanjskega](#) bloka v Rudarjevem v Črni, ki bo po več desetletjih prvi nov blok v občini. Na zemljišču stare čistilne naprave, ki so ga prodali, bo zgrajen tudi nov trgovski objekt, občina pa si želi zgraditi tudi prizidek k vrtcu, a doslej zaradi manj ugodnih demografskih podatkov ni bila uspešna pri kandidiranju na razpisih države za pridobitev sofinancerskih sredstev. Prizidek k vrtcu bi potrebovali, da bi s tem sprostili prostore, ki jih za namene vrtčevskega varstva zdaj uporabljajo v tamkajšnji osnovni šoli. Županja je največjemu podjetju v občini, družbi Tab, čestitala za uspešno poslovanje, verjame, da bo to še naprej stabilno poslovalo. Izrazila je hvaležnost trem zdravnicam tamkajšnje postaje zdravstvenega doma in reševalcem, ki skrbijo za to, da imajo občani zagotovljeno ustrezno zdravstveno oskrbo. Izpostavila je tudi obnovo po katastrofalnih poplavah avgusta 2023, ki se letos nadaljuje, in zaključevanje obnove ceste Mežica-Črna, ob kateri se gradi tudi kolesarska povezava, pomembna za nadaljnji turistični razvoj občine in širšega območja.

11. 01. 2026

Večer v nedeljo

Stran/Termin: 1

Naslov: Stanovanje za najem, a samo za prave ljudi

Naklada: 8.750,00

Avtor: Sanja Verovnik

Površina/Trajanje: 532,48

Rubrika/Oddaja: Naslovna stran

Žanr: NAPOVEDNIK ČLANKA

Gesla: NEPREMIČNINSKI POSREDNIK, OBNOVA STANOVANJ, NEPREMIČNINSKA



Stanovanje za najem, a samo za prave ljudi

Najemniški trg je pravzaprav brez pravil in zato lahko lastniki narekujejo tudi zelo selektivne pogoje za izbor najemnikov. Pogosto tako ravnajo zaradi slabih izkušenj z najemniki



Sanja Verovnik

Na slovenskem najemniškem trgu se pojavlja vedno več nenavadnih, selektivnih in včasih tudi etično spornih zahtev najemodajalcev. Oglasi, ki izključujejo tujce, družine z otroki, hišne ljubljence ali celo določajo spol, starost, poklic, narodnost ali "energijo" najemnika, niso več izjema. Poleg običajnih omejitev se pojavljajo zahteve po rednih pregledih

stanovanja, prepovedih obiskov po 22. uri, omejitvah kuhanja, prepovedih sobnih rastlin, premikanja pohištva ali igranja instrumentov, ponekod pa tudi pogoji, vezani na feng šuj ali uporabo čistilnih servisov.

Nepremičninski posredniki opozarjajo, da nenavadnih zahtev nimajo le lastniki, temveč tudi najemniki, a razmerje moči zaradi pomanjkanja stanovanj ostaja izrazito na strani najemodajalcev. Ti pogosto utemeljujejo stroge pogoje s slabimi izkušnjami, strahom pred neplačevanjem najemni-

ne in skoraj nemogočimi izselitvami, zlasti družin ali socialno ranljivih skupin. Kljub temu nekatere zahteve, zlasti tiste, ki diskriminirajo po spolu, starosti ali poreklu, agencije zavračajo kot neetične.

Razprave na družbenih omrežjih razkrivajo globoko razdeljenost: del javnosti zagovarja logiko "moje stanovanje, moja pravila", drugi opozarjajo na negotovo, neurejeno in nepravilno stanje na trgu, kjer najemnine rastejo hitreje od dohodkov, pogoji pa se zaostrejujejo. Skupni imenovalec obeh

strani je pomanjkljiva zakonodaja in šibek nadzor.

Nacionalni stanovanjski program 2026–2035 to neurejenost priznava kot sistemski problem ter napoveduje regulacijo najemnin na območjih s pomanjkanjem stanovanj, strožje sankcioniranje oderuških najemnin, spodbujanje dolgoročnih pogodb, minimalne bivanjske standarde in večjo pravno zaščito tako najemnikov kot lastnikov.

stran 22

11. 01. 2026

Večer v nedeljo

Stran/Termin: 22

Naslov: Prepovedana uporaba kuhinje, obiski in otroci

Naklada: 8.750,00

Avtor: Sanja Verovnik

Površina/Trajanje: 1.601,99

Rubrika/Oddaja: PANORAMA

Žanr: POROČILO

Gesla: NEPREMIČNINSKI POSREDNIK, OBNOVA STANOVANJ, NEPREMIČNINSKA



Nekateri najemodajalci določajo, da v stanovanju po 22. uri ne sme biti obiskov. Foto: Andrej Petelinšek

Prepovedana uporaba kuhinje, obiski in otroci

Nepremičninski posredniki razkrivajo, kakšne pogoje najmenikom postavljajo najemodajalci. Pogosto je tako zaradi slabih preteklih izkušenj in predvsem, ker je zasebni nepremičninski trg neurejen

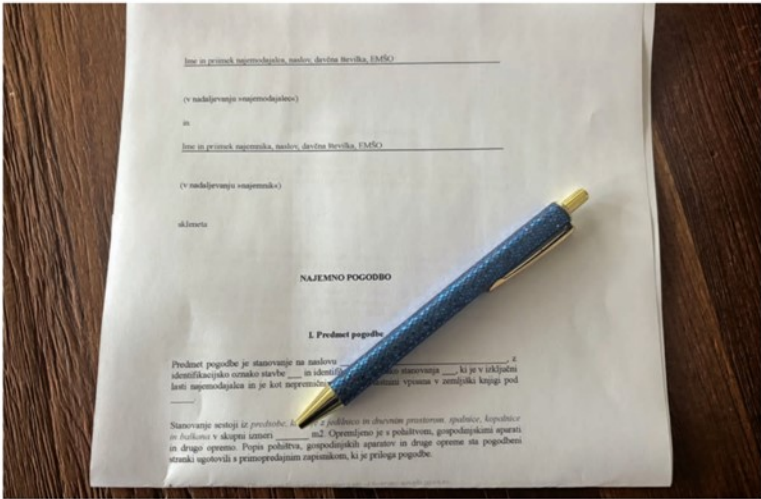
Sanja Verovnik

O ddajam stanovanje, a samo slovenskim državljanom, se je glasil nepremičninski oglas na enem od družbenih omrežij. V drugem je bil najemodajalec še bolj natančen - garsonjero v Ljubljani bi oddal izključno samski učiteljci. Še korak dlje je šel anonimni iskalec najemnikov, ki je zapisal, da bo dvosobno stanovanje v Kopru oddal samo zakonskemu paru z nadpovprečno slovensko plačo, kar naj bi par dokazal s plačilnimi listami. Nenavadne - včasih celo bizarne - zahteve najemodajalcev se kar vrstijo. Pri tem so omejitve, kot so prepoved majhnih otrok ali hišnih ljubljencev, že skoraj nekaj povsem običajnega in pričakovane.

Izbirajo tudi po energiji

Alen Komíć iz družbe ABC Nepremičnine opaža, da se v zadnjem času

pojavlja vedno več nenavadnih zahtev lastnikov stanovanj. Med njimi so želje, da se nepremičnina odda skupaj s pogodbo s čistilnim servisom za redno čiščenje, da je najemnik pripravljen pomagati pri vzdrževanju ali celo delni obnovi stanovanja, da najemodajalec obdrži posest nad eno sobo ali shranjevalnim prostorom za svoje stvari, da ima pravico do mesečnih pregledov nepremičnine ali da še naprej sam skrbi za vrt in pobira pridelke. Toda Vasja Crnjakovič, direktor RE/MAX Nepremičnine Maribor in vodja agencije RE/MAX Nepremičnine Celje, opozarja, da se nenavadne zahteve pojavljajo tudi na strani najemnikov. Med primeri navaja interesenta za najem enosobnega stanovanja, kateri pa je bil tudi lastnik argentinske doge. To pa je pri majhnem stanovanju za najemodajalce pogosto nesprejemljivo. Aljaž Berginc, nepremičninski posrednik iz nepremičninske agencije 24nep, pravi, da se dogaja, "da šestčlanska družina želi najeti dvosobno stanovanje ali da mati s štirimi otroki išče garsonjero.



Najemnik in lastnik razmerja uredita v pogodbi, a kaj, ko se je ne držita. Foto: Sanja Verovnik



Nekateri najemniki ne smejo spreminjati razporeditve pohištva. Foto: Freepick

Gre za odklonske primere, ki jih mora posrednik že med ogledi in pogovori čim prej prepoznati in ustrezno filtrirati."

Vasja Crnjakovič pa dodaja, da ni redkost, da se najemnika izbira na podlagi tako imenovane "energije". "Zgodí se, da najemodajalec izbere nekoga, ki mu je osebno bližje, čeprav drugi interesent ponuja višjo najemnino," razlaga. Pogoste so tudi omejitve, povezane z življenjskim slogom. "Nekateri najemodajalci določajo, da po 22. uri v stanovanju ne sme biti obiskov, ali da par ne sme imeti otrok." Še vedno se pojavljajo tudi zahteve, povezane s prilikom, narodnostjo ali poreklom. "Želje, kot so 'ne na -ič', so danes sicer redkejšje, a niso izginile. Prav tako se pojavljajo omejitve pri tujcih, razen če gre za menedžerje, ter prepovedi za pripadnike drugih veroizpovedi, begunce ali večje družine," našteva. Obenem se pojavljajo tudi zelo stroge omejitve pri uporabi stanovanja. Nekateri najemnikom prepovedujejo kuhanje oziroma dovoljujejo le minimalno uporabo kuhinje, saj se bojijo, da bi se vonjave trajno zadržale v prostoru. Drugi zahtevajo, da najemniki ne spreminjajo razporeditve pohištva, ker naj bi bilo to postavljeno "po feng šuju". Tudi on dodaja, da je prepoved hišnih ljubljencev skorajda že stalnica, ne glede na velikost ali vrsto živali, kar dodatno zožuje krog potencialnih najemnikov in povečuje pritisk na že tako omejen najemni trg.

