

Zbirka medijskih objav

INŽENIRSKA ZBORNICA SLOVENIJE,
za obdobje 16. 3. 2020

Število objav: 2

Internet: 1

Tisk: 1

Spremljane teme:

Inženirska ...: 0

Inženirska ...: 0

Barbara Škraba Flis: 0

Gradbeni zakon: 1

Zakon ... načrtovanju: 0

Zakon ... arhitektih: 0

Gradbena parcela: 0

Evidenca stavbnih ...: 0

Gradbeništvo, graditev: 1

Inženirski dan: 0

Internet	Naslov	(INTERVJU) Stane Klemenčič: Življenje na vasi naj bo prednost, ne kazen		
Zaporedna št. 1	Medij	Vecer.com, Slovenija		
	Rubrika, Datum	Novice; 16. 3. 2020		
Stran v zbirki: 16	Avtor	Barbara Bradač		
	Teme	Gradbeništvo, graditev		
Povzetek	...dovolj kmetijskih pridelovalnih površin za pridelavo lastne hrane. Vsako leto zmanjšujemo obdelovalne površine zaradi drugih interesnih področjih, kot sta gradbeništvo in izgradnja infrastrukture. Nesprejemljivo je, da investitor v cilju najmanjšega stroška objekt postavi na najlepšo parcelo sredi njive, ker je ta kot...			

Tisk	Naslov	MED RABLJENIM IN NOVIM STANOVANJEM		
Zaporedna št. 2	Medij	Večer - Kvadrati, Slovenija	Stran: 16	Površina: 1.182 cm ²
	Rubrika, Datum	Priloga Kvadrati; 16. 3. 2020		
Stran v zbirki: 20	Avtor	Sanja Verovnik		
	Teme	Gradbeni zakon		
Povzetek	...stanovanjska stavba zgrajena, napredovala tudi gradbena znanost. Danes vemo veliko več o gradbenih materialih, spremenili so se gradbeni predpisi, poostrila se je gradbena zakonodaja ," svoje razloge za to, zakaj je bolje kupiti novo stanovanje, pojasni Kosi. A hkrati opozori: "Seveda pa ni vse zlato, kar se sveti, in tako tudi vse novo..."			

(INTERVJU) Stane Klemenčič: Življenje na vasi naj bo prednost, ne kazen





Stane Klemenčič vodi Kmetijsko-gozdarski zavod Maribor, eno najstarejših institucij v mestu, od leta 2003.
IGOR NAPAST



Barbara Bradač

16.03.2020, 01.00



Z direktorjem Kmetijsko-gozdarskega zavoda Maribor o prostorskih problemih, lokalpatriotizmu, brezbržnem odnosu in moči kapitala nad kmetijstvom in podeželjem, izgubljanju kmetijskih površin in znanja, pa tudi o posledicah koronavirusa v kmetijski oskrbi.

Dr. **Stane Klemenčič** je skupaj s sodelavci, teh je 45, prvi pri kmetih, ko jih prizadenejo poplave, suša, toča, veter, zmrzal, in tudi prvi, h komur se kmetje in vsak občan lahko obrnejo po strokovni nasvet in tehnično pomoč, in to brezplačno. Kmetijsko-gozdarski zavod (KGZ) Maribor, eno najstarejših institucij v mestu, ki je vse od leta 1928 v Vinarski 14, vodi od leta 2003.

Stavba v Vinarski 14 je bila zgrajena leta 1904 za potrebe takratne Deželne sadjarske in vinarske šole, od 1928 do 1962 ste z njimi v tej stavbi sobivali, zadnjih 58 let pa ste tukaj sami. Ampak ta stavba ni vaša in prostorske težave odpravljate že od leta 2004.

"Na zadnje se je objekt znašel kot osnovno sredstvo Agrokombinata Maribor, ki ga je želel leta 1992 prodati. To smo sicer uspešno preprečili, stavbi je bil podeljen status kulturnega spomenika državnega pomena in prenesen na urad za kulturno dediščino pri ministrstvu za kulturo. Vrnitve upravljalvske pravice ni bilo, ker je zadnji knjižni lastnik

(Vinag Maribor) zahteval odškodnino. Upravljavka pravica se je leta 2005 prenesla z ministrstva za kulturo na ministrstvo za šolstvo. Od tod se prične zelo neuspešna zgodba za naš zavod, ki v vseh razgovorih in dogovorih potegne krajši konec."

Kako naprej?

