

Zbirka medijskih objav

INŽENIRSKA ZBORNICA SLOVENIJE, za obdobje 13. 6. 2019

Število objav: 16

Internet: 10

Tisk: 6

Spremljane teme:

Inženirska dejavnost, ...: 1

Inženirska zbornica ...: 5

Barbara Škraba Flis: 0

Gradbeni zakon: 11

Zakon o ... načrtovanju: 0

Zakon o ... arhitektih: 0

Gradbena parcela: 0

Evidenca stavbnih zemljišč: 0

Svetovni gradbeni forum 2019: 0

Gradbeništvo, graditev: 9

Internet	Naslov	Brez notarjev si ne predstavljamo pravnega sistema		
Zaporedna št. 1	Medij; Doseg	Radioprvi.rtvsl.si; 530.251, Slovenija		
	Rubrika, Datum	ostalo; 12. 6. 2019		
Stran v zbirki: 8	Avtor	Unknown		
	Teme	Gradbeni zakon		
Povzetek	...zadevajo dokončno uveljavitev družinskega zakonika, npr. glede razvez in ženitnih pogodb, od lani za njih veljajo novosti, ki zadevajo novo okoljsko in gradbeno zakonodajo , prizadevajo si tudi, da bi dobili nove pristojnosti na področju dedovanja, s čimer bi deloma razbremenili sodišča. O vsem tem so pred dnevi govorili tudi...			

Internet	Naslov	Od ličil do gradbenih dnevnikov, pa tudi nagrobnikov		
Zaporedna št. 2	Medij; Doseg	Vecer.com; 286.983, Slovenija		
	Rubrika, Datum	Novice; 12. 6. 2019		
Stran v zbirki: 20	Avtor	Rozmari Petek		
	Teme	Gradbeni zakon		
Povzetek	...podatkov. Kjerkoli in kadarkoli," opisuje David Mernik. Maja sta testno verzijo že dala na trg. "Vseh deset testnih podjetij se je odločilo za nakup." Ker je gradbena zakonodaja po celotnem ozemlju nekdanje Jugoslavije precej podobna, računata, da se prodaja ne bo ustavila v Sloveniji. "Otipala sva že tudi Rusijo in Belorusijo,...			

Internet	Naslov	Kazen za oder na Dravi		
Zaporedna št. 3	Medij; Doseg	Vecer.com; 286.983, Slovenija		
	Rubrika, Datum	Novice; 12. 6. 2019		
Stran v zbirki: 23	Avtor	Kutin Andreja Lednik		
	Teme	Gradbeni zakon		
Povzetek	...Kutin Lednik Andreja Kutin Lednik 12.06.2019, 11.07 Mail icon Twitter icon Instagram icon Facebook icon Gradbeno dovoljenje za oder še ni izdano, a gradbeni zakon določa tudi izjeme. Občini kazen 8000 evrov zaradi lanske uzurpacije okolja. V zalivu ob Vodnem stolpu raste novo prizorišče - letos bo to Večerov oder....			

Internet	Naslov	Gradbeni inženirji ne smejo voditi gradnje trgovin		
Zaporedna št. 4	Medij; Doseg	Dnevnik.si; 283.341, Slovenija		
	Rubrika, Datum	Ostalo; 13. 6. 2019		
Stran v zbirki: 25	Avtor	Vanja Brkić		
	Teme	Inženirska zbornica Slovenije , Gradbeni zakon		
Povzetek	...je prav tako pomembna za izdajo gradbenega dovoljenja. Zbornica zahteva umik Prijonove razlage Žigon vzrokov za ta zaplet ne pripisuje novemu gradbenemu zakonu , temveč razlaga gradbenega zakona , ki jo je, tako Žigon, pripravil državni sekretar in nekdanji predsednik zbornice arhitektov Aleš Prijon. Ta razlaga naj bi določila, da mora...			

Tisk	Naslov	Informacijsko modeliranje zgradb		
Zaporedna št. 5	Medij; Doseg	Dnevnik - Moj dom; 176.000, Slovenija	Stran: 16	Površina: 462 cm ²
	Rubrika, Datum	Priloga Moj dom; 12. 6. 2019		
Stran v zbirki: 27	Avtor	Unknown		
	Teme	Gradbeništvo, graditev		
Povzetek	...delili Andreas Radischevski, specialist za digitalne rešitve v Skupini Xella, prof. dr. Robert Klinc s Katedre za gradbeno informatiko na Fakulteti za gradbeništvo in geodezijo UL, Gorazd Rajh iz podjetja Pilon, Boštjan Štravs iz podjetja JUB, Domen Ivanšek iz družbe Knauf Insulation in za podjetje Wienerberger zagrebški...			

Tisk	Naslov	Novi Kolizej ustavila sprememba zakonodaje		
Zaporedna št. 6	Medij; Doseg	Delo; 153.990, Slovenija	Stran: 10	Površina: 374 cm ²
	Rubrika, Datum	Ljubljana; 13. 6. 2019		
Stran v zbirki: 28	Avtor	Maša Jesenšek		
	Teme	Gradbeni zakon , Gradbeništvo, graditev		
Povzetek	...ki jo je dal aprila lani, dopolnjeval še več mesecev potem, vse do novembra 2018. Do junija lani so se gradbena dovoljenja izdajala na podlagi zakona o graditvi objektov. Če bi bila vloga družbe Ilag Tivoli popolna pred tem datumom, bi upravna enota lahko odločanje o gradbenem dovoljenju nadaljevala na podlagi...			

Internet	Naslov	Gospodarstvo: 'Energetski prehod je največji projekt po osamosvojitvi, cilji naj bodo zmerno ambiciozni'		
Zaporedna št. 7	Medij; Doseg	Finance.si; 144.008, Slovenija		
	Rubrika, Datum	Novice; 13. 6. 2019		
Stran v zbirki: 33	Avtor	Borut Hočevar		
	Teme	Gradbeništvo, graditev		
Povzetek	...poslovnimi modeli. Industrija se bo usmerila v izdelke in komponente, namenjene energetskemu prehodu.« Kje so priložnosti za slovenska podjetja? »Izzivi so v gradbeništvu , pri učinkoviti rabi energije, pri obnovljivih virih energije, priložnosti pa so tudi v gradnji hidroelektrarn in izrabi lesa,« našteva Korošec. Kam se...			

Internet	Naslov	Celostno o novi gradbeni zakonodaji		
Zaporedna št. 8	Medij; Doseg	Napovednik.com; 111.071, Slovenija		
	Rubrika, Datum	ostalo; 12. 6. 2019		
Stran v zbirki: 35	Avtor	Unknown		
	Teme	Inženirska dejavnost, inženirji , Inženirska zbornica Slovenije , Gradbeni zakon , Gradbeništvo, graditev		
Povzetek	...Agencija POTI, Ljubljana, Stegne 7 Prireditelj: Agencija POTI d.o.o. Vstopnina: 199,80 EUR Gradbeni zakon, Zakon o arhitekturni in inženirski dejavnosti , Pravilnik o dokumentaciji in obrazcih za upravne postopke pri graditvi objektov, Uredba o razvrščanju objektov Po dogovoru z Inženirsko zbornico Slovenije (IZS) bodo pooblaščen in nadzorni inženirji za udeležbo na strokovnem seminarju pridobili 3 kreditne...			

Tisk	Naslov	Kazen za oder na Dravi		
Zaporedna št. 9	Medij; Doseg	Večer; 107.900, Slovenija	Stran: 10	Površina: 170 cm ²
	Rubrika, Datum	Maribor; 13. 6. 2019		
Stran v zbirki: 36	Avtor	A. N. K.		
	Teme	Gradbeni zakon		
Povzetek	...LENT Kazen za oder na Dravi Gradbeno dovoljenje za oder še ni izdano, a gradbeni zakon določa tudi izjeme. Občini kazen 8000 evrov zaradi lanske uzurpacije okolja V zalivu ob Vodnem stolpu raste novo prizorišče letos bo to Večerov oder. Oder...			

Tisk	Naslov	Gradbeni inženirji ne smejo voditi gradnje trgovin		
Zaporedna št. 10	Medij; Doseg	Dnevnik; 107.900, Slovenija	Stran: 9	Površina: 580 cm ²
	Rubrika, Datum	Ljubljana in okolica; 13. 6. 2019		
Stran v zbirki: 38	Avtor	Vanja Brkič		
	Teme	Inženirska zbornica Slovenije , Gradbeni zakon , Gradbeništvo, graditev		
Povzetek	...je prav tako pomembna za izdajo gradbenega dovoljenja. Zbornica zahteva umik Prijonove razlage Žigon vzrokov za ta zaplet ne pripisuje novemu gradbenemu zakonu , temveč razlaga gradbenega zakona , ki jo je, tako Žigon, pripravil državni sekretar in nekdanji predsednik zbornice arhitektov Aleš Prijon. Ta razlaga naj bi določila, da mora...			

Internet	Naslov	Največ bi zaposlovali gradbinci		
Zaporedna št. 11	Medij; Doseg	Primorske.si; 107.389, Slovenija		
	Rubrika, Datum	Ostalo; 12. 6. 2019		
Stran v zbirki: 40	Avtor	Sonja Ribolica		
	Teme	Gradbeništvo, graditev		
Povzetek	...Kdor išče službo v gradbeništvu , jo bo po vsej verjetnosti hitro našel. Prav iz gradbenih podjetij namreč prihajajo najmočnejše zaposlitvene namere, za tretje četrletje letos napovedujejo...			

Internet	Naslov	Gradbeni inženirji ne smejo voditi gradnje trgovin		
Zaporedna št. 12	Medij; Doseg	Times.si; 61.010, Slovenija		
	Rubrika, Datum	Ostalo; 13. 6. 2019		
Stran v zbirki: 42	Avtor	Vanja Brkič		
	Teme	Inženirska zbornica Slovenije , Gradbeni zakon		
Povzetek	...je prav tako pomembna za izdajo gradbenega dovoljenja. Zbornica zahteva umik Prijonove razlage Žigon vzrokov za ta zaplet ne pripisuje novemu gradbenemu zakonu , temveč razlaga gradbenega zakona , ki jo je, tako Žigon, pripravil državni sekretar in nekdanji predsednik zbornice arhitektov Aleš Prijon. Ta razlaga naj bi določila, da mora...			

Tisk	Naslov	Moj dom!		
Zaporedna št. 13	Medij; Doseg	Moje finance; 43.000, Slovenija	Stran: 26	Površina: 5.437 cm ²
	Rubrika, Datum	Ostalo; 12. 6. 2019		
Stran v zbirki: 57	Avtor	Marja Milič, Ksenija Sedej, Pia Bedene		
	Teme	Gradbeni zakon , Gradbeništvo, graditev		
Povzetek	...veliko težavo - leta 2015 ni bilo veliko izbire nepremičnin. To je posledica povezanosti bruto domačega proizvoda (BDP) in gospodarske rasti s cikli v gradbeništvu . Gradbeni cikel sicer vedno zaostaja za BDP, ker je elastičnost gradbenega cikla manjša in se težje prilagodi hitrim spremembam na trgu. Zato so bili prvi...			

Tisk	Naslov	HALO, tukaj bralec Dolenjca!		
Zaporedna št. 14	Medij; Doseg	Dolenjski list; 38.000, Slovenija	Stran: 25	Površina: 307 cm ²
	Rubrika, Datum	Rezervirano za vas; 13. 6. 2019		
Stran v zbirki: 58	Avtor	Jakše M. Bezek		
	Teme	Gradbeništvo, graditev		
Povzetek	...povzročitelje azbestnih odpadkov, torej za osebe, katerih delovanje ali dejavnost povzroča nastajanje azbestnih odpadkov. Prav tako pa tudi za osebe, ki naročijo graditev objekta, pri katerem nastajajo azbestni odpadki zaradi rekonstrukcije ali odstranitve objekta, v katerem so vgrajeni materiali, ki vsebujejo azbest, ah...			

Internet	Naslov	Gradbeni inženirji ne smejo voditi gradnje trgovin		
Zaporedna št. 15	Medij; Doseg	Aktualno24.si; , Slovenija		
	Rubrika, Datum	ostalo; 13. 6. 2019		
Stran v zbirki: 60	Avtor	Vanja Brkič		
	Teme	Inženirska zbornica Slovenije , Gradbeni zakon		
Povzetek	...je prav tako pomembna za izdajo gradbenega dovoljenja. Zbornica zahteva umik Prijonove razlage Žigon vzrokov za ta zaplet ne pripisuje novemu gradbenemu zakonu , temveč razlaga gradbenega zakona , ki jo je, tako Žigon, pripravil državni sekretar in nekdanji predsednik zbornice arhitektov Aleš Prijon. Ta razlaga naj bi določila, da mora...			

Internet	Naslov	Največ bi zaposlovali gradbinci		
Zaporedna št. 16	Medij; Doseg	Preberi.si; , Slovenija		
	Rubrika, Datum	Ostalo; 12. 6. 2019		
Stran v zbirki: 61	Avtor	Unknown		
	Teme	Gradbeništvo, graditev		
Povzetek	...Kdor išče službo v gradbeništvu , jo bo po vsej verjetnosti hitro našel. Prav iz gradbenih podjetij namreč prihajajo najmočnejše zaposlitvene namere, za tretje četrtletje letos napovedujejo...			

12. 06. 2019

Brez notarjev si ne predstavljamo pravnega sistema

Predsednica Notarske zbornice Sonja Kralj

 Poslušaj (38:05)

Naroči se na podcast



Potem ko smo na Slovenskem imeli notarje že v času Avstro-Ogrske in v stari Jugoslaviji, jih je nova oblast pred koncem vojne ukinila, v samostojni Sloveniji pa smo jih spet uvedli leta 1995. Danes si brez notarjev ne moremo predstavljati pravnega sistema, njihova temeljna naloga je namreč sestavljanje javnih listin, kot so notarski zapisi, zapisniki in potrdila, na zahtevo strank pa tudi sestavljanje vseh vrst pogodb za zasebnike, gospodarske družbe in podjetnike. Notarji so nepristranska vez med državo in posameznikom.

V preteklih skoraj dveh desetletjih in pol se je notariat že dodobra uveljavil, je pa notarski poklic preživel tudi nekaj odmevnih afer. V kodeksu je zapisano, da lahko notarsko funkcijo opravljajo ljudje z visoko moralno avtoriteto. Ker pa imamo z vrednotami lahko tudi težave, je minister za pravosodje nekaj notarjev že razrešil.

To pomlad so notarji dobili nekatere nove pristojnosti, ki zadevajo dokončno uveljavitev družinskega zakonika, npr. glede razvez in ženitnih pogodb, od lani za njih veljajo novosti, ki zadevajo novo okoljsko in **gradbeno zakonodajo**, prizadevajo si tudi, da bi dobili nove pristojnosti na področju dedovanja, s čimer

bi delno razbremenili sodišča. O vsem tem so pred dnevi govorili tudi na srečanju Notarske zbornice v Portorožu. Je notarski poklic lahko ustvarjalen, je izziv za pravnike? Tudi o tem v pogovoru s **Sonjo Kralj, predsednico Notarske zbornice**, ki jo je pred mikrofonom povabila Tjaša Škamperle.

Od ličil do gradbenih dnevnikov, pa tudi nagrobnikov



Podjetniški trampolin Velenje 2019 SAŠA INKUBATOR

Rozmari Petek

12.06.2019, 06.01



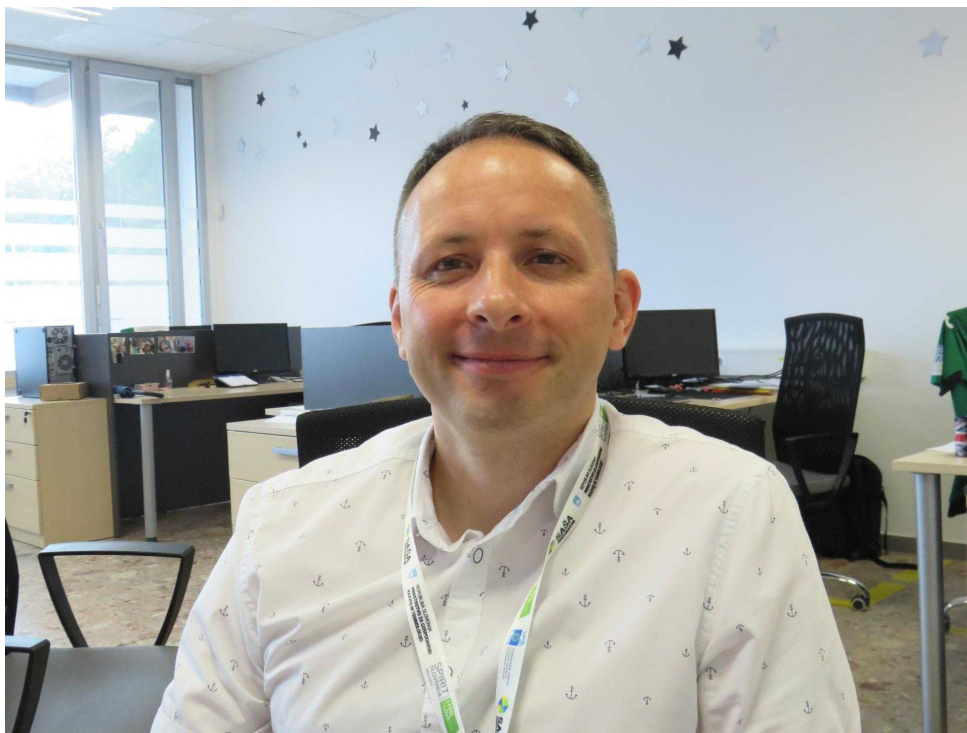
V Velenju so predstavili novih šest najboljših idej, ki naj bi, predvsem na tujih trgih, prinašale dobiček

Pred letom dni se je v Velenju z novimi podjetniškimi idejami predstavilo šest ekip. Zgolj najboljših, ki so jih izbrali na podlagi 24 prijavljenih ekip. "Lansko zmagovalno podjetje Evergreen s svojimi lončki osvaja nove trge, **Rok Urbanc** s svojim sistemom za avtomatsko merjenje temperature hladilnikov v ordinacijah je ravno te dni odpotoval na Kitajsko. Z izjemo podjetnikov, ki sta želela delati pekmez, prav vsi odlično delajo," opisuje direktorica velenjskega podjetniškega Saša inkubatorja **Karla Sitar**.



