ISSN 2820-6029

PODJETNA GRADNJA

ZA vrhunsko in odgovorno podjetništvo

Št. 64 | letnik 9 | Oktober 2026 www.podjetnaslovenija.si



»Slovenski avtocestni križ mora postati 6-pasoven. Vse drugo je iluzija.«

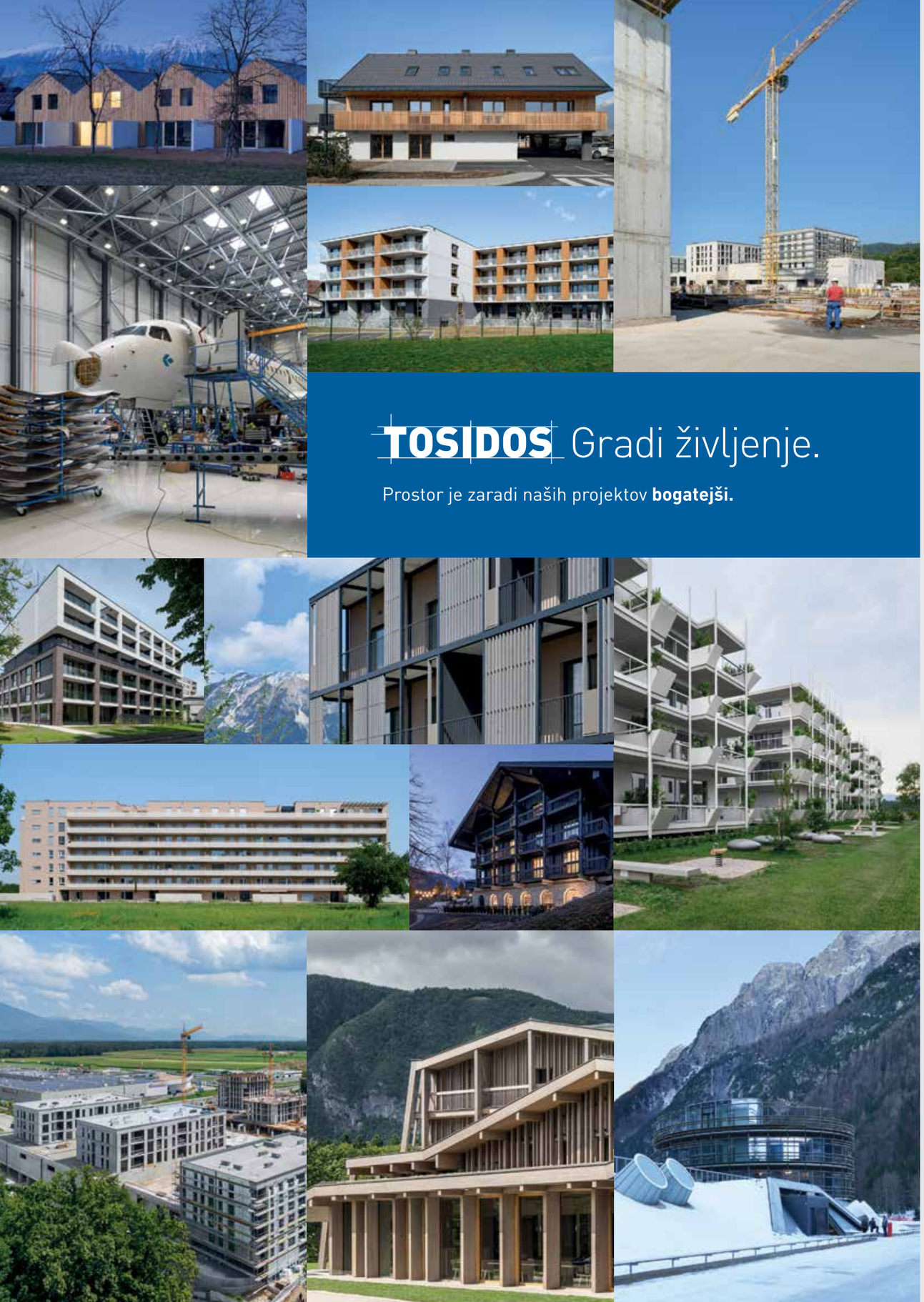
Marjan Pipenbaher,
ki projektira zavidanja vredne mostove po svetu, v intervjuju med drugim pojasnjuje tudi, zakaj se na Hrvaškem gradi toliko več in hitreje kot v Sloveniji.

24

Nepremičnine

Stanovanje, logistika ali pisarna? Kam gledajo nepremičninski vlagatelji?

62



VITANEST

ZAKAJ SO INVERTERSKE TOPLOTNE ČRPALKE ZRAK–VODA ZGODBA O USPEHU V SLOVENIJI?

Toplotne črpalke zrak-voda so zgodba o uspehu, ki v Sloveniji traja že vsaj 20 let. Ogrevanje domov v Sloveniji je v zadnjih dveh desetletjih doživelo pravo tehnološko revolucijo.

Časi, ko sta bila oskrba s kurilnim oljem ali vsakodnevno nalaganje drv edina samoumevna izbira, so preteklost. Danes slovenska gospodinjstva iščejo rešitve, ki združujejo tri ključne komponente: izjemne finančne prihranke, popolno bivalno udobje in visoko stopnjo odgovornosti do okolja.

Družba Vitanest, d. o. o. že več kot četrt stoletja zastopa mesto vodilnega podjetja z izkušnjami v distribuciji, prodaji in svetovanju na področju tehnologije delovanja toplotnih črpalk na slovenskem trgu. To dokazuje, da toplotne črpalke zrak-voda niso le kratkotrajen trend, temveč preizkušena, zanesljiva in okoljsko odgovorna rešitev. Pokličite na 080 1959 za brezplačni nasvet ali si sami konfigurirajte idealno toplotno črpalko prek konfiguratorja na spletni strani https://vitanest.si/.

Pionirski začetki in pot do tehnološkega vrha

Pot inverterskih toplotnih črpalk zrak-voda na slovenskem trgu se ni začela čez noč. Podjetje Vitanest je prednosti te tehnologije prepoznalo med prvimi.

- ★ **Leto 2006 in sejem MOS Celje:** Vitanest je slovenski javnosti premierno predstavil inverterske toplotne črpalke zrak-voda v deljeni izvedbi. Na podlagi uspešnega sodelovanja s proizvajalci klimatskih naprav je bilo jasno, da prenos te napredne tehnologije na ogrevanje sanitarne in ogrevalne vode prinaša izjemen potencial za slovenske domove.
- ★ **Leto 2009 in partnerstvo z Mitsubishi Electric:** Prepričanje o pravilnosti usmeritve se je dodatno utrdilo z začetkom distribucije vrhunskih toplotnih črpalk zrak-voda Mitsubishi Electric. Na trgu je posebej zablestela serija Zubadan, ki je s svojo patentirano tehnologijo »Flash injection« prepričala tudi največje dvomljivce. Zagotovila je namreč polno grelno moč in izjemno učinkovito delovanje tudi ob najhujšem zimskem mrazu in ekstremno nizkih zunanjih temperaturah.
- ★ **Skoraj 20 let brezskrbnosti:** Kupci, ki so med prvimi zaupali tej tehnologiji, svoje naprave uspešno uporabljajo že skoraj dve desetletji. V tem času so preprosto uživali v konstantnem toplotnem udobju, hkrati pa so z drastičnim znižanjem mesečnih stroškov ogrevanja v celoti povrnili svojo začetno naložbo.



Poročila Eko sklada potrjujejo prevladujoč trend

Vsako leto Eko sklad odobri na tisoče subvencij prav za ta ukrep, s čimer se danes v Sloveniji ugodno, varno in čisto ogreva že na deset tisoče gospodinjstev. Podpora države jasno kaže, da so toplotne črpalke prepoznane kot ključno orodje za zmanjševanje porabe primarne energije v stanovanjskem sektorju.

Prijazno do ljudi in okolja: Brez dimnih plinov in nevarnih emisij

Eden najpomembnejših vplivov množičnega prehoda na toplotne črpalke zrak-voda je neposredno izboljšanje kakovosti zraka, ki ga dihamo. Za razliko od tradicionalnih ogrevalnih sistemov na trda, tekoča ali plinasta goriva, toplotna črpalka deluje na popolnoma čist način:

brez lokalnih izpustov dimnih plinov: Naprava za svoje delovanje izkorišča toploto okolice (brezplačen zunanji zrak) in majhen delež električne energije. Okoli hiše ni več smrdljivega dima, saj sistem ne potrebuje dimnika;

ni nevarnosti ogljikovega monoksida: Ker v napravi ne poteka nikakršno izgorevanje, je možnost nastanka tihega ubijalca – ogljikovega monoksida – popolnoma izključena. Delovanje je za družino in bivalno okolje 100-% varno;

zmanjševanje trdih delcev PM10: Z zamenjavo zastarelih peči na trda goriva toplotne črpalke ključno prispevajo k zmanjševanju zimskega smoga v slovenskih mestih in vaseh, kar neposredno varuje zdravje sedanjih in prihodnjih rodov.

Pripravljeni na prihodnost: Pametno omrežje in tehnologija SG Ready

Sodobni energetski sistemi zahtevajo vedno večjo prilagodljivost in povezljivost. Toplotne črpalke zrak-voda Mitsubishi Electric so opremljene s standardom SG Ready (Smart Grid Ready), kar pomeni, da so pripravljene na vključitev v pametna električna omrežja prihodnosti. Tehnologija omogoča, da naprava komunicira z omrežjem in pametno načrtuje svoje delovanje.

Promo



Intervju: Blaž Miklavčič
»V Srbiji pripovedujejo legende o Kraljeviču Marku, mi pa legende o gradbenih aneksih.« 74



Gradnje & dom: top podjetja
Na vrhu Kolektor, Merkur in Trimo 30



Poslovne napovedi
Po rekordnem letu: kaj čaka gradbeništvo do konca 2027 8



Stanovanjski krediti
Povpraševanje po kreditih ostaja, vprašanje o dostopnosti pa se vse bolj poraja 66

Uvodnik
Zakaj plačujemo milijarde za zastoje in predraga stanovanja? 6

Poslovne napovedi
Po rekordnem letu: kaj čaka gradbeništvo do konca 2027 8
Zakaj bo Hrvaška leta 2027 zanimivejša za gradbince kot Slovenija? 18

Intervju: Marjan Pipenbaher
»Slovenski avtocestni križ mora postati 6-pasoven. Vse drugo je iluzija.« 24

Gradnje & dom: top podjetja
Na vrhu Kolektor, Merkur in Trimo 30
Lestvice: 100 največjih po prodaji 34
Lestvice: Top 100 MSP 42

Intervju: Simon Jan
»Mislim, da je kar precej nepremičnin praznih.« 50

Nepremičnine
Kako se na staranje prebivalstva pripravljajo v tujini? 58
Stanovanje, logistika ali pisarna? Kam gledajo nepremičninski vlagatelji? 62

Stanovanjski krediti
Povpraševanje po kreditih ostaja, vprašanje o dostopnosti pa se vse bolj poraja 66



Intervju: Simon Jan
»Mislim, da je kar precej nepremičnin praznih.« 50

Stanovanjska gradnja
Krajša pot do stanovanja: kaj bo država spremenila? 70

Intervju: Blaž Miklavčič
»V Srbiji pripovedujejo legende o Kraljeviču Marku, mi pa legende o gradbenih aneksih.« 74

Energetska prenova
Pametne stavbe: kako iz energije narediti poslovno prednost 80

Gradbeni projekti
Drugi tir bo zmogel 212 vlakov na dan. Ozko grlo se nato seli proti Ljubljani. 86

Evropska infrastruktura
Evropa potrebuje železnice, elektriko in računalniško moč 92

Digitalizacija
Ko inženir končno dela to, za kar je plačan 98

Razpisi
3 priložnosti za zelene naložbe: od prenove stavb do sončnih elektrarn 104

Prihodnost mobilnosti
Se bomo leta 2050 vozili po hitri progi ali pa nas bodo še vozili po obljubah? 106

PODJETNA GRADNJA

Št. 53 | Letnik 9 | Oktober 2026

Izdajatelj:
Izziv X, d. o. o.
Gorenjesavska cesta 13b
4000 Kranj
info@podjetnaslovenija.si

Uredništvo

Odgovorni urednik:
Goran Novković
urednistvo@podjetnaslovenija.si

Izvršna urednica:
Maja Virant

Zasnova:
Nenad Bebić

Oblikovanje in prelom:
Mitja Pogorevc, Spotnet d.o.o.

Lektoriranje:
Nina Drašler

Trženje oglasnega prostora:
trzenje@podjetnaslovenija.si
01 5130 832
marketing@podjetnaslovenija.si
01 5130 824

Fotografija na naslovnici:
Depositphotos

Podjetna Slovenija je namenjena ambicioznim, odgovornim in vrhunskim slovenskim podjetnikom, starejšim in mlajšim, malim, srednjim in tudi največjim podjetjem ter vsem drugim podpornikom vrednote podjetnosti. Vsem, ki po svojih močeh podpirajo podjetno Slovenijo.

ISSN 2820-6029

Partnerji Podjetne Slovenije

Partnerji Podjetne Slovenije so organizacije, s katerimi sodelujemo pri načrtovanju vsebin. Za sodelovanje se jim iskreno zahvaljujemo.

ZAKAJ PLAČUJEMO MILIJARDE ZA ZASTOJE IN PREDRAGA STANOVANJA?



Goran Novković

Kaj se boste vprašali, ko boste prebrali to revijo? Spomladi se je zamenjala vlada, ki je na tem področju veliko obljubila. Ključno bi bilo torej vprašanje: »Ali se bo glede na spodnje ugotovitve v enem letu res kaj spremenilo ali pa bo spet ostalo samo pri obljubah?

Kaj smo torej ugotovili letos v reviji Podjetna gradnja & dom?

1. **Ogromna škoda.** Slovenija zaradi zastojev in drugih razlogov letno izgublja na stotine milijonov evrov – in tega tako rekoč nihče ne meri. Marjan Pipenbaher, ki po svetu projektira zavidanja vredne mostove, ocenjuje, da zaradi kolon izgubljamo milijone ur. Predsednik Združenja za promet pri GZS Robert Sever pa škodo zaradi zastojev ocenjuje na milijardo letno, plus/minus 300 milijonov evrov.

2. **Počasni kot polži.** Z gradnjo ni nič bolje. O drugem tiru smo začeli razmišljati leta 2000. Zdaj je leto 2026. Marjan Pipenbaher meni, da bi moral biti tak projekt končan v sedmih do osmih letih. Mi pa to delamo – 26 let!

3. **Izguba časa in denarja.** Z avtocestnim križem je križ. Vsi potihoma vemo, da bi vsaj na večini odsekov od Kopra do Maribora in od Karavank do Obrežja moral postati šestpasoven. Vse drugo je iluzija. Ne le zaradi prometnih, ampak tudi zaradi gospodarskih razlogov: večja pretočnost pomeni manj izgubljenega časa in manj stroškov.

4. **Birokracija!** Vse to je posledica še dveh izzivov: Hrvati gradijo bistveno hitreje in več, ker imajo pripravljene projekte. Mi pa jih nimamo. Lahko vzpostavimo marsikateri sklad za financiranje, toda brez sprememb predpisov za umeščanje v prostor ne bo nič bolje. Problem ni pomanjkanje denarja, temveč premalo zdrave pameti.

5. **Visoke cene.** Umeščanje v prostor pa ni problem samo pri gradnji infrastrukture, ampak tudi pri gradnji stanovanjskih nepremičnin. Cene so denimo na Gorenjskem poletele v nebo tudi zato, ker ni dovolj novih gradenj. Mi pa se po velikih gradbenih aferah, ki so se zgodile pred skoraj 20 leti, še vedno večinoma pogovarjamo o preteklih aferah namesto o primernih stanovanjih za nove generacije in starejše. Ali kot pravi lastnik in direktor GH Holdinga Blaž Miklavčič: »V Srbiji pripovedujejo legende o Kraljeviču Marku, mi pa legende o gradbenih aneksih.«

> To, da plačujemo draga stanovanja in stojimo na cestah, je posledica zadnjih 20 let vladanja v Sloveniji. Se bo čez leto dni res kaj premaknilo na bolje?

