

Zbirka medijskih objav

INŽENIRSKA ZBORNICA SLOVENIJE,
za obdobje 7. 4. 2020

Število objav: 6

Internet: 3

Tisk: 3

Spremljane teme:

Inženirska ...: 0

Inženirska ...: 0

Barbara Škraba Flis: 0

Gradbeni zakon: 1

Zakon ... načrtovanju: 1

Zakon ... arhitektih: 0

Gradbena parcela: 0

Evidenca stavbnih ...: 0

Gradbeništvo, graditev: 4

Inženirski dan: 0

Internet	Naslov	URSA prispeva k boljšemu planetu		
Zaporedna št. 1	Medij	24ur.com, Slovenija		
	Rubrika, Datum	Ostalo; 7. 4. 2020		
Stran v zbirki: 7	Avtor	Unknown		
	Teme	Gradbeništvo, graditev		
Povzetek	...recikliram in koliko stvari ponovno uporabim? Koliko okoljskih pobud sem podprl? Podjetje URSA je vodilni evropski proizvajalec izolacijskih materialov za gradbeništvo in ostale industrije. Mineralna steklena volna in ekstrudirani polistiren (XPS) sta osnovni pogoj za trajnostne in energetske učinkovite stavbe, ki porabijo...			

Internet	Naslov	Kaj ta hip s svojimi milijoni počne slovenski najbogatejši milenijec		
Zaporedna št. 2	Medij	Finance.si, Slovenija		
	Rubrika, Datum	Ostalo; 6. 4. 2020		
Stran v zbirki: 17	Avtor	Marja Milič		
	Teme	Gradbeništvo, graditev		
Povzetek	...nepremičninami. Kupcev ne bo, vse bo odvisno od finančne stiske prodajalcev. Če bo ta velika, bodo pripravljene prodajati tudi po nižjih cenah. Zelo se bo poznalo v gradbeništvu in vsem, kar je povezano s tem. Ljudje in podjetja, ki so še pred mesecem razmišljali o začetku gradnje, bodo zaradi negotovosti in pomanjkanja likvidnosti...			

Tisk	Naslov	Vloge lahko rešujejo, ne pa tudi vročajo		
Zaporedna št. 3	Medij	Dnevnik, Slovenija	Stran: 5	Površina: 381 cm ²
	Rubrika, Datum	V ospredju; 7. 4. 2020		
Stran v zbirki: 19	Avtor	Anja Hreščak		
	Teme	Gradbeništvo, graditev		
Povzetek	...Slovenije je pozvala vse gradbene investitorje in izvajalce, da nadaljujejo dela pri gradbenih projektih v Sloveniji povsod, kjer je to možno. »Varno gradbeništvo v času trajanja ukrepov proti koronavirusu bo pomemben blažilec globoke gospodarske krize, ki se nam nezadržno približuje,« je poudaril direktor omenjene...			

Tisk	Naslov	Blizu dogovora z Dutb glede odkupa dela zemljišča Arga		
Zaporedna št. 4	Medij	Primorske novice, Slovenija	Stran: 10	Površina: 483 cm ²
	Rubrika, Datum	Primorska; 7. 4. 2020		
Stran v zbirki: 21	Avtor	Mirjana Cerin		
	Teme	Gradbeni zakon		
Povzetek	...rešitev za vse objekte na območju Arga. Inšpektor lahko odredi vzdrževalna dela ali celo odstranitev Se res ne bi dalo kaj več narediti za varnost ljudi? Po Gradbenem zakonu je nevaren objekt tisti, ki ne izpolnjuje bistvenih zahtev, tako da neposredno ogroža zdravje in življenje ljudi, premoženje večje vrednosti, promet ali...			

Tisk	Naslov	Cene poslovnih nepremičnin v letu 2019 kot zlati standard po koronavirusu		
Zaporedna št. 5	Medij	Finance, Slovenija	Stran: 12	Površina: 1.105 cm ²
	Rubrika, Datum	Ostalo; 7. 4. 2020		
Stran v zbirki: 23	Avtor	Klemen Koncilja		
	Teme	Gradbeništvo, graditev		
Povzetek	Cene poslovnih nepremičnin v letu 2019 kot zlati standard po koronavirusu Poročilo o najemnem trgu poslovnih nepremičnin za leto 2019 lahko verjetno beremo le kot spomin na dobre stare čase KLEMEN KONCILJA Klemen.koncilja@finance.si Lani so bile najemnine poslovnih prostorov najvišje v Ljubljani.			

Internet	Naslov	DL: Stanovanjske cone - Po več kot desetletju blizu gradnje?		
Zaporedna št. 6	Medij	Lokalno.si, Slovenija		
	Rubrika, Datum	ostalo; 6. 4. 2020		
Stran v zbirki: 26	Avtor	M. Žnidaršič		
	Teme	Zakon o prostorskem načrtovanju		
Povzetek	...vodovoda, kanalizacije, javne razsvetljave in ceste, imajo po besedah Klemenc-Križanove dve možnosti – ali se tega loti občina sama ali pa se lahko po Zakonu o prostorskem načrtovanju dogovorimo z lastniki zemljišč, da jo zgradijo oni, pri tem občina prispeva vso potrebno dokumentacijo, gradbeno dovoljenje in nadzor. »Po gradnji ta preide...			

URSA prispeva k boljšemu planetu

Ljubljana, 07.04.2020, 0:01 | Posodobljeno pred 4 dnevi

PREDVIDEN ČAS BRANJA: 3 min

AVTOR
P.R.

Prebivalstvo planeta Zemlje ogroža novi koronavirus, vse države po svetu pa mirujejo in si močno prizadevajo premagati težke zdravstvene nevarnosti in negotovosti. Človeštvo in življenje, kakršna poznamo, se spreminjata. To je pravi čas za vse, da ponovno razmislimo o svojih predhodnih odločitvah in se odločimo za boljšo in varnejšo prihodnost.



URSA | FOTO: PR/Arhiv ponudnika

Imamo le en planet in v zadnjih desetletjih se soočamo s posledicami dejanj, ki jih nismo preprečili ali pa glede njih nismo pravočasno ukrepali. Gozdni požari, suše, poplave, taljenje ledu in izginjanje vrst so rezultati človeških dejanj, ki vodijo do podnebnih sprememb. Mnoge države si prizadevajo za čistejšo in bolj ekološko industrijo, omejujejo izpuste CO2 v prometu in proizvodnji ter se trudijo, da bi bilo okolje čim bolj čisto.