Podjetniški trampolin Velenje 2019. Regijski startup leta je izbiralo 133 prisotnih. SAŠA INKUBATOR

Podobno najverjetneje čaka novih šest ekip, ki so minuli teden "skakale" na novem podjetniškem trampolinu. V šestih tednih so, sicer s pomočjo mentorjev, svojo idejo morali kar se da obdelati in jo nato predstaviti drugim podjetnikom in bodočim investitorjem.



Rok Areh, Carco ROZMARI PETEK

"Mi razvijamo socialno platformo, s katero bi združili vse udeležence v prometu, ki ta trenutek nimajo možnosti medsebojne komunikacije. S pomočjo platforme bi se denimo lahko dogovarjali za skupne prevoze, tudi za pomoč, ko jo na cesti potrebujejo," razlaga prvi mož skupine Carco **Rok Areh**. Sistem bi deloval na podlagi geolokacije. "Deloval bi torej na podlagi bližine. Z aplikacijo bi vsak videl, kdo je registriran v

radiu 500 metrov. Okoli 80 odstotkov lastnikov vozil se vozi samih. Če bi mi ta odstotek uspeli zmanjšati vsaj za pet, bi bili zelo veseli." Testni projekt te dni že deluje. Ko bodo odpravili morebitne pomanjkljivosti, ga želijo lansirati na ruski trg. "Eden od naših solastnikov je Rus, ruski trg dobro poznamo. Je velik in precej hitro sprejema novitete. Verjamemo, da bo ravno pravšnji trg za začetek."

Digitalizacija gradbene panoge

Tudi **David Mernik** in **Marko Sever**, ki tvorita podjetje DataGrad, s svojim elektronskim gradbenim dnevnikom ciljata, poleg domačega, tudi na tuje trge. "Oba sva gradbinca, jaz v projektivi, Marko je v operativi. Ko je imel nekoč, ko sva se dobila na kavi, kup gradbenih dnevnikov, sva prišla na idejo, da bi naredila spletno aplikacijo, ki bi omogočala hitrejši in lažji vnos potrebnih podatkov. Kjerkoli in kadarkoli," opisuje David Mernik. Maja sta testno verzijo že dala na trg. "Vseh deset testnih podjetij se je odločilo za nakup." Ker je **gradbena zakonodaja** po celotnem ozemlju nekdanje Jugoslavije precej podobna, računata, da se prodaja ne bo ustavila v Sloveniji.

"Otipala sva že tudi Rusijo in Belorusijo, saj tam pozna nekaj ljudi iz gradbene branže. Predvsem pa je to prvi produkt. Želiva namreč digitalizirati gradbeno panogo," je dodal Marko Sever.



David Mernik in Marko Sever, podjetje DataGrad ROZMARI PETEK

Iz Gruzije in Srbije pa je prva prednaročila dočakala **Vanesa Kavazović** s svojo kolekcijo ročno izdelanih oblačil za vadbo joge in meditacijo. Modna oblikovalka, ki je šest let delala v Milanu, je na neki točki ugotovila, da mora biti v življenju še kaj več kot le površinsko življenje visoke mode. Leta je potovala po svetu in iskala svoje bistvo. "Nek budistični menih je enkrat pokomentiral naša oblačila iz poliestra, češ da se oblačimo kot brezdomci. Zato sem začela zase delati oblačila iz bombaža. Dodala sem jim še čakra kristale. Če bi jih na mesec prodala okoli 20, bi že šlo. Bilo bi pa veliko lažje, če bi delala prek prednaročil. Zato sem tako zelo vesela prvih prednaročil," opisuje modna oblikovalka.



Vanesa Kavazović, Phanes ROZMARI PETEK

Prav posebne žverce

Z lepoto je povezana tudi zmagovalka letošnjega trampolina. Mlada **Mojca Kotnik** je v podjetniškem inkubatorju pred leti že ustvarjala. Izdelovala je zvezke z robovi za barvanje, kasneje rokovnike. A tokrat se je lotila kozmetičnega področja, natančnejše izdelovanja naravne kozmetike v lični leseni

embalaži. "Obiskovala sem srednjo šolo okoljevarstva in se mi je že takrat zdelo žalostno, koliko plastike v kozmetični industriji zavržemo. Pa tudi dejstvo, da nanašamo na obraz nekaj, kar ni naravno in je v embalaži, ki prehaja v naš organizem," opisuje najmlajša mlada podjetnica, ki ji je pri postavitvi ideje naravne kozmetike Eho pomagala mama Damjana.



Mojca Kotnik z ličili Eho, prvo slovensko naravno, mineralno kozmetiko v leseni embalaži, je zmagovalka podjetniškega trampolina

ROZMARI PETEK

V tandemu sta se na trampolin prijavi tudi sestri Kaligaro iz Celja. Kaja in Neja Kaligaro izdelujeta prav posebne otroške nahrbtnike, žverce, ki se, kot pravita, spreminjajo z otrokom. "Obraz in ušesa nahrbtnika lahko zamenjamo ter ga tako personaliziramo. Otroku je iz dneva v dan vseč kaj drugega in namesto da kupiš deset nahrbtnikov, kupiš enega in ga spreminjaš," opisuje Kaja. Ideja je pri njiju prišla naključno. "Bratranec me je za dobrodelno akcijo poprosil, če bi lahko kaj izdelala. Nisem hotela narediti nekaj nefunkcionalnega, zato sem mu skupaj s teto naredila nahrbtnike. Poželi so totalno navdušenje. Tako je ideja ostala v meni - in v trenutku, ko sem videla razpis za trampolin, se je prebudila. Tu so naju toliko 'brenili v rit', da sva naredili prve prototipe, prišla pa so že prva naročila," dodaja Kaja.



Kaja in Neja Kaligaro, Žverce ROZMARI PETEK

Prenova družinskih nagrobnikov

Zadnja ideja je po eni strani najbolj nepričakovana, a zelo življenjska. "Zgodilo se je povsem spontano. Po izobrazbi sem krajinska arhitektka. Tako me je prva stranka prosila, če bi lahko prenovila družinski nagrobnik, ker so želeli nekaj, kar bi jih, ko bi obiskali grob, bolj povežalo. Ugotovila sem, da ljudje

potrebujejo stik, ko pridejo na grob, in da serijsko izdelani nagrobniki teh potreb ne zadovoljijo. Ljudje si želijo unikatnosti, individualnosti tudi na pokopališču," opisuje Vida Kac. "Že pogled po pokopališču razkrije, da vsak nekoliko drugače uredi grob. Jasno ne ciljamo na vse, ker smo vendarle bolj specifični pri 'prevodu' želja strank. Kombiniramo kamen, les, kovine, steklo, teraco marmor, odvisno od tega, kakšno življenje je pokojnik živel," doda sveža podjetnica, ki načrtuje, da bi sčasoma z aplikacijo za modularno sestavljanje nagrobnikov prodrla tudi v tujino.

Razvoj od ideje, ki so jih ekipe gradile šest tednov, do prodaje

Kazen za oder na Dravi



Zaščitne kletke, ki so bile nameščene na pilote, bi, kot se je izkazalo pozimi, veljalo nadomestiti z boljšo rešitvijo. ANDREJ PETELINŠEK



Andreja Kutin Lednik

12.06.2019, 11.07



Gradbeno dovoljenje za oder še ni izdano, a **gradbeni zakon** določa tudi izjeme. Občini kazen 8000 evrov zaradi lanske uzurpacije okolja.

V zalivu ob Vodnem stolpu raste novo prizorišče - letos bo to Večerov oder. Oder bo namreč tam, kjer je bil nekdanji parter plavajočega odra na Dravi. Obenem je upravna enota v okolici odra razpostavila oglase, ki seznanjajo s postopkom pridobitve gradbenega dovoljenja in pozivajo k udeležbi ter so del postopka pridobivanja gradbenega dovoljenja. Gradbeno

dovoljenje namreč še ni izdano, a **gradbeni zakon** določa tudi izjeme - pravnomočno gradbeno dovoljenje ni potrebno za začasne objekte.

Kljub temu v Mestni občini Maribor Maribor ocenjujejo, da bo oder legaliziran do začetka festivala ter dodajajo: *"Oder bo stal na obstoječi fiksni nosilni konstrukciji (na mestu v zalivu pri Vodnem stolpu, kjer je prej stal parter odra na Dravi) in ne kot podaljšek le-te. Tako bodo stroški postavitve prizorišča na reki Dravi bistveno manjši."*

Obstaja pa še en pogoj - plačilo kazni. *"Občina bo morala plačati 8000 evrov kazni za lansko uzurpacijo prostora brez dovoljenj. Smo pa bili pozvani, da plačamo ta račun pred izdajo gradbenega dovoljenja,"* ob tem pojasnjuje mariborski župan **Saša Arsenovič**. Organizatorji Festivala Lent ocenjujejo, da bo staro novo prizorišče sprejelo okoli 2500 ljudi, koncerti na Večerovem odru pa bodo brezplačni.

Gradbeni inženirji ne smejo voditi gradnje trgovin

[dnevnik.si/1042889078/lokalno/ljubljana/gradbeni-inzenirji-ne-smejo-voditi-gradnje-trgovin](https://www.dnevnik.si/1042889078/lokalno/ljubljana/gradbeni-inzenirji-ne-smejo-voditi-gradnje-trgovin)



Enako kot pri projektu nakupovalnega središča Ikea vodja projekta ni smel biti gradbeni inženir, je okoljsko ministrstvo tudi pri projektu Bežigrajski športni park zahtevalo, da je kot vodja podpisan arhitekt. (Foto: Luka Cjuha)

Medtem ko je družba Ikea čakala na gradbeno dovoljenje, ki bi dalo zeleno luč za začetek gradnje prvega nakupovalnega središča Ikea v Sloveniji, je dobila zahtevo ministrstva za okolje in prostor, da mora vlogo za gradbeno dovoljenje dopolniti. In sicer je ministrstvo naložilo, naj za odgovornega vodjo projekta imenuje pooblaščenega arhitekta. Kot vodja projekta je projektantsko podjetje Elea iC imenovalo pooblaščenega gradbenega inženirja **Angela Žigona**, sicer generalnega direktorja družbe Elea iC.

Žigona je zahteva ministrstva, ki odloča o izdaji gradbenega dovoljenja, šokirala. »S projektiranjem se ukvarjam od začetka svoje kariere, več kot 25 let. O projektih, projektiranju, gradnji, postopkih, tehničnih zahtevah, urejanju prostora, oblikah in drugem pač vem veliko. Kljub temu ne morem biti vodja projekta. Moj sin, ki po drugi strani na primer končuje študij arhitekture, pa bo lahko čez dve ali tri leta vodil tak projekt. Kje je tu zdrava pamet, pragmatizem in stroka?« se je čudil Žigon. Čeprav se mu zahteva ministrstva ne zdi smiselna, so bili v Elei iC primorani zamenjati vodjo projekta. »Sicer bi se naše podjetje soočilo s hudimi posledicami,« je dejal Žigon.

Ugovarjanje zahtevi ministrstva bi navsezadnje podaljšalo postopek pridobivanja gradbenega dovoljenja, česar si Elea že zaradi svojega naročnika, Ikee, ne more privoščiti. »Da bi postopek izdaje dovoljenj uspešno sklenili, z ministrstvom še naprej ostajamo v stiku in konstruktivno sodelujemo,« so bili spravljeni v Ikei. Dodali so, da naj bi v kratkem z Mestno občino Ljubljana sklenili pogodbo o komunalnem opremljanju, ki je prav tako pomembna za izdajo gradbenega dovoljenja.

Zbornica zahteva umik Prijonove razlage

Žigon vzrokov za ta zaplet ne pripisuje novemu **gradbenemu zakonu**, temveč razlagi **gradbenega zakona**, ki jo je, tako Žigon, pripravil državni sekretar in nekdanji predsednik zbornice arhitektov Aleš Prijon. Ta razlaga naj bi določila, da mora biti v dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja za stavbe kot vodja projekta naveden arhitekt. Na ministrstvu za okolje in prostor pa pravijo, da je trgovski objekt po namenu stavba v javni rabi, in pri takšnih stavbah (kot tudi pri vizualno izpostavljenih objektih) se za vodjo projekta določi arhitekt. »Določitev pooblaščenega arhitekta kot vodje projekta je v konkretnem postopku v javnem interesu, saj je arhitektura kot kultura v **gradbenem zakonu** navedena kot eden od izrecno navedenih ciljev javnega interesa, znanja za doseganje javnega interesa s področja arhitekture pa se pridobivajo v izobraževalnem programu s področja arhitekture,« so svoje stališče obrazložili na ministrstvu.

V spor se je vpletla tudi **Inženirska zbornica Slovenije**, ki je Prijonu konec maja poslal dopis. V njem opozarja, da avtentično razlago posameznega zakona lahko sprejme le državni zbor in da »ne obstajajo nikakršni utemeljeni razlogi, da teh nalog pooblaščen inženirji ne bi mogli in smeli opravljati še naprej, zato predstavlja stališče ministrstva za okolje in prostor v tem delu neutemeljeno poseganje v pridobljene pravice, ki ima za posledico tudi odškodninsko odgovornost«. Zbornica je ministrstvo pozvala, naj popravi sporno razlago ali pa jo v celoti umakne.

Pečečnik z drugim vodjo projekta

Kot je pojasnil Žigon, je tudi Bežigraski športni park, družba, ki jo vodi poslovnež Jože Pečečnik, naletel na podobno težavo kot Ikea. Tudi od Bežigraskega športnega parka je okoljsko ministrstvo zahtevalo, da univerzitetnega diplomiranega inženirja gradnje Andreja Pogačnika (prav tako iz Elea iC) na mestu odgovornega vodje zamenja arhitekt, je povedal Žigon. Pogačnik je zaradi tega zapleta na upravnem sodišču sprožil tožbo proti ministrstvu.

V dokazilo, da so bili v preteklosti gradbeni inženirji lahko vodje projektov, je Žigon posredoval dokumente, ki dokazujejo, da sta bila bodisi on bodisi sodelavec Pogačnik odgovorna vodja denimo pri gradnji nakupovalnega centra Lidl, pri dozidavi bežigraske enote Zdravstvenega doma Ljubljana, pri prenovi upravne stavbe DARS, rekonstrukciji Hale Tivoli ter rekonstrukciji in dozidavi protokolarno-prireditvene dvorane v cerkvi svetega Frančiška Asiškega v Kopru. Na ministrstvu zagotavljajo, da so gradbeni inženirji še vedno lahko vodje projektov, ko gre na primer za objekte z zapleteno konstrukcijo, pri industrijskih stavbah, nestanovanjskih kmetijskih stavbah ter pri rekonstrukcijah in odstranitvah stavb.

Šumijevo vlogo za spremembo rešujejo od maja 2018

Domnevno naj bi tudi družba Šumijev kvart imela težave s spreminjanjem gradbenega dovoljenja za poslovno-stanovanjski objekt Šumi. Direktor družbe Miha Gostiša je potrdil, da še vedno čakajo na spremembo, čeprav so zanjo zaprosili že pred enim letom. "Problem je prezasedenost upravnih organov, ki imajo nerazumno dolge roke za reševanje vlog," je povedal Gostiša. Šumijev kvart sicer ima pravnomočno gradbeno dovoljenje, vendar za starejši projekt, ki je imel drugačen uvoz v parkirno hišo in pisarne namesto hotelskih sob. Odgovorni vodja projekta je že od vsega začetka arhitekt, zato težav, kot jih ima Ikea, niso imeli. Vseeno pa Gostiša meni, da bi "zakonodaja morala biti bolj dorečena, postopki izdaje gradbenih dovoljenj pa bi morali potekati bistveno hitreje".



GBC Slovenija na strokovnem srečanju o BIM

Informacijsko modeliranje zgradb

Informacijsko modeliranje zgradb, kot pri nas imenujemo tehnologijo BIM (Building Information Modeling), načrtovalcem ob upoštevanju trajnostnih kriterijev služi kot digitalno orodje pri arhitekturni zasnovi in projektiranju objektov ter njihovi umestitvi v prostor.

Z njim načrtovalci izdelujejo in upravljajo digitalne modele, s pomočjo katerih je mogoče oblikovati, graditi in vzdrževati objekte skozi njihov celoten življenjski cikel. Kakšno je pri nas stanje glede rabe oziroma kako je uveljavljena praksa modeliranja arhitekture zgradb s tehnologijo BIM, je konec maja preverjalo Slovensko združenje za trajnostno gradnjo – GBC Slovenija (Green Building Council Slovenia), ki je v prostorih družbe Xella v Kisovcu gostilo slovenske arhitekte in projektante ter skupaj s predavatelji ob predstavitvi posameznih primerov ugotavljalo perspektive in potencial za nadaljnji razvoj BIM v slovenskem prostoru.



