

Trg nepremičnin: Občuten upad poslov /
Hotel z dušo: Antiq hotel v Ljubljani /
Urbanizem in prostorska kultura: Oblikovati
prostor / Kontejnerska arhitektura: Hiše iz
zabojnikov, ki se zlagajo kot legokocke / Urbani
prostor: Izbor oblikovno najboljših trgovin in javnih
prostorov v Ljubljani



Več toplote za enako ceno.



OMV futurPlus
kurilno olje

- ODLIČNA KAKOVOST.
- VISOKA ZANESLJIVOST.
- IN OPTIMALNI IZKORISTEK.

 **080 2332**

Naj k boljši kakovosti življenja prispeva tudi boljše kurilno olje. Aditivirano kurilno olje OMV futurPlus stane prav toliko kot običajno ekstra lahko kurilno olje, vendar zagotavlja več toplote. Inovativne rešitve skupine OMV odslej tudi v vašem domu. **Za naročilo pokličite na brezplačno telefonsko številko 080 2332.** Več informacij na www.omv.si.

Več kot gibanje. 
OMV

Čudoviti parketi z vsega sveta

www.alpod.si

PARKETI EKSKLUZIVNI

PARKETI DVOSLOJNI

PARKETI TROSLOJNI

PARKETI MASIVNI

LESENE ZUNANJE OBLOGE

LESENE FASADNE OBLOGE

PLUTA, LINOLEJ in VINIL OBLOGE

LAMINATNI PODI

V salonu **900** vzorcev talnih oblog

Parket WENGE



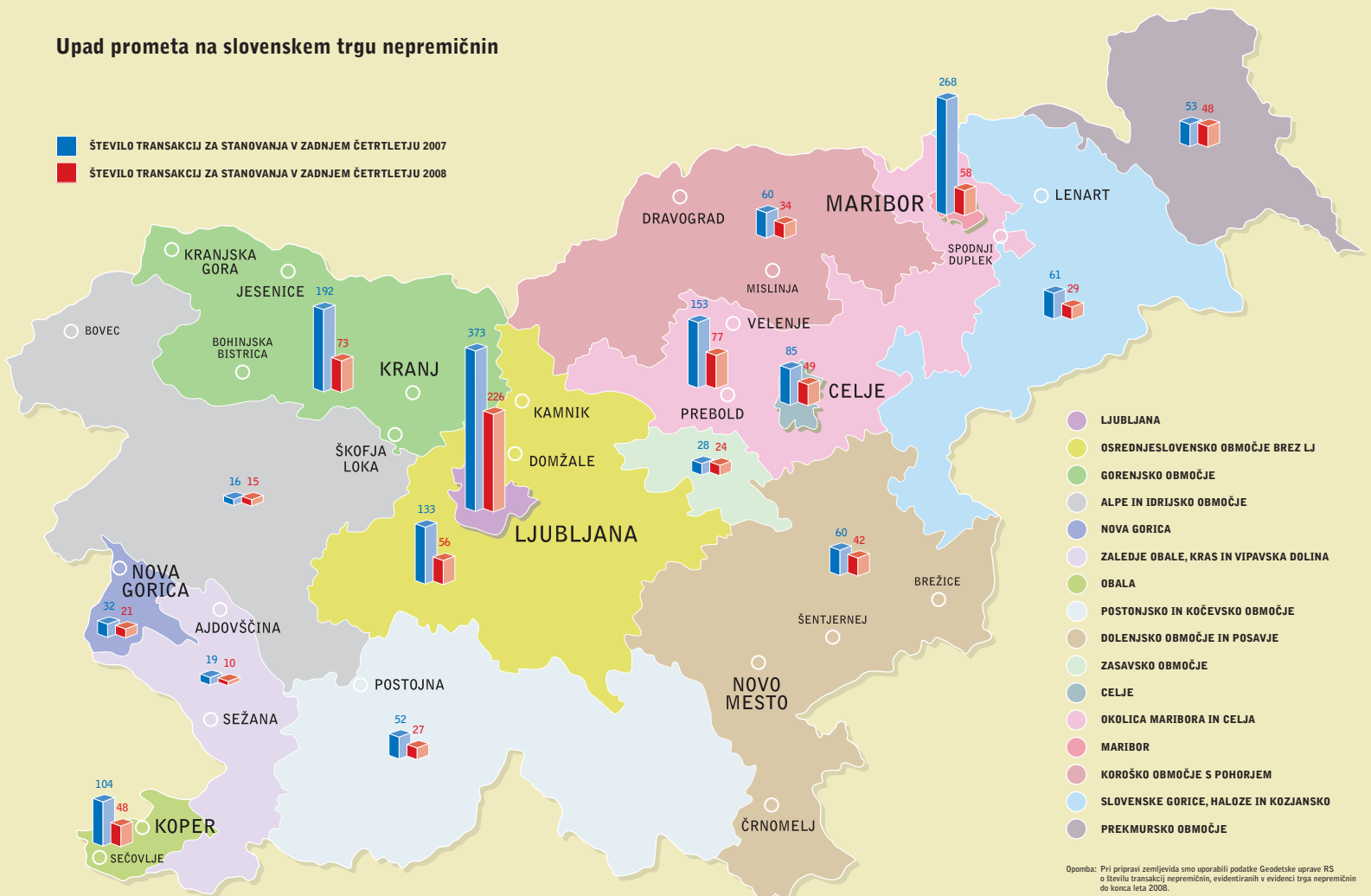
SALON ALPOD CERKNICA | Podskrajnik 19 | SI-1380 Cerknica
t. 01 707 14 00 | f. 01 707 14 20 | info@alpod.si | www.alpod.si
SALON ALPOD LJUBLJANA | Jurčkova 233 | t. 01 600 34 60



Upad prometa na slovenskem trgu nepremičnin

■ ŠTEVILO TRANSAKCIJ ZA STANOVANJA V ZADNJEM ČETRTLETJU 2007

■ ŠTEVILO TRANSAKCIJ ZA STANOVANJA V ZADNJEM ČETRTLETJU 2008



Opomba: Pri pripravi zemljevida smo uporabili podatke Geodetske uprave RS o številu transakcij nepremičnin, evidentiranih v evidenci trga nepremičnin do konca leta 2008.
VIR: Geodetska uprava RS, februar 2009.

OBČUTEN UPAD NEPREMIČNINSKIH POSLOV

Urša Marn

Po zadnjih podatkih Geodetske uprave RS se je promet s stanovanji lani v primerjavi z letom poprej zmanjšal za več kot tretjino, promet s hišami pa za več kot polovico

Nobenega dvoma ni, da svetovna finančna kriza vpliva tudi na slovenski trg nepremičnin. Banke postavljajo čedalje ostrejšje pogoje za pridobitev posojil, to pa občutijo predvsem investitorji. Razmere seveda še zdaleč niso primerljive s tistimi v ZDA, Veliki Britaniji, Španiji in nekaterih drugih evropskih državah, kljub temu pa jih ne gre podcenjevati. Ta trenutek je še najzanesljiveje reči, da je slovenski nepremičninski trg otrpnil. Po podatkih Geodetske uprave RS se je število nepremičninskih poslov lani v primerjavi z letom poprej občutno zmanjšalo. Promet s stanovanji se je zmanjšal za več kot tretjino, promet s hišami pa za več kot polovico. Vodja evidentiranja trga nepremičnin na GURS ALEŠ PEROVŠEK pojasnjuje, da se je v prvem četrtletju lanskega leta promet občutno zmanjšal, temu pa je v drugi polovici leta sledilo še zniževanje cen. Tako se je v prvem četrtletju leta 2008 promet s stanovanji v primerjavi s predhodnim četrtletjem zmanjšal za 29 odstotkov, promet s hišami pa kar za 58 odstotkov. Do konca tretjega četrtletja leta 2008 se je v primerjavi s prejšnjim letom upadanje realiziranega prometa s stanovanjskimi nepremičninami še stopnjevalo. V zadnjem četrtletju pa se je ta trend vendarle ustavil. Kljub temu je bil promet s stanovanjskimi nepremičninami zadnje četrtletje le-

ta 2008 najmanjši v zadnjih dveh letih, odkar ga sistematično spremljajo v evidenci trga nepremičnin.

Po zadnjih ugotovitvah GURS bo rast cen nepremičnin leta 2008 na ravni države 3- do 4-odstotna, leta 2007 je bila 6-odstotna, leta 2006 pa skoraj 20-odstotna. Toda večje spremembe šele prihajajo. Perovšek meni, da bo rast cen leta 2009 prvič po nekajletnem vzponu negativna.

KUPCI SO PREVIDNEJŠI

Da je promet z nepremičninami občutno manjši, ugotavljajo tudi nepremičninski posredniki. Po mnenju direktorja podjetja ABC nepremičnine ANDREJA KUPLENKA se je promet zadnje leto zmanjšal za približno 40 odstotkov, pri čemer je bil upad največji, kar 70-odstoten, prav v zadnjih treh mesecih. Temu so s krajšim odlogom sledile tudi cene. »Ponekod so se cene znižale v povprečju za okoli 10 odstotkov. Največje je bilo znižanje pri nepremičninah večjih vrednosti in tistih, ki so na manj zanimivih lokacijah. Velikega znižanja na splošno gledano sicer ni bilo, opazneje - za približno 10 do 15 odstotkov - so se pocenile le tiste nepremičnine, pri katerih se prodajalcem zaradi različnih vzrokov mudi s prodajo. Ob tem moram poudariti, da je bilo prometa zelo malo in da je zaradi tega težko narediti korektno analizo.«

Direktor podjetja Svet nepremičnine VLADO PETEK je ogorčen zaradi poročanja nekaterih medijev o velikanskem znižanju cen stanovanj. Meni, da bodo cene novogradenj ostale na približno takšni ravni, kot so zdaj, padec cen pa je po njegovem možen pri starih stanovanjih. Poleg tega je prepričan, da bo cena kvadratnega me-

tra za nadstandardna stanovanja na izjemnih lokacijah še vedno lahko dosegla tudi 6000 evrov in več. »Zadnje tedne opažamo izredno veliko zanimanje kupcev za nakup nepremičnin. Gre za kupce, ki so presodili, da je sedaj pravi čas za nakup nepremičnine, kar je dejansko res,« pravi Petek. In dodaja: »Ljubljanski nepremičninski trg je še vedno v krču, ki so ga povzročili predvsem mediji s poročanjem o velikanskem znižanju cen. Nekateri so poročali, da se bodo cene stanovanj znižale tudi do 60 odstotkov. Ko bo v medijih dovolj informacij, ki bodo kazale dejanske razmere na nepremičninskem trgu, bo tudi transakcij več.« Petek poudarja, da slovenski nepremičninski trg ni primerljiv z zahodnoevropskim ali ameriškim. »Dejstvo je, da je na našem trgu še vedno premalo kakovostnih stanovanj, ker se je v preteklih 30 letih premalo gradilo oziroma se na nekaterih lokacijah, kot so na primer Murska Sobota, Krško, Brežice in Savinjska dolina, sploh niso gradila nova stanovanja. Trg v Ljubljani bo stabilen, ko bo na njem dovolj ponudbe, predvsem novogradenj,« pravi Petek. »Če bo trg deloval dokaj normalno, bo tudi število novozgrajenih stanovanj na letni ravni večje, sicer pa bo manjše. Razumljivo je razmišljanje investitorjev, da je ceneje za nekaj časa zamrzniti projekte, kot pa delati zalogo, ki jo bo težko prodati. Navsezadnje je ceneje financirati zemljišče za gradnjo kot pa stanovanja, ki jih ne moreš prodati.«