6. **Pa še to …** Ob tem je mnogo nepremičnin najbrž celo praznih. Direktor Tosidosa Simon Jan že misli, da je tako. Več o tem v intervjujih z njim in drugimi omenjenimi.

Pod črto: to, da plačujemo draga stanovanja in stojimo v zastojih na cestah, je posledica 20 let vladanja v Sloveniji. Kaj torej lahko pričakujemo čez leto dni? Bo res kaj drugače?





Grafika: Spotnet

PO REKORDNEM LETU: KAJ ČAKA GRADBENIŠTVO DO KONCA 2027

- Kaj bo po koncu evropskega investicijskega vala?
- Kam gre največ denarja in kje bodo največji izzivi panoge?
- Na katere tuje trge se slovenski gradbinci najbolj usmerjajo?

Kaja Kovič

Slovensko gradbeništvo je leto 2026 doživelo kot enega najmočnejših investicijskih ciklov doslej. A že prihodnje leto se bo slika bistveno spremenila. Panoga vstopa v obdobje umirjanja, medtem ko se v proračunu obeta manj denarja za investicije. Kaj to pomeni za gradbince in kam se ozirajo, ko doma primanjkuje naročil?

1. Kako bo raslo gradbeništvo?

Podatki za leto 2026 so izjemni. Kot pojasnjuje Gregor Ficko, direktor Zbornice gradbeništva in industrije gradbenih materialov (ZGIGM) pri GZS, je bil v prvih sedmih mesecih letošnjega leta realni obseg opravljenih gradbenih del za 21,4 odstotka višji kot v enakem obdobju lani, pri inženirskih objektih celo za 25,6 odstotka.

Julija se je rast sicer že umirila na 11,6 odstotka, kar po njegovih besedah nakazuje, da se bo izjemno visoka dinamika prve polovice leta postopoma normalizirala.

Za celo leto 2026 na ZGIGM ocenjujejo realno rast obsega gradbenih del med 15 in 18 odstotki – gre za strokovno oceno, ne uradno napoved. Pri tem opozarjajo, da nominalna rast vrednosti trga, ki bo zaradi podražitev gradbenih storitev (te so bile v drugem četrtletju medletno višje za 8,6 odstotka) presegla 20 odstotkov, ne pomeni enakega povečanja fizičnega obsega gradnje.



Po koncu Načrta za okrevanje in odpornost bo vprašanje, kateri projekti bodo zapolnili investicijsko vrzel.

Za leto 2027 je slika bistveno bolj umirjena. »Naš osnovni scenarij je realna sprememba obsega gradbenih del nekje med –2 in +2 odstotka, torej okoli stagnacije,« pravi Ficko. To po njegovih besedah ne pomeni krize, temveč prehod iz izjemno močnega leta 2026 v bolj normalno investicijsko leto, saj se zaključujejo enkratni dejavniki: Načrt za okrevanje in odpornost (NOO), nova proga Divača–Koper ter močan občinski in zasebni investicijski cikel.

Pri zaposlenosti podjetja zaradi kroničnega pomanjkanja kadra ne pričakujejo večjih nihanj. Gibanje naj bi ostalo v območju plus/minus en odstotek, ob nadaljnjem naraščanju deleža tujih delavcev.

S trga to potrjuje tudi David Rošić, operativni direktor pri podjetju Klančar žerjavi, ki naročila za dvigala vidi kot zgodnji kazalnik investicijske aktivnosti: »Visoke gradnje brez žerjavov ni, potrebe trga pa z leti rastejo.« Do konca leta 2027 na podlagi trenutnih naročil ne pričakuje bistvenih sprememb v povpraševanju.

Tudi evropski gradbeni trg v prihodnjih letih čaka zmernejša rast. Po junijski napovedi mreže Euroconstruct naj bi se evropski gradbeni trg do leta 2028 sicer postopoma pobiral, vendar počasneje, kot so pričakovali lansko jesen.

Razlike med državami bodo precejšnje. Med trgi z najvišjo pričakovano rastjo so Irska, Poljska, Velika Britanija in Portugalska. Napovedi za Nemčijo, Avstrijo, Francijo in Italijo so precej bolj zadržane.

2. Manj denarja v proračunu: kaj to pomeni?

Vprašanje, ali bo v proračunu za leto 2027 dejansko manj denarja za investicije, po Fickovih besedah še ni dokončno razrešeno. Veljavni proračun za 2027 sicer predvideva več kot 2,3 milijarde evrov investicij. Je pa julija 2026 vlada skupni okvir odhodkov postavila pri 18,4 milijarde evrov. To je 309 milijonov več od trenutno veljavnega proračuna, pretežno na račun kohezijske politike. A hkrati so bili resorji pozvani k varčevanju zaradi fiskalnih ciljev.

Pomembnejša od skupnega zneska bo po Fickovi oceni sprememba strukture javnih investicij: »Izteka se evropski Mehanizem za okrevanje in odpornost, prav tako se zaključujejo nekateri največji infrastrukturni in zasebni projekti, zato lahko nastane investicijska vrzel, četudi celotni proračunski odhodki ne padejo.«

Če bi država dejansko zmanjšala sredstva za klasične infrastrukturne investicije, bi bil učinek na panogo nadpovprečno velik, saj je gradbeništvo izrazito odvisno od javnega investicijskega cikla. Posledice bi se najprej pokazale pri inženirskih objektih, nato pri projektantih, proizvajalcih materialov, transportu in podizvajalcih.

Ficko opozarja, da glavni problem ni le obseg sredstev, temveč nihanje investicijskega cikla samega: podjetje težko v enem letu zagotovi dodatne ekipe, mehanizacijo in bančne garancije za veliko količino projektov, naslednje leto pa se sooči s padcem naročil. Takšna nihanja po njegovih besedah zvišujejo cene in zmanjšujejo produktivnost.

Podobno menijo tudi pri Klančar žerjavih, saj pravijo, da bo za njihovo podjetje vpliv predvsem posreden: »Ker pokrivamo dva trga, smo razpršeni, velik delež projektov pa opravimo za zasebni sektor. Hkrati je veliko projektov iz javnih investicij že v izvajanju.«

Leta 2027 gradbeništvo čaka precej bolj umirjena rast, osnovni scenarij je stagnacija.

Energetika, omrežja, železnice in stanovanja bodo med ključnimi gradbenimi posli prihodnjih let.

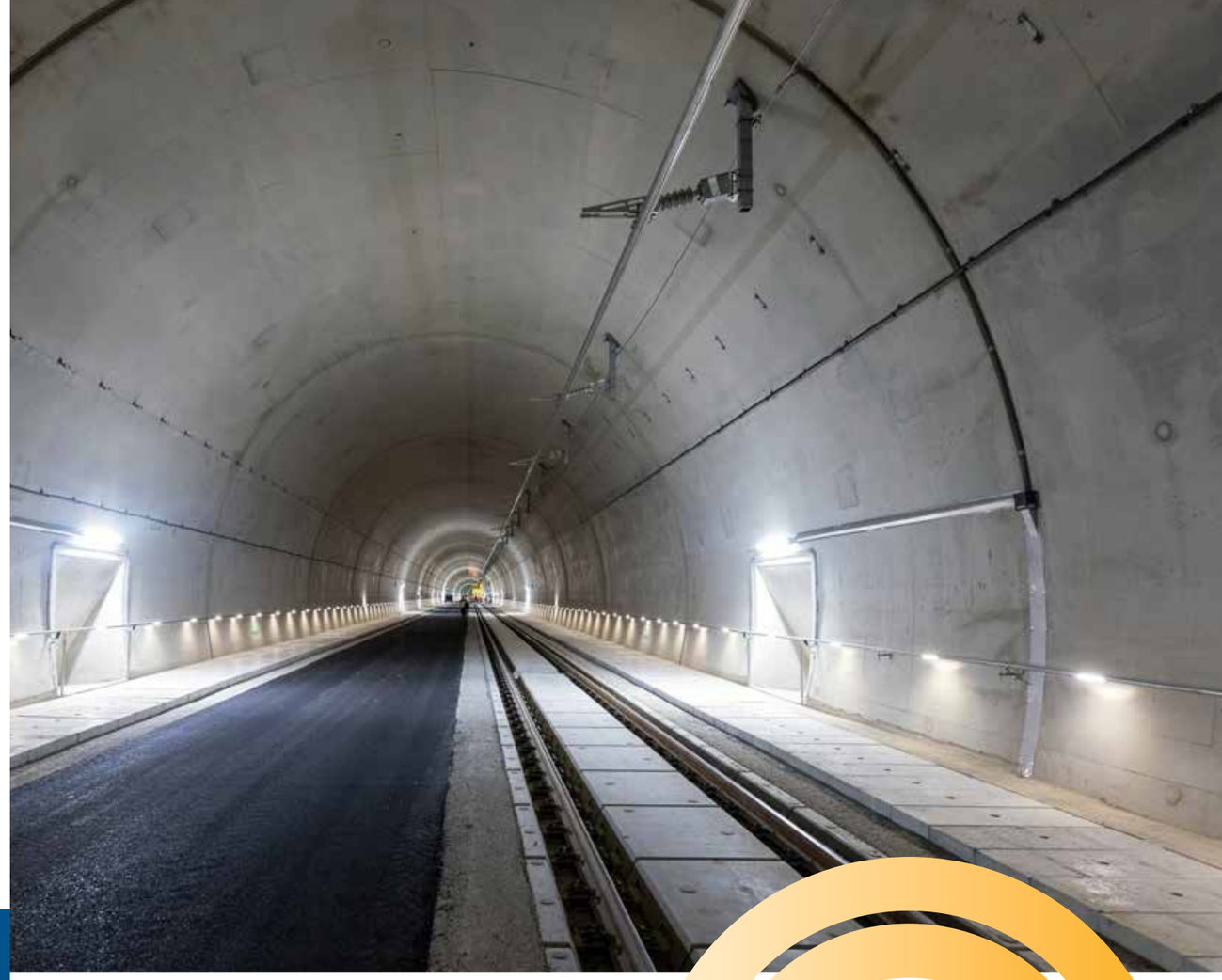
3. Kje bodo največji posli do 2027?

Do konca 2027 se bo struktura rasti po Fickovi oceni precej spremenila glede na prvo polovico 2026. Prometna infrastruktura ostaja pomemben segment. Med večjimi projekti so severni in južni del tretje razvojne osi, modernizacija železniškega omrežja ter os Ljubljana–Divača.

Samo projekt Velenje–Slovenj Gradec je vreden okoli 729 milijonov evrov, Šentrupert–Velenje približno 467 milijonov, nadgradnja proge Ljubljana–Divača pa okoli 397 milijonov evrov (gre za celotne vrednosti večletnih projektov).

Energetika in elektroenergetska omrežja bodo po Fickovi oceni med najbolj perspektivnimi segmenti zaradi elektrifikacije prometa in ogrevanja ter priključevanja sončnih elektrarn. Iz Modernizacijskega sklada je Sloveniji do leta 2030 na voljo več kot 300 milijonov evrov.

Stanovanjska gradnja bo leta 2027 pomembnejša kot danes: za javno najemno gradnjo je za 2027 in 2028 predvidenih skupaj 200 milijonov evrov proračunskih sredstev, Stanovanjski sklad pa ima trenutno v različnih fazah 2.524 javnih najemnih in oskrbovanih stanovanj.



Nenehno iščemo boljše rešitve

S posodabljanjem tehnologij, iskanjem novih trendov in zagotavljanjem najvišje kakovosti snujemo najuspešnejše zgodbe.

www.kolektorgradbenistvo.si

KOLEKTOR

Hrvaška bo ostala najpomembnejši tuji trg, slovenska podjetja pa že gledajo tudi proti Nemčiji, Avstriji, Italiji in Poljski.

Pomemben stabilizator trga bo tudi popoplavna obnova (zanjo je za 2027 in 2028 predvidenih še približno 476 milijonov evrov) ter energetske sanacije stavb, ki jih Rošić izpostavlja tudi kot rastoč segment za gradbena dvigala: »Pričakujemo, da bo projektov v tem segmentu vse več in da se bodo dvigala vse pogosteje uporabljala tudi pri novogradnjah.«

Pri evropskih sredstvih Ficko opozarja na pomembno spremembo: NOO, iz katerega je Slovenija do julija 2026 počrpala skoraj 87 odstotkov od razpoložljivih 2,08 milijarde evrov, po avgustu 2026 ne bo več motor gradbene aktivnosti, saj so ključni roki za izvedbo projektov potekli. Po letu 2026 bodo zato pomembnejši kohezijski skladi, Instrument za povezovanje Evrope (CEF), Modernizacijski sklad in Evropska investicijska banka (EIB).

Industrijska gradnja bo po Fickovi oceni leta 2027 manj izrazit motor rasti kot letos, ko so jo poganjale velike farmacevtske in avtomobilske investicije.

Največji problem ne bo pomanjkanje projektov, ampak pomanjkanje ljudi, ki jih bodo lahko izvedli.



4. Bolj kot cene bodo odločali kadri

Kot največji izziv Ficko izpostavlja pomanjkanje kadrov: gradbeništvo potrebuje zidarje, tesarje, železokrivce, voznike, inštalaterje in inženirje, domači bazen delovne sile pa se zaradi demografije krči. Podjetja so zato vse bolj odvisna od zaposlovanja tujcev, hkrati pa potrebujejo sistem usposabljanja in priznavanja kvalifikacij.

Drugi izziv so cene. Cene gradbenih storitev so bile v drugem četrtletju medletno višje za 8,6 odstotka, pri novogradnji stanovanj so stroški dela porasli za 7,9 odstotka, materiali pa za 4,6 odstotka. Ficko zato poziva k transparentnim mehanizmom valorizacije cen pri dolgoročnih javnih pogodbah.

Cene kot največji izziv izpostavlja tudi David Rošić, a z druge perspektive: »Še vedno je prevelik poudarek na najnižjih cenah. Na začetku projekta se pogosto šteje vsak evro, med projektom pa se nato drago plača cena neprimernih rešitev ali izvajalcev, ki nimajo ustreznega znanja, opreme ali ekipe.«

Pri plačilni disciplini Ficko opozarja, da problem niso le neplačila, temveč tudi počasno potrjevanje situacij in odločanje o dodatnih delih. Pri Klančar žerjavih po drugi strani opažajo, da se kultura plačilne discipline izboljšuje, tudi na Hrvaškem, kjer je stanje sicer nekoliko slabše: »Potrebne so tudi jasne meje in posledice, kadar dogovori niso izpolnjeni. Trg je zdaj v odličnem stanju. Če plačil ne uredimo zdaj, kaj bo šele, ko pride do nihanja?«

Velika tema ostajajo tudi dovoljenja. Slovenija je januarja 2026 uvedla sistem eGraditev na vseh 58 upravnih enotah, septembra pa napovedala cilj izdaje gradbenega dovoljenja v 60 dneh od popolnosti vloge. Evropska komisija v poročilu za 2026 ugotavlja, da postopki dovoljevanja v Sloveniji ostajajo obremenjujoči in dolgotrajni.

A ključni izziv bodo kadri. Evropski observatorij za gradbeništvo ocenjuje, da bi evropski sektor do leta 2030 za uresničitev gospodarskih, podnebnih in energetskih ciljev potreboval okoli 3,6 milijona dodatnih delavcev. Ob tem bo treba po njihovi oceni usposobiti še okoli 11 milijonov ljudi, predvsem zaradi odhodov zaposlenih in novih potreb po znanjih.

Pomanjkanje ustrezno usposobljenih ljudi omejuje naložbe več kot 70 odstotkov evropskih podjetij, v gradbeništvu pa je ta problem še posebej izrazit, ugotavlja tudi Evropska investicijska banka (EIB). Opozarja tudi, da pomanjkanje specializiranih znanj zavira produktivnost in uvajanje novih tehnologij.

5. Zakaj gradbinci vse bolj gledajo čez mejo?

Po pregledu ZGIGM je med slovenskimi gradbenimi podjetji najpogostejša tuja destinacija Hrvaška, sledijo druge države nekdanje Jugoslavije, posamezni izvajalci pa delajo tudi v vzhodni Evropi, Nemčiji in Veliki Britaniji.

Hrvaška ostaja za Ficka zelo zanimiva – je geografsko blizu, poslovno okolje dobro poznamo, investicijski cikel pa je močan: Evropska komisija ocenjuje, da bodo hrvaške javne investicije leta 2026 dosegle okoli 6,4 odstotka BDP in leta 2027 ostale visoke, pri 5,7 odstotka BDP.

