

Zbirka medijskih objav

INŽENIRSKA ZBORNICA SLOVENIJE,
za obdobje 26. 8. 2019

Število objav: 7

Internet: 5

Tisk: 2

Spremljane teme:

Inženirska dejavnost, ...: 0

Inženirska zbornica ...: 0

Barbara Škraba Flis: 0

Gradbeni zakon: 5

Zakon o ... načrtovanju: 0

Zakon o ... arhitektih: 0

Gradbena parcela: 0

Evidenca stavbnih zemljišč: 0

Svetovni gradbeni forum 2019: 0

Gradbeništvo, graditev: 2

Internet	Naslov	Glavni ukrepi stanovanjske politike v prenovljenem zakonu (tema)		
Zaporedna št. 1	Medij; Doseg	Sta.si; 520.000, Slovenija		
	Rubrika, Datum	Slovensko gospodarstvo; 25. 8. 2019		
Stran v zbirki: 5	Avtor	STA		
	Teme	Gradbeni zakon		
Povzetek	...so STA povedali na ministrstvu. Javno obravnavo so lani napovedovali za začetek letošnjega leta, a so nato prednost dobile spremembe lani prenovljene gradbeno-prostorske zakonodaje . Stroškovna najemnina Glavni ukrep novega stanovanjskega zakona po navedbah ministrstva predstavlja sprememba neprofitne najemnine v stroškovno. " Neprofitna...			

Internet	Naslov	(intervju) Doslej zamolčano: kljub prepovedi nekateri hranijo nevarne odpadke še od 2017		
Zaporedna št. 2	Medij; Doseg	Finance.si; 115.666, Slovenija		
	Rubrika, Datum	Novice; 25. 8. 2019		
Stran v zbirki: 22	Avtor	Borut Hočevnar		
	Teme	Gradbeni zakon		
Povzetek	...varstvom, okoljevarstvom. Vsi so pritrdili, da sodi bazen v sklop opremljanja nadgradnje požarnega sistema, ki se šteje med vzdrževalna dela po novem gradbenem zakonu in zato gradbenega dovoljenja ne potrebujemo. Zato druge različice nismo iskali. Zakaj ste se sploh odločili za gradnjo takšnega bazena? Takoj po požaru...			

Tisk	Naslov	Začetek gradnje, začetek pravih težav		
Zaporedna št. 3	Medij; Doseg	Finance; 80.900, Slovenija	Stran: 24	Površina: 892 cm ²
	Rubrika, Datum	Zadnja stran; 26. 8. 2019		
Stran v zbirki: 25	Avtor	Miloš Milač		
	Teme	Gradbeništvo, graditev		
Povzetek	KAKO MILOŠ GRADI HIŠO, 4. DEL Začetek gradnje, začetek pravih težav Začetek gradnje je prinesel začetek težav, ki so se kar kopičile; kako smo jih reševali, kako pomembno je imeti dobrega nadzornika in katera so znamenja, ki opozarjajo, daje izvajalec v težavah Q MILOŠ MIL AČ milos.milac@finance.si			

Internet	Naslov	(intervju) Doslej zamolčano: kljub prepovedi nekateri hranijo nevarne odpadke še od 2017		
Zaporedna št. 4	Medij; Doseg	Times.si; 61.010, Slovenija		
	Rubrika, Datum	Ostalo; 25. 8. 2019		
Stran v zbirki: 42	Avtor	Borut Hočevnar		
	Teme	Gradbeni zakon		
Povzetek	...varstvom, okoljevarstvom. Vsi so pritrdili, da sodi bazen v sklop opremljanja nadgradnje požarnega sistema, ki se šteje med vzdrževalna dela po novem gradbenem zakonu in zato gradbenega dovoljenja ne potrebujemo. Zato druge različice nismo iskali. Zakaj ste se sploh odločili za gradnjo takšnega bazena? Takoj po požaru...			

Tisk	Naslov	GRADI SE BREZ ZAPLETOV, PRVI BLOK DOKONČAN ŽE DECEMBRA		
Zaporedna št. 5	Medij; Doseg	Večer - Kvadrati; 46.000, Slovenija	Stran: 18	Površina: 1.793 cm ²
	Rubrika, Datum	Priloga Kvadrati; 26. 8. 2019		
Stran v zbirki: 47	Avtor	Sanja Verovnik		
	Teme	Gradbeništvo, graditev		
Povzetek	...okolici mesta pod Pohorjem se gradijo predvsem hiše v Limbušu, Dupleku, Pernici... Nova stanovanjska soseskaje denimo nastala v Pernici, kjer je podjetje Gradbeništvo Petelin zgradilo 22 hiš dvojčkov. Melita Petelin, direktorica omenjenega podjetja in nepremičninskega podjetja Inter nepremičnine, je pojasnila, da bodo...			

Internet	Naslov	PRIHAJA NOVI STANOVANJSKI ZAKON: Med drugim prinaša državne garancije za posojila		
Zaporedna št. 6	Medij; Doseg	Regionalgoriska.si; , Slovenija		
	Rubrika, Datum	ostalo; 25. 8. 2019		
Stran v zbirki: 54	Avtor	E. B.		
	Teme	Gradbeni zakon		
Povzetek	...so STA povedali na ministrstvu. Javno obravnavo so lani napovedovali za začetek letošnjega leta, a so nato prednost dobile spremembe lani prenovljene gradbeno-prostorske zakonodaje . Stroškovna najemnina Glavni ukrep novega stanovanjskega zakona po navedbah ministrstva predstavlja sprememba neprofitne najemnine v stroškovno. " Neprofitna...			

Internet	Naslov	PRIHAJA NOVI STANOVANJSKI ZAKON: Med drugim prinaša državne garancije za posojila		
Zaporedna št. 7	Medij; Doseg	Regionalobala.si; , Slovenija		
	Rubrika, Datum	Ostalo; 25. 8. 2019		
Stran v zbirki: 61	Avtor	E. B.		
	Teme	Gradbeni zakon		
Povzetek	...so STA povedali na ministrstvu. Javno obravnavo so lani napovedovali za začetek letošnjega leta, a so nato prednost dobile spremembe lani prenovljene gradbeno-prostorske zakonodaje . Stroškovna najemnina Glavni ukrep novega stanovanjskega zakona po navedbah ministrstva predstavlja sprememba neprofitne najemnine v stroškovno. " Neprofitna...			

Glavni ukrepi stanovanjske politike v prenovljenem zakonu (tema)

Novi stanovanjski zakon, katerega osnutek bo po napovedih resornega ministrstva v javni obravnavi jeseni, naj bi prinesel dolgo napovedovano zamenjavo neprofitne najemnine s stroškovno ter med drugim še državne garancije za stanovanjska posojila, javno najemniško službo in spremembe pri soglasjih v večstanovanjskih stavbah.

"Priprava novega stanovanjskega zakona, v okviru katerega so predvideni ukrepi za vzpostavitev pogojev za gradnjo javnih najemnih stanovanj ter spremembe pri upravljanju večstanovanjskih stavb, je primarna aktivnost ministrstva za okolje in prostor na področju reševanja stanovanjske problematike. Osnutek bo v javno obravnavo posredovan predvidoma jeseni letos," so **STA** povedali na ministrstvu.

Javno obravnavo so lani napovedovali za začetek letošnjega leta, a so nato prednost dobile spremembe lani prenovljene **gradbeno-prostorske zakonodaje**.

Stroškovna najemnina

Glavni ukrep novega stanovanjskega zakona po navedbah ministrstva predstavlja sprememba neprofitne najemnine v stroškovno. "Neprofitna najemnina je zaradi nerevalorizacije točke za določitev vrednosti stanovanja že leta prenizka in ne dosega ravni stroškovne najemnine, ki bi stanovanjskim skladom omogočala vsaj ohranitev obsega fonda javnih najemnih stanovanj," pravi ministrstvo.

Novi sistem - v katerem bodo predvidoma sedanji sistem neprofitne najemnine in subvencij zamenjal s sistemom stroškovne najemnine in stanovanjskega dodatka - naj bi tako skladom zagotovil dovolj sredstev za vzdrževanje fonda stanovanj.

Stroškovna najemnina bo višja od sedanje neprofitne, za kritje razlike pa bodo socialno ogroženi najemniki prejeli stanovanjski dodatek oz. subvencijo. "Zakonsko predvideno subvencioniranje najemnin bo zagotavljalo, da razlika med obstoječo neprofitno najemnino in bodočo stroškovno najemnino ne bo šla v breme socialno ogroženih najemnikov.

Predvidevamo, da se bo obseg proračunskih sredstev, namenjenih subvencioniranju najemnin, posledično sorazmerno povečal," pravi ministrstvo.

Koliko več sredstev bo potrebnih, še ni znano. Glede na izračune, ki jih je ministrstvo predstavilo na lanskem nepremičninskem posvetu v Portorožu, bi bilo po ocenah za lani k okoli 20 milijonom evrov obstoječih subvencij dodati še okoli 21 milijonov evrov.

Z državnim jamstvom do stanovanjskega posojila tudi prekarci

Dajanje jamstev bankam za obveznosti iz kreditov fizičnih oseb, ki prvič rešujejo svoje stanovanjsko vprašanje, že ureja zakon o jamstveni shemi **RS** za fizične osebe, stanovanjski zakon pa bo predvidoma uvedel možnost državnega jamstva za stanovanjska posojila tudi tistim, ki zaradi oblike zaposlitve oz. višine dohodka ne morejo samostojno najeti posojila - na primer mladi, mlade družine in prekarno zaposleni.

Vlogo poroka bo prevzel Stanovanjski sklad **RS**, ki bo v primeru upravičenčeve nezmožnosti odplačevanja kredita prevzel odplačevanje dolga in lastništvo nad stanovanjem, pri čemer pa bo upravičencu omogočil nadaljnje bivanje v stanovanju - v najemnem razmerju s stroškovno najemnino za nedoločen čas. Po prenehanju najemnega razmerja bo sklad stanovanje vključil v svoj fond javnih najemnih stanovanj.

Ministrstvo še pravi, da bodo za pridobivanje lastniških stanovanj za mlade družine v sodelovanju z republiškim skladom in občinskimi stanovanjskimi skladi preverili tudi možnosti oblikovanja ponudb za postopni odkup javnega najemnega stanovanja, pri čemer bodo skladi zavezani, da vsako prodano stanovanje nadomestijo z novim javnim najemnim stanovanjem.

Javna služba za najemniško upravljanje

Predvidena je ustanovitev javne službe za najemniško upravljanje, ki bo imela vlogo posrednika, upravitelja in vzdrževalca najemnih stanovanj. "Lastnike bo razbremenila vseh poslov in tveganj, povezanih z oddajo stanovanj, dolgoročno pa jim bo zagotavljala prejemanje rednih dohodkov, s čimer se bodo za oddajo stanovanj lahko odločili tudi tisti, ki imajo sedaj zadržke, posledično pa bo prišlo do zapolnitve praznih zasebnih stanovanj," menijo na ministrstvu.

Tovrstno javno službo predvideva nacionalni stanovanjski program 2015-2020, kjer je predvideno, da bo delovala v okviru Stanovanjskega sklada **RS**, lastnike stanovanj pa bi k vključitvi v shemo spodbujali z davčnimi olajšavami.

Za gradnjo stanovanj višje zadolževanje stanovanjskih skladov

Zakon bo predvidoma republiškem in občinskim stanovanjskim skladom omogočil višjo stopnjo zadolževanja, "s čimer se bo skladom zagotovilo zadostna sredstva za začetne investicije v pridobivanje novih javnih najemnih stanovanj".

Podrobnosti na ministrstvu zaenkrat ne razkrivajo, ker so določbe posameznih členov še v usklajevanju. Dodatno zadolževanje skladov je sicer omogočila že novela stanovanjskega zakona, sprejeta maja 2017, in sicer se lahko

republiški stanovanjski sklad poleg zadolžitve v višini 10 odstotkov namenskega premoženja sklada, kar je določal prejšnji zakon, zadolži še za 20 odstotkov vrednosti tega premoženja, občinski skladi pa se lahko pri republiškem skladu zadolžijo v višini 10 odstotkov svojega namenskega premoženja.

Spremembe pri upravljanju večstanovanjskih stavb

Novi zakon bo prinesel tudi spremembe glede upravljanja večstanovanjskih stavb. Kot so povedali na ministrstvu, se bodo spremembe nanašale na višino potrebnih soglasij za opravljanje dejavnosti v delu stanovanja, vzpostavitev enotnega javnega registra upravnikov, ki bo konstitutiven, določitev časovnega mandata za upravnika večstanovanjskih stavb, večji nadzor nad razpolaganjem s sredstvi rezervnega sklada in razširitev pristojnosti stanovanjske inšpekcije.