"Prostorski problem rešujemo skupaj z biotehniško šolo, ki tudi izgublja stavbo na Vrbanški 30, kjer deluje in seveda za svoje delovanje potrebuje prostor. Ministrstvo za šolstvo in šport že razmišlja, da za šolo preuredi stavbo v Vinarski 14, kjer smo mi. Najemno razmerje imamo sklenjeno do 31. decembra 2020. Bojimo se, da bomo izgubili prostor, kjer delujemo desetletja, pri reševanju nastale situacije pa vedno ostanemo sami. Obe instituciji, tako mi kot srednja šola, imata status javnega zavoda in delujeta v javno dobro. Prepričan sem, da Maribor in Podravje za razvoj kmetijstva in podeželja potrebujeta obe instituciji, zato lokacija delovanja ne more biti ključen pogoj za njuno delovanje. Gotovo pa bo potrebno več politične volje in pripravljenosti do te problematike. Tu pogrešamo tudi vključevanje lokalne skupnosti - Mestne občine Maribor. Glede na to, da je vlada v svoji polni funkciji odločanja, sem optimist."

"Mlajše generacije, ki bi morale prevzemati domače kmetije, danes iščejo boljše možnosti"

Zakaj je KGZ Maribor pomemben za Maribor, za Podravje?

"Ne samo, da je zavod ena najstarejših institucij v slovenskem kmetijstvu, danes je ena vse redkejših organizacij, ki še dela s kmetijstvom, in to na področju, ki direktno vpliva na večjo ali manjšo proizvodnost njegovega dvorišča. Veliko napora vlagamo v izobraževanje in prenos sodobnih tehnologij ter rešitev v kmetijstvu. Razvijamo številne službe za tehnično pomoč kmetijam, da bi bile čim uspešnejše pri črpanju podpornih

sredstev in pri nadaljnjih odločitvah svojega razvoja kmetij. Mesto Maribor s 110 tisoč prebivalci vidimo kot tržno priložnost za primestna in širša kmetijska območja za neposredno prodajo in kot oskrbo s prehrano. Obrobno kmetijstvo je kot vrt mesta s svojimi še neizkoriščenimi potenciali."



Stane Klemenčič: "Ker nimamo odnosa do kmetijstva, bomo mi in nasploh človeštvo prestali veliko preizkušnjo." IGOR NAPAST

Koliko vam prisluhne lokalna skupnost?

"Saj me poslušajo, samo ne razumejo. Premalo sodelujemo predvsem s strokovnimi službami, ki so neposredno ali posredno povezane s kmetijstvom. Župana Kangler in Fištravec sta podpirala naša prizadevanja. Skupaj smo bili tudi na odboru za kmetijstvo DZ, ampak drugih aktivnosti kot seznanitve tega odbora ni bilo. Tudi pri aktualnem županu sem bil. Januarja sem mu pisal, desetminutni sestanek sem imel junija. Lokalpatriotsko bi morali biti v Mariboru toliko zavedni, da si najprej odgovorimo na vprašanje, ali mesto in regija našo institucijo potrebujeta, in če jo, da zavzameta interesno stališče do tega. To pogrešam vseskozi."

Se vam zdi, da se Maribor ne želi identificirati s kmetijstvom?

"Bolj je problem, ali se naši lokalni politični predstavniki zavedajo, da imamo podeželje. Da je tudi ruralni del območja sestavni del mestne občine. Da velik del prebivalstva koristi podeželje kot spalno naselje in kot turistično destinacijo. Ne nazadnje, podeželje je skozi zgodovino časa vedno bilo nosilec kulturnega in nacionalnega razvoja. Kaj mislite, koliko lokalnih politikov zna naštetiti vsa pomembna imena slovenskega prostora iz preteklosti? Bore malo. Vendar so se ta zavedala pomena svojega okolja, bivanja v njem in odzivanja na vsesplošen razvoj. To zavedanje, kar je tudi zgodovinsko potrjeno, jim manjka."

Od ena do pet

1. Kolikšno območje pokriva KGZ Maribor?

"Območje dela terenskih kmetijskih svetovalcev obsega v okviru treh upravnih enot Maribor, Pesnica in Ruše po statističnih podatkih 3600 kmetij. Aktivnih kmetij, ki potrebujejo in iščejo pomoč pri svetovanju v kmetijstvu, je 2366. Na tem območju je 18.991 hektarjev kmetijskih zemljišč, 9700 hektarjev travnih površin, okrog 9000 hektarjev njivskih površin. Kmetijska gospodarstva so v povprečju velika 7,93 hektarja."

2. Obronki Pohorja, srednje Slovenskih goric in Kozjak so primerni za pridelavo grozdja in sadja.

"Na območju svetovanja je 4400 vinogradniških kleti. Od sadja je najbolj zastopana pridelava jabolk in hrušk, manj sta zastopana koščičasto sadje in jagodičje."

3. Kako je na tem območju zastopana pridelava zelenjave?

"Pridelava je skoncentrirana v bližnji okolici Maribora in na obronkih Slovenskih goric. Tam, kjer so opremljeni z namakalnimi sistemi, se intenzivno pospešuje pridelava zelenjave, predvsem plodovk, solate, kapusnic, povečujeta se pridelava čebule in česna. Še vedno pa se ne povečuje površina pod rastlinjaki, saj je negotova situacija na trgu ne spodbuja."