Da pri nas vpliv finančne krize na nepremičninski trg ni primerljiv z vplivom v nekaterih drugih evropskih državah in ZDA, poudarja tudi MATJAŽ PUCELJ iz nepremičninske agencije Property. »V državah nekdanjega vzhodnega bloka so imele vodilno vlogo

pri financiranju avstrijske in nemške banke, na primer avstrijski Raiffeisen, ki pa se je na nepremičninskem trgu zelo opeknel. Spomnim se, kako so se predstavniki bank leta 2007 na forumih sejma Expo Real hvalili z več sto milijonov evrov vrednimi nepremičninskimi naložbami v Ukrajini, na Poljskem in Češkem. Danes pa mediji poročajo, da so te banke v matičnih državah v težavah in da jih rešujejo z državnim denarjem. Ne vem, da bi bila katera koli od tujih bank v težavah zaradi poslov v Sloveniji. Poleg tega je treba vedeti, da ima ogromno finančnih institucij v Avstriji velike izgube zaradi propada ameriške investicijske banke Lehman Brothers. Vseh teh vplivov na slovenskem nepremičninskem trgu ni bilo tako močno čutiti. Tuje banke v Sloveniji so pač morale zaostri pogoje zadolževanja, vendar ne zaradi razmer pri nas, pač pa zaradi dogajanja na mednarodnih denarnih trgih in položaja svojih matičnih bank,« pravi Pucelj. »Res je, da so danes kupci bistveno bolj osveščeni, hkrati pa so nanje vplivali mediji s poročanjem o zniževanju cen na nepremičninskem trgu. Zaradi tega niso več pripravljeni plačati prve ponujene cene. Danes ni več mogoče vseh stanovanj prodati že v času gradnje in po ceni, ki jo investitor poljubno navije, kot se je dogajalo konec devetdesetih let oziroma vse do leta 2006.«

O vsesplošnem znižanju cen nepremičnin po njegovem ni mogoče govoriti. »Večina prodajalcev vztraja pri prodajnih cenah iz sredine leta 2008, to pa se pozna pri številu realiziranih transakcij. Menim, da se je trgovanje z nepremičninami zadnje leto zmanjšalo za 30 do 40 odstotkov. Vendar moram hkrati poudariti, da so se v naši

1. Danes ni več mogoče vseh stanovanj prodati že v času gradnje in po ceni, ki jo investitor poljubno navije, kot se je dogajalo konec devetdesetih let oziroma vse do leta 2006.

6

agenciji v zadnjih šestih mesecih povečali posli, kar zadeva oddajo nepremičnin v najem, še zlasti poslovnih prostorov.« Večje povpraševanje po najemu nepremičnin je lani povzročilo opazen dvig oglaševanih najemnin v Ljubljani, kjer najemnine rastejo že od marca 2007. Povprečna letna rast oglaševanih najemnin leta 2008 v Ljubljani je bila 11,8-odstotna. To je velik skok v primerjavi z letom 2007, ko je bila rast zgolj 3,3-odstotna. Intenzivna rast se je začela v drugi polovici lanskega leta. Povprečna oglaševana najemnina se je v pol leta dvignila za 8 odstotkov. Najbolj so se dvignile najemnine za enosobna, trisobna ter pet- in večsobna stanovanja. MARKO PUSCHNER, urednik spletnega portala Slonep.net, meni, da je vzrokov za dvig najemnin v Ljubljani več: »Leta 2008 se je močno zmanjšalo število nakupov stanovanj. Predvideti je mogoče, da se je zaradi nezmožnosti nakupa stanovanja, ker so cene previsoke, več potencialnih kupcev odločilo za najem, to pa je pripeljalo do večjega povpraševanja. Zaradi večjega povpraševanja se najemnine seveda lahko dvignejo. Vendar se postavi vprašanje, koliko je dejansko takšnih najemnikov, saj veliko kupcev stanovanje le zamenja. Večja verjetnost je, da vzrok za rast tiči v pričakovanih najemodajalcev, da bodo lahko iztržili višje najemnine. Zgledujejo se po cenah stanovanj, ki so zadnja leta močno rasle,



najemnine pa jim niso sledile. Hkrati moramo vedeti, da pri sedanjih cenah stanovanj oddajanje še vedno ne zagotavlja dovolj velikih donosov. Vprašanje je, ali bo trg prenesel takšen dvig najemnin.« Pucelj glavni vzrok za zmanjšanje števila nepremičninskih transakcij vidi v tem, da sedaj ne kupujejo vsi

vsevprek. »Nepremičnine niso dobrina, ki bi jo ljudje, ki niso profesionalci, kupovali več kot enkrat do dvakrat v življenju. Sedaj velja, da če se ti ne mudi, rajši počakaj, ker bodo cene gotovo še nižje. Ko bodo prodajalci, ki sedaj prodajajo nepremičnine že več kot pol leta, ceno spustili za 15 odstotkov, bodo tudi kupci realizirali nakupe.«

2. Čeprav v javnosti krožijo govornice, da banke ne dajejo več stanovanjskih posojil, to v resnici ne drži. Posojilne pogodbe se še vedno sklepajo. (na fotografiji Seidlova ploščad v Novem mestu)

kljubem mnenju je največ povpraševanja po zazidljivih parcelah za individualno gradnjo. »Iščejo se predvsem parcele v izmeri 500 do 800 kvadratnih metrov na obrobju Ljubljane ali v sosednjih občinah, ki imajo dobro urejeno infrastrukturo, predvsem dobro prometno povezavo z Ljubljano, pa tudi šole in vrtce. Pri stanovanjih so tako kot vedno najbolj iskana dvosobna ali trisobna stanovanja, ki stanejo od 130 do 170 tisoč evrov.« Ključno je seveda vprašanje, kaj nas čaka v prihodnje. »Mislim, da se bodo cene večine nepremičnin letos znižale še za okoli 10 odstotkov. Izjema bodo nepremičnine, ki so zelo dobre oziroma na odličnih lokacijah. Je pa seveda vse zelo odvisno od tega, kakšne ukrepe bo sprejemala vlada oziroma kakšna posojila bodo banke sposobne ponuditi kupcem nepremičnin,« pravi Kuplenk. »Zelo dobrih nepremičnin je malo, tista redka najboljše stanovanja v mestnih središčih pa se bodo tudi letos še vedno prodajala po ceni od 4500 do 6000 evrov za kvadratni meter.« Po Puceljevemu mnenju pravi učinki recesije šele prihajajo. »Vidni bodo šele jeseni 2009. Poglejte podatke o številu izdanih gradbenih dovoljenj. V drugem četrtletju leta 2007, torej od aprila do konca junija, so bila izdana gradbena dovoljenja za dober milijon kvadratnih metrov površin. Ta podatek je ključen, saj sedaj na trg prihajajo prav nepremičnine, ki so se gradile zadnje leto in pol.« ☉

Zima popušča!

-15% -7% -15% -7%

Bojši pogled na svet!
Izkoristite zimske popuste na montažo in stavbno pohištvo iz našega ALU in PVC programa!
www.ajm.si
☎ 080 14 01

Zimski popusti pri AJM!

PROPUŠTNA -7% ALU IN PVC IZDELKE

PROPUŠTNA -15% MONTAŽI

OKNA - VRATA - SENČILA

*Akcija velja od 15.12.2008 do 28.02.2009. Popusti niso združljivi, druge akcije so izzete. Velja za vsa naročila in vplačila v tem času, ne glede na opcijo ponudbe, za opravljeno montažo do konca marca 2009.

POVPRAŠEVANJE PO STANOVANJSKIH POSOJILIH ZNOVA RASTE

Čeprav v javnosti krožijo govornice, da banke ne dajejo več stanovanjskih posojil, to v resnici ne drži. Posojilne pogodbe se še vedno sklepajo. »Danes lahko prideš v katero koli banko v Sloveniji, in če izkažeš kreditno sposobnost ter ponudiš primerno zavarovanje kredita, nikjer ne boš naletel na gluha ušesa. Res pa je, da veliko ljudi ni kreditno sposobnih, na primer zaradi pogodb o zaposlitvi za določen čas,« poudarja Pucelj. V Novi Ljubljanski banki so sicer opazili, da je bilo jeseni in do novega leta manj povpraševanja po stanovanjskih posojilih, vendar to ni nujno posledica finančne krize, pač pa je razlog lahko tudi zimsko obdobje, ko je že praviloma manj povpraševanja. Že januarja letos se je povpraševanje znova povečalo. V NLB sklepajo, da so ga spodbudile nižje cene nepremičnin in znižanje obrestnih mer zaradi trenutnega znižanja referenčne obrestne mere evrivor. In katere vrste nepremičnin gredo zdaj najbolj v promet? »Vedno so se najboljše prodajale dobre stvari, kar je danes še bolj opazno. Največ je povpraševanja po dobrih in novejših stanovanjih, opazneje pa se zmanjšuje povpraševanje po 'povprečnih' hišah in zemljiščih,« pravi Kuplenk. Po Pu-

VHODNA VRATA NOVE GENERACIJE

Vhodna vrata za najzahtevnejše.

Ustvarjena z občutkom za varnost, estetiko in ugodje.

Ustvarjena za Vas.



INOTHERM®

Obiščite nas na sejmu DOM v Hali A2.
3.- 8. marec 2009





HOTEL Z DUŠO

Urša Marn, foto Žiga Koritnik

Antiq hotel v starem mestnem jedru Ljubljane je pravi biser v poplavi anonimnih hotelskih kolosov

Antiq hotel na Gornjem trgu 3 pod Grajskim gričem v Ljubljani je eden najbolj unikatnih in ljubkih mestnih hotelov. Njegova lastnika sta zakonca, ekonomist in odvetnica, ki se v javnosti ne želita izpostavljati. Za projekt sta se odločila iz ljubezni do majhnih in intimnih, a hkrati vrhunskih hotelov, v kakršnih sta bivala na številnih potovanjih po tujini. Ker v Ljubljani takšnega hotela ni bilo, sta se odločila, da ga postavita sama, pa čeprav se do takrat s hotelirstvom nista poklicno ukvarjala. Hotel je nastal v

dveh združenih meščansko-obrtnih hišah iz 16. stoletja. Pred prenovo je bila na tej lokaciji mizararska delavnica. Toda zgodovina seže še dlje, v začetek prvega stoletja našega štetja, torej v čas tik pred nastankom Emone, ko je bila tam delavnica oziroma t. i. fabrika za izdelavo kovinskih predmetov. Odkritje arheoloških ostankov na Gornjem trgu je lepo dopolnilo že znane izsledke o poselitvi območja pod Grajskim gričem v času nastajanja rimske kolonije Emone in tik pred njim. Za stroko je bil to pomemben korak k boljšemu poznavanju zgodovine Ljubljane.