Sobne rastline zaradi plesni prepovedane

Velikokrat se najemodajalci pri izbiri najemnika ravnajo po svojem občutku in prvem vtisu, opaža tudi Nina Mohorko, nepremičninska posrednica Century 21 Maribor City. Po njenih besedah se najbolj nenavadne zahteve večinoma pojavljajo pri oddaji dela stavbe, v kateri lastniki oziroma najemodajalci tudi sami živijo - ali pa so na nepremičnino močno čustveno navezani: "Kažejo se v omejevanju obiskov, prepovedi določenih hobijev, na primer igranja instrumentov, premikanja pohištva in vrtanja v stene, prepovedi določenih sobnih rastlin zaradi strahu pred plesnijo ter zahtev po določenem standardu čistoče in pogostejših pregledih najemodajalca."

Branko Potočnik, direktor nepremičninske agencije Insa nepremičnine, med nerazumne zahteve najemodajalcev uvršča tiste, ki so ve-



zana na spol najemnika, saj so zelo stereotipne: "Nekateri želijo izključno ženske, ker menijo, da moški ne čistijo stanovanj, drugi pa zgolj moške, ker naj bi bilo z njimi manj težav." Omenja tudi primer najemodajalke, ki je iskala najemnike, ki bi čim bolj vznemirjali okolico, saj je bila v sporu s sosedi. "Bila je ena redkih strank, ki jim nismo uspeli pomagati," dodaja. Sicer pa Potočnik meni, da je večina zahtev najemodajalcev razumnih. "Pričakujejo redno plačevanje najemnine in obratovanih stroškov, primerno skrb za nepremičnino, spoštovanje hišnega reda ter obveščanje lastnika o morebitnih težavah," pojasnjuje. Po njegovih besedah nekatere dodatne zahteve izvirajo iz slabih osebnih izkušenj, še pogostejše iz zgodb, ki so jih najemodajalci slišali ali prebrali. "Zaradi strahu, da v primeru neplačevanja najemnine in stroškov najemnika ne bi mogli izseliti, se mnogi izogibajo družinam. Nekateri ne želijo tujcev, ker se bojijo, da ne bi ustrezno skrbeli za nepremičnino ali da bi vanjo naselili večje število sorodnikov," našteva.

Mojca Žižek Mesarec iz družbe Galea nepremičnine kot najbolj nenavadno in etično nesprejemljivo navaja zahtevo lastnika, da bi stanovanje od-

dal le ženski točno določene starosti. "Takšnih oglasov seveda ne objavljamo in z lastnikom nismo sodelovali, saj zagovarjamo profesionalen in etičen pristop, ki temelji na enakopravnosti vseh strank," poudarja.



Najemodajalec sicer ne živi na istem naslovu, a nekako vedno ve, kdaj si kavč premaknil za tri centimetre ali odprl okno brez predhodne pisne prošnje

dajalko. Mislim, da smo imeli veliko srečo - mi in ona. Pri njej smo že četrto leto, dovolila je subvencijo, mucka in v vseh teh letih ni zvišala najemnine. Dovolila je tudi prijavo stalnega prebivališča. Povsem drugačno izkušnjo opisuje Snežana: "Najemodajalec sicer ne živi na istem naslovu, a nekako vedno ve, kdaj si kavč premaknil za tri centimetre ali odprl okno brez predhodne pisne prošnje. Počutili se kot doma, vendar ne preveč." Kar nekaj bralcev je zavzelo stališče, povzeto v stavku: "Moje stanovanje, moja pravila." Petra je zapisala, da o tem, kakšne

zahteve imajo najemodajalci, ne bi smela odločati država, temveč trg, in ob tem opozorila na slabo upravljanje občinskih stanovanj. Drugi pa opozarjajo, da so vedno strožji pogoji predvsem posledica neurejene zakonodaje. Valerija meni, da država ne zagotavlja ustrezne zaščite niti najemnikom niti najemodajalcem: "Če imaš v stanovanju samohranilko z otrokom, jo je skoraj nemogoče izseliti, tudi ob neplačevanju najemnine ali povzročitju škode. Takšni primeri povzročajo krivico na obeh straneh - posledice pa nosimo vsi."

Pestro tudi na družbenem omrežju

Nenavadne in vedno bolj selektivne zahteve najemodajalcev sprožajo tudi burne razprave na družbenih omrežjih - tako najemodajalcev kot najemnikov. Komentarji kažejo, kako različno dojemajo razmere na vedno bolj zaostrenem najemniškem trgu. "Nenavadne zahteve? Meni se zdijo povsem logične. Tudi sam ne bi želel podnajemnika, ki ima vsak teden deset 'čudnih' ljudi na obisku, si v stanovanje brez vprašanja vlačí živali ali pa kadi. Po 22. uri velja nočni mir in brez zadržkov pokličem policijo, če ima kdo obiske in se glasno smeji, saj moram ob šestih zjutraj v službo," je pod naš članek, objavljen na spletu, zapisal Jean.

Na drugi strani so se oglasili tudi najemniki s pozitivnimi in manj pozitivnimi izkušnjami. Sandra, ki z družino živi v najetem stanovanju, je zapisala: "Imamo čudovito najemo-



Tudi tisti s hišnimi ljubljenci težko najdejo stanovanje za najem. Foto: Sanja Verovnik

DRŽAVA NAPOVEDUJE SPREMEMBE

Zasebni najemni trg v Sloveniji je že dalj časa zaznamovan s tem, da vlada jo izrazito neurejene razmere. Najemnine rastejo v nebo, najemodajalci ob pomanjkanju stanovanj (lahko) zaostrejo pogoje za oddajo. Lastniki na drugi strani opozarjajo, da so pogosto izpostavljeni brezbrzižnim najemnikom, ki se ne držijo pogodbenih obveznosti. Skupni imenovalec obeh strani je pomanjkljiv nadzor in nejasna pravila, ki povečujejo število sporov ter pravno negotovost. V nacionalnem stanovanjskem programu za obdobje 2026-2035 je neurejenost področja sicer odkrito prepoznana kot sistemski problem. Zapisano je še, da so najemniki v tržnem najemu najbolj obremenjeni s stanovanjskimi stroški, najemnine pa rastejo hitreje od dohodkov - ter da obstoječi okvir ne zagotavlja ustreznega ravnovesja med pravicami in obveznostmi pogodbenih strank. Ena pomembnejših napovedi je možnost regulacije tržnih najemnin na območjih z izrazitim pomanjkanjem stanovanj. Sočasno se napoveduje prenova pravil pri oderuških najemninah, ki naj bi bile jasneje opredeljene in strožje sankcionirane. Program predvideva tudi spodbujanje dolgoročnih najemnih pogodb, med drugim z davčnimi spodbudami za lastnike ter razmislekom o minimalnem trajanju najema. Več pozornosti bo namenjena tudi kakovosti oddajanih stanovanj. Država napoveduje uvedbo minimalnih standardov bivanja, okrepitev inšpekcijskega nadzora ter zaščito najemnikov v primerih prijave neustreznih razmer, ob hkratnem jasnejšem varstvu lastnikov v primeru kršitev pogodb.



12. 01. 2026	Delo	Stran/Termin:	1
Naslov:	Za najemna stanovanja tudi lastna udeležba	Naklada:	16.187,00
Avtor:		Površina/Trajanje:	15,12
Rubrika/Oddaja:	Naslovna stran	Žanr:	NAPOVEDNIK ČLANKA
Gesla:	NAJEMNA STANOVANJA		

**Za najemna
stanovanja tudi
lastna udeležba**

Bodoči najemniki morajo
vplačati še varščino.

AKTUALNO 4

12. 01. 2026

Delo

Stran/Termin: 4

Naslov: Za javna najemna stanovanja tudi lastna udeležba

Naklada: 16.187,00

Avtor: Manja Pušnik

Površina/Trajanje: 590,78

Rubrika/Oddaja: AKTUALNO

Žanr: POROČILO

Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA



Za javna najemna stanovanja tudi lastna udeležba

Ljubljana Prihodnji najemniki morajo vplačati še varščino – V državi primanjkuje vsaj 20 tisoč najemnih stanovanj

Kako nedosegljiva so neprofitna stanovanja v prestolnici, kaže podatek, da na razpisih mestnega sklada uspe približno vsake-mu desetemu prosilcu. Ker po nekaterih ocenah zgolj v Ljubljani primanjkuje okoli 4300 tovrstnih stanovanj, se zanimanje za-nje vsako leto povečuje. Preverili smo, kakšni so pogoji za najem stanovanj v lasti mestnega in državnega sklada ter koliko novih stanovanj bo na voljo že letos.

MANJA PUŠNIK

Cene tržnega najema za stanovanja v Ljubljani so v zadnjih nekaj letih dobesedno podivjale. Hiter pregled nepremičninskih oglasov namreč kaže, da je treba za starejše okoli 60 kvadratnih metrov veliko dvosobno stanovanje odšteti od 700 do okoli tisoč evrov najemnine na mesec. Zato je razumljivo, da je zanimanje za stanovanja v lasti mestnega oziroma državnega sklada vse večje. Po podatkih stanovanjskega sklada MOL so na lanskem, 21. razpisu za 150 stanovanj prejeli kar 3913 vlog, kar pomeni, da bo stanovanje prejelo zgolj 3,8 odstotka prosilcev. Povedano drugače: zanimanje za neprofitna stanovanja v prestolnici je za več kot dvajsetkrat preseгло ponudbo oziroma so na skladu za eno stano-

- Za tržni najem dvo-sobnega stanovanja v Ljubljani do okoli tisoč evrov na mesec.
- Najemnina za občinsko stanovanje 358 evrov, 451 pa za stanovanje v lasti republiškega sklada.
- Dohodkovni cenzus določen na razpisih tako republiškega kot me-stnega sklada.

vanje prejeli kar 26 vlog. Sicer pa je na zadnjih štirih razpisih, ki jih je objavil Javni stanovanjski sklad (JSS MOL), ključne od stanovanj v povprečju uspelo pridobiti približno osmim odstotkom prosilcev. Občinski sklad v Ljubljani ima v lasti (in upravljanju) 4668 stanovanj, razpise objavlja predvidoma vsaki dve leti, neprofitna stanovanja pa so na voljo v različnih predelih mesta in tudi na Vrhniki.