Avstrija, Nemčija in Italija so po njegovih besedah zanimive predvsem za podjetja z višjo specializacijo – inštalacije, fasadne sisteme, predore in železnice, kjer slovenski izvajalec lahko konkurira z znanjem, ne le s ceno. Poljska in Češka privabljata z obsegom infrastrukturnih in energetskih investicij, Zahodni Balkan pa ostaja območje, kjer imajo slovenska podjetja tradicionalne reference, zlasti pri projektiranju, energetiki in vodni infrastrukturi.

Gradbinci bodo morali za tujino iskati projekte, kjer lahko prodajo znanje in tehnologijo, ne najnižje cene.

To potrjujejo tudi izkušnje Klančar žerjavov, ki na Hrvaškem, kjer imajo hčerinsko podjetje, ustvarijo že približno tretjino prihodkov. Prisotni so predvsem v Istri in na Kvarnerju z Reko, v Zagrebu z okolico in v Varaždinu, sodelovali pa so tudi pri gradnji viaduktov Mirna, Limska draga in Novi Vinodolski na Hrvaškem: »Naš cilj je, da položaj na Hrvaškem še utrdimo, pripravljamo pa tudi načrt za nadaljnjo širitev.«

ŽGP
GRADIMO
MODRO POT.
Vrhunska kakovost in edinstveno znanje za trajnostno prihodnost železniške infrastrukture.


ZA VARNO.
Najvišji standardi varnosti.
ZA TRAJNO.
Zanesljive rešitve za generacije.
ZA PRIHODNOST.
Trajnostne infrastrukturne rešitve za boljši jutri.
sz-zgp.si
Sledite nam:
GRADIMO ZNANJE.
GRADIMO PRIHODNOST.

PROJEKT LIFE IP RESTART: VZPOSTAVLJANJE POGOJEV ZA KROŽNO GOSPODARSTVO V GRADBENIŠTVU

Po dostopnih podatkih je gradbeništvo največji porabnik surovin - letno porabi več kot polovico mineralnih surovin. Gradbeni odpadki in odpadki iz rušenja objektov so tudi največji masni tok, čeprav bi lahko bili odlično ciljno uporabljeni v kar nekaj panogah.

To je eno od dejstev, zaradi katerega je EU preko finančnega mehanizma LIFE podprla projekt z naslovom Povečanje predelave odpadkov v koristne izdelke s pripravo okolja za krožno gospodarstvo v Sloveniji. Devetletni strateški projekt LIFE IP Restart smo začeli izvajati v letu 2022, njegovi učinki pa naj bi bili v celoti vidni do konca 2030.

V projektu je 16 partnerjev. koordinator je Ministrstvo za okolje in prostor RS (MOP), ostali partnerji pa so: Dravske elektrarne Maribor (DEM), Deltaplan, Fakulteta za biologijo Univerze v Ljubljani, Georudeko, Geološki zavod Slovenije, Gospodarska zbornica Slovenije, Hidroinštitut, Institut Jožef Stefan, Javno podjetje center za ravnanje z odpadki Puconci, Nerinvest d.o.o., Nigrad d.o.o., Result d.o.o., RGP d.o.o., SOL.LEX.SUS in Zavod za gradbeništvo Slovenije (ZAG).



FOTO: MOP

Preprečevanje divjih odlagališč v MO Maribor.

Ozadje, namen in cilji projekta LIFE IP Restart

V Sloveniji je v letu 2023 nastalo 8,45 milijonov ton gradbenih odpadkov, večino od tega in sicer 6,66 milijonov ton zemeljskih izkopov. Reciklirali smo le manjši delež nastalih odpadkov, predvsem zemeljskih izkopov: le 1,58 milijona ton. Večji delež nastalega zemeljskega izkopa (5,45 milijona ton) smo vnesli v tla (zasipanje), torej obdelali po postopku, ki je po hierarhiji ravnanja z odpadki na nižji ravni. Za primerjavo z nastalim zemeljskim izkopom: v istem letu smo v Sloveniji proizvedli 14 milijonov ton peska in tehničnega kamna. Obstoječe in razpoložljive zaloge mineralnih surovin v Sloveniji se hitro manjšajo, ob trenutni porabi zadostujejo za manj kot 10 let. Širjenje obstoječih in odpiranje novih pridobivalnih prostorov mineralnih surovin je zaradi zaostrenih okoljskih in prostorskih pogojev oteženo, zato se stanje teh zalog srednjeročno zagotovo ne bo izboljšalo. Zato je vzpodbujanje krožnosti na področju gradbenih odpadkov nujnost.

Projekt želi podpreti uresničevanje ukrepov iz sprejetih programov in zavez: zmanjšati količino največjih tokov odpadkov – gradbenih odpadkov in odpadkov pri rušenju, odpadkov iz termičnih procesov, rudarskih odpadkov ter blata iz komunalnih čistilnih naprav (KČN); premagovati ovire pri doseganju okoljskih ciljev Evropske unije ter podpreti izvajanje ukrepov iz Programa ravnanja z odpadki in programa preprečevanja odpadkov (PRO in PPO).

Njegov namen je s pomočjo ozaveščanja ključnih deležnikov, razvoja tehnoloških rešitev in vpliva na spremembo zakonodaje vzpostaviti pogoje za razvoj krožnega gospodarstva na področju gradbenih odpadkov v Sloveniji.

Akcije projekta

Pripravljalne akcije smo izvajali na začetku projekta, z njimi smo določili izhodiščno stanje na različnih področjih.

V izvedbenih akcijah izhajamo iz izhodiščnega stanja in rezultatov šestih demonstracijskih akcij. Za posamezno področje izvajamo aktivnosti v smeri lažjega prehoda v krožno gospodarstvo na področju odpadkov. Akcije se prepletajo, rezultati ene vplivajo na uspešnost drugih akcij, vplivajo pa tudi na določanje politik, zakonodaje in krožnega upravljanja.

Inovativno jedro projekta pa predstavlja šest demonstracijskih akcij:

- ★ **Proizvodnja umetne zemljine in revitalizacija degradiranih površin:** uporaba gradbenih odpadkov - predvsem zemeljskih izkopov - za proizvodnjo rodovitne zemljine in uporaba le-te pri sanaciji kamnolomov;
- ★ **Uporaba mulja za izboljšano poplavno varnost:** na Ptujskem jezeru z odstranjevanjem sedimentov povečujemo izkoristek hidroelektrarne, obenem pa preverjamo možnost uporabe izkopanih sedimentov za graditev protipoplavnih nasipov;
- ★ **Preprečevanje odmetavanja odpadkov in puščanja v okolju:** razvoj sistema predvidevanja in nadzora verjetnih lokacij odmetavanja odpadkov s pomočjo posebne aplikacije;
- ★ **Zapiranje urbanih zank:** gradbeni odpadki iz prenove urbanega okolja bodo na voljo za investicijsko vzdrževanje urbane infrastrukture;
- ★ **Proizvodnja sekundarnih surovin iz odlagališča nenevarnih industrijskih odpadkov:** predelana jeklarska žlindra je lahko sekundarna surovina za vrsto gradbenih proizvodov s posebnimi lastnostmi;
- ★ **Recikliranje blata iz komunalnih čistilnih naprav:** alternativne metode pridobivanja kritičnih surovin in predelave blat.



FOTO: MOP

Recikliranje izkopanega sedimenta na Ptujskem jezeru.

Izpostavljeni dosedanji rezultati

Izvedli smo analizo pravnega okvirja na področju odpadkov ter iskali vrzeli v prehodu v krožno gospodarstvo. Pripravljamo potrebno dokumentacijo za pridobitev dovoljenj za izvedbo šestih demonstracijskih akcij, vloge za ta dovoljenja so delno že vložene. Pomembno poglavje v projektu je digitalizacija - razvili smo posebno aplikacijo »Eko varuh« za odkrivanje lokacij odmetavanja odpadkov. K sodelovanju pri razvoju in razširjanju rezultatov demonstracijskih akcij smo povabili različne strokovnjake – oblikovali smo t. i. kompetenčne skupine. Pripravili smo priročnik - Celostni izobraževalni program za krožno gospodarstvo v Sloveniji, namenjen vseživljenjskemu izobraževanju tako zaposlenih v industrijskem sektorju in podjetjih. Pogovarjali smo se s ključnimi deležniki projekta, ki so v tematskih intervjujih spregovorili o glavnih ovirah ter priložnostih na področju krožnosti v gradbeništvu, kar nam pomaga bolj ciljno komunicirati. Pri komuniciranju nam bodo pomagale tudi raziskave javnega mnenja, s katerimi ugotavljamo spremembo ozaveščenosti in ravnanja v povezavi z gradbenimi odpadki in krožnostjo v gradbenem sektorju.

V prvi od treh raziskav je približno petina vseh anketirancev menila, da so gradbeni odpadki zanje zelo pomembna tema, kar še dodatno potrjuje pomembnost izvedbe projekta LIFE IP Restart. Izvedli smo tudi že prvo od štirih poletnih šol na temo sanacije rudniških območij iz vidika krožnosti v naravovarstvu.

Spremljate nas:

www.life-restart.si

LinkedIn

Facebook

Sofinancira Evropska unija

Restart

Odpadek šteje.

Za mnenja in informacije v tem članku odgovarja izdajatelj (MOP) in ne odražajo nujno stališč in mnenj Evropske unije ali agencije CINEA.

SONARAVNO RUDARJENJE JE DOKAZNO IN NE TEHNIČNO VPRAŠANJE

Sanacijo rudarsko degradiranih območij tehnično obvladamo. Česar še ne obvladamo, je dokazovanje, da je dejansko delovala. Dokaz zahteva troje: razumevanje izhodiščnega stanja, ponavljajoče opazovanje čez desetletja in nekoga, čigar zapisu je mogoče verjeti.

Prvo in drugo sta stvar metodologije, tretje pa je vprašanje, ki ga gospodarstvo doslej še ni naslovilo. Prva poletna šola v okviru projekta LIFE IP Restart je septembra preizkusila odgovor nanj: dijake zaključnega letnika naravovarstvenega programa Biotehniške šole Šempeter pri Gorici je seznanila s tistimi zapisi, ki imajo dokazno vrednost — in to je prav tista generacija, ki bo še strokovno dejavna, ko se bodo danes začete sanacije iztekle.

Meje gradbeništva določa družbena sprejemljivost

Slovensko gradbeništvo se ne ustavlja ob tehnoloških mejah, temveč ob mejah družbene sprejemljivosti njegovega posega. Širitev obstoječih in odpiranje novih pridobivalnih prostorov mineralnih surovin za gradbeništvo je oteženo zaradi zaostrenih okoljskih in prostorskih pogojev, zaloge mineralnih surovin pa ob trenutni porabi zadoščajo za manj kot deset let. Časovna komponenta pa ni edina, ki zaostruje prihodnjo samooskrbo, saj so naravne danosti, kjer se surovina nahaja, prostorsko po Sloveniji neenakomerno razporejene, kar dostop in distribucijo še dodatno otežuje. Tako je dovoljenje za poseg v samem jedru vprašanje zaupanja, zaupanje pa je vprašanje dokazne podlage. Zato panoga potrebuje skupen, primerljiv in preverljiv jezik za opis okoljskih vplivov — ne novega predpisa, temveč skupni imenovalec za razprave o sprejemljivosti.

Prevajanje vplivov v numeričen jezik

V okviru podakcije C6.2 – Revitalizacija kamnolomov (Reclamation of Mining Areas) projekta LIFE IP Restart smo tako opredelili nabor kazalnikov z imenom PAR (Parameter Area Rating). Indeks je komunikacijsko in analitično orodje projekta, ki okoljske vplive rudarske in predelovalne dejavnosti prevede v skupen, primerljiv in preverljiv numerični jezik. Indeks temelji na okoljskih kazalnikih, ki skupaj tvorijo PAR matriko.
PAR matrika je zasnovana izrecno kot komunikacijsko orodje: strukturira podatke, ki jih koncesionarji v okviru obstoječih monitoringov že zbirajo, in jih prevede v skupen numerični jezik. Ne posega v pristojnosti organov, ne uvaja novih obveznosti in ne nadomešča upravnih postopkov. Omogoča prepoznavo obstoječega stanja okolja in argumentirano razpravo o tem, kako zmanjšati morebitne negativne posledice na okolje in naravo, obstoječemu ekosistemu pa nuditi še primernejši razvoj.

Zeleni prehod in biodiverziteta

Prvotnemu naboru (emisije hrupa, vpliv na vodotoke in tla, morebitno kemijsko onesnaženje in obvladovanje nastanka odpadkov) smo tako dodali še biodiverziteto kot skupek prepoznane vrstne pestrosti rastlin in živali, habitatnega tipa, identifikacije varovanih vrst in predlogov zagotavljanja primerne naravne sukcesije.
Vizualno ozelenjeno območje ni nujno funkcionalen habitat. Uspešnost sanacije se presoja po prisotnosti ciljnih vrst in habitatnih povezavah, po delujočih talnih procesih in mikroreliefu — ne po pokrovnosti. Začetna zazelenitev tako ni zadosten dokaz uspeha.
Iz tega sledi sporočilo, ki ga gradbena in rudarska panoga lahko izrečeta brez pretiravanja: sonaravno rudarjenje je mogoče, vendar le kot obljuba z rokom — in rok je daljši od mandata vsakogar, ki jo daje. Sanacije ne znamo le izvesti — znati jo moramo tudi dokazati. In dokaz ni fotografija zelenice, temveč zaporedje preverljivih zapisov, ki traja dlje kot koncesija.
Zeleni in pravični medgeneracijski prehod se zato ne začne pri tehnologiji sanacije, temveč pri vzpostavitvi neodvisne dokazne verige, ki bo obljubo preživela.

Dijaki bodo videli učinke rudarjenja

Dijaki zaključnega letnika tako niso simbolna javnost, temveč prva raven, na kateri je mogoče usposobiti preverljivo opazovanje. Dijak, ki je septembra 2026 stal na brežini nahajališča mineralne surovine, bo ob njegovem zaključku star približno petinštirideset let.
To ni retorična figura, temveč edini razpoložljivi podatek o tem, kdo bo sploh še strokovno dejaven, ko bo treba preveriti, ali je bila obljuba izpolnjena. Vsi, ki jo danes dajejo – direktorji, župani, ministri in projektanti – bodo takrat zunaj svojih mandatov.
Rezultati poletne šole podajajo tako priložnost, da se iz enkratnega dogodka preoblikuje v mehanizem. Če je teza pravilna — da je ozko grlo panoge dokazna in ne tehnična vsebina — potem je naravna nadaljnja poteza predlog, da postane terensko usposabljanje zaključnih letnikov naravovarstvenih in geotehničnih programov redni del sanacijskih obveznosti na pilotnih lokacijah. Dijaki so zato lahko vir podatkov in opazovanj, ki jih v nadaljevanju strokovne presoje opravi pristojni organ. Tako je ob podani obljubi cikel sklenjen, informacija pa shranjena.



Dr. Željko Pogačnik
Podjetje Georudeko, partner projekta LIFE IP Restart
Zeljko.pogacnik@georudeko.si

GeoRudEko d.o.o
geology, mining and ecology
Mednarodni prehod 1, 5290 Šempeter pri Gorici

Sofinancira Evropska unija
Restart
Odpadek šteje.



Grafika: Spotnet

ZAKAJ BO HRVAŠKA LETA 2027 ZANIMIVEJŠA ZA GRADBINCE KOT SLOVENIJA?

- Kje nastajajo milijardni projekti, ki zanimajo slovenske izvajalce?
- Zakaj na Hrvaškem ne zmaga nujno najnižja cena?
- In zakaj na Hrvaškem ni dovolj samo priti na razpis?

Kaja Kovič

Slovensko gradbeništvo letos raste precej hitreje od hrvaškega. A že leta 2027 bi lahko bilo obratno. Medtem ko se pri nas zaključujejo največji projekti iz zadnjih let, Hrvaška nadaljuje močan investicijski cikel, ki ga poganjajo železnice, pristanišča in evropski denar. Prav zato slovenska podjetja vse pogosteje gledajo proti Istri, Kvarnerju in Zagrebu.

1. Slovenija na vrhuncu, Hrvaška na umirjeni poti navzgor

Slovenija bo po koncu največjega investicijskega vala iskala nove projekte. Evropska komisija pa za Hrvaško pričakuje nadaljevanje močnih javnih vlaganj, predvsem z večjim črpanjem kohezijskih sredstev.

