

Zbirka medijskih objav

INŽENIRSKA ZBORNICA SLOVENIJE,
za obdobje 13. 5. 2019

Število objav: 3

Internet: 1

Tisk: 2

Spremljane teme:

Inženirska dejavnost, ...: 0

Inženirska zbornica ...: 0

Barbara Škraba Flis: 0

Gradbeni zakon: 1

Zakon o ... načrtovanju: 0

Zakon o ... arhitektih: 0

Gradbena parcela: 0

Evidenca stavbnih zemljišč: 0

Svetovni gradbeni forum 2019: 0

Gradbeništvo, graditev: 2

Internet	Naslov	Ali jim poslovni prostori služijo kot nelegalna stanovanja?		
Zaporedna št. 1	Medij; Doseg	Dnevnik.si; 292.859, Slovenija		
	Rubrika, Datum	Ostalo; 13. 5. 2019		
Stran v zbirki: 6	Avtor	Marjeta Kralj		
	Teme	Gradbeni zakon		
Povzetek	...oddajanje stanovanj po tej platformi,« Vesna Levstek dopolnjuje odgovor ministrstva. Bolj striktna zakonodaja za hiše. Za večstanovanjske stavbe novi gradbeni zakon ne prinaša sprememb glede preurejanja poslovnih prostorov v stanovanja, drugače pa je v primeru enostanovanjskih hiš. V njih je bilo po stari zakonodaji...			

Tisk	Naslov	Ta mesec do posojila - takšnega ali drugačnega		
Zaporedna št. 2	Medij; Doseg	Delo; 153.990, Slovenija		Stran: 4
	Rubrika, Datum	Aktualno; 13. 5. 2019		
Stran v zbirki: 8	Avtor	Boris Šuligoj		
	Teme	Gradbeništvo, graditev		
Povzetek	...tir ne izplača, razprava o madžarskih sovlaganjih, enoletna revizija projekta, kar dva referendumata na isto temo ...) zavlačevali gradnjo. Samo cene v gradbeništvu so se v dveh letih zvišale za vsaj deset odstotkov, to pomeni stotomilijonsko škodo. Nemogoče pa je izračunati večstomilijonske škode, ki nastaja zaradi...			

Tisk	Naslov	Stavbe po letu 2020		
Zaporedna št. 3	Medij; Doseg	Dnevnik; 107.900, Slovenija		Stran: 22
	Rubrika, Datum	Magazin; 13. 5. 2019		
Stran v zbirki: 9	Avtor	Unknown		
	Teme	Gradbeništvo, graditev		
Povzetek	...bivanje v visoko energijsko učinkovitih stavbah ob nespremenjeni visoki kakovosti bivalnega ugodja in okoljskih lastnostih stavb. Iskanje novih vzorcev graditve in bivanja v sodobnih, visoko energijsko učinkovitih in okolju prijaznih večstanovanjskih stavbah, ob sočasnem obvladovanju vseživljenjskih stroškov stavbe...			

Dnevnik.si

DRUŽBA

Marjeta Kralj

13. maj 2019

13. maj 2019 0:00

Ali jim poslovni prostori služijo kot nelegalna stanovanja?

Nekdaj živahni kozmetični in frizerski saloni, majhne trgovinice, pekarnice in mesnice so v mnogih stanovanjskih soseskah ugasnili. Ostali so opuščeni lokali. A nekateri lastniki so se znašli. Zatemnili so izložbe in lokale začeli oddajati kot stanovanja. Vsi sosodje nad tem niso navdušeni.



