

# Investitorji, kako se izognete napakam?

**Kaj morate vedeti, še preden sprejmete odločitev o gradnji objekta.**

Stane Petavs

**Investitorji pogosto sprejemajo odločitve na podlagi preskromnih informacij o značilnostih nepremičnine.**

Zgodbe podjetij, ki jih je pri širitvi poslovanja in ustvarjanju novih delovnih mest ustavilo večletno pridobivanje gradbenih dovoljenj, so pri nas zimzeleno. Večina gneva investorjev se običajno zvali na lokalno birokracijo.

Kakšno je ozadje teh zapletov, predvsem pa, kako se jim izogniti, smo vprašali Izidorja Jerala, predstavnika Skupnosti občin Slovenije, ki je predaval na nedavnem posvetu Poslovanje z nepremičninami v Portorožu. »Občine smo s temi problemi dobro seznanjene, vendar pa so naša opozorila v javnosti, tudi strokovni, pogosto preslišana. Vsakdo, naj bo to podjetje ali fizična oseba, bi pred odločitvijo moral vedeti, da gradbena dovoljenja izdaja država in ne občina.«

## Ne v investicijo s preskromnimi informacijami

Običajno se večji investitorji pred odločitvijo posvetujejo z občino, ugotavljajo, ali bo njihova gradnja skladna s prostorskimi akti, in skušajo pridobiti

okvirno informacijo o času, ki bo potreben za izdajo dovoljenja. Občine jim ne morejo pomagati, ker so odločitve v rokah države (upravnih enot), pojasnjuje Jerala. Na upravnih enotah predhodnih informacij ne morejo dajati, zato investitor do same izdaje gradbenega dovoljenja ne ve, ali bo tega dobil ali ne.

Gre za sistemski problem, zato občine predlagajo zakonodajne spremembe, s katerimi bi pridobile vsaj vlogo dajalca soglasja glede skladnosti projekta s prostorskim aktom. To bi bila za mnoge investitorje oblika najzgodnejše informacije o sprejemljivosti investicije, sploh če bi takšno informacijo pridobili na podlagi idejne zasnove, preden se odločijo za nakup zemljišča.

Niso pa le sistemski problemi razlogi za slabo voljo investorjev. Pogosto namreč investitorji sprejemajo poslovne odločitve na podlagi preskromnih informacij o značilnostih nepremičnine, so pa tudi primeri, ko investitor ali njegov svetovalec določene informacije prezre ali pa se ne zavedata njihovih potencialnih posledic, opozarja Jerala.

## Napake investorjev

Podjetja se pri iskanju lokacij za naložbe in pridobivanju gradbenih dovoljenj pogosto motijo, ker:

1. v najzgodnejši fazi odločanja ne poiščejo strokovne pomoči, ki bi jim pomagala pri analizi in primerjavi alternativnih lokacij naložb (glede stroškov, časa, nepredvidljivih zapletov);
2. menijo, da bodo na zemljiščih, ki še niso stavbna ali zanje še ni sprejet izvedbeni prostorski akt, hitro dosegli sprejem odločitev vladnih služb in občine. Te odločitve običajno terjajo svoj čas, ker temeljijo na strokovnih raziskavah in jih ni mogoče sprejeti prek noči;
3. podcenjujejo strošek komunalnega opremljanja, saj je ta do sprejema programa priprave in dogovora o financiranju izgradnje komunalne opreme za investitorja neznan;
4. spregledajo težo razpolaganja s celotnim naložbenim zemljiščem, ker do morebitnih manjkajočih površin brez volje zasebnega lastnika ne morejo priti.



Foto: Depositphotos

Ena od napak investorjev je, da menijo, da bodo hitro dosegli sprejem odločitev vladnih služb in občine o spremembi zemljišč v stavbna.

### Katere lokacije kupiti?

»Investitorjem priporočam nakup obstoječih gradenj z uporabnim dovoljenjem oziroma nepozidanih komunalno opremljenih zemljišč, ki imajo možnost priključitve na sisteme minimalne komunalne opreme,« svetuje Jerala. Ker o takšnih zemljiščih država ne vodi javnih evidenc, je pred nakupom treba poiskati strokovno pomoč, ki nepremičnino v obliki pisnega poročila preveri. »Priporočam tudi primerno obliko zavarovanja zaradi morebitne škode pri strokovni pomoči.«

Če takšnih nepremičnin ni na razpolago, sogovornik priporoča pregled in preveritev več možnih lokacij s prikazom njihovih morebitnih razlik pri časovni in finančni izvedljivosti. Gre za primerjave variant, ki jih je smiselno zaupati strokovnjakom, ki na trgu ponujajo tovrstne analize.