4. Zakaj je na Dravskem polju namakalni sistem bistven za pridelavo zelenjave?

"Območje Dravskega polja ima plitka, peščeno ilovnata tla, po večini tudi z veliko proda. To so tla, ki jih hitro prizadene suša. Ta območja so izredno primerna za pridelovanje zelenjave, vendar na tem področju ni urejenega namakanja. Tudi edini večji namakalni sistem na območju Miklavža ne deluje več."

5. In še osebno vprašanje. Kako ste pristali v kmetijstvu?

"Odraščal sem na kmetiji v Metavi, ki spada v mariborsko občino. Mladost in okolje odraščanja sta me seznanila z vsemi opravili na kmetiji kot načinom življenja ruralnega območja. Načrtovano je bilo, da nadaljujem delo na domači kmetiji, a je življenje ubralo drugačno pot. Od srednje šole, ki sem jo zaključil kot kmetijski tehnik s področja živinorejske usmeritve, do doktorskega naziva so vsi strokovni preskoki vezani na spremembo dejavnosti na očetovi kmetiji."

Danes je dostopnost do hrane lahka. Greš v trgovino in kupiš, kar si želiš in od kod želiš.

"Ja, tako je v tem trenutku, ne verjamem pa, da bo vedno. Pri tem tudi ne razumem, da ne govorimo več o ekoloških obremenitvah in ogljični obremenjenosti. Kaj pomeni kilogram banan iz 10 tisoč kilometrov oddaljene države v primerjavi s sadjem, ki je lokalno pridelano? Tudi okoljsko obremenitev bo nekoč človeštvo moralo plačati. Prej se bomo tega zavedali, na višjo stopnjo bomo postavili ta problem, prej bomo začeli zadeve uravnovešati."

Kakšne posledice pričakujete zaradi novega koronavirusa v kmetijski oskrbi?

"Vpliv bo v vsakem primeru predvsem na tiste artikle, kjer imamo visoko stopnjo samooskrbe. To pa so vino, jajca, perutninsko meso in mleko. To bo velik pritisk, ker imamo tukaj presežke in smo primorani izvažati. Problem bo pri logistiki izvoza in prevzema, ker se zunanji trgi zapirajo, meje se zapirajo. Vprašanje je, koliko se bo lastna intervencija vključevala preko blagovnih rezerv in dodatnih skladišč. V tem trenutku je tudi med kmeti nekaj panike. V vsakem primeru možnosti, kaj z viški hrane narediti, so, samo pravočasno je treba odreagirati. Opozarjamo predvsem na polizdelke, kot so siri, jogurti in drugi mlečni izdelki, ki nimajo časa čakati, ampak jih je treba hitro stabilizirati. Mlečna industrija bo zagotovo doživela precejšen pretres. Na področju oskrbe s sadjem in zelenjavo, kjer smo daleč pod mejo samooskrbe, bo v primeru logističnih zastojev kot ukrep zaježitve omenjenega virusa gotovo problem tekoče oskrbe. Samo iz Italije, kot najbližjega žarišča, uvozimo več kot 30 odstotkov celotnih letnih količin. Dostavne probleme lahko pričakujemo tudi z uvoznih trgov Azije in severne Afrike. Na tržnicah so prodajne mize prazne, kot že dolgo dolgo niso bile. K temu prispeva tudi panično nakupovanje prevelikih zalog potrošnikov in sledil bo visok odstotek zavrženosti. Paradižnik zdrži kvečjemu nekaj dni, ne pa 14 dni ali tri tedne. Malo je treba v tej smeri umirjati zadeve."

"Mlečna industrija bo zaradi koronavirusa zagotovo doživela precejšen pretres"

Kako dolgo lahko z lastno pridelavo in predelavo ob nekoliko spremenjenem načinu prehranjevanja preživimo?

"Po ocenah odgovornih služb in pristojnega ministrstva je na zalogi dovolj zalog, ki se redno obnavljajo in dopolnjujejo. Tako vsaj v prihodnjih treh mesecih ne vidim večjega pomanjkanja. K temu stanju pa lahko vplivamo predvsem sami s svojo odzivnostjo, da ne reagiramo panično in ne kupujemo na veliko zalogo. Kako dolgo, vam pa ne znam povedati, ker te analitike ni nihče dal na mizo. Vsekakor se bodo delno zmanjšale količine celotne ponudbe. Malo se bomo morali prilagoditi, morda na dva meseca do tri, za kar upam, da je z zdravstvenega vidika dovolj dolgo obdobje, da se razmere izboljšajo in se virus umiri."



Stane Klemenčič IGOR NAPAST

Je zdaj, ko nam vsakodnevno življenje kroji epidemija, trenutek, da premislimo o lastni pridelavi hrane in samooskrbi?