Lastnika sta prenovo začela leta 2005, končala pa spomladi leta 2006. Koliko denarja sta vložila, ni znano, ker o tem javno ne želita govoriti, zagotovo pa znesek ni bil majhen, saj je prenova historičnih

objektov praviloma dražja kot gradnja novih. Hotel je še pred uradnim odprtjem zbudil pozornost novinarja Lonely Planeta, ki se je po naključju sprehajal po okolici. Odločil se je, da v hotelu prenoči in preveri ponudbo. Od tod do uspeha ni bilo več daleč. Hotel je v treh letih postal priljubljeno zatočišče čisto navadnih turistov in vrhunskih svetovno znanih umetnikov, tujih politikov in diplomatov, ki v vseplošni odtujenosti sodobnega sveta iščejo prostor, kjer se počutijo kot doma. Med gosti prevladujejo Angleži, Italijani, Francozi, Američani, Rusi, Avstralci in Grki, nekaj pa je tudi Fincev, Švedov, Norvežanov, Belgijcev in pripadnikov drugih evropskih narodov. Zaradi velikega povpraševanja so desetim sobam dodali še šest novih, tako da lahko hotel danes sprejme do 40

gostov. Povprečna letna zasedenost zmogljivosti je 82-odstotna, gostje pa v povprečju bivajo dve do tri noči.

Sobe so velike od 40 do 60 kvadratnih metrov in lastnika sta vsako od njih opremila drugače, da bi tako še bolj poudarila domačnost. Vso opremo, skupaj z lučmi, preprogami, zavesami, posteljnino in tapetami, sta izbrala sama, po svojem navdihu. Številne zanimive predmete sta prinesla s potovanj ali pa sta jih kupila v ljubljanskih starinarnicah. Čeprav eklektični dekor na trenutke deluje kičasto, ga večina gostov naravnost obožuje. Še posebej so navdušeni nad obokano sprejemnico z odprtim kaminom in barom, kjer si lahko sami postrežejo z domačimi žganji, posedajo na zofah in skozi veliko okno opazujejo dogajanje na trgu pred hotelom. Sobe so razpore-

- 1. Trend v svetu so majhni intimni vrhunski hoteli, kjer se gost počuti kot doma. Antiq hotel ima šestnajst sob, ob polni zasedenosti pa sprejme do štirideset gostov.**
- 2. Pogled na hotel z Gornjega trga.**





ANTIČ HOTEL JE VKLJUČEN V SLOVENSKO ZDRUŽENJE HIŠE S TRADICIJO, KI JE DEL MEDNARODNEGA KONZORCIJA EVROPA TRADICIJ. GLAVNI NAMEN KONZORCIJA JE OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE IN NJENA VKLJUČITEV V TURISTIČNO PONUDBO.

jene v treh nadstropjih, ki jih povezuje staro kamnito stopnišče. Ker je hotel del zaščitene spomenika Stara Ljubljana, dvigala ni bilo mogoče vgraditi. To za goste pomeni nekaj dodatne telovadbe, ki pa ni moteča. Nekaj posebnega sta tudi notranji pokriti atrij, ki povezuje obe hiši, in terasasti vrt, kjer v toplejših mesecih strežejo zajtrk. Gostje hvalijo predvsem odlično loka-

cijo hotela, domačnost, ustrežljivo osebje, brezplačno internetno povezavo in razkošen zajtrk z vsak dan svežimi gozdnimi sadeži, pršutom in najrazličnejšimi vrstami francoskih sirov. Moteče je le, da hotel nima parkirišča, saj je lociran na območju za pešce. Kljub štirim zvezdicam cene niso pretirano visoke. Prenočitev v boljši dvoposteljni sobi stane okoli 150 evrov za dve osebi, v manjši ali 'budget' sobi pa okoli 90 evrov za dve osebi, pri čemer je treba dodati, da so trenutno cene zaradi gospodarske krize nekaj nižje, saj je boljšo dvoposteljno sobo mogoče dobiti že za 100 evrov, 'budget' sobo pa za 65 evrov. Lastnika se še nista odločila, ali bosta v spomladanskih in poletnih mesecih cene dvignila, saj je to odvisno od povpraševanja, to pa je zaradi recesije manjše kot navadno.

»Postavitev hotela je šele prvi korak. Treba je vzdrževati visoko raven, ki si jo zastavil na začetku. Stalne goste

imaš, če z leti ohranjaš enako kakovost. Če je gost v hotelu prespal pred tremi leti, pa je ob vrnitvi razočaran, ga boš težko prepričal, da se še kdaj vrne,« pravi SOPHIA ANDOLŠEK, ki že od vsega začetka vodi Antič hotel. »Prednost majhnega hotela je, da ima osebje več časa za klepet z gosti. Lahko jim povemo kaj več o zgodovini mesta, o tem, kje lahko kaj zanimivega vidijo, slišijo aliokusijo ... Škoda je, da v starem mestnem jedru ni restavracije s tradicionalno slovensko hrano, po kateri sprašuje veliko naših gostov.«

Antič hotel je vključen v slovensko združenje Hiše s tradicijo, ki je del mednarodnega konzorcija Evropa tradicij. Glavni namen konzorcija, katerega članice so poleg Slovenije še Francija, Irska, Nizozemska, Portugalska in Velika Britanija, je ohranjanje kulturne dediščine posameznih držav in regij z vključevanjem lastnikov stavb z ohranjeno tradicijo v turistično ponudbo. Hi-

še s tradicijo so prežete s preteklostjo, ki se izraža v arhitekturi in dekoraciji stavbe, notranjem ambientu, običajih, vse to pa dopolnjujeta primerno okolje in raznovrstna domača hrana. V hišah s tradicijo naj bi imel gostitelj vedno čas za kramljanje z gosti. Novodobnega gosta namreč ne pritegne zgolj hotelska postelja, pač pa doživetje ob prenočitvi v sobi s patino prejšnjega stoletja in klepet z gostiteljem o starih običajih, preteklosti stavbe in kraja. Lastnika Antič hotela k razvoju kulture prispevata tudi tako, da vrhunskim umetnikom občasno ponudita brezplačno bivanje v hotelu. Kako odlična je bila zamisel o butičnem hotelu v zgodovinskem jedru Ljubljane, dokazuje to, da lastnika razmišljata o odprtju še enega podobnega hotela, ki bo prav tako v starem mestnem jedru, njenemu zgledu pa naj bi v kratkem sledila še dva investitorja. ☉

- 3. Zajtrkovalnica, kjer gostom vsako jutro postrežejo tudi s svežimi gozdnimi sadeži, pršutom in najrazličnejšimi vrstami francoskih sirov. V toplejših mesecih zajtrk strežejo na terasastem vrtu.**
- 4. Glavna sprejemnica s kaminom in barom, kjer si lahko gostje sami postrežejo z domačim žganjem.**
- 5. Sobe se med seboj razlikujejo po velikosti, opremljenosti in dekoraciji. Boljše sobe imajo izhod na vrt ali na zasebno teraso.**



NAJAVA JAVNEGA POZIVA ZA DODELITEV SUBVENCIJ MLADIM DRUŽINAM ZA PRVO REŠEVANJE STANOVANJSKEGA VPRAŠANJA IN SUBVENCIONIRANJE TRŽNEGA NAJEMA STANOVANJ ZA LETO 2009

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad (v nadaljevanju Sklad) **najavlja** Javni poziv za dodelitev subvencij mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja in subvencioniranje tržnega najema stanovanj za leto 2009, ki bo do 30. junija objavljen v Uradnem listu RS in na spletni strani www.stanovanjskisklad-rs.si.

Namen javnega poziva Sklada bo opredeliti postopke in merila za pridobitev subvencij, in sicer za:

- dodelitev letnih subvencij mladim družinam kot spodbuda za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja z nakupom, gradnjo, rekonstrukcijo ali spremembo namembnosti za bivanje v primernih nepremičninah in
- subvencioniranje najemnin mladim družinam, ki najemajo stanovanja na trgu,

pri čemer bo Sklad obravnaval vse vloge in subvencije dodelil glede na veljavno zakonodajo v Republiki Sloveniji, določili poziva, ki ga bo objavil v Uradnem listu RS in na svoji spletni strani ter glede na splošne akte svojega poslovanja.

Za dodelitev subvencije bodo lahko zaprosili:

- državljani Republike Slovenije in
- ob izpolnjevanju pogojev vzajemnosti, skladno s 160. členom SZ-1, državljani drugih članic Evropske unije, ki imajo dovoljenje za stalno bivanje v Republiki Sloveniji.

Subvencija za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja z nakupom, gradnjo, rekonstrukcijo ali spremembo namembnosti

- bo pripadla tisti mladi družini, ki bo imela sklenjeno prodajno pogodbo ali gradbeno dovoljenje pridobljeno in pravnomočno po datumu določenemu v javnem pozivu in bo izpolnjevala preostale pogoje ZNSVS in javnega poziva, ki ga bo Sklad objavil v Uradnem listu RS in na svoji spletni strani. Prodajna pogodba oziroma gradbeno dovoljenje se mora glasiti na prosilca oziroma enega od staršev mlade družine,
- bo pripadala mladi družini največ osem let, pri čemer se status mlade družine ugotavlja le ob prvi dodelitvi subvencije, število članov mlade družine in zgornja meja dohodka mlade družine pa enkrat letno pred dodelitvijo vsakokratne subvencije;
- v primeru, da je mlada družina s sklepom v letu 2006, 2007 ali

2008 že pridobila pravico do subvencije, bo morala izpolnjevati le dohodkovni kriterij, ugotavljalo pa se bo tudi število družinskih članov.

Do subvencioniranja tržnega najema stanovanja bo upravičena mlada družina, ki si po uspešno zaključenem študiju vsaj enega od staršev rešuje stanovanjsko vprašanje z najemom tržnega stanovanja, pri čemer ta roditelj v letu 2009 ne bo dopolnil starosti 28 let; v primeru uspešno zaključenega doktorskega študijskega programa se starostna meja podaljša za dve leti.

Ob oddaji vloge bo morala biti priložena sklenjena najemna pogodba za tržno stanovanje, ki mora vsebovati podatke o površini stanovanja in višini najemnine, pri čemer najemna pogodba ne sme biti sklenjena z najemodajalcem, ki je v krogu zakonitih dedičev do drugega dednega reda po predpisih, ki urejajo dedovanje.

Subvencija za leto 2008 je znašala 300 EUR na člana mlade družine, ki prvič rešuje stanovanjski problem, višina subvencije za leto 2009 pa bo znana ob objavi javnega poziva.

V primeru **tržnega najema** se bo subvencija priznala največ v višini razlike med najemnino, kakršna bi za najeto stanovanje znašala po predpisih, ki urejajo neprofitne najemnine, in priznано tržno najemnino za primerno stanovanje, kar bo dokazoval prosilec z najemno pogodbo, sklenjeno pred zaključkom študija ali najkasneje v roku 90 dni po uspešno zaključenem študiju.

Najemno stanovanje se razvrsti v pripadajočo statistično regijo glede na naslov najemnega stanovanja.

Vabimo vas, da se po uradni objavi poziva in v kolikor izpolnjujete njegove pogoje prijavite in si s strani Republike Slovenije pridobite sredstva za namen prvega reševanja stanovanjskega vprašanja.