Lastnik lokala v enem izmed blokov v Mariboru ga je brez vsakršn (Foto: Tomaž Klipšteter)

Čeprav so najemnine za poslovne prostore, še posebej lokale, povsod po državi praviloma dvakrat višje od stanovanjskih najemnin, niso redki primeri lastnikov, ki zatemnijo izložbo svojega lokala in ga začnejo oddajati kot stanovanje. Dobra poznavalka nepremičninskega trga, direktorica agencije Nepremičnine plus **Vesna Levstek** razlaga, da se je to začelo dogajati nekje v začetku tega tisočletja, ko so se pojavila velika nakupovalna središča in so do tedaj živahni kozmetični in frizerski saloni, pekarnice, mesnice in druge majhne storitvene dejavnosti v stanovanjskih

NAJNOVEJŠE

Šibko, šibkejše, evropske volitve

1 ura

Snaga že globoko v minusu

1 ura

Rdeči alarm nad Slovenijo

1 ura

IZJEMNA PRILOŽNOST NAKUPA ŠTIRISOBNIH IN PETSNOBNIH STANOVANJ SAMO DO KONCA JUNIJ...

1 ura

Dela v hmeljiščih so se začela, a na Koroškem ostajajo skeptični

1 ura

"Pa smo spet tu... Sistem 317"

1 ura

Volilna kampanja pred evropskimi volitvami prej podobna parlamentarnim kot pa ev...

1 ura

Bogati okusi istrske kulinarike

1 ura

Teško razumljivo oviranje vodstva UKC

1 ura

Ali jim poslovni prostori služijo kot nelegalna stanovanja?

1 ura

Vse objave

naselijh izgubili svoj pomen. »Poslovni prostori v pritličnih etažah stanovanjskih blokov niso enaki poslovnim prostorom v središčih mest ali v poslovnih stavbah. Do prihoda velikih trgovcev so bili zanimivi, potem pa so se s porastom drugačnih praks začeli prazniti,« pripoveduje.

Marsikateri lastnik takšnega opuščenega lokala se je znašel po svoje: zatemnil je izložbo in prostore začel oddajati kot stanovanje. »Ta najemnina se mu še vedno bolj splača kot prazen poslovni prostor,« je jasna sogovornica. Toda vsi nad takšno iznajdljivostjo niso navdušeni. Tudi stanovalec enega izmed blokov v Mariboru se sprašuje, ali lahko kaj ukrene proti spuščnim roletam lokala v pritličju stavbe, ki ga je lastnik brez vsakršnega soglasja sosedov predelal v stanovanje in ga zdaj oddaja.

Potrebno le dovoljenje občine

Najverjetneje ne, je razbrati iz pojasnil ministrstva za okolje in prostor. Po njih za spreminjanje poslovnih prostorov v stanovanja tako stara kot nova zakonodaja (ki velja od 1. junija lani) zahtevata gradbeno dovoljenje. Če so potrebni posegi v konstrukcijo stavbe, lastnik potrebuje dovoljenje za rekonstrukcijo objekta, sicer pa zgolj dovoljenje za spremembo namembnosti prostorov. Edini pogoj za pridobitev slednjega je, da želena nova namembnost (stanovanjsko rabo) na tistem mestu dovoljujejo občinski prostorski akti. Razen občinskega soglasja torej lastnik za spremembo namembnosti ne potrebuje nobene druge privolitve.

Kljub temu upravna enota, ki izda gradbeno dovoljenje, določi stranske udeležence v postopku (sosedo) in ti se lahko na izdano dovoljenje pritožijo. Po 15. členu stanovanjskega zakona imajo namreč pravico ugovarjati spremembam, ki poslabšujejo položaj katerega koli etažnega lastnika ali skupnih delov oziroma vplivajo na zunanji videz objekta.

Nekoliko drugače je, če lastnik ob preoblikovanju poslovnih prostorov v stanovanjske poseže tudi v samo konstrukcijo stavbe oziroma skupne dele bloka. V tem primeru se mora s posegi še pred izdajo gradbenega dovoljenja strinjati več kot 50 odstotkov etažnih lastnikov. Dela morajo biti opravljena skladno s predpisi, omogočen pa mora biti tudi strokovni nadzor.

Za oddajanje po Airbnb namembnosti ni treba spreminjati

Zaradi kršitev zakonskih določil lahko stanovanjski inšpektor po pojasnilih okoljskega ministrstva ustavi posege oziroma prepove uporabo prostorov do pridobitve spremenjenega gradbenega dovoljenja. Če tega ni mogoče pridobiti, lahko inšpekcija zahteva vzpostavitev prejšnjega stanja.