"Zgodovina se vedno ponavlja in tudi v preteklih časih so bile točke, ko sta bila promet in oskrba s prehrano bistveno težja kot danes. Zgodilo se bo, da bo zaradi povečanja natalitete in porasta standarda azijskih in afriških držav povpraševanje po našem načinu prehranjevanja in po artiklih, ki jih osrednjeevropski prostor daje, bistveno večje. Takrat bomo imeli težave, ker ne bomo imeli več dovolj naravnih virov, ne bomo imeli več dovolj kmetijskih pridelovalnih površin za pridelavo lastne hrane. Vsako leto zmanjšujemo obdelovalne površine zaradi drugih interesnih področjih, kot sta **gradbeništvo** in izgradnja infrastrukture. Nesprejemljivo je, da investitor v cilju najmanjšega stroška objekt postavi na najlepšo parcelo sredi njive, ker je ta kot kmetijsko zemljišče bila najcenejša in s tem ima tudi najnižje stroške same gradnje. Pri tem smo preveč pogumni. Ker nimamo odnosa do kmetijstva, bomo na veliki preizkušnji. V preteklosti je človek kot koristnik skupnega prostora bistveno bolj umno ravnal. V ospredje je vedno postavljaj svoj položaj za prihodnost. Torej je hišo zgradil tam, kjer je naredil najmanj škode, čeprav je bil morda nekoliko težji in zahtevnejši dostop, vendar si je ohranil eksploatacijsko področje, ki je bilo zanj strateško pomembno. V tem trenutku so pa interesi kapitala premočni in prevladujejo nad strokovnimi odločitvami. To se nam dogaja od časa tranzicije naprej."

"Nesprejemljivo je, da investitor v cilju najmanjšega stroška objekt postavi na najlepšo parcelo sredi njive"

Zakaj se pomena samooskrbe v Sloveniji ne zavedamo dovolj?

"Politika je naredila veliko politično in gospodarsko napako, da je dopustila to odločanje trgovcem. Kako lahko pričakujete, da bodo multinacionalke rešitev za naš sektor kmetijstva oziroma za našo oskrbo s prehrano? Te so zavezane svoji mreži

dobaviteljev in lastnikov, od naših kmetov kupijo zelo majhne količine ali nič, in še to po zelo ostrih pogojih in nizki ceni. Konec koncev je zelo enostavno vleči paralele s tekstilno industrijo v Mariboru. Prišli so tuji trgovci, ki so iz azijskega prostora pripeljali tekstilno robo, vendar trikrat cenejšo, in tekstilna industrija in njen razvoj sta pri nas usahnila. Vsi socialni problemi so se prenesli na državo. Posledice se trgovcev niso dotaknile, korist je imela le trgovina. Zelo podobno se danes dogaja v kmetijstvu. Velik delež oskrbe s hrano je iz uvoza. Od tega imata slovenski kupec in podeželje zelo malo, podeželje pravzaprav nič. In tukaj je osnovni problem politike, da tega ne prepozna. Kaj takega se v Avstriji ne dogaja, če pa že, v izredno malem obsegu."

Trgovci z reklamami nagovarjajo slovenskega potrošnika, da prodajajo pridelke in izdelke od slovenskih kmetov.

"Trgovci so, kar se tiče osvajanja trga in navad kupca, izredno podučeni. V preučevanje kupca vlagajo izredno veliko denarja, ki pa se kasneje ob uspešni in agresivni prodaji vrne. Ko se v kmetijski stroki začnemo pogovarjati o pomembnosti kmetijskih ukrepov, nas trgovec že prehit. V tem trenutku se vrtijo reklame - kupujte z malih kmetij. Ko smo ugotovili, da je število malih kmetij padlo skoraj na nič, da moramo nekaj narediti, ima trgovec že reklamo. Vedno so en korak pred nami."

Zakaj je slabo, da trgovec reklamira, kar stroka s politiko precej pozno prepozna?

"Razlika je predvsem v direktni vključenosti v nastalo situacijo in možnosti odzivanja. Trgovec dela samo v eni smeri, v smeri lastnega zaslužka. Njega ne skrbijo ogljični odtis, okoljske obremenitve in socialne posledice ... Tu je problem. Multinacionalka dobička, ki ga ustvarijo pri nas, ne vrne v naše okolje, prenese ga v svoje okolje ustanovitve in lastnikov kapitala. Mi bi pa morali prepoznati in delati na tem, da s trošenjem ustvarjamo lastno krožno gospodarstvo. In vsak evro, potrošen doma, naj ostane pri prodajalcu iz domačega okolja. Tako posredno vzdržujemo lastno gospodarstvo."

Ampak uvožena jabolka so cenejša od domačih.

"Ja, ker trgovec poišče tiste proizvodne lokacije, ki so po standardu in ceni delovne sile bistveno cenejše. In to so prav gotovo Poljska, azijski in severnoafriški trg. Zadnjič sem v trgovini našel liter vina iz severne Afrike za 90 centov za nas v primerni embalaži. Potem si predstavljajte, kako majhen zaslužek ima tisti, ki je vino proizvedel. Pri nas je skoraj voda dražja. Globalno vprašanje je, kako dolgo se lahko ta območja tako izkorišča. Prepričan sem, da bodo prej ko slej zaradi ekonomskega izkoriščanja postala potencialna žarišča nemira."