Določbe o upravljanju bodo veljale tudi v dvostanovanjskih stavbah, stavbah z oskrbovanimi stanovanji in v vseh stavbah z vzpostavljeno dejansko etažno lastnino, pri čemer bo zakon definiral pojem dejanske etažne lastnine, pravijo na ministrstvu.

Konkretnije o novostih ne govorijo. Ministrstvo je na lanskem nepremičninskem posvetu v Portorožu med drugim povedalo, da razmišljajo o predlogih, da bi pogodba med etažnimi lastniki in upravnikom veljala pet let, da bi moral upravnik za vsako stavbo, ki jo upravlja, odpreti ločen fiduciarni račun za rezervni sklad in da se obratovalni stroški ne bi več delili po številu oseb, ampak po površini in številu posameznih delov.

Glede soglasij so takrat med drugim napovedali, da bi bilo za najemanje posojil iz rezervnega sklada še naprej potrebno 100-odstotno soglasje etažnih lastnikov, da za opravljanje mirne dejavnosti v delu stanovanja ne bi bilo potrebno soglasje drugih etažnih lastnikov, za opravljanje moteče, hrupne dejavnosti v delu stanovanja pa 75-odstotno soglasje.

Medtem ko je sedaj za izboljšave (npr. vgraditev novih naprav ali instalacij) potrebno 75-odstotno soglasje lastnikov, bi glede na takratne napovedi ministrstva po novem to sodilo pod redno upravljanje in bi bilo potrebno 50-odstotno soglasje. Pri tem bi v primeru enega lastnika z več kot 50-odstotnim deležem manjšinskim lastnikom omogočili sodno varstvo.

(intervju) Doslej zamolčano: kljub prepovedi nekateri hranijo nevarne odpadke še od 2017

Čas branja: 13 min

0

25.08.2019 23:00

Če bi bilo dovolj zmogljivosti za odstranitev nevarnih odpadkov, ponekod takšnih odpadkov ne bi hranili dlje, kot je dovoljeno. Vendar pa o tem nihče ne govori, zatrjuje direktor Kemisa Boštjan Šimenc.



BORUT HOČEVAR



Boštjan Šimenc, Kemis: Pri odstranjevanju nevarnih odpadkih je Slovenija 90-odstotno odvisna od tujine.

Foto: Borut Hočevar

Več iz teme:

[okolje >](#)[odpadki >](#)[Kemis >](#)[Simon Zajc >](#)[Boštjan Šimenc >](#)[Sistema >](#)[Aleš Jug >](#)[Natura 2000 >](#)[Gospodarska zbornica... >](#)

Kaj bo s **Kemisom**, ki po sklepu gradbene inšpekcije ne sme niti začasno prevzemati odpadkov? Ali ima prav okoljski minister **Simon Zajc**, ki pravi, da še nekaj mesecev ne bo težav z nevarnimi odpadki? Odgovarja **Boštjan Šimenc**, direktor Kemisa.



Foto: Borut Hočevar

Spomnimo najprej, kakšno odločbo ste v Kemisu prejeli v zadnjih dneh.

Dobili smo sklep gradbene inšpekcije na našo vlogo za zadržanje izvajanja odločbe gradbene inšpekcije v točki, ki nam prepoveduje delovanje. Z vlogo smo želeli preprečiti, da ne bi nastala gospodarska škoda za nas in za druga podjetja. Gradbena inšpekcija je vlogo zavrnila, v četrtek smo se pritožili na ta sklep, o pritožbi bodo odločali na pristojnem ministrstvu. Ko smo vložili vlogo za zadržanje izvajanja odločbe, smo vložili tudi pritožbo na odločbo, kar pa rešuje ministrstvo za okolje. Rešeno naj bi bilo v roku do dveh mesecev. Stranka v postopku je občina, vse dokumente vročamo njim, potem oni povedo svoje in šele potem se odloča.

Zdaj torej še ne vemo, ali bo vaša stavba opredeljena kot črna gradnja.

Ne, tega ne vemo. Predmet sklepa, ki smo ga dobili v četrtek, ni bilo vprašanje, ali je stavba črna gradnja. To rešuje ministrstvo za okolje.



Foto: Borut Hočevnar

Kaj natanko naj bi bilo zgrajeno na črno? Lovilnik požarne vode ali še kaj?

Nekateri mediji so poročali o lovilniku, pravilno pa je bazen za gasilno vodo. To ni voda, ki nastane ob gašenju ampak voda za gašenje. V bazenu je štiristo kubikov čiste vode, ki se uporabi v primeru požara, ko se sproži samodejna gasilna naprava. Hidrantni sistemi ne priskrbijo take količine vode v tako kratkem času.

Je torej sporen samo ta bazen?

Samo ta bazen je po njihovem mnenju črna gradnja. Odločba pa je napisana tako, da so zato črna gradnja vsi trije objekti. Iz leta 2008 imamo gradbeno dovoljenje za osnovno stavbo. Leta 2010 smo dobili dokončno uporabno dovoljenje. Leta 2017 je bilo izdano gradbeno dovoljenje za nadstrešnico. Po sanaciji smo vložili na upravno enoto vlogo za uporabno dovoljenje. Bazn z avtomatsko gasilno napravo pa je obravnavan kot objekt C. V odločbi so zapisani trije objekti, v izreku pa je napisano, da je to en objekt in zato je celota črna gradnja.



Foto: Borut Hočevár

Zatrjujete, da je gradnjo bazena ves čas spremljala gradbena inšpektorica.

Potem ko je bil bazen že postavljen, smo imeli tri inšpekcijske preglede. Pregledi so bili oktobra 2018, februarja 2019 in julija 2019.

Je bila inšpekcija obveščena, ko ste se lotili izgradnje bazena?

Bazen smo začeli delati septembra 2018. Inšpektorica je bila tu en mesec po tistem, ko smo bazen vgrajevali.

Je bil bazen ob njenem obisku končan?

Betonski del je bil postavljen, inštalacijski pa še ni bil končan.



Foto: Borut Hočevár

Informacije o morebitni črni gradnji so prihajala od strani občine in civilne iniciative. Se vam zdaj zdi, da ste jim namenili dovolj pozornosti?

Zagovarjali smo stališče, da je to nujna gradnja. Pridobili smo pravna mnenja in tudi mnenja strokovnjakov, ki se ukvarjajo s statiko, požarnim varstvom, okoljevarstvom. Vsi so pritrdili, da sodi bazen v sklop opremljanja nadgradnje požarnega sistema, ki se šteje

med vzdrževalna dela po novem **gradbenem zakonu** in zato gradbenega dovoljenja ne potrebujemo. Zato druge različice nismo iskali.

Zakaj ste se sploh odločili za gradnjo takšnega bazena?

Takoj po požaru je bila sprejeta odločitev, da je treba požarno varovanje nadgraditi. Zgodili so se tudi drugi požari, iz ZDA in Kanade pa smo dobili podatke, po katerih število požarov v predelovalnicah odpadkov raste za po 25 odstotkov na leto. Po mojem mnenju so požar omejile dodatne požarne stene. Od projektantov smo izrecno zahtevali, da jih vključijo, projektirajo dodatne požarne sektorje in dodatne požarne zidove. Med pogovori s projektanti požarnih sistemov je bilo rečeno, da je treba vgraditi samodejno gasilno napravo.



Foto: Borut Hočevnar

Kakšno gasilno napravo?

Sprva nismo želeli postaviti bazena, investicijsko je to velik zalogaj. **Sistemi** za gašenje so različni, nekateri so na težko peno, drugi, na vodno meglo, porabijo bistveno manj vode in ne potrebujejo bazena, niso pa primerni za tak objekt, kot je naš. Naš objekt je

delno odprt, ima prepih, vodna megla pa ni učinkovita za tak spekter snovi. Vodna megla je namenjena zaprtemu prostoru in razmeroma omejeni količini gorljivih materialov.

Strokovni predlog je pripravil dr. Jug, sodelovali smo z mag. Glavnikom, ki je delal revizijo požarnih projektov. Sklenili smo, da je treba izbrati težko peno. Zanj potrebujemo določeno količino vode. Kje naj jo dobimo? Edina rešitev je bil bazen, ker hidrantni sistemi tega ne omogočajo. Potoka pa ne moremo zaježiti, ker je pretok bistveno premajhen in preveč neenakomeren. Ostal je samo bazen. Potem smo se odločali, kam postaviti bazen, v nadzemne ali podzemne cisterne. Medtem je bil sprejet nov **gradbeni zakon**. Naši pravniki so ga razumeli tako, da so to nujna vzdrževalna dela za povečanje požarne varnosti, za ohranjanje vrednosti objekta, ki mora slediti novim standardom. Bazen je del celotnega sistema za gašenje. To so bila naša izhodišča. To smo povedali inšpektorici.

Ste ji povedali že kot izhodišče?

Ja, na podlagi tega smo se odločili, da postavimo bazen in črpalko za vodo.

Omenili ste Juga in Glavnika. Lahko poveste kaj več o njiju?

Dr. **Aleš Jug** je profesor na eni od ameriških fakultet. Ukvarja se s požarnim varstvom, dejaven je v slovenski gasilski zvezi in znan med protipožarnimi strokovnjaki. Vključili smo ga, ker živi večino časa v ZDA in ima drugačen pogled na to tehnologijo. Naš objekt je edini v Sloveniji, ki je opremljen s takimi sistemi. Od naših projektantov je težko pričakovati, da bodo poznali tehnologijo, s katero se ne srečujejo. Običajno projektirajo proizvodne hale, v katerih je spekter snovi, ki ni primerljiv z našim. V ZDA in Kanadi je takih centrov bistveno več, poleg tega je tam drugačna varnostna kultura. Dr. Jug je prišel z drugačnimi idejami in nekatere tudi podal. Nekatere so del nadgradnje sistema protipožarne zaščite, o kateri razmišljamo.

Mag. Glavnik pa je eden od štirih revidentov požarne varnosti v Sloveniji. Zanj smo se odločili, čeprav revizija projektne dokumentacije ni zahtevana. Izvedli smo namreč revizijo požarne varnosti in vseh projektov, povezanih s požarnim varstvom.



Foto: Borut Hočevár

Bi bilo izlitje v potok Tojnica manjše, če bi imeli takšen bazen že pred požarom?

Če bi imeli bazen pred požarom, bi gasili s težko peno. Porabili bi bistveno manj vode in do izlitja ne bi prišlo. Bazeni so zadrževalniki vode in ima z izlitjem vode v Tojnico samo posredno zvezo. Voda ne bo tekla v bazen, ampak se bo od tam črpala za gašenje.

Lahko ocenite, koliko časa bi trajalo pridobivanje gradbenega dovoljenja za bazen?

Ker bi gradbeno dovoljenje izdajala upravna enota, mislim, da bi trajalo nekaj let. Zelo špekuliram. Na koncu bi bili stranke v postopku vsi. Nekatere civilne iniciative nam

vneprej nasprotujejo in se nočejo z nami niti pogovarjati. Zato močno dvomim, da bi prišli do gradbenega dovoljenja v kratkem obdobju.



Foto: Borut Hočevár

V celotno obnovo po požaru ste vložili 6,5 milijona evrov. Mar ne bi bilo ceneje postaviti povsem nov objekt na drugi lokaciji?

Druge lokacije ni. Vemo, kakšen je v Sloveniji odnos. Slišimo, da so v dveh občinah izrazili pripravljenost za sežigalnico, a ko bo prišlo do realizacije, se bodo pojavile civilne iniciative, ki nasprotujejo a priori. Zelo velikokrat je nasprotovanje utemeljeno, pogosto pa se zaplete že zaradi prepričanja, da je treba nečemu nasprotovati.

V zadnjem času ni bila narejena na novo in tudi ne razširjena nobena naprava za ravnanje z odpadki. Samo zapirajo se, ker jih nihče ne želi v svoji bližini. V Sloveniji je zelo malo primernih lokacij, lahko sta tam **Natura 2000** ali vodovarstveno območje, ali pa občinski prostorski akti prepovedujejo ravnanje z odpadki ali nevarnimi snovmi.

Postopki za prestavitev takšnega obrata trajajo tako dolgo, da podjetja ni več. Kemis prestavitve ne bi preživel.