Na srečanju je udeležence s predstavitvijo GBC Slovenija in pomena trajnostne gradnje uvodoma pozdravil predsednik UO združenja Iztok Kamenski, ki je izpostavil kriterije in smernice, ki jim sledijo v združenju, pri tem pa spodbujajo rabo tistih materialov, ki omogočajo kakovostno gra-

dnjo oziroma vzdrževanje in upoštevanje celotni življenjski cikel zgradb, vključno z recikliranjem materialov po njihovi izrabi (reducing, reusing, recycling). Ob racionalni rabi naravnih in obnovljivih virov energije pozornost GBC Slovenija usmerja tudi v energijsko učinkovitost stavb ter

v povečanje kakovosti udobja bivanja. Pomembno vlogo v teh procesih imajo arhitekti in projektanti, ki pripravijo celotno zasnovo zgradb ter načrtujejo vse podrobnosti gradnje, pa tudi tisti proizvajalci gradbenih materialov, ki na trgu s svojimi izdelki ponujajo tehnološko dovršene ter inovativne rešitve za potrebe trajnostne gradnje.

Procese upravljanja informacij o samih zgradbah arhitektom in projektantom omogoča tehnologija BIM s pomočjo digitalnega 3D modela, ki zajema vse potrebne informacije o sami stavbi in njenih gradnikih. Načrtovalci tako lahko preverjajo sestavo konstrukcijskih sklopov ter orientacije in umestitev objekta v okolje, izdelujejo energetske analize in izrabljajo možnosti izdelave simulacij, optimizacij in vizualizacij objekta. Prehod na tehnologijo BIM, ki zahteva potrebno podporno programsko opremo z uveljavljenimi programi, kot so Revit, ArchiCAD, Allplan in ACAD-BAU, tako predstavlja pomembno konkurenčno prednost za naprednejše načrtovalce objektov, saj jim omogoča upravljanje projektnih informacij, izdelavo urnika vodenja projekta, cenovno primerjavo gradbenih materialov različnih ponudnikov, s tem pa tudi časovno bistveno hitrejšo izvedbo večjih projektov. Modeliranje zgradb s tehnologijo BIM ne nazadnje pomeni tudi vzpostavitev priročne podatkovne baze o objektu, ki jo potrebuje lastnik in vzdrževalec – torej načrte objekta, navodila za uporabo in vzdrževanje, fotografije, povezave do proizvajalcev in njihove kontakte, ki so shranjeni na enem mestu.

Svoje izkušnje in razmišljanja so na dogodku z udeleženci delili Andreas Radischewski, specialist za digitalne rešitve v Skupini Xella, prof. dr. Robert Klinc s Katedre za gradbeno informatiko na Fakulteti za **gradbeništvo** in geodezijo UL, Gorazd Rajh iz podjetja Pilon, Boštjan Štravs iz podjetja JUB, Domen Ivanšek iz družbe Knauf Insulation in za podjetje Wienerberger zagrebški arhitekt Gianmarco Čurčić Baldini. Program je na strokovnem posvetu povezoval Miloš Kmetič iz družbe Xella. Več podrobnejših informacij o predavanjih je na voljo na www.gbc-slovenia.si.





Novi Kolizej ustavila sprememba zakonodaje

Gradbeno dovoljenje

O argumentih pritožnika, lastnika vile na Puharjevi 10, sploh še niso odločali

LJUBLJANA – O gradbenem dovoljenju za gradnjo palače in vile Schellenburg na območju nekdanjega Kolizeja bo ministrstvo za okolje in prostor (MOP) znova odločalo, ker je investitor več mesecev spreminjal in dopolnjeval vlogo za izdajo dovoljenja, vmes pa se je spremenila zakonodaja.

MAŠA JESENŠEK

Minuli teden smo poročali, da je MOP odpravil gradbeno dovoljenje za gradnjo nove luksuzne stanovanjske soseske na območju nekdanjega Kolizeja in da bodo o vlogi odločali ponovno. Na MOP pravijo, da o zadevi ne bodo odločali v integralnem postopku, kot smo zapisali, čeprav gre za objekt z vplivi na okolje, saj že pridobljeno okoljevarstveno soglasje za nova objekta ostaja veljavno.

Smo pa pridobili odločbo MOP, iz katere je razvidno, da je gradbeno dovoljenje padlo zaradi pritožbe podjetja Pandom, ki ima v lasti vilo na Puharjevi 10, ki meji na bodoče gradbišče. Pritožbi so sicer ugodili, a pri tem MOP sploh ni obravnaval argumentov, ki jih je navedel Pandom.

Očitki o prirejanju in skrivanju

Dovoljenje je padlo zato, ker je investitor Ilag Tivoli svojo vlogo, ki jo je dal aprila lani, dopolnjeval še več

mesecev potem, vse do novembra 2018. Do junija lani so se gradbena dovoljenja izdajala na podlagi zakona o **graditvi** objektov. Če bi bila vloga družbe Ilag Tivoli popolna pred tem datumom, bi upravna enota lahko odločanje o gradbenem dovoljenju nadaljevala na podlagi tega predpisa, in to je tudi storila, saj je ocenila, da je bila vloga investitorja popolna maja leta 2018. MOP pa je presodil, da je bila vloga nepopolna tudi še avgusta lani, saj da »gradnja po prvotni vlogi ni bila skladna z določili prostorskega akta« in se je z dopolnitvami vloge »nameravana gradnja spremenila v svojem bistvu«.

Ker je bila vloga Ilaga Tivoli popolna šele po juniju, je treba o njej odločiti po **gradbenem zakonu**, ki se uporablja od 1. junija 2018, je odločil MOP, ki tako vodi nov postopek. Niso pa obravnavali nobenega izmed argumentov podjetja Pandom. V pritožbi je ta drugim navedel, da je prišlo do kršitev postopka »s prirejanjem vsebine spisa in skrivanjem prejetih navodil,« da je gradnja nevarna in da bi moral o tem presojati izvedenec gradbene stroke, »da dokumentacija investitorja ne izkazuje izpolnjevanja bistvene mehanske odpornosti in stabilnosti ...«.

Pandom je sicer jeseni vložil več zemljiškopravnih zahtevkov, ki se nanašajo na zemljišče Ilaga Tivoli. Tako poteka postopek določitve

pripadajočega zemljišča, vložen je predlog za odobritev nujne poti, v tožbi pa Pandom zahteva tudi, da se investitorju nove soseske prepove odstranitev vej zaščitene rdečelične bukve, ki raste ob vili na Puharjevi 10, del njene krošnje pa sega tudi na zemljišče v lasti Ilaga Tivoli. Vse to bi lahko še dodatno zapletlo izdajo gradbenega dovoljenja. Anton Zemljak, direktor Pandoma, je dejstvo, da se na MOP z njihovimi pritožbami sploh niso ukvarjali, za *Delo* komentiral: »Gradbeno dovoljenje je padlo zaradi napak investitorja. Njegove napake so bile tako velike, da se o naših pravicah sploh še ni moglo odločati in se ministrstvo sploh ni moglo ukvarjati z vsebino naših navedb.« Dodal je, da bo moral Ilag Tivoli po novem zakonu spremeniti dokumentacijo in da ima Pandom »utemeljenih razlogov še več, o njih pa se bo pa odločalo v nadaljevanju upravnega postopka.«

Na izdano gradbeno dovoljenje se je pritožil lastnik vile na Puharjevi 10.

O njegovih argumentih ministrstvo sploh ni odločalo.

Okoljevarstveno soglasje za sosesko Schellenburg ostaja veljavno.



Spor s sosedom na Puharjevi 10 (v desnem zgornjem kotu **gradbene parcele**) bi lahko tudi v prihodnje oviral pridobitev gradbenega dovoljenja za zemljišče nekdanjega Kolizeja. FOTO TOMI LOMBAR

Gospodarstvo: 'Energetski prehod je največji projekt po osamosvojitvi, cilji naj bodo zmerno ambiciozni'

Čas branja: 3 min



0

13.06.2019 00:30



BORUT HOČEVAR



Strateški svet za energetski prehod je »glas gospodarstva in posvetovalno telo za odločevalce« pri pripravi energetskega prehoda.

Več iz teme:

[okolje >](#)

[Gospodarska zbornica... >](#)

[Boštjan Gorjup >](#)

[Vekoslav Korošec >](#)

[Romana Benčina >](#)

[Petra Prebil Bašin >](#)

[Talum >](#)

[Luka Koper >](#)

Na **Gospodarski zbornici Slovenije** (GZS) so pred kratkim ustanovili strateški svet za energetske prehode. Člani sveta bodo oblikovali stališča in priporočila gospodarstva ob sprejemanju pomembnih odločitev, dokumentov in strateških okoljskih ciljev ob energetske prehode, so sporočili ob ustanovitvi sveta.

Svetu predseduje predsednik GZS **Boštjan Gorjup**, vodi ga vršilec dolžnosti direktorja Združenja za inženiring pri GZS **Vekoslav Korošec**, pomagata pa mu **Romana Benčina** iz Službe za varstvo okolja in **Petra Prebil Bašin**, direktorica Združenja za papirno in papirnopredelovalno industrijo.

V strateškem svetu so predstavniki proizvajalcev in distributerjev energije, energetske intenzivne industrije, inženiringov, gradbenih podjetij in inštitutov. Sodelujejo tudi predstavniki lesarstva, prometa in drugi, našteva Korošec in dodaja kratek opis: »Smo glas gospodarstva in posvetovalno telo za odločevalce.«

Strah pred nedosegljivimi cilji in visokimi stroški

GZS sodeluje s konzorcijem desetih organizacij, ki pripravljajo strokovne podlage za nacionalni energetski in podnebni načrt (NEPN). »Strateški svet smo ustanovili, da bi pridobili glas gospodarstva. Pojavil se je strah pred sprejetjem nedosegljivih ciljev, ker bi nekateri hoteli pokazati podnebno ambicioznost, potem pa ciljev ne bi mogli doseči in bi plačevali kazni. Sprejemati moramo zmerno ambiciozne in dosegljive cilje,« pravi Korošec in za jesen napoveduje pogovore s pristojnimi vladnimi resorji za dosego »za širše gospodarstvo sprejemljivega dogovora«.

Elektrika ne pride kar tako

»Pri pripravi dokumentov, kot sta energetski koncept Slovenije in NEPN, je slovensko gospodarstvo kar malce spregledano. Odločitve se zdijo včasih nekoliko prehitre. Želimo si študije, ki bi pokazala, kako bo gospodarstvo preneslo take odločitve, kakšne so ekonomske posledice sprejetih okoljskih ciljev,« pritrjuje Prebil Bašinova.

Javnost po njenih besedah vidi industrijo kot onesnaževalca in zavoro podnebne ambicioznosti: »V strateškem svetu je bilo večkrat rečeno, da si moramo najprej

priznati posledice okoljskih ciljev, da bomo vedeli, v kaj se spuščamo. Poleg tega moramo porabnike soočiti z dejstvom, da elektrika ne prihaja iz vtičnic kar tako.«

Z energetskega prehodom do novih delovnih mest

Kakšna so glavna pričakovanja gospodarstva pri pripravi ciljev? »Želimo zagotoviti zanesljivo, kakovostno in cenovno optimalno oskrbo z energijo. Zavedati pa se moramo, koliko nas bo prehod stal,« opozarja Korošec.

»Energetski prehod bo investicijsko zelo zahteven. Slovensko gospodarstvo se lahko vanj vključi zelo učinkovito. Imamo reference, vire in primerjalne prednosti. Pričakujemo, da bomo v energetskega prehodu dobili nova delovna mesta z višjo dodano vrednostjo.«

Veliki izzivi pred energetskega intenzivno industrijo

Slovenija ima razmeroma velik delež energetskega intenzivne industrije. Kaj pomeni energetski prehod zanjo? »Naša energetskega intenzivna industrija se je v zadnjih letih precej prilagodila, **Talum**, ki je največji industrijski odjemalec, ima v primerjavi s konkurenco izjemno majhno porabo električne energije. Velik izziv je tudi pred industrijo jekla, papirno industrijo in drugimi energetskega intenzivnimi porabniki,« odgovarja Korošec.

Velik potencial tradicionalne industrije

»V podjetjih izvajajo veliko projektov za povečanje energetske učinkovitosti,« nadaljuje Prebil Bašinova. »EU narekuje usmeritev k bolj trajnostnemu, krožnemu gospodarstvu. Temu ne nasprotujemo, želimo pa si, da bi odločevalci v Sloveniji bolj pretehtali takšne odločitve in njihov učinek na gospodarstvo.

Velik del slovenskega BDP temelji na tradicionalni izvozni industriji, katere velik delež je energetskega intenzivna industrija, ki pa ima tudi velik razvojni potencial. V podjetjih razvijajo nova jekla, nove aluminijaste izdelke, tudi za e-mobilnost. To je industrija, ki ima prihodnost. Njen uspeh danes temelji tudi na uravnoteženi energetskega mešanici, kar je rezultat odločitev prejšnjih generacij energetikov.«

Kdor ne vlaga v energetske učinkovitost, bo imel težave

Kakšne spremembe prinašajo energetske intenzivni industriji zahteve po zmanjšanju količine izpustov? »Verjetno bo njen delež v slovenskem gospodarstvu upadel. Razvijajo pa se nove tehnologije. V papirno industrijo, na primer, vstopajo tehnologije, ki omogočajo manjšo porabo vode in posledično energije. Podobno je v drugih panogah, projekti za povečevanje energetske učinkovitosti so stalnica. Postopke bodo še pospešile naraščajoče cene emisijskih kuponov. Podjetja, ki ne vlagajo v takšne postopke, imajo precej slabše možnosti za preživetje,« odgovarja Prebil Bašinova.

Kje so priložnosti

Komu pa se bodo priložnosti odprle? Korošec: »Vsem, ki vlagajo v energetske učinkovitost in v energetske tehnološke projekte. Med drugim tudi tistim, ki se ukvarjajo s tehnologijami prihodnosti, in proizvajalcem baterij. Priložnosti bodo za ponudnike storitev za uravnavanje porabe električne energije, za vse, ki se ukvarjajo s pametnimi omrežji in novimi poslovnimi modeli. Industrija se bo usmerila v izdelke in komponente, namenjene energetskega prehodu.«

Kje so priložnosti za slovenska podjetja? »Izzivi so v **gradbeništvu**, pri učinkoviti rabi energije, pri obnovljivih virih energije, priložnosti pa so tudi v gradnji hidroelektrarn in izrabi lesa,« našteva Korošec.

Kam se spleča vlagati

Kam se torej spleča vlagati? »Povedano na splošno, v povečanje energetske učinkovitosti ter zapiranje snovnih in energetskih krogotokov,« najprej odgovori Prebil Bašinova. »V gradnjo hidroelektrarn na že raziskanih lokacijah,« odgovarja Korošec, ki se ob tem označi za konvencionalnega energetika.

»V biokomponente, vlakna. Tak primer je proizvodnja celuloze, kakršne pri nas sicer ni, svetovna papirna industrija se razvija v smeri biorafinerij. Delajo celulozo, kot stranski produkt pa komponente, ki so dodatki za hrano, barvila in drugo. Zato da se material porabi v celoti in ne prihaja prehitro do odpadkov,« nadaljuje Prebil

Bašinova, Korošec pa dodaja še vse, kar je povezano z e-mobilnostjo ter proizvodnjo vodika in alternativnimi gorivi.

E-mobilnost bo prinesla velike zahteve in izzive elektrodistribucijskim podjetjem in operaterju prenosnega omrežja. Korošec: »Velik izziv bodo tudi zahteve po elektrifikaciji pomorskega prometa in priključitev **Luke Koper** na prenosno omrežje.«

Ob tem sogovornik še poudarja: »V energetske prehod mora biti vključena tudi javnost, sodelovati mora širok krog odločevalcev. Zavedati se moramo, da nas čaka izjemen prehod. Po mojem mnenju je to najpomembnejši projekt po osamosvojitvi Slovenije. Ohraniti moramo zanesljivost oskrbe z energijo, gospodarsko rast in primerno, konkurenčno ceno električne energije.«



Celostno o novi **gradbeni zakonodaji**

Kaj: Strokovno izobraževanje

Kdaj: četrtek, 13.6.2019 od 9.00 do 15.00

Kje: Agencija POTI, Ljubljana, Stegne 7

Prireditelj: Agencija POTI d.o.o.

Vstopnina: 199,80 EUR



Rezervacija / nakup

Klikni za nakup oziroma prijavo

Gradbeni zakon, Zakon o arhitekturni in inženirski dejavnosti, Pravilnik o dokumentaciji in obrazcih za upravne postopke pri graditvi objektov, Uredba o razvrščanju objektov

Po dogovoru z **Inženirsko zbornico Slovenije (IZS)** bodo pooblaščen in nadzorni inženirji za udeležbo na strokovnem seminarju pridobili 3

kreditne točke iz obveznih vsebin skladno s Splošnim aktom o stalnem poklicnem usposabljanju pooblaščenih inženirjev.