Stane Klemenčič IGOR NAPAST

In ko zunanjega dotoka resursov več ne bo?

"Potem bo težava. Ne samo zaradi izgube naravnih virov, pač pa zato, ker doma več ne bomo proizvajali lastne hrane in bomo izgubili stik s to proizvodnjo. Izgubila se bosta številno znanje in pripravljenost do tega dela. Mlajše generacije, ki bi morale prevzemati domače kmetije, danes iščejo boljše možnosti. Doma se nič ne izplača, je vseštevilnejši njihov odgovor. Ti izključujejo vso tradicionalnost in izročitvene navade."

Tako prideva do odmiranja kmetij, opuščanja reje živine, pašništva, naraščajočega zaraščanja ...

"Dnevno se srečujemo z informacijami o prenehanju kmetovanja, predvsem o opustitvi živinoreje. Po statističnih podatkih pri nas dnevno preneha kmetovanje 1,7 kmetije. Najštevilnejši razlogi so v ekonomskem stanju posameznih kmetij, razdrobljenosti posesti in s tem drobni proizvodnji ter visoki starosti lastnikov kmetij. Ta v mariborskem območju v povprečju presega 63 let. Pri teh letih sta pod vprašajem delovna sposobnost in inovativnost v proizvodnem procesu, da bi bili kmetje konkurenčni nizkocenovni ponudbi hrane, ki je v večinskem delu uvožena iz tretjih držav. Še bolj nas skrbi drastično hitro opuščanje živinoreje. Tako so danes brez živine, v mislih imam govedo in prašiče, številne vasi, nekdanje čisto ruralne in prepoznavne po veliki pridelavi. Z umikom živinoreje pade interes po obdelovanju travnih površin. Normalna posledičnost. Tako se vsak dan več kmetijskih površin ne uporablja, izvzete so iz osnovne funkcije, se ne obdelujejo. Lastniki so na socialnem programu države."

Kaj storiti?

"Že dolgo opozarjamo na negativne strukturne spremembe na podeželju (izseljevanje, opuščanje, zaraščanje ...), a jih nobena kmetijska politika ne zazna kot potreben sistemski ukrep. Še predvsem to velja za hribovit, gorski svet, kjer so pogoji obdelave omejeni. Letno beležimo 0,2 do 0,3 odstotke vseh kmetijskih zemljišč, ki se zaraščajo in se na njih opušča pridelava. Izločajo se iz sestava aktivnih površin v uporabi. Ali imamo predstavbo, koliko let in sredstev bo potrebnih, da jih ponovno revitaliziramo?"

Takoj moramo ustaviti proces izločevanja iz aktivne uporabe. Če želimo podeželje ohraniti kot naravni vir za proizvodnjo hrane, kot turistično destinacijo in tudi spalno naselje, bomo na državni ravni morali sprejeti dolgoročno strategijo razvoja in podpor, ki bodo zagotavljale predvsem ekonomski kriterij dohodkovnega minimuma za preživetje tam živečih ljudi. V nasprotnem primeru so vse zgodbe le poraba časa. Življenje na vasi mora biti prednost, ne kazen."

Na kaj namigujete s kaznijo?

"Predvsem s stališča infrastrukture in drugih možnosti, ki so pomembne za dnevno preživetje, kakovost življenja in ustvarjanje nove vrednosti. Primerjajte ruralni in urbani del. Kdo si še danes lahko predstavlja, da bi živel na lokaciji, ki ni pokrita z internetom, cestno dostopnostjo, obiskom šole, zdravnika in drugega. Oba občana sta sodelavca z enakim zaslužkom na istem delovnem mestu in enakimi obveznostmi do dajatev državi in občini. Tisti iz ruralnega območja pa ima bistveno višje stroške ter porabi bistveno več časa in energije za isti življenjski standard. Številne kmetije se dnevno borijo s pristopom do vode, cest in internetne povezave. V ukrepih kmetijske politike pa se ukvarjamo s širitvijo turizma na podeželju in širitvi dopolnilnih dejavnosti na kmetiji. Tukaj je pomembna vloga lokalnih skupnosti. Žal mariborska občina zelo zaostaja."



MED RABLJENIM IN NOVIM STANOVANJEM

Kaj danes, ko je ponudba res raznolika, izbrati? Rabljeno stanovanje na odlični lokaciji ali novo nepremičnino, zgrajeno iz sodobnih gradbenih materialov, ki prinaša tudi nižje bivalne stroške?

SANJA VEROVNIK

V času, ko je ponudba na trgu nepremičnin raznovrstna in pestra, tako novogradenj kot rabljenih stanovanj, je težko izbrati. Eni se nagibajo k nakupu novega stanovanja, ker vanj razen osnovne opreme ni treba vložiti niti centa za prenovno, drugi so bolj naklonjeni rabljenim stanovanjem, ker so ta bodisi na boljši lokaciji bodisi so v celoti opremljena. O tem, kaj se trenutno bolj spleča, novo ali staro, smo se pogovarjali s strokovnjaki iz nepremičninske stroke.