Je to dovolj? Mi, ljudje, smo najpomembnejši del teh prizadevanj, saj bi se vse naše navade morale spremeniti in biti okolju prijazne. Analizirajmo navedeno in si zastavimo nekaj vprašanj:

- Dom: Ali je moj dom energetsko učinkovit? 40 % energije v EU porabijo stavbe, velik del tega za ogrevanje in hlajenje. Ali glede tega storim dovolj? Ali lahko prihranim energijo in zmanjšam izpuste CO₂?

- Prevoz: Ali dnevne razdalje premagam na energetsko učinkovit način? Dovolj hodim in kolesarim, ali se večino časa vozim z avtomobilom? Lahko kaj spremenim? Ali lahko svojo rutino spremenim na bolje?

- Življenjski slog: Ali kupujem lokalne izdelke ali računam na izdelke, ki jih dobim prek dolgih dobavnih verig? Koliko recikliram in koliko stvari ponovno uporabim? Koliko okoljskih pobud sem podprl?



URSA | FOTO: PR/Arhiv ponudnika

Podjetje **URSA** je vodilni evropski proizvajalec izolacijskih materialov za **gradbeništvo** in ostale industrije. Mineralna steklena volna in ekstrudirani polistiren (XPS) sta osnovni pogoj za trajnostne in energetsko učinkovite stavbe, ki porabijo manj energije in zmanjšajo izpuste CO₂. Naša programska orodja pomagajo **arhitektom** in **akustikom** načrtovati boljše in

učinkovitejše stavbe, kar zagotavlja zvočno udobje in boljšo kakovost zraka v zaprtih prostorih. S toplotno prevodnostjo do 0,032 W/mK za standardne izolacijske izdelke se lahko pohvalimo z ZLATIM standardom pri energetski učinkovitosti.



URSA | FOTO: PR/Arhiv ponudnika

V tovarnah mineralne steklene volne URSA uporabljajo lokalno dostopne surovine za proizvodnjo izjemno stisnjenih izolacijskih materialov. Naši vodje oskrbe in logistike raziskujejo vse možnosti za zagotovitev zmanjšanja prevoznih poti od proizvodnje do končne uporabe. Vse zaposlene v podjetju URSA Slovenija spodbujamo, da do delovnih mest hodijo ali kolesarijo. Leta 2018 smo samo v naši tovarni v Sloveniji prihranili več kot 139.000 ton izpustov CO₂, leta 2019 pa smo z dogodkom **URSA TOUR** podarili 1 EUR za vsak prevožen kilometer in prodan m³ naših izdelkov. Ekipa, v sestavi naših zaposlenih je prekolesarila 583 kilometrov dolgo pot od Novega mesta do Beograda.



URSA | FOTO: PR/Arhiv ponudnika

V proizvodnji mineralne steklene volne kot glavno sestavino uporabljamo reciklirano steklo. Izolacija iz steklene volne je material, ki ga je mogoče popolnoma reciklirati, in po več letih varčevanja z energijo v stavbah ga lahko ponovno uporabimo v proizvodnji. Analiza življenjskega cikla mineralne steklene volne kaže, da material v svojem življenjskem ciklu energijo prihrani do 300-krat, porabljeno za proizvodnjo in transport. V podjetju URSA skrbimo za naravo, zato smo v Novem mestu zasadili številna drevesa.

Kampanjo »**URSA GOES GREEN**« smo začeli z namenom, da bi povečali znanje o vplivu na okolje vseh nas in naredili smo drzne korake v smeri boljše prihodnosti za naš planet in prihodnje generacije.

Zatorej, ozrite se po embalaži, saj zelena barva embalaže poudarja boljše izdelke v naši prodajni ponudbi. Tako boste tudi vi sledili »**URSA goes green**« in prispevali svoj kamenček v mozaiku zmanjševanja CO2.

Naročnik oglasa je Ursa Slovenija, d.o.o.

Kaj ta hip s svojimi milijoni počne slovenski najbogatejši milenijec

06.04.2020 | 10:09

Čas branja: 7 min

Preverili smo, kako ta hip upravlja 124 milijoni evrov vredno premoženje najbogatejši slovenski milenijec Damian Merlak, kam zdaj vlaga. Pa tudi kje in kako preživlja karanteno.

Trgovanje na borzi je vaša strast že od najstniških let. Glede na to, da imate kar precej izkušenj, pa nas zanima, kako uspešni ste bili pri upravljanju skozi to koronakrizo? Za koliko je upadla vrednost vašega portfelja?

Pod črto sem letos tri odstotke v minusu. Minulo leto sem končal s slabimi 30 odstotki dobička, tako da za zdaj kaže dobro. Se mi je pa izredno obrestovalo, da sem celotno kupnino **Bitstampa** (kriptomenjalnica, ki jo je soustanovil, op.a.) obdržal v ameriških dolarjih, kljub nasvetom mnogih strokovnjakov.

Celo naložbe v hotele in **Ngen** (podjetje, ki proizvaja baterijske hranilnike, op.a.) sem raje financiral z evrskimi posojili, ki sem jih v Švici dobil po obrestni meri 0,70 odstotka, kot da bi porabil ameriške dolarje.

Kje v borznem ciklu smo? Za koliko se lahko tečaji še popravijo navzdol?

Mislím, da smo blizu dna. Najvišjo raven negotovosti smo dosegli v zadnjih dveh tednih in negotovost je največji strup za delniški trg. Poleg tega je velik del upada delniških indeksov posledica ekstremnih upadov letalske industrije, hotelskih verig in ladjarskih podjetij. Marsikatera delnica je upadla tudi za 70 odstotkov, to pa potegne celoten delniški indeks krepko navzdol.

Po drugi strani se marsikatera tehnološka delnica sploh ni pocenila. Ameriški spletni trgovec **Amazon** je 15 odstotkov pod vrhom, ponudnik pretočne vsebine **Netflix** praktično ni nižje. Podjetja, ki jih kriza najbolj bremeni, so glavnino vrednosti že izgubila. Če bi želeli indeksi še nižje, bi zdaj morala vrednost začeti izgubljati podjetja, ki so načeloma zdrava. Na to pa si ne bi upal staviti, še posebno ne v luči vse finančne spodbude centralnih bank. Ko bo virusa konec, bo ta denar nekam moral iti in šel bo v delnice.