Lep pozdrav,

**STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE,
JAVNI SKLAD**

Neomejeno povezani tudi v prostem času

13

Gotovo si vsakdo od nas želi, da bi lahko kar največ časa preživel v krogu svoje družine in čarobne trenutke lahko delil s svojimi najbližjimi. Kljub temu se pogosto zgodi, da nekaterih nujnih obveznosti enostavno ni moč preložiti na kasnejši čas, tako da nam naše delo včasih krati proste trenutke. Največji slovenski mobilni operater je zato poskrbel, da boste delovne obveznosti odslej lažje usklajevali s svojim prostim časom.

Družba Mobitel na trgu ponuja inovativne in uporabniku prijazne rešitve – paket Internet neomejeno, saj razume potrebe in želje svojih uporabnikov. Z novim paketom neomejenega prenosa podatkov omogoča, da je dostop do interneta resnično mogoč kjerkoli in kadarkoli. Z dostopom do elektronske pošte ali do vaših najljubših spletnih portalov boste lahko v vsakem trenutku svojim najbližjim poslali prijazno sporočilo z dopusta ali sklenili uspešen poslovni dogovor.

Prenos z megabitnimi hitrostmi

Mobitel je prvi na slovenskem tržišču, ki svojim uporabnikom omogoča

neomejen prenos podatkov v omrežju **Mobitela** in tudi neomejeno uporabo **brežžičnega omrežja NeoWLAN** – vse to za neverjetnih **29 EUR mesečne naročnine**. Omrežji Mobitel 3,5 G in NeoWLAN podpirata najsodobnejše protokole prenosa podatkov HSDPA in HSUPA ter posledično zagotavljata hitter in zmogljiv mobilni **internet z megabitnimi hitrostmi do 7,2 Mb/s**. Dostop do omrežja 3,5 G ima danes že kar 73 odstotkov prebivalstva Slovenije.

Vsi, ki boste sklenili ali podaljšali naročniško razmerje za 24 mesecev, lahko izbirate med številnimi HSDPA podatkovnimi napravami, tudi po akcijski ceni **1 EUR**.

Prepričajte se brez stroškov

Kako vam bo v vaši domači dnevni sobi, na poslovni poti ali na vikendu na morju služil neomejen dostop do interneta, je najbolje, da se prepričate sami. Prav zato Mobitel ponuja možnost **brezplačnega preizkusa nove rešitve**. Vse, kar morate storiti, je, da se za preizkus dogovorite v vašem najbližjem Mobitelovem centru. Več podrobnosti o ponudbi lahko izveste tudi na brezplačni telefonski številki Centra za pomoč naročnikom 041 700-700 ali na spletni strani www.mobitel.si.

connect
TEHNIČNO
NAJBOLJŠE
OMREZJE

OBLIKOVATI PROSTOR

Boris Matič, arhitekt

Urbanizem in prostorska kultura

Pred tremi leti je človeštvo potihlo, a neizpodbitno prestopilo pomembno mejo. Prvič je bilo mogoče statistično trditi, da več kot polovica človeštva prebiva v mestih. Danes lahko uradno rečemo, da človeški rod ni več rod poljedelcev; smo rod meščanov. Globalno usmeritev v urbanizacijo opažamo tudi v Sloveniji, na številnih ravneh. Z razvojem avtocestne mreže je vsakodnevna migracija na delo do približno sto kilometrov postala sprejemljiva. Povečanje mobilnosti je povzročilo, da se vedno več delovnih mest ustvarja v mestih - in zaradi tega vedno več ljudi želi živeti v mestih. Reka urbanizacije nas nezadržno vleče v drugačno prihodnost. Kaj imajo z njo prostor, urbanizem, politika, kultura in, navsezadnje, naša denarnica? Ko se pogovarjamo o prostoru, se je treba zavedati, da ga imamo samo omejeno količino. Karkoli torej naredimo v prostoru, je tu za dolgo. Če smo neprevidni in velikopotezni, ga lahko tudi za vedno uničimo. Tega se na abstraktni ravni zavedamo vsi, tako kot se zavedamo nujnosti ločevanja odpadkov, varovanja narave in varčevanja z energijo. A človek je, čeprav je meščan, še vedno žival. Ko nam pred nosom obvisi izbira med osebno koristijo in varovanjem prostora, neizogibno izberemo osebno korist. Ko pridemo do oblikovanja prostora, vsi iščemo način, kako izigrati sistem - kako postaviti kaj brez gradbenega dovoljenja, kako hiši dodati še eno nadstropje, kako sosedu požagati drevo, ki nam jemlje sonce, kam postaviti ograjo, da bo v našo in ne sosedovo korist ... V povprečju Slovenci nimamo razvite prostorske kulture.

POŽREŠNOST ZASEBNEGA

Pomanjkanje prostorske kulture se je nazorno pokazalo v postopku sprejemanja novih izvedbenih prostorskih aktov v občinah, še posebej v Ljubljani. Izvedbeni prostorski akt je prostorski planski dokument, ki precej natančno ureja prostor: definira, katera zemljišča so zazidljiva, kaj se lahko na njih postavi ... Vsak

tako široko zasnovan planski dokument mora, z etičnega in zakonskega vidika, omogočati udeležbo javnosti. Zanimivo je bilo videti, na katerih področjih se je javnost odločila sodelovati. Velika večina sodelujočih, ki so oddali pripombe k prostorskemu načrtu, si je prizadevala za spremembo namembnosti zemljišč v zazidljiva stanovanjska zemljišča, navadno v lasti vlagatelja pripombe. Skratka, ko ima precej velik vzorec slovenskega prebivalstva možnost sodelovati v procesu načrtovanja ureditve prostora, nas v veliki večini ne zanimajo mestni sistemi, parki, javni promet, športne površine ali vse tiste zamisli, od kolesarskih stez do novih sprehajalnih poti, ki se nam kot prebivalcem porodijo in bi lahko izboljšale kraj, v katerem živimo - večinoma nas zanima, ali bomo lahko kaj zidali, kaj prihranili oziroma zaslužili. V tem pogledu nismo nič boljši od »gradbenih zaslužkarjev«, ki jih tako kolektivno preziramo. Nazadnje ugotovimo, da so interesi vseh, ki želijo graditi v prostoru, precej podobni. Tako stanovanjski sklad kot investitor gradnje za trg in družina, ki gradi hišo, vsi imajo enako željo - za čim manj denarja dobiti čim več, čim več nadstropij, površin, stanovanjskih enot, čim več dobička oziroma čim manj stroškov. To je seveda razumljivo in deloma koristno; prostor je omejena dobrina in dobro ga je (do razumne meje) čim bolj izkoristiti. A v iskanju svoje koristi izgubljam perspektivo. Oboji, posamezniki in poslovneži, smo jezni, če prostorska zakonodaja ni v skladu z našimi željami, in jo skušamo zaobiti. Vse institucije, od zavoda za varstvo kulturne dediščine do okoljevarstvenikov in upravnih enot, se nam zdijo nerazumni in okosteneli relikti socializma. Hkrati pa poskušamo najti vse možne zakonodajne argumente, da bi preprečili gradnjo na sosednji parceli, ki bi nam vzela razgled. Sistem urejanja prostora in urbanizem sta ali naš sovražnik ali orodje za povzročanje škode, nikoli pa objektivna strokovna disciplina.

NEBOGLJENOST JAVNEGA

V tem okolju, kjer poskušamo zase iz prostora iztisniti čim več, od javnih institucij pričakujemo, da nam bodo v prostoru ponudile vse tiste stvari, ki ne nosijo dobička. Še iz časov prejšnje države ostaja vtis, da bi mesto in država morala iz davkoplačevalskega denarja zagotoviti parke, stadione, šole, transport, kulturne prostore in vse druge stvari, zaradi katerih radi živimo v mestu. In če mesto zraven novega stadiona v Stožicah hoče zgraditi nakupovalno središče, je odziv javnosti na to zelo strupen - vsi se počutijo, kakor da bo športna dvorana zaradi tega omadeževana.

Sodobna resnica je, da je javni denar mrtev. Sredstva so preveč razpršena, prepotrebna na preveč koncih, da bi si lahko javne institucije privoščile enovite investicije v programe javnega dobra. Samo prenova ljubljanske opere je odgriznila dobršen del investicijskega proračuna ministrstva za kulturo za nekaj let. Prihodnost oper, stadionov, parkov in vseh drugih javnih projektov v mestih je v javno-zasebnih partnerstvih. V sodelovanju z zasebnim sektorjem, kjer se investicijskemu kapitalu da možnost, da se uresniči in naredi dober posel, v zameno za mestno zemljišče ali podporo mesta pri projektu pa mora mestu dati neki javni program. Tako za nakupovalno središče dobimo nov stadion v Stožicah. Za poslovno stolpnico Emonika dobimo novo železniško postajo. Za Kolizej dobimo operno dvorano. Za hotel na območju Roga dobimo center sodobnih umetnosti. Naloga mesta namreč ni, da ovira investicije. Naloga mesta je, da deluje kot strelodod za sile trga in kapitala. Mora jih usmeriti v projekte in lokacije, kjer je denar potreben. Problem naših mest in občin je, da preprosto nimajo strokovnih kapacitet za organizacijo in vodenje takih projektov.

Vodenje javno-zasebnih partnerstev od mesta zahteva, da je bolj strokovno, hitrejše in spretnejše od zasebnikov. Žal se je v procesu privatizacije

zgodila strokovna pohaba javnih institucij. Veliko javnih strokovnih organizacij se je odcepilo v zasebne družbe. Tak je primer Ljubljanskega urbanističnega zavoda. Zavod, ki je včasih bil del mestne strukture in je bil zavod javne narave, se je odcepil v zasebno družbo. Njegov temeljni namen sedaj ni več oblikovanje prostora v javnem interesu. Namen je ustvarjati dobiček. Ta odcepitev je povzročila "lobotomijo" strokovnega znanja o urejanju prostora na mestni ravni, kjer je večinoma ostal samo še birokratski del; za vse drugo, med drugim tudi za nove prostorske načrte, pa se morajo obračati na zasebno družbo. In to vedo tudi investitorji. Vsem je jasno, na koga se je treba obrniti, če hočeš »speljati« projekt.

AGRESIVNOST CIVILNEGA

Obstaja element urejanja prostora, v katerem smo Slovenci izredno dejavni, čeprav nam ne prinaša dobička. Kot kaže, Slovenci neradi dejavno sodelujemo v urejanju prostora, neradi kaj dejavno predlagamo - zelo radi pa dejavno nasprotujemo. Zadnja leta je vzklilo kar nekaj civilnih pobud proti posameznim projektom, nekatere so zelo dejavne in se pogosto pojavljajo v medijih. Dajejo vtis, kot da se je stanje razvoja prostora v zadnjih nekaj letih korenito poslabšalo in da imamo samo še slabe projekte. A treba se je zavedati, da civilna pobuda proti javnemu projektu pred dvajsetimi leti sploh ni bila mogoča. Zagotovo je obstajala velika skupina ljudi, ki jim gradnja Cankarjevega doma in kompleksa TR3 ni bila pogoda, a takrat je bila organizacija javne civilne pobude in medijske kampanje proti takemu projektu nespametna, če že ne nemogoča. In danes smo zadovoljni, da imamo Cankarjev dom.