Aprila zvišanje najemnin

Sto mestnih stanovanj je bilo na zadnjem razpisu namenjenih prosilcem, ki jih je sklad glede na njihove nizke dohodke uvrstil na listo A in jim v primeru uspeha na razpisu ni

V Ljubljani kmalu na voljo 283 neprofitnih stanovanj

lokacija	začetek gradnje/ predvideni zaključek gradnje	število stanovanj
Zvezna ulica	januar 2024/ januar 2026	87
Rakova jelša 1	januar 2024/ januar 2026	99
Litijska - Pesarska	januar 2024/ januar 2026	97

DELO Vir: JSS MOL



Na lanskem razpisu so na občinskem skladu za 150 stanovanj v Ljubljani prejeli 3913 vlog. FOTO BLAŽ SAMEC

bilo treba plačati niti varščine niti lastne udeležbe. Prosilci z nekoliko višjimi dohodki pa morajo plačati tako varščino v višini treh mesečnih najemnin kot tudi lastno udeležbo, ki v povprečju znaša okoli 8000 evrov. »Lastna udeležba se najemniku vrne po desetih letih z dvoodstotno obrestno mero. Če upravičenec, ki je zavezan plačati lastno udeležbo pred oddajo stanovanja v najem, pogodbe o lastni udeležbi ne sklene oziroma je v določenem roku ne plača, se šteje, da ne izpolnjuje pogojev za dodelitev stanovanja,« piše v razpisu. In koliko v povprečju znaša najemnina za okoli 60 kvadratnih metrov veliko dvosobno neprofitno stanovanje v Ljubljani? Na skladu odgovarjajo,

da dobrih 358 evrov, po 1. aprilu pa se bo zvišala na okoli 392 evrov.

Državni sklad zahteva varščino

Kako pa je to urejeno na republiškem stanovanjskem skladu? Ta po celotni državi upravlja 5446 stanovanj, od tega je 3166 neprofitnih, ki jih oddajajo občinski stanovanjski skladi. Poleg tega ima državni sklad še 2280 stanovanj, namenjenih za tržni najem. V Ljubljani ima republiški sklad v lasti 351 neprofitnih stanovanj, 733 jih je namenjenih za stroškovni najem. Povprečna najemnina dvosobnega stanovanja v ljubljanski soseski Novo Brdo tako znaša 451 evrov, medtem ko je treba v mariborskem naselju Pod

Pekrsko gorco odšteti 372 evrov. Morajo pa prosilci na razpisu kot dokazilo za resnost najema plačati 500 evrov, ob sklenitvi najemne pogodbe pa tudi varščino v višini šestmesečnih najemnin. Če gre za najem oskrbovanega stanovanja, je varščina določena v višini treh mesečnih najemnin. »Znesek v višini 500 evrov, ki je bil vplačan kot dokazilo za resnost ponudbe, se ob prijavi za najem prišteje k varščini,« dodajajo na republiškem skladu, ki ga vodi Črtomir Remec in kjer od bodočih najemnikov lastne udeležbe ne zahtevajo.

Pogoji na razpisih

Pogoji na razpisih občinskega sklada so nekoliko drugačni od

pogojev, ki jih za najem stanovanj zahteva republiški stanovanjski sklad. Iz zadnjega razpisa JSS MOL je namreč razvidno, da morajo prosilci za občinska stanovanja imeti slovensko državljanstvo oziroma državljanstvo EU ter stalno prebivališče v Ljubljani. Upravičenci so tudi žrtve nasilja v družini z začasnim prebivališčem v materinskih domovih in varnih hišah, invalidne osebe ter najemniki bivalnih enot v lasti ljubljanskega sklada. Za uspešno sodelovanje na javnem razpisu morajo izpolnjevati tudi zahtevani dohodkovni in premoženjski pogoji, prosilci in njegovi družinski člani pa ne smejo biti lastniki oziroma solastniki nepremičnin.

392 €

bo po 1. aprilu povprečna najemnina za 60 m² veliko neprofitno stanovanje

Glede dohodkovnega razreda so na lanskem razpisu določili zgornjo mejo, ki ne sme presegati 1526 evrov neto plače v državi. Če, denimo, na družinskega člana ta znesek presega višino neto plače, so prosilca uvrstili na listo B, kjer je zahtevano vplačilo tudi lastne udeležbe.

Prednost pri dodelitvi stanovanj imajo mlade družine, mladi z večjim številom otrok, invalidi, družine z invalidnimi osebami, žrtve nasilja v družini in najemniki v denacionaliziranih stanovanjih. Dodatno prednost pa imajo prosilci z višjo izobrazbo, gibalno dobo in prosilci, ki so vsaj dvakrat sodelovali na prejšnjih razpisih

JSS MOL. Med prednostnimi kategorijami so tudi prosilci, ki jim še vedno ni uspelo rešiti stanovanjskega vprašanja.

Prednostna kategorija prosilcev za najem stanovanj v lasti državnega sklada so najemniki denacionaliziranih stanovanj s stalnim prebivališčem v Sloveniji. Pogoj je tudi, da prosilec oziroma družinski član nima v lasti primerne stavbe. Poleg tega morajo prosilci dokazati, da prvič rešujejo stanovanjsko vprašanje oziroma da ga še niso ustrezno rešili. Prednost pri najemu imajo tudi družine z več otroki, določen je še dohodkovni cenzus.

Kje se bo letos gradilo

Ljubljanski stanovanjski sklad bo predvidoma še ta mesec končal gradnjo 283 stanovanj v treh soseskah, sredi leta pa bodo začeli graditi 418 stanovanj. Od tega jih bo kar 361 na območju Povšetove (gre za sosesko Mestni kare Povšetova), v središču mesta na Resljevi bodo začeli graditi 34 stanovanj, 23 pa na Cerutovi. Za prihodnje leto pa načrtujejo investicije v gradnjo 587 neprofitnih stanovanj.

Republiški sklad pa bo še letos zaključil gradnjo 86 stanovanj na Jesenicah (v soseski Partizan jih bo 46) in v Lendavi, kjer jih bodo dokončali 40 v naselju Ob Kobiliškem potoku. Za letos imajo po državi v načrtu 17 investicij, skupaj bodo zgradili 988 najemnin in oskrbovanih stanovanj. Medtem ko torej v prestolnici po zadnjih podatkih primanjkuje okoli 4300 stanovanj (neprofitnih, za starejše in bivalne enote), pa bi, kot pravijo na republiškem skladu, v celotni državi potrebovali okoli 20 tisoč najemnih stanovanj, od tega zgolj v osrednjeslovenski regiji okoli 6500.

12. 01. 2026

Dnevnik

Stran/Termin: 1

Naslov: "Airbnb" zakon za zdaj le na papirju

Naklada: 15.822,00

Avtor: Veronika Rupnik Ženko

Površina/Trajanje: 139,95

Rubrika/Oddaja: Naslovna stran

Žanr: NAPOVEDNIK ČLANKA

Gesla: STANOVANJSKI ZAKON, ETAŽNA LASTNINA



ODDAJANJE / NADZOR

“Airbnb” zakon za zdaj le na papirju

Z novim letom se je začel uporabljati novi zakon o gostinstvu, ki med drugim regulira kratkotrajno oddajanje. Čeprav si nekateri od njega obetajo pozitivne učinke na stanovanjskem trgu, bomo zopet priča razkoraku med v zakonu zapisanim in izvajanjem v praksi, saj za to sploh še niso izpolnjeni vsi pogoji, ne normativni ne kadrovski. Prijave bodo na inšpekcijsko obravnavo lahko čakale mesece.

✍ Veronika Rupnik Ženko

Novi zakon o gostinstvu, ki že dolgo vzbuja polemike, je po vetu državnega sveta državni zbor ponovno sprejel septembra lani, uporabljati pa se je začel s 1. januarjem letos. Toda ali bo z novim letom v praksi zato na področju kratkotrajnega oddajanja, katerega regulacija je bila najbolj izpostavljen del novega zakona, res več reda?

Časovne omejitve bodo začele veljati šele z letom 2027, potem ko bodo o tem odločile občine, ki bodo uvrščene na seznam občin z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega oddajanja. Že z letošnjim letom pa velja več drugih, prav tako pomembnih pogojev za kratkotrajno oddajanje stanovanj, kot so obveznost soglasij, označevalnih nalepk, identifikacijske številke, nadgradnja registracije ... A pravilnikov, ki bi izvajanje podrobneje določali, še ni.

Ponudniki zasebnih nastanitev zaradi »normativnega kaosa« zahtevajo šestmesečni moratorij na izrekanje sankcij. Na ministrstvu za gospodarstvo, turizem in šport nasprotno menijo, da uvedba moratorija ni potrebna. A hkrati priznavajo, da »dokler pogoji, ki jih bodo določali podzakonski akti, niso vzpostavljeni, obveznosti ni mogoče izvrševati in sankcij za njihovo neizpolnjevanje ni mogoče izrehati«. Za pripravo podzakonskih aktov pa je odgovorno prav ministrstvo.

Nadaljevanje ➔ 3

12. 01. 2026

Dnevnik

Stran/Termin: 3

Naslov: "Airbnb" zakon za zdaj le na papirju

Naklada: 15.822,00

Avtor: Veronika Rupnik Ženko

Površina/Trajanje: 746,35

Rubrika/Oddaja: V OSPREDJU

Žanr: POROČILO

Gesla: STANOVANJSKI ZAKON, ETAŽNA LASTNINA



KRATKOTRAJNO ODDAJANJE / NADZOR

“Airbnb” zakon za zdaj le na papirju

Prenočišča na območju zemljevida14.–17. avg.Dodajte gosteFiltiriPostanite gostitelj

Namestitvev: 699 prenočišč na območju zemljevida

Kako razvrščamo rezultate

Izbira gostov

Lastniško stanovan... ★ 4,86 (391)

Dragon's den in Ljubljana's center

1 širša zakonska postelja (King)

Gostitelj je pravna oseba

€ 310 za 3 noči

Brezplačna odpoved

Supergostitelj

Stanovanje v mest... ★ 4,91 (344)

Apartman Ambasador v središču...

1 širša zakonska postelja (King)

Gostitelj je pravna oseba

€ 310 za 3 noči

Brezplačna odpoved

Izbira gostov

Lastniško stanovan... ★ 4,87 (293)

Sodoben studio in brezplačen...