»Pri neposredni primerjavi moramo paziti, da uporabljamo primerljive kazalnike,« opozarja Gregor Ficko, direktor Zbornice gradbeništva in industrije gradbenih materialov (ZGIGM) pri GZS.



Za leto 2026 je odgovor po njegovih besedah jasen: realna rast gradbeništva je trenutno bistveno višja v Sloveniji, kjer je bil obseg del v prvih sedmih mesecih medletno višji za 21,4 odstotka. Na Hrvaškem je bila rast v drugem četrtletju 2026 medletno le 3,1-odstotna, vrednost novih naročil pa je porasla za štiri odstotke.

Za leto 2027 je slika po Fickovi oceni drugačna. Slovenija prehaja iz izjemno močnega leta 2026 v obdobje, ko se zaključujejo Načrt za okrevanje in odpornost (NOO), nova proga Divača–Koper in več velikih zasebnih projektov.

Hrvaška bo prav tako izgubila učinek NOO, a Evropska komisija zanjo pričakuje nadaljnjo, nekoliko počasnejšo rast, saj naj bi izpad nadomestilo hitrejše črpanje drugih evropskih skladov. Javne investicije naj bi na Hrvaškem ostale pri približno 5,7 odstotka BDP, v Sloveniji pa naj bi po pomladanski oceni Komisije znašale 5,1 odstotka.

Slovenskim gradbincem se domači trg ohlaja, čez mejo pa se odpirajo novi posli.

ZGIGM tako za leto 2027 ocenjuje: za Slovenijo okoli –2 do +2 odstotka, torej stagnacijo, za Hrvaško pa zmerno rast, približno med 1 in 4 odstotki. »Slovenija ima bistveno močnejši investicijski vrh v letu 2026, Hrvaška pa ima trenutno boljše pogoje za enakomernejšo nadaljnjo rast v letu 2027,« pojasnjuje Ficko. »Razlika se bo zato prihodnje leto verjetno zmanjšala oziroma se lahko pri sami rasti obsega gradnje obrne v korist Hrvaške.«

Za slovenske izvajalce je po njegovih besedah zanimivo prav to: ohlajanje domačega trga v letu 2027 lahko sovpade z relativno močnim hrvaškim investicijskim ciklom.

Za slovenska podjetja je zato ključno vprašanje, kje bo na Hrvaškem dovolj dela, ki bi nadomestilo morebitno ohlajanje domačega trga.

Pri vstopu na hrvaški trg ne tekmujte s ceno. Povprečno ponudbo tam že zagotavljajo lokalni ponudniki. Stranki je treba zagotoviti rešitev problema in ustvariti več dodane vrednosti. Trg je velik in priložnosti je veliko.«
David Rošić

Slovenija ima bistveno močnejši investicijski vrh v letu 2026, Hrvaška pa ima trenutno boljše pogoje za enakomernejšo nadaljnjo rast v letu 2027.«
Gregor Ficko

2. Kje bo denar?

Hrvaška v prihodnja leta ne vstopa z enim samim velikim projektom, temveč z več investicijskimi cikli. Največ denarja je v železnicah, cestah, pristaniščih in drugi prometni infrastrukturi.

- **Železnice:** več kot 1,5 milijarde evrov aktivnih projektov, do leta 2032 načrtovanih še skoraj 6 milijard evrov.
- **Ceste:** dokončanje Istrskega ipsilona, približno 400 milijonov evrov ocenjene vrednosti za načrtovani Istarski X, ki bi povezal Žminj in Labin, ter 151,5 milijona evrov za 5,2-kilometrski odsek nove avtoceste A7 med Križišćem in Jadranovim.
- **Pristanišča:** več kot 500 milijonov evrov projektov po hrvaški obali je že izvedenih ali v izvedbi; za Luko Rijeka je po navedbah ministrstva zagotovljenih okoli 650 milijonov evrov.
- **Istra – železnice:** 55 milijonov evrov za trenutno obnovo 50 kilometrov proge, za celovito modernizacijo proge do Pule ocenjenih še 412 milijonov evrov.
- **Logistika:** projekt Rijeka Gateway prinaša okoli 500 milijonov evrov zasebnih in spremljajočih infrastrukturnih naložb.

Viri: HŽ Infrastruktura, Hrvaško ministrstvo za promet, Hrvaški portal EU fondovi, Vlada Republike Hrvaške.

Za slovenska podjetja je posebej zanimiva severna Hrvaška. Projekti v Istri, na Kvarnerju in v Zagrebu so geografsko blizu, hkrati pa gre za področja, kjer imajo slovenska podjetja že reference.

Del odgovora, zakaj Hrvaška ostaja privlačna, tudi ko se doma umirja, je v obsegu tega, kar se tam trenutno gradi. Po poročanju portala info360.si, ki povzema Večernji list, je Hrvaška v obdobju največjega infrastrukturnega zagona doslej: prek evropskih skladov izvaja projekte v vrednosti 5,57 milijarde evrov, od tega je 3,45 milijarde nepovratnih sredstev EU.

Hrvaška centralna banka pri tem opozarja, da rast ni enkraten pojav, temveč traja neprekinjeno že od junija 2020, aprila letos pa je znašala 3,5 odstotka, s pospeškom pri gradnji stavb (s 3,2 na 4 odstotke) in stabilno 3,8-odstotno rastjo pri drugih gradbenih objektih, torej pri infrastrukturi.






alset | Uradni zastopnik GIFAS in Langmatz






Alset d.o.o.
Ulica svežih idej 10
3320 Velenje, Slovenija

059 020 800
info@alset.si · www.alset.si

Analitiki pričakujejo, da se bo rast nadaljevala s solidnimi, a zmerno nižjimi stopnjami, glavna podpora pa ostajajo evropska sredstva. Kot vse bolj izrazito tveganje pa izpostavljajo višje obrestne mere, ki bi lahko investicijsko dejavnost ohladile hitreje, kot kažejo trenutne napovedi.

Hrvaška bo v prihodnjih letih iskala izvajalce za milijarde evrov projektov. Največ projektov na Hrvaškem bo na železnicah, na cestah in v pristaniščih.

3. Denarja je veliko, manjka izvajalcev

»Na Hrvaškem je celo bolj vprašanje, kdo bo delal, kot pa, za koliko bo delal. Na določene njihove razpise sploh ni prijav,« je aprila za Podjetno Slovenijo povedal Andrej Klančar.

Po njegovih besedah je Hrvaška približno dvakrat večji trg od slovenskega in je v investicijskem ciklu, v katerem veliko vlagata tako država kot zasebni sektor.

Po podatkih GZS ostaja Hrvaška najpomembnejši izvozni trg slovenskih gradbenih podjetij; ta tam sodelujejo ne le pri prometni infrastrukturi, temveč tudi pri gradnji turističnih objektov, logističnih centrov, industrijskih kompleksov in komunalne infrastrukture, precejšnjo prisotnost pa imajo tudi v Srbiji, Bosni in Hercegovini ter Črni gori.

David Rošić iz podjetja Klančar žerjavi pravi, da na Hrvaškem, kjer imajo tudi hčerinsko podjetje, že ustvarijo približno tretjino prihodkov: »Naša operativna baza je v Sežani, zato je naravno, da se širimo iz te smeri.« Podjetje je prisotno v treh območjih (v Istri in na Kvarnerju z Reko, v Zagrebu z okolico ter v Varaždinu) ter je sodelovalo pri gradnji viaduktov Mirna, Limska draga in Novi Vinodolski.

Tudi Ficko potrjuje, da je bila po pregledu ZGI-GM med slovenskimi gradbenimi podjetji na tujem prav Hrvaška najpogostejša destinacija, pred drugimi državami nekdanje Jugoslavije: »Je geografsko blizu, poslovno in tehnično okolje dobro poznamo, investicijski cikel pa ostaja močan.«

4. Ko bo doma manj dela

Medtem ko se slovensko gradbeništvo po izjemnem letu 2026 pripravlja na umiritev, Hrvaška šele vstopa v obdobje enakomernejše, a vztrajne rasti, podprte z večmilijardnimi železniškimi, cestnimi in pristaniškimi projekti.

Za podjetja, kot je Klančarjevo, ki so mostove in viadukte na Kvarnerju in v Istri že gradila, to ni novo obzorje, temveč nadaljevanje poti, po kateri hodijo že leta. Vprašanje za prihodnje mesece ni več, ali se slovenskim gradbincem izplača pogledati čez mejo, temveč koliko jih bo to dejansko storilo, ko bo doma manj dela.

Na Hrvaškem že danes ni vedno dovolj podjetij za vse razpise.

REMONT

REAM
URADNI DISTRIBUTER
SAMSUNG
Toplotna črpalka
EHS Mono R290
Dodatni prihranek
EKO SKLAD
SLOVENSKI OKOLJSKI JAVNI SKLAD
*Višina subvencije je odvisna od vrste naprave. Subvencije dodeljuje Eko sklad.
Višina subvencije in upravičenost sta odvisni od pogojev javnega poziva.
REAM d.o.o., Pod hrasti 29, 1218 Komenda
080 98 98 info@ream.si www.ream.si

»SLOVENSKI AVTOCESTNI KRIŽ MORA POSTATI 6-PASOVEN. VSE DRUGO JE ILUZIJA.«

- Kako doseči večjo pretočnost na slovenskih avtocestah?
- Kakšna je optimalna rešitev za slovenske železnice?
- Kako je delati most s Kitajci?

Goran Novković
Foto: Barbara Reya

Dva mostova v Turčiji čez reko Evfrat, zdaj pa 1.600-metrski most čez kanal, ki bo Črno morje povezal s Sredozemskim. V Alžiriji 600-metrski viadukt. Most na Pelješac. Štirje veliki viadukti v Izraelu. Črni Kal v Sloveniji.

To so samo nekateri gradbeni objekti, pod katere je podpisan Marjan Pipenbaher, direktor in lastnik podjetja Pipenbaher Consulting Engineers iz Slovenske Bistrice ter direktor in solastnik podjetja Ponting iz Maribora.

»Največji mostovi se danes gradijo na Norveškem čez fjorde in v Aziji, pa ne samo na Kitajskem. Največji viseči most danes ni kitajski, ampak turški – z razponom več kot 2.000 metrov. Res pa Kitajci že gradijo dva nova mostova z razponoma 2.200 in 2.400 metrov,« navaja Marjan Pipenbaher.

Ker odlično pozna razmere v svetu, je idealen sogovornik tudi za pogled na gradbene razmere v Sloveniji »od zunaj«: »Ko vidiš svet, drugače gledaš na Slovenijo – na njeno razcepljenost, drobnjakarstvo, neodločnost.«

Kako bi rešili ozka grla slovenskih cest?

Ključno: slovenski avtocestni križ mora postati šestpasoven. Drugače ne gre, vse drugo je iluzija. Zelo pomembno je razbremeniti Ljubljano. Odseka s šestpasovnico proti Domžalam in Primorski sta dober korak. Ko promet steče, se vse spremeni. Promet sicer ne bo več tako naraščal. A pretočnost je mogoče zagotoviti samo s šestimi pasovi.

Zdaj v kolonah izgubljamo milijone ur. Če te ure pomnožimo s 50 do 60 evri, dobimo na stotine milijonov evrov izgub letno. O tem ne razmišlja nihče.

Treba pa je graditi kakovostno, da je vzdrževanja pozneje čim manj. Malo več vložimo v kakovost, a se to pozneje izplača. Cestne zapore so namreč glavni vzrok prometnih nesreč.

Kaj pa je po vašem mnenju treba storiti na železniškem omrežju?

Slovenija je hribovita in utopično je pričakovati, da bomo bistveno povečali hitrost na obstoječih progah. Toda ena minuta skrajšanja potovanja je na državni ravni vredna 60 milijonov evrov. Če želimo hitre vlake, potrebujemo povsem novo progo: Koper–Ljubljana–Maribor in naprej proti Avstriji in Madžarski.

Tu trčimo na nasprotna mnenja ekologov, lokalnih skupnosti in prostorske omejitve. Tako se poraja vprašanje, ali bo imela katera vlada dovolj energije za takšen projekt.

Na Črnem Kalu je bilo rečeno, da bo izjemno težko zgraditi viadukt, ne da bi uničili krajinsko sliko. Danes je viadukt tako integriran v krajino, da si v mentalni podobi Slovencev brez njega doline ne predstavljamo več.

»Hrvaška je za obdobje 2021–2027 dobila 25 milijard evrov. Slovenija 5,8 milijarde.«

Zdaj v kolonah izgubljamo milijone ur. Če te ure pomnožimo s 50 do 60 evri, dobimo na stotine milijonov evrov izgub letno. O tem ne razmišlja nihče.«

Pri projektu dveh dodatnih železniških viaduktov smo zelo študirali, kako ju umestiti v prostor, da ne bosta skazila doline. Odločili smo se za rešitev, da sta železniška viadukta videti kot hitra potniška vlaka, ki švigneta čez dolino. Seveda pa posodobitev železnice terja milijarde evrov …

Kakšna je optimalna rešitev za železnice?

Enkrat bomo morali doseči konsenz. Vemo pa, da hitre proge Slovenija sama ne more financirati. Hitra proga bi morala biti del evropskih koridorjev, saj Slovenija za kaj takšnega nima denarja.

A Avstrijci so nas že prehiteli. Povezali so se z Jadranom prek Italije. Nova proga Celovec–Gradec omogoča pot, ki od Beljaka do Gradca traja le eno uro. Mi smo začeli o drugem tiru razmišljati leta 2000. Zdaj je leto 2026. Tako ne gre; odločitve je treba sprejeti in izvesti. Tak projekt bi moral biti končan v sedmih do osmih letih, ne v 26 letih.

So na voljo še kakšne druge nove rešitve in tehnologije za izboljšanje pretočnosti?

Na mestni ravni je to tramvaj. Ljubljana s 300.000 prebivalci je zrela zanj. Gradec s 300.000, Linz z 200.000, Innsbruck s 130.000 prebivalci – vsi imajo tramvaj. Deluje fantastično.

Druga rešitev je serija hitrih potniških vlakov ob konicah, denimo zjutraj – kot Avstrijci. Če bi vožnja iz Kopra v Ljubljano trajala uro in pol, bi ljudje začeli uporabljati vlak. Ampak ti vlaki bi se ustavljali le denimo na dveh postajah do Ljubljane in nato podobno do Maribora.

Nov most na Krk bo imel razpon več kot 600 metrov. V sredini bo železnica, zato bo njegova širina kar 36 metrov.«

Direktor Kolektorja CPG Kristijan Mugerli je predlagal vzporedno tranzitno avtocesto med Postojno in Ljubljano, torej na območju največjega ozkega grla. Se strinjate?

To žal ni realno. V prostor je ne bomo mogli umestiti. Če bi imeli šestpasovno cesto od Kopra do Ljubljane, bi se pretočnost izjemno povečala. Tovorna vozila bi vozila po enem pasu, dva pa bi bila na voljo večinoma le osebnim vozilom. Ljudje bi se na takšni cesti počutili varnejše, manj bi zavirali, vožnja bi bila bolj tekoča. Spomnite se izkušenj z nemških avtocest.



Kakšno je trenutno stanje mostov v Sloveniji?

Na avtocestah in državnih cestah je solidno. Za to skrbita Dars in Direkcija RS za infrastrukturo. Problem pa so občinski mostovi. Po poplavah smo se organizirali in hodili po občinah. Našli smo okoli 500 manjših mostov, ki sploh niso zavedeni v katastrih! Nihče jih ni vzdrževal. To pa je ključno – ob predpogoju, da je gradnja kvalitetna. Pri kvaliteti ne smemo varčevati.

Kaj je večji problem v Sloveniji? Da se ne dela dovolj kakovostno? Ali pa nekatere investicije v preteklosti mogoče niso bile izvedene optimalno?

Pri avtocestah iz 70. let, recimo pri Ravbar komandi ali predorih iz Celja proti Mariboru, je problem konstrukcijska zasnova viaduktov: prostoležeči nosilci, ogromno ležišč, dilatacij. Stanje v stroki je bilo takrat drugačno. Tudi neredno vzdrževanje je naredilo svoje, da so objekti propadali.