Pomembna je letnica stanovanja

Primož Pinter iz podjetja Primus gradnje pravi, da je treba, ko kupujemo stanovanje, pozornost usmeriti na letnico gradnje, in to iz enega samega razloga: "Protipotresne gradnje pred letom 1963 namreč nismo poznali." Pinter ugotavlja, da lahko danes v prid nakupu rabljenega stanovanja štejejo predvsem lokacijo, kjer nepremičnina stoji. Kljub temu opozori, da staro stanovanje ne pomeni tudi, da je slabo stanovanje. Rabljena

stanovanja je z obsežnimi prenovami možno tako posodobiti, da so enakovredna novim. Česar pa ne moremo reči za stanovanjski objekt; četudi bomo obnovili stanovanje v njem, bo vedno ostal rabljen in v stanju, v kakršnem pač je. To je glavna razlika, razmišlja sogovornik. "Novi stanovanjski objekti so zasnovani sodobno že na praznem listu papirja. Prednosti so v statični ustreznosti s sodobnejšo zasnovanimi tlorisi, ki upoštevajo današnje bivalne potrebe.

- [1] Danes je dobro razmisliti, ali se bolj splača kupiti cenovno ugodno rabljeno nepremičnino ali novogradnjo, v katero nekaj časa po nakupu in opremlenosti ne bo treba vlagati denarja.
- [2] Razlike med novogradnjami in stanovanji, zgrajenimi pred več deset leti, so velike. Ne zgolj v razporeditvi prostorov, temveč tudi pri vgradnji materialov.

Energetska učinkovitost in prisotnost vedno več trajnostnih sestavin prav tako ustvarjata razliko v primerjavi s starejšimi objekti. Za parkiranje avtomobilov je pri novejših objektih tudi ustrezno poskrbljeno. Stanovalci poleg tega v novih objektih ne plačujejo rezervnega sklada prvih deset let, kar prijazno vpliva na stroškovno bilanco. Veliko dejavnikov torej govori v prid novim stanovanjem," še sklene Pinter.

Napredek v gradnji

Vsaka stvar na svetu ima rok uporabe, gradbeni materiali niso izjema, poudari **Blaž Kosi** iz podjetja K-ing. "Četudi govorimo o nekaj sto letih, še beton prej ko slej dotraja. No, pri stanovanju so sicer bolj kritični drugi elementi, na katere moramo biti pozorni. Nova stanovanja imajo materiale, ki imajo garancijo na izvedbo in ki predvsem še

niso obrabljeni, to je nekaj, kar je pri starem stanovanju že zgodovina. Do obrabe seveda pride zaradi uporabe, kar je naravno. A najpogosteje so težave zaradi nepravilnega in nerednega vzdrževanja. Tukaj govorimo predvsem o takšnih skritih hibah, za katere ne moremo imeti garancije, da je prejšnji lastnik za njih poskrbel. To so malenkosti, ki sčasoma terjajo večja popravila. Pri novem stanovanju se temu za nekaj časa izognemo, sploh če smo odgovorni gospodarji ter ga redno vzdržujemo in skrbimo za stvari, ki niso direktno na očeh. S tem lahko zagotovimo daljšo kvaliteto materialov in bivanja. Ne smemo pa zanemariti tudi dejstva, da je v letih, odkar je bila določena stanovanjska stavba zgrajena, napredovala tudi gradbena znanost. Danes vemo veliko več o gradbenih materialih, spremenili so se gradbeni predpisi, postrila se je **gradbena zakonodaja**," svoje razloge za to, zakaj je bolje kupiti novo stanovanje, pojasni Kosi. A hkrati opozori: "Seveda pa ni vse zlato, kar se sveti, in tako tudi vse novo ni boljše od starega. Zato se je priporočljivo in racionalno pred odločitvijo, ali kupiti staro ali novo, posvetovati s strokovnjaki, ki bodo znali neodvisno oceniti pravo vrednost enega in drugega ter kupca opozoriti na marsikatero past, ki se lahko skriva za dobro naneseno masko."

Primož Lobnik iz podjetja Novogradnje Maribor izpostavi kar nekaj prednosti novogradenj: "Razlika med prodajno ceno kvadratnega metra novega stanovanja v primerjavi s starim je majhna, saj je še vedno v povpre-

Stanovanje kot varna naložba

Čisto ekonomsko gledano je nakup novega stanovanja optimum, razmišlja **Boris Lajh** iz nepremičninskega podjetja Century 21 Maribor City. "Nizki stroški, odložena doba zastaranja in dodatnega vložka za prenavo, vsekakor kažejo, da se nakup novega stanovanja danes bolj splača. Nepremičnine v svoji trajnostni dobi vrednost ohranijo ali celo močno pridobivajo. Če kupite stanovanje kot naložbo in ga oddajate v najem, lahko računate na to, da nepremičnina poleg tega, da ohranja vrednost, tudi pridobiva na njej, stroške uporabe stanovanja pa krije najemnik," razmišlja Lajh.