V petnajstih letih po osamosvojitvi preprosto ni bilo projektov, ki bi bili dovolj veliki, da bi spodbudili oblikovanje civilnih pobud. Če se nič ne dela, ni čemu nasprotovati. Tako da se moramo na civilne pobude, ki nasprotujejo projektom, navaditi. Ob



1. Športni park Stožice nekoč...
2. ... in Športni park Stožice danes. Prvi čisto ljubljanski eksperiment v velikopoteznem javno-za-sebnem partnerstvu je že doživel mutacije, ki so najopaznejše na strehi stadiona. Upajmo, da nadaljnji razvoj ne bo prinesel še večjih presenečenj.
3. Kolizej je primer tega, kaj se zgodi, ko zasebni kapital trči ob strnjeno fronto nasprotovanja javnih služb. Investitorju je z vehementnim vodenjem projekta uspelo užaliti ali prizadeti vse stroke in te so se nato združile proti projektu. Po spravi v mestu in po korekturah projekta (zmanjšan je bil za približno četrtno) kaže, da bo kompromis le dosežen.



SISTEM UREJANJA PROSTORA IN URBANIZEM STA ZA NAS ALI SOVRAŽNIK ALI ORODJE ZA POVZROČANJE ŠKODE, NIKOLI PA OBJEKTIVNA STROKOVNA DISCIPLINA.



- 4. Poslovno-trgovski kompleks Emonike, del ureditve osrednjega ljubljanskega transportnega središča, je naglo zrasel iz svojega osnutka, njegovo oblikovanje pa je v celoti prepuščeno zasebnemu partnerju.**
- 5. Opera in balet Ljubljana je eden izmed redkih primerov javne investicije v kulturni objekt v zadnjih časih. Velik prizidek, ki dominira nad obstoječo stavbo opere, je velik zalogaj za ministrstvo za kulturo. Če smo komaj dogradili opero, kako bomo brez pomoči zasebnega kapitala zgradili kaj večjega?**

vsakem projektu bodo, in prav je tako. Gre za še dodaten varovalni mehanizem in budno oko javnosti. Nizka raven prostorske kulture Slovencev se kaže tudi v delovanju civilnih pobud. Navadno niso pripravljene delovati na ravni strokovne razprave, saj je ne razumejo; strokovni argumenti so dobri samo t krat, ko se strinjajo z njihovimi osnovnimi postavkami. Najboljši primer je civilna pobuda proti prenovi ljubljanske mestne tržnice. Njen glavni strah je, da se bodo dela na tržnici tako zavlekla, da bomo na ta prostor pozabili in da bo poseg prostor tržnice poškodoval; boji se, da jim bo mesto tržnico »vzelo«. Skratka, našla se je skupina meščanov, ki zase meni, da zna bolje presoditi prometne razmere kot prometniki, bolje presoditi potrebe tržnice kot tisti, ki so zanjo odgovorni, bolje presoditi kulturno vrednost tržnice in vpliv projekta kot zavod za varstvo kulturne dediščine - predvsem pa menijo, da so Ljubljanci tako neinteligentni, da bodo na tržnico kar pozabili, če nekaj časa ne bodo mogli tja. Navkljub zagotovilom in odgovorom vseh strokovnih služb pri svojem trudu še vedno vztrajajo in strokovnih argumentov ali ne želijo ali pa niso sposobni razumeti.

Zavzetost članov pobude je zagotovo hvalevredna in tudi zaželena; več ljudi bi se lahko vključevalo v odločanje o urejanju prostora, v katerem živijo. Večja dejavnost javnosti bi bila dodaten nadzorni mehanizem nad apetiti velikih investitorjev. A nerazumnost, zavračanje strokovnosti, nepripravljenost na dialog in čustveno odzivanje kažejo pomanjkanje kulture in v procesih novega urbanizma zanje ni prostora.

NOVI URBANIZEM

Novi urbanizem, kot se zadnje čase kristalizira v Sloveniji, je veliko kompleksnejši, nedoločen in po svoje bolj »umazan«, kot smo ga poznali včasih. Ne gradi na diktiranem urejanju prostora, ampak na pogajanjih; na pogajanjih med zasebnimi vlaganji, javnim interesom in interesom neposredno prizadetih pre-

bivalcev. Ker je sodobni urbanizem zasnovan na pogajanjih, je zasnovan na argumentih. V procesu odločanja šteje moč argumenta, ne položaj in strokovna kredibilnost. Šteje argument, podprt s podatki, študijami, referenčnimi primeri, analizami, dokazi. Novi urbanizem daje vsaj nekaj možnosti za sodelovanje javnosti v procesu odločanja, a moral bi je dati še več. Deluje na razvoju manjših, zaključenih celot znotraj mesta, na celičnem razvoju in posredovanju, ki naj bi se vključilo v širšo mestno strukturo.

Novi urbanizem žrtvuje vizijo za izvedljivost; raje sklepa kompromis in dosega realizacijo, kot pa da vztraja pri neuresničljivi viziji. Predvsem zaradi tega, ker danes ni mogoče več urejati prostora z diktatom in ediktom, brez nasprotovanja. Pri iskanju soglasnosti pa se proces nevarno približa meji, pri kateri je kompromis škodljiv, in jo včasih tudi prestopi, kot jo je na primer pri projektu Emonika. Pri njem je sodelovanje med državo, mestom in zasebnim investitorjem nazorno pokazalo, kako nesposobne so javne institucije pri organizaciji, vodenju projektov in pogajanjih z zasebnim sektorjem, saj jih ta lahko zelo hitro prinese žejne čez vodo. Poslovni oziroma dobičkonosni del Emonike je naglo zrasel, kompleksnost javnega dela pa se krči. Rešitve, ki bi morale biti pridobljene z natečaji, so v celoti prepuščene odločitvam investitorja. Podobno je s stadionom v Stožicah; projekt zadnje leto drastično mutira iz ozelenjene, organske strukture stadiona v navadno, najcenejšo možno različico izvedbe.

A razmere se v Ljubljani vendarle nekoliko izboljšujejo. Sedaj imamo podžupana posebej za urbanizem, kar je sicer korak v pravo smer, a zgolj kaplja v morje. Mesto ne potrebuje enega podžupana, na katelega nato pritiskajo vsi investitorji v iskanju bližnjic do realizacije. Potrebuje visoko usposobljen, agresiven oddelek pravnikov, ekonomistov, urbanistov in menedžerjev, ki bodo vodili proces razvoja mesta, ne bodo vezani na izvoljeni mandat in se ne bodo pustili okoli prinašati zasebnemu kapitalu, hkrati pa bodo zagotavljali visoko raven storitev in omogočali gladek potek investicijskih projektov.

Tudi če nam uspe izobraziti širšo javnost in dvigniti raven prostorske kulture, organizirati strokovno učinkovite javne službe, omogočiti zasebnim investitorjem hitro in kakovostno vodenje projektov - še vedno prihodnost naših mest ni preprosta ali izključno svetla. Je polna zapletov, civilnih pobud, pogajanj, tožb, senzacionalističnih člankov. A vse to je stranski proizvod demokratičnega okolja, v katerem živimo, in razvoja, ki ga krvavo potrebujemo. ☉



Eurogradnje, d.o.o.

ZIDAMO TUDI GRADOVE, VENDAR NE V OBLAKIH.



Za vse ostale informacije nas lahko pokličete na telefon: 01/ 750 29 40 ali mobilni: 041 776 863, 041 663 337 Eurogradnje d.o.o. Robova ulica 6, 1360 Vrhnika

Za vas smo zgradili naselje HRIBCE pri Uncu, s čudovitim pogledom na bližnjo okolico, odmaknjeno od mestnega vrveža.

Hiše in dvojčki so enodružinski objekti s kletnimi, pritličnimi in mansardnimi prostori.

Samostojna hiša - 247m², cena 185.000 € z DDV
Enota dvojčka - 181m², cena 166.000 € z DDV

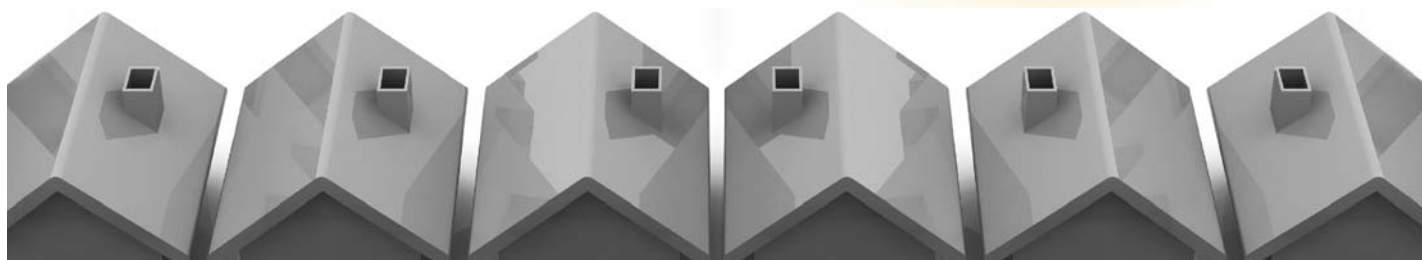


Sejmi Ljubljana Trade Fair

Sejem Dom 2009

Gospodarsko razstavišče
3. - 8. marec

Gradimo skupaj!





KONTEJNERSKA ARHITEKTURA

Jure Kotnik, arhitekt

»Dobro oblikovanje in ugodna cena ne gresta nikoli iz mode«

»Takšno hišo smo si vedno želeli,« pravi PIERRE MORENCY, kanadski arhitekt, ki je zase in za svojo družino postavil počitniško domovanje v kombinaciji lesa in razgibano zloženih zabojnikov na obali jezera Aylmer v kanadskem delu Apalačev. Hiša je stala manj kot 150 tisoč dolarjev in je lani osvojila nagrado Kanadskega združenja arhitektov za cenovno ugodno enodružinsko hišo. Čeprav je Pierre arhitekt, je pri načrtovanju sodelovala vsa družina - še posebej pomembno vlogo sta pri tem imela otroka. Prvi sin je želel vesoljsko ladjo, drugi pa hišo na drevesu in obema se je po svoje želja uresničila. Trije črni zabojniki na betonski kletni etaži so znotraj v celoti obloženi z lesom, zloženi pa so tako, da zgornji zabojnik previsno visi v zraku kot vesoljska ladja, na drugi strani pa je podprt z lesom, ki je z leseno fasado sredi gozda videti kot hiša na drevesu. Zabojniki so zloženi prostorsko tako razgibano, da je Morencyja med gradnjo v šali poklical bližnji сосед in ga vprašal, ali je na njegovi parceli morda iztiril vlak. To je le ena iz niza zgodb o zanimivih hišah in drugih stavbah, narejenih iz zabojnikov ISO, ki so v zadnjem času okrepile zanimanje medijev, investorjev in arhitektov za to zelo mlado vejo arhitekture.