Bi obrat za ravnanje z nevarnimi odpadki sodil v bližino sežigalnice? Bi to olajšalo delo?

Center za ravnanje z nevarnimi odpadki je lahko v bližini sežigalnice, a to ne pomaga veliko. Dvomim, da bomo imeli v Sloveniji kdaj sežigalnico, kjer bi kurili vse nevarne odpadke. Sežigalnica na Dunaju ima zelo širok spekter odstranjevanja odpadkov, a vsega tudi tam ne morejo odstraniti. Vprašanje je, koliko je sežigalnica pripravljena vložiti v čiščenje. Strošek sežiga je razmeroma nizek v primerjavi s stroškom čiščenja dimnih plinov. Centri za zbiranje in pripravo odpadkov morajo biti razpršeni zaradi stroškov transporta. V bližini sežigalnice pa center ni smiseln; potem naj sežigalnica opravi sama vse od osnovne priprave do sežiga.



*Po odredbi okoljske inšpekcije, da Kemis na Vrhniki ne more več sprejemati odpadkov, so razmere obvladljive nekaj mesecev, je zagotovil minister za okolje Simon Zajc. Več v članku **Kako rešujejo zaplete z odvozom nevarnih odpadkov**.*

V zadnjih dneh smo slišali dve zelo različni trditvi. Okoljski minister je rekel, da lahko brez obrata za ravnanje z nevarnimi odpadki razmeroma normalno zdržimo nekaj mesecev, na Gospodarski zbornici Slovenije pa so

zatrđili, da v gospodarstvu že občutijo težave, čeprav sta od sklepa gradbene inšpekcije minila šele dva tedna. Laikom se je težko, odločiti, kdo ima prav.

Verjamem, da je minister govoril na osnovi podatkov, ki jih je dobil. S tega zornega kota je verjetno bolj verodostojen kot nekdo, ki mu je bilo odvzeto dovoljenje in se zdaj 'brani'. Leta 2017 so se odpadki kopičili. Ne vem, ali se je pri naši konkurenci kaj spremenilo. Kolikor vem, je minister dobil informacijo o prevzemu samo od enega ponudnika. Vsi manjši so rekli, da so polni.

Manjši zbiralci večinoma ne vozijo v tujino, ampak večinoma pripeljejo odpadke k nam ali k naši konkurenci in mi pripravimo odpadke za odvoz v tujino.

Vsi imamo omejena dovoljenja. Mi imamo dovoljenje za 35 tisoč ton predelave odpadkov na leto in dovoljenje, da na leto zberemo 45 tisoč ton odpadkov. Pred požarom smo zbrali 34 tisoč ton odpadkov na leto. Obdelali smo jih okoli 25 tisoč ton. Imeli smo še za deset tisoč ton prostih zmogljivosti.

V prvih sedmih mesecih letošnjega leta smo kot zbiralci poskrbeli za 15 tisoč ton odpadkov. Večino smo jih obdelali. Minister je rekel, da lahko poskrbijo za 13 tisoč ton v nekaj mesecih. To pomeni, da bi zbiralec, ki bi pobral toliko odpadkov v pol leta, moral imeti prostih zmogljivosti za okoli 26 tisoč ton na leto. Vsi pa imamo omejena skladišča, trenutne zmogljivosti in letni pretok. Naših skladišč je za 1.400 ton, toliko imamo lahko zalog v nekem trenutku. Od januarja, odkar delamo, smo imeli največje zaloge 840 ton. V tujini imamo zmogljivosti za 30 tisoč ton. Prepričan sem, da bi naš tekmeč že zdaj prevzemal več odpadkov, če bi imel v tujini možnost za njihovo odstranitev.



*Generalna direktorica Gospodarske zbornice Slovenije **Sonja Smuc** in direktor Zbornice komunalnega gospodarstva pri GZS **Sebastijan Zupanc** sta zatrdila, da imajo v komunalnih podjetjih težave z odvozom nevarnih odpadkov. Več v članku **GZS in Kemis: ni res, kar trdi minister Zajc**.*

Kot smo razumeli, lahko Saubermacher poskrbi za odpadke, sicer ne takoj, pač pa potrebuje nekaj časa, da se organizira.

Mar do takrat ne bo težav z odpadki?

Nekaj mesecev lahko preživimo, je rekel minister.

To pomeni, da se odpadki kopičijo pri povzročiteljih. Če je to preživetje, v redu, a na koncu bo treba te odpadke odstraniti. Dokler ne bo nekdo dobil dovoljenja zunaj, bodo odpadki nekje čakali.

Leta 2017 so se odpadki kopičili. Če bi bila možnost, da jih odpeljejo, letos januarja, ko smo spet prišli na trg, takratnih odpadkov ne bi bilo. Ne bi bilo zalog. Bile pa so, a tega noče nihče povedati. Ker bi imel težave z inšpekcijskimi službami. Prekršek je, če je nekdo skladiščil odpadke od leta 2017 do 2019. Odpadke lahko skladiščiš največ eno leto, razen tistih, ki so prevzeti za predelavo. Pritiskali so na nas: 'Zdaj ste začeli, prevzemite!' Vendar nismo mogli prevzeti vsega, morali smo zadrževati, sicer bi imeli v enem tednu polno skladišče. Odpadki, ki so ostali leta 2017, so še zdaj na zalogi pri povzročiteljih, vendar tega ne bo priznal nihče, ker je to prekršek.

Drugo dejstvo pa je, da smo imeli težave z odvozom odpadkov že pred požarom mi, Saubermacher in vsa naša konkurenca. V Sloveniji je bilo odpadkov več, kot smo jih

lahko odpeljali v tujino. Za nekatere vrste odpadkov je mogoče dobiti bistveno več terminov kot za druge. Pri takšnih odpadkih je konkurenca ostrejša. Za nekatere vrste odpadkov se vsi borimo. Za nekatere vrste odpadkov pa ni terminov za predajo. Že prej jih ni bilo, po požaru jih je bilo še manj in tudi letos je tako. Iščemo vrsto rešitev, tudi za odpadke, ki ne pomenijo velike količine.



Foto: Borut Hočevar

Del odpadkov pripeljete v center na Vrhniki in predelate, del pa jih odpeljete v tujino neposredno od povzročitelja. Kaj vključuje podatek o 15 tisoč tonah letos zbranih odpadkov?

Oboje. Neposredno odpeljemo 45 odstotkov odpadkov. Od 15 tisoč ton smo jih sem pripeljali osem tisoč ton.

Boste lahko neposreden odvoz v tujino opravljali tudi po odločbi inšpektorata?

V prvih sedmih mesecih po požaru smo neposredno peljali v tujino več kot 6.500 ton odpadkov. Potem smo odvoz zmanjševali zaradi težav s pridobivanjem terminov in s cenami. Zdajšnja odločba pa ne daje časovnega okvira, kdaj bi lahko začeli delati. Neposredni odvozi pomenijo za Kemis izgubo. Ni naša vizija, da opravljamo neposredne odvoze in posredništvo, mi smo zbiralec in obdelovalec odpadkov. Poskrbimo tudi za veliko število majhnih povzročiteljev, ki nimajo možnosti za neposreden odvoz. Neposredno odpeljemo odpadke, ki so že pripravljeni pri povzročitelju. Naš lastnik mora vedeti, koliko časa lahko traja izguba z neposrednim odvozom; če oceni, da je časovni okvir predolg, tega ne bo pokrival.

Za koliko bi morali podražiti neposredne odvoze, da bi se vam splačali?

O tem ni smiselno govoriti, ker bi bili nekonkurenčni. Konec koncev lahko to naredi vsako podjetje samo, če dobi termine v tujini.

Vi imate termine.

Mi imamo pogodbe s sežigalnicami. Povzročitelj v nekem trenutku nima odpadka, mi pa imamo center, kjer zberemo odpadke iz različnih virov. Neposredno dovoljenje namreč pomeni, da je treba odpadke odpeljati na določen dan. Ne moreš jih odpeljati dan prej ali dva dni kasneje. Poleg tega je treba poskrbeti, da so odpadki pripravljeni po zahtevah sežigalnice. Nekatere sežigalnice nekaterih parametrov ne sprejmejo in zavrnejo odpadek. Če pripelješ odpadek, ki ne ustreza merilom, si opraviš nelegalen transport. Ko dobimo odpadek, lahko opravimo analizo, in ga lahko usmerimo v sežigalnico, ki takšne odpadke sprejema. Za nekatere odpadke imamo pet različnih destinacij. Na Dunaju so zadnje čase pogoste tehnične okvare in takrat odpadke odpeljemo drugam. Cene odpadkov zelo nihajo, odvisno od tega, kako so odpadki pripravljeni.

In še: za neposreden odvoz ne potrebuješ strokovnega kadra, ampak samo urejaš papirje in opravljaš posredniške posle. Zaplete pa se, ko se sežigalnica ustavi. Imajo remonte, ne

delajo po dva meseca na leto.

Slovenske tekoče odpadke bi še lahko nekako odpeljali, trdnih pa nikakor ne, ker so vsi predpripravljeni. Treba jih je drobiti, mešati. Če jih pripelješ v sodu, se cena poveča za desetkrat. Če bi odpadke samo neposredno vozili v tujino, bi gospodarstvo doživelo kolaps, ker bi bili nekonkurenčni. Tujim lastnikom podjetij, na primer nemškimi, ni jasno, zakaj je ravnanje z odpadki v Sloveniji toliko dražje kot v Nemčiji.



Foto: Borut Hočevnar

Bi lahko podjetja v tujini prevzemala slovenske nevarne odpadke in jih pripravljala za sežig?

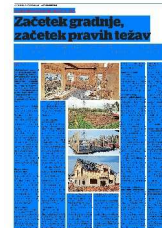
Čezmejni transport zbiralcev je prepovedan. Čez mejo je dovoljeno peljati odpadke samo na odstranitev ali predelavo.

Saj to bi bil prevoz na predelavo. Na tako, kot jo opravlja Kemis.

Tega ne poznamo, mislim pa, da je težava zaradi količine.

Je za gospodarstvo preveč tvegano, da sta v državi samo dva velika predelovalca nevarnih odpadkov. Zdaj smo odvisni od Saubermacherja, nekoč bi bili lahko od vas...

Hipotetično bi bili lahko tudi trije premalo. Za konkurenčnost bi lahko potrebovali štiri. Verjetno bi preživeli, odpadkov je ogromno in zmeraj bolj problematično so. Težave bodo, ko v tujini ne bo prostih zmogljivosti v sežigalnicah. Pri nevarnih odpadkih smo, govorim na pamet, 90-odstotno odvisni od tujine. Imamo zelo omejen obseg odstranjevanja in predelave nevarnih odpadkov v Sloveniji. V tujini ne odpirajo novih zmogljivosti, države so samozadostne, zapirajo pa se meje pri nevarnih in nenevarnih odpadkih. Na Poljskem so prepovedali uvoz, tudi mi smo tja vozili odpadke. Govori se, da bo Madžarska zaprla meje za uvoz muljev iz čistilnih naprav. Mislim, da se tja pelje večina slovenskih muljev. Kaj bomo naredili potem? To bo pomenilo težave tudi za lokalne skupnosti, ne samo za gospodarstvo. Večina centrov za zbiranje odpadkov ni urejena na ravni, primerni za zbiranje nevarnih odpadkov. Imajo zabojnik za nevarne snovi, vendar ne nadzirajo, kaj kdo prinese. Od zbirnih centrov dobimo spekter vsega, kar obstaja na svetu. To so težave, ki nas čakajo v prihodnosti. Ker Kemis ne dela, se ta prihodnost bliža zelo hitro.



KAKO MILOŠ GRADI HIŠO, 4. DEL

Začetek gradnje, začetek pravih težav

Začetek gradnje je prinesel začetek težav, ki so se kar kopičile; kako smo jih reševali, kako pomembno je imeti dobrega nadzornika in katera so znamenja, ki opozarjajo, da je izvajalec v težavah

MILOŠ MILAC
milos.milac@finance.si

Minilo je deset mesecev od tretjega dela bloga o moji gradnji. Dolgo in težko sem se pripravljaj na nadaljevanje. V tem času se je namreč zgodilo veliko nepredvidljivega, predvsem veliko slabega. A začrtano pot je treba nadaljevati kljub oviram, to velja za gradnjo in pisanje bloga. Upam, da iz naslednjih vrstic in delov bloga odnese te kaj poučnega. Jaz vsekakor sem!