S 1. junijem 2018 sta se pričela uporabljati **Gradbeni zakon** (GZ, Ur.l. RS št. 61/17) in **Zakon o arhitekturni in inženirski dejavnosti** (ZAID, Ur.l. RS št. 61/17), prav tako pa tudi Pravilnik o dokumentaciji in obrazcih za postopke povezane z **graditvijo** objektov (Ur.l. RS št. 36/18), in Uredba o razvrščanju objektov (Ur.l. RS št. 37/18)

Na že 32. ponovitvi odličnega strokovnega seminarja, vam bo predstavljen spremenjen koncept v postopkih načrtovanja, **graditve** in vzdrževanja objektov ter primerjava med prej veljavno zakonodajo in novo ureditvijo, zlasti glede vrste posegov v prostor, upravnih postopkov, izdaje gradbenih dovoljenj, izvedbe gradnje, nadzora gradnje, inšpekcijskih postopkov, kazenskih določb, pristojnosti občin v postopkih dovoljevanja in inšpekcijskih postopkih, implementacije evropskih direktiv v novo zakonodajo, ...

Za lažjo in hitro seznanitev z novostmi je za udeležence v strokovnem gradivu pripravljen tudi podroben in pregleden seznam vseh sprememb nove **gradbene zakonodaje**, sistematično po posameznih področjih.

Predavala bo Avrelija Barle, univ. dipl. prav.

Več informacij o dogodku in programu na prvi zunanji povezavi.



LENT

Kazen za oder na Dravi

Gradbeno dovoljenje za oder še ni izdano, a **gradbeni zakon** določa tudi izjeme. Občini kazen 8000 evrov zaradi lanske uzurpacije okolja

V zalivu ob Vodnem stolpu raste novo **prizorišče** - letos bo to Večerov oder. Oder bo namreč tam, kjer je bil nekdanji parter plavajočega odra na Dravi. Obenem je upravna enota v okolici odra razpostavila oglase, ki seznajajo s postopkom pridobitve gradbenega dovoljenja in pozivajo k udeležbi ter so del postopka pridobivanja gradbenega dovoljenja. Gradbeno dovoljenje namreč še ni izdano, a gradbeni zakon določa izjeme - pravnomočno gradbeno dovoljenje ni potrebno začasne objekte.

Kljub temu v Mestni občini Maribor ocenjujejo, da bo oder legaliziran do začetka festivala, ter dodajajo:

"Oder bo stal na obstoječi fiksni nosilni konstrukciji (na mestu v zalivu pri Vodnem stolpu, kjer je prej stal parter odra na Dravi) in ne kot njen podaljšek. Tako bodo stroški postavitve prizorišča na reki Dravi bistveno manjši."

Obstaja pa še en pogoj - plačilo kazni. "Občina bo morala plačati 8000 evrov kazni za lansko uzurpacijo prostora brez dovoljenj. Smo pa bili pozvani, da plačamo ta račun pred izdajo gradbenega dovoljenja," ob tem pojasnjuje mariborski župan **Saša Arsenovič**. Organizatorji Festivala Lent ocenjujejo, da bo staro novo prizorišče sprejelo okoli 2500 ljudi, koncerti na Večerovem odru pa bodo brezplačni. **(ank)**



Zaščitne kletke, ki so bile nameščene na pilote, bi, kot se je izkazalo pozimi, veljalo nadomestiti z boljšo rešitvijo. Foto: Andrej PETELINŠEK



IKEA

Gradbeni inženirji ne smejo voditi gradnje trgovin

V družbi Elea iC so šokirani, da vodja projekta gradnje trgovskega objekta Ikea ne more biti pooblaščen gradbeni inženir, saj so v preteklosti to lahko bili. Ministrstvo na drugi strani vztraja, da se pri objektih, "ki so namenjeni za uporabo ljudi, ali pri vizualno izpostavljenih objektih" za vodjo projekta določi arhitekt.

Vanja Brkić

Medtem ko je družba Ikea čakala na gradbeno dovoljenje, ki bi dalo zeleno luč za začetek gradnje prvega nakupovalnega središča Ikea v Sloveniji, je dobila zahtevo ministrstva za okolje in prostor, da mora vlogo za gradbeno dovoljenje dopolniti. In sicer je ministrstvo naložilo, naj za odgovornega vodjo projekta imenuje pooblaščenega arhitekta. Kot vodja projekta je projektantsko podjetje Elea iC imenovalo pooblaščenega gradbenega inženirja Angela Žigona, sicer generalnega direktorja družbe Elea iC.

Žigona je zahteva ministrstva, ki odloča o izdaji gradbenega dovoljenja, šokirala. »S projektiranjem se ukvarjam od začetka svoje kariere, več kot 25 let. O projektih, projektiranju, gradnji, postopkih, tehničnih zahtevah, urejanju prostora, oblikah in drugem pač vem veliko. Kljub temu ne morem biti vodja projekta. Moj sin, ki po drugi strani na primer končuje študij arhitekture, pa bo lahko čez dve ali tri leta vodil tak projekt. Kje je tu zdrava pamet, pragmatizem in stroka?« se je čudil Žigon. Čeprav se mu zahteva ministrstva ne zdi smiselna, so bili v Elea iC primorani zamenjati vodjo projekta. »Sicer bi se naše podjetje soočilo s hudimi posledicami,« je dejal Žigon.

Ugovarjanje zahtevi ministrstva bi navsezadnje podaljšalo postopek pridobivanja gradbenega dovoljenja, česar si Elea že zaradi svojega naročnika, Ikee, ne more privoščiti. »Da bi postopek izdaje dovoljenja uspešno sklenili,

z ministrstvom še naprej ostajamo v stiku in konstruktivno sodelujemo,« so bili spravljivi v Ikei. Dodali so, da naj bi v kratkem z Mestno občino Ljubljana sklenili pogodbo o komunalnem opremljanju, ki je prav tako pomembna za izdajo gradbenega dovoljenja.

Zbornica zahteva umik Prijonove razlage

Žigon vzrokov za ta zaplet ne pripisuje novemu **gradbenemu zakonu**, temveč razlagi **gradbenega zakona**, ki jo je, tako Žigon, pripravil državni sekretar in nekdanji predsednik zbornice arhitektov Aleš Prijon. Ta razlaga naj bi določila, da mora biti v dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja za stavbe kot vodja projekta naveden arhitekt. Na ministrstvu za okolje in prostor pa pravijo, da je trgovski objekt po namenu stavba v javni rabi, in pri takšnih stavbah (kot tudi pri vizualno izpostavljenih objektih) se za vodjo projekta določi arhitekt. »Določitev pooblaščenega arhitekta kot vodje projekta je v konkretnem postopku v javnem interesu, saj je arhitektura kot kultura v **gradbenem zakonu** navedena kot eden od izrecno navedenih ciljev javnega interesa, znanja za doseganje javnega interesa s področja arhitekture pa se pridobivajo v izobraževalnem programu s področja arhitekture,« so svoje stališče obrazložili na ministrstvu.

V spor se je vpletla tudi **Inženirska zbornica Slovenije**, ki je Prijonu ko-

nec maja poslal dopis. V njem opozarja, da avtentično razlago posameznega zakona lahko sprejme le državni zbor in da »ne obstajajo nikakršni utemeljeni razlogi, da teh nalog pooblaščen inženirji ne bi mogli in smeli opravljati še naprej, zato predstavlja stališče ministrstva za okolje in prostor v tem delu neutemeljeno poseganje v pridobljene pravice, ki ima za posledico tudi odškodninsko odgovornost«. Zbornica je ministrstvo pozvala, naj popravi sporno razlago ali pa jo v celoti umakne.

Pečečnik

z drugim vodjo projekta

Kot je pojasnil Žigon, je tudi Bežigrajski športni park, družba, ki jo vodi poslovnež Jože Pečečnik, naletel na podobno težavo kot Ikea. Tudi od Bežigrajskega športnega parka je okoljsko ministrstvo zahtevalo, da univerzitetnega diplomiranega inženirja gradnje Andreja Pogačnika (prav tako iz Elea iC) na mestu odgovornega vodje zamenja arhitekt, je povedal Žigon. Pogačnik je zaradi tega zapleta na upravnem sodišču sprožil tožbo proti ministrstvu.

V dokazilo, da so bili v preteklosti gradbeni inženirji lahko vodje projektov, je Žigon posredoval dokumente, ki dokazujejo, da sta bila bodisi on bodisi sodelavec Pogačnik odgovorna vodja denimo pri gradnji nakupovalnega centra Lidl, pri dozidavi bežigrajske enote Zdravstvenega doma Ljubljana, pri prenovi upravne stavbe DARS, rekonstrukciji Hale Tivoli ter rekonstrukciji in dozidavi protokolarno-prireditvene dvorane v cerkvi svetega Frančiška Asiškega v Kopru. Na ministrstvu zagotavljajo, da so gradbeni inženirji še vedno lahko vodje projektov, ko gre na primer za objekte z zapleteno konstrukcijo, pri industrijskih stavbah, nestanovanjskih kmetijskih stavbah ter pri rekonstrukcijah in odstranitvah stavb. x

Šumijevo vlogo za spremembo rešujejo od maja 2018

Domnevno naj bi tudi družba Šumijev kvart imela težave s spreminjanjem gradbenega dovoljenja za poslovno-stanovanjski objekt Šumi. Direktor družbe Miha Gostiša je potrdil, da še vedno čakajo na spremembo, čeprav so zanj zaprosili že pred enim letom. »Problem je prezasedenost upravnih organov, ki imajo nerazumno dolge roke za reševanje vlog,« je povedal Gostiša. Šumijev

kvart sicer ima pravnomočno gradbeno dovoljenje, vendar za starejši projekt, ki je imel drugačen uvoz v parkirno hišo in pisarne namesto hotelskih sob. Odgovorni vodja projekta je že od vsega začetka arhitekt, zato težav, kot jih ima Ikea, niso imeli. Vseeno pa Gostiša meni, da bi zakonodaja morala biti bolj dorečena, postopki izdaje gradbenih dovoljenj pa bi morali potekati bistveno hitreje.



Enako kot pri projektu nakupovalnega središča Ikea vodja projekta ni smel biti gradbeni inženir, je okoljsko ministrstvo tudi pri projektu Bežigrajski športni park zahtevalo, da je kot vodja podpisan arhitekt.  Luka Cjuha

DOKUMENTACIJA
DNEVNIKA

Največ bi zaposlovali gradbinci

Sonja Ribolica

Sta

Slovenija

12. 06. 2019, 06.00

Kdor išče službo v **gradbeništvu**, jo bo po vsej verjetnosti hitro našel. Prav iz gradbenih podjetij namreč prihajajo najmočnejše zaposlitvene namere, za tretje četrletje letos napovedujejo 29-odstotni skok zaposlitev. Tudi sicer so zaposlitvene namere slovenskih delodajalcev za tretje četrletje najmočnejše v zadnjih dveh letih, kaže raziskava družbe Manpower.



Zaposlitvene namere za tretje četrletje so najmočnejše v zadnjih dveh letih, to še zlasti velja za gradbena podjetja. Foto: Sonja Ribolica

LJUBLJANA > Delodajalci v Sloveniji nameravajo v tretjem četrletju zaposliti 20 odstotkov več delavcev. To je za desetino več kot v prejšnjem četrletju.

Rast zaposlovanja v tretjem četrletju pričakujejo delodajalci v vseh desetih v raziskavo zajetih gospodarskih panogah.

V javnem sektorju in turizmu previdnejši

O najmočnejših zaposlitvenih namerah poročajo delodajalci v gradbeni panogi (29 odstotkov), sledijo jim delodajalci v panogi kmetijstva, lova, gozdarstva in ribolova (23 odstotkov) ter v panogi oskrbe z elektriko, plinom in vodo (+21 odstotkov). Bolj previdni so delodajalci v panogah javnega sektorja in socialnih storitev ter

gostinstva in hotelirstva; v obeh panogah napoved sega do 11-odstotne rasti.

Primorska z bolj umirjenim ritmom

Zaposlovanje pričakujejo tudi delodajalci v vseh štirih v raziskavo vključenih regijah. Najmočnejši zaposlitveni utrip (+18 odstotkov) bo po raziskavi sodeč značilen za severovzhodno in jugovzhodno regijo. Delodajalci v osrednji regiji poročajo o 15-odstotni napovedi zaposlovanja, napoved zaposlovanja delodajalcev v jugozahodni regiji pa znaša +14 odstotkov.

“Slovenija se tako s svojo napovedjo uvršča v sam vrh tako v regiji kot v svetovnem merilu,” je izsledke raziskave komentiral direktor prodaje pri družbi Manpower **Gašper Klec**.

Slovenska podjetja v dobri kondiciji

In kako kaže za naprej, lahko Slovenija zadrži tak tempo? “Te napovedi so precej nehvaležne, a mi ta trend zaznavamo z večjimi ali manjšimi odkloni, tako da je vedno med 10 in 20 odstotki,” je ocenil Klec in dodal: “Očitno imajo slovenski delodajalci dovolj naročil, projektov, da je slovensko gospodarstvo v dobri kondiciji.” Potrebe po novih delavcih so po njegovih besedah, kot kaže, čedalje močnejše. “In to v končni fazi delodajalce sili, da so tudi sami boljši, da izboljšujejo pogoje dela, da si bodo lahko sploh uspeli zagotoviti ustrezen kader,” je še dodal Klec.

Gradbeni inženirji ne smejo voditi gradnje trgovin

D dnevnik.si/1042889078/lokalno/ljubljana/gradbeni-inzenirji-ne-smejo-voditi-gradnje-trgovin



Enako kot pri projektu nakupovalnega središča Ikea vodja projekta ni smel biti gradbeni inženir, je okoljsko ministrstvo tudi pri projektu Bežigrajski športni park zahtevalo, da je kot vodja podpisan arhitekt. (Foto: Luka Cjuha)

Medtem ko je družba Ikea čakala na gradbeno dovoljenje, ki bi dalo zeleno luč za začetek gradnje prvega nakupovalnega središča Ikea v Sloveniji, je dobila zahtevo ministrstva za okolje in prostor, da mora vlogo za gradbeno dovoljenje dopolniti. In sicer je ministrstvo naložilo, naj za odgovornega vodjo projekta imenuje pooblaščenega arhitekta. Kot vodja projekta je projektantsko podjetje Elea iC imenovalo pooblaščenega gradbenega inženirja **Angela Žigona**, sicer generalnega direktorja družbe Elea iC.

Žigona je zahteva ministrstva, ki odloča o izdaji gradbenega dovoljenja, šokirala. »S projektiranjem se ukvarjam od začetka svoje kariere, več kot 25 let. O projektih, projektiranju, gradnji, postopkih, tehničnih zahtevah, urejanju prostora, oblikah in drugem pač vem veliko. Kljub temu ne morem biti vodja projekta. Moj sin, ki po drugi strani na primer končuje študij arhitekture, pa bo lahko čez dve ali tri leta vodil tak projekt. Kje je tu zdrava pamet, pragmatizem in stroka?« se je čudil Žigon. Čeprav se mu zahteva ministrstva ne zdi smiselna, so bili v Elei iC primorani zamenjati vodjo projekta. »Sicer bi se naše podjetje soočilo s hudimi posledicami,« je dejal Žigon.

Ugovarjanje zahtevi ministrstva bi navsezadnje podaljšalo postopek pridobivanja gradbenega dovoljenja, česar si Elea že zaradi svojega naročnika, Ikee, ne more privoščiti. »Da bi postopek izdaje dovoljenj uspešno sklenili, z ministrstvom še naprej ostajamo v stiku in konstruktivno sodelujemo,« so bili spravipljivi v Ikei. Dodali so, da naj bi v kratkem z Mestno občino Ljubljana sklenili pogodbo o komunalnem opremljanju, ki je prav tako pomembna za izdajo gradbenega dovoljenja.

Zbornica zahteva umik Prijonove razlage

Žigon vzrokov za ta zaplet ne pripisuje novemu **gradbenemu zakonu**, temveč razlagi **gradbenega zakona**, ki jo je, tako Žigon, pripravil državni sekretar in nekdanji predsednik zbornice arhitektov Aleš Prijon. Ta razlaga naj bi določila, da mora biti v dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja za stavbe kot vodja projekta naveden arhitekt. Na ministrstvu za okolje in prostor pa pravijo, da je trgovski objekt po namenu stavba v javni rabi, in pri takšnih stavbah (kot tudi pri vizualno izpostavljenih objektih) se za vodjo projekta določi arhitekt. »Določitev pooblaščenega arhitekta kot vodje projekta je v konkretnem postopku v javnem interesu, saj je arhitektura kot kultura v **gradbenem zakonu** navedena kot eden od izrecno navedenih ciljev javnega interesa, znanja za doseganje javnega interesa s področja arhitekture pa se pridobivajo v izobraževalnem programu s področja arhitekture,« so svoje stališče obrazložili na ministrstvu.

V spor se je vpletla tudi **Inženirska zbornica Slovenije**, ki je Prijonu konec maja poslal dopis. V njem opozarja, da avtentično razlago posameznega zakona lahko sprejme le državni zbor in da »ne obstajajo nikakršni utemeljeni razlogi, da teh nalog pooblaščen inženirji ne bi mogli in smeli opravljati še naprej, zato predstavlja stališče ministrstva za okolje in prostor v tem delu neutemeljeno poseganje v pridobljene pravice, ki ima za posledico tudi odškodninsko odgovornost«. Zbornica je ministrstvo pozvala, naj popravi sporno razlago ali pa jo v celoti umakne.