Pri viaduktu Slatina pri Tepanjah sem opravil forenzično analizo objekta in ugotovil, da je ekonomsko ne bi bilo upravičeno še enkrat sanirati. Tako sem predlagal, da se več kot 50 let star viadukt poruši in nadomesti z novim sodobno zasnovanim viaduktom. To je 440 metrski viadukt.

Obsežna rekonstrukcija in ojačitev bi praktično dosegla vrednost izvedbe novega objekta. V takšnem primeru je objekt treba porušiti in zgraditi novega. Potem bomo ob kvalitetnem vzdrževanju mirni naslednjih 100 let.

Če želimo hitre potniške vlake, potrebujemo povsem novo progo: Koper–Ljubljana–Maribor ter naprej proti Avstriji in Madžarski.«

Slovenska gradbena podjetja so po zadnjih podpisih pogodb bolj prisotna tudi pri gradnji kvarnerskega dela avtoceste. Se lahko obeta večji nastop slovenskih podjetij na tujih trgih ali je to iluzorno pričakovati?

Mislim, da ni iluzorno. Kolektor je postal dovolj močan in tehnološko usposobljen, da se lahko brez težav prijavlja na velike razpise. Zgradil je drugi tir. Ima reference, s katerimi se brez težav javi na tak natečaj.

Podpisali so pogodbo za 250 milijonov evrov, ki vključuje štiri predore, večje mostove in druge objekte. To so resni projekti, pridobljeni po ekonomsko vzdržnih cenah – ne takšni, kjer bi tekmovali s Turki in poslovali z izgubo.

Sodelovali ste s kitajskimi izvajalci. Kakšne so vaše izkušnje z njimi, če jih primerjate z domačimi ali evropskimi izvajalci?

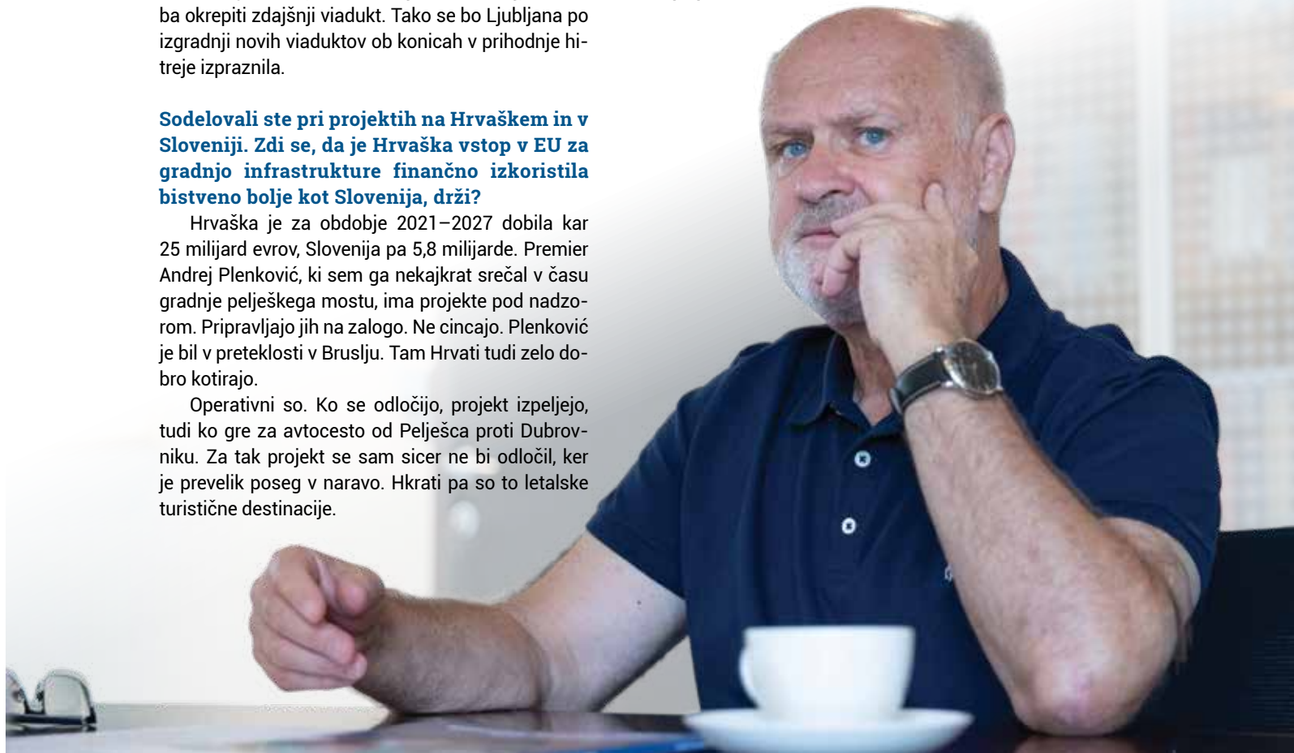
Kitajske korporacije so ogromne, z letnimi prometi med 30 in 150 milijardami dolarjev. Organizirani so v grozde – specializirane enote, ki hitro najdejo podizvajalce. Na Hrvaškem so bili presenečeni, ker so z veliko truda našli komaj dva ali tri; na Kitajskem se jih javi tudi sto.

Velik problem je tudi viadukt Dolgi most v Ljubljani. Treba ga bo začasno ojačati. Ljubljana je sprejela občinski prostorski načrt, da južna in vzhodna obvoznica postaneta tripasovni. Na Dolgem mostu bosta zgrajena nova štiripasovna viadukta. A zaradi prometa, ki bo dotlej tekel čezenj, bo treba okrepiti zdajšnji viadukt. Tako se bo Ljubljana po izgradnji novih viaduktov ob konicah v prihodnje hitreje izpraznila.

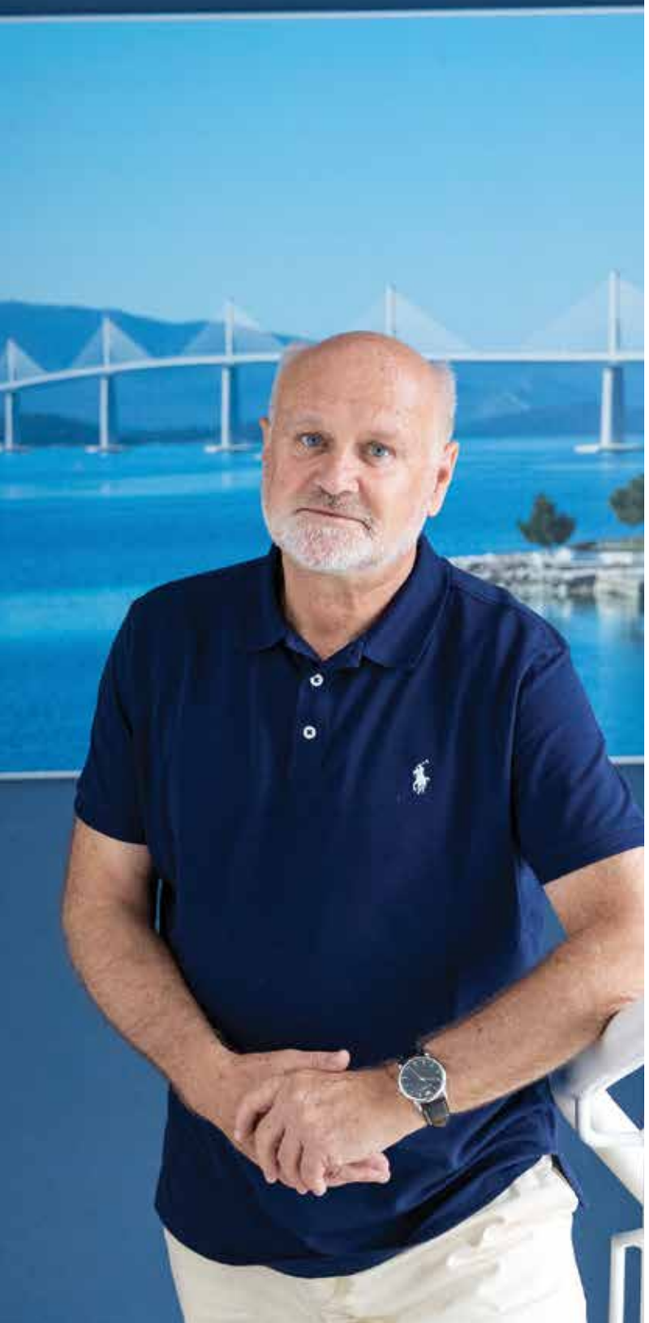
Sodelovali ste pri projektih na Hrvaškem in v Sloveniji. Zdi se, da je Hrvaška vstop v EU za gradnjo infrastrukture finančno izkoristila bistveno bolje kot Slovenija, drži?

Hrvaška je za obdobje 2021–2027 dobila kar 25 milijard evrov, Slovenija pa 5,8 milijarde. Premier Andrej Plenković, ki sem ga nekajkrat srečal v času gradnje pelješkega mostu, ima projekte pod nadzorom. Pripravljajo jih na zalogo. Ne cincajo. Plenković je bil v preteklosti v Bruslju. Tam Hrvati tudi zelo dobro kotirajo.

Operativni so. Ko se odločijo, projekt izpeljejo, tudi ko gre za avtocesto od Pelješca proti Dubrovniku. Za tak projekt se sam sicer ne bi odločil, ker je prevelik poseg v naravo. Hkrati pa so to letalske turistične destinacije.



O drugem tiru smo začeli razmišljati leta 2000 – zdaj je leto 2026. Tako ne gre. Tak projekt bi moral biti končan v sedmih do osmih letih, ne v 26 letih.«.«



Izjemno so disciplinirani, delujejo strogo hierarhično, a so manj striktni pri kakovosti. Pri varjenju in betonu smo imeli kar nekaj takšnih primerov. Pri betonu visoke kakovosti, kot je na pelješkem mostu, sta namreč potrebna stroga disciplina in negovanje betona, da se ne pojavijo mikro razpoke. Pa pogodbe morda razumejo malo drugače kot v Evropi, ko gre za dodatna dela. Se pa izjemno trudijo.

Pri pelješkem mostu so se pojavile površinske razpoke. Kaj se tam dogaja?

Gre za razpoke v površinskem sloju, globine 25 do 40 milimetrov. Pripravili smo projekt sanacije. Ne gre za velik problem. Hrvaške ceste ne govorijo o sanaciji, ampak o odpravi pomanjkljivosti. Dela naj bi se začela oktobra in končala pred turistično sezono.

Sodelujete pri še dveh velikih projektih na Hrvaškem – pri Kaštelanskem mostu pri Splitu in pri mostu na Krk. Kdaj bi lahko bila zgrajena?

Most na Krk je vezan na železnico in širšo zgodbo. Prej kot v desetih letih ga ne bo. Kaštelanski most pa je odvisen od razlastitev, študij vplivov na okolje in pritožb. Realno bi lahko bil izveden v sedmih do desetih letih.

Arhitekturno bo Kaštelanski most izjemen. V njem bo vtkana zgodba zvonika svetega Duje. Imel bo dva pilona, cestna in pomorska vrata, razpon bo 400 metrov. Kabli so v sredini, da ne bodo zastirali razgleda.

Naj vam zaupam še to zgodbo. Imam mlajšega brata Jožeta in nekoč sem vprašal, zakaj tega imena kot prvorojenec nisem dobil jaz.

Avgusta 1957 so šli moji na morje, z vlakom v Split. Tam so šli tudi na hrib Marjan – in po njem sem dobil ime. Kako se nekatere zadeve vrnejo! Rad imam Split, zdaj pa bom projektiral most pod Marjanom.

Nov most na Krk pa je tehnično zahtevnejši: razpon bo več kot 600 metrov, globina morja 40 metrov. Piloni morajo biti blizu obale. Rešitev je obešen most s poševnimi zategami. V sredini bo železnica, zato bo njegova širina kar 36 metrov.

Kaj pa doma? Katere projekte trenutno pripravljate?

Podpisani imamo pogodbi za nova viadukta na drugem dodatnem tiru – Gabrovica in Vinjan. Viadukt Vinjan bo dolg več kot 950 metrov. To bo tudi največji železniški viadukt v Sloveniji.

Kitajci so izjemno disciplinirani, delujejo hierarhično, včasih pa celo spijo na gradbišču ...«



Drugi projekt je most čez Krko na zahodni obvoznici Novega mesta. Pod mostom bo kolesarska pot, stebri pa so zasnovani tako, da ustvarjajo učinek katedrale. Mislim, da bo to eden najlepših mostov pri nas.

Mostovi živijo 100 do 120 let. Nas ne bo več, oni pa bodo ostali, zato jih je treba narediti maksimalno dobro, ne glede na plačilo. Lepo je videti, da ljudje most sprejmejo – kot na Pelješcu, kjer je ta spremenil turizem, omogočil odprtje novih hotelov, oživil kraje. Enako je bilo na Ptuju, ko smo odprli most za pešce.

Če bi vožnja iz Kopra v Ljubljano trajala uro in pol, bi ljudje začeli uporabljati vlak. Ampak ti vlaki bi se ustavili le na dveh postajah do Ljubljane in podobno do Maribora.«

Kakšni pa so vaši največji načrti v tujini?

Največji je most v Turčiji, Pertek Bridge, čez akumulacijsko jezero Evfrata. Jezero je široko štiri kilometre, v sredini pa je tudi otoček s staro turško trdnjavo. Na manjšem delu je jezero plitvo, tam bo zgrajen enostaven most, na preostalem delu pa je globoko 80 metrov. Tam bo treba zgraditi most s poševnimi zategami in glavnim razponom 1080 metrov.

Piloni bodo visoki skoraj 300 metrov. Pripravili smo dve različici – most s poševnimi zategami in viseči most. To je projekt svetovnega merila. Obstoječa dva nova mostova čez Evfrat, ki sem jih tudi zasnoval, sta potresno izolirana in sta brez poškodb preživela rušilni potres 25 kilometrov od epicentra.





Grafika: Spotnet

NA VRHU KOLEKTOR, MERKUR IN TRIMO

- Kdo je največji v gradbeništvu?
- Kdo v gradbeni trgovini in proizvodnji?
- Kdo pa je najboljši med malimi in srednjimi podjetji?

Goran Novković

Na tokratni lestvici največjih v dejavnostih, ki so povezane z gradnjo in domom, smo uvrstili podjetja iz gradbeništva, gradbene trgovine in proizvodnje gradbenih materialov. Kdo so prvaki, ste prebrali v naslovu.

A. Največja podjetja

Najprej več zanimivosti o največjih podjetjih iz panog gradenj in doma.

1. Boj na vrhu: Petrič vs. Južna

Na vrhu lestvice je Kolektor, cestno podjetje Nova Gorica, ki ga prek skupine Kolektor obvladuje Stojan Petrič. Skupaj s Kolektor Kolingom je ta skupina samo s podjetjema v prvi deseterici v tej dejavnosti lani ustvarila več kot pol milijarde evrov prodaje. Sledi mu novomeški CGP v lasti Darija in Vesne Južna, ki sta v zadnjem času znana predvsem po dogodkih v Petrolu, sicer pa obvladujeta tudi modno podjetje Lisca.

Med prvimi sto podjetji po prodaji je na lestvici še nekaj Kolektorjevih, povezanih z gradnjo in domom: Kolektor Igin, Kolektor Igem in Kolektor Sisteh.



PRVO NAGRAJENA NATEČAJNA REŠITEV MOSTA PREKO KAŠTELANSKEGA ZALIVA V SPLITU, HRVAŠKA

Avtorji projektne rešitve: PIPENBAHER CONSULTING ENGINEERS & 3LDH ARHITEKTI



Podatki o mostu: dolžina mosta 1604 m, širina mosta 36 m, glavni razpon dolžine 400 m

Merkur je med trgovci v tej panogi ustvaril več kot 100 milijonov evrov več prodaje kot Topdom in skoraj dvakrat več prodaje kot tretjeuvrščena družba Les-MMS (Lesnina).

Med drugimi klasičnimi gradbenimi podjetji so visoko še: soboški Pomgrad, ki ga obvladujeta brata Peter in Iztok Polanič, Strabag, Makro 5 Gradnje Rajka Žiganteja, VOC Celje, ki je v lasti Janeza Škoberneta, Neže Ivakič in Žana Moškotevca, Gorenjska gradbena družba, v kateri ima pomembno besedo družina Žiberna, GH Holdinga Blaža Miklavčiča in Nivo Eko Klemena Seniča.