Tretji del bloga sem sklenil skoraj romantično. Z izbiro talnih oblog, pohištva, sistema prezračevanja, keramike, razmišljanjem o sončni elektrarni ..., in to vse znotraj proračuna četrto milijona evrov za celotno investicijo - nakup parcele, plačilo vseh dovoljenj in izgradnjo hiše na ključ izvajalca AS Projekt.

Naj spomnim. Projekt hiše je podoben jelovici trend 172, skupna bivalna površina hiše z izzidkom vred je 176 kvadratnih metrov. Sredi septembra lani sva z ženo po skoraj letu mučenja s projektantom in upravno enoto pridobila gradbeno dovoljenje. Sočasno sva pri Unicredit banki najela posojilo s fiksno obrestno mero 2,5 odstotka, izvajalcu Angieshomes oziroma podjetju AS Projekt Anžeta Logarja plačala prvi obrok 50 tisočakov in komaj čakala na začetek gradnje.

Stroji so zabrnili

sredi oktobra

Stroji Luke Ortmana so zabrnili sredi oktobra. Železne roke bagra so zarile v ilovnato zemljo pod Svetim Joštom nad Kranjem, se spretno izognile elektronapeljavi, ki bi jo po prvotnih načrtih morali premikati, izravnale teren, poskrbele za nasutje na prostoru, kjer bo nekoč stal nadstrešek za avtomobile, ter na predelu načrtovanega travnika ustvarile hrib rodovitne zemlje, namenjen travniku in ženinim rožam.

Mesec pozneje

pripravljeno za gradnjo

Sledilo jo načrtovanje priključkov, cevi za vodovod, toplotno črpalko, kanalizacijo in elektriko, ki so čez čas pogledale iz temeljne plošče. To so začeli vlivati v začetku oktobra, polagati hidroizolacijo fibran, variti toplotno izolacijo ... Sredi novembra je bila plošča pripravljena na postavitve hiše. Po prvotnih obljubah izvajalca bi morala biti hiša vseljiva že konec leta, že sva se videla v njej ... Potem pa se je začelo močno zapletati.

Prve stene skeleta sredi novembra

Živo se spominjam. Prvi skelet je prispel na hišo sredi novembra, le nekaj dni pred mojo potjo v Los Angeles, kjer se vsako leto srečam s kolegi izobraževalci Svetovni avto leta. Na poti v Kalifornijo mi je izvajalec ves čas pošiljal slike. Na pritličju je zrasla medetažna plošča. Stene so začeli polniti s kameno volno, znotraj oblačiti v OSB-plošče, zunaj pa v enake plošče in v

spodnjem delu še v plošče bentonip. Nekako je šlo po načrtih, z nekaj razumljive zamude zaradi slabega vremena. Vsaj tako sem razumel oziroma sem se pustil prepričati izvajalcu, ki me je med drugim prepričeval tudi, da ne potrebujeva nadzornika. »Škoda denarja ...« A izbira dobrega nadzornika se je pozneje izkazala za najboljšo odločitev pri gradnji.

V ozadju gradnje je namreč zelo kmalu zazevala velika luknja, povezana z dovoljenji in projekti za različne sklope. Področje, ki je pri uveljavljenih proizvajalcih hiš urejeno, je bilo, kot kaže, prevelik zalogaj za sicer ambicioznega, a majhnega in neizkušenega izvajalca. Ta se je redno odzival na zahteve, obljubljal, da bo uredil, a je kar trajalo in trajalo.

Dober nadzornik, najboljša investicija

Zato je v pogovore resneje vstopil nadzornik Sandi Novak. Ko je ugotovil, kaj vse manjka, je ustavil gradnjo in zahteval pridobitev vseh dovoljenj in projektov. Seznam manjkajočih stvari je namreč že ob začetku gradnje zajemal prijavo gradbišča in PZI (projekt za izvedbo del), statike, armirane betonske plošče, arhitekture, elektro in strojnih inštalacij ter terminski načrt gradnje. Ta je bil sicer določen v pogodbi, v praksi pa se je ves čas pomikal v prihodnost.

Takrat me vse skupaj ni tako zelo skrbelo. Izvajalec Anže Logar nikoli ni dajal občutka nepoštenosti, ne meni ne natančnemu nadzorniku. Za

to se mi je zdelo zaostrovanje v tej fazi nepotrebno. Pokazal je le precej površnosti, delno tudi neznanja, vsaj ko gre za papirje. Danes bi ravnal drugače!

Začasna ustavitve gradnje

Na srečo je bil nadzornik strog in je zaradi manjkajočih načrtov in dovoljenj gradnjo ustavil. Zaradi vse nižjih temperatur pa je bilo objekt treba zapreti, namestiti kritino in pokriti odprti okenski izrezo, zato je vsaj začasno, po posvetovanju z mano, dovolil nadaljevanje del - zgolj da bi preprečil morebitno škodo na objektu. Hiša je kmalu dobila lepo, končno obliko, izvajalec pa drugi del kupnine, ko je končal po pogodbi predpisana gradbena dela.

Konec sanj o selitvi za novo leto

V decembru so se dela zaradi nizkih temperatur skoraj ustavila. Delavci so težko delali pri nič stopinjah, sledili so še prazniki, 14 dni kolektivnega dopusta. Obliuba o selitvi za novo leto je klavrno splavala po vodi.

Vse daljši seznam neizvedenih del in načrtov

Nadzornik je medtem osvežil seznam napak in zahtevanih popravkov. Nad dnevnim delom v pritličju, kjer je razpon brez vmesnih sten prek deset metrov, je zahteval vgradnjo dvojnih železnih L-profilov za dodatno ojačitev medetažne stene in podvojene lesene ojačitve na drugih delih stropa v pritličju. Te je izvajalec izvedel. Od izvajalca je zahteval tudi dokazilo o ustreznosti vseh

vgrajenih materialov, denimo certifikat za vgrajeni les, ki dokazuje, da je ustrezne kakovosti, da je ustrezno sušen in nima lesnih škodljivcev.

Na nekaterih delih hiše je zahteval dodatne ojačitve in izolacijo, denimo železnih profilov z armafleksom, da se izognemo poznejši kondenzaciji, dodatno zaščito odtokov v tleh ter ga spomnil na manjkajoče PZI gradbenih konstrukcij za objekt, načrte arhitekture, strojnih inštalacij, elektroinštalacij z načrti za priključitve na komunalna omrežja in delovne načrte za objekt. Izvajalec je vsaj tehnične popravke počasi izvajal, a tudi to pomanjkljivo. Najpomembnejši del je bila ojačitev medetažne stene, medtem je vgradil stopnice in izvedel še nekaj del. Pri papirjih pa se ni premaknilo nič.

Poročanje banki je dobra, a pomanjkljiva varovalka

Vsa izvedena dela sem medtem poročal banki, ki se je na

zemljišče in nastajajočo hišo usedla s hipoteko. Za vsako nakazilo je bil potreben dokaz oziroma predračun izvajalca za nova dela in vgrajene materiale. Postopek se je pozneje izkazal kot dobra, a vseeno pomanjkljiva varovalka za investitorja. Za banko ne, saj celotno breme hipoteke nosi investitor. Banka se le zavaruje, da je vrednost parcele in izplačanih tranš posojila vselej večja od zgolj izplačanih sredstev po gradbeni pogodbi.

Plačevanje je potekalo po fazah gradnje. Torej novo plačilo sledi, ko je prejšnja faza končana. Predračun izvajalca za banko, ki vključuje nakup dražje opreme, pa ne. Tako je izvajalec pred naslednjim črpanjem na predračunu navedel tudi toplotno črpalko v vrednosti 11 tisočakov in še nekaj dražjih postavk.

Takrat mi ni padlo na pamet, da bi šel preverjat, ali je črpalko res kupil ali ne. Jo je morda postavil v skladišče. Tudi v

tem primeru garancije ni, saj bi jo lahko vgradil v drug objekt. Z ženo sva imela le predračun, ki je bil osnova za poznejše črpanje subvencije Eko sklada.

Enako je veljalo za druge materiale in opremo. Premalo sem bil vztrajen tudi pri manjkajočih papirjih. Ob rednem prestavljanju del in vgradnje materialov pa je nestrpnost rasla, na izvajalca so začeli pritiskati tudi drugi investitorji.

Začetek stiske, kako jo skriti pred otroki...

Ob kopici manjkajočih izvedenih del in načrtov se mi je zdelo najbolj smiselno, da ohranim mirno kri in prijazno, še podrobneje nadziram dela in še bolj intenzivno priganjam izvajalca za izvedbo del ter nadzornika za njen nadzor.

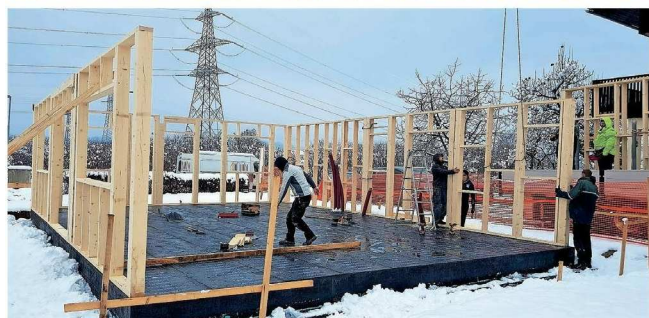
Plačila sem ustavil v celoti, saj je izvajalec pomanjkljivo izdelal že prvi dve fazi gradnje. Na podlagi zadnjega predračuna, ki je vseboval tudi toplotno črpalko in nekatere druge

dele opreme, pa je prejel plačilo za tri faze. Napetost je rasla, slabega okusa pa se nikakor več nisem mogel znebiti.

Sam pa sem z vsakim dnem bolj obžaloval odločitev za nepriznanega izvajalca, ki me je premamilo z res ugodno ceno in dobro zgodbo - da potrebuje reference v domačem kraju.

Če ne počrpava posojila do roka, se selitev zamakne za nedoločen čas

Tudi otrokom je bilo vse težje pojasniti, kaj se dogaja. Zakaj hiša še ni zgrajena? Za koliko časa se je selitev zamaknila? Po zadnjih pogovorih sredi januarja se je rok premaknil na sredino marca. Konec marca pa je bil zadnji rok za črpanje celotnega posojila. V zadnjem obroku so bila tudi sredstva, namenjena za opremo. Investicija torej pade v vodo, selitev se odloži za nedoločen čas, prihranki so šli za zemljišče, dovoljenja ...





MILOŠ MILAČ

(intervju) Doslej zamolčano: kljub prepovedi nekateri hranijo nevarne odpadke še od 2017

Čas branja: 13 min

0

25.08.2019 23:00

Če bi bilo dovolj zmogljivosti za odstranitev nevarnih odpadkov, ponekod takšnih odpadkov ne bi hranili dlje, kot je dovoljeno. Vendar pa o tem nihče ne govori, zatrjuje direktor Kemisa Boštjan Šimenc.



BORUT HOČEVAR



Boštjan Šimenc, Kemis: Pri odstranjevanju nevarnih odpadkih je Slovenija 90-odstotno odvisna od tujine.

Foto: Borut Hočevar

Več iz teme:

[okolje >](#)[odpadki >](#)[Kemis >](#)[Simon Zajc >](#)[Boštjan Šimenc >](#)[Sistema >](#)[Aleš Jug >](#)[Natura 2000 >](#)[Gospodarska zbornica... >](#)

Kaj bo s **Kemisom**, ki po sklepu gradbene inšpekcije ne sme niti začasno prevzemati odpadkov? Ali ima prav okoljski minister **Simon Zajc**, ki pravi, da še nekaj mesecev ne bo težav z nevarnimi odpadki? Odgovarja **Boštjan Šimenc**, direktor Kemisa.



Foto: Borut Hočevar

Spomnimo najprej, kakšno odločbo ste v Kemisu prejeli v zadnjih dneh.

Dobili smo sklep gradbene inšpekcije na našo vlogo za zadržanje izvajanja odločbe gradbene inšpekcije v točki, ki nam prepoveduje delovanje. Z vlogo smo želeli preprečiti, da ne bi nastala gospodarska škoda za nas in za druga podjetja. Gradbena inšpekcija je vlogo zavrnila, v četrtek smo se pritožili na ta sklep, o pritožbi bodo odločali na pristojnem ministrstvu. Ko smo vložili vlogo za zadržanje izvajanja odločbe, smo vložili tudi pritožbo na odločbo, kar pa rešuje ministrstvo za okolje. Rešeno naj bi bilo v roku do dveh mesecev. Stranka v postopku je občina, vse dokumente vročamo njim, potem oni povedo svoje in šele potem se odloča.