Pečečnik z drugim vodjo projekta

Kot je pojasnil Žigon, je tudi Bežigrajski športni park, družba, ki jo vodi poslovnež Jože Pečečnik, naletel na podobno težavo kot Ikea. Tudi od Bežigrajskega športnega parka je okoljsko ministrstvo zahtevalo, da univerzitetnega diplomiranega inženirja gradnje Andreja Pogačnika (prav tako iz Elea iC) na mestu odgovornega vodje zamenja arhitekt, je povedal Žigon. Pogačnik je zaradi tega zapleta na upravnem sodišču sprožil tožbo proti ministrstvu.

V dokazilo, da so bili v preteklosti gradbeni inženirji lahko vodje projektov, je Žigon posredoval dokumente, ki dokazujejo, da sta bila bodisi on bodisi sodelavec Pogačnik odgovorna vodja denimo pri gradnji nakupovalnega centra Lidl, pri dozidavi bežigrajske enote Zdravstvenega doma Ljubljana, pri prenovi upravne stavbe DARS, rekonstrukciji Hale Tivoli ter rekonstrukciji in dozidavi protokolarno-prireditvene dvorane v cerkvi svetega Frančiška Asiškega v Kopru. Na ministrstvu zagotavljajo, da so gradbeni inženirji še vedno lahko vodje projektov, ko gre na primer za objekte z zapleteno konstrukcijo, pri industrijskih stavbah, nestanovanjskih kmetijskih stavbah ter pri rekonstrukcijah in odstranitvah stavb.

Šumijevo vlogo za spremembo rešujejo od maja 2018

Domnevno naj bi tudi družba Šumijev kvart imela težave s spreminjanjem gradbenega dovoljenja za poslovno-stanovanjski objekt Šumi. Direktor družbe Miha Gostiša je potrdil, da še vedno čakajo na spremembo, čeprav so zanjo zaprosili že pred enim letom. "Problem je prezasedenost upravnih organov, ki imajo nerazumno dolge roke za reševanje vlog," je povedal Gostiša. Šumijev kvart sicer ima pravnomočno gradbeno dovoljenje, vendar za starejši projekt, ki je imel drugačen uvoz v parkirno hišo in pisarne namesto hotelskih sob. Odgovorni vodja projekta je že od vsega začetka arhitekt, zato težav, kot jih ima Ikea, niso imeli. Vseeno pa Gostiša meni, da bi "zakonodaja morala biti bolj dorečena, postopki izdaje gradbenih dovoljenj pa bi morali potekati bistveno hitreje".



BESEDILO: Marja Milč, Ksenija Sedej, Pia Bedene
mojefinance@finances.si
FOTO: Jure Makovec, ključ Shutterstock

Moj dom! 28 konkretnih odgovorov o ...

-etažiranju,
-solastništvu,
-dedovanju,
-davkih,
-naložbi,
-uporabnem in
-gradbenem dovoljenju

Partnerja projekta Finančna šola 45 plus

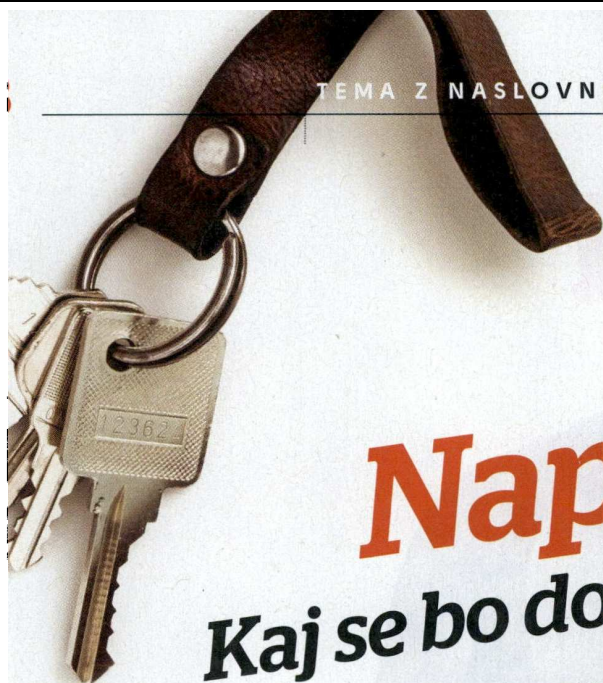




KAKO SMISELNO KUPITI NALOŽBENO STANOVANJE, PRENESTI HIŠO NA POTOMCE, UREDITI LASTNIŠTVO, ETAŽIRATI, POSKRBE TI ZA UPORABNO IN GRADBENO DOVOLJENJE, KAKO JE Z OBDAVČITVIJO, KJE DOBITI PODATKE O NEPREMIČNINI, KAKO NEPREMIČNINO ZAVAROVATI, JE ZDAJ PRAVI ČAS ZA NAKUP, KAJ SE BO DOGAJALO S CENAMI NEPREMIČNIN V PRIHODNJE ... VSE TO SMO IZVEDELI NA PRVI DELAVNICI FINANČNE ŠOLE 45 PLUS Z NASLOVOM »VSE, KAR MORATE VEDETI O NEPREMIČNINAH«. UDELEŽILO SE JE 80 OBISKOVALCEV, MED ŠTIRIURNO DELAVNICO SMO PREJELI VEČ KOT 60 VPRAŠANJ, NANJE SMO TUDI KONKRETNO ODGOVORILI. OBJAVLJAMO 28 ODGOVOROV.



TEMA Z NASLOVNICE: FINANČNA ŠOLA 45 PLUS



Napoved

Kaj se bo dogajalo s cenami nepremičnin v prihodnjih petih letih?

ČE ŽELIMO VEDETI, KAJ SE BO DOGAJALO V PRIHODNOSTI NA NEPREMIČNINSKEM TRGU, SE MORAMO NAJPRED OZRETI V PRETEKLOST.

Leta 2008 smo imeli rekorde na trgu nepremičnin. Nato je prišla kriza, število transakcij z nepremičninami je korenito upadlo. Sledil je tudi upad cen. Slovensko dno je trajalo do leta 2015. Tisti, ki so kupili stanovanja do takrat, so kupili po ugodnih cenah. Prelomno leto je bilo leto 2015, se spominja Andraž Brilli, cenilec vrednosti nepremičnin in partner v podjetju Capital Genetics, ki je opisal minulo dogajanje na nepremičninskem trgu. Gospodarske razmere so se popravile, prav tako ekonomsko-socialni položaj ljudi. Povečal se je tudi promet z nepremičninami. So se pa kupci znašli pred veliko težavo – leta 2015 ni bilo veliko izbire nepremičnin. To je posledica povezanosti bruto domačega proizvoda (BDP) in gospodarske rasti s cikli v **gradbeni**štvu. Gradbeni cikel sicer vedno zaostaja za BDP, ker je elastičnost

gradbenega cikla manjša in se težje prilagodi hitrim spremembam na trgu. Zato so bili prvi projekti, ki so prišli na trg leta 2015, projekti iz leta 2008. Stanovanja so tudi zelo hitro pošla, cene pa so se povzpele na rekordno raven iz leta 2008. Leta 2017 je stanovanjski nepremičninski trg dosegel vrh po številu transakcij, cene so lani še naraščale. Zdaj so na rekordnih ravneh in povprečna družina si vse težje kupi stanovanje. Pričakuje se, da se bodo cene ustale. Ali se bodo, pa je odvisno tudi od makroekonomskih razmer. Če se bo začela svetovna kriza, o kateri se govori, se bo spet zgodilo, da bodo projekti prišli na trg prepozno, in ne v konjunkturi. Ponudba stanovanj bo prevelika in posledično bodo upadle tudi cene. Podatki za Ljubljano za leto 2018 in 2019 kažejo, da se nekaj že dogaja, zadnji dve četrletji sta bila tudi malce ne-

gativni. Mogoče je to tudi posledica tega, da ljudje ne kupujejo več po vsaki ceni in čakajo novo ponudbo, razmišlja Brilli.

Je umiritev razmer čutiti tudi na terenu?

Stanka Solar, direktorica Stan nepremičnin: »Trg se postopoma umirja.

Na obzorju je sicer veliko novogradenj, je pa res, da mogoče niso toliko cenovno dostopne, kot bi si kupci želeli. Če pride do ohladitve in mogoče celo do upada cen, se moramo zavedati, da so investitorji zdaj ravnali drugače, kot so v preteklosti. Veliko jih gradi manjše objekte in z lastnimi sredstvi. Tisti, ki gradijo večje objekte, so dobili ugodna financiranja od bank. Zato ni pričakovati hitrega upada cen tako kot v preteklosti.





Andraž Brilli: »Posebnost slovenskega trga je, da nimamo pravih razvijalcev nepremičninskih projektov, kar se pozna tudi pri cenah. Naši investitorji so kapitalsko podhranjeni in lahko v nekem trenutku gradijo največ en projekt ali dva. Res je, da se je pojavilo veliko manjših investorjev, ki so malo zadušili povpraševanje na trgu, a je količina stanovanj občutno premajhna.«

Kako pa ta hip ravna kupci?

Stanka Solar: »Kupci so zelo previdni in čakajo na dobre priložnosti, predvsem pri novogradnjah. Če se ponudi nepremičnina na dobri lokaciji in z dobro ceno, nepremičnino kupijo. Se pa da zdaj kar precej pogajati za ceno. Če ste kupec, se pogajajte!«

Andraž Brilli: »Upad prometa s stanovanjskimi nepremičninami se čuti, posledično je manj tudi kreditiranja bank, ki sicer še vedno ponujajo ugodne obrestne mere. Toda ljudje nimajo prave ponudbe, da bi lahko kupili, zlasti novogradnjo. Ponudba prihaja na trg prepočasi, posledično pa so cene zasoljene. Zato kupci zadnjega pol leta čakajo, kaj se bo zgodilo tako z novo ponudbo, ki prihaja na trg, kot tudi z napovedjo poslabšanja gospodarskih razmer.«

Kaj pomeni zasoljena cena? Ste lahko konkretni?

Andraž Brilli: »Nepremičnine, ki presegajo tri tisočake za kvadratni meter, so cenovno težko dostopne srednjemu sloju. Če pa govorimo o cenah novogradenj, te presegajo štiri ali pet tisočakov. Število kupcev, ki si lahko to priyošči, je zelo majhno.«

Stanka Solar: »Cene so se povišale tudi zaradi turističnega razvoja države in gospodarske rasti. Ne govorimo samo o Ljubljani in bližnji okolici, ampak tudi o turistično zanimivih lokacijah, kot so Kranjska Gora, Bled, Bohinj in Primorska. V nekem obdobju je bilo ogromno povpraševanja po naložbenih nepremičninah za oddajo v najem. Cene so poskočile. Družine pa si težko privoščijo nakup trisobnega stanovanja za 200 tisoč evrov.«

Več kot tisoč novih stanovanj bo na voljo v prihodnjih letih ...

Andraž Brilli: »Ljubljana je eno veliko gradbišče. Ta gradbeni cikel se je zagnal pred dvema letoma, ko so začele banke znova financirati nepremičninske projekte, in zdaj

te nepremičnine prihajajo na trg. Letos bo v Ljubljani prišlo na trg okoli 500 stanovanj, prihodnje leto še 800. To je še premalo.«

VPRAŠANJA IZ OBČINSTVA

Ali je lokacija še vedno glavni dejavnik pri nakupu nepremičnine?

Stanka Solar: »Ne glede na to, kaj se dogaja na trgu, je lokacija vedno najpomembnejša. Sledijo drugi dejavniki, ki določajo ceno.«

Andraž Brilli: »Ob pomanjkanju novogradenj v denimo, Ljubljani se je povpraševanje začelo seliti na sekundarne lokacije – Mengeš, Domžale. Tudi tam so cene začele zelo naraščati. Ko se bodo v Ljubljani pojavila nova stanovanja, bodo v teh krajih začele cene hitreje upadati kot v Ljubljani. Odsvetoval bi investicije v teh krajih, ker bo ta naložba cenovno veliko bolj občutljiva in manj likvidna v primeru hitre prodaje.«

Katere lokacije bi lahko bile v prihodnje bolj privlačne, kot so danes?

Stanka Solar: »Zanimive lokacije poleg Ljubljane so še vedno Domžale, Kamnik, Mengeš, če govorimo o nakupu za družine. Če gre za naložbo za nižji cenovni razred, se marsikdo raje odloča za lokaciji, kot sta Celje in Maribor, ker so cene ugodnejše in je trenutno večja donosnost pri oddajanju v najem, večje pa je tveganje.«

Ali je zdaj primeren čas za nakup nepremičnine?

Stanka Solar: »Vedno je primeren čas, če imamo pravo lokacijo, ceno, priložnost. Če čakamo, nam lahko dobra priložnost uide.«

Andraž Brilli: »Vedno je pravi čas za tiste, ki kupujejo stanovanje za zadovoljenje primarnih potreb družine. Trenutno je sicer vakuum na trgu, in če imate možnost, bi svetoval, da nekaj mesecev počakate. Čakati tri leta pa ni smiselno.«

» **Največ težav** **Neurejeno gradbeno in uporabno** **dovoljenje, solastništvo in etažiranje**

GLAVNA TEŽAVA PRI NAKUPU NEPREMIČNIN, KI JO ZADNJE ČASE OPAŽA STANKA SOLAR, DIREKTORICA NEPREMIČNINSKE DRUŽBE STAN NEPREMIČNINE, JE POVEZANA Z NEUREJENIMI GRADBENIMI IN UPORABNIMI DOVOLJENJI, VELIKO JE TUDI TEŽAV PRI ETAŽIRANJU IN REŠEVANJU SOLASTNIŠTEV. POMEMBNO SE JE ZAVEDATI POSLEDIC, ČE SO VSE TE ZADEVE NEUREJENE, OPOZARJA TUDI ODVETNICA INES ROSTOHAR. NA TO TEMO JE BILO TUDI NAJVEČ VPRAŠANJ IZ OBČINSTVA.

SOLASTNIŠTVO IN ETAŽIRANJE

»Neurejeno lastništvo oziroma nevpis v zemljiško knjigo lahko povzroči nevšečnosti pri prodaji, neurejeno zemljiškoknjižno stanje ponavadi težje najde kupca pri prodaji nepremičnine. Ob tem se izognemo tudi morebitnim stečajnim postopkom kakšnega gradbenega podjetja ali investitorja. Neurejeno lastništvo otežuje tudi postopke dedovanja, delitve skupne lastnine ali druge sodne postopke,« je opozorila Stanka Solar, direktorica nepremičninske družbe Stan nepremičnine.

VPRAŠANJA IZ OBČINSTVA

Ce ima nepremičnino v lasti več solastnikov, vanjo pa vlaga eden – ali lahko na podlagi tega poveča svoj lastniški delež oziroma zahteva poplačilo vloženih sredstev v sorazmernem delu od drugih solastnikov?

Ines Rostohar, odvetnica in partnerka v Odvetniški družbi Pirc Musar &



Lemut Strle: »To je eno najpogostejših vprašanj, s katerim se srečujemo. Če govorimo o solastništvu in eden od solastnikov vlaga v nepremičnino, drugi pa ne, bo solastnik, ki je izvedel vlaganja, lahko povečal

svoj solastniški delež samo, če so se solastniki predhodno o tem dogovorili. Takšne dogovore je treba sklepati v pisni obliki. Če predhodnega dogovora ni, večjega solastniškega deleža solastnik ne more zahtevati. Zahteva lahko zgolj povr-

nitev vlaganj. Zakon je jasen in narekuje: če gre za redno in potrebno vzdrževanje nepremičnine, se morajo solastniki, ki imajo v lasti več kot polovico nepremičnine, o tem strinjati. Če se ne, solastnik za svoja vlaganja ne more zahtevati povračila sredstev od drugih solastnikov. Drugače je le, kadar je treba izvesti nujna opravila. Če se solastniki ne strinjajo, je treba sprožiti sodni postopek.«

Stanka Solar: »Na podlagi tega ne more povečati svojega lastniškega deleža, lahko pa v pravnem postopku dokažemo stroške in vlaganja. Pravdanje na sodišču praviloma odsvetujemo, vedno v praksi poskušamo poiskati rešitve za vse solastnike. V večini primerov gre za čustvene zamere, o katastrih se skoraj nič ne govori. Te čustvene zamere je treba odpraviti in se pogovarjati. Po mirni poti se da rešiti marsikateri nesporazum in zaplet.«

Objekt ima več lastnikov in ni etažiran. Ali lastnik lahko proda stanovanje?

Ines Rostohar: »Solastniško stavbo je v praksi težko prodati, sploh če stanovanja niso ločena. Vsi solastniki imajo po zakonu predkupno pravico, kar pomeni, da če želi eden izmed njih svoj delež prodati, mora najprej povprašati preostale solastnike. Pri tem opozarjam, da mora postaviti ceno, po kateri bo potem tudi naprej prodajal. Zgolj za solastnike cene ne sme dvigniti. Če v 30 dneh ne odgovorijo, pomeni, da ne uveljavljajo te pravice, in potem lahko

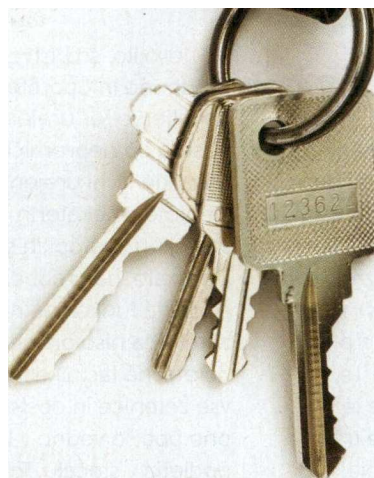
ta svoj delež solastnik proda komurkoli. Ima pa lahko pri tem težavo, saj nihče ne želi kupiti stanovanja v nepremičnini, ki je v solasti. Največkrat take nepremičnine končajo na dražbi. Zato strankam svetujemo, naj se poskusijo vendarle dogovoriti.«

Kakšen je postopek delitve majhne hiše na majhni parceli, kjer ni možno živeti? Lastnika sta dva, nihče pa noče prodati svojega deleža.