Vrh slovenskega gradbeništva je torej povsem v lasti domačih zasebnih lastnikov. Resda pa prvi izhaja iz nekdanjega družbenega podjetja, medtem ko je drugi povezan s pidovsko privatizacijo.

2. Širše graditeljstvo: na vrhu Riko

V širše graditeljstvo po navadi uvrščamo še različne vrste inženiringa v gradbeništvu, organizacijo gradbenih projektov, tudi upravljanje nepremičnin. Dejavnost podjetij iz te skupine se občasno prepleta tudi s klasičnim gradbeništvom, zato jih je včasih težko razvrstiti.

Na vrhu te vrste graditeljskih podjetij je po lanski prodaji Riko Janeza Škrabca. A le, če ne upoštevamo specifičnega hčerinskega podjetja Slovenskih železnic: SŽ – Infrastrukture. Kot pove ime, to podjetje skrbi za infrastrukturo slovenskega železniškega državnega podjetja.

Sledijo Kolektor Koling, VG5, ki je v lasti več oseb, in še en Kolektor – Igin. Med prvo deseterico so še IMP Promont, Tosidos, ki je v posredni polovični lasti Simona Jana in polovični lasti Iskre Impuls, CBE v lasti Boštjana Lazarja in Saše Previšića, ki je najvišje med organizatorji izvedbe gradbenih projektov, Lesnina MG Oprema in velenjski Esotech, ki je dopolnil že skoraj 75 let.

3. Trgovci: glavni igralec v lasti sklada Alfi

Na vrhu trgovskih firm, ki so povezane z gradnjami in domom, samuje Merkur, ki je lani ustvaril več kot 100 milijonov več prodaje kot Topdom in skoraj dvakrat več prodaje kot tretjeuvrščena družba Les-MMS (Lesnina).

Merkur je sicer že nekaj časa v lasti skladov Alfi, natančneje Alfi M1, ki jih upravlja družba KF Finance. Les-MMS je v lasti avstrijske družbe XLCEE-Holding GmbH, Topdom pa v lasti kar 11 družb, med katerimi je največja SBS Trgovina Alojza Slanca.

Sledijo Bauhaus, Ikea, Obi, Jysk in Sam. Med njimi je le Sam v domači podjetniški lasti. Lastnik je družina Sedeljšak. Trgovske družbe so torej, nasprotno od gradbenih, v lasti pestrejše skupine lastnikov, med katerimi prevladujejo tujci in domači sklad.

Zanimivo, pri repu lestvice je še vedno Slovenijales trgovina, nekdanji socialistični ponos Slovenije.

4. Proizvodnja: na vrhu stara znanca

To sta trebanjski Trimo in Alpacem Cement (nekdanji Salonit). Zakaj stara znanca? Ker se ju kot avtor tega članka spomnim še iz časov pred več kot četrt stoletja, ko sem že pripravljal takšne lestvice največjih podjetij.

Obe podjetji sta v tuji lasti. Alpacem Cement je del širše Alpacem skupine, ki jo obvladuje avstrijski industrijski holding Wietersdorfer, medtem ko italijanski cementni velikan Buzzi drži četrtinski strateški delež. Trimo pa je v lasti belgijskega podjetja Recticel.

Sledjo Arcont, MDM, Inotherm, Adria dom in Juteks. Prvi je v lasti avstrijskega podjetja Containex. MDM, ki precej svojih izdelkov iz nerjavnega jekla in aluminija proda v gradbeništvu, je v rokah zakoncev Drašler, znani proizvajalec vrat Inotherm pa je podjetje v večinski lasti Antona Šenka. Juteks izdeluje talne obloge in je v lasti belgijskega podjetja Beaulieu International Group, Adria Dom pa sodi v skupino Adrie Mobil, kar pomeni, da je v francoski lasti.

5. Druge zanimivosti na lestvici

Če gremo nižje po lestvici, prav tako najdemo zanimiva imena različnih podjetij. Med znanimi so to Kolpa, M Sora, Rutar, Willy Stadler, Fragmat Tim, Intra Lighting, Alpod, Eho, Wienerberger, Stilles in Lumar Inženiring.

Vabljeni torej k ogledu lestvice največjih po prodaji v dejavnosti gradnje & doma na naših naslednjih straneh.

Petričevemu Kolektorju na vrhu lestvice sledi novomeški CGP v lasti Darija in Vesne Južna, ki sta znana kot pomembna igralca v Petrolu.

Teleg-m

OD SKROMNIH ZAČETKOV DO NAJZAHTEVNEJŠIH PROJEKTOV: ZGODBA O USPEHU PODJETJA TELEG-M

Podjetje TELEG-M, ki ga je leta 1998 ustanovil direktor Milovan Gazibarić, je svojo pot začelo le z ekipo monterjev za gradnjo telekomunikacijskega in optičnega omrežja. Čez leta je postopoma in premišljeno širilo dejavnost, znanje in lastne zmogljivosti, v ospredju pa je vselej ostala misel na kakovost.





Danes TELEG-M z 200 zaposlenimi gradi in vzdržuje oskrbno infrastrukturo, vodovode, elektro kabelsko kanalizacijo, ceste in infrastrukturne objekte, z lastno betonarno pa so del tudi največjih projektov visokih gradenj. Projekte izvajajo po celotni Sloveniji in na Hrvaškem, kjer imajo svojo podružnico, najpogosteje pa sodelujejo na javnih razpisih, kjer pridejo do izraza njihove reference, strokovnost in konkurenčna ponudba.

»Ponosni smo, da smo iz majhnega podjetja zgradili stabilno družbo s širokim naborom dejavnosti, ki jo prepoznajo tako investitorji kot sodelavci,« ob tem pravijo v podjetju.

Naročnikom nudijo celovito storitev

Ključna vrlina podjetja TELEG-M je celovito vodenje projektov v lastni režiji, kar omogoča hitro prilagajanje ter večji nadzor nad kakovostjo, organizacijo in potekom del. Pri tem imajo poleg širokega nabora lastne mehanizacije pomembno vlogo predvsem zaposleni, ki so temelj delovanja podjetja že od samega začetka. Podjetje odlikujejo hitra odzivnost, s katero so se zmožni učinkovito prilagajati specifičnim zahtevam naročnikov. Njihova vsestranskost pa jim omogoča uspešno soočanje z različnimi izzivi tudi v zahtevnejših okoliščinah.

»Verjamemo, da je naša največja prednost kombinacija izkušenih ljudi, lastnih zmogljivosti, kakovostne izvedbe in zanesljivosti. Naročnikom tako ne ponujamo zgolj izvedbe posameznih del, temveč celovito storitev, ki temelji na odgovornosti, prilagodljivosti in zaupanju,« poudarjajo v podjetju.

Nove razvojne odločitve temeljijo na trdnih temeljih

TELEG-M je po svoji zasnovi družinsko podjetje, kar štejejo kot veliko prednost, saj jim daje dolgoročno usmeritev in občutek odgovornosti za prihodnost. Podjetje od ustanovitve vodi isti direktor, danes pa je vanj že vključena naslednja generacija, na katero se prenašajo znanje in izkušnje, pridobljeni čez leta.

»Pomembni so nam osebni odnosi, dostopnost vodstva in medsebojno zaupanje. Poti odločanja so kratke, zato se lahko hitro odzovemo na spremembe na trgu in na gradbiščih,« zagotavljajo v podjetju.

Cilj podjetja je tako ohraniti vrednote, na katerih je podjetje zraslo, obenem pa jih povezovati s sodobnim vodenjem in novimi razvojnimi priložnostmi.

Želijo soustvarjati prihodnost slovenskega gradbeništva

TELEG-M svojo vlogo vidi v soustvarjanju prihodnje podobe slovenskega gradbeništva, kjer želi kot zanesljiv domači izvajalec prispevati h kakovostni in pravočasni izvedbi zahtevnih projektov javne infrastrukture.

V skladu s tem bodo v prihodnjih letih vlagali v sodobno mehanizacijo, digitalizacijo vodenja projektov, okolju prijaznejše postopke in predvsem v znanje zaposlenih. Poleg tega želijo gradbeništvo približati tudi mladim kot sodobno panogo s privlačnimi kariernimi možnostmi. Svoj razvoj, ki temelji na kakovosti in izkušnjah, bodo tako združevali z novimi znanji in idejami naslednje generacije.

Promo

B. Najboljša mala in srednja podjetja

Kdo pa se je iz te panoge letos uvrstil na našo tradicionalno lestvico top 500 MSP, ki smo jo objavili v začetku avgusta, ali vsaj na njen rob? Pozor: na tej lestvici je glavni kriterij za uvrstitev EBITDA v letu 2025.

1. Na vrhu trojica iz zelo različnih dejavnosti

Po glavnem merilu (EBITDA) je na vrhu VGD Drava, ki se ukvarja z gradnjo vodnih objektov. Na stopničkah sta še Izoteh, ki se ukvarja z gradnjo industrijskih objektov, in goriški Vitanest. Temu sledi podjetje Eho družine Pušnik, ki se ukvarja s sistemi za hlajenje, skladiščenje in zorenje.

Na 5. mestu je najvišje uvrščeno klasično gradbeno podjetje, kamniški SGP Graditelj. Visoko na 6. mestu je Ringer. Zanimiv je zato, ker se je znašel v visoko rastoči panogi oddaje gradbene opreme v najem.

2. Prevlada gradbenikov

Med prvo peterico sta dve klasični gradbeni firmi po standardni klasifikaciji dejavnosti, kar je 40 odstotkov. A v nadaljevanju prevladujejo podjetja, ki v gradbeništvo sodijo po svoji registrirani dejavnosti.

Med prvimi 50 podjetji jih je iz gradbeništva kar 39 ali 78 odstotkov. Temu bi v politiki rekli kvalificirana večina. 😊

Med prvimi 50 najboljšimi MSP iz te panoge jih je iz ožjega gradbeništva kar 39 ali 78 odstotkov. Temu bi v politiki rekli kvalificirana večina.

3. Kdo so druge močne firme med prvih 50?

Med družbami, ki nimajo registrirane klasične gradbeniške dejavnosti, so med drugim na lestvici naslednje: Tosidos, Rekon, Lesnina MG oprema, CMC group in IBE, ki se ukvarjajo z inženirskimi dejavnostmi in tehničnim svetovanjem, Flycom Technologies, ki ponuja geoprostorske rešitve, Klančar žerjavi, ki je v isti dejavnosti kot Ringer (oddaji gradbene opreme v najem), kranjski Domplan, ki načrtuje in upravlja nepremičnine ter energetske sisteme, pa tudi N&N iz Sv. Trojice v Slovenskih goricah, ki je specialist za savne.

4. Zakaj je lestvica v drugi polovici pestrejša?

Tako je v prvi petdeseterici. V drugi petdeseterici je prevlada gradbenikov nekoliko manjša, in sicer 31 ali 62 odstotkov. Prav tako pa so bolj pestre oziroma raznolike dejavnosti podjetij, uvrščenih v drugem delu prvih stotih iz gradenj in doma.

Tako tam denimo najdemo koroško družbo Gradbeni materiali. Kot je mogoče sklepati iz imena, se ukvarjajo s pridobivanjem bazičnih materialov. Povsem iz drugačne dejavnosti prihaja Profi t.i.m. iz Velike Pirešice, in sicer iz organizacije izvedbe gradbenih projektov. Schwarzmann iz Polhovega Gradca pa je znan po oblikovanju, projektiranju, proizvodnji in montaži objektov.

Alpacem beton sodi v skupino Alpacema; vse o njegovi dejavnosti prav tako pove že ime. Novomeški Remos se ukvarja s kovinskimi konstrukcijami, Lip Bohinj z opažnimi ploščami, Lip Bled pa s pohištvom. Stoja Trade je znana z nepremičninskega trga, Profiles pa proizvaja valjaste lesene paličice in ploščate spojne ploščine za povezovanje lesenih elementov.

Zanimive nišne izdelke proizvajamo v slovenskih dobrih podjetjih iz panoge gradenj in doma. Še več takšnih podjetij je na obeh lestvicah na naslednjih straneh. Vljudno vabljeni k ogledu.

GRADNJA & DOM: 100 NAJVEČJIH PO PRODAJI

Uvrst.	Podjetje	Kraj	Prodaja 2025
1.	**Kolektor Cestno Podjetje NG**	Nova Gorica	**300.647.656**
2.	**CGP**	Novo mesto	**297.506.013**
3.	**SŽ - Infrastruktura**	Ljubljana	**275.962.618**
4.	**Merkur trgovina**	Naklo	**246.543.000**
5.	**Riko**	Ljubljana	**246.227.296**
6.	**Kolektor Koling**	Idrija	**221.311.206**
7.	**Pomgrad**	Murska Sobota	**168.483.204**
8.	**Trimo**	Trebnje	**157.119.711**
9.	**Topdom**	Dol pri Ljubljani	**135.594.037**
10.	**Alpacem cement**	Deskle	**132.217.028**
11.	**LES-MMS**	Ljubljana	**129.663.346**
12.	**Strabag**	Ljubljana	**128.586.045**
13.	**Makro 5 gradnje**	Koper - Capodistria	**117.029.966**
14.	**Bauhaus**	Ljubljana	**116.082.054**
15.	**VG5**	Ljubljana	**112.452.839**
16.	**Kolektor Igin**	Ljubljana - Črnuče	**108.983.299**
17.	**SŽ - Želez. gradbeno podjetje**	Ljubljana	**108.339.847**
18.	**Arcont**	Gornja Radgona	**106.155.495**
19.	**Inotherm**	Dolenja vas	**103.426.265**
20.	**VOC Celje**	Celje	**101.094.645**

GRADNJA & DOM: 100 NAJVEČJIH PO PRODAJI

Uvrst.	Podjetje	Kraj	Prodaja 2025
21.	**Gorenjska gradbena družba**	Kranj	**98.032.527**
22.	**MDM**	Ljubljana - Črnuče	**92.058.317**
23.	**GH Holding**	Ljubljana	**90.930.634**
24.	**Ikea Slovenija**	Ljubljana	**87.947.498**
25.	**IMP Promont**	Ljubljana - Črnuče	**80.949.915**
26.	**Tosidos**	Ljubljana - Črnuče	**78.593.967**
27.	**Nivo Eko**	Celje	**75.674.484**
28.	**Remont**	Celje	**75.279.313**
29.	**GVO**	Ljubljana	**73.714.000**
30.	**CBE**	Ljubljana	**71.059.051**
31.	**OBI**	Ljubljana	**68.036.291**
32.	**Trgograd**	Litija	**61.873.465**
33.	**Adria dom**	Črnomelj	**61.778.040**
34.	**Cestno podjetje Ptuj**	Ptuj	**61.544.794**
35.	**Hidrotehnik**	Ljubljana	**59.443.399**
36.	**Juteks**	Žalec	**55.255.201**
37.	**GIC Gradnje**	Rogaška Slatina	**54.196.801**
38.	**JYSK Trgovina**	Brežice	**50.672.620**
39.	**Container**	Celje	**50.630.288**
40.	**Sam**	Radomlje	**50.602.970**
41.	**Lesnina MG oprema**	Ljubljana	**48.547.920**
42.	**REM**	Trebnje	**48.206.960**
43.	**Systemair**	Maribor	**47.068.043**
44.	**Preis Sevnica**	Sevnica	**46.023.354**
45.	**Drava VGP**	Ptuj	**45.787.116**
46.	**Komunalne gradnje**	Grosuplje	**45.673.244**
47.	**Holcim**	Trbovlje	**45.130.665**
48.	**CPK**	Koper - Capodistria	**44.841.350**
49.	**Adriaforest**	Koper - Capodistria	**44.744.497**
50.	**Kolpa**	Metlika	**44.036.551**
51.	**Esotech**	Velenje	**43.365.047**
52.	**DRI upravljanje investicij**	Ljubljana	**43.036.899**
53.	**M Sora**	Žiri	**43.029.449**
54.	**RHI Magnesita**	Divača	**43.026.410**
55.	**Izoteh**	Ljubljana - Črnuče	**42.679.252**
56.	**Fragmat TIM**	Laško	**42.560.037**
57.	**Podgorje**	Šentjernej	**41.486.481**
58.	**C & G**	Ljubljana	**41.465.749**
59.	**Intra Lighting**	Šempeter pri Gorici	**41.097.871**
60.	**Grafist**	Koper - Capodistria	**40.375.872**