Toda pri razvpitem oddajanju stanovanj po spletni platformi Airbnb se lahko lastnik izmaže brez vsakršnega spreminjanja gradbenega dovoljenja. »Oddajanje stanovanj po Airbnb je uradno opredeljeno kot poslovna dejavnost, zato lastnikom poslovnih prostorov sploh ni treba spreminjati njihove namembnosti. Dejansko je oddajanje poslovnih prostorov po Airbnb po zakonodaji bolj pravilno kot oddajanje stanovanj po tej platformi,« Vesna Levstek dopolnjuje odgovor ministrstva.

Bolj striktna zakonodaja za hiše

Za večstanovanjske stavbe novi **gradbeni zakon** ne prinaša sprememb glede preurejanja poslovnih prostorov v stanovanja, drugače pa je v primeru enostanovanjskih hiš. V njih je bilo po stari zakonodaji dovoljeno brez vsakršnega dovoljenja spremeniti namembnost do 49 odstotkov površine hiše. Nova zakonodaja tega odpustka nima, zato je treba za vsako spremembo namembnosti

pridobiti gradbeno dovoljenje. Ni pa treba prijaviti začetka gradnje (ali naročiti izdelavo kakršnega koli projekta za izvedbo). Tudi v primeru enostanovanjskih hiš je sprememba namembnosti prostorov mogoča le, če to dopušča prostorski akt občine.



Ta mesec do posojila – takšnega ali drugačnega

Drugi tir EIB v sredo o usodi drugega tira

– Poroštveni zakon pripravljen od 15. marca

LJUBLJANA, KOPER – Ta mesec bo sprejetih nekaj pomembnih odločitev o usodi drugega tira – že v sredo bo o odobritvi posojila odločala Evropska investicijska banka (EIB). Hkrati nastajajo nove pasti za zavlačevanje gradnje z oddajo del. Toda bančni kredit ni tak bavlav, kot bi ga radi prikazali. Banke bi morale tekmovati med seboj za financiranje projekta, kakršen je ta, saj ima zagotovljen dolgoročen donos in obljubljen državno poroštvo.

BORIS ŠULIGOJ

Iz krogov blizu EIB prihajajo različne neuradne informacije. Nekateri opozarjajo, da se v krogu te banke prepletajo interesi tistih, ki projektu nasprotujejo, ker so povezani s konkurenco koprškega pristanišča, in interesi ene od slovenskih civilnih iniciativ, ki dobesedno bombardira EIB. Nasprotniki slovenskega projekta so zato menda zahtevali posebno analizo skladnosti projekta z zakonodajo in notranjimi pravili, tveganj zaradi morebitne korupcije in posledično negativnega vpliva na ugled banke.

Toda po drugi strani prihajajo tudi pomirjajoče informacije, da bo kredit gotovo odobren, a pod določenimi pogoji, in sicer da država zagotovi sprejetje poroštvenega zakona in da se investicijska vrednost projekta zniža za pomemben znesek (predvsem na račun preširoko zasnovanih predorskih cevi in na račun rezerv v višini 134 milijonov evrov za nepredvidena dela). Eden od pogojev so menda tudi dodatne geomehanske raziskave.

Ekonomist Jože P. Damijan pa nasploh ne vidi težave, če EIB morda ne bi odobrila sredstev. »Za vse banke je to odličen posel, saj gre za absolutno varen kredit in bolje je, da prejema enoodstotne obresti na 30 let, kot da plačujejo Evropski centralni banki 0,4-odstotne ležarine za neuporabljene likvidnostne kredite od ECB.«

Bitka se bo nadaljevala še leta

V petek je 2TDK odprl prispele ponudbe za gradnjo enega zahtevnejših delov železniške proge: to sta dva mosta (sto metrov in 70 metrov dolga) in vmesna galerija (45 metrov dolga) nad dolino Glin-

ščice. Gradbeniki trdijo, da gre za zahteven objekt, saj naj bi to bil nekakšen viseč pokrit predor, ki zaradi naravovarstvenih zahtev nima opore v tleh. Skrbno bo treba paziti, da med gradnjo ne bo vplivov na okolje. Izvajalci morajo poskrbeti za izvedbene projekte v štirih mesecih in mosta zgraditi v 11 mesecih. Omenjena mosta in galerija povezujejo dva najdaljša (šestkilometrski) predora in so nujni za dokončanje gradnje obeh tunelov.