Ines Rostohar: »Če se ne bosta dogovorila, je treba to reševati sodno. Etažiranje tako majhne hiše verjetno ne bo mogoče. Tudi majhno parcelo je težko razdeliti na pol tako, da bo ustrezalo obema solastnikoma. Če do fizične delitve ne bo prišlo, bo moral en solastnik izplačati drugega. Če ne bo imel denarja za izplačilo, bo šla parcela na dražbo in se prodala tretjemu. Kupnina bi se v tem primeru razdelila med oba solastnika, kar pomeni, da ta solastnika lahko veliko izgubita, saj bo cena na končni dražbi lahko nizka.«

Če se solastnika ne moreta dogovoriti za etažiranje, kako dolgo traja sodni postopek?

Ines Rostohar: »Razlikuje se od kraja do kraja. Pri majhnih hišah, kjer je solastnikov manj, je postopek lahko hiter. Geodet izmeri in nariše etažni načrt, sodišče potem razdeli. Težava je v velikih blokih, kjer je veliko stanovanj. To lahko traja več let.«



NEUREJENO GRADBENO IN UPORABNO DOVOLJENJE

»Ko je s 1. junijem 2018 začel veljati **gradbeni zakon**, so uporabna in gradbena dovoljenja postala zelo pomembna tudi za banke, saj te ne kreditirajo več, če nepremičnina nima urejenih ustreznih dokumentov. Zato bodite pri nakupu na to še posebej pozorni! Sploh pri staromeščanskih stanovanjih in starejših stavbah, kjer je treba od upravne enote pridobiti odločbo, da je objekt skladen z gradnjo oziroma da ima gradbeno in uporabno dovoljenje po zakonu. Gre za objekte, ki so bili zgrajeni pred letom 1967. V preteklosti se je dogajalo, da so večja stanovanja in podstrešja spreminjali v dve ali tri stanovanjske enote ter prodajali brez gradbenega in uporabnega dovoljenja, zato je potrebna previdnost pri nakupu,« opozarja Stanka Solar.

VPRAŠANJA IZ OBČINSTVA

Kje preverim gradbena in uporabna dovoljenja?

Stanka Solar: »To je mogoče preveriti na upravnih enotah, predvsem je treba primerjati projekte za pridobitev gradbenega in uporabnega dovoljenja s sedanjim stanjem objekta v naravi, možnost legalizacije se preveri na oddelkih za urejanje prostora.«

Ali se pričakuje poenostavitev postopka pridobitve uporabnega dovoljenja?

Andraž Brilli, cenilec vrednosti nepremičnin in partner v podjetju Capital Genetics: »Postopek je z novo **gradbeno zakonodajo** že poenostavljen za objekte, zgrajene pred letom 1998. Za tiste, zgrajene pozneje, pa je bolj zapleteno, ker je treba priložiti novo projektno dokumentacijo.«

V večstanovanjski hiši je bila dozidana terasa, je potrebno novo gradbeno dovoljenje?

Andraž Brilli: »Da. Za vse, kar se ne sklada s prvotnim projektom, za katerega je bilo izdano gradbeno dovoljenje, in posega v konstrukcijo ali spreminja namembnost, je treba dobiti gradbeno dovoljenje.«

Kako kupiti stanovanje v hiši, kjer ni urejena etažna lastnina?

Stanka Solar: »Tam, kjer ni etažne lastnine, imajo stanovalci stavbe predkupno pravico. Nihče ne želi več kupiti stanovanja v hiši, če ta nima urejene etažne lastnine. Posojila za takšno nepremičnino banke ne financirajo.«

Andraž Brilli: »Najpomembnejše je, da imate kot kupec pogajalsko moč, da pritisnete na prodajalca nepremične, da uredi pravno stanje nepremičnine pred prodajo. Če boste kupili nekaj, kar je nelegalno, in boste morali pozneje urejati, bo za vas to veliko težje. Če greste na banko

po posojilo, so bistveni gradbeno in uporabno dovoljenje ter urejen dostop do nepremičnine. Marsikje to ni urejeno. Denimo v nekaterih stečajnih postopkih se je pokazalo, da gradbena podjetja funkcionalnega zemljišča niso prenesla na etažne lastnike in so vse zelenice in dostopne poti še vedno v lasti podjetja v stečaju. To je zdaj veliko težje urediti. Pred nakupom nepremičnine je zelo pomembno, da se uredi njen pravni položaj.«

Kako preverim in uredim pravno stanje nepremičnine okrog objekta, do stope oziroma služnosti?

Andraž Brilli: »Če se boste tega lotili sami, je to zelo težko in kompleksno urediti, saj vas pošiljajo od enega okenca do drugega, na upravne enote, občino, do stečajnih upraviteljev, zato priporočam, da se obrnete na nepremičninsko agencijo. Ne imejte v mislih samo plačilo provizije, ker so v ozadju izkušnje in veliko večja pravna varnost za kupce.«

Stanka Solar: »Če bi želeli sami urediti, svetujem, da preverite parcele okrog objekta, podatki so javno dostopni na portalu Geodetske uprave RS, in lastništvo v zemljiški knjigi. Tako boste dobili osnovni vpogled v lastništvo in pravno stanje (vpisane služnosti, hipoteke ...). Potem pa se odločite, ali boste zadeve urejali sami ali se boste obrnili na strokovnjaka.«

Mnenja obiskovalcev delavnice



Ivana, 59 let, učiteljica: »Jaz bi samo hvalila ... Dobro izbrani naslovi in teme, sproti izvem, kar sem potrebovala, in sem že radovedna, katero predavanje bo temu sledilo. Imam starejšo hišo in me kot fizično osebo zanima, kako narediti zapuščino, kako izračunati tržno vrednost nepremičnine. To je en razlog, sicer sem pa učiteljica in me zanimajo vse finančne teme, da lahko to znanje predam naprej. Danes je sicer informacij ogromno, zato se mora vsak sam odločiti, kaj bo spremljal.«



Borut, 69 let, cenilec: »Ta tema je vse bolj aktualna v slovenskem prostoru. Nekatera predavanja so me bolj pritegnila kot druga, gledano v celoti, pa menim, da je dogodek izvrstno uspel. Prišel sem predvsem zato, da bi dopolnil svoje znanje, saj sem po poklicu cenilec.

Ker pa je to šola, upam, da bosta sledili še kakšna ponovitev in nadgradnja. Sicer sem naročnik revije, a mi veliko vsebin pobegne, zato lahko s takim popoldnevom veliko ujamem.«



Velike stare hiše

Kaj storiti s hišami, zgrajenimi v 70. in 80. letih



Metod, 62 let, ekonomist: »Prvič sem na takem dogodku in zdi se mi, da smo dobili dovolj podatkov in nasvetov. Z Finančno šolo sem

izvedel prek družbenega omrežja. Najbolj uporabno je bilo predavanje o tem, kako priti do podatkov geodetske uprave.«

PRIPRAVLJAMO PONOVIŠTE!

Konec maja smo si drznili prvič pripraviti drugačno delavnico za odrasle **FINANČNA ŠOLA 45 PLUS**: Vse, kar morate vedeti o nepremičninah. Na kup smo zbrali devet različnih strokovnjakov, ki so udeležencem konkretno odgovorili na več kot 60 vprašanj o nepremičninah! Zaradi velikega zanimanja organiziramo še jesensko ponovitev delavnice. Prijave zbiramo na: www.financna-sola.si/45plus



Kar polovica stanovanjskih hiš je bila zgrajena med letoma 1960 in 1990, tretjina pa v sedemdesetih in osemdesetih letih, kažejo podatki statističnega urada. Številni so gradili velike hiše, v katerih naj bi živelo več generacij skupaj. Zdaj v teh energetske potratnih hišah velikokrat živi le ena oseba.

POISKALI SMO ŠEST MOŽNIH REŠITEV, KAJ LAHKO STORIMO S TEMI HIŠAMI:

- 1. prodaja**, če dobite kupca;
- 2. zamenjava** hiše za manjše stanovanje;
- 3. oddaja hiše**, pa tudi če samo za pokritje stroškov, ali ponudite **sobivanje** drugim družinskim članom, ki nimajo rešenega stanovanjskega vprašanja;
- 4. etažiranje**, če to dovoljujejo prostorski občinski načrti;
- 5. obnova** – tu se postavlja vprašanje, ali prenova ali nova hiša, saj lahko stroški prenove velikokrat presegajo stroške novogradnje;
- 6. rušenje** in nadomestna gradnja.

Za katero možnost se ljudje največkrat odločijo?

Stanka Solar: »Veliko je odvisno od tega, kako ohranjena je nepremičnina. Če se ugotovi, da je v slabem gradbenem stan-

ju, jo je bolje porušiti in zgraditi novo. Stroški prenove lahko hitro presežejo stroške novogradnje. Cene prenove se lahko povzpnejo tudi do 1.200 evrov za kvadratni meter. Takšno nepremičnino se splača tudi prodati, saj je veliko povpraševanje po parcelah in marsikateri kupec je pripravljen takšno hišo kupiti, porušiti in zgraditi novo.«

Koliko pa so vredne takšne hiše iz sedemdesetih in osemdesetih let?

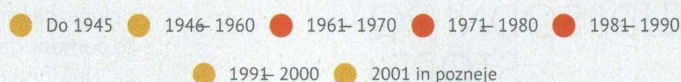
Andraž Brilli: »Pomembni sta lokacija in velikost parcele, zato o cenah težko govorim. Se pa cene gibljejo zelo različno. Recimo, na manj privlačnih lokacijah okoli 150 tisoč evrov, na bolj privlačnih pa tudi do 800 tisoč evrov.«

Kakšne so izkušnje z obrtniki na terenu?

Stanka Solar: »Če posel z obrtniki ni zavarovan s pogodbo, če nimate popisa opravljenih del in vgrajenih materialov, določenih izvedbenih rokov in načina plačila in podobno, imate lahko težave. Odvisno je, kdo je izvajalec obrtniških del, treba se je pozanimati o referencah in kakovosti izvedbe referenčnih objektov. Če je vse vnaprej določeno in znano, ni večjih težav.«

Število stanovanj po letu gradnje

Vir: Statistični urad, letni podatki 2015



34

TEMA Z NASLOVNICE: FINANČNA ŠOLA 45 PLUS

» Zapuščina

Kako prenesti lastništvo na svoje potomstvo?



ALI LAHKO POSAMEZNIK ZA ČASA ŽIVLJENJA RAZDELI PREMOŽENJE OZIROMA GA ZAPUSTI TAKO, DA PREPREČI SPOR MED DEDIČI OZIROMA SVOJCI? NIKAKOR, MENI INES ROSTOHAR IZ ODVETNIŠKE DRUŽBE PIRC MUSAAR & LEMUT STRLE. OBSTAJAJO PA DOLOČENI MANEVRI, KI LAHKO PREPREČIJO MARIKATERI PREPIR IN TUDI SODNI POSTOPEK.

■ Delitev premoženja z oporoko

Oporoka je izjava poslednje volje, s katero zapustnik zapusti svoje premoženje določeni osebi ali več osebam. Ni vsaka oporoka veljavna. Izpolnjevati mora določene pogoje, da bo zdržala ob morebitni poznejši sodni obravnavi. Veljavna je, če:

- je zapustnik dopolnil 15 let;
- je izjava volje svobodna (brez prisile, grožnje, zvižgače);
- je zapustnik razsoden: v praksi se pogosto srečujemo s primeri, ko dedič, ki mu ni bilo zapuščeno nič ali je prejel manj od pričakovanega, reče, da zapustnik ni vedel, kaj dela;
- je v ustrezni obliki. Zakon o dedovanju dopušča več različnih oblik oporoke. Najpogostejše sta uporabljeni dve: lastnoročna oporoka, ki jo lahko vsak napiše sam doma. Pomembno je, da je napisana na roko, in ne na računalnik, ter da je podpisana. Ker pa je z lastnoročno oporoko povezanih več tveganj, svetujemo drugo vrsto oporoke. To je pisna oporoka pred pričami, ki zagotavlja večjo varnost. Takšna oporoka se napiše na računalnik, zapustnik jo mora podpisati, hkrati pa jo podpišeta tudi dve priči. Ti priči morata biti polnoletni, razsodni in ne smeta biti v nikakršni povezavi s to oporoko, da ne bi prišlo do očitkov o pristranskosti.

Primer iz odvetniške pisarne: oče je zapustil celotno premoženje eni hčeri, vse to pa zapisal lastnoročno in ta dokument pospravil v predal. Po njegovi smrti se je pojavila druga hči, ki je ostala brez dediščine. In ko je pospravljala po hiši, je našla oporoko, jo uničila in zahtevala dedovanje po zakonu. Hči, ki ji je oče zapustil vse, je tako dobila samo polovico zapuščine.

Temu se lahko izognemo tako, da oporoko vpišemo v register notarske zbornice. Nadomestilo za vpis znaša 41 evrov. Ob smrti sodišče najprej poizve pri notarski zbornici, ali hranijo oporoko. Hranjenje oporoke pri notarju ali odvetniku je bolj varno.

■ Primeri razdedinjenja so v praksi zelo redki, a se dogajajo.

Z oporokami je močno povezano tudi razdedinjenje. Ko ima zapustnik več dedičev, se med njimi lahko najde kakšen, ki mu ne bi zapustil ničesar. Razlogi so različni. Tu je zakon zelo strog, saj določa, da je razdedinjenje mogoče samo v najhujših primerih. To pomeni, da se mora ta dedič hudo pregrešiti glede zapustnika. Navadno gre za fizično ali hudo psihično nasilje.

■ Skupno premoženje navadno napisano na enega zakonca

Skupno lastništvo je lahko neugodno tudi v primeru zapuščin.

Primer iz prakse: ko mož in žena ali partnerja v zunajzakonskem razmerju 50 let vlagata v hišo, potem pa mož umre. V zemljiški knjigi je kot lastnik hiše vpisan samo mož. Pojavi se otrok in v neljubem primeru se ne morejo dogovoriti, kdo bo dedoval. Zato mora vdova najprej dokazati, da je polovica hiše njena in da je vanjo vlagala.

Predlagamo, da zemljiško stanje uredite pravočasno. Sklene se precej preprosta pogodba o ureditvi medsebojnih razmerij, kjer se zakonca ali par dogovorita, čigava je lastnina, in se to vpiše v zemljiško knjigo.

Katero dedno pogodbo izbrati?

Obstajajo tri različne dedne pogodbe. Pogodba o **dosmrtnem preživljanju** je aktualna med starejšimi zapustniki. Za to obliko pogodbe se odločajo tisti, ki imajo nepremičnino, hkrati pa potrebujejo nego in skrb. Zato prosijo določeno osebo, ki si jo izberejo, da skrbi zanje, v zameno pa tej osebi zapustijo nepremičnino. Lastninska pravica po tej pogodbi preide šele, ko zapustnik umre. Zato je nujno v to pogodbo vključiti prepoved odtujitve, saj bi v praksi lahko zapustnik svojo hišo zapustil nekomu tretjemu, jo celo prodal ali vpisal hipoteko. Potem bi se negovalec lahko obrisal pod nosom.

Druga pogodba je **preužitkarska pogodba**, ki se od prejšnje razlikuje po tem, da lastninska pravica preide takoj ob podpisu. V tem primeru je potrebno zavarovanje v drugi smeri. Negovalec mora zapustniku zagotoviti dosmrtno služnost z vpisom v zemljiško knjigo in mu omogočiti, da živi v tej hiši.

Tretja pa je **izročilna pogodba**, katere posebnost je, da je zapustnik ne more skleniti s komerkoli, ampak zgolj s svojimi potomci. Da je ta pogodba veljavna, se morajo z njo strinjati vsi potomci. V praksi so te pogodbe redke, ker se med svojci najde kdo, ki pogodbe ne želi podpisati.

Vse tri pogodbe morajo biti nujno zapisane v obliki notarskega zapisa.

■ Darilna pogodba pomeni manjši dedni delež!

Pri darilni pogodbi se moramo zavedati, da se bo, če nepremičnino podarimo svojemu potomcu, to darilo vštelo v dedni delež, zato bo dedič v zapuščini dobil toliko manj. Običajna manjša darila se ne všttevajo.