Vsem tem zgradbam je skupno, da so sestavljene iz enakih gradnikov - zabojnikov, ki se zlagajo skoraj tako preprosto kot legokocke in s katerimi je mogoče narediti objekte, primerne prav za vse namene. Celo za javne zgradbe, ki so bile doslej praviloma

grajene iz dražjih materialov, kot je na primer kamen. Japonski arhitekturni virtuoz SHIGERU BAN je to tradicijo prekinil, ko je na pomolu reke Hudson v New Yorku postavil monumentalni Nomadski muzej. Muzej je sestavljen iz 148 rabljenih zabojnikov, 11 metrov visokih stebrov iz kaširanega kartona in belega platna. Muzej se, kot pove ime, kakor nomad seli po svetu skupaj z zbirko. Celotna kompozicija se pospravi v 37 zabojni-

POSEBEN ZAGON IN SMISEL JE KONTEJNERSKA ARHITEKTURA DOBILA Z ZABOJNIKI, KI SO SE ZAČELI KOPICITI V PRISTANIŠČIH EVROPE IN SEVERNE AMERIKE ZARADI PRESEŽKOV V TRGOVINI Z DALJNIM VZHODOM.

kov, ki gredo na pot, preostalih 111 zabojnikov pa se vsakič znova pridobi na novi lokaciji. Izbira zabojnikov za muzej se morda sliši podcenjujoče za javno zgradbo, a arhitekt Ban ustvari s premišljenim načrtovanjem prostora in svetlobe v njem prostor katedralnih razsežnosti - baziliko umetnosti, v kateri na velikih platinjoh, spušenih s stropa, predstavlja fotografije priznanega fotografa GREGORYJA COLBERTA. Muzej je potoval z zahodne obale ZDA na vzhodno in kasneje še na Japonsko. Prva postavitev v New Yorku je bila na simboličnem mestu - tam, kjer je slabih petdeset let pred tem stal mož z imenom MALCOLM MCLEAN in gledal počasi raztovarjanje blaga s tovornjaka na ladjo ter ob tem razmišljal o učinkovitejšem sistemu, ki bi poenostavil to zamudno opravilo. Razvil je transportne zabojnike in tako logistično verigo skrajšal za en korak, s tem pa prihranil kopico časa in denarja. Zabojniki ISO so sčasoma prevladali nad drugimi transportnimi sistemi, hkrati pa so postali glavni motor svetovnega transporta in gospodarskega razvoja. Danes tako rekoč ni dobrine, ki ne bi bila vsaj enkrat ali vsaj delno v zabo-

nikih. Sistem globalnega transporta je začel odlično delovati, zabojniki so pluli po svetu in polnili pristanišča, zloženi v prave »soseske«, in bilo je le vprašanje časa, kdaj jih bodo opazili tudi arhitekti in jih vključili v svoje delo, saj so že dlje iskali rešitev za sodobne stanovanjske težave. Nizka cena, fleksibilnost, mobilnost, prilagojenost domala vsem vrstam transporta, modularna in tovarniška izdelava so aduti, ki so jih arhitekti, predvsem

rada odprodajo po ugodni ceni. S tega vidika, pa tudi z vidika arhitekturne etike je dobro, da arhitekti problema niso iznašli ali ga povzročili, temveč jim je bil ponujen v reševanje, ko se je pojavil. Kontejnerska arhitektura se je uspešno odzvala na prve pomisleke o kakovosti gradnje ter o monotonosti, kakršna je značilna za standardizirane pisarniške zabojnike na gradbiščih ali pri zasilnih nastanitvah. Številni uresničeni pro-

jekti znanih in manj znanih arhitektov so prejeli visoka priznanja v stroki. Razgibane in arhitekturno inovativne rešitve pričajo o tem, da je bolj kot s čim, pomembno vedeti, kako graditi. Ne le zunanost, ki je lahko surova kontejnerska ali pa se prekrije s kakšnim drugim materialom, tudi prostori v zabojnikih so lahko dobro osvetljeni in ob skrbno izbranih materialih v notranjosti zagotavljajo ljudem visoko kakovost bivanja. Še več, zdi se, da je kontejnerski arhitekturi uspelo zajeti tudi glavne družbene procese sodobne družbe, kot so želja po individualnosti, prilagodljivost in mobilnost ter še posebej vse večja okoljska osveščenost. Čeprav ni očitno na prvi pogled, je uporaba rabljenih zabojnikov za gradnjo dejansko prijazna do okolja. Zabojnike je mogoče večidel reciklirati ali jih ponovno uporabiti, zaradi uporabe zabojnikov pa se zmanjša količina drugega gradbenega materiala, ki bi se sicer uporabil pri gradnji. Torej kontejnerska arhitektura povsem ustreza znameniti, do okolja prijazni teoriji oblikovanja, teoriji treh R-jev (reuse, reduce, recycle). Številni kontejnerski projekti so napredni tudi drugače in vključujejo

na stanovanjskem področju, skušali zagotoviti že v preteklosti, a se je vedno našlo kaj, kar je preprečevalo, da bi ta ali oni sistem resnično osvojil svet. Večinoma so bile zasnovane preveč revolucionarne za čas, v katerem so nastale, ali pa so bile omejene na preveč ozek krog ljudi, kar je preprečevalo množično prodajo in tako pokopalo projekt zaradi visoke cene. To, da je zabojnik namenjen predvsem transportu in si ga lahko arhitekti le sposodijo, ko ga potrebujejo, je pomembna prednost.

VISOKA KAKOVOST BIVANJA

Poseben zagon in smisel je kontejnerska arhitektura dobila s presežkom zabojnikov, ki so se začeli kopičiti v pristaniščih Evrope in Severne Amerike zaradi presežkov pri trgovanju z Daljnim vzhodom. Tam poteka največ svetovne proizvodnje in tako potuje v eno smer več polnih zabojnikov, kot se jih lahko polnih vrne. Vračilo praznega zabojnika pomeni dodatne stroške in včasih je lažje kupiti novega, povrh pa ti zabojniki zavzemajo dragocen prostor v pristaniščih, nekateri so lahko kot odpadki celo potencialno nevarni za okolje, zato jih pristaniška podjetja

1. **Nomadski muzej na mestu, kjer se je kontejnerska zgodba pravzaprav začela. Arhitekti: Shigeru Ban Architects.**
2. **Razgibano razporejeni zabojniki v hiši Pierra Morencyja iz Quebeca - vesoljska ladja in hiša na drevesu v enem. Hiša je stala manj kot 150 tisoč dolarjev in je lani osvojila nagrado Kanadskega združenja arhitektov za cenovno ugodno enodružinsko hišo.**



Vila v Rodondo Beachu v Kaliforniji je hibrid klasičnega ameriškega sistema lesene okvirne gradnje in kombinacije osmih zabojnikov, ki sestavljajo osrčje hiše. Dvovišinska dnevna soba s plezalno steno in kaminom se lahko povsem odpre na vrt. Arhitekt: Peter DeMaria.





NIGEL REID FOSTER



SARAH HEWSON

4. **Počitniško stanovanje ob jezeru. Peaton Hill, Škotska. Kjer je sedaj spalnica ali otroška soba, je bilo poprej lahko 5000 parov teniških copat, sto televizorjev ali pa je bil zabojnik do vrha napolnjen z igračami. Arhitekti: USM Ltd.**
5. **Container City II v Londonu. Razgibana in pisana stanovanja in ateljeji za mlade poslovneže in umetnike v središču Londona. Arhitekt: Nicholas Lacey.**

rabo alternativnih virov energije, na primer sončne energije, ter sisteme za čiščenje odpadnih voda in zbiranje deževnice. Tako postavljeni objekti so lahko povsem samooskrbni. Postavitve je hitra in ne obremenjuje okolice s hrupom, gradbišče je lahko čisto, proizvodnja v tovarni in odpadki pa so pod nadzorom.

Vrsta kontejnerskih projektov se spogleduje z najodobnejšimi materiali in uvaja v gradnjo inovacije z različnih področij. Hiša, za kakršno sta se odločila zakonca ANN in SVEN PIRKL - kontejnerska vila v Redondo Beachu v Kaliforniji - je ena takih. »Zaradi cen na tem območju sva se z možem sprva le šalila, da bova, ko kupiva zemljo, šla do prvega pristanišča in nabrala zabojnike,« pravi Ann. Ko pa jima je nato arhitekt PETER DEMARIA resnično predstavil zamisel, ki je vključevala zabojnike, sta jo gladko sprejela. Nastala je vila, ki je hibrid klasičnega ameriškega sistema lesene okvirne gradnje in kombinacije osmih zabojnikov, ki sestavljajo osrčje hiše. Zakonca sta arhitektu pustila proste roke, želela sta le hišo, ki bi izražala njun aktivni

način življenja, ki bi bila cenovno ugodna in do okolja prijazna. Da je vila lahko do okolja prijazna, je poleg recikliranih zabojnikov uporabljena cela vrsta tehnoloških novosti. Zabojniki so izolirani s posebno prekrivno izolacijo, ki se je doslej uporabljala v vesoljski tehnologiji. Stene zabojnika so tako dobro izolirane, da hiša na obali ne potrebuje klimatske naprave, debelina stene pa je manjša od centimetra. Na preostalem delu hiše je uporabljena izolacija iz recikliranega denima, bombaža, ki se sicer uporablja za izdelavo kavbojk. Dvovišinska dnevna soba, v kateri sta kamin in plezalna stena, se odpira proti vrtu z rabljenimi dviznimi vrati letališkega hangarja, tako je ob lepem vremenu meja med zunanjim in notranjim prostorom povsem zabrisana. Da je mera polna, je na vrtu celo poglobljen zabojnik, napolnjen z vodo, ki rabi kot bazen. Vila v Redondo Beachu je ena od znanilk nove smeri v kontejnerski arhitekturi, ki poleg zabojnikov vključuje še druge konstrukcijske materiale. Tako te hiše tudi navzven postajajo vse bolj podobne klasičnim montažnim gradnjam. Začinjene z zabojniki so ravno nekeje na polovici med trendovskimi arhitekturnimi stvaritvami in nizkocenovno gradnjo, kar pa že ima pridih načela INGVARJA KAMPARADA, ustanovitelja pohištvenega giganta IKEA, ki pravi: »Dobro oblikovanje in ugodna cena ne gresta nikoli iz mode.« Zdi se, da je z usmerjenostjo k temu cilju pot kontejnerski arhitekturi odprta tudi v prihodnje. ☉

ZABOJNIKI PRI NAS DOMA

Urša Marn



V Sloveniji je razvita predvsem izdelava bivalnih zabojnikov. Po številu proizvedenih bivalnih zabojnikov na prebivalca sodimo v sam svetovni vrh. Naša podjetja so razmeroma velika in slovijo kot kakovosten dobavitelj po vsej Evropi. Doslej večjih razvojnih premikov ni bilo, kljub temu pa so prvi koraki že narejeni. Velik odmev doma in v tujini ima prva monografija kontejnerske arhitekture, ki jo je napisal Jure Kotnik (knjiga v angleščini je že razprodana) in njegova 29 kva-

dratnih metrov velika počitniška hišica 2+, ki jo je zasnoval za podjetje Trim iz Trebnjega. Novo realizacijo kontejnerske arhitekture so prispevali tudi Elastik arhitekti z umetno dodelano sobo za avdiofile znotraj enega ladijskega zabojnika, ki se je premierno predstavila na lanskem 100 % Design Showu v Tokiu in lahko pomeni zametek uresničevanja vizije ameriškega arhitekta Wesa Jonesa o hiši, sestavljeni po komponentah.