Zdaj torej še ne vemo, ali bo vaša stavba opredeljena kot črna gradnja.

Ne, tega ne vemo. Predmet sklepa, ki smo ga dobili v četrtek, ni bilo vprašanje, ali je stavba črna gradnja. To rešuje ministrstvo za okolje.



Foto: Borut Hočevnar

Kaj natanko naj bi bilo zgrajeno na črno? Lovilnik požarne vode ali še kaj?

Nekateri mediji so poročali o lovilniku, pravilno pa je bazen za gasilno vodo. To ni voda, ki nastane ob gašenju ampak voda za gašenje. V bazenu je štiristo kubikov čiste vode, ki se uporabi v primeru požara, ko se sproži samodejna gasilna naprava. Hidrantni sistemi ne priskrbijo take količine vode v tako kratkem času.

Je torej sporen samo ta bazen?

Samo ta bazen je po njihovem mnenju črna gradnja. Odločba pa je napisana tako, da so zato črna gradnja vsi trije objekti. Iz leta 2008 imamo gradbeno dovoljenje za osnovno stavbo. Leta 2010 smo dobili dokončno uporabno dovoljenje. Leta 2017 je bilo izdano gradbeno dovoljenje za nadstrešnico. Po sanaciji smo vložili na upravno enoto vlogo za uporabno dovoljenje. Bazenski avtomatski gasilni sistem pa je obravnavan kot objekt C. V odločbi so zapisani trije objekti, v izreku pa je napisano, da je to en objekt in zato je celota črna gradnja.



Foto: Borut Hočevar

Zatrjujete, da je gradnjo bazena ves čas spremljala gradbena inšpektorica.

Potem ko je bil bazen že postavljen, smo imeli tri inšpekcijske preglede. Pregledi so bili oktobra 2018, februarja 2019 in julija 2019.

Je bila inšpekcija obveščena, ko ste se lotili izgradnje bazena?

Bazen smo začeli delati septembra 2018. Inšpektorica je bila tu en mesec po tistem, ko smo bazen vgrajevali.

Je bil bazen ob njenem obisku končan?

Betonski del je bil postavljen, inštalacijski pa še ni bil končan.



Foto: Borut Hočevár

Informacije o morebitni črni gradnji so prihajala od strani občine in civilne iniciative. Se vam zdaj zdi, da ste jim namenili dovolj pozornosti?

Zagovarjali smo stališče, da je to nujna gradnja. Pridobili smo pravna mnenja in tudi mnenja strokovnjakov, ki se ukvarjajo s statiko, požarnim varstvom, okoljevarstvom. Vsi so pritrdili, da sodi bazen v sklop opremljanja nadgradnje požarnega sistema, ki se šteje

med vzdrževalna dela po novem **gradbenem zakonu** in zato gradbenega dovoljenja ne potrebujemo. Zato druge različice nismo iskali.

Zakaj ste se sploh odločili za gradnjo takšnega bazena?

Takoj po požaru je bila sprejeta odločitev, da je treba požarno varovanje nadgraditi. Zgodili so se tudi drugi požari, iz ZDA in Kanade pa smo dobili podatke, po katerih število požarov v predelovalnicah odpadkov raste za po 25 odstotkov na leto. Po mojem mnenju so požar omejile dodatne požarne stene. Od projektantov smo izrecno zahtevali, da jih vključijo, projektirajo dodatne požarne sektorje in dodatne požarne zidove. Med pogovori s projektanti požarnih sistemov je bilo rečeno, da je treba vgraditi samodejno gasilno napravo.



Foto: Borut Hočevnar

Kakšno gasilno napravo?

Sprva nismo želeli postaviti bazena, investicijsko je to velik zalogaj. **Sistemi** za gašenje so različni, nekateri so na težko peno, drugi, na vodno meglo, porabijo bistveno manj vode in ne potrebujejo bazena, niso pa primerni za tak objekt, kot je naš. Naš objekt je

delno odprt, ima prepih, vodna megla pa ni učinkovita za tak spekter snovi. Vodna megla je namenjena zaprtemu prostoru in razmeroma omejeni količini gorljivih materialov.

Strokovni predlog je pripravil dr. Jug, sodelovali smo z mag. Glavnikom, ki je delal revizijo požarnih projektov. Sklenili smo, da je treba izbrati težko peno. Zanj potrebujemo določeno količino vode. Kje naj jo dobimo? Edina rešitev je bil bazen, ker hidrantni sistemi tega ne omogočajo. Potoka pa ne moremo zaježiti, ker je pretok bistveno premajhen in preveč neenakomeren. Ostal je samo bazen. Potem smo se odločali, kam postaviti bazen, v nadzemne ali podzemne cisterne. Medtem je bil sprejet nov **gradbeni zakon**. Naši pravniki so ga razumeli tako, da so to nujna vzdrževalna dela za povečanje požarne varnosti, za ohranjanje vrednosti objekta, ki mora slediti novim standardom. Bazen je del celotnega sistema za gašenje. To so bila naša izhodišča. To smo povedali inšpektorici.

Ste ji povedali že kot izhodišče?

Ja, na podlagi tega smo se odločili, da postavimo bazen in črpalko za vodo.

Omenili ste Juga in Glavnika. Lahko poveste kaj več o njiju?

Dr. **Aleš Jug** je profesor na eni od ameriških fakultet. Ukvarja se s požarnim varstvom, dejaven je v slovenski gasilski zvezi in znan med protipožarnimi strokovnjaki. Vključili smo ga, ker živi večino časa v ZDA in ima drugačen pogled na to tehnologijo. Naš objekt je edini v Sloveniji, ki je opremljen s takimi sistemi. Od naših projektantov je težko pričakovati, da bodo poznali tehnologijo, s katero se ne srečujejo. Običajno projektirajo proizvodne hale, v katerih je spekter snovi, ki ni primerljiv z našim. V ZDA in Kanadi je takih centrov bistveno več, poleg tega je tam drugačna varnostna kultura. Dr. Jug je prišel z drugačnimi idejami in nekatere tudi podal. Nekatere so del nadgradnje sistema protipožarne zaščite, o kateri razmišljamo.

Mag. Glavnik pa je eden od štirih revidentov požarne varnosti v Sloveniji. Zanj smo se odločili, čeprav revizija projektne dokumentacije ni zahtevana. Izvedli smo namreč revizijo požarne varnosti in vseh projektov, povezanih s požarnim varstvom.



Foto: Borut Hočevár

Bi bilo izlitje v potok Tojnica manjše, če bi imeli takšen bazen že pred požarom?

Če bi imeli bazen pred požarom, bi gasili s težko peno. Porabili bi bistveno manj vode in do izlitja ne bi prišlo. Bazeni ni zadrževalnik vode in ima z izlitjem vode v Tojnico samo posredno zvezo. Voda ne bo tekla v bazen, ampak se bo od tam črpala za gašenje.

Lahko ocenite, koliko časa bi trajalo pridobivanje gradbenega dovoljenja za bazen?

Ker bi gradbeno dovoljenje izdajala upravna enota, mislim, da bi trajalo nekaj let. Zelo špekuliram. Na koncu bi bili stranke v postopku vsi. Nekatere civilne iniciative nam

vneprej nasprotujejo in se nočejo z nami niti pogovarjati. Zato močno dvomim, da bi prišli do gradbenega dovoljenja v kratkem obdobju.



Foto: Borut Hočevár

V celotno obnovo po požaru ste vložili 6,5 milijona evrov. Mar ne bi bilo ceneje postaviti povsem nov objekt na drugi lokaciji?

Druge lokacije ni. Vemo, kakšen je v Sloveniji odnos. Slišimo, da so v dveh občinah izrazili pripravljenost za sežigalnico, a ko bo prišlo do realizacije, se bodo pojavile civilne iniciative, ki nasprotujejo a priori. Zelo velikokrat je nasprotovanje utemeljeno, pogosto pa se zaplete že zaradi prepričanja, da je treba nečemu nasprotovati.

V zadnjem času ni bila narejena na novo in tudi ne razširjena nobena naprava za ravnanje z odpadki. Samo zapirajo se, ker jih nihče ne želi v svoji bližini. V Sloveniji je zelo malo primernih lokacij, lahko sta tam **Natura 2000** ali vodovarstveno območje, ali pa občinski prostorski akti prepovedujejo ravnanje z odpadki ali nevarnimi snovmi.

Postopki za prestavitev takšnega obrata trajajo tako dolgo, da podjetja ni več. Kemis prestavitve ne bi preživel.

Bi obrat za ravnanje z nevarnimi odpadki sodil v bližino sežigalnice? Bi to olajšalo delo?

Center za ravnanje z nevarnimi odpadki je lahko v bližini sežigalnice, a to ne pomaga veliko. Dvomim, da bomo imeli v Sloveniji kdaj sežigalnico, kjer bi kurili vse nevarne odpadke. Sežigalnica na Dunaju ima zelo širok spekter odstranjevanja odpadkov, a vsega tudi tam ne morejo odstraniti. Vprašanje je, koliko je sežigalnica pripravljena vložiti v čiščenje. Strošek sežiga je razmeroma nizek v primerjavi s stroškom čiščenja dimnih plinov. Centri za zbiranje in pripravo odpadkov morajo biti razpršeni zaradi stroškov transporta. V bližini sežigalnice pa center ni smiseln; potem naj sežigalnica opravi sama vse od osnovne priprave do sežiga.



*Po odredbi okoljske inšpekcije, da Kemis na Vrhniki ne more več sprejemati odpadkov, so razmere obvladljive nekaj mesecev, je zagotovil minister za okolje Simon Zajc. Več v članku **Kako rešujejo zaplete z odvozom nevarnih odpadkov**.*

V zadnjih dneh smo slišali dve zelo različni trditvi. Okoljski minister je rekel, da lahko brez obrata za ravnanje z nevarnimi odpadki razmeroma normalno zdržimo nekaj mesecev, na Gospodarski zbornici Slovenije pa so

zatrđili, da v gospodarstvu že občutijo težave, čeprav sta od sklepa gradbene inšpekcije minila šele dva tedna. Laikom se je težko, odločiti, kdo ima prav.

Verjamem, da je minister govoril na osnovi podatkov, ki jih je dobil. S tega zornega kota je verjetno bolj verodostojen kot nekdo, ki mu je bilo odvzeto dovoljenje in se zdaj 'brani'. Leta 2017 so se odpadki kopičili. Ne vem, ali se je pri naši konkurenci kaj spremenilo. Kolikor vem, je minister dobil informacijo o prevzemu samo od enega ponudnika. Vsi manjši so rekli, da so polni.

Manjši zbiralci večinoma ne vozijo v tujino, ampak večinoma pripeljejo odpadke k nam ali k naši konkurenci in mi pripravimo odpadke za odvoz v tujino.

Vsi imamo omejena dovoljenja. Mi imamo dovoljenje za 35 tisoč ton predelave odpadkov na leto in dovoljenje, da na leto zberemo 45 tisoč ton odpadkov. Pred požarom smo zbrali 34 tisoč ton odpadkov na leto. Obdelali smo jih okoli 25 tisoč ton. Imeli smo še za deset tisoč ton prostih zmogljivosti.

V prvih sedmih mesecih letošnjega leta smo kot zbiralci poskrbeli za 15 tisoč ton odpadkov. Večino smo jih obdelali. Minister je rekel, da lahko poskrbijo za 13 tisoč ton v nekaj mesecih. To pomeni, da bi zbiralec, ki bi pobral toliko odpadkov v pol leta, moral imeti prostih zmogljivosti za okoli 26 tisoč ton na leto. Vsi pa imamo omejena skladišča, trenutne zmogljivosti in letni pretok. Naših skladišč je za 1.400 ton, toliko imamo lahko zalog v nekem trenutku. Od januarja, odkar delamo, smo imeli največje zaloge 840 ton. V tujini imamo zmogljivosti za 30 tisoč ton. Prepričan sem, da bi naš tekmec že zdaj prevzemal več odpadkov, če bi imel v tujini možnost za njihovo odstranitev.



*Generalna direktorica Gospodarske zbornice Slovenije **Sonja Smuc** in direktor Zbornice komunalnega gospodarstva pri GZS **Sebastijan Zupanc** sta zatrdila, da imajo v komunalnih podjetjih težave z odvozom nevarnih odpadkov. Več v članku **GZS in Kemis: ni res, kar trdi minister Zajc**.*

Kot smo razumeli, lahko Saubermacher poskrbi za odpadke, sicer ne takoj, pač pa potrebuje nekaj časa, da se organizira.