Kje vidite ta hip priložnosti? V katere delnice konkretno se zdaj spleča investirati?

Investicijskih nasvetov ne dajem, bom pa konkreten. Lahko omenim nekaj delnic, ki sem jih v zadnjih tednih razprodaje kupoval.

Amazon – dolgoročno bo zaradi krize še močnejši. Ljudje v času koronavirusa prehajajo na spletno nakupovanje; ko bo krize konec, teh navad ne bodo opustili. Netflix – ljudje v času karantene množično odpirajo račune za ogled videovsebin; ko se bodo navadili gledati video na zahtevo, bodo mnogi ostali za vedno. **Cloudflare** (eden največjih ponudnikov spletne infrastrukture in zaščite, op. a) – kupoval sem ga od 15 dolarjev navzgor, pri 22 dolarjih še vedno dodajam k poziciji. Slack Technologies (ponuja istoimensko platform za komunikacijo op. a.) – pozitiven učinek dela od doma. **CME Group** (največja termenska borza na svetu, op. a.) – cena delnice je upadla skupaj s trgom, čeprav trenutna kriza nima nobenega vpliva na posel podjetja.

Pred časom ste dejali, da vam robot, ki ste ga sprogramirali, pomaga pri trgovanju. Kako se vam je to obneslo v kriznih časih?

Robotskega trgovanja zdaj ne uporabljam, ker je trg preveč negotov in imam čas, da vse delam ročno. Sicer pa je šlo vse nekako v okviru pričakovanj. Pomembno pri trgovanju je, da se ves čas zavedate tveganja, ki ga sprejmete. Nikoli nisem v riziku »margin call« (ko broker zahteva dodatno kritje za vrednostne papirje, kupljene na vzvod, op. a), ker imam vedno kupljene opcije, ki me ščitijo v primeru, da gre trg v napačno smer. To sicer stane, a če s trgovanjem ne morete kriti premij, ki jih plačate za zaščito, potem je vaše trgovanje nedobičkonosno.

Trgujete tudi z izvedenimi finančnimi instrumenti. Lahko opišete eno od uspešnih strategij?

Da, v bistvu trgujem samo z izvedenimi finančnimi instrumenti. Nikoli nimam v lasti delnic neposredno, vedno samo opcije na delnice. Če pogledate, kot primer, delnico Cloudflare, je več kot 50 odstotkov vseh izdanih opcij nanjo (»open interest«) v moji lasti. Primer strategije, ki jo pogosto izvajam, je tako imenovani diagonal spread ali calendar spread (sočasno vstopanje v dolgo ali kratko pozicijo v dve opciji iste vrste, vendar z različnimi cenami in datumi poteka, op. a), kjer dobiček ustvarjamo z negativno theta vrednostjo opcij (merilo stopnje upada vrednosti opcije zaradi pretečenega časa, op. a.).

Bolj začetniška strategija pa bi bil enostavni »covered call« (pokrita prodaja nakupne opcije, op. a.), kjer vzporedno z delnicami, ki jih imamo v portfelju, dodatno na kratko prodamo oziroma izdamo nakupne opcije v razmerju 1 proti 1, pri čemer je osnova vrednost delnic, na katere se nanašajo izdane nakupne opcije. (Ob izdaji oziroma prodaji opcij s tem ustvarimo enkratni dohodek v višini premije za nakup nakupne opcije, ki nam jo plača kupec, op.a.)

Bolj bodo v bitcoin vključeni institucionalni vlagatelji, večja bo korelacija z delniškim trgom. Bojim se, da bo bitcoin postal samo še ena »delnica« v morju mnogih.

KRIPTO: Uspeli pa ste s kriptozgodbo. Ste soustanovitelj kriptomenjalnice Bitstamp, iz katere ste konec leta 2018 izstopili. Potem ste preko prve izdaje žetonov (ICO) naredili novo kriptoborzo Tokens. Kako aktivni so trgovalci prek te platforme zdaj, ko je nihanje tudi na kriptotrgu precejšnje?

V času povečane nihajnosti se vedno povečajo prometi na borzah, tudi pri nas.

Bitcoin je januarja praznoval 11-obljetnico in ostaja dominantna kripto valuta. Še pred kratkim smo

poslušali, da bodo kriptovalute, z bitcoinom na čelu, postale novi ohranjevalec vrednosti v težkih časih in se s tem postavile ob bok zlatu, japonskemu jenu in švicarskemu franku. Zdaj vidimo, da ni tako. Kaj menite o tem?

Točno to sem napovedal že v intervjuju konec leta 2017. Ko pride kriza, pade vse. Tudi zlato, tudi bitcoin. Ljudje prodajajo vse, ker potrebujejo denar. Veliki igralci na trgu dobivajo »margin call« (zahtevo po dodatnem kritju, op. a.) in so prisiljeni likvidirati svoje portfelje, ne glede na to, kaj je v njih. Bolj bodo v bitcoin vključeni institucionalni vlagatelji, večja bo korelacija z delniškim trgom. Bojim se, da bo bitcoin postal samo še ena »delnica« v morju mnogih.

Je zdaj priložnost za nakupe kriptovalut? Katerih? Katere ste vi kupovali?

Kupil sem nekoliko bitcoina in DTR-žetonov. Druge kriptovalute me ne zanimajo, ker se nimam časa ukvarjati z raziskovanjem, kaj je prevara in kaj ne. Sicer pa, če ste o nakupu bitcoina razmišljali, ko je bil 10 tisoč dolarjev, potem je zdaj definitivno priložnost, da ta nakup opravite.

Kako bo na vrednost bitcoina (in drugih kriptovalut) vplivala napovedana razpolovitev nagrade za rudarjenje (predvidoma 12. maja)?

Ta dogodek je znan vnaprej, vsi se tega zavedamo in je vračunano v trenutno ceno bitcoina. Datum, ko se bo to zgodilo, ne bo spremenil ničesar. Bo pa razpolovitev dolgoročno vplivala na ceno in ji dajala dodaten pogon navzgor.

Ljudje in podjetja, ki so še pred mesecem razmišljali o začetku gradnje, bodo zaradi negotovosti in pomanjkanja likvidnosti zdaj naredili korak nazaj.

NEPREMIČNINE: Zelo podrobno spremljate tudi nepremičninski trg doma in v tujini. Kakšen vpliv bo po vašem mnenju imela koronakriza na ta trg?