1 raztegljiv kavč

Gostitelj je fizična oseba

€ 258 za 3 noči

Brezplačna odpoved

€ 212

€ 296

€ 310

€ 310

€ 136

€ 330

Orodje za izrezovanje

Posnetek zaslona je kopiran v odložišče in shranjen

Izberite tukaj za označevanje in deljenje z drugimi.

Na ministrstvu za gospodarstvo podzakonske akte, ki bodo omogočili izvajanje določenih strožjih pogojev za kratkotrajno oddajanje v praksi, šele pripravljajo, zato tudi sankcij za kršitelje še ne more biti. posnetek zaslona

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

28



Nadaljevanje s strani 1

Eden najpomembnejših pogojev je soglasje etažnih lastnikov. Zakon v tri- in večstanovanjskih stavbah določa soglasje 75 odstotkov etažnih lastnikov in vseh mejnih, v dvostanovanjskih pa vseh solastnikov. Od novega leta dalje morajo vsi ponudniki torej imeti pridobljeno soglasje, če ga doslej še niso imeli; soglasja je namreč zahteval že stanovanjski zakon, in to stoodstotna, a tega v praksi ni preverjal nihče.

Hkrati morajo datum začetka oddajanja objaviti na oglasni deski, na vhodna vrata pa nalepiti standardizirano oznako, na kateri je navedeno, da se stanovanje oddaja na podlagi soglasja, pa tudi datum poteka soglasja. Toda nalepke še niso na voljo. Še več: sprejet ni še niti pravilnik, ki določa obliko nalepke. Tega pogoja v praksi torej sploh še ni mogoče izpolniti.

Zakon, tako kot že prejšnji, predpisuje tudi vpis nastanitvenega obrata v register. Toda kot so opozorili sobodajalci, je novim ponudnikom vpis dejansko onemogočen, saj ne morejo potrditi skladnosti z novim pravilnikom o minimalnih tehničnih pogojih, ki ga še ni. Nagraditi pa je treba tudi register, kar naj bi Ajpes storil s 1. februarjem, nato pa bodo morali do konca junija ponudniki podatke v registru dopolniti, kar je tudi pogoj za dodelitev identifikacijske številke (obvezna pri oglaševanju na platformah). Tudi izpolnjevanje teh pogojev torej še ni mogoče v celoti.

Nujna kadrovska okrepitev inšpekcij

Predstavniki ponudnikov se bodo s predstavniki pristojnih ministrstev sestali danes. Na razplet sestanka čakajo tudi inšpektorji. Na stanovanjski inšpekciji opozarjajo, da je tudi za od-

log izvajanja nadzora treba sprejeti ustrezne pravne podlage.

Boštjan Rus, glavni inšpektor inšpektorata za stanovanja, nam je pojasnil, da so prijave v zvezi s kratkoročnim oddajanjem sicer že začeli prejemati, glede na izpostavljenost problematike pa pričakujejo, da se bodo le še kopičile. »Prijave eviden-tiramo in jih razvrščamo po kriterijih za obravnavo, ki jih bomo glede na aktualne razmere na stanovanjskem področju tudi novelirali.« Kot opozarja, bo za kakovostno izvajanje nadzora nujna kadrovska okrepitev inšpekto-

5000

DO 50.000 € GLOBE lahko doleti ponudnika, ki je pravna oseba, za najtežje prekrške, med katerimi so kratkotrajno oddajanje brez veljavnih soglasij, brez identifikacijske številke ali v oskrbovanem stanovanju. V teh primerih inšpektor z odločbo začasno ali trajno prepove opravljanje dejavnosti.

Etažni lastniki imajo več vzvodov

Nedavna odmevna sodba, s katero je sodišče prepovedalo kratkotrajno oddajanje turistom v večstanovanjski stavbi na Bledu, je pokazala, da imajo etažni lastniki že danes mehanizme, da uredijo temeljna pravila medso-sedskega sožitja, kjer lahko sprejmejo ustrezeni hišni red oziroma pogodbo o medsebojnih razmerjih. Ta mehani-zem bodo lahko še vedno uporabili,

tudi če bo kateri od sosedov razpo-lagal z vsemi potrebnimi soglasji, a bo s svojimi aktivnostmi kršil temeljna pravila medsosedskega sožitja. Prav tako imajo etažni lastniki v večstano-vanjskih stavbah možnost pravnega varstva pred protipravnim vznemir-janjem in imisijami (denimo zaradi kratkotrajnega oddajanja) na podlagi stvarnopravnega zakonika.

rata, na kar so že opozorili tudi vlado, sicer bodo prijave, ki zdaj prihajajo, na vrsto za obravnavo lahko prišle šele čez pol do enega leta.

Hkrati opozarja, da je stanovanjska inšpekcija pristojna samo za nadzor v večstanovanjskih stavbah z etažno lastnino, ne pa tudi v poslovnih ali poslovno-stanovanjskih, in samo za nadzor določenih zakonskih določb (prepoved kratkotrajnega oddajanja v oskrbovanih stanovanjih, obstoj soglasij ter obveznost objave začetka oddajanja in nalepke). Uspešnost izvajanja zakona bo tako odvisna od učinkovitosti več nadzornih organov in inšpekcij.

Več pristojnosti zakon nalaga tudi občinski inšpekciji, med drugim bo nadzirala časovne omejitve, izpol-

njevanje pogoja vpisa v register in poslovanja z identifikacijsko številko. Zato je nekoliko presenetljiv odgovor Mestne občine Ljubljana: »Še naprej poudarjamo, kot smo že večkrat izpostavili, da mora za nadzor poskrbeti država. Nadzor ne sme pasti na občinske inšpekcijske službe.«

Tržni inšpektorat RS pa je na področju kratkotrajnega oddajanja pristojen za nadzor nad izpolnjevanjem obveznosti glede kategorizacije nastanitvenega obrata, pri čemer pa z nadzori tudi oni še ne bo začeli, saj novi pravilnik o kategorizaciji prav tako še ni objavljen v uradnem listu, novi ponudniki pa se zato še ne morejo kategorizirati. x

Veronika Rupnik Zenko

Pod lupo inšpektorjev najprej oskrbovana stanovanja

Pozornost stanovanjske inšpekcije bo verjetno najprej usmerjena v nadzor kratkotrajnega oddajanja v oskrbovanih stanovanjih, kar je ena največjih anomalij in kar zakon absolutno prepo-vедуje ne glede na morebitna soglasja.



Datum začetka oddajanja morajo ponudniki objaviti na oglasni deski, na vhodna vrata pa nalepiti standardizirano oznako. Toda nalepke še niso na voljo. Sprejet ni še niti pravilnik, ki bi določal obliko nalepke. Luka Cjuha

12. 01. 2026

Dnevnik

Stran/Termin: 17

Naslov: Zasebniki so jo posvojili, država še ne

Naklada: 15.822,00

Avtor: Urška Rus

Površina/Trajanje: 688,70

Rubrika/Oddaja: GAZELA

Žanr: POROČILO

Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE



LESENA GRADNJA

Zasebniki so jo posvojili, država še ne

V družinskem podjetju Lumar IG so zadovoljni, da jih investitorji vse pogosteje prepoznavajo kot vodilnega proizvajalca montažnih lesenih objektov tudi pri zahtevnejših stanovanjskih objektih. Zanimanje za leseno gradnjo se sicer po njihovih izkušnjah v zadnjem obdobju povečuje zlasti v zasebnem sektorju, medtem ko javni sektor pri tem še zmeraj zaostaja.

Urška Rus

Mariborsko podjetje Lumar IG je že vrsto let med najvidnejšimi slovenskimi ponudniki montažnih lesenih objektov. Pred dvema letoma je bilo podjetje okronano z nazivom *Dnevnikove gazele* podravsko-pomurske regije. Od takrat je podjetje po besedah direktorja in lastnika Marka Lukiča še dodatno utrdilo svojo pozicijo vodilnega in največjega slovenskega proizvajalca montažnih hiš. »To pomeni, da nam zaupa veliko število slovenskih individualnih kupcev. Ljudje, ki gradijo s svojim denarjem oziroma ki investirajo za naslednja leta in vzamejo kredit, so prepoznali prednosti naše ponudbe. Te prednosti so med drugim hitrost, natančnost, kakovost bivanja, nizki obratovalni stroški, rešitve iz ene roke, nizki stroški življenjskega cikla in pa seveda tudi minimalen vpliv na okolje,« je povzel.

Sodelujejo tudi pri zahtevnih stanovanjskih projektih

»Zelo pozitiven je tudi trend, ki ga beležimo v zadnjih letih, in sicer, da so tudi zasebni investitorji, tako imenovani developerji, ki še nedavno o tem niso razmišljali, prepoznali prednosti lesene gradnje tudi pri gradnji naselij hiš ali večjih objektov,« je dejal Lukič in izpostavil njihov projekt v Šmartnem pod Šmarno goro, kjer za zasebnega investitorja razvijajo trajnostno zasnovano naselje z 21 montažnimi lesenimi hišami. Poleg tega se, kot pravijo v Lumarju, na Ribenski cesti na Bledu končuje projekt trajnostne soseske Rezidenca Jezero, ki združuje



V Šmartnem pod Šmarno goro v podjetju Lumar IG za zasebnega investitorja razvijajo trajnostno zasnovano naselje z 21 montažnimi lesenimi hišami. © Lumar IG

14 hiš. Investitor se je pri tem s svojim izvajalcem, kljub možnosti izbire drugih sistemov masivne lesene gradnje, odločil za gradnjo z njihovim inovativnim naravnim masivnim sistemom iQWood – brez lepil in kemikalij. »V lanskem letu se nam je v tem smislu zgodil pomemben premik. Sicer lahko rečemo, da dve lastovki še ne prineseta pomladi, ampak trendi, ki jih vidimo, so tukaj izredno dobri. Kmalu bomo namreč v Turnišču začeli z gradnjo šestih večstanovanjskih enot s štirimi stanovanji v dveh nadstropjih. Gre za del večjega projekta imenovanega Pasike, ki bo obsegal več kot 40 objektov in 160 stanovanj. Zakaj pa se je to zgodilo? Danes je vedno težje zagotavljati kakovostno izvedbo, ker ni kakovostne delovne sile. V Lumarju pa seveda imamo zato, ker že vrsto let sodelujemo z preizkušenimi izvajalci in podizvajalci na različnih individualnih projektih, dovolj znanja, izkušenj in konec koncev tudi usposobljene delovne sile, da lahko te objekte izvedemo hitro in kakovostno, kar je investitorjem zelo pomembno,« je pojasnil direktor Lumarja.