Mar do takrat ne bo težav z odpadki?

Nekaj mesecev lahko preživimo, je rekel minister.

To pomeni, da se odpadki kopičijo pri povzročiteljih. Če je to preživetje, v redu, a na koncu bo treba te odpadke odstraniti. Dokler ne bo nekdo dobil dovoljenja zunaj, bodo odpadki nekje čakali.

Leta 2017 so se odpadki kopičili. Če bi bila možnost, da jih odpeljejo, letos januarja, ko smo spet prišli na trg, takratnih odpadkov ne bi bilo. Ne bi bilo zalog. Bile pa so, a tega noče nihče povedati. Ker bi imel težave z inšpekcijskimi službami. Prekršek je, če je nekdo skladiščil odpadke od leta 2017 do 2019. Odpadke lahko skladiščiš največ eno leto, razen tistih, ki so prevzeti za predelavo. Pritiskali so na nas: 'Zdaj ste začeli, prevzemite!' Vendar nismo mogli prevzeti vsega, morali smo zadrževati, sicer bi imeli v enem tednu polno skladišče. Odpadki, ki so ostali leta 2017, so še zdaj na zalogi pri povzročiteljih, vendar tega ne bo priznal nihče, ker je to prekršek.

Drugo dejstvo pa je, da smo imeli težave z odvozom odpadkov že pred požarom mi, Saubermacher in vsa naša konkurenca. V Sloveniji je bilo odpadkov več, kot smo jih

lahko odpeljali v tujino. Za nekatere vrste odpadkov je mogoče dobiti bistveno več terminov kot za druge. Pri takšnih odpadkih je konkurenca ostrejša. Za nekatere vrste odpadkov se vsi borimo. Za nekatere vrste odpadkov pa ni terminov za predajo. Že prej jih ni bilo, po požaru jih je bilo še manj in tudi letos je tako. Iščemo vrsto rešitev, tudi za odpadke, ki ne pomenijo velike količine.



Foto: Borut Hočevar

Del odpadkov pripeljete v center na Vrhniki in predelate, del pa jih odpeljete v tujino neposredno od povzročitelja. Kaj vključuje podatek o 15 tisoč tonah letos zbranih odpadkov?

Oboje. Neposredno odpeljemo 45 odstotkov odpadkov. Od 15 tisoč ton smo jih sem pripeljali osem tisoč ton.

Boste lahko neposreden odvoz v tujino opravljali tudi po odločbi inšpektorata?

V prvih sedmih mesecih po požaru smo neposredno peljali v tujino več kot 6.500 ton odpadkov. Potem smo odvoz zmanjševali zaradi težav s pridobivanjem terminov in s cenami. Zdajšnja odločba pa ne daje časovnega okvira, kdaj bi lahko začeli delati. Neposredni odvozi pomenijo za Kemis izgubo. Ni naša vizija, da opravljamo neposredne odvoze in posredništvo, mi smo zbiralec in obdelovalec odpadkov. Poskrbimo tudi za veliko število majhnih povzročiteljev, ki nimajo možnosti za neposreden odvoz. Neposredno odpeljemo odpadke, ki so že pripravljeni pri povzročitelju. Naš lastnik mora vedeti, koliko časa lahko traja izguba z neposrednim odvozom; če oceni, da je časovni okvir predolg, tega ne bo pokrival.

Za koliko bi morali podražiti neposredne odvoze, da bi se vam splačali?

O tem ni smiselno govoriti, ker bi bili nekonkurenčni. Konec koncev lahko to naredi vsako podjetje samo, če dobi termine v tujini.

Vi imate termine.

Mi imamo pogodbe s sežigalnicami. Povzročitelj v nekem trenutku nima odpadka, mi pa imamo center, kjer zberemo odpadke iz različnih virov. Neposredno dovoljenje namreč pomeni, da je treba odpadke odpeljati na določen dan. Ne moreš jih odpeljati dan prej ali dva dni kasneje. Poleg tega je treba poskrbeti, da so odpadki pripravljeni po zahtevah sežigalnice. Nekatere sežigalnice nekaterih parametrov ne sprejmejo in zavrnejo odpadek. Če pripelješ odpadek, ki ne ustreza merilom, si opraviš nelegalen transport. Ko dobimo odpadek, lahko opravimo analizo, in ga lahko usmerimo v sežigalnico, ki takšne odpadke sprejema. Za nekatere odpadke imamo pet različnih destinacij. Na Dunaju so zadnje čase pogoste tehnične okvare in takrat odpadke odpeljemo drugam. Cene odpadkov zelo nihajo, odvisno od tega, kako so odpadki pripravljeni.

In še: za neposreden odvoz ne potrebuješ strokovnega kadra, ampak samo urejaš papirje in opravljaš posredniške posle. Zaplete pa se, ko se sežigalnica ustavi. Imajo remonte, ne

delajo po dva meseca na leto.

Slovenske tekoče odpadke bi še lahko nekako odpeljali, trdnih pa nikakor ne, ker so vsi predpripravljeni. Treba jih je drobiti, mešati. Če jih pripelješ v sodu, se cena poveča za desetkrat. Če bi odpadke samo neposredno vozili v tujino, bi gospodarstvo doživelo kolaps, ker bi bili nekonkurenčni. Tujim lastnikom podjetij, na primer nemškimi, ni jasno, zakaj je ravnanje z odpadki v Sloveniji toliko dražje kot v Nemčiji.



Foto: Borut Hočevnar

Bi lahko podjetja v tujini prevzemala slovenske nevarne odpadke in jih pripravljala za sežig?

Čezmejni transport zbiralcev je prepovedan. Čez mejo je dovoljeno peljati odpadke samo na odstranitev ali predelavo.

Saj to bi bil prevoz na predelavo. Na tako, kot jo opravlja Kemis.

Tega ne poznamo, mislim pa, da je težava zaradi količine.

Je za gospodarstvo preveč tvegano, da sta v državi samo dva velika predelovalca nevarnih odpadkov. Zdaj smo odvisni od Saubermacherja, nekoč bi bili lahko od vas...

Hipotetično bi bili lahko tudi trije premalo. Za konkurenčnost bi lahko potrebovali štiri. Verjetno bi preživeli, odpadkov je ogromno in zmeraj bolj problematično so. Težave bodo, ko v tujini ne bo prostih zmogljivosti v sežigalnicah. Pri nevarnih odpadkih smo, govorim na pamet, 90-odstotno odvisni od tujine. Imamo zelo omejen obseg odstranjevanja in predelave nevarnih odpadkov v Sloveniji. V tujini ne odpirajo novih zmogljivosti, države so samozadostne, zapirajo pa se meje pri nevarnih in nenevarnih odpadkih. Na Poljskem so prepovedali uvoz, tudi mi smo tja vozili odpadke. Govori se, da bo Madžarska zaprla meje za uvoz muljev iz čistilnih naprav. Mislim, da se tja pelje večina slovenskih muljev. Kaj bomo naredili potem? To bo pomenilo težave tudi za lokalne skupnosti, ne samo za gospodarstvo. Večina centrov za zbiranje odpadkov ni urejena na ravni, primerni za zbiranje nevarnih odpadkov. Imajo zabojnik za nevarne snovi, vendar ne nadzirajo, kaj kdo prinese. Od zbirnih centrov dobimo spekter vsega, kar obstaja na svetu. To so težave, ki nas čakajo v prihodnosti. Ker Kemis ne dela, se ta prihodnost bliža zelo hitro.



GRADI SE BREZ ZAPLETOV, PRVI BLOK DOKONČAN ŽE DECEMBRA

V Mariboru se pospešeno gradi, predvsem na Studencih, ki bodo v prihodnjih dveh letih dobili kar nekaj novih stanovalcev. Medtem ko so gradbinci z gradnjo zadovoljni, nepremičninski posredniki opažajo, da zaradi večje ponudbe postajajo kupci bolj zahtevni.

SANJA VEROVNIK

Studenci so trenutno najbolj gradbeno aktiven predel Maribora. Že konec tega leta, najbolj pa prihodnje leto, se jim obetajo velike prostorske spremembe, predvsem pa nova stanovanjska naselja in s tem novi stanovalci.

Primož Pinter iz gradbenega podjetja Primius gradnje, ki je med prvimi začelo graditi novogradnje na Studencih, pravi, da gradnja objekta Primius A ob trgovskem centru Qlandija poteka v skladu s pričakovanji - torej brez zapletov. Večina stanovanj je že prodanih, na voljo jih je, tako Pinter, še 17. Stanovanja bodo vseljiva že konec decembra, napoveduje sogovornik, o začetku druge faze, ki jo predvideva projekt izgradnje stanovanj-

skega naselja Primius, pa pove: "Za naslednji stanovanjski objekt Primius B smo v zaključni fazi pridobivanja gradbenega dovoljenja. Pričakujemo ga najkasneje do konca septembra. Takoj po pridobitvi gradbenega dovoljenja pričnemo uradno prodajo novih stanovanj. Vseljiva bodo najkasneje naslednjo jesen. Ob ugodnih vremenskih razmerah pozimi pa mogoče že konec naslednjega poletja. Za stanovanja v objektu Primius B že sprejemamo rezervacije."

Za gradbeno podjetje SH Global, ki prav tako aktivno gradi na Studencih, **Maja Arlič** pove, da njihova aktualna gradnja trenutno poteka v naselju Studenci Elite. Tam je naprodaj še šest hiš v nizu

Središče mesta lačno novogradenj

V Mariboru se gradi, a najbolj aktivno na dveh lokacijah - na Studencih in pod Pohorjem. Kupci pogrešajo novogradnje v centru mesta. Predvidenih projektov v samem centru mesta za zdaj ni. Primož Pinter, direktor gradbenega podjetja Primius gradnje, priznava, da je središče Maribora v tem trenutku zelo atraktivno za gradnje, a so tudi cene precej visoke. Po njegovih besedah bi bile novogradnje v središču mesta takoj pokupljene tudi po precej višjih cenah, kot se zdaj prodajajo aktualne nepremičnine na omenjenih lokacijah.

in nekaj stanovanj v prvem vila bloku A. V podjetju so s prodajo stanovanj zadovoljni. Arličeva pojasni, da se prodajajo tudi parcele z gradbenim dovoljenjem in plačanim komunalnim prispevkom v naselju Radvanje Nature Luxury. "Tam bo možno zgraditi stanovanjski objekt po naročilu - na voljo je nizkoenergijska masivna klasična gradnja ali nizkoenergijska montažna gradnja proizvajalca Marles hiše," še pojasni sogovornica.

Od garsonjer do varovanih stanovanj

Podjetje Novogradnje Maribor gradi in prodaja stanovanja v soseski Novi vrtovi, ki je med Qlandijo in Engelsovo ulico s šestimi povezanimi stolpiči in podzemno garažo. S prodajo so po besedah **mag. Sabine Kramberger** izredno zadovoljni, saj sta v prvem bloku K od 65 stanovanj na prodaj samo še dve stanovanji. "Enote bodo vseljive prihodnje leto konec oktobra. Petnajstega septembra pričnemo prodajo in gradnjo identičnega sosednjega bloka J. Kupci bodo lahko izbirali med garsonjerami, dvo-, tri-, štirisobnimi in tudi petsobnimi stanovanji z velikimi terasami. Uporabne površine

stanovanj se bodo gibale od 53 do 120 m², cene pa so od 59 tisoč evrov in več," pojasni sogovornica. V centru Maribora zaključujejo projekt, imenovan Kare Koroška, ki, kot pravi v podjetju Novogradnje Maribor, obsega stanovanja visokega kakovostnega in cenovnega razreda. Vsa stanovanja v tem objektu so prodana. Kupci se bodo vselili letos jeseni. "Novembra pričnemo gradnjo in prodajo soseske Sončne terase v Košaškem dolu. Pozidava predvideva šest nizkih stolpičev, ki bodo obsegali dvo-, tri- in štirisobna stanovanja z balkoni ali terasami. Stanovanja bo odlikovala sončna lega - pod vinogradi, ogrevanje na toplotno črpalko, podzemna garaža in neposredna bližina centra. Naslednje leto pomladi pričnemo gradnjo in prodajo naselja Urbana v bližini mariborskega trgovskega centra Europark. Sodobno naselje bo obsegalo trisobna atrijska stanovanja, štirisobna penthouse in štirisobna stanovanja z ložo ter enote dvojčkov."

[1] V neposredni bližini Doma pod gorco raste nova večstanovanjska objekta.