Če stanovanje kupite zase, pa velja, da nekatere morate bivati, pravi Lajh. "Vsi potrebujemo streho nad glavo in varno zatočišče. Za to namenjamo življenjske prihranke, ali pa se zadolžimo za dovršen del svojega življenja. Pri vsem skupaj je pomemben del nakupa pomoč strokovnjaka, ki vam običajno zelo olajša nakup in pripravi vso dokumentacijo tako, da je vaša naložba varna," še sklene sogovornik.

čju samo 20-odstotna. Ta razlika se v praksi hitro pokrije že z dejstvom, da po večini pri novogradnji na manjši kvadraturi tloris omogoča več funkcionalnosti in s tem izboljšano rabo prostora. Da o prednostih novogradenj



[2]



[3]

ne govorimo - o sodobni zasnovi tlorisov, večjemu udobju, individualnemu upravljanju porabe energije, nižjim stroškom, kakovostnejši urbani ureditvi z garažnimi hišami in garanciji za odpravo napak."

Nakup rabljenega stanovanja cenovno sprejemljivejši

Karmen Rubin iz podjetja Atrium nepremičnine ugotavlja, da so kupci pri iskanju primerne nepremičnine postali pozorni na več dejavnikov. "Ali se odločiti za novo ali rabljeno, je vprašanje, s katerim se ukvarja večina kupcev," pravi Rubinova. "Nova stanovanja zagotovo imajo prednost pred starejšimi. Predvsem imajo razgiban tloris, moderno zasnovano, omogočajo več svobode tudi pri kasnejši izbiri notranje opreme. Sodobna zasnova tako objekta kot okolice ter možnost sodelovanja pri izbiri gradnje in opreme sta dodatna plusa, ki prepričata potencialnega kupca. Novi objekti imajo dvigala - vsi vemo, da starejši ko postajamo, težje premagujemo stopnice. Novi objekti so energetske učinkovitejši, uporabljeni so okolju prijazni materiali, lastni števcji pa omogočajo nadzor nad porabo stroškov. Prav tako imajo novogradnje urejene podzemne garaže in zunanja parkirišča, kar omogoča hiter dostop, lastnikom pa prihrani marsikatero živčno minuto iskanja parkirišča za svojega jeklene konjička."

Rubinova pravi, da imajo tudi rabljene nepremičnine svoje prednosti: "Pri nakupu rabljenega stanovanja največkrat odtehtata cena in lokacija, cena rabljenega stanovanja je še vedno nižja od cene novogradnje, kar privlači kupce. Tudi lokacijsko so starejši bloki velikokrat bližje središčem mest, kjer novogradnje praktično ni. Posledično je vsakdanja logistika predvsem za družine lažja in hitrejša. Dodatna prednost za kupca je opremljenost stanovanja. V veliki večini namreč prodajalec ob prodaji stanovanja pusti v njem kuhinjo, če je narejena

po meri, vsa druga oprema pa je tudi stvar dogovora." Je pa treba vzeti v zakup, opozori sogovornica, da je velikokrat strošek obnove večji, kot si ga v startu zamišljamo ali predstavljamo. "Dejstvo je, da si bo vsak stanovanje prilagodil po svoje, mu vdihnil svoj pečat in osebnost. Če je stanovanje neobnovljeno ali lastnik vanj ni vlagal, se strošek obnove dodatno poveča, saj to pomeni večje popravke, kot so denimo menjava vodovodnih napeljav, električnih inštalacij, zamenjava stavbnega pohištva. Ob tem je še treba upoštevati iskanje obrtnikov, čas, potreben za dogovarjanje in usklajevanje, ter na koncu koncev stres zaradi morebitnih zapletov ali zamud. Blok, v katerem je stanovanje, je tudi energetske manj učinkovit, nekateri niti nimajo izolacijske fasade, veliko jih ima še prva dvigala, kar pomeni višje stroške rezervnega sklada in upravljanja. Stanovalci se jezijo tudi nad pomanjkanjem parkirnih mest, saj so bila parkirišča v času gradnje predvidena za manj avtomobilov, kot jih imamo danes," razmišlja Rubinova. In sklene: "Kaj se spleča kupiti, je stvar posameznika. Tehnica se sicer preveša v prid novogradnji, a tudi rabljenim stanovanjem je treba dati priložnost. Ne glede na vse pa je rabljeno stanova-

[3] Največ novih stanovanj je v Mariboru zdaj na Studencih, kjer se je gradnja stanovanjskih sosesk zelo razširila.

[4] Novogradnje zaradi energetske učinkovite gradnje pomenijo velik prihranek pri ogrevanju, kar je velika prednost v primerjavi z rabljenimi stanovanji, kjer je treba za ogrevanje odšteti kar nekaj denarja.

nje v trenutku nakupa cenovno sprejemljivejše in za marsikoga tudi lažje dosegljivo."