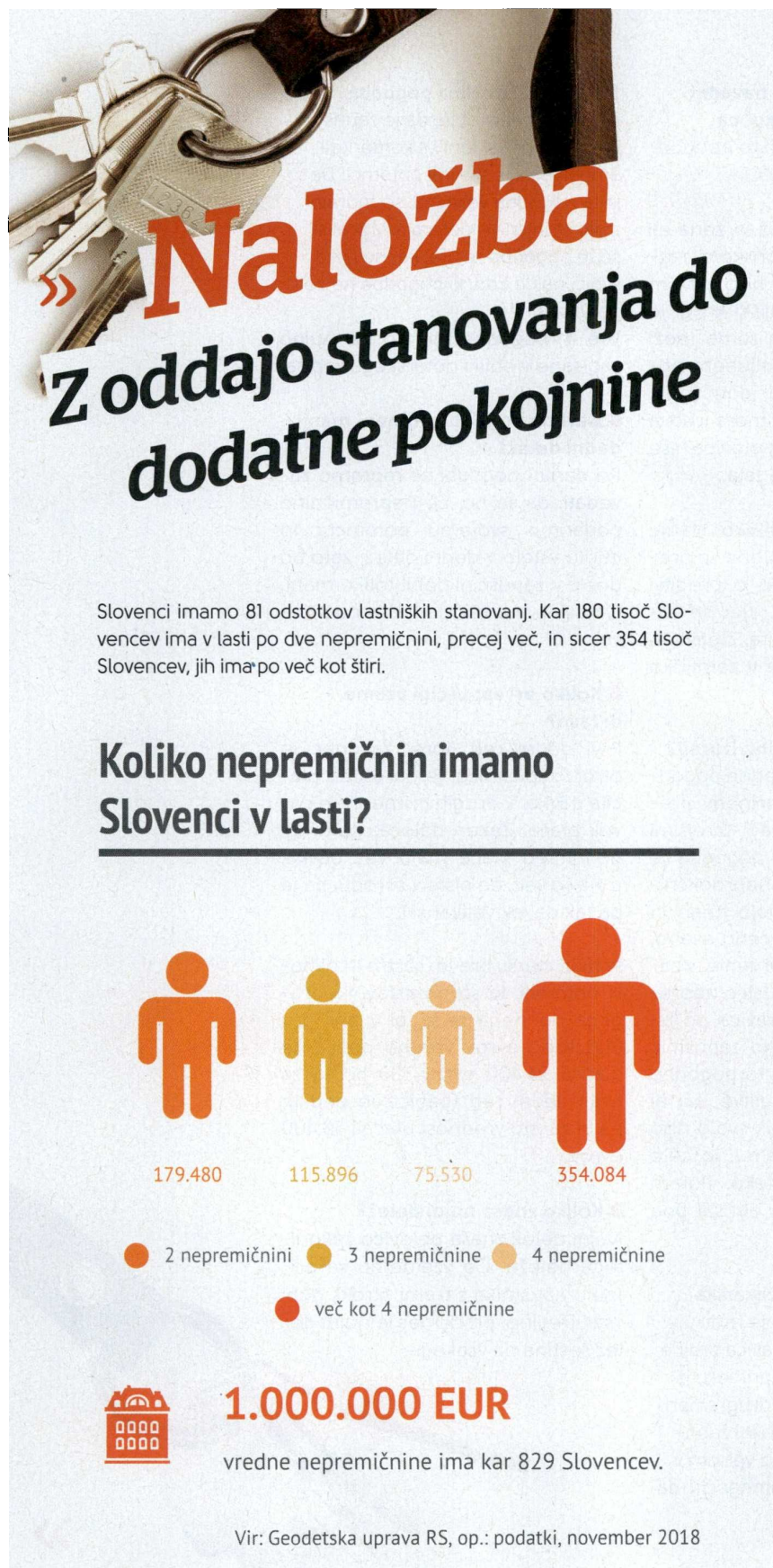
■ Koliko pri zapuščini vzame država?

Prvi dedni red, torej zakonec in otroci zapustnika, je oproščen plačila davka. V drugih primerih se davek plača. Zakon določa, da drugi dedni red plača malo več davka, tretji še več, če niste v sorodu, pa je pa tak davek velikanski.

Primer: starši, bratje, sestre in njihovi potomci, ki so predstavniki drugega dednega reda, bi v primeru 300 tisoč evrov vredne dediščine plačali 24.400 evrov. Če bi šlo za tretji dedni red (babice in dedki), pa bi za isto vrednost plačali 33.400 evrov.

Koliko znaša nujni delež?

Nujni delež znaša polovico zakonitega deleža. Če vzamemo za primer zapustnika s tremi otroki, dobi vsak tretjino, pri čemer je nujni delež šestina na vsakega.



Kako se lotiti nakupa naložbene nepremičnine, pojasnjuje Marko Ploj, direktor Finančne skupine Prima, s sedmimi vprašanji, s katerimi ocenimo smiselnost naložbe:

1. Kakšno najemnino lahko pričakujem?

Višino najemnine lahko preverimo na portalih z oglasi, kot so nepremicnine.net, bolha.com ... Pogledamo primerljive nepremičnine. Dejanske najemnine lahko preverite tudi prek plačljive aplikacije Trgoskop, ki zajema podatke z evidence trga nepremičnin. V oglasih so navadno objavljene višje cene, kot so dejanske, v evidenci nepremičnin pa so zabeležene nižje cene, ker se želijo najemodajalci izogniti plačilu višjega davka.

2. Kolikšen bo neto zaslužek, ko odštejem vse davke?

Od 700 evrov mesečne najemnine nam po plačilu davkov in stroškov ostane 422 evrov (glej tabelo desno).

3. Kako bom financiral naložbo?

Ali z lastnimi sredstvi ali s posojilom (znesek posojila, obrestna mera, mesečni obrok).

4. Kakšna je moja zahtevana donosnost?

Obvezno mora biti donosnost višja od obrestne mere za posojilo. Ta je sicer odvisna od vrste nepremičnine in lokacije. Trenutna mera kapitalizacije za stanovanja je od štiri do pet odstotkov. Naložbeni skladi, ki vlagajo v nepremičnine, pa, recimo, zahtevajo najmanj osem odstotno donosnost.

5. Koliko sem pripravljen plačati za nepremičnino?

To izračunate po tej formuli: vrednost nepremičnine je količnik neto zaslužka in zahtevane donosnosti iz najemnin ($V = D/k$; V je vrednost nepremičnine, D je neto zaslužek lastnika, k je zahtevana donosnost iz najemnin).

!Konkretno: 5.068 evrov na leto/4-odstotna donosnost = 126.700 evrov (vrednost nepremičnine).

Koliko pod črto ostane od oddajanja stanovanja?

Najemnina in stroški	Na leto (v EUR)	Pojasnilo
Najemnina	8.400	700 evrov na mesec
Izpad najemnine (npr. 1 mesec na leto)*	-700	Nepremičnina najverjetneje ne bo ves čas zasedena; predvidevamo, da bo mesec dni na leto prazna, lahko pa je tudi dlje.
Davek na dohodek iz oddajanja nepremičnine	-1.733	Plačati je treba 25 odstotkov od davčne osnove (= prejeta najemnina - 10 odstotkov normiranih stroškov).
Stroški obnove (rezervni sklad, oplesk, parket...)	-600	Približno odstotek gradbene vrednosti nepremičnine (gradbena vrednost je približno 1.000 evrov na m ²).
Drugi stroški	-300	Zavarovanje, NUSZ...
Neto zaslužek lastnika	5.068	422 evrov na mesec po plačilu davkov in stroškov.

Vir: lastni izračuni in ocena; *V strokovni literaturi je izpad najemnin upoštevan v zahtevani donosnosti iz najemnin (meri kapitalizacije). Mi jih zaradi nazornejšega prikaza upoštevamo že tukaj.

6. Bo najemnina dovolj za pokrivanje posojila?

Če ne, bo treba zagotoviti dodatna sredstva.

7. Kakšna so tveganja?

Napoveduje se višja davčna stopnja za dohodek iz oddajanja, nov **davek na nepremičnine**. Ali bom dobil takšno najemnino, kakršno sem predvidel? Kaj, če bom imel težave z najemniki? Kaj, če ostanem brez dela dohodkov zaradi izgube službe, bolezni ali smrti?

VPRAŠANJA IZ OBČINSTVA

Kakšno je povpraševanje po naložbenih stanovanjih?

Stanka Solar: »Zdaj je tega povpraševanja manj kot v prejšnjem letu. Takšna stanovanja večinoma kupujejo zato, da jih oddajo v najem in potem zapustijo otrokom, varnost naložbe v nepremičnine še vedno je večja, čeprav je nekoliko manjša donosnost od drugih naložb, kot so delnice, skladi in podobno.«

Andraž Brilli: »Slovenci se predvsem zaradi občutka varnosti odločajo za naložbe v nepremičnine. Sicer pa obstaja veliko alternativnih naložb, kjer so donosi večji kot z oddajo stanovanja v najem.«

Kaj se bo dogajalo z obrestno mero stanovanjskih posojil v prihodnjih petih letih?

Marko Ploj: »Obrestne mere naj bi se v prihodnjem

letu povišale, če pa pride do gospodarske krize, dviga najverjetneje ne bo. Če trenutno izberete fiksno obrestno mero v primerjavi z variabilno, boste plačali 0,8 odstotka več, imeli pa boste zagotovljen enak mesečni obrok naslednjih 10 ali 15 let. Če nameravate posojilo odplačati prej, je bolje vzeti variabilno obrestno mero.«

Imam manjše naložbeno stanovanje v Ljubljani. Ali naj ga prodam in kupim dve enoti zunaj Ljubljane?

Marko Ploj: »Če je razlika v donosnosti, ki bi jo dosegli zunaj Ljubljane, v primerjavi z Ljubljano majhna, obdržite to v Ljubljani. Če pa bi bila donosnost takšna, kakršno je razmerje v donosnosti med Ljubljano in Mariborom, to je ena proti dve, svetujem nakup v Mariboru.«

Se bolj splača vzeti posojilo tako, da ga čim prej odplačam, ali z daljšo ročnostjo, da imam po plačilu obroka še dodaten mesečni priliv?

Marko Ploj: »Posojilo nam poveča donosnost na lastni vložek. Če celotno nepremičnino financiramo s sto tisoč evri, bo donos na lastni vložek od dva do tri odstotke. Če financiramo 20 odstotkov z lastnim vložkom, razliko pa s posojilom, bo donosnost na vložek štiri ali pet odstotkov. Če se pokriva to posojilo iz najemnine, potem razmislite o daljši ročnosti in nakupu še ene nepremičnine.«

Za oddajo prek Airbnbja je treba pridobiti soglasje vseh stanovalcev. Ali pri nakupu naložbene nepremičnine na to opozorite stranke?

Stanka Solar: »Vedno jih opozorimo, saj je soglasje vseh stanovalcev potrebno. Soglasje mora biti v pisni obliki. Događa se tudi to, da dajo ustno soglasje, toda na tovrstna soglasja se ne gre zanašati. Na ustne obljube ljudje hitro pozabijo, še zlasti, če najemniki, ki tam bivajo, povzročajo kakšne težave, težave so tudi pri inšpekcijskih nadzorih, saj zakon je tukaj jasn.«

» Davki

Na kaj paziti, ko imamo opravka z nepremičninami

Z VIDIKA KUPCA JE PRI NAKUPU NEPREMIČNINE ZELO POMEMBNO VPRAŠANJE, ALI BO TRANSAKCIJA PREDMET OBDAVČITVE Z DAVKOM NA PROMET NEPREMIČNIN (DPN) ALI Z DAVKOM NA DODANO VREDNOST (DDV), SAJ BO OD TEGA ODVISNA PRODAJNA CENA NEPREMIČNINE, KI JO KUPUJETE, JE OPOZORIL DAVČNI SVETOVALEC JURE AJDOVEC IZ PODJETJA UNIJA CONSULTING.

Če boste nepremičnino kupovali od fizične osebe ali bo transakcija vedno predmet obdavčitve z DPN – ta se odmeri v višini dveh odstotkov od davčne osnove (to je od prodajne cene nepremičnine). Davčni zavezanec za plačilo DPN je po zakonu vedno prodajalec. Seveda pa se lahko pogodbeni stranki (prodajalec in kupec) s pogodbo dogovorita tudi drugače. Tudi če boste nepremičnino kupovali od podjetja, boste imeli opravka z DPN, če kupujete staro nepremičnino, razen če bi nepremičnino kupovali kot podjetje, ki je DDV-zavezanec, in bi se s prodajalcem, prav tako DDV-zavezancem, dogovorili, da bo transakcija obdavčena z DDV. Nasprotno pa je pri tako imenovanih novih nepremičninah, ki jih prodaja podjetje (DDV-zavezanec), takšna transakcija vedno obdavčena z DDV. Navadno se novogradnje oglašujejo z neto cenami, torej je napisana cena brez DDV. Če kupujete nepremičnino od pravne osebe (DDV-zavezanca), je lahko stopnja DDV 9,5- ali 22-odstotna. Višina je odvisna od statusa nepremičnine – če je, de-

nimo, uporabna površina stanovanja v večstanovanjski stavbi manjša od 120 kvadratnih metrov, se obračuna 9,5-odstotni davek, če je večja, pa 22-odstotni. Pri stanovanjskih hišah se ta kvadratura poviša na 240 kvadratnih metrov. Kot prodajalec pa se morate zavedati, da boste ob prodaji morali plačati tudi davek na **kapitalski dobiček**. Stopnja tega davka znaša od 25 odstotkov do nič, odvisno od časa imetništva. Stopnja se namreč znižuje vsakih pet let – na 15, 10 in pet odstotkov, pri čemer se dohodnina ne plača po 20 letih imetništva. Davčna osnova je razlika med vrednostjo nepremičnine ob prodaji in vrednostjo nepremičnine ob pridobitvi. Tako je vedno obdavčen zgolj kapitalski dobiček, ki ga dosežete ob prodaji nepremičnine.

Kdaj se ne plača dohodnina?

Dohodnina se ne plača, kadar pride do neobdavčljive odsvojitve nepremičnine (recimo v primeru odsvojitve nepremičnine po pogodbi o dosmrtnem preživljanju ali po darilni pogodbi za primer smrti) in oprostitve plačila dohodni-

Vpogled v evidence, custva in zaščito doma

PREVERILI SMO TUDI, KAKO ČUSTVA VPLIVAJO NA NAŠ ODNOS DO NEPREMIČNIN, KAKO ZAŠČITIMO SVOJ DOM IN KJE IZBRASKAMO INFORMACIJE O SVOJEM STANOVANJU.

VPOGLED V JAVNE EVIDENCE: KAKO IZBRASKATI PODATKE O SVOJI NEPREMIČNINI?

Geodetska uprava (Gurs) vodi zemljiški kataster, kataster stavb, register nepremičnin, register prostorskih enot, zbirni kataster gospodarske javne infrastrukture. Te evidence vsebujejo tehnične podatke o nepremičninah. Druga pomembna evidenca je zemljiška knjiga (lastništvo), ki se vodi na sodiščih. Do podatkov lahko dostopate tako, da obiščete geodetsko upravo ali portal eProstor, pojasnjuje **Franc Ravnihar, direktor urada za nepremičnine na Gursu**.



V evidencah sta na voljo dve vrsti podatkov – katastrski (rezultat upravnega postopka, odločbe) in registrski (sprememba podatka z vprašalnikom). S spremembo zakonodaje lani (22. novembra) je treba za vnos sprememb podatkov v evidencah Gursa o stavbah in delih stavb izdelati elaborat geodetske storitve.

Ali je treba spremembe, kot je obnova oken, vrat, tudi sporočiti geodetski upravi? »Obnova oken je pomemben podatek, ker to vpliva na vrednost nepremičnine. Zato pozivamo lastnike, da sporočijo prave podatke. Večina teh obnov je subvencioniranih prek Eko sklada. Gurs vsako leto dobi podatke o subvencijah. Potem iz tega izhajamo, da je prišlo do spremembe.« Če sprememb ne sporočite, vas lahko oglobi inšpektor. V primeru neevidentiranja stavbe v katastru stavb je globa za posameznike od 300 do 1.500 evrov, v primeru neevidentiranja sprememb pa od 100 do 700 evrov. Globe v povezavi s posredovanjem vprašalnika registra nepremičnin so za posameznika od 100 do 500 evrov.

Kdaj lahko pričakujemo nove posplošene vrednosti nepremičnin? »Ravno je bila sprejeta sprememba zakona o množičnem vrednotenju. Izračuni po novih modelih so se premaknili z letošnjega poletja na pomlad 2020. Glavna razlika bo ta, da se bodo predvsem zemljišča vrednotila po namenski, in ne dejanski rabi. Zelo pomembna novost za lastnike je, da bodo lahko ugovarjali vrednosti, ki jo bomo izračunali.«

ne (v primeru odsvojitve stanovanja, v katerem je imel zavezanec prijavljeno stalno prebivališče in je tam dejansko bival zadnja tri leta pred odsvojitvijo, ter v primeru odsvojitve nepremičnine, pridobljene pred 1. januarjem 2002).

VPRAŠANJI IZ OBČINSTVA

Podjetje je kupilo staro hišo in jo nato prodalo fizični osebi. Kolikšen davek se plača v tem primeru?

Jure Ajdovec: »Plača se dvo odstotni davek na promet z nepremičninami (DNP), ker gre za staro nepremičnino. Stara nepremičnina je tista, ki je prodana po dveh letih uporabe. Če podjetje, recimo, kupi ali zgradi novo nepremičnino, a je nihče iz nekega razloga 10 let ne uporablja in jo podjetje po 11 letih proda, se šteje za novo nepremičnino, ker še nista potekli dve leti od prve uporabe, in posledično se obračuna DDV.

Leta 2018 sem po pokojnem možu dobila hišo. Zdaj bi jo rada prodala, kako je z davki?