V Dubaju (kjer je nedavno kupil stanovanje, op.a.) je predvsem prisotna bojazen odpovedi Expa 2020 (oktober 2020, op. a.). Zaradi te priložnosti so zgradili cela naselja in brez dotoka ljudi si ne predstavljam, kaj se bo zgodilo.

V Sloveniji je predvsem odvisno od tega, kakšna bo gospodarska kriza po koncu pandemije. Bolj kot upad cen pričakujem upad poslov z nepremičninami. Kupcev ne bo, vse bo odvisno od

finančne stiske prodajalcev. Če bo ta velika, bodo pripravljene prodajati tudi po nižjih cenah. Zelo se bo poznalo v **gradbeništvu** in vsem, kar je povezano s tem. Ljudje in podjetja, ki so še pred mesecem razmišljali o začetku gradnje, bodo zaradi negotovosti in pomanjkanja likvidnosti zdaj naredili korak nazaj. To lahko traja tudi več let.

Drugi posli

Kje in kako preživljate karanteno?

Karanteno preživljam doma, na Malti.

Še tik pred razglasitvijo pandemije ste precej potovali. Zdaj je gibanje omejeno. Kako to vpliva na vaš posel?

Sama omejitev potovanj na moje posle ne bo vplivala. Stvari si vedno postavim tako, da lahko vse posle urejam iz katerekoli lokacije na svetu. Upam pa, da bo trenutna situacija marsikomu odprla oči in bodo ljudje, ki imajo to možnost, več dela opravili od doma, namesto da dnevno zapravljajo svoj čas in denar s prevažanjem do pisarne in nazaj.

Ste morda morali opraviti test na koronavirus?

Nisem se testiral, ker ni bilo treba. Z ljudmi, ki sodijo v kritično skupino, trenutno nimam

osebnih stikov, sam pa nimam nobenih zdravstvenih težav. Sem pa še bolj kot ponavadi pozoren na vzdrževanje imunskega sistema. Vnos vitaminov, zdrava dieta, vsakodnevna rekreacija v naravi, predvsem na soncu. Tega tukaj na srečo ne manjka.

Ali spremljate ukrepe slovenske vlade za zaježitev posledic epidemije COVID-19 na gospodarstvo?

Spremljam le toliko, kolikor slišim iz medijev. Vsi ukrepi, za katere sem slišal, se mi zdijo dobri. Kako pa bodo vplivali na proračun, je drugo vprašanje. V tem trenutku druge izbire niti ni. Od teh ukrepov bo odvisno, ali se bo gospodarstvo po koncu karantene hitro vrnilo v ustaljene tirnice ali pa bomo pričali dolgotrajni gospodarski krizi. Mislim, da se v tem trenutku, ko so obrestne mere nizke, splača zadolžiti in prebroditi teh nekaj mesecev.

Koliko zaposlenih imate v svojih podjetjih? Ali ste/boste odpuščali/poslali koga na čakanje/zniževali plače?

Skupno je v mojih podjetjih 50 zaposlenih in za zdaj nimam informacije, da bi bilo kje treba odpuščati. Ima pa vsako od podjetij svojega direktorja, ki te odločitve sprejema samostojno. V kriznih časih se tudi pokaže, kako pomembno za podjetje je imeti likvidno močnega lastnika. Jaz svoja podjetja lahko brez težav financiram skozi celoten potek pandemije.

Kupili ste štiri hotele v Bohinju za 8,4 milijona evrov. Kakšna so vaša pričakovanja glede turistične sezone?

Za zdaj ne beležimo odpovedi rezervacij za letošnje poletje, tako da ne pričakujem večjih pretresov. Se pa to lahko hitro spremeni, če bo treba prepoved zbiranja in omejitve gibanja podaljšati v maj. Poletna sezona je večinoma že razprodana.

Ste 51-odstotni lastnik podjetja Ngen, ki proizvaja Tesline baterijske hranilnike. Kako bo koronavirus vplival na ta segment?

V podjetju Ngen ni nobene spremembe načrtov. Koronavirus na dejavnost podjetja nima nobenega vpliva in vse teče, kot je doslej. Gradimo drugi hranilnik električne energije v Sloveniji in računamo na odprtje poleti.

Ali razmišljate oziroma se dogovarjate še o kakšnem nakupu/prevzemu/sodelovanju?

Za investicije v Sloveniji sem postavil limit 20 odstotkov svojega premoženja. Trenutno sem nekje na tej ravni, zato za zdaj ne načrtujem dodatnih nakupov.

* Marja Milič je odgovorna urednica revije Moje finance in vodja finančnega opismenjevanja Finančna šola



GRADBENA DOVOLJENJA

Vloge lahko rešujejo, ne pa tudi vročajo

Od včeraj uradniki na upravnih enotah po nujnem postopku rešujejo tudi nekatere vloge za gradbena dovoljenja. A če vloga investitorja ne bo opredeljena kot nujna, jo bodo uradniki sicer rešili, ne pa tudi vročili. To investitorjem prav nič ne koristi.

✂ Anja Hreščak

Gradbena sekcija Gospodarske zbornice Slovenije je pozvala vse gradbene investitorje in izvajalce, da nadaljujejo dela pri gradbenih projektih v Sloveniji povsod, kjer je to možno. »Varno **gradbeništvo** v času trajanja ukrepov proti koronavirusu bo pomemben blažilec globoke gospodarske krize, ki se nam nezadržno približuje,« je poudaril direktor omenjene zbornice **Jože Renar**. Tudi minister za infrastrukturo **Jernej Vrtovec** meni, da je v tem času pomembno, da **gradbeništvo** ohranimo v dobri kondiciji. Toda njenemu pozivu so investitorji težko ugodili, saj upravne enote niso reševale vlog za gradbena dovoljenja (za projekte, ki vplivajo na okolje, jih je reševala le agencija na okolje).

Za vsak omembe vreden gradbeni projekt investitor potrebuje gradbeno dovoljenje. Vloge investitorjev so na upravni enoti doslej evidentirali in dodelili uradnikom v reševanje, s tem pa se je postopek tudi končal. Minulo soboto pa je v zadevo posegel minister za javno upravo **Boštjan Koritnik** in napovedal, da bodo poslej upravne enote po nujnem postopku vendarle obravnavale tudi vloge za gradbena dovoljenja za infrastrukturne, večje investicijske in stanovanjske projekte. Vsi uradniki, ki so jih določili vodje na posameznih upravnih enotah, so včeraj začeli delati s polnim delovnim časom. Toda minister Koritnik s tem ni

povsem odpravil zastoja v izdajanju gradbenih dovoljenj, trdijo na največji slovenski upravni enoti v Ljubljani.