Neizkoriščen potencial na strani države

Po besedah Marka Lukiča je podjetje Lumar skozi leta dosegalo lepo rast. »Rasli pa bi še bolj, če ne bi imeli težav s pridobivanjem gradbenih dovoljenj. To se v zadnjem času sicer nekoliko

izboljšuje, vendar pranje še vedno daleč od tega, kot bi si želeli. Tu vidimo še veliko neizkoriščenega potenciala ne samo za razmah lesene gradnje, ampak tudi gradnje na splošno,« je opozoril naš sogovornik. V zadnjih dveh letih so tako dosegali celotne prihodke na ravni okoli trideset milijonov

evrov in tudi za leto 2025 ocenjujejo, da so rezultati podobni.

Predvsem pa veliko neizkoriščenega potenciala v podjetju prepoznavajo pri javnih naročilih. »Od države, ki toliko govori o lesu predvsem pred vsakimi volitvami kot o neki identiteti našega naroda, kot o naši strate-

“Kot jopica iz naravnih materialov”

»Les je edini gradbeni material, ki ne emitira ogljika, ampak ga skladišči. To je torej, ko govorimo o okoljskem odtisu, material, ki je povsem neprimerljiv z materiali, kot so jeklo, beton in opeke, kjer se ogljik emitira,« je pojasnil Marko Lukič. V Sloveniji, ki je zelo gozdnata dežela, je les po njegovih besedah surovina, ki ima zelo kratke transportne poti. »Z vidika gradnje in tako imenovanih toplotnih mostov je les ponovno neprimerljivo boljši material kot beton ali jeklo. Les avtomatsko pomeni bolj kakovostno gradnjo z manjšimi toplotnimi izgubami. Zelo poznana prednost lesa je tudi potresna varnost.« Dodatna prednost je, da v Lumarju lesene montažne objekte skozi celo leto proizvajajo v kontroliranih prostorih, kar pomeni, da proces poteka neprekinjeno in da objekti in njihovi deli niso izpostavljeni vremenskim vplivom, kot je dež ali

sneg. »Pomemben vidik lesa je tudi, da je hidroskopen (sposoben vpijanja in oddajanja vlage, torej vlaženja in sušenja prostorov, op. p.), kar pomeni, da zagotavlja res kvaliteten bivalno klimo. Z drugimi besedami: bivanje v leseni hiši je prijetno. To nam vedno znova potrjuje tudi naše stranke,« je povedal Lukič in občutek bivanja v leseni hiši primerjal z občutkom nošenja jopice iz naravnega materiala napram sintetičnemu. »Prednost gradnje z lesom, ker gre za industrijski način gradnje, je tudi, da so vsi detajli znani in preizkušeni vnaprej. Mi temu rečemo, da niso podvrženi trenutnemu navdihu nekega delavca na gradbišču, ki dela v klimatskih pogojih vse od minus deset stopinj celzija pa vse do 40 stopinj,« je še dejal in izpostavil tako vidik bolj prijaznega delovnega okolja za zaposlene kot bolj kakovostnega izdelka za naročnike.



Marko Lukič, direktor in lastnik podjetja Lumar IG

Od države, ki toliko govori o lesu predvsem pred vsakimi volitvami kot o neki identiteti našega naroda, kot o naši strateški surovini, iz katere bi bilo potrebno ustvariti večjo dodano vrednost, bi pričakovali, da bi se dejansko več stvari projektiralo in tudi izvajalo v lesu.

ški surovini, iz katere bi bilo potrebno ustvariti večjo dodano vrednost, bi pričakovali, da bi se dejansko več stvari projektiralo in tudi izvajalo v lesu. In da bi se dosledno upoštevali predpisi, ki jih že imamo, to je uredbo zelenem javnem naročanju,« je izpostavil Marko Lukič. »Javnih objektov, kot so vrtci, šole, zdravstveni domovi, občinske stavbe se v lesu zgradi veliko premalo. Še slabše je pri večstanovanjskih objektih. Zdaj sicer napovedujejo tovrstno investicijo stanovanjskega sklada, o kateri poslušamo že vrsto let, vendar je to v primerjavi s klasičnimi gradnjami zgolj kaplja v morje.«

Zakaj bi si morali želeli več lesene gradnje tudi pri javnih objektih? »To bi bil dober zgled za vse ostale zasebne investitorje. Predvsem pa zato, ker je lesena gradnja, ki je industrijski način gradnje, z vidika ravnanja z javnimi sredstvi cenovno prilagodljiva in zagotavlja dejansko tudi nižje stroške življenjskega cikla, od rabe energije do popravil in podobnega. Mislim, da država in občine tega potenciala ne izkoriščajo dovolj,« je prepričan Marko Lukič. Težavo je ponazoril tudi s primerjavo med gradnjo javnih objektov in šolsko ali vrčevsko prehrano, pri čemer se zdi, da se prebogosto upoštevajo zgolj kratkoročni stroški. »Otroci jedo najcenejšo in najslabšo hrano, namesto da bi jim zmogli ponuditi nekaj več. Enako je pri gradnji.«

12. 01. 2026

Reporter

Stran/Termin: 16

Naslov: Izložba poceni sladkarij

Naklada: 13.000,00

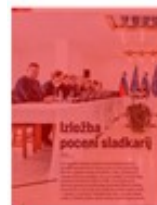
Avtor: Ivan Puc

Površina/Trajanje: 2.424,11

Rubrika/Oddaja: ZGODBA TEDNA

Žanr: POROČILO

Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA,



ZGODBA TEDNA



Izložba poceni sladkarij

IVAN PUC
ivan.puc@reporter.si

Prvi dosežek koalicije vladnih strank Gibanja Svoboda, Socialnih demokratov in Levice je že ta, da je ostala cela. Nad tem uspehom ne gre zamahniti z roko, zdržala je od začetka do konca mandata, kar se ni zgodilo vse od prvega mandata med letoma 2004 in 2008. Ta vzdržljivost, ki izkazuje sposobnost političnega preživetja Roberta Goloba, ne bo dovolj. O tem priča tudi usoda prve vlade Janeza Janše – mandata ni ponovila. Pogledali smo, kdo v združbi vladnih strank si (lahko) pripiše največ zaslug in političnega kapitala.



Vlada Roberta Goloba, ki bo neizpolnjene obljube uresničila v drugem mandatu, je prejšnji teden obiskala primorsko-notranjsko regijo. Obiski regij so postali pravilo za vse vlade. Katera bo skušala doseči soglasje za ustanovitev pokrajin?

Do volitev je še dobra dva meseca in pol. Ker je levica in leva sredina z njeno politično angažirano civilno družbo vred na oblasti, ne zadošča stava na antijanšizem. Treba bo položiti račune in pokazati rezultate. V vladnih strankah stavi jo na zanje preverljiva dejstva, da so vendarle izpeljali nekaj reform, ki se jih pred njimi desetletja nihče ni upal lotiti.

Bitka za interpretacijo

Volilna kampanja bo pravzaprav bitka za interpretacijo, ali je vlada »izpolnila večino zastavljenih ciljev«, kot je v zadnjem intervjuju o tem prepričan predsednik vlade Robert Golob, ali pa se je »zdaj prebudila, a prepozno«, kot je zatrjeval Janez Janša ob gotovo tudi zanj presenetljivo močnem odzivu premiera po smrti Novomeščana Aleša Šutarja.

Razlago interpretacije dosežkov otežuje obvezni Golobov dodatek, da so se v koalicijski pogodbi zavestno odločili zastaviti cilje vladanja za dva mandata. Kdor bi rad objektiviziral uresničevanje ciljev vladnih strank, se znajde v težkem položaju, saj je Golobovi vladni združbi potekla šele prva polovica dvojnega mandata. Takšni dvojni in udobni standardi so neodgovorni do volivcev. Mandat traja štiri leta in koalicija bi morala znati opredeliti cilje za to obdobje. Ne nazadnje, na prvi strani koalicijske pogodbe vendarle piše, da velja za čas med letoma 2022 in 2026.

Tudi t. i. Glas ljudstva je zaključni monitoring vladnega uresničevanja predvolilnih zavez opravil za štiri leta in ne za dva mandata. Vlada je, kot so razčlenili, delno ali v celoti izpolnila 60 odstotkov predvolilnih zavez. Velja pritegniti opozorilo, da je mobilizacijska moč civilne družbe, zbrane okoli Glasa ljudstva, stvar preteklosti. Izhajala je iz takratnih razmerij moči in konstelacij širšega angažiranja civilne družbe (»kolesariata«), teh pa že dolgo ni. So neponovljive. Preseneča, da ga imajo nekateri še naprej za vpliven dejavnik. Tudi ob dveh izgubljenih referendumih ni odigral nobene vloge, četudi se je vsaj pri odločanju o veljavnosti zakona o pomoči pri samousmrtitvi močno angažiral desni protipol levi civilni družbi.

Svoboda: pomembnih je 46 glasov »naprednih sil«

»Po volitvah ne bo važno, ali bo Svoboda imela več kot 30 poslancev, ampak bo najpomembnejše, da bodo imele stranke leve sredine skupaj več kot 46 poslancev.« To so skrbno izbrane besede mladega generalnega sekretarja Svobode Mateja Graha (1994), izrečene po spektakelskem prestopu vodje poslancev Levice v SD. Do koalicijskih partnerjev so morda celo nepričakovano naklonjene.



ZGODBA TEDNA

Razumemo jih lahko kot odraz zavedanja, da na teh volitvah lahko »napredne sile« (tako jih imenuje predsednik vlade Robert Golob) z več gotovosti ponovijo mandat le, če Levica prestopi parlamentarni prag. Ustanovitelj Svobode se noče in ne more zanašati na »vrabca na strehi« – Vladimirja Prebiliča. Manj zadovoljni z odnosi v koaliciji so v SD. Ob boku novega poslanca, prebežnika iz Levice, smo slišali predsednika SD Matjaža Hana izreči pričakovanje, da bo v naslednji koaliciji drugače in da bodo partnerski odnosi bolj korektni. V tem mandatu torej niso bili (dovolj) korektni.