KONTEJNERSKA ARHITEKTURA ZAJEMA IZREDNO ŠIROK SPEKTER GRADNJE. STANOVANJSKE HIŠE, ŠOLE, VRTCI, POSLOVNE STAVBE, TRGOVINE, ATELJEJI, RAZSTAVIŠČA, RESTAVRACIJE, RAZISKOVALNE POSTAJE, DELAVNICE, MARINE, ŠTUDENTSKI DOMOVI, SKLADIŠČA IN TAKO NAPREJ.

www.mojnovidom.eu

Šmidov log v Komendi - stanovanja in hiše visoke kvalitete po nizkih cenah. Prelepo, da bi bilo res? Nič lažjega, preverite!

14. in 21. marca, med 10. in 17. uro, odpiramo svoja vrata! Na dnevih odprtih vrat v Komendi vam bomo v živo predstavili vse prednosti naselja Šmidov log. Ogledali si boste lahko aktualno ponudbo že zgrajenih stanovanj in se seznanili z načrtom nadaljne izgradnje naselja, potrkali po izvrstno izoliranih zidovih in oknih, se prepričali o visoki kvaliteti gradnje in uporabljenih materialov.



Več informacij dobite po telefonu 040/ 418 528, Polona Mehle. Pridite v Komendo. Potipajte, preverite!

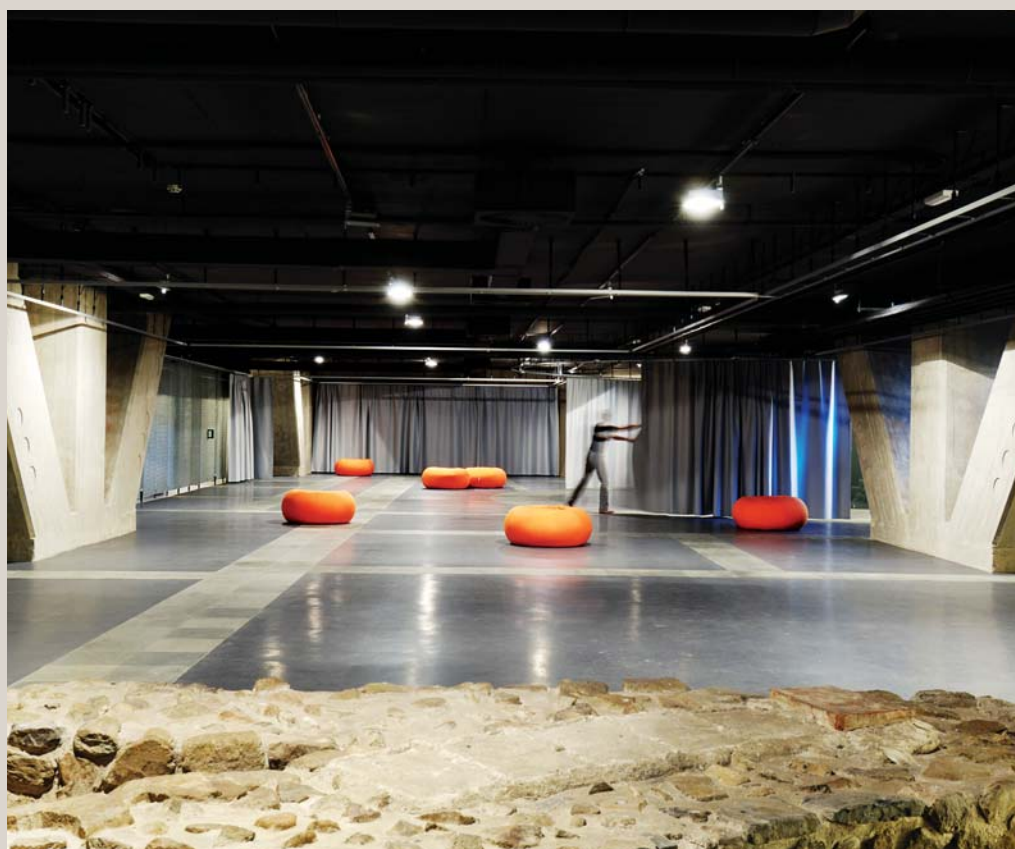
GRADVEST

URBANI PROSTORI

Vodilne svetovne blagovne znamke čedalje pogosteje uporabljajo arhitekturo kot osrednji del širše marketinške strategije. Zavedajo se, da arhitektura nima moči le kot objekt, temveč ima moč tudi za ustvarjanje prostorov, ki spodbujajo spomine, odkrivanje in želje. S tem lahko arhitektura posredno vpliva na ekonomski razvoj in tehnološki napredek posamezne blagovne znamke, navsezadnje pa tudi na socialne spremembe. Prav zato je danes glede na težke razmere, v katerih so se znašla podjetja, toliko pomembnejše, da se s premišljeno celostno podobo prebijejo iz sivine povprečja in tako postanejo prepoznavnejša in mamljivejša. V Sloveniji je izbor arhitekturno dobro zasnovanih trgovin in javnih prostorov v povezavi z blagovno znamko zelo skromen, a vendarle je nekaj svetlih izjem, ki vam jih predstavljamo na naslednjih straneh.

PRENOVLJENA JAKOPIČEVA GALERIJA

LOKACIJA: Slovenska 9
AVTORJI: Miloš Florijančič in
Matej Blenkuš ter sodelavka
Nataša Slokar, 2006



Arhitekt Edvard Ravnikar je v 20. stoletju na območju nekdanjega rimskega foruma zasnoval poslovno-stanovanjsko soosko Ferantov vrt. V svetli kletni etaži, odprti proti Slovenski cesti, je že od začetka umeščena galerija, v kateri so predstavljeni tudi ostanki upravnega središča rimske Emone. Dotrajani prostori so bili prenovljeni s spoštovanjem do prvotne zasnove in vseh arheoloških eksponatov. Novo dimenzijo galeriji dajejo predvsem premične zavesne in premična osvetlitev, ki lahko poljubno definirajo ambiente in se gibljejo po tisoč kvadratnih metrov velikem prostoru kot definicija velikosti in oblike potrebnega razstavnega prostora. Galerija se lahko deli na projekcijske celice, mikroambiente, osredotočene na posamezen razstaveni eksponat, ali pa se organizira kot en sam velik pregleden razstaveni prostor. V galeriji je ob vhodu knjižnica s čitalniškim delom. V zbirki, ki jo še dopolnjujejo, so med drugim tudi knjige iz zapuščine arhitekta Tomaža Brateta.

PILATES HOLISTIČNI CENTER

LOKACIJA: Wolfova 1
AVTORJI: Lena Krušec in
Tomaž Krušec, 2005

MITRAN KAMBIČ



Prostor, kjer se srečata secesija in sodobno oblikovanje, kjer ima sodobna oblika tudi svojo funkcijo. Osnovno belo barvo prostora dopolnjujejo močne barve različnih materialov, od stekla, usnja, alcantare, gume do kerrocka. Uporabljeni so v domiselnih kombinacijah in detajlih. Najmočnejši karakter centru daje stena, ki je oblikovana kot valovita klop in omogoča sproščene načine sedenja, kakršnih navadno nismo vajeni.

POHIŠTVENI SALON ABITARE

LOKACIJA: Barjanska 66-68
AVTORJI: Gregorc Vrhovec arhitekti, 2006

ARHIV BIRQUA GREGORC VRHOVEC ARHITEKTI



ARHIV BIRQUA GREGORC VRHOVEC ARHITEKTI



Črn, od večine svetlih pohištvenih salonov drugačen salon. Črna je nevtralna. V plemeniti zamolklosti uokvirja pohištvo vodilnih svetovnih proizvajalcev, podnevi deluje kot diskretna scenografija in ponoči kot velika izložba. Prostorska zasnova je preprosta – dvoišinski vhodni volumen, sekvenca treh enakih sob in galerija nad njimi, do katere se vzpne po dveh skulpturalno oblikovanih polžastih stopniščih. Kontrast črnini so črno-beli krožni vzorci na stenah in tri breze pri vhodu, zagostene med tla in strop, kot zadnji preostanek narave in organskosti pred vstopom v svet visoke mode svetovnega oblikovanja.

MODNA TRGOVINA ALMIRASADAR

LOKACIJA: Tavčarjeva 6
 AVTORJI: Sadar Vuga arhitekti, 2003



HISAO SUZUKI

Brezčasni prostor v pritličju prenovljene secesijske stavbe na vogalu Miklošičevega parka. Prodajni prostor označuje prisotnost obešene kovinske lebdeče konstrukcije, ki je kot ogromen origami v obliki cveta, lebdeč pod lahkim stropom, izpod katerega proseva diskretna svetloba. Barvna lestvica celotnega prostora je monokromatska, zamolkla sivo vijolična barva daje nežni paspartu modni kolekciji, ki se vsako leto dvakrat ponudi na ogled in nakup na policah in stojalih.