Jure Ajdovec:

»Če dobite nepremičnino v okviru zapuščine, se bo kot nabavna vrednost nepremičnine štela

vrednost nepremičnine, ki je navedena v sklepu o dedovanju. Težava pa lahko nastane, če ste na zapušinski obravnavi navedli nižjo vrednost, kot je tržna vrednost te nepremičnine, ker bo nabavna vrednost v tem primeru nižja, kot bi bila, če bi se upoštevala tržna vrednost. V tem primeru se še vedno lahko odločite, da cenilec ovrednoti nepremičnino po tržni vrednosti in se za davčne namene lahko upošteva tržna vrednost nepremičnine v trenutku, ko ste jo dobili pri dedovanju.«



PSIHOLOGIJA: ZAKAJ NEPREMIČNINE V NAS SPROŽAJO TOLIKO ČUSTEV?

Nepremičnine so pomembne in zbuja čustva. Pomenijo svobodo, varnost, srečo, obilje. Če nam je vrednota, ki jo nepremičnina uresničuje, zelo pomembna, potem bomo doživljali močna čustva, pravi **psihologinja Katarina Veselko**, ki je o tem, kako nas nepremičnine premaknejo, tudi napisala kolumno v rubriki Psihologija denarja na strani 42.

Za lastnika nepremičnine bo ta vedno vredna več kot za kupca. Hiša, zgrajena z našimi rokami, nam bo več pomenila kot kupljena. Ljudje postajamo vse bolj nerazumni, čeprav menimo, da smo razumni. Ko se spreta razum in čustva, so čustva tista, ki vodijo akcijo. Težko je sprejemati odločitve o stvareh, ki so pomembne in v nas sprožajo čustva. V odločitveni proces lahko vgradimo varovalke – ko smo jezni ali veseli, morda ni pametno pisati oporoke. Kadar so čustva preveč intenzivna, preložimo odločanje na drugo priložnost, še svetuje.



ZAŠČITA: KAJ MORAMO VEDETI O ZAVAROVANJU DOMA



Kot lastnik nepremičnine morate vedeti, kaj, kako in za koliko zavarovati, saj se težave največkrat pojavijo takrat, ko vam zavarovalnica ne izplača neke škode, ki ste jo imeli. To pa je posledica neustrezne zavarovalne police, opozarja **Peter Filip Jakopič, predstavnik Slovenskega zavarovalniškega združenja**.

Ob tem je poudaril, da je hiša vedno zavarovana po gradbeni vrednosti. Ta je načeloma po vsej državi enaka, tržna pa se precej razlikuje. Zavarovalnica v primeru škode povrne stroške, ki jih imate s tem, da povrne nepremičnino v prvotno stanje. Jakopič tudi opozori, da je zavarovanje doma praviloma paketno in vključuje kritja za najpogostejše nevarnosti. Vanj je vključeno še zavarovanje odgovornosti zasebnika, ki pokriva odškodninske zahtevke tretjih oseb, če smo jim povzročili škodo kot zasebnik, lastnik, uporabnik ali najemnik hiše, kot imetnik domače živali, pri ukvarjanju s športom ali kolesa brez motorja ... Veliko ljudi pa pozablja na domsko asistenco, ki je praviloma tudi del paketa. Ta asistenca je primerljiva z avtomobilsko. Gre za pomoč v nujnem primeru, ki zahteva določene obrtniške storitve.

Za neprijetnost zavarovalničarjev je pogosto kriv drobn tisk. Razumeti morate, kaj so izključitve. Ko ocenjujete neko tveganje ali nevarnost, je izpostavljenost vedno zmnožek obsega škode, do katerega lahko pride, in verjetnosti. Ob tem Jakopič navaja dva skrajna primera: požar, ki lahko hišo uniči do tal, kar se zgodi enkrat na tisoč let, in razbito okno zaradi žoge, kjer je verjetnost precej večja, škoda pa neprimerljivo manjša kot pri požaru. Na podlagi tega se odločate, za katere nevarnosti ste pripravljeni to tveganje sami sprejeti in za katere v zameno za premije to tveganje prepustite zavarovalnici.

5 POMEMBNIH STVARI OB PRIJAVI SKODNEGA PRIMERA:

1. V primeru požara, eksplozije, rop, vlomske tatvine in objestnih dejanj obvezno obvestite policijo.
2. Storite vse, da preprečite nadaljnje nastajanje škode, pri tem upoštevajte navodila zavarovalnice.
3. Poškodovane ali uničene stvari je treba nespremenjene hraniti do ogleda zavarovalnice.
4. Pri prijavi škode se dajo vsi podatki in dokazi, potrebni za ugotavljanje vzroka, obsega in višine škode.
5. O nastalem zavarovalnem primeru obvestite zavarovalnico najpozneje v treh dneh od dneva škode.





HALO, tukaj bralec Dolenjca!

Zanemarjena okolica stavbe v središču Novega mesta - Ima oz. je imela večina slovenskih povojnih vlad slovenske državljane za velike norce? - Neodgovorno in malomarno ravnanje z odpadki, ki vsebujejo azbest, v Novem mestu in njegovi okolici

Pred tednom dni je prva poklicala **bral-ka z Jerebove 3** v Novem mestu. Opozorila je, da je okrog zaklonišča nasproti Knjižnice Miran Jarca, torej stavbe, kjer je bil nekoč Rdeči križ, zelo zaraslo z grmovjem in zanemarjeno. Povedala je, da bi se morda čiščenja lotili celo stanovalci, a v okolici živijo v glavnem starejši. Tudi sama šteje že 87 let. **S službe za odnose z javnostmi** na Mestni občini Novo mesto so sporočili, da so »o stanju stavbe obvestili Komunalo Novo mesto, pristojno službo za vzdrževanje javnih površin, ki bo ukrepala v skladu s svojimi pristojnostmi«.

Bralec Zvone iz okolice Novega mesta se je jezil, da mora biti večina slovenskih povojnih vlad hudo nedomiselnih in imeti slovenske državljane za velike norce, ki ne bodo nikoli opazili, kako tujcem poceni razprodaja dragocenosti, ki jim jih je dala narava: čist zrak, čisto vodo in rodovitno zemljo. »Ne verjame-te?! Samo pogledajte v nebo in prisluhnite! Slišali boste neprestani hrup in videli brazde letalskih motorjev. Pa Magna na Dravskem polju in Revoz v Novem mestu, da naštejemo najbolj vpijoče primere, je pa še mnogo manjših, nič manj slovenski naravi škodljivih primerov. Pa občinske vlade, ki naj bi izvajale bolj neposredno demokracijo, niso nič boljše. Pogledajte novomeške prometne zamaške, onesnažen zrak v novomeški kotlini in slabo izkoriščen megalomanski železniški viadukt proti novomeškemu Revozu, zaradi katerega je bilo očitno potrebno po nepotrebnem podreti del Šmihela in Grma!« je bil oster klicatelj.

Bralka Irena iz Novega mesta pa je opozorila na problem azbestnih odpadkov v mestu. Na Kandijski cesti poleg zabojnikov za smeti, ki stojijo na poti med frizerskim salonom Milka in pekarno Kandija oz. nasproti mitnice, je opazila ostanke azbestne strešne kritine. Ker je plošča razbita, azbest uhaja v zrak, zlasti v suhem in vetrovnem vremenu. »Po mnenju strokovnjakov je zdravju lahko nevarno že eno samo azbestno vlakno, ki se sprosti v okolje. Po Kandijski cesti se sprehaja veliko ljudi, med njimi otroci in mamice z vozički, čez cesto pa se v lokalu zbirajo mladi, še zlasti v času poletnih prireditev oz. koncertov. Zato menim, da je nedopustna ignoranca tovrstnih odpadkov, ki jih je, mimogrede, mogoče najti marsikje po mestu in okolici, npr. na travniški poti pod prvim ovinkom stare ceste iz Mačkova proti Lešnici ali pri gospodarskem poslopu na ulici Ob Težki vodi. Torej je nujno potrebna strokovna obravnava,« je menila Novomeščanka.

Zanimalo jo je tudi, kako inšpekcija upravičuje vseprisotnost azbestnih odpadkov – poškodovane azbestne strešne kritine so sploh pogoste – pa tudi amatersko odstranjevanje azbestnega gradbenega materiala? »Pri odkrivanju streh še nisem naletela na posebno zaščito delavcev ali mimoidočih in predvidevam, da pri ravnanju z drugimi gradbenimi izdelki in materiali, ki prav tako vsebujejo azbest in katerih ni malo, ni nič drugače,« je zaključila bralka.

Inšpekcija za okolje in naravo Inšpektorata RS za okolje in prostor (IRSOP)

na ministrstvu za okolje in prostor je odgovorila, da z vso skrbnostjo obravnava vsako prejeto obvestilo ali lastno opazanje glede nepravilnosti pri ravnanju z materiali in odpadki, ki vsebujejo azbest. Zagotovila je, da bo prav tako v skladu s prioriteta obravnave prijav obravnavala primer, na katerega opozarja bralka.

Z inšpekcije so pojasnili še, da morajo ljudje pri odstranjevanju materialov, ki vsebujejo azbest, ravnati v skladu z uredbo o ravnanju z odpadki, ki vsebujejo azbest, in uredbo o pogojih, pod katerimi se lahko pri rekonstrukciji ali odstranitvi objektov in pri vzdrževalnih delih na objektih, instalacijah ali napravah odstranjujejo materiali, ki vsebujejo azbest. Vse to seveda zato, da preprečijo oz. zmanjšajo emisije azbestnih vlaken v okolje. »V navedenih uredbah so določene obveznosti za povzročitelje azbestnih odpadkov, torej za osebe, katerih delovanje ali dejavnost povzroča nastajanje azbestnih odpadkov. Prav tako pa tudi za osebe, ki naročijo **graditev** objekta, pri katerem nastajajo azbestni odpadki zaradi rekonstrukcije ali odstranitve objekta, v katerem so vgrajeni materiali, ki vsebujejo azbest, ali izvajajo vzdrževalna in druga gradbena dela na objektih, instalacijah ali napravah, pri katerih se odstranjujejo materiali, ki vsebujejo azbest. Vsekakor pa je za pravilno ravnanje z odpadki v prvi vrsti odgovoren lastnik ali upravljavac objekta ali zemljišča, kjer so ti odpadki,« so še sporočili z inšpekcije.

M. Bezek Jakše

Gradbeni inženirji ne smejo voditi gradnje trgovin

D [dnevnik.si/1042889078/lokalno/ljubljana/gradbeni-inzenirji-ne-smejo-voditi-gradnje-trgovin](https://www.dnevnik.si/1042889078/lokalno/ljubljana/gradbeni-inzenirji-ne-smejo-voditi-gradnje-trgovin)



Enako kot pri projektu nakupovalnega središča Ikea vodja projekta ni smel biti gradbeni inženir, je okoljsko ministrstvo tudi pri projektu Bežigrajski športni park zahtevalo, da je kot vodja podpisan arhitekt. (Foto: Luka Cjuha)

Medtem ko je družba Ikea čakala na gradbeno dovoljenje, ki bi dalo zeleno luč za začetek gradnje prvega nakupovalnega središča Ikea v Sloveniji, je dobila zahtevo ministrstva za okolje in prostor, da mora vlogo za gradbeno dovoljenje dopolniti. In sicer je ministrstvo naložilo, naj za odgovornega vodjo projekta imenuje pooblaščenega arhitekta. Kot vodja projekta je projektantsko podjetje Elea iC imenovalo pooblaščenega gradbenega inženirja **Angela Žigona**, sicer generalnega direktorja družbe Elea iC.

Žigona je zahteva ministrstva, ki odloča o izdaji gradbenega dovoljenja, šokirala. »S projektiranjem se ukvarjam od začetka svoje kariere, več kot 25 let. O projektih, projektiranju, gradnji, postopkih, tehničnih zahtevah, urejanju prostora, oblikah in drugem pač vem veliko. Kljub temu ne morem biti vodja projekta. Moj sin, ki po drugi strani na primer končuje študij arhitekture, pa bo lahko čez dve ali tri leta vodil tak projekt. Kje je tu zdrava pamet, pragmatizem in stroka?« se je čudil Žigon. Čeprav se mu zahteva ministrstva ne zdi smiselna, so bili v Elei iC primorani zamenjati vodjo projekta. »Sicer bi se naše podjetje soočilo s hudimi posledicami,« je dejal Žigon.

Ugovarjanje zahtevi ministrstva bi navsezadnje podaljšalo postopek pridobivanja gradbenega dovoljenja, česar si Elea že zaradi svojega naročnika, Ikee, ne more privoščiti. »Da bi postopek izdaje dovoljenj uspešno sklenili, z ministrstvom še naprej ostajamo v stiku in konstruktivno sodelujemo,« so bili spravipljivi v Ikei. Dodali so, da naj bi v kratkem z Mestno občino Ljubljana sklenili pogodbo o komunalnem opremljanju, ki je prav tako pomembna za izdajo gradbenega dovoljenja.

Zbornica zahteva umik Prijonove razlage

Žigon vzrokov za ta zaplet ne pripisuje novemu **gradbenemu zakonu**, temveč razlagi **gradbenega zakona**, ki jo je, tako Žigon, pripravil državni sekretar in nekdanji predsednik zbornice arhitektov Aleš Prijon. Ta razlaga naj bi določila, da mora biti v dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja za stavbe kot vodja projekta naveden arhitekt. Na ministrstvu za okolje in prostor pa pravijo, da je trgovski objekt po namenu stavba v javni rabi, in pri takšnih stavbah (kot tudi pri vizualno izpostavljenih objektih) se za vodjo projekta določi arhitekt. »Določitev pooblaščenega arhitekta kot vodje projekta je v konkretnem postopku v javnem interesu, saj je arhitektura kot kultura v **gradbenem zakonu** navedena kot eden od izrecno navedenih ciljev javnega interesa, znanja za doseganje javnega interesa s področja arhitekture pa se pridobivajo v izobraževalnem programu s področja arhitekture,« so svoje stališče obrazložili na ministrstvu.

V spor se je vpletla tudi **Inženirska zbornica Slovenije**, ki je Prijonu konec maja poslal dopis. V njem opozarja, da avtentično razlago posameznega zakona lahko sprejme le državni zbor in da »ne obstajajo nikakršni utemeljeni razlogi, da teh nalog pooblaščen inženirji ne bi mogli in smeli opravljati še naprej, zato predstavlja stališče ministrstva za okolje in prostor v tem delu neutemeljeno poseganje v pridobljene pravice, ki ima za posledico tudi odškodninsko odgovornost«. Zbornica je ministrstvo pozvala, naj popravi sporno razlago ali pa jo v celoti umakne.

Pečečnik z drugim vodjo projekta

Kot je pojasnil Žigon, je tudi Bežigraski športni park, družba, ki jo vodi poslovnež Jože Pečečnik, naletel na podobno težavo kot Ikea. Tudi od Bežigraskega športnega parka je okoljsko ministrstvo zahtevalo, da univerzitetnega diplomiranega inženirja gradnje Andreja Pogačnika (prav tako iz Elea iC) na mestu odgovornega vodje zamenja arhitekt, je povedal Žigon. Pogačnik je zaradi tega zapleta na upravnem sodišču sprožil tožbo proti ministrstvu.

V dokazilo, da so bili v preteklosti gradbeni inženirji lahko vodje projektov, je Žigon posredoval dokumente, ki dokazujejo, da sta bila bodisi on bodisi sodelavec Pogačnik odgovorna vodja denimo pri gradnji nakupovalnega centra Lidl, pri dozidavi bežigraske enote Zdravstvenega doma Ljubljana, pri prenovi upravne stavbe DARS, rekonstrukciji Hale Tivoli ter rekonstrukciji in dozidavi protokolarno-prireditvene dvorane v cerkvi svetega Frančiška Asiškega v Kopru. Na ministrstvu zagotavljajo, da so gradbeni inženirji še vedno lahko vodje projektov, ko gre na primer za objekte z zapleteno konstrukcijo, pri industrijskih stavbah, nestanovanjskih kmetijskih stavbah ter pri rekonstrukcijah in odstranitvah stavb.

Šumijevo vlogo za spremembo rešujejo od maja 2018

Domnevno naj bi tudi družba Šumijev kvart imela težave s spreminjanjem gradbenega dovoljenja za poslovno-stanovanjski objekt Šumi. Direktor družbe Miha Gostiša je potrdil, da še vedno čakajo na spremembo, čeprav so zanjo zaprosili že pred enim letom. "Problem je prezasedenost upravnih organov, ki imajo nerazumno dolge roke za reševanje vlog," je povedal Gostiša. Šumijev kvart sicer ima pravnomočno gradbeno dovoljenje, vendar za starejši projekt, ki je imel drugačen uvoz v parkirno hišo in pisarne namesto hotelskih sob. Odgovorni vodja projekta je že od vsega začetka arhitekt, zato težav, kot jih ima Ikea, niso imeli. Vseeno pa Gostiša meni, da bi "zakonodaja morala biti bolj dorečena, postopki izdaje gradbenih dovoljenj pa bi morali potekati bistveno hitreje".

Največ bi zaposlovali gradbinci

Primorske novice

SREDA, 12. JUNIJ 2019 OB 06:00

Kdor išče službo v **gradbeništvu**, jo bo po vsej verjetnosti hitro našel. Prav iz gradbenih podjetij namreč prihajajo najmočnejše zaposlitvene namere, za tretje četrletje letos napovedujejo 29-odstotni skok zaposlitev. Tudi sicer so zaposlitvene namere slovenskih delodajalcev za tretje četrletje najmočnejše v zadnjih dveh letih, kaže raziskava družbe Manpower.