Ob prijaznih besedah generalnega sekretarja Svobode do tekmecev na istem političnem polu spomnimo na pogosto izraženo željo oziroma pričakovanje Janeza Janša pred volitvami 2008, da bi SDS zmagala z veliko razliko. Sploh ni zmagala, je pa Nova Slovenija izpadla iz državnega zbora. SD in Levico je ne glede na to spodbudno izjavo tajnika Svobode lahko še naprej strah, da bi se v finišu volilnega spopada ali že prej volilni glasovi ne začeli zaradi taktičnega glasovanja in vodstva SDS množično zlivati k Svobodi.

Razdeljeno 600 milijonov evrov božičnice

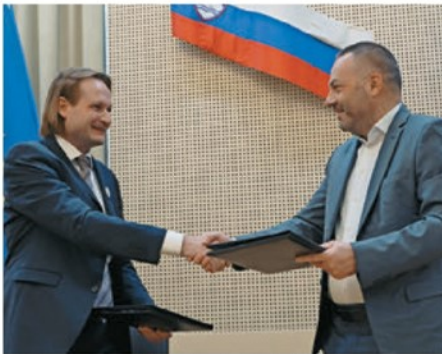
Vlada je proti sebi v drugi polovici mandata obrnila dvojce pomembnih družbenih segmentov (elit), česar niti ni skušala prikriti, nasprotno. Večkrat se zdi, da na račun zdravnikov in gospodarstvenikov (njihovih združenj) želijo pridobiti volilni kapital. Jasno, gospodarska združenja so lobistične organizacije in zagovarjajo svoje interese. Do septembra lani, ko je predsednik vlade tudi koalicijske partnerje presenetil z napovedjo božičnice, je bil ta konflikt, v ospredju katerega je bila zahteva po nižji davčni obremenitvi plač, manjše do srednje intenzivne. Socialni di-



Finančni minister Klemen Boštjančič je septembra 2024 podpisal dogovor o usklajenosti plačne reforme. Ta je stala proračun precej več, kot je napovedal.

alog se je z vztrajanjem vlade pri obveznem zimskem dodatku znašel na samem robu, a je Robert Golob dobro ocenil, da predstavniki delodajalcev ne glede na pretnje tokrat vendarle ne bodo onemogočili dela ekonomsko-socialnega sveta.

Z uzakonjeno božičnico je bilo med zaposlene razdeljenih 600 milijonov evrov. Z njo se ne ukvarjamo toliko zato, ker nam je še dobro v spominu in ker je postala beseda leta, temveč zato, ker si njen iniciator vladni predsednik želi, da se pred volitvami vse stranke jasno opredelijo, ali bodo v naslednjem mandatu podpirale obvezno božičnico ali pa bodo zahtevale, naj se ukine. S tem je še enkrat potrdil, da je obvezna pravica delavcev do 14. plače (tudi javnih uslužbencev, ki je doslej niso mogli prejeti, saj ni bila pravica) predvolilni as iz rokava. Da božičnica učinkuje v korist Svobode, je pokazal dvig njenega ratinga, v decembru pa se je opazno dvignila še ocena dela vlade. Po besedah Janje Božič Marolt (Mediana) močnejše kampanje v smislu »državnega razsipništva«, kot jo ima Gibanje Svoboda, doslej še nismo videli.



Minister Danijel Bešič Loredan je oktobra 2022 podpisal stavkovni sporazum s podpredsednikom Fidesa Gregorjem Zemljčičem. Izkazalo se je, da se ga vlada ne more držati, stavka Fidesa pa še traja.

Tudi Mesec je lahko Božiček

V uteho delodajalcem je vlada vendarle prišla tudi gospodarstvu s subvencioniranjem čakanja na delo in sprejela zakon o sofinanciranju stroškov električne energije za energetsko intenzivne panoge. Med-

Imaginarna stanovanja

Na svojo zastavo Levica obeša gradnjo javnih najemnih stanovanj. Ni mogoče reči, da se s pomočjo državnega in občinskih stanovanjskih skladov ne odpirajo nove soseske, a gre za stare projekte pod prejšnjimi vladami. V koalicijski pogodbi so sami dali zapisati obljubo 20 tisoč novih javnih najemnih stanovanj do leta 2030. Poznavalci so vedeli, da je brez stvarne podlage in da se bo vladi in posebej Levici še otepala. V novem nacionalnem stanovanjskem programu za obdobje 2026–2035, nastal je pod ministrom za solidarno prihodnost Simonom Maljevcem, bo ta cilj dosežen v naslednjih desetih letih. A številke so imaginarne, ve se le, da bo iz prora-



»Naslednjih deset let bomo vsako leto zagotovili do sto milijonov evrov za gradnjo javnih stanovanj širom Slovenije,« je poleti 2024 napovedal predsednik vlade. Z ljubljanskim županom si je ogledal gradnjo neprofitnih stanovanj v Zeleni jami.

čuna treba dati sto milijonov evrov letno, torej milijarda evrov v desetih letih. Nova stanovanjska zakonodaja, sprejeta šele v zadnjem letu mandata, naj bi bila temelj za največji naložbeni cikel republiškega stanovanjskega sklada; vlada ga je letos dokapitalizirala s sto milijoni evrov.

Tudi vprašanj kratkoročnega oddajanja stanovanj in sob prek spletnih platform so se v koaliciji pod gospodarskim ministrom Matjažem Hanom lotili šele v zadnjem letu. Od prvih ambicioznih načrtov novele zakona o gostinstvu ni ostalo veliko, kratkoročni najem je omejen na 60 dni v občinah s pomanjkanjem stanovanj z možnostjo dodatnega rahljanja.



Minister za solidarno prihodnost Simon Maljevac je v Hrastniku preveril, koliko nižje položnice so prejeli oskrbovanci. Pred mesecem je tam položil temeljni kamen za nov dom starejših.



Začetek je bil obetaven, a brez gradbenega dovoljenja. Predsednika vlade in ministrico za kulturo je v ljubljanski Drami gostila nekdanja ravnateljica Vesna Jurca Tadel.



Tanja Fajon po zaključku mandata Slovenije v Varnostnem svetu: »Uspelo nam je pokazati mirnost, načelnost in zavezanost mednarodnemu pravu.«



Premier Golob, ministrica Prevolnik Rupel in direktorica novomeške bolnišnice Milena Kramar Zupan septembra lani na odprtju negovalne bolnišnice. Direktorica je zaradi podaljševanja čakalnih vrst odpustila vodjo ortopedije Gregorja Kavčiča.

tem ko je predsednik vlade in Svobode sam napovedal božičnico, je sokoordinator Levice Luka Mesec solistično napovedal dvig minimalne plače na tisoč evrov neto. Predsednik vlade pravi, da mu je to napoved v javnosti odsvetoval, Mesec pa je pojasnil, da je pre-soja o višini minimalne plače v njegovi do-meni. Pri tem se ni ustavil, zdaj je tudi jav-no jasno, da imata glede dviga minimalne plače s predsednikom vlade očitno različ-no stališče, je dejal Mesec. Slabe tri mesece pred volitvami je sokoordinator Levice po-vlekel predsednika vlade v javno komuni-kacijo, v kateri on odigrava vlogo Božička.

Trije poslanci in trije ministri
Levica tudi po zaslugi pomembnega dela medijev samozavestno trži svoje dosežke v vladi. Pa vendar se je do konca mandata namesto s petimi poslanci prebila le s tre-mi – toliko kot imajo ministrov. V medijih je veljala za zmagovalko koalicijskih poga-janj, uživa opazno naklonjenost predsedni-ka vlade, nazadnje se je odrazila s premier-jevim odpustkom Luki Mescu kot koordina-torju ukrepov za integracijo Romov. Ne gle-de na relativne uspehe so se v Levici razra-

sle napetosti, ki od časa do časa domala ru-šilno planejo na dan. Kadrovski pretresi je-mljejo verodostojnost njihovega politične-ga marketinga.
Že od vstopa v vlado so se v Levici zave-dali, da morajo kot najmanjša in t. i. zunaj-sistemska stranka staviti na socialne do-sežke v svojih resorjih in ne na državotvor-no politiko, tj. na zunanjo in evropsko po-litiko, obrambo, policijo in pravosodje. Na teh področjih je njen program še vedno pre-več poseben in onemogoča vključevanje v vladanje znotraj koncepta liberalno demo-kratičnega reda. Za ambicioznejše, že bolj odrasle politike, kot je denimo nekdanji vodja poslancev Matej Tašner Vatovec, je to lahko postalo preozko. Kakorkoli, stran-ka je skrbno izbrala resorje, jih (pre)obliko-vala in se nato nameravala celo premisliti, kar je bil že prvi znak neizkušenosti.
Levica je dala močan pečat koalicijskemu sporazumu tudi na nekaterih drugih po-dročjih zunaj svojih resorjev. Za bolj levo-su-čne komentatorje vodi koalicija bolj liberal-no kot levo politiko, za desnosučne pa je domala celotna vlada skrajno leva. Lahko bi rekli, da so glede na težo najmanjše vla-

dne stranke dosegli veliko, pa vendarle so ujetniki specifičnega volilnega telesa, ki od njih zahteva striktno načelnost, s katero pa v realni politiki ni mogoče priti daleč.
Dolgotrajna oskrba oskrbuje proračun
Paradna disciplina Levice naj bi bilo uva-ja-nje dolgotrajne oskrbe. Pred slabega pol le-ta je morala vlada in njen predsednik pro-jekt prestaviti v način kriznega upravljanja. Nazadnje so se številni zapleti in nejevolja akterjev – od občin do centrov za socialno delo in domov za starostnike – zvedli na uspešno izdajo prvih nižjih položnic za sta-novalce domov. Res nova sistemska novost je dolgotrajna oskrba na domu. Nanjo na ministrstvu za solidarno prihodnost malce pozabljajo, saj ZZZS ni prejela še nobenega računa za dolgotrajno oskrbo na domu.
V državno zdravstveno zavarovalni-co (ZZZS) se je zbralo skoraj 270 milijo-nov evrov. Zavarovalnica je porabila do-brih 126 milijonov evrov, a le v skromnem obsegu za pravice do dolgotrajne oskrbe. Daleč največ denarja od teh 126 milijonov evrov (108 milijonov) je bilo namenjenih



ZGODBA TEDNA

ZPIZU-u za plačilo dodatka za pomoč in postrežbo. Do zdaj je bil to strošek pokojninske blagajne oziroma državnega proračuna. Denar, ki so ga delodajalci, delojemalci in upokojenci od sredine lanskega leta od svojih prejemkov zbrali za dolgotrajno oskrbo, se je tako prelil v proračun, saj je država lahko pokojninski blagajni tokrat namenila manj denarja. Teh 126 milijonov evrov se bo moralo vrniti v blagajno dolgotrajne oskrbe.