»Na upravni enoti Ljubljana zadeve rešujemo na zalogo, ker glede na zakon o začasnih ukrepih v zvezi s sodnimi, upravnimi in drugimi javnopravnimi zadevami za obvladovanje širjenja covid-19 vročitev ne moremo izvajati, razen če ne bomo od vlade dobili drugačnih navodil,« so povedali. Konec marca je namreč začel veljati zakon, ki do 1. julija letos spreminja vodenje upravnih postopkov, uradniki pa lahko rešujejo – in vročajo – le nujne vloge. Od včeraj med nujne spadajo tudi nekatere vloge za gradbena dovoljenja, zato je ključno vprašanje, katera taka vloga je pravzaprav nujna. Le če je nujna, bodo investitorji gradbeno dovoljenje tudi prejeli, sicer pa kljub rešeni vlogi te ne bodo mogli vročiti investitorju, saj jim to preprečuje zakon. Ko bo torej gradbeni investitor podal vlogo za pridobitev gradbenega dovoljenja, bodo uradniki najprej presodili, ali je popolna ali ne; v slednjem primeru bodo investitorja pozvali k dopolnitvi vloge. Nakar bo vodja oddelka presodil, ali je reševanje prejete vloge v tem trenutku nujno, in zgolj nujne bodo uradniki rešili in tudi vročili. ✕

Referenti rešujejo zadeve, ki jih lahko dokončajo brez fizičnih stikov s stranko. Vročitev trenutno ne moremo izvajati, razen če ne bomo od vlade dobili drugačnih navodil.

Upravna enota Ljubljana

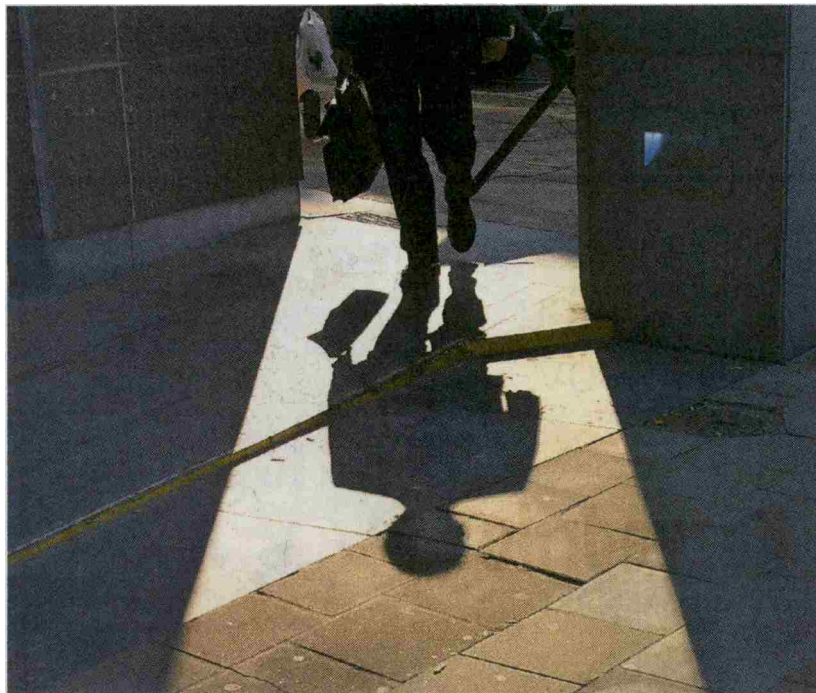
3000


VLOG ZA GRADBENA

DOVOLJENJA več so v prvem trimesečju letošnjega leta prejeli na upravnih enotah v primerjavi z enakim obdobjem lani.

20.000

VLOG za gradbena dovoljenja uradniki na upravnih enotah rešijo na leto, kažejo podatki ministrstva.



Če vloga investitorja ni nujna, jo bodo uradniki rešili, ne pa tudi vročili. To jim interventni zakon prepoveduje. Za zdaj ni znano, kdo in kdaj bo birokratski zaplet rešil.  Jaka Adamič DOKUMENTACIJA DNEVNIKA



IZOLA • Občina od Dutb kupuje del Argovega zemljišča, na katerem je industrijska dediščina - Table opozarjajo, da se objekti lahko porušijo

Blizu dogovora z Dutb glede odkupa dela zemljišča Arga

Izolska občina si že od županovanja Igorja Kolenca prizadeva kupiti del Argovega zemljišča z industrijsko dediščino, ki ga Dutb v celoti prodaja za 8,86 milijona evrov brez davkov. V kabinetu zdajšnjega župana Danila Markočiča pa pravijo, da z Dutb prav v tem obdobju usklajujejo kupoprodajno pogodbo.

• **MIRJANA CERIN**

“Če bomo dorekli še zadnje podrobnosti, bo do podpisa pogodbe prišlo v kratkem,” napovedujejo v občinski upravi. Na parcelah, na katerih stojijo zaščiteni ostanki nekdanjega tovarniškega obzidja, vhoda v nekdanjo tovarno in kotlovnice ter dimnik, bi občina v bodoče uredila ribiški muzej.

Table opozarjajo, da se objekti lahko porušijo

Dutb pa je kot lastnik zemljišča prav na te ostanke nekdanje tovarniške infrastrukture pred časom namesnil opozorilne table, da se ti objekti lahko porušijo. Kondicija teh zaščitenih ostankov je pomembna tudi za občane, saj je tik ob obzidju speljana občinska cesta s

pločnikoma na obeh straneh. Se lahko kaj odlomi in pade na pešce ali voznike?

Tudi izolska Komunala ima na območju nekdanje tovarne del zemljišča v najemu za javne parkirne površine, vendar v komunalnem podjetju zagotavljajo, da “ostanki objektov ne predstavljajo ovire za varno uporabo parkirišča”. Čeprav se med drugim ukvarjajo z vzdrževanjem občinskih objektov, ne vedo, kateri ostanki Argovih objektov so najbolj ogrožujoči oziroma kdo in kdaj je nazadnje preveril njihovo stabilnost. Po odgovore so nas napotili na Dutb, tam pa zatrjujejo, da so se za namestitev opozorilnih tabel odločili zgolj preventivno.