Večja neznanka je, kako uspešen bo 2TDK pri oddaji naročila. Najdražja ponudba za dokončanje mostov je 14,34 milijona evrov (Godina Hrpelje), srednja ponudba je 13,46 milijona evrov (Kolektor CPG z Rikom in Pomgradom), najcenejša ponudba pa znaša ponudba Markomark Nival, Nivala Invest (oba Ptuj) in Ekorela Kranj (7,96 milijona evrov). Poznavalci javnih naročil so takšno strukturo ponudb označili za idealno za pravljanje pred državno revizijsko komisijo.

Zamude v Cerarjevi vladi

A Glinščica je samo eden od adutov profesionalnih zavlačevalcev drugega tira. Sele vlada Marjana Šarca sprejema odločitve in ukrepe, ki bi jih morala že vsaj vlada Mira Cerarja. Tako je Cerarjeva vlada Šarčevi prepustila, da so šele marca letos podali vlogo za pridobitev evropskih kohezijskih sredstev za drugi tir, in to samo 80 milijonov evrov. Cerarjeva vlada ni naročila projektov za izvedbo in izdelava teh še pol leta po razpisu ni oddana. Cerarjeva vlada tudi ni sklenila koncesijske pogodbe s podjetjem 2TDK. Zelo nenavadno je tudi, da dve leti po odločitvi (in predreferendumski obljubi) Cerarjeve vlade ministrstvo za infrastrukturo še zmeraj ni naročilo dopolnitve prostorskega načrta za gradnjo dvojnega tira.

Dve leti po pridobitvi 109 milijonov evrov nepovratnih evropskih sredstev je Slovenija prišla v časovno stisko s sestavo finančne konstrukcije. Prav lahko bi s tem ogrozila črpanje odobrenih 109 milijonov evrov.

Večstomilijonska škoda že povzročena

Dodati je treba, da so največji stro-

šek drugemu tiru dodali tisti, ki so z vrsto aktivnosti v času Cerarjeve vlade (javno-zasebno partnerstvo, Sorgenfreijska študija o tem, da se drugi tir ne izplača, razprava o madžarskih sovlaganjih, enoletna revizija projekta, kar dva referenduma na isto temo ...) zavlačevali gradnjo. Samo cene v **gradbeništvu** so se v dveh letih zvišale za vsaj deset odstotkov, to pomeni stotomilijonsko škodo. Nemogoče pa je izračunati večstomilijonske škode, ki nastaja zaradi neuresničenih poslov, o katerih dnevno poročajo lastniki tovorov. Tretja škoda pa nastaja, ko konkurenca prevzema posle. V Trstu se povezujejo tako s Kitajci kot Madžari. Predstavniki severnomemških pristanišč so si vse desetletje prizadevali vstopiti v Luko in Slovenske železnice. Hkrati, ko so nemški in italijanski kadri na račun slovenskega proračuna pisali študije, da se drugi tir ne izplača, so v Trstu iskali načine, kako vstopiti na tradicionalne trge Luke Koper in kako prevzemati blago, ki potuje skozi Koper. Nazadnje so prevzeli še znanje uspešnega direktorja Luke Koper Dragomirja Matiča.

Zakaj mora država zagotoviti poroštvo?