Iskanje socialdemokratske poti

Socialni demokrati se za razliko od preteklih predvolilnih obdobij ne vzpostavljajo kot resna alternativa. Svoboda v primerjavi s stranko Mira Cerarja uživa občutno več podpore. V tretjem letu mandata je SD že ulovila SMC, jo prehitela, potem pa se je pojavil Marjan Šarec. V zdajšnjih razmerah Socialni demokrati ne merijo dlje kot do želje, da bi na volitvah postali tretja največja parlamentarna stranka. Opažnejšega dela novih volivcev jim tudi v Golobovi vladi ni uspelo pridobiti in sam predsednik Han priznava, da novo socialdemokratsko pot še iščejo.

Lahko se strinjamo, da je (nekadaj) tradicionalna delavska stranka v zadnjem desetletju izgubila tako identiteto kot vpliv in da je med njihovimi volivci najmanj levičarske samoidentifikacije od vseh koalicijskih strank. A prav v to stranko je odšel prvi poslanec Levica. Z malce naivnega optimizma bi lahko rekli: če je SD zgubila tako sindikalno bazo kot intelektualce, naj bi slednje okrepil Tašner Vatovec. Bo to prispevalo k prepričljivejši socialdemokratski viziji stranke?

Kot glasba brez inštrumentov

Zunanja politika ne glede na svetovne geopolitične pretrese, ki pod vprašaj postavljajo temelje svetovnega mednarodnega reda, ne bo igrala pomembne vloge. In prav tu se je izkazala, kot so prepričani v SD, ekipa zunanje ministrice Tanje Fajon, nekdanje predsednice njihove stranke. Vlada kot celota složno poudarja priznanje Palestine v času obračuna Izraela s Hamasom v Gazi pa tudi širše s Palestinci. S tem je povezan pravkar končani dveletni mandat nestalne članstva Slovenije v Varnostnem svetu. Predstavljajo ga kot zelo uspešnega, opozicija pa ob tem bolj ali manj molči, večkrat se je oglasil iz Washingtona odpoklicani veleposlanik Tone Kajzer, ki v SDS vodi odbor za zunanje zadeve. Kajzer poudarja, da je diplomacija brez realne moči v ozadju – bodisi ekonomske bodisi vojaške – kot glasba brez inštrumentov; ne sliši se.

Očitno je po mnenju predsednika vlade Goloba veleposlanik Samuel Žbogar dobro opravil svoje delo. Zato tudi naslov za-



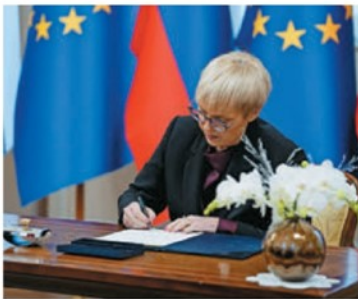
Ministra Matjaž Han in Luka Mesec. Prvi v »razrednem boju« zastopa kapital, drugi delo. SD je močnejša stranka od Levica.

dnjega intervjuja z njim za *Mladino*: »Verjamem, da se naši desni populist zlahka poistovetijo z vrednotami Benjamina Netanjahuja«. K temu naslovu bi lahko dodali, da se očitno slovenski volivci ne morejo poistovetiti z vrednotami dolgoletnega izraelskega premierja, zato je vlada rade volje priznala Palestino.

Ko je Janez Janša kot predsednik vlade na začetku ruske agresije z evropsko delegacijo odpotoval v Kijev, je Tanja Fajon pripomnila, da bi bilo bolje, če bi odšel v Moskvo. Zakaj sama kot ministrica ni bila nikdar v ruski prestolnici, jo je spomnil predsednik SDS.

Rešitelji javnega zdravstva

Predsednik vlade in njegova ekipa novela zakona o zdravstveni dejavnosti vidita kot orodje, s katerim so naredili konec »škodljivim dvojnimi praksam, ki so desetletja šibile javni sistem«. S temi besedami je pohitel premier Robert Golob takoj po razkritju novomeške afere z domnevnim podaljševanjem čakalnih vrst. Ustavni sodniki so nekaj dni za tem omajali načrt premiera, predstaviti se na volitvah kot rešitelji javnega zdravstva. Ukrep skoraj popolne zakonske prepovedi dodatnega dela so prepoznali za ne-



Predsednica republike Nataša Pirc Musar je redne volitve razpisala za 22. marec. »Želim, da volitve potekajo pošteno, pozorna bom na dezinformacije, manipulacije, tudi iz tujine,« je ob tem dejala.

Pokop nepremičninskega davka

Več kot pol leta je bil na hladnem razvpiti zakon o obdavčenju nepremičnin. Nihče v vladi ni hotel reči, da je pravzaprav že pokopan. Po javni razpravi je dobil novo ime: davčne spremembe z namenom spodbujanja stanovanjske politike. Bil naj bi točno to, kar pove z imenom: samo podpiral naj bi stanovanjsko politiko. Finančni minister Klemen Boštjančič nam je aprila v intervjuju dejal, da uzakonitev davka na obdavčitev premoženja ni nujna, a treba je zapreti vsaj prvo poglavje, zakon pa bodo v naslednjem mandatu lahko takoj vzeli iz predala. Pred uveljavitvijo davčnih sprememb z namenom spodbujanja stanovanjske politike pa bi radi najprej poskrbeli za pravno varnost lastnikov stanovanj oziroma najemodajalcev, ki se boje težav neskončnega pravljanja z najemniki. A to je naloga ministrstva za pravosodje. Že iz teh ministrovih besed je bilo jasno, da nepremičninskega davka – o njem so se dogovorili predstavniki koalicijskih strank sredi mandata, pri njem sta vztrajali predvsem Levica in SD – ne bo.

ustavnega in vladajočo koalicijo poučili, da je imel zakonodajalec na voljo več blažjih možnosti. Golob pravi, da bo ločitev javnega zdravstva od zasebnega mogoče doseči tudi brez tega ukrepa. Čeprav jih je dobil po prstih, raje ponavlja, da »ključne usmeritve zdravstvene reforme ostajajo v veljavi«.

Predsednik vlade vztraja, da so dobro prebrali ustavno odločbo. Če so jo, potem je gotovo seznanjen s sporočilom ustavnih sodnikov, da se je vlada v zakonu o zdravstveni dejavnosti ukvarjala s simptomi (posledicami) in ne z vzroki težav. Treba se bo lotiti tudi sprememb, ki zadevajo sredico zdravstvenega sistema, osredotočena je pri plačniku Zavodu za zdravstveno zavarovanje Slovenije.

Dodatna izbira

Kot rečeno uvodoma, antijanšizem na volitvah za ponovitev mandata ne more biti dovolj. Odločila bo percepcija rezultatov vladanja in pripravljenost zaradi njih oditi na volitve. Če so volivci leve sredine res množično razočarani nad vladnimi strankami in nanje ni naredila dobrega vtisa »izložba poceni sladkarij«, kot so pred 45 leti Buldožerji naslovili svoj album (sicer v srbohrvaščini), se jim ni treba zateči v volilno abstinenco. Izbirajo lahko denimo med Prebiličevimi prerodci, Kordiševimi socialisti ali kar stariimi Pirati. Dovolj za vsak levi okus. ■

FOTO: ROBERT BALEN, SAŠO ŠVIGELJ, BOBO, JURE KLOBČAR, NEBOJŠA TEJČIČ STA, MSP, MZEZ

Nosilec materialnih avtorskih pravic in avtor oba izrecno prepovedujeta kakršnokoli reproduciranje tega članka tudi za kakršnokoli namen spremljanja medijskih objav.

12. 01. 2026

Slovenske novice

Stran/Termin: 14

Naslov: Nemci gradijo manjša stanovanja

Naklada: 36.290,00

Avtor: STA, I. R.

Površina/Trajanje: 334,14

Rubrika/Oddaja: NAROB SVET

Žanr: POROČILO

Gesla: CENE NEPREMIČNIN



Vzrok so manjša gospodinjstva in naraščajoče cene nepremičnin

Za investitorje so manjša stanovanja ekonomsko bolj privlačna



Delež enočlanskih gospodinjstev v Nemčiji se je od 60. let prejšnjega stoletja podvojil na 41 odstotkov, v večjih mestih celo na okoli 50. FOTO: FABRIZIO BENSCH/REUTERS

Nemci gradijo manjša stanovanja

BERLIN Stanovanjske površine v Nemčiji so se v zadnjih desetletjih vztrajno povečevale, zdaj pa se trend obrača. Povprečna velikost stanovanj prvič od začetka beleženja podatkov stagnira in se bo v prihodnjih letih verjetno zmanjšala, kaže raziskava Nemškega inštituta za ekonomske raziskave (DIW). Med vzroki so tudi naraščajoče cene nepremičnin.

Od leta 1965 se je povprečna površina stanovanj v Nemčiji povečala z 69 na 94 kvadratnih metrov, torej za več kot tretjino. Hkrati se je bivalna površina na osebo več kot podvojila – z nekaj manj kot 20 na nekaj več kot 49 kvadratnih metrov. Vendar se približno od leta 2005 velikost novih stanovanj spet zmanjšuje, kar se

bo poznalo tudi na obstoječem stanovanjskem fondu.

»Do leta 2050 bo povprečno stanovanje verjetno približno šest kvadratnih metrov manjše kot danes,« so na podlagi analize uradnih statističnih podatkov zapisali avtorji raziskave. Povprečno stanovanje bo takrat imelo približno 88 kvadratnih metrov.