“Objekti niso primerni za uporabo in bivanje”

“Nameščene opozorilne table in ograja naj bi nepoklicanim osebam, ki so se v zadnjem obdobju zadrževale v objektih, preprečile dostop, saj ti objekti niso primerni za uporabo in bivanje. Glede na rezultate njihove statične presoje, ki smo jo dobili pred tremi meseci, pa smo se odločili za ukrepe, da bi dodatno izboljšali varnost dotrajanih objektov,” navaja svetovalka za upravljanje komunikacij pri Dutb **Jelka Novak Katona**.

Kateri so vsi ti ukrepi in kakšni so izsledki statične presoje, ni pojasnila. Dodaja le, da skupaj z občino iščejo dolgoročno rešitev za vse objekte na območju Arga.

Inšpektor lahko odredi vzdrževalna dela ali celo odstranitev

Se res ne bi dalo kaj več narediti za varnost ljudi? Po **Gradbenem zakonu** je nevaren objekt tisti, ki ne iz-

polnjuje bistvenih zahtev, tako da neposredno ogroža zdravje in življenje ljudi, premoženje večje vrednosti, promet ali sosednje objekte, pojasnjujejo na ministrstvu za okolje in prostor. Ko dobijo prijave, iz katerih razberejo, da je ogroženo zdravje in življenje ljudi, jih obravnavajo prednostno.

“Glede na opisano je priporočljivo podati prijavo na gradbeno inšpekcijo, ki bo naredila ogled in v primeru ugotovljene nevarnosti odredila ustrezne ukrepe,” navajajo.

Ostanki nekdanje tovarne imajo status kulturnega spomenika oziroma industrijske dediščine, vendar lahko gradbeni inšpektor v primeru nevarnega objekta prepove uporabo in odredi, da v določenem roku objekt na stroške lastnika ustrezno varujejo ali na njem izvedejo vzdrževalna dela. Če s temi ukrepi nevarnosti ni mogoče odpraviti, lahko inšpektor odloči celo, da objekt na lastnikove stroške delno ali v celoti odstranijo. •

S 24 na devet milijonov

Celotno območje Arga, ki se ga je zaradi nesojene stanovanjske pozidave v letih 2004 in 2005 oprjel vzdevek Argolina, je veliko 23.706 kvadratnih metrov. Dutb ga že nekaj časa prodaja za 8,86 milijona evrov brez davkov, v odkup pa ga je ponujala že prejšnja lastnica, Abanka Vipava, leta 2006 menda za 23,7 milijona evrov.

Devet let od zadnjih vzdrževalnih del

Zadnja vzdrževalna dela na nekdanjih tovarniških objektih so izvedli leta 2011. Takrat in leto poprej so zaradi nevarnosti rušitve med drugim odstranili del zidu ob Dantejevi ulici ter na severni in zahodni strani, pozidali so nekatere odprtine - porušene dele strehe in zidov ter odpadde fasade. V dimnik niso posegali. V pičanski območni enoti zavoda za varstvo kulturne dediščine so takrat zagotovili, da je dovolj stabilen in da so pozorni na morebitne razpoke.



Tik ob nekdanjem tovarniškem kompleksu je speljana cesta z obojstranskim pločnikom (fotografija je nastala pred uvedbo izrednih ukrepov zaradi koronavirusa).



Cene poslovnih nepremičnin v letu 2019 kot zlati standard po koronavirusu

Poročilo o najemnem trgu poslovnih nepremičnin za leto 2019 lahko verjetno beremo le kot spomin na dobre stare čase

KLEMEN KONCILJA
klemen.koncilja@finance.si

Lani so bile najemnine poslovnih prostorov najvišje v Ljubljani. Pisarniški prostori so se v povprečju oddajali po 10 evrov za kvadratni meter, kar je dva odstotka manj kot predlanskim, lokali pa po 15 odstotkov manj za kvadratni meter, kar je približno toliko kot predlanskim. Tako je Geodetska uprava RS (Gurs) zapisala v Poročilu o najemnem trgu poslovnih nepremičnin za leto 2019.

V normalnih razmerah bi bilo takšno poročilo, ki ga je Gurs izdal konec prejšnjega tedna, dober kazalnik dogajanja na trgu in primerjalna osnova za predvidevanje o njegovem nadaljnjem razvoju. Zdaj, ko je zaradi epidemije bolezni COVID-19 gospodarstvo zastalo, ko veliki najemniki v tujini na glas govorijo, da najemnin ne bodo plačali, ko mali podjetniki zapirajo podjetja, je takšen dokument le spomin na dobre stare čase. Morda ga bomo lahko uporabili čez leto, dve ali več kot primerjalni cenovni indeks zadnjega vrha.

Odkar smo se znašli na začetku novega cikla, bo treba dinamično trga analizirati s povsem novega zornega kota, a še vedno z vidika stičišča povpraševanja in ponudbe. Zdaj, ko si redki upajo špekulirati o povpraševanju ali ponudbi v prihajajočem četrtrletju, polletju ali prihodnjem letu, lahko sklepamo le, da bo veliko odvisno od tega, kako hitro in v kakšnem obsegu se bo znova vzpostavil mednarodni promet, še zlasti med državami, ki šele vstopajo v prve faze cikla pandemije.

Posli se bodo sklepali po nižjih cenah
Kako bo koronavirus vplival na trg poslovnih nepremičnin, ta hip ne ve nihče. »Zelo verjetno bo manj transakcij in še ti posli se bodo sklepali po nižjih cenah. Kajti vlagatelji bodo - kljub morda razmeroma kratkemu obdobju negotovosti - treznejše sprejemali poslovne odločitve in bodo nujna vlaganja predstavili na pozneje,« meni Jacqueline Stuart, direktorica nepremičninske agencije S-Invest.

Lani je bilo kljub manjši upočasnitvi rasti gospodarstva še vedno veliko povpraševanja po najemu poslovnih nepremičnin. Najbolj so bili zaželeni lokali v večjih nakupovalnih središčih in v središčih največjih mest ter sodobnejše pisarne v poslovnih središčih, za katere pa zaradi visoke stopnje zasedenosti in pomanjkanja novogradenj skoraj ni bilo več ustrezne ponudbe. Zato je število na novo sklenjenih najemnih pogodb za poslovne nepremične upadlo. V Ljubljani smo tako lahko praktično že govorili - zdaj to pišemo v pretekliku - o polni zasedenosti pisarn na najboljših lokacijah. Enako je veljalo tudi za trgovske lokale v velikih nakupovalnih centrih in središču mesta.