### Nekateri res veliko tvegajo

Investitorje najbolj grobo lahko ločimo na tiste, ki iščejo lokacijo zase, in na tiste, ki to delajo za druge investitorje. Slednji so praviloma bolj veščji, saj je njihov namen kupiti cenejše zemljišče, ga izboljšati in nato dražje prodati na trgu. Med njimi so tudi takšni, ki tvegajo, torej kupujejo nestavbna zemljišča ali zemljišča, na katerih še niso sprejeti niti izvedbeni prostorski akti niti dogovor o financiranju izgradnje potrebne komunalne infrastrukture. Tu so tveganja največja in veliko aktualnih in preteklih naložb je nasledlo prav zaradi prevelikih tveganj, ne pa zaradi 'občinske birokracije', meni Jerala.

### Kdaj je investicija varna?

Urejena podjetja, ki iščejo lokacijo za lastno gospodarsko dejavnost, ne bi smela sprejemati prevelikih tveganj. Pri nas je najbolj varna naložba nakup nepremičnine, za katero je izdano uporabno dovoljenje

ali nakup nepozidanega stavbnega zemljišča, za katerega je sprejet izvedbeni prostorski akt, sprejet program komunalnega opremljanja in izvedena komunalna oprema, ki je že v uporabi in omogoča priključevanje. V teh primerih zadostuje, da investitor pri projektantih preveri, ali njegova investicija glede vrste dejavnosti, gabaritov in potrebnih površin ustreza veljavnim prostorsko izvedbenim pogojem.

### Edinstvena izjema Hoče - Slivnica

Komunalno opremljenih stavbnih zemljišč je v Sloveniji veliko, le malo pa je dostopnih na trgu, ker jih tipični lastnik hrani za boljše čase – višjo ceno. Tudi če občina poslovno cono komunalno opremi, nima instrumentov, s katerimi bi zainteresiranim investitorjem omogočila nakup prostih zemljišč.

Pripravljenec nove prostorske zakonodaje probleme vendarle prepoznava, vendar pa predlagani instrumenti niso zadostni za učinkovito javno zemljiško politiko. Manjkata instrument razlastitve zasebnih zemljišč, namenjenih gospodarski rabi, in možnost odprave posamičnih blokad (izkaz pravice gradnje, predkupne pravice, način komasacije). Država je te probleme sicer prepoznala, a le na eni lokaciji v celotni državi. Gre za posebno razvojno območje v občini Hoče – Slivnica, kjer naj bi tovarno gradila družba Magna Steyr.

Tako država konkretne probleme rešuje s posebnim zakonom in le v enem primeru, ne pa s sistemskim predlogom v Zakonu o urejanju prostora (ZureP-2), s čimer bi lahko v vseh regijah na podlagi javnega interesa razvijali komunalno opremljene gospodarske cone. Le tako bi zmanjšali tveganja investitorjev in povečali globalno konkurenčnost Slovenije, je prepričan Izidor Jerala. [gg](#)

»Investitorjem priporočam nakup obstoječih gradenj z uporabnim dovoljenjem oz. nepozidanih komunalno opremljenih zemljišč, ki imajo možnost priključitve na sisteme minimalne komunalne opreme,« svetuje Izidor Jerala.

27. posvet  
Poslovanje z  
nepremičninami



PRODAMO

## Zazidljivo zemljišče v Ljubljani

Lokacija: **Cesta dveh cesarjev, Ljubljana**

Zemljišče: **zazidljivo**

Velikost: **54.302 m<sup>2</sup>**

Raba: **območje večstanovanjske gradnje**

Cena: **7.100.000 EUR**

V navedeno prodajno ceno je že vključen 22 % DDV.

Investicijsko zemljišče je komunalno neopremljeno in delno pozidano s starejšimi gospodarskimi objekti.

Večji del zemljišča sodi v območje večstanovanjskih površin, kjer je med drugim mogoča izgradnja večstanovanjskih stavb, stanovanjskih stavb z oskrbovanimi stanovanji, stavb za predšolsko vzgojo in stavb za zdravstvo.



Nepremičnina leži v mirni soseski ob ljubljanski obvoznici v Trnovskem predmestju in ima urejen dostop s Ceste dveh cesarjev. Zemljišče je od avtocestnega priključka Ljubljana - Center oddaljeno le 1,8 kilometra, od centra mesta 3,2 kilometra, od nakupovalnega središča Rudnik pa le 5,5 kilometra.

Več informacij najdete na naši spletni strani, kjer se lahko tudi prijavite za ogled.