SLEMENŠEK

SLEMENŠEK, gradbeno podjetje d.o.o.
Dobja vas 190 a,
2390 Ravne na Koroškem

E: info@slemensek.si
T: 02 82 16 300

GRADNJA & DOM: 100 NAJVEČJIH PO PRODAJI

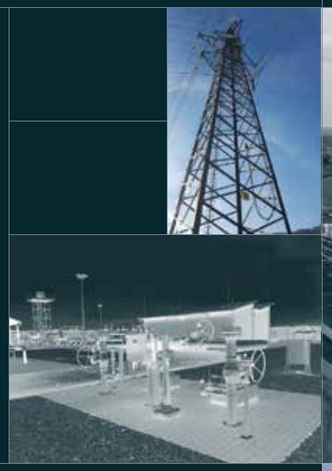
Uvrst.	Podjetje	Kraj	Prodaja 2025
61.	**Rutar marketing**	Ljubljana	**39.636.701**
62.	**Intech Group**	Sežana	**39.087.329**
63.	**Alpod**	Cerknica	**38.172.735**
64.	**SGP Graditelj**	Kamnik	**36.969.021**
65.	**Obnova trgovina**	Ljubljana	**36.882.072**
66.	**Euromarkt Center**	Ljubljana	**36.537.989**
67.	**Willy Stadler**	Leskovec pri Krškem	**36.460.867**
68.	**Godina**	Hrpelje	**36.208.144**
69.	**Stilles**	Sevnica	**36.193.648**
70.	**Unitimber**	Koper - Capodistria	**36.038.045**
71.	**KPL**	Ljubljana	**35.618.394**
72.	**EHO**	Žalec	**34.461.633**
73.	**Wienerberger**	Križevci pri Ljutom.	**33.691.954**
74.	**Rezona**	Ljubljana	**33.653.485**
75.	**Tegometall**	Šentjur	**32.599.392**
76.	**AJM okna-vrata-senčila**	Kozjak nad Pesnico	**31.973.077**
77.	**SBS Trgovina**	Škofljica	**31.509.875**
78.	**LIS Anker Si**	Ljubljana	**30.951.113**
79.	**ZL Living**	Ljubljana	**30.331.878**
80.	**Kograd Igem**	Šentjanž pri Drav.	**30.182.616**

Uvrst.	Podjetje	Kraj	Prodaja 2025
81.	**Teleg-M**	Ljubljana - Črnuče	**29.729.174**
82.	**Kalcer**	Trzin	**29.635.141**
83.	**Lesoprodukt**	Celje	**29.454.688**
84.	**Brilosa Topniška**	Ljubljana	**29.443.699**
85.	**Lumar inženiring**	Maribor	**29.376.830**
86.	**Prenova - Gradbenik**	Ljubljana - Šentvid	**28.388.865**
87.	**Oben-Auf**	Ljubljana - Črnuče	**27.698.036**
88.	**Eurolux**	Ljubljana	**27.656.413**
89.	**Dom Trade**	Žabnica	**27.598.747**
90.	**Ensol 360 Inž. in proizvodnja**	Izola - Isola	**27.296.970**
91.	**Vodmat**	Ljubljana	**27.262.131**
92.	**Novomont**	Novo mesto	**27.228.121**
93.	**Remont NG**	Žalec	**26.854.700**
94.	**Ilmest**	Nova Gorica	**26.757.843**
95.	**Polje**	Buče	**26.740.878**
96.	**Kolektor Sisteh**	Ljubljana - Črnuče	**25.991.307**
97.	**RGP**	Velenje	**25.957.945**
98.	**Parmova**	Velenje	**25.787.097**
99.	**Slovenijales trgovina**	Ljubljana	**25.634.243**
100.	**Lip Bled**	Bled	**25.559.188**

Vir podatkov: AJPES, letna poročila za leto 2024 in 2025, zneski v EUR
Pogoji: dejavnosti SKD 2025, ki jih je definiral Podjetna Slovenija
Kriterij razvrščanja: čisti prihodki od prodaje v letu 2025; **obdelava:** Podjetna Slovenija
Opomba: Po podatkih o prodaji za leto 2024 bi se na lestvico uvrstilo tudi podjetje Euroforest, vendar do 25. septembra letos še ni predložilo revidiranih podatkov za leto 2025, zaradi česar podatki tega podjetja še niso bili javni.



C&G skupina





C&G skupina, Ribarjeva ulica 38, 1000 Ljubljana

Celovite rešitve
v energetiki







www.c-g.si

Člani C&G skupine
C&G C&G d.o.o. LJUBLJANA
SIPRO INŽENIRING
elmont

GRADNJA & DOM: 100 NAJVEČJIH PO PODPANOGAH V PRODAJI

Uvrst.	Podjetje	Kraj	Prodaja 2025
	Gradbeništvo		
1.	**Kolektor cestno podjetje NG**	Nova Gorica	**300.647.656**
2.	**CGP**	Novo mesto	**297.506.013**
3.	**Pomgrad**	Murska Sobota	**168.483.204**
4.	**Strabag**	Ljubljana	**128.586.045**
5.	**Makro 5 gradnje**	Koper - Capodistria	**117.029.966**
6.	**SŽ - Želez. gradbeno podjetje**	Ljubljana	**108.339.847**
7.	**VOC Celje**	Celje	**101.094.645**
8.	**Gorenjska gradbena družba**	Kranj	**98.032.527**
9.	**GH Holding**	Ljubljana	**90.930.634**
10.	**Nivo Eko**	Celje	**75.674.484**
11.	**Remont**	Celje	**75.279.313**
12.	**GVO**	Ljubljana	**73.714.000**
13.	**Trgograd**	Litija	**61.873.465**
14.	**Cestno podjetje Ptuj**	Ptuj	**61.544.794**
15.	**Hidrotehnik**	Ljubljana	**59.443.399**
16.	**GIC Gradnje**	Rogaška Slatina	**54.196.801**
17.	**Drava VGP**	Ptuj	**45.787.116**
18.	**Komunalne gradnje**	Grosuplje	**45.673.244**
19.	**CPK**	Koper - Capodistria	**44.841.350**
20.	**Grafist**	Koper - Capodistria	**40.375.872**
21.	**SGP Graditelj**	Kamnik	**36.969.021**
22.	**Godina**	Hrpelje	**36.208.144**
23.	**KPL**	Ljubljana	**35.618.394**
24.	**Teleg-M**	Ljubljana - Črnuče	**29.729.174**
25.	**Prenova - Gradbenik**	Ljubljana - Šentvid	**28.388.865**
26.	**Remont NG**	Žalec	**26.854.700**
27.	**RGP**	Velenje	**25.957.945**
28.	**Parmova**	Velenje	**25.787.097**

Uvrst.	Podjetje	Kraj	Prodaja 2025
	Gradbeni inženiring, upravljanje & organizacija projektov		
1.	**SŽ - Infrastruktura**	Ljubljana	**275.962.618**
2.	**Riko**	Ljubljana	**246.227.296**
3.	**Kolektor Koling**	Idrija	**221.311.206**
4.	**VG5**	Ljubljana	**112.452.839**
5.	**Kolektor Igin**	Ljubljana - Črnuče	**108.983.299**
6.	**IMP Promont**	Ljubljana - Črnuče	**80.949.915**
7.	**Tosidos**	Ljubljana - Črnuče	**78.593.967**
8.	**CBE**	Ljubljana	**71.059.051**
9.	**Lesnina MG Oprema**	Ljubljana	**48.547.920**
10.	**Esotech**	Velenje	**43.365.047**
11.	**DRI upravljanje investicij**	Ljubljana	**43.036.899**
12.	**Izoteh**	Ljubljana - Črnuče	**42.679.252**
13.	**C & G**	Ljubljana	**41.465.749**
14.	**Intech Group**	Sežana	**39.087.329**
15.	**Euromarkt Center**	Ljubljana	**36.537.989**
16.	**EHO**	Žalec	**34.461.633**
17.	**Rezona**	Ljubljana	**33.653.485**
18.	**LIS Anker Si**	Ljubljana	**30.951.113**
19.	**ZL Living**	Ljubljana	**30.331.878**
20.	**Brilosa Topniška**	Ljubljana	**29.443.699**
21.	**Eurolux**	Ljubljana	**27.656.413**
22.	**Ensol 360 Inž. in proizvodnja**	Izola - Isola	**27.296.970**
23.	**Vodmat**	Ljubljana	**27.262.131**
24.	**Novomont**	Novo mesto	**27.228.121**
25.	**Kolektor Sisteh**	Ljubljana - Črnuče	**25.991.307**



GRAFIST

CELOVITE GRADBENE REŠITVE, KI USTVARJAJO PROSTOR ZA ŽIVLJENJE

V skoraj tridesetih letih poslovanja je Grafist uspešno izpeljal številne projekte, ki danes soustvarjajo podobo slovenske Istre. Najbolj ponosni so na težko pridobljeno zaupanje strank, ki še vedno ostaja v središču njihovega razvoja.





Podjetje Grafist je svojo pot začelo leta 1998 na področju nizkih gradenj in javne infrastrukture, kjer je pridobilo prve pomembne reference in izkušnje. Z leti je širilo področje delovanja, danes pa se loteva raznolikih projektov od komunalne in prometne infrastrukture do javnih, poslovnih in stanovanjskih objektov ter zahtevnih posegov v morskem okolju. Med njihovimi pomembnejšimi referencami so ureditev Semedelske promenade, projekti komunalne infrastrukture ter različne ureditve v Kopru, Izoli in Portorožu.

Podjetje je nenehno gnala želja po tem, da delo opravi kakovostno in svojim naročnikom predstavlja zanesljivega partnerja. Po mnenju lastnika Anteja Guberaca je prav kontinuiteta tega pristopa eden njihovih največjih dosežkov, kar se kaže v zaupanju strank tako pri kompleksnih projektih kot tudi pri vsakodnevnih odločitvah.

Z DOLGOLETNIMI IZKUŠNJAMI DO ZANESLJIVE IZVEDBE

Pomemben mejnik v razvoju podjetja je bil prehod od izvajanja posameznih gradbenih del k celovitim rešitvam. Grafist naročnikom ponuja podporo v različnih fazah projekta – od načrtovanja in organizacije do izvedbe ter poznejšega upravljanja in vzdrževanja objektov. Širina znanja, ki so jo v podjetju nabrali v skoraj tridesetih letih, jim omogoča, da se samozavestno lotijo tudi zahtevnih projektov, kjer je treba povezati različne stroke, tehnologije in interese. Kot poudarja Guberac, jim kombinacija izkušenj, strokovnosti in sposobnosti prevzemanja odgovornosti za celoten projekt prinaša pomembno konkurenčno prednost.

»Gradbeništvo je panoga, kjer se lahko stvari zelo hitro zapletejo, zato je za naročnika pomembno, da ima ob sebi partnerja, ki zna predvideti težave, se nanje pravočasno odzvati in projekt pripeljati do konca,« poudarja Guberac.

LJUDJE SO TISTI, KI GRADIJO USPEH

Čeprav so v gradbeništvu pomembni sodobna oprema, tehnologija in materiali, končni rezultat še vedno temelji predvsem na ljudeh. Zato Grafist posebno pozornost namenja razvoju zaposlenih, pridobivanju novih znanj in izkušnjam pri delu na konkretnih projektih.

»Dobrega projekta ne naredi logotip podjetja, ampak ekipa, ki ga zna izpeljati,« pravi Guberac. Podjetje si zato prizadeva ustvarjati okolje, v katerem lahko zaposleni krepijo svoje sposobnosti, prevzemajo odgovornost in se razvijajo s podjetjem, ob tem pa imajo občutek, da so spoštovani in podprti. To filozofijo odlično ponazarja tudi podpora, ki jo podjetje redno izkazuje lokalni nogometni ekipi.

»Šport namreč povezuje ljudi. Tako kot pri gradnji tudi pri športu rezultat ni odvisen od enega posameznika, ampak od ekipe,« še dodaja Guberac.

Promo

GRADNJA & DOM: 100 NAJVEČJIH PO PODPANOGAH V PRODAJI

Uvrst.	Podjetje	Kraj	Prodaja 2025
	Gradbena trgovina		
1.	**Merkur trgovina**	Naklo	**246.543.000**
2.	**Topdom**	Dol pri Ljubljani	**135.594.037**
3.	**LES-MMS**	Ljubljana	**129.663.346**
4.	**Bauhaus**	Ljubljana	**116.082.054**
5.	**Ikea Slovenija**	Ljubljana	**87.947.498**
6.	**OBI**	Ljubljana	**68.036.291**
7.	**JYSK Trgovina**	Brežice	**50.672.620**
8.	**Sam**	Radomlje	**50.602.970**
9.	**Holcim**	Trbovlje	**45.130.665**
10.	**Adriaforest**	Koper - Capodistria	**44.744.497**
11.	**Rutar marketing**	Ljubljana	**39.636.701**
12.	**Alpod**	Cerknica	**38.172.735**
13.	**Obnova trgovina**	Ljubljana	**36.882.072**
14.	**Unitimber**	Koper - Capodistria	**36.038.045**
15.	**SBS Trgovina**	Škofljica	**31.509.875**
16.	**Kalcer**	Trzin	**29.635.141**
17.	**Lesoprodukt**	Celje	**29.454.688**
18.	**Oben-Auf**	Ljubljana - Črnuče	**27.698.036**
19.	**Dom Trade**	Žabnica	**27.598.747**
20.	**Polje**	Buče	**26.740.878**
21.	**Slovenijales trgovina**	Ljubljana	**25.634.243**

Uvrst.	Podjetje	Kraj	Prodaja 2025
	Proizvodnja, povezana z gradnjo		
1.	**Trimo**	Trebnje	**157.119.711**
2.	**Alpacem Cement**	Deskle	**132.217.028**
3.	**Arcont**	Gornja Radgona	**106.155.495**
4.	**Inotherm**	Dolenja vas	**103.426.265**
5.	**MDM**	Ljubljana - Črnuče	**92.058.317**
6.	**Adria Dom**	Črnomelj	**61.778.040**
7.	**Juteks**	Žalec	**55.255.201**
8.	**Container**	Celje	**50.630.288**
9.	**REM**	Trebnje	**48.206.960**
10.	**Systemair**	Maribor	**47.068.043**
11.	**Preis Sevnica**	Sevnica	**46.023.354**
12.	**Kolpa**	Metlika	**44.036.551**
13.	**M Sora**	Žiri	**43.029.449**
14.	**Rhi Magnesita**	Divača	**43.026.410**
15.	**Fragmat Tim**	Laško	**42.560.037**
16.	**Podgorje**	Šentjernej	**41.486.481**
17.	**Intra Lighting**	Šempeter pri Go.	**41.097.871**
18.	**Willy Stadler**	Leskovec pri Krškem	**36.460.867**
19.	**Stilles**	Sevnica	**36.193.648**
20.	**Wienerberger**	Križevci pri Ljutom.	**33.691.954**
21.	**Tegometall**	Šentjur	**32.599.392**
22.	**AJM okna-vrata-senčila**	Kozjak nad Pesnico	**31.973.077**
23.	**Kograd Igem**	Šentjanž pri Drav.	**30.182.616**
24.	**Lumar Inženiring**	Maribor	**29.376.830**
25.	**Ilmest**	Nova Gorica	**26.757.843**
26.	**Lip Bled**	Bled	**25.559.188**

Vir podatkov: AJPES, letno poročilo za leto 2025, zneski v EUR
Pogoji: dejavnosti SKD 2025, ki jih je definirala Podjetna Slovenija
Kriterij razvrščanja: čisti prihodki od prodaje v letu 2025
Obdelava: Podjetna Slovenija
Uvrščeni na lestvico top 100 podjetij po prodaji v dejavnosti Gradnja & dom
Opomba: Po podatkih o prodaji za leto 2024 bi se na lestvico uvrstilo tudi podjetje Euroforest, vendar do 25. septembra letos še ni predložilo revidiranih podatkov za leto 2025, zaradi česar podatki tega podjetja še niso bili javni.


Črpališče


Prefabricirani jaški za revizijske niše

Zanesljiv partner tehnoloških rešitev komunalne infrastrukture (čistilne naprave, črpališča, vodohrani, cisterne za vodo in kemikalije, lovilci olja in lovilci maščob) in proizvodnje GRP izdelkov (cisterne za prestižne barke, nadzemne in prevozne cisterne, deli iz poliestra za marin program, vrata za delovne stroje) za trajnostno ozaveščene uporabnike.