Kaj pa zunaj prestolnice?

Na trend povečevanja poslovne dejavnosti tudi v manjših mestih kaže podatek o povečanju deleža sklenjenih najemov in rahla rast najemnin za pisarniške prostore zunaj Ljubljane in Maribora.

Najemni trg lokalov je zaznamovala zamenjava lastništva večjega števila trgovskih centrov in velikih trgovin zunaj Ljubljane. Zaradi sklenitve novih najemnih pogodb s starimi najemniki je bil upad števila na novo sklenjenih najemov lokalov precej manjši, kot bi bil sicer, medtem ko se je skupna oddana površina lokalov v primerjavi z letom prej celo povečala.

Zanemarljivo število dokončanih poslovnih novogradenj

Kljub naraščajočemu povpraševanju po najemu pisarniških prostorov in trgovskih lokalov oziroma njihovem nakupu z namenom oddajanja v najem je bilo lani število dokončanih novogradenj zanemarljivo. Sicer se je število izdanih gradbenih dovoljenj za poslovne in trgovske zgradbe opazno povečalo, vendar je večina načrtovanih novogradenj namenjena lastni uporabi in ne prodaji na trgu. Glede na zadnji razvoj dogodkov okoli koronavirusa pa je vprašanje, v kolikšnem obsegu in kdaj bodo načrtovani projekti gradnje poslovnih nepremičnin za trg sploh uresničeni.

Kaj bo torej trg poslovnih

nepremičnin po koronakrizi?

Letošnje in prihodnje dogajanje na slovenskem nepremičninskem trgu nasploh bo odvisno od posledic pandemije koronavirusa za gospodarstvo in nepremičninski trg. Tako za globalno kot za naše gospodarstvo so posledice za zdaj nepredvidljive. Vsekakor je pričakovati novo gospodarsko recesijo. Njeno trajanje in globina pa bosta odvisna od trajanja izrednih razmer in hitrosti gospodarskega okrevanja v gospodarskih vesilih in posameznih prizadetih državah.

»Preden je udarila koronakriza, je v Ljubljani močno primanjkovalo najboljših pisarniških prostorov in takrat je trg pripadal najemodajalcem,« pravi Jacqueline Stuart. Dodaja, da največji delež prvovrstnih pisarniških prostorov najemajo predstavniki svetovnih podjetij, za katere je malo verjetno, da bodo propadla, lahko pa se zgodi, da bodo zmanjšala število zaposlenih in skrčila obseg poslovanja. Vprašanje je seveda, kaj sledi. Kdo lahko pomaga? »Kot vedno bo za reševanje težav s plačevanjem najemnin odločilna dobra komunikacija med najemodajalcem in najemnikom. Številni najemodajalci imajo obveznosti do bank in morajo odplačevati posojila za nakup najemne nepremičnine. Kljub temu pa tudi najemodajalcem koristi svoje najemnike ohraniti pri življenju, da bodo po koncu omejitev znova plačevali celotno najemnino,« meni Jacqueline Stuart.

Umetnost konsenza

In kako naj zdaj lastniki in najemniki trgovskih ter pisarniških prostorov sklenejo dogovor, da bodo utrpeli čim nižjo škodo? Maja Ostanek Selak, partnerica pri nepremičninskem skladu Alf RE, pravi, da trenutno nekega splošnega odgovora ni. Pogovori bodo po njenem potekali za vsak primer posebej, dogovori pa bodo velikokrat odvisni od pogajalskih sposobnosti posameznih akterjev.

»Sem se pa udeležila mednarodne videokonference, na kateri smo razpravljali prav o tem. Priporočilo, tudi po mojem mnenju precej smiselno, gre v smer, naj se predvsem za trgovske površine za čas, ko so trgovine zaprte, plačilo najemnine odloži, pri čemer naj se pogodbeno razmer-

ja podaljšajo za enako obdobje, kot so bile trgovine zaprte,« je povedala Maja Ostanek Selak.

Kot je še dodala, je večina trgovin, izjema so le živilske trgovine in trgovine z medicinsko opremo, v poslovnih centrih zaprta zaradi vladnih ukrepov. Tako se ji zdi odlog plačila najemnin upravičen, saj najemniki ne morejo opravljati dejavnosti, četudi bi jo hoteli. Drugačno stališča pa ima do

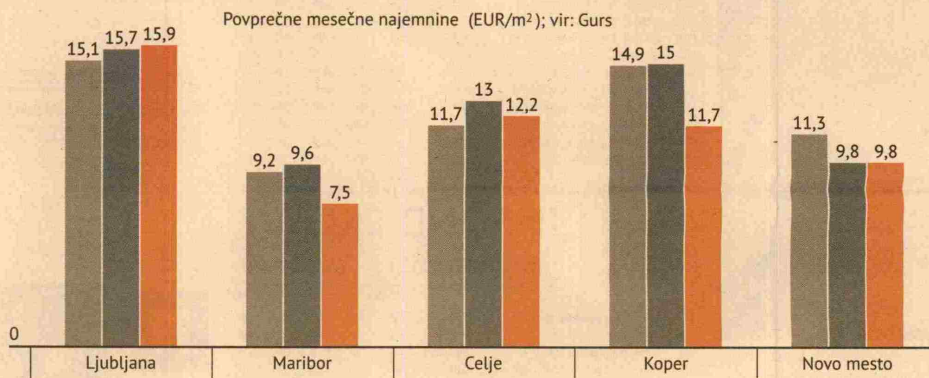
pisarniških površin. Veliko podjetij, ki najemajo tovrstne prostore, normalno opravlja dejavnosti, čeprav res večina ljudi dela od doma. V teh primerih se ji odlogi plačevanja najemnin ne zdijo smiselni oziroma upravičeni, »bo pa potreben usklajen dogovor, saj bo le tako mogoče ohraniti dobro poslovno razmerje med najemnikom in najemodajalcem«.