Višja kakovost bivanja

Prednosti novogradenj so očitne že na prvi pogled, pravi **Branko Potočnik** iz podjetja Insa nepremičnine, "od sodobne arhitekture do modernih gradbenih materialov, kar prepriča kupca". Prednost so tudi večja energetska učinkovitost in moderne tehnične rešitve, zagotovljeno je zadostno število parkirnih prostorov, običajno so na voljo tudi parkirna mesta v podzemnih garažah, našteva Potočnik, a nadaljuje: "Ena glavnih slabosti novogradenj je, da pri vsaki novozgrajeni nepremičnini obstaja možnost, da se bodo v prvih mesecih oziroma letih uporabe pojavile slabosti oziroma napake, ki jih ob prevzemu ni možno ugotoviti. Zakonodajalec je za njihovo odpravo predvidel varnostne mehanizme, kot so bančne garancije ali zadržanje dela kupnine, vendar zadeva v praksi bolj slabo deluje, tudi zato, ker nekateri investitorji ustanavljajo t. i. projektna podjetja, ki ugasnejo z dokončanjem in prodajo gradnje." Prav tako je Potočnik prepričan, da moderne arhitekturne rešitve niso za vsakogar in vča-



[4]

sih tudi niso funkcionalne. Pravi, da je glavna prednost rabljenih stanovanj lokacija, slabost pa dotrajanost nepremičnine ter finančno in organizacijsko breme obnove. "Enoznačnega odgovora, kaj se splača kupiti, ni. Odločitev je odvisna od želja in zmožnosti posameznika," je prepričan sogovornik,

Jasmina Sankovič iz agencije RE/MAX Maribor opozarja, da so nova stanovanja nekoliko dražja od rabljenih, je pa treba upoštevati, da pri novogradnji še deset let ni stroška rezervnega sklada, ni stroškov obnove, obratovalni stroški, kot je strošek ogrevanja, so nižji. "V novih stanovanjih je kakovost bivanja višja, tloris oziroma razporeditev prostorov je bolj prilagojena današnjim potrebam, prav tako so novozgrajeni objekti sodobno zasnovani in predvidevajo boljšo opremljenost objekta: varnostni sistem, varovana parkirna mesta v garažah, dvigala. Prednost rabljenega stanovanja je, da lahko izbiramo med dobrimi, zaželenimi lokacijami, v večini je tudi gradnja kakovostna. Med sla-

bosti spadajo višji obratovalni stroški, stroški obnove in slabi, nefunkcionalni tlorisi stanovanj. V središču mesta starejši objekti nimajo podzemnih garaž, v številnih primerih je število parkirnih mest manjše, zato lahko parkiranje avtomobila pomeni dodaten strošek."

Na eni strani lokacija, na drugi cena

Sankovičeva ocenjuje, da je stroškovno nakup novogradnje rentabilnejši. "Višjo ceno novogradnje lahko enačimo s ceno rabljenega stanovanja ob upoštevanju stroškov obnove in vzpostavitve sodobnega funkcionalnega bivalnega prostora, seveda če je to sploh mogoče. Po drugi strani pa je lokacija ključen in zagotovo odločilen kriterij pri velikem številu kupcev, zato se je treba v središču mesta odločiti za rabljeno stanovanje, saj novogradenj skoraj ni oziroma so prodane."

Tudi **Mojca Žižek Mesarec** iz Mojca nepremičnin, Galea, s.p., vidi v novogradnjah številne prednosti, od nižjih stroškov vzdrževanja in obratovalnih stroškov do bolj učinkovitih napeljav in naprav ter energetske

varčnosti objekta. "Slabost novih stanovanj pa je predvsem cena, saj je za vsaj petino višja od cene rabljenih stanovanj, na nekaterih bolj želenih lokacijah pa je ta razlika še večja," opozori sogovornica. Prepričana je, da imajo tudi rabljena stanovanja nekaj prednosti, denimo lokacijo in urejeno, utečeno infrastrukturo v naselju ali delu naselja, kjer so, prav tako so napake in površnosti ob gradnji že lahko bile odpravljene. "Upoštevati pa je treba, da se pri cenah starih stanovanj premalo upoštevajo stroški prenove tako stanovanja kot objekta. Obseg potencialnih investicijsko vzdrževalnih del, kamor sodijo obnova fasade, strehe, prezračevalnih sistemov, dvigal, požarnih sistemov, prilagoditev novim zakonodajam, montaža merilnikov porabe energentov in podobno, lahko za marsikoga pomenijo skrito uganko," razmišlja Mojca Žižek Mesarec. Pravi, da je to, kaj se komu splača, odvisno od želja, potreb in prioritete. "Na srečo so na trgu tako nova kot stara stanovanja in tako kupci lahko izbirajo," še sklene sogovornica. ■