Slovenija je medtem izgubila poroštvo tako imenovanega Junckerjevega sklada EFSI. Po pojasnilih Metoda Dragonje, državnega sekretarja na ministrstvu za finance, je Slovenija evropsko poroštvo izgubila, ker je odstopila od madžarskega sovlaganja. Sklad EFSI naj bi zahteval udeležbo zasebnega kapitala ali drugačno mešanje virov financiranja.

Namesto sklada EFSI je ministrstvo za finance že 15. marca pripravilo nov poroštveni zakon, ki ga bo ministrstvo za infrastrukturo vložilo v proceduro, ko bo znana odločitev EIB. Državno poroštvo ne pomeni dodatnega bremena države, ampak znižuje stroške financiranja (obrestno mero). Res pa je, da bo v primeru sprejemanja poroštvenega zakona prišlo do poskusa izpodbijanja zakona (ponovno z referendumom), vendar tega državnega poroštva Slovenija ne potrebuje še vsaj dve do tri leta.

Toda Jože P. Damijan zatrjuje, da so na Gašperšičevem ministrstvu za infrastrukturo

narobe razlagali vlogo sklada EFSI. Junckerjev sklad je bil namenjen za odobritev poroštev za zasebno financirane projekte oziroma za javno-zasebna partnerstva, v primeru madžarskih vlaganj pa ni šlo za javno-zasebno financiranje, temveč »nebu- lozno javno-javno partnerstvo in 2TDK z madžarskimi vlaganji ne bi bil upravičen do poročstva iz tega sklada,« trdi profesor Damijan.

Banke bi morale tek- movati med sabo za tak projekt, kot je drugi tir.

Nova fronta se odpira pri oddaji glavnih del, najprej pri Glinščici.

Komu koristi zavlačeva- nje pri gradnji tira, ki je usodno pomemben za Luko?



Ekonomist Jože P. Damijan: »Drugi tir je za banke odličen posel.«
FOTO JURE ERŽEN



Državni sekretar Metod Dragonja: »Poroštva EFSI ni, ker ni madžar- skega sovlaganja.«
FOTO INŽE SITHANNI NIK



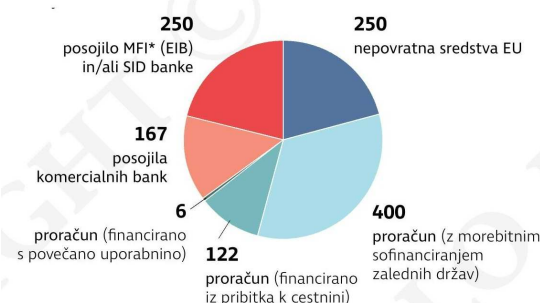
10
odstotkov višje so cene v gradbeništvu kot pred dvema letoma

109
milijonov evrov evropskih sredstev je ogroženih

Pred začetkom gradnje drugega tira med Koprom in Divačo je še veliko ovir: finančna konstrukcija ni zaprta, postopki javnih naročil se lahko zavlečejo, več je nasprotnikov projekta.

Vladna finančna konstrukcija za drugi tir

v milijonih evrov



DELO Vir: ministristvo za infrastrukturo

* mednarodne finančne institucije

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

FOTO BORIS ŠULIČIČ



Stavbe po letu 2020

Za nami je strokovni posvet Večstanovanjske skoraj ničenergijske stavbe po le-



tu 2020, ki je potekal v četrtek v Ljubljani. Organizatorja Stanovanjski sklad RS in Gradbeni inštitut ZRMK v okviru projekta CoNZEBS so poudarili, da živimo v prehodnem času, tik pred polno uveljavitvijo zahtev za skoraj ničenergijske stavbe po letu 2020. Prikazali so gospodarne rešitve za bivanje v visoko energijsko učinkovitih stavbah ob nespremenjeni visoki kakovosti bivalnega ugodja in okoljskih lastnostih stavb. Iskanje novih vzorcev **graditve** in bivanja v sodobnih, visoko energijsko učinkovitih in okolju prijaznih večstanovanjskih stavbah, ob sočasnem obvladovanju vseživljenjskih stroškov stavbe je posebej pomemben izziv nacionalne stanovanjske politike.