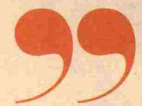
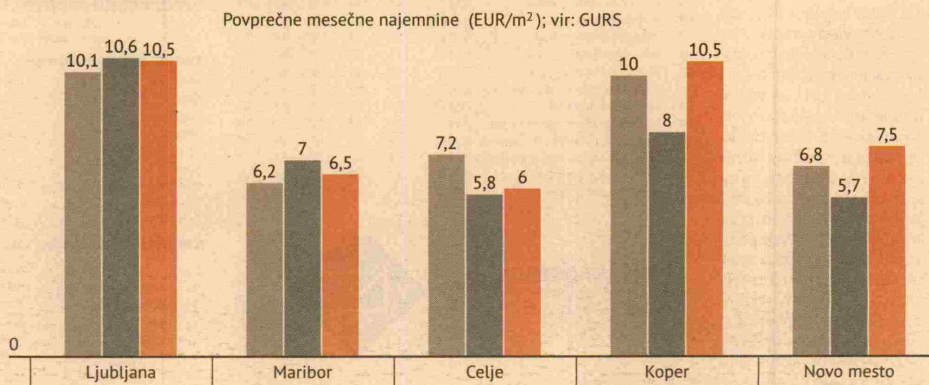
Priporočilo, tudi po mojem mnenju precej smiselno, gre v smer, naj se predvsem za trgovske površine za čas, ko so trgovine zaprte, plačilo najemnine odloži, pri čemer naj se pogodbeno razmerje podaljšajo za enako obdobje, kot so bile trgovine zaprte.

Maja Ostanek Selak, Aifi RE

Mesečne najemnine lokalov 2017–2019



Mesečne najemnine pisarn 2017–2019



Številni najemodajalci imajo obveznosti do bank in morajo odplačevati posojila za nakup najemne nepremičnine. Kljub temu pa tudi najemodajalcem koristi svoje najemnike ohraniti pri življenju, da bodo po koncu omejitev znova plačevali celotno najemnino.

Jacqueline Stuart, S-Invest

DL: Stanovanjske cone - Po več kot desetletju blizu gradnje?

6.4.2020 | 12:00

V OPN-ju leta 2009 je Občina Mirna Peč določila tri stanovanjske cone – V Češenski hosti in Nad postajo še poteka postopek pogodbene komasacije, a so po letih pogovorov z lastniki, kot kaže, le našli ustrezne rešitve



Simbolna slika (foto: arhiv; L. M.)

Zgodba o stanovanjskih conah v Občini Mirna Peč ima že dolgo brado. S sprejetjem občinskega prostorskega načrta (OPN) leta 2009 so določili tri, za dve, 8,8 hektarja veliko Češensko hosto in 6,2 hektarja veliko Nad postajo, sta že leta izdelana tudi občinska podrobna prostorska načrta (OPPN), za stanovanjsko cono Pod postajo pa OPPN še niso sprejeli.

Tako Češenska hosta kot stanovanjska cona Nad postajo sta zanimivi, saj sta v bližini šole in vrta ter avtocestnega priključka, in za gradnjo po besedah direktorice občinske uprave Sonje Klemenc-Križan vlada zanimanje, a dokler ne bo zaključen komasacijski postopek z lastniki, se zemljišča ne morajo prodati, prav tako občina ne more začeti s postopki za pripravo dokumentacije za opremljanje s komunalno infrastrukturo.

»Že nekaj let se zelo aktivno posvečamo, da bi ti občinski stanovanjski coni tudi dejansko lahko zaživel. V obeh še vedno poteka postopek pogodbene komasacije, kar pomeni, da se morajo vsi lastniki, v Češenski hosti jih je 19 in v coni Pod postajo 25, strinjati, da se vse parcele zapišejo v skupni fond zemljišča, nato pa se

oblikujejo nove v skladu s sprejetim OPPN in deležem lastništva. Hkrati se določi tudi delež, ki ga bodo odstopili za javne površine oz. javno dobro. Te bo ovrednotil sodni cenilec in se jim bo priznalo kot vlaganje v javno infrastrukturo,« je pojasnila direktorica in dodala, da so konec lanskega leta v pogovorih in pogajanjih z lastniki v obeh naredili pomemben korak naprej.

Na območju Češenske hoste se je leta 2014 zataknilo okoli lastništva dveh lastnikov, tako da so morala počakati na odločitev sodišča. Zdaj je to urejeno, tako da pričakujejo skorajšnji podpis komasacijskih pogodb z vsemi lastniki, podobno je tudi z lastniki na območju cone Nad Postajo, kjer računajo, da bodo v roku meseca dni imeli na mizi vse pogodbe. Nato, kot je dejala Irena Jerič iz občinske uprave, sledijo še overitev pogodb pri notarju in, kot že rečeno, parcelacija zemljišč na terenu, ta naj bi bila končana do jeseni, ter razpis za izdelovalca dokumentacije komunalnega opremljanja in pridobitev gradbenega dovoljenja zanj. Če bo šlo vse po sreči, bi ga lahko za obe coni imeli spomladi prihodnje leto.

V coni Nad postajo OPPN predvideva izgradnjo 40 individualnih hiš na parcelah, velikih od 700 do 1300 kvadratnih metrov, v Češenski hosti pa je predvidena gostejša pozidava, in sicer 10 t. i. vilablokov, 33 vrtnih hiš in 47 stanovanjskih hiš na parcelah, velikih okoli 700 kvadratnih metrov, ter poslovno-trgovski objekt.

Glede gradnje osnovne komunalne infrastrukture, torej vodovoda, kanalizacije, javne razsvetljave in ceste, imajo po besedah Klemenc-Križanove dve možnosti – ali se tega loti občina sama ali pa se lahko po **Zakonu o prostorskem načrtovanju** dogovorimo z lastniki zemljišč, da jo zgradijo oni, pri tem občina prispeva vso potrebno dokumentacijo, gradbeno dovoljenje in nadzor. »Po gradnji ta preide v last občine, vložek pa bi lastnikom upoštevali pri obračunu komunalnega

prispevka, ko bi dali vlogo zanj, oz. lastniki bi denar dobili povrnjen ob prodaji parcele, ki bo komunalno opremljena vredna več,« je pojasnila in dodala, da bi bilo slednje za vse najbolj optimalno, saj bi lahko na trgu dosegli nižjo ceno, ker jim ne bi bilo potrebno speljati javnega naročila, kot bi ga morala občina. Za občino bi gradnja komunalne infrastrukture pomenila ogromen finančni zalogaj, tako da je v obeh hkrati ne bi mogla izpeljati.

Članek je bil objavljen v 4. številki Dolenjskega lista 23. januarja 2020

M. Žnidaršič