»Desetletja so naraščajoči dohodki in želja po večjem udobju vodili do tega, da so naša stanovanja postajala vedno večja,« je komentiral analitik na DIW **Konstantin Kholodilin**. »Vendar se zdi, da je ta faza rasti končana. Upadanje velikosti novih stanovanj kaže na strukturni premik na celotnem stanovanjskem trgu,« je dodal. Razlog za ta upad sta dva ključna dejavnika: manjša

V Belgiji, na Japonskem in Norveškem se je kvadratura že na prelomu tisočletja začela zmanjševati.

gospodinjstva in naraščajoče cene nepremičnin. Glavni dejavnik je demografski, saj se je delež enočlanskih gospodinjstev v Nemčiji od 60. let prejšnjega stoletja podvojil na 41 odstotkov, v večjih mestih, kot sta Berlin in München, celo na okoli 50 odstotkov. Strma rast cen nepremičnin, ki jo je opaziti od leta 2010, je ta trend še poslabšala. Mnogi si ne morejo več privoščiti večjih stanovanj, za investi-

torje pa so manjša stanovanja ekonomsko bolj privlačna, ugotavljajo na inštitutu. Stanje v Nemčiji je podobno stanju v mnogo drugih državah. Po podatkih DIW so nova stanovanja v Belgiji, na Japonskem in Norveškem že na prelomu tisočletja začela postajati manjša, nekaj let pozneje pa so to začeli opaziti tudi v Franciji, na Poljskem in v Rusiji.

Soavtor raziskave **Sebastian Kohl** meni, da to ni korak nazaj, temveč prilagoditev družbeni realnosti. »Manjša, dobro zasnovana in energijsko učinkovita stanovanja bodo osrednja oblika stanovanja prihodnosti in so ključna za zmanjšanje velikega povpraševanja po energiji v gradbeništvu,« je dejal. **STA, I. R.**

12. 01. 2026

www.delo.si

Stran/Termin:

Naslov: Za javna najemna stanovanja tudi lastna udeležba

Naklada:

Avtor: Manja Pušnik

Površina/Trajanje: 1,00

Rubrika/Oddaja:

Žanr: SPLETNI ČLANEK

Gesla: NAJEMNA STANOVANJA

HTML LINK

Prihodnji najemniki morajo vplačati še varščino. V državi primanjkuje vsaj 20 tisoč najemnih stanovanj. Kako nedosegljiva so neprofitna stanovanja v prestolnici, kaže podatek, da na razpisih mestnega sklada uspe približno vsakemu desetemu prosilcu. Ker po nekaterih ocenah zgolj v Ljubljani primanjkuje okoli 4300 tovrstnih stanovanj, se zanimanje zanje vsako leto povečuje. Preverili smo, kakšni so pogoji za najem stanovanj v lasti mestnega in državnega sklada ter koliko novih stanovanj bo na voljo že letos.

Cene tržnega najema za stanovanja v Ljubljani so v zadnjih nekaj letih dobesedno podivjale. Hiter pregled nepremičninskih oglasov namreč kaže, da je treba za starejše okoli 60 kvadratnih metrov veliko dvosobno stanovanje odšteti od 700 do okoli tisoč evrov najemnine na mesec. Zato je razumljivo, da je zanimanje za stanovanja v lasti mestnega oziroma državnega sklada vse večje.

392 €

bo po 1. aprilu povprečna najemнина za 60 m2 veliko neprofitno stanovanje

Po podatkih stanovanjskega sklada MOL so na lanskem, 21. razpisu za 150 stanovanj prejeli kar 3913 vlog, kar pomeni, da bo stanovanje prejelo zgolj 3,8 odstotka prosilcev. Povedano drugače: zanimanje za neprofitna stanovanja v prestolnici je za več kot dvajsetkrat preseglo ponudbo oziroma so na skladu za eno stanovanje prejeli kar 26 vlog.

Sicer pa je na zadnjih štirih razpisih, ki jih je objavil Javni stanovanjski sklad (JSS MOL), ključne od stanovanj v povprečju uspelo pridobiti približno osim odstotkom prosilcev. Občinski sklad v Ljubljani ima v lasti (in upravljanju) 4668 stanovanj, razpise objavlja predvidoma vsaki dve leti, neprofitna stanovanja pa so na voljo v različnih predelih mesta in tudi na Vrhniki.

Sto mestnih stanovanj je bilo na zadnjem razpisu namenjenih prosilcem, ki jih je sklad glede na njihove nizke dohodke uvrstil na listo A in jim v primeru uspeha na razpisu ni bilo treba plačati niti varščine niti lastne udeležbe. Prosilci z nekoliko višjimi dohodki pa morajo plačati tako varščino v višini treh mesečnih najemnin kot tudi lastno udeležbo, ki v povprečju znaša okoli 8000 evrov.

»Lastna udeležba se najemniku vrne po desetih letih z dvo odstotno obrestno mero. Če upravičenec, ki je zavezan plačati lastno udeležbo pred oddajo stanovanja v najem, pogodbe o lastni udeležbi ne sklene oziroma je v določenem roku ne plača, se šteje, da ne izpolnjuje pogojev za dodelitev stanovanja,« piše v razpisu. In koliko v povprečju znaša najemнина za okoli 60 kvadratnih metrov veliko dvosobno neprofitno stanovanje v Ljubljani? Na skladu odgovarjajo, da dobrih 358 evrov, po 1. aprilu pa se bo zvišala na okoli 392 evrov.

Kako pa je to urejeno na republiškem stanovanjskem skladu? Ta po celotni državi upravlja 5446 stanovanj, od tega je 3166 neprofitnih, ki jih oddajajo občinski stanovanjski skladi. Poleg tega ima državni sklad še 2280 stanovanj, namenjenih za tržni najem. V Ljubljani ima republiški sklad v lasti 351 neprofitnih stanovanj, 733 jih je namenjenih za stroškovni najem. Povprečna najemнина dvosobnega stanovanja v ljubljanski soseski Novo Brdo tako znaša 451 evrov, medtem ko je treba v mariborskem naselju Pod Pekrsko gorco odšteti 372 evrov.

Morajo pa prosilci na razpisu kot dokazilo za resnost najema plačati 500 evrov, ob sklenitvi najemne pogodbe pa tudi varščino v višini šestmesečnih najemnin. Če gre za najem oskrbovanega stanovanja, je varščina določena v višini treh mesečnih najemnin.

»Znesek v višini 500 evrov, ki je bil vplačan kot dokazilo za resnost ponudbe, se ob prijavi za najem prišteje k varščini,« dodajajo na republiškem skladu, ki ga vodi Črtomir Remec in kjer od bodočih najemnikov lastne udeležbe ne zahtevajo.

Za tržni najem dvosobnega stanovanja v Ljubljani do okoli tisoč evrov na mesec.

Najemнина za občinsko stanovanje 358 evrov, 451 pa za stanovanje v lasti republiškega

sklada.

Dohodkovni cenzus določen na razpisih tako republiškega kot mestnega sklada.

Pogoji na razpisih občinskega sklada so nekoliko drugačni od pogojev, ki jih za najem stanovanj zahteva republiški stanovanjski sklad. Iz zadnjega razpisa JSS MOL je namreč razvidno, da morajo prosilci za občinska stanovanja imeti slovensko državljanstvo oziroma državljanstvo EU ter stalno prebivališče v Ljubljani.

Upravičenci so tudi žrtve nasilja v družini z začasnim prebivališčem v materinskih domovih in varnih hišah, invalidne osebe ter najemniki bivalnih enot v lasti ljubljanskega sklada. Za uspešno sodelovanje na javnem razpisu morajo izpolnjevati tudi zahtevani dohodkovni in premoženjski pogoj, prosilci in njegovi družinski člani pa ne smejo biti lastniki oziroma solastniki nepremičnin.

Glede dohodkovnega razreda so na lanskem razpisu določili zgornjo mejo, ki ne sme presegati 1526 evrov neto plače v državi. Če, denimo, na družinskega člana ta znesek presega višino neto plače, so prosilca uvrstili na listo B, kjer je zahtevano vplačilo tudi lastne udeležbe.

Prednost pri dodelitvi stanovanj imajo mlade družine, mladi z večjim številom otrok, invalidi, družine z invalidnimi osebami, žrtve nasilja v družini in najemniki v denacionaliziranih stanovanjih. Dodatno prednost pa imajo prosilci z višjo izobrazbo, gibalno ovirani, tisti z daljšo delovno dobo in prosilci, ki so vsaj dvakrat sodelovali na prejšnjih razpisih JSS MOL. Med prednostnimi kategorijami so tudi prosilci, ki jim še vedno ni uspelo rešiti stanovanjskega vprašanja.

Prednostna kategorija prosilcev za najem stanovanj v lasti državnega sklada so najemniki denacionaliziranih stanovanj s stalnim prebivališčem v Sloveniji. Pogoj je tudi, da prosilec oziroma družinski član nima v lasti primernega stanovanja oziroma stanovanjske stavbe. Poleg tega morajo prosilci dokazati, da prvič rešujejo stanovanjsko vprašanje oziroma da ga še niso ustrezno rešili.

Prednost pri najemu imajo tudi družine z več otroki, določen je še dohodkovni cenzus.

Ljubljanski stanovanjski sklad bo predvidoma še ta mesec končal gradnjo 283 stanovanj v treh soseskah, sredi leta pa bodo začeli graditi 418 stanovanj. Od tega jih bo kar 361 na območju Povšetove (gre za sosesko Mestni kare Povšetova), v središču mesta na Resljevi bodo začeli graditi 34 stanovanj, 23 pa na Cerutovi. Za prihodnje leto pa načrtujejo investicije v gradnjo 587 neprofitnih stanovanj.

Republiški sklad pa bo še letos zaključil gradnjo 86 stanovanj na Jesenicah (v soseski Partizan jih bo 46) in v Lendavi, kjer jih bodo dokončali 40 v naselju Ob Kobiljskem potoku. Za letos imajo po državi v načrtu 17 investicij, skupaj bodo zgradili 988 najemnih in oskrbovanih stanovanj.

Medtem ko torej v prestolnici po zadnjih podatkih primanjkuje okoli 4300 stanovanj (neprofitnih, za starejše in bivalne enote), pa bi, kot pravijo na republiškem skladu, v celotni državi potrebovali okoli 20 tisoč [najemnih stanovanj](#), od tega zgolj v osrednjeslovenski regiji okoli 6500.