TRGOVINA STEKLARNA ROGAŠKA

LOKACIJA: Mestni trg 22
AVTORJI: Jani Vozelj, 2007

BORUT PETERLIN



BORUT PETERLIN

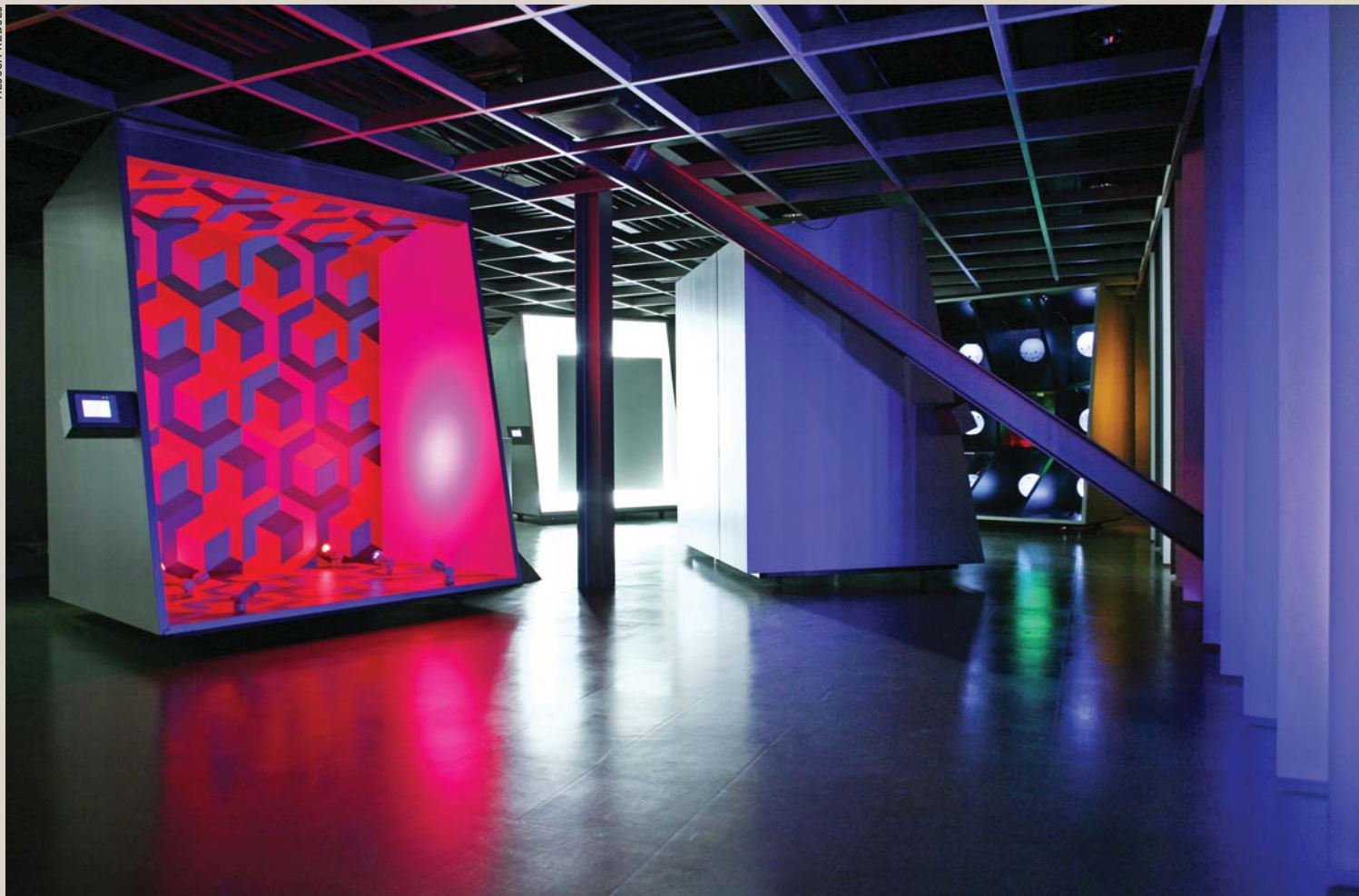


Ambient, kjer se povsod čuti prisotnost ideje stekla. Blišč salona oblikuje steklo v različnih interpretacijah od najmanjšega do največjega elementa – stekleni prod, steklena zavesa ob stopnišču in lestenci, ki so bili v steklarni izdelani prav v ta namen. Ekskluzivni prodajni salon je zasnovan tudi kot razstavni prostor, kjer kupec opazuje poudarjeno osvetljene izdelke, ki kot amorfne oblike izstopajo v kubistično zasnovanih elementih iz temnega lesa in mlečnega stekla.

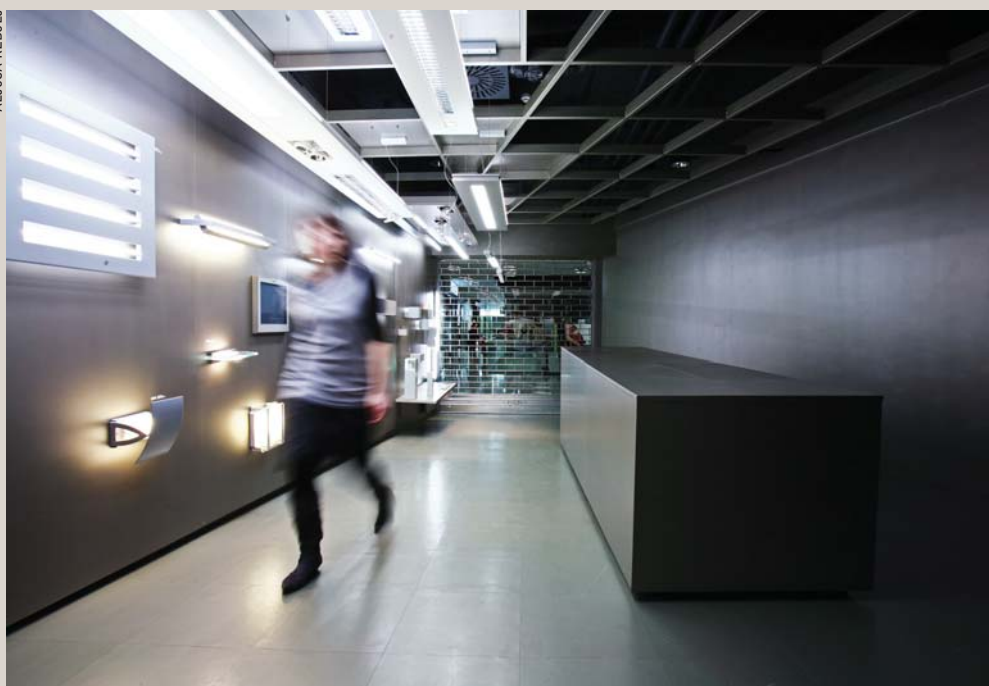
INTRA STUDIO

LOKACIJA: Letališka 5
 AVTORJI: Sadar Vuga arhitekti in Gigo Design, 2007

ALJOSA REBOLJ



ALJOSA REBOLJ



Doživljajsko zasnovan prostor, ki ga določa sedem mobilnih prisekanih prizem, v katerih so predstavljeni različni svetlobni učinki. Obiskovalec v vsaki prizmi doživi različne vplive svetlobe na površine, objekte, barve, teksture, sence. Namesto razstave svetlobnih teles, kakršnih smo vajeni v salonih luči, v Intra Studiu lahko raziskujemo učinke, s katerimi v prostoru dosežemo neko razpoloženje. Svetlobna hiša eksperimentov. Obod razstavnega prostora je sestavljen iz nevtralnih sivih panelov, ki se lahko uporabijo za razstavo svetil ali pa zastirajo stekleno pročelje.

DELIKATESA NAMA

LOKACIJA: Tomšičeva 1
AVTORJI: Armada, 2008

BOR DOBRIN



BOR DOBRIN



Po zgledu butičnih delikates v tujini smo tudi v Ljubljani dobili prodajni prostor, ki je skrbno načrtovan in vabi med drugim zaradi prijazne domače postrežbe. Premišljeno postavljeni prodajni otoki diskretno navdušujejo z izbranimi izdelki. Temen ambient v različnih teksturah od črnega ometa do črnega mozaika stebrov dobi toplino z lahkim valovitim lesenim lamelnim stropom, skozi katerega seva svetloba. Svetli so tudi prodajni otoki, narejeni po meri iz svetlega hrastovega lesa, drugačni od industrijskih prodajnih polic navadnih trgovin. Enotna tema podoba prostora poudari police in izdelke na njih ter sam interier postavi na drugo mesto.

MARLESOVA ZELENA LINIJA

visoko učinkovitih nizkoenergijskih hiš.

- 1 Kakovost in tradicija
- 2 Energetska varčnost
- 3 Hitra vseljivost
- 4 Potresna varnost
- 5 Individualnost
- 6 Preverjena kakovost
- 7 Cenovno ugodna ponudba

7
Cenovno ugodna
ponudba

VAŠA NOVA HIŠNA ŠTEVILKA

ŽE V CENI OSNOVNE PONUDBE:

- visoko učinkovita **prezračevalna** naprava z **rekuperatorjem** za zdrave pogoje bivanja
- **solarni kolektorji** za še nižje stroške ogrevanja



Hiša "Altea M"

*"Pri hišah je tako kot pri ljubezni.
Moraš se zaljubiti."*

Marles hiša - moja hiša!



Družba MARLES HIŠE MARIBOR je edini slovenski proizvajalec montažnih objektov, ki lahko svoje izdelke označi s **CE** znakom, saj smo kot prvi za svoje proizvode pridobili zakonsko predpisano Evropsko tehnično soglasje.

Da se boste lažje odločili, vas vabimo, da nas med 3. in 8. marcem obiščete na našem razstavnem prostoru na sejmu Dom v Ljubljani.

5% sejemski popust

Marles je dobitnik priznanja:

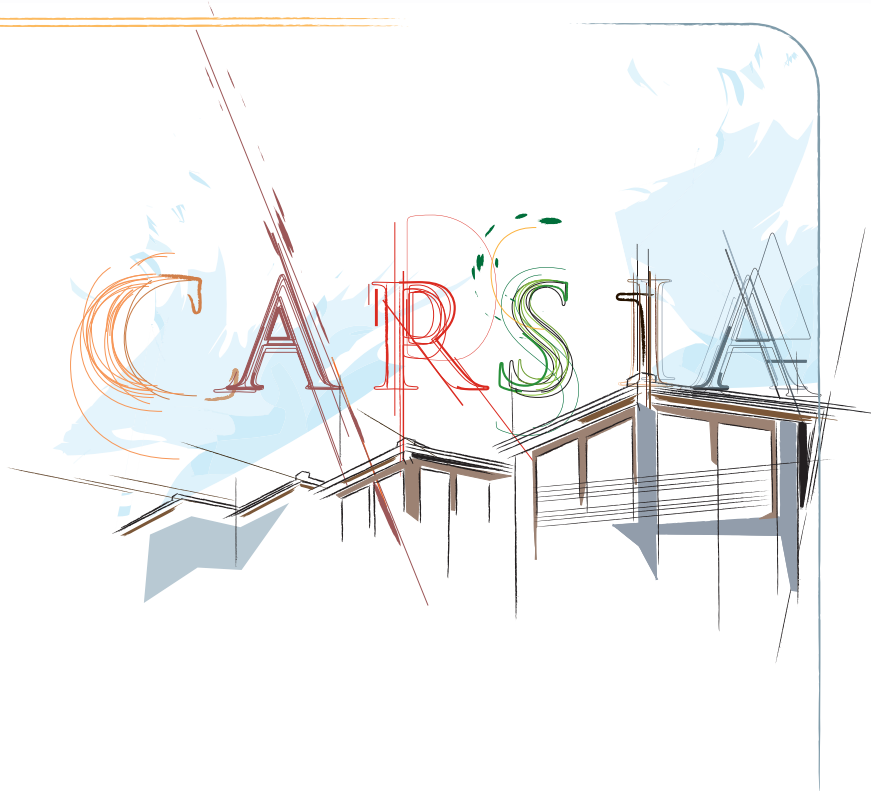


... in certifikata:



Soseska, ki razvaja

V novem naselju "Carsia" na Opčinah pri Trstu smo zgradili luksuzna stanovanja, obdana s čudovitim zelenjem. Arhitekturna zasnova je namenjena kupcem z najzahtevnejšimi željami, ki želijo živeti v zdravem in svetlem okolju stanovanj modernih zasnov, z velikimi terasami, zasebnimi vrtovi, kletmi in parkirnimi mesti v podzemni garaži ter notranjim otroškim igriščem.



A Klass

r e s i d e n c e

Prijetno
počutje
kot nekaj
naravnega

Nepremičninski projekt "A Klass Residence" na Opčinah nad Trstom je sad novega pristopa: bivalno udobje za prebivalce je usklajeno s skrbjo in odnosom do okolja.

Izbrali smo niz projektnih, gradbenih in tehničnih rešitev, zaradi katerih so naše zgradbe izdelek nove generacije z visokimi standardi energetske učinkovitosti in življenjske kakovosti. Zato spadajo v energetske razred A. Mir in udobje nudi narava z zelenjem, kar daje sicer urbanim stanovalcem še dodano življenjsko vrednost.



V neposredni bližini se nahajajo slovenske in mednarodne šole, številne ustanove in vse vrste storitvenih dejavnosti, ki zagotavljajo prijetno življenje sleherni družini. Prometne povezave so številne in učinkovite, zato je center mesta Trst hitro in zlahka dostopen, Ljubljana je oddaljena 50 minut avtomobilske vožnje, Goriška Brda 45, slovenska obala in letališče v Ronkah 25, golf igrišča 20, Sesljan in Devin 15, v Benetkah pa boste že v poldrugi uri.

Informacije o prodaji: +39 0481 199 52 00 www.kbinvest.it