Na Studencih se je odločil graditi še en investitor, podjetje Medak, d.o.o. "V neposredni bližini Doma pod gorco gradimo dva večstanovanjska objekta pod skupnim imenom Studenški razgledi," pojasni **Blaž Kosi**, predstavnik gradbenega nadzora K-ing, d.o.o., ki za investitorja vodi projekt Studenški razgledi. Po njegovih besedah je na voljo 56 stanovanj različnih velikosti - od 29,5 do 135,5 m². "Vsa pritlična stanovanja imajo ograjen atrij, stanovalec višjih etaž pa bo stik s prijetno naravo na tem koncu Mariboru omogočen preko velikih lož. Celoten projekt je od prve črte projektiranja usmerjen v energetsko učinkovitost in izgradnjo stanovanj z visoko kakovostjo bivanja. Poleg tega bodo na voljo tudi nadstandardno velika parkirna mesta v dveh kletnih etažah, kjer bo možnost polnjenja električnih avtomobilov na vseh parkirnih prostorih." Kot pove Kosi, gradnja poteka zanesljivo in po načrtih, ki so si jih zastavili.

Tudi v okolici Maribora se gradi

Kako pa je z gradnjo zunaj Maribora? V okolici mesta pod Pohorjem se gradijo predvsem hiše v Limbušu, Dupleku, Pernici ... Nova stanovanjska soseska je denimo nastala v Pernici, kjer je podjetje **Gradbeništvo Petelin** zgradilo 22 hiš dvojčkov. **Melita Petelin**, direktorica omenjenega podjetja in nepremičninskega podjetja Inter nepremičnine, je pojasnila, da bodo v sklopu te soseske jeseni letos pričeli graditi večstanovanjski objekt, v katerem bo sedem manjših stanovanj. Glede prodaje že zgrajenih hiš v novi soseski je Petelinova zadovoljna, opaža, da so hiše postale v primerjavi z leti poprej spet zanimive. Kot razlog navede poleg ugodne cene tudi visoko ceno rabljenih stanovanj, ki jih je treba večinoma še obnoviti, pravi sogovornica,

FOTO: MEDEX



[1]

hkrati pa je treba temu prišteti še stroške uporabe in opravljanja rabljenih stanovanj, ki so v primerjavi z novimi hišami zelo visoki. Petelinova pričakuje, da se bodo cene novih stanovanjskih hiš dvignile za približno pet odstotkov. Kot aktualno ponudbo navede še prodajo dveh povsem obnovljenih stanovanj.

Ponudba je pestra, kupci bolj previdni

Gradbinci so s prodajo in potekom gradnje torej zadovoljni, kaj pa nepremičninske agencije, ki prav tako skrbijo za prodajo in nakup nepremičnin? **Marina Sreš** iz nepremičninske agencije Century 21 Maribor City opaza, da je ponudba novogradenj v Mariboru pestra, hkrati pa opozarja, da so prav zaradi večje in bolj raznolike ponudbe kupci precej bolj previdni, počasneje se tudi odločijo. "Če se jim z nakupom ne mudi, še raje malo počakajo," pravi sogovornica. Na vprašanje, po katerih nepremičninah je trenutno v Mariboru in okolici

največje zanimanje, pa odgovori: "Se vedno je večje povpraševanje po stanovanjih, nekoliko manj ga je po hišah. Največ zanimanja je za stanovanja manjših do srednjih velikosti, na privlačni lokaciji. Ta so lahko poleg nakupa lastnega življenjskega prostora primerna tudi kot investicija za oddajanje. Opazen je tudi trend, da se starejši selijo iz velikih hiš v manjša stanovanja in zahtevajo vso potrebno infrastrukturo in oskrbo v bližini. V manjši meri pa po novogradnjah povprašujejo tudi tujci."

Poleg lokacije, ki je še vedno najpomembnejši dejavnik pri nakupu stanovanja, morajo biti stanovanja po besedah Marine Sreš tudi sodobno tlorisno zasnovana, z odprtimi bivalnimi prostori, velikimi steklenimi površinami, ki zagotavljajo naravno svetlobo, in večjimi atriji oziroma ložami. "Prav tako so pomembni kvaliteta gradnja in energetska varčnost stanovanjskega objekta, urejena

okolica ter dostop do vseh pomembnih objektov in povezav," še opaza Sreševa.

Starejši prodajajo hiše in kupujejo manjša stanovanja

Po daljših letih zatišja je v zadnjih dveh letih tudi v Mariboru in okolici na voljo več novogradenj, ugotavlja **Dika Vranc** iz podjetja

- [2] Že zgrajenim dvojčkom se bo v novem stanovanjskem naselju v Pernici že kmalu pridružil blok z manjšimi stanovanji.
- [3] Podoba Studencev se bo v prihodnjih letih temeljito spremenila, to napoveduje že novo stanovanjsko naselje Novi vrtovi, ki se še gradi.
- [4] V stanovanjskem naselju Elite Studenci so na voljo hiše, gradijo pa tudi stanovanjski blok.



[2]

FOTO: GRADBENIŠTVO PETELJIN



FOTO: NOVOGRADNJE MARIBOR

[3]



[4]

FOTO: SH GLOBAL
RE/MAX nepremičnine Maribor. "V ponudbi imamo nekaj individualnih ali vrstnih hiš, osrednjo ponudbo pa sestavljajo stanovanja v blokih. Najobsežnejše območje novogradenj je nastalo pod Pohorjem, prednjačita Spodnje Radvanje in Studenci. Tudi zunaj Maribora, na primer v Radencih, se gradijo stanovanjskih bloki, v Staršah individualne vrstne hiše."

Čeprav nekateri menijo, da je na trgu preveč visoko cenovno pozicioniranih stanovanj, Vrančeva ocenjuje, da je ponudba dovolj raznolika, da bo lahko zadovoljila povpraševanje na trgu, sploh dokler bodo banke ponujale vzpodbudne kreditne možnosti. Opaža, da imajo kupci, ki se

odločajo za novogradnjo, pravzaprav enake kriterije kot kupci rabljenih nepremičnin. "Najprej izberejo lokacijo glede na njihov način življenja, bližino ustanov, logističnih povezav in seveda glede na postavitev v mikroprostor, razgled ... Ko pa gre za samo nepremičnino, sploh novogradnjo, jih zanimajo način in kakovost gradnje, potencialna energetska učinkovitost, principi ogrevanja in hlajenja ter s tem povezani stroški. Zelo pomembna jim je tudi varnost plačila in zanesljivost partnerjev, ki so vpleteni v gradnjo." Sogovornica pravi, da so danes kupci hvaležni za dobre predstavitve objekta in vizualizacije nastajajoče nepremičnine. "Ne nazadnje, ključna je končna cena in kaj vse je vključeno vanjo," še sklene Dika Vranc.

Cene za Maribor še vedno previsoke

Mojca Žižek Mesarec iz agencije Galea, Mojca nepremičnine, ocenjuje, da je trenutno povpraševanje po novogradnjah v Mariboru veliko: "Stranke v zadnjem obdobju največ povprašujejo po hišah, bodisi dvojčkih bodisi vrstnih hišah, in manj po stanovanjskih enotah. Po našem mnenju so stanovanja, ki so že na trgu, še vedno predraga za povprečno populacijo iskalcev nepremičnin, ki živijo v Mariboru."

Mojca Žižek Mesarec pravi, da kupci v ospredje še vedno postavljajo dovolj veliko nepremičnino za tri- do štiričlansko družino, velik poudarek dajejo kvaliteti izgradnje in čim nižjim obratovalnim stroškom. "Le majhen del je takšnih, ki vztraja na mikrolokaci-

ji, kjer pa so cene glede na povpraševanje še vedno prenapihnjene," je kritična sogovornica, ki meni, da bi za stabilizacijo razmer na nepremičninskem trgu v Mariboru bilo treba narediti dolgoročni načrt širjenja mesta in s tem tudi podroben prostorski načrt. ■

[5] Prvi stanovalci se bodo v novozgrajeni blok ob nakupalnem centru Qlandija lahko vselili že konec tega leta.



FOTO: PRIMIUS GRADNJE

[5]

PRIHAJA NOVI STANOVANJSKI ZAKON: Med drugim prinaša državne garancije za posojila

Slovenija

[E.B.](#) - [Uredništvo/STA](#) - [Foto: pexels.com, pixabay.com, Facebook/Krajevna Skupnost Lucija, Facebook/Stanovanjski sklad RS](#) - 25.08.2019 ob 10:11

Novi stanovanjski zakon, katerega osnutek bo po napovedih resornega ministrstva v javni obravnavi jeseni, naj bi prinesel dolgo napovedovano zamenjavo neprofitne najemnine s stroškovno ter med drugim še državne garancije za stanovanjska posojila, javno najemniško službo in spremembe pri soglasjih v večstanovanjskih stavbah.



"Priprava novega stanovanjskega zakona, v okviru katerega so predvideni ukrepi za vzpostavitev pogojev za **gradnjo javnih najemnih stanovanj** ter **spremembe pri upravljanju večstanovanjskih stavb**, je primarna aktivnost ministrstva za okolje in prostor na področju reševanja stanovanjske problematike. Osnutek bo v javno obravnavo posredovan predvidoma jeseni letos," so STA povedali na ministrstvu.

Javno obravnavo so lani napovedovali za začetek letošnjega leta, a so nato prednost dobile spremembe lani prenovljene **gradbeno-prostorske zakonodaje**.

Stroškovna najemnina

Glavni ukrep novega stanovanjskega zakona po navedbah ministrstva predstavlja **sprememba neprofitne najemnine v stroškovno**. "Neprofitna najemnina je zaradi nerevalorizacije točke za določitev vrednosti stanovanja **že leta prenizka** in ne dosega ravni stroškovne najemnine, ki bi stanovanjskim

skladom omogočala vsaj ohranitev obsega fonda javnih najemnih stanovanj," pravi ministrstvo.

Novi sistem - v katerem bodo predvidoma sedanji sistem neprofitne najemnine in subvencij zamenjal s sistemom stroškovne najemnine in stanovanjskega dodatka - naj bi tako **skladom zagotovil dovolj sredstev za vzdrževanje fonda stanovanj.**



Stroškovna najemnina bo višja od sedanje neprofitne, za kritje razlike pa bodo socialno ogroženi najemniki prejeli **stanovanjski dodatek oz. subvencijo**. *"Zakonsko predvideno subvencioniranje najemnin bo zagotavljalo, da razlika med obstoječo neprofitno najemnino in bodočo stroškovno najemnino ne bo šla v breme socialno ogroženih najemnikov. Predvidevamo, da se bo obseg proračunskih sredstev, namenjenih subvencioniranju najemnin, posledično sorazmerno povečal," pravi ministrstvo.*

Koliko več sredstev bo potrebnih, še ni znano. Glede na izračune, ki jih je ministrstvo predstavilo na lanskem nepremičninskem posvetu v Portorožu, bi

bilo po ocenah za lani k okoli 20 milijonom evrov obstoječih subvencij dodati še okoli 21 milijonov evrov.

Z državnim jamstvom do stanovanjskega posojila tudi prekarci

Dajanje jamstev bankam za obveznosti iz kreditov fizičnih oseb, ki prvič rešujejo svoje stanovanjsko vprašanje, že ureja zakon o jamstveni shemi RS za fizične osebe, stanovanjski zakon pa bo predvidoma uvedel možnost državnega jamstva za stanovanjska posojila tudi tistim, ki zaradi oblike zaposlitve oz. višine dohodka ne morejo samostojno najeti posojila - na primer **mladi, mlade družine in prekarno zaposleni**.



Vlogo poroka bo prevzel Stanovanjski sklad RS, ki bo v primeru upravičenčeve nezmožnosti odplačevanja kredita **prevzel odplačevanje dolga in lastništvo nad stanovanjem**, pri čemer pa bo upravičencu omogočil nadaljnje bivanje v stanovanju - v najemnem razmerju s stroškovno najemnino za nedoločen čas. Po prenehanju najemnega razmerja bo sklad stanovanje vključil v svoj fond javnih najemnih stanovanj.

Ministrstvo še pravi, da bodo za pridobivanje lastniških stanovanj za mlade družine v sodelovanju z republiškim skladom in občinskimi stanovanjskimi skladi preverili tudi možnosti oblikovanja ponudb za **postopni odkup javnega najemnega stanovanja**, pri čemer bodo skladi zavezani, da vsako prodano stanovanje nadomestijo z novim javnim najemnim stanovanjem.

Javna služba za najemniško upravljanje

Predvidena je ustanovitev javne službe za najemniško upravljanje, ki bo imela **vlogo posrednika, upravitelja in vzdrževalca najemnih stanovanj**. *"Lastnike bo razbremenila vseh poslov in tveganj, povezanih z oddajo stanovanj, dolgoročno pa jim bo zagotavljala prejemanje rednih dohodkov, s čimer se bodo za oddajo stanovanj lahko odločili tudi tisti, ki imajo sedaj zadržke, posledično pa bo prišlo do zapolnitve praznih zasebnih stanovanj,"* menijo na ministrstvu.



Tovrstno javno službo predvideva nacionalni stanovanjski program 2015-2020, kjer je predvideno, da bo delovala v okviru Stanovanjskega sklada RS, lastnike stanovanj pa bi k vključitvi v shemo spodbujali z davčnimi olajšavami.

Za gradnjo stanovanj višje zadolževanje stanovanjskih skladov

Zakon bo predvidoma republiškem in občinskim stanovanjskim skladom **omogočil višjo stopnjo zadolževanja**, "s čimer se bo skladom zagotovilo zadostna sredstva za začetne investicije v pridobivanje novih javnih najemnih stanovanj".

Podrobnosti na ministrstvu zaenkrat ne razkrivajo, ker so določbe posameznih členov še v usklajevanju. Dodatno zadolževanje skladov je sicer omogočila že novela stanovanjskega zakona, sprejeta maja 2017, in sicer se lahko republiški stanovanjski sklad poleg zadolžitve v višini 10 odstotkov namenskega premoženja sklada, kar je določal prejšnji zakon, zadolži še za 20 odstotkov vrednosti tega premoženja, občinski skladi pa se lahko pri republiškem skladu zadolžijo v višini 10 odstotkov svojega namenskega premoženja.

Spremembe pri upravljanju večstanovanjskih stavb

Novi zakon bo prinesel tudi spremembe glede upravljanja večstanovanjskih stavb. Kot so povedali na ministrstvu, se bodo spremembe nanašale na **višino potrebnih soglasij za opravljanje dejavnosti** v delu stanovanja, vzpostavitev **enotnega javnega registra upravnikov**, ki bo konstitutiven, določitev **časovnega mandata za upravnika večstanovanjskih stavb**, večji **nadzor** nad razpolaganjem s sredstvi rezervnega sklada in **razširitev pristojnosti stanovanjske inšpekcije**.

Določbe o upravljanju bodo veljale tudi v dvostanovanjskih stavbah, stavbah z oskrbovanimi stanovanji in v vseh stavbah z vzpostavljeno dejansko etažno lastnino, pri čemer bo zakon definiral pojem dejanske etažne lastnine, pravijo na ministrstvu.



Konkretnije o novostih ne govorijo. Ministrstvo je na lanskem **nepremičninskem posvetu v Portorožu** med drugim povedalo, da razmišljajo o predlogih, da bi pogodba med etažnimi lastniki in upravnikom veljala **pet let**, da bi moral upravnik za vsako stavbo, ki jo upravlja, odpreti ločen **fiduciarni račun za rezervni sklad** in da se obratovalni stroški ne bi več delili po številu oseb, ampak po **površini in številu posameznih delov**.

Glede soglasij so takrat med drugim napovedali, da bi bilo za najemanje posojil iz rezervnega sklada še naprej potrebno 100-odstotno soglasje etažnih lastnikov, da za opravljanje mirne dejavnosti v delu stanovanja ne bi bilo potrebno soglasje drugih etažnih lastnikov, za opravljanje moteče, hrupne dejavnosti v delu stanovanja pa 75-odstotno soglasje.

Medtem ko je sedaj za izboljšave (npr. vgraditev novih naprav ali instalacij) potrebno 75-odstotno soglasje lastnikov, bi glede na takratne napovedi ministrstva po novem to sodilo pod redno upravljanje in bi bilo potrebno 50-odstotno soglasje. Pri tem bi v primeru enega lastnika z več kot 50-odstotnim deležem manjšinskim lastnikom omogočili sodno varstvo.

PRIHAJA NOVI STANOVANJSKI ZAKON: Med drugim prinaša državne garancije za posojila

Slovenija

[E.B.](#) - [Uredništvo/STA](#) - [Foto: pexels.com, pixabay.com, Facebook/Krajevna Skupnost Lucija, Facebook/Stanovaljski sklad RS](#) - 25.08.2019 ob 10:11

Novi stanovanjski zakon, katerega osnutek bo po napovedih resornega ministrstva v javni obravnavi jeseni, naj bi prinesel dolgo napovedovano zamenjavo neprofitne najemnine s stroškovno ter med drugim še državne garancije za stanovanjska posojila, javno najemniško službo in spremembe pri soglasjih v večstanovanjskih stavbah.



"Priprava novega stanovanjskega zakona, v okviru katerega so predvideni ukrepi za vzpostavitev pogojev za **gradnjo javnih najemnih stanovanj** ter **spremembe pri upravljanju večstanovanjskih stavb**, je primarna aktivnost ministrstva za okolje in prostor na področju reševanja stanovanjske problematike. Osnutek bo v javno obravnavo posredovan predvidoma jeseni letos," so STA povedali na ministrstvu.

Javno obravnavo so lani napovedovali za začetek letošnjega leta, a so nato prednost dobile spremembe lani prenovljene **gradbeno-prostorske zakonodaje**.

Stroškovna najemnina

Glavni ukrep novega stanovanjskega zakona po navedbah ministrstva predstavlja **sprememba neprofitne najemnine v stroškovno**. "Neprofitna najemnina je zaradi nerevalorizacije točke za določitev vrednosti stanovanja **že leta prenizka** in ne dosega ravni stroškovne najemnine, ki bi stanovanjskim

skladom omogočala vsaj ohranitev obsega fonda javnih najemnih stanovanj," pravi ministrstvo.

Novi sistem - v katerem bodo predvidoma sedanji sistem neprofitne najemnine in subvencij zamenjal s sistemom stroškovne najemnine in stanovanjskega dodatka - naj bi tako **skladom zagotovil dovolj sredstev za vzdrževanje fonda stanovanj.**



Stroškovna najemnina bo višja od sedanje neprofitne, za kritje razlike pa bodo socialno ogroženi najemniki prejeli **stanovanjski dodatek oz. subvencijo**. *"Zakonsko predvideno subvencioniranje najemnin bo zagotavljalo, da razlika med obstoječo neprofitno najemnino in bodočo stroškovno najemnino ne bo šla v breme socialno ogroženih najemnikov. Predvidevamo, da se bo obseg proračunskih sredstev, namenjenih subvencioniranju najemnin, posledično sorazmerno povečal," pravi ministrstvo.*

Koliko več sredstev bo potrebnih, še ni znano. Glede na izračune, ki jih je ministrstvo predstavilo na lanskem nepremičninskem posvetu v Portorožu, bi

bilo po ocenah za lani k okoli 20 milijonom evrov obstoječih subvencij dodati še okoli 21 milijonov evrov.

Z državnim jamstvom do stanovanjskega posojila tudi prekarci

Dajanje jamstev bankam za obveznosti iz kreditov fizičnih oseb, ki prvič rešujejo svoje stanovanjsko vprašanje, že ureja zakon o jamstveni shemi RS za fizične osebe, stanovanjski zakon pa bo predvidoma uvedel možnost državnega jamstva za stanovanjska posojila tudi tistim, ki zaradi oblike zaposlitve oz. višine dohodka ne morejo samostojno najeti posojila - na primer **mladi, mlade družine in prekarno zaposleni**.



Vlogo poroka bo prevzel Stanovanjski sklad RS, ki bo v primeru upravičenčeve nezmožnosti odplačevanja kredita **prevzel odplačevanje dolga in lastništvo nad stanovanjem**, pri čemer pa bo upravičencu omogočil nadaljnje bivanje v stanovanju - v najemnem razmerju s stroškovno najemnino za nedoločen čas. Po prenehanju najemnega razmerja bo sklad stanovanje vključil v svoj fond javnih najemnih stanovanj.

Ministrstvo še pravi, da bodo za pridobivanje lastniških stanovanj za mlade družine v sodelovanju z republiškim skladom in občinskimi stanovanjskimi skladi preverili tudi možnosti oblikovanja ponudb za **postopni odkup javnega najemnega stanovanja**, pri čemer bodo skladi zavezani, da vsako prodano stanovanje nadomestijo z novim javnim najemnim stanovanjem.

Javna služba za najemniško upravljanje

Predvidena je ustanovitev javne službe za najemniško upravljanje, ki bo imela **vlogo posrednika, upravitelja in vzdrževalca najemnih stanovanj**. *"Lastnike bo razbremenila vseh poslov in tveganj, povezanih z oddajo stanovanj, dolgoročno pa jim bo zagotavljala prejemanje rednih dohodkov, s čimer se bodo za oddajo stanovanj lahko odločili tudi tisti, ki imajo sedaj zadržke, posledično pa bo prišlo do zapolnitve praznih zasebnih stanovanj,"* menijo na ministrstvu.



Tovrstno javno službo predvideva nacionalni stanovanjski program 2015-2020, kjer je predvideno, da bo delovala v okviru Stanovanjskega sklada RS, lastnike stanovanj pa bi k vključitvi v shemo spodbujali z davčnimi olajšavami.

Za gradnjo stanovanj višje zadolževanje stanovanjskih skladov

Zakon bo predvidoma republiškem in občinskim stanovanjskim skladom **omogočil višjo stopnjo zadolževanja**, "s čimer se bo skladom zagotovilo zadostna sredstva za začetne investicije v pridobivanje novih javnih najemnih stanovanj".

Podrobnosti na ministrstvu zaenkrat ne razkrivajo, ker so določbe posameznih členov še v usklajevanju. Dodatno zadolževanje skladov je sicer omogočila že novela stanovanjskega zakona, sprejeta maja 2017, in sicer se lahko republiški stanovanjski sklad poleg zadolžitve v višini 10 odstotkov namenskega premoženja sklada, kar je določal prejšnji zakon, zadolži še za 20 odstotkov vrednosti tega premoženja, občinski skladi pa se lahko pri republiškem skladu zadolžijo v višini 10 odstotkov svojega namenskega premoženja.

Spremembe pri upravljanju večstanovanjskih stavb

Novi zakon bo prinesel tudi spremembe glede upravljanja večstanovanjskih stavb. Kot so povedali na ministrstvu, se bodo spremembe nanašale na **višino potrebnih soglasij za opravljanje dejavnosti** v delu stanovanja, vzpostavitev **enotnega javnega registra upravnikov**, ki bo konstitutiven, določitev **časovnega mandata za upravnika večstanovanjskih stavb**, **večji nadzor** nad razpolaganjem s sredstvi rezervnega sklada in **razširitev pristojnosti stanovanjske inšpekcije**.

Določbe o upravljanju bodo veljale tudi v dvostanovanjskih stavbah, stavbah z oskrbovanimi stanovanji in v vseh stavbah z vzpostavljeno dejansko etažno lastnino, pri čemer bo zakon definiral pojem dejanske etažne lastnine, pravijo na ministrstvu.



Konkretnije o novostih ne govorijo. Ministrstvo je na lanskem **nepremičninskem posvetu v Portorožu** med drugim povedalo, da razmišljajo o predlogih, da bi pogodba med etažnimi lastniki in upravnikom veljala **pet let**, da bi moral upravnik za vsako stavbo, ki jo upravlja, odpreti ločen **fiduciarni račun za rezervni sklad** in da se obratovalni stroški ne bi več delili po številu oseb, ampak po **površini in številu posameznih delov**.

Glede soglasij so takrat med drugim napovedali, da bi bilo za najemanje posojil iz rezervnega sklada še naprej potrebno 100-odstotno soglasje etažnih lastnikov, da za opravljanje mirne dejavnosti v delu stanovanja ne bi bilo potrebno soglasje drugih etažnih lastnikov, za opravljanje moteče, hrupne dejavnosti v delu stanovanja pa 75-odstotno soglasje.

Medtem ko je sedaj za izboljšave (npr. vgraditev novih naprav ali instalacij) potrebno 75-odstotno soglasje lastnikov, bi glede na takratne napovedi ministrstva po novem to sodilo pod redno upravljanje in bi bilo potrebno 50-odstotno soglasje. Pri tem bi v primeru enega lastnika z več kot 50-odstotnim deležem manjšinskim lastnikom omogočili sodno varstvo.