AMT projekt

Okolje spreminjamo na bolje

Amt projekt inženiring d.o.o.
Alpska cesta 43, 4248 Lesce
E: info@amtprojekt.si
T: 08/200-75-57
www.amtprojekt.si

Podjetje AMT PROJEKT inženiring odlikujejo številne prednosti:

- znanje in dolgoletne izkušnje,
- dolgoročnost sodelovanja s kupci (GRP program),
- delovno vzdušje in spoštljivi medsebojni odnosi,
- vzpostavljen sistem vodenja kakovosti ISO 9001 in 14001,
- pozitivni okoljski učinki (komunalni program),
- redna usposabljanja za varno delo,
- obvladovanje tehnologij in
- ugled lastnih blagovnih znamk (komunalni program).

2025 Platinasta odličnost

BUSINESS EXCELLENT SME
SMALL & MEDIUM ENTERPRISES
GOSPODARSKA ZBORNICA SLOVENIJE
Powered by Coface


Čistilna naprava za tehnološko vodo

gitriK
GRADBENA ODLIČNOST

ZAHTEVNA IN UČINKOVITA GRADNJA ODVODNIKA V NOVI GORICI

Odvodnik v Sočo je primer sodobnega inženirstva, pri katerem se velike tehnične zahteve srečajo z omejitvami urbanega prostora. Glavni izvajalec projekta je podjetje GITRI d. o. o. Mikrotuneliranje, ki je ključni del gradnje, pa v partnerstvu izvaja podjetje Vilkograd, d. o. o.







Projekt odvodnika v Sočo je pomemben infrastrukturni poseg za izboljšanje odvajanja padavinskih voda in povečanje poplavne varnosti Nove Gorice. Posebnost **projekta je izvedba podzemnega cevovoda velikega premera** po trasi, ki poteka skozi gosto pozidano urbano območje. Predvideni sta gradnji približno 1.600 metrov glavnega odvodnika premera DN 2400 in 600 metrov manjšega odvodnika premera DN 1500.

Manjši posegi s pomočjo mikrotuneliranja

Opisana kombinacija dolžine, velikih premerov in zahtevnih razmer na površini predstavlja pomemben izvedbeni izziv. Mikrotuneliranje omogoča gradnjo med vnaprej pripravljenimi gradbenimi jamami z **bistveno manjšimi posegi v prometne površine in obstoječo infrastrukturo** kot pri klasičnem odprtem izkopu.
Tehnologija zahteva natančno vodenje vrtalne glave, nadzor potisnih sil in usklajeno delovanje vrtalne opreme, sistema za odstranjevanje izkopanega materiala in procesne opreme. Pomembni so tudi stabilnost gradbenih jam, poznavanje geoloških razmer in pravočasno odzivanje na dogajanje v podzemlju. Pri dolgih odsekih z velikimi premeri namreč uspeh ni odvisen le od zmogljivosti strojev, temveč od celovite priprave in usklajenosti vseh procesov.

V omenjenem projektu GITRI, d. o. o. kot glavni izvajalec skrbi za organizacijo in koordinacijo izvedbe projekta, medtem ko specializirano podjetje Vilkograd, d. o. o. izvaja mikrotuneliranje. Takšna razdelitev odgovornosti poudarja pomen sodelovanja med glavnim izvajalcem in specialisti za posamezne tehnološko zahtevne faze.

Tehnologija, organizacija in inženirsko znanje z roko v roki

Odvodnik v Sočo ni le gradnja nove infrastrukture, temveč tudi primer zahtevnega povezovanja tehnologije, organizacije in praktičnega inženirskega znanja. Prav sposobnost, da se projektna rešitev uspešno prenese v zahtevne razmere na terenu, je ena ključnih vrednosti sodobnega gradbeništva.
Po besedah direktorja družbe GITRI, d. o. o., Darka Markovića gre za strateško pomemben projekt državnega značaja in sodi med njihove pomembnejše projekte v letih 2026 in 2027. »Menim, da nam bo njegov uspešni zaključek in reference, ki jih bomo z njim pridobili, odprl vrata za prihodnje tovrstne projekte na evropskih tleh in širše,« meni sogovornik.

Kdo je GITRI, d. o. o.?

Ljubljansko podjetje GITRI, d. o. o., ki na trgu deluje dobro desetletje, je specializirano **za gradnjo stanovanjskih, poslovnih in drugih objektov po vsej Sloveniji. Stavijo na strokovnost, profesionalnost in celovito svetovanje.** »Prepoznavni smo kot zanesljivi sogovorniki v gradbeni industriji, ki znajo sprejeti ustrezne finančne odločitve. Naša uspešnost je podkrepljena s prisotnostjo lastne ekipe kvalificiranih sodelavcev, ki sledi sodobnim razvojnim trendom v gradbeništvu. Skupaj gradimo prihodnost, kjer se združujejo kakovost, estetika in funkcionalnost,« poudarjajo.

Promo

GRADNJA & DOM: TOP 100 MSP

Uvrst.	Podjetje	Kraj	EBITDA
1.	**VGP Drava Ptuj**	Ptuj	**8.866.227**
2.	**Izoteh**	Ljubljana - Črnuče	**7.447.054**
3.	**Vitanest**	Nova Gorica	**6.526.546**
4.	**EHO**	Žalec	**5.511.316**
5.	**SGP Graditelj**	Kamnik	**4.897.989**
6.	**Ringer**	Kranj	**4.811.481**
7.	**NGN Eko**	Celje	**4.181.669**
8.	**Tosidos**	Ljubljana - Črnuče	**3.696.199**
9.	**RGP**	Velenje	**3.674.734**
10.	**Biomasa**	Luče	**3.427.116**
11.	**Elcom**	Ljubljana	**3.396.120**
12.	**Slemenšek**	Ravne na Koroš.	**3.368.142**
13.	**Andrejc**	Šoštanj	**3.325.471**
14.	**Flycom Technologies**	Ljubljana - Šentvid	**2.883.620**
15.	**Komunalne gradnje**	Grosuplje	**2.861.436**
16.	**Novomont**	Novo mesto	**2.858.176**
17.	**Makro 5 gradnje**	Koper - Capodistria	**2.847.226**
18.	**Remont**	Celje	**2.781.797**
19.	**AGM Starešinič**	Vinica	**2.658.233**
20.	**Lumar IG**	Maribor	**2.636.016**
21.	**Energomont**	Ljubljana - Črnuče	**2.605.726**
22.	**A Monting**	Kranjska Gora	**2.511.940**
23.	**Teleg-M**	Ljubljana - Črnuče	**2.484.652**
24.	**Klančar žerjavi**	Sežana	**2.474.609**
25.	**TGH**	Črnomelj	**2.421.073**
26.	**IPI**	Rogaška Slatina	**2.406.964**
27.	**Zarja elektronika**	Kamnik	**2.387.537**
28.	**Rekon**	Grosuplje	**2.385.580**
29.	**Simes**	Teharje	**2.358.272**
30.	**Tegrad**	Ljubljana	**2.313.824**
31.	**SGP Pokeržnik**	Dravograd	**2.285.185**
32.	**Lesnina MG oprema**	Ljubljana	**2.229.877**
33.	**Pavčnik**	Dol pri Hrastniku	**2.152.247**
34.	**GP Brlec**	Nazarje	**2.096.530**
35.	**Žarn**	Leskovec pri Krškem	**2.068.452**
36.	**Dvig**	Vrhnika	**2.054.186**
37.	**Eurolux**	Ljubljana	**2.053.042**
38.	**Šušteršič**	Logatec	**1.966.256**
39.	**N&N**	Sv. Trojica v Slov. g.	**1.871.495**
40.	**Škerjanc Shop**	Materija	**1.842.335**

GRADNJA & DOM: TOP 100 MSP

Uvrst.	Podjetje	Kraj	EBITDA
41.	**Domplan**	Kranj	**1.818.123**
42.	**Žiher**	Gorišnica	**1.797.947**
43.	**CMC Group**	Logatec	**1.797.946**
44.	**Sprinkler sistemi Cuder**	Tolmin	**1.787.580**
45.	**Hidrokop**	Murska Sobota	**1.766.929**
46.	**Reflex Gornja Radgona**	Gornja Radgona	**1.748.941**
47.	**IBE**	Ljubljana	**1.627.411**
48.	**Elmont Bled**	Zgornje Gorje	**1.602.389**
49.	**Prenova - Gradbenik**	Ljubljana - Šentvid	**1.591.918**
50.	**Amonikaden**	Maribor	**1.563.339**
51.	**Mediogradnja inženiring**	Ljubljana	**1.535.787**
52.	**Gradbeništvo Gotovnik**	Slovenj Gradec	**1.529.778**
53.	**Pangra**	Dragatuš	**1.495.932**
54.	**Vilkograd**	Šentjur	**1.474.101**
55.	**Santosa**	Ljubljana	**1.437.763**
56.	**Hörmann Slovenija**	Petrovče	**1.423.458**
57.	**I-Vent**	Ljubljana	**1.411.992**
58.	**Breza**	Podbrezje	**1.402.269**
59.	**Gradbeni materiali**	Črna na Koroškem	**1.398.187**
60.	**Gerčer**	Laško	**1.397.984**
61.	**Profi T.I.M.**	Velika Pirešica	**1.363.764**
62.	**Tehrol**	Komenda	**1.357.928**
63.	**Schwarzmann**	Polhov Gradec	**1.347.175**
64.	**Telma Trade**	Trzin	**1.343.843**
65.	**KG-Eko**	Šmarje - Sap	**1.339.178**
66.	**Alpacem Beton**	Dekani	**1.337.484**
67.	**Hermes Gp**	Ptuj	**1.334.777**
68.	**Resal**	Vače	**1.334.433**
69.	**Remos Novo mesto**	Novo mesto	**1.332.016**
70.	**Geoinvest**	Ljubljana	**1.329.871**
71.	**Lip Bohinj**	Bohinjska Bistrica	**1.326.594**
72.	**Stoja Trade**	Ljubljana	**1.321.973**
73.	**Dolenc**	Škofja Loka	**1.302.852**
74.	**Profiles**	Razdrto	**1.284.177**
75.	**Sikla**	Črenšovci	**1.281.206**
76.	**Minis**	Velika Pirešica	**1.271.108**
77.	**Tenzor**	Ptuj	**1.258.595**
78.	**Inštalacije Žagar**	Novo mesto	**1.256.967**
79.	**Plan-Net Solar**	Kamnik pod Krim.	**1.241.392**
80.	**IAK**	Kresnice	**1.236.772**










3 let
Vilkograd®
+386 (0)3 746 12 21
info@vilkograd.com
www.vilkograd.com
Zlateče pri Šentjurju 8A,
3230 Šentjur, Slovenija
REZ IZKOPOV
RGP
Razvoj. Gradnje. Proizvodnja.
Skupina hse


GRADNJA & DOM: TOP 100 MSP

Uvrst.	Podjetje	Kraj	EBITDA
81.	**Tegar**	Velika Pirešica	**1.229.901**
82.	**Karba MGE**	Ljutomer	**1.217.493**
83.	**Sigmanova Žalec**	Latkova vas	**1.213.128**
84.	**Gledring**	Ljubljana	**1.211.965**
85.	**Asfalt Kovač**	Planina pri Sevnici	**1.204.061**
86.	**Javor opažne plošče**	Postojna	**1.197.377**
87.	**TGL**	Pristava pri Mestin.	**1.197.158**
88.	**Ferokov**	Latkova vas	**1.196.923**
89.	**Rihter**	Ljubno ob Savinji	**1.191.852**
90.	**Kograd Igem**	Šentjanž pri Drav.	**1.191.779**
91.	**SH Global**	Maribor	**1.180.715**
92.	**Kaskader**	Spodnja Kanomlja	**1.175.236**
93.	**VON**	Škofljica	**1.167.372**
94.	**Doors**	Bled	**1.166.498**
95.	**GML**	Ljubljana	**1.165.633**
96.	**Halo Pesek Kuselj**	Mirna	**1.155.399**
97.	**Haier Kältetechnik Austria**	Ljubljana	**1.149.916**
98.	**Mapri Proasfalt**	Ljubljana	**1.146.463**
99.	**Pantal**	Šempeter pri Go.	**1.128.866**
100.	**Tigrad**	Logatec	**1.123.127**

Vir: AJPES, Poslovni register Slovenije, stanje 20. 5. 2026 in letna poročila o poslovanju za leto 2025; zneski bilančnih postavk v EUR
Obdelava: Podjetna Slovenija

Merila so naslednja:
1. uvrščena podjetja morajo izpolnjevati absolutno merilo (a) in 3 od 4 drugih kriterijev (b) - o merilih več spodaj
2. dodatno smo izločili še nekatera podjetja, ki že sodijo med velika podjetja, tako da so ostala le mala in srednja podjetja

5 osnovnih kriterijev (vsi podatki za leto 2025):
a. absolutni kriterij:
   - vsaj 10 in največ 250 zaposlenih (to merilo morajo izpolnjevati vsa podjetja na lestvici)
b. drugi kriteriji (podjetja na lestvici morajo izpolnjevati vsaj 3 od teh 4 meril):
   - obseg prodaje: več kot 1 mio do 50 mio €
   - sredstva: več kot 2 mio do 43 mio €
   - donos na kapital: vsaj 10 %
   - delež dolga v financiranju: manj kot 70 %
c. merilo razporeditve na lestvici:
   - EBITDA

Uvrščeni med top 500 MSP



HIDROKOP
gradbeništvo, prevozi in posredništvo d.o.o.

www.hidrokop.si

MIT ALI RESNICA?

ZERO

MIT
Material z manjšim ogljičnim odtisom je vedno boljša izbira.

RESNICA
Manjši ogljični odtis še ne pomeni bolj trajnostne izbire. Pomembni so tudi drugi okoljski vplivi, funkcionalne lastnosti in življenjska doba. Materiale presojamo glede na njihovo funkcijo in vplive skozi celoten življenjski cikel.



MIT
Pametna stavba je tudi trajnostna.

RESNICA
Tehnologija sama po sebi ne zagotavlja trajnosti. Njena prava vrednost je v podatkih, ki omogočajo optimizacijo porabe energije in virov ter dokazovanje dejanskih prihrankov.



MIT
Če je rešitev "zelena" in ima certifikat, je trajnostna.

RESNICA
Certifikat je pomemben okvir, ne pa samodejno dokaz dejanskih učinkov. Trajnost dokazujemo z merljivimi rezultati, jasno metodologijo in neodvisno preverljivimi podatki.



TRAJNOST SE NE RAZGLAŠA.
DOKAZUJE SE.

Od besed k podatkom. Od odločitev k merljivim učinkom.

VEČ PODATKOV. MANJ PREDPOSTAVK.

www.gzero.si

GRADNJA & DOM: TOP 100 MSP PO PODPANOGAH

Uvrst.	Podjetje	Kraj	EBITDA
	Gradbeništvo		
1.	**VGP Drava Ptuj**	Ptuj	**8.866.227**
2.	**SGP Graditelj**	Kamnik	**4.897.989**
3.	**NGN Eko**	Celje	**4.181.669**
4.	**RGP**	Velenje	**3.674.734**
5.	**Slemenšek**	Ravne na Koroškem	**3.368.142**
6.	**Komunalne gradnje**	Grosuplje	**2.861.436**
7.	**Makro 5 gradnje**	Koper - Capodistria	**2.847.226**
8.	**Remont**	Celje	**2.781.797**
9.	**Teleg-M**	Ljubljana - Črnuče	**2.484.652**
10.	**TGH**	Črnomelj	**2.421.073**
11.	**IPI**	Rogaška Slatina	**2.406.964**
12.	**SGP Pokeržnik**	Dravograd	**2.285.185**
13.	**Pavčnik**	Dol pri Hrastniku	**2.152.247**
14.	**GP Brlec**	Nazarje	**2.096.530**
15.	**Žiher**	Gorišnica	**1.797.947**
16.	**Hidrokop**	Murska Sobota	**1.766.929**
17.	**Prenova - Gradbenik**	Ljubljana - Šentvid	**1.591.918**
18.	**Mediogradnja inženiring**	Ljubljana	**1.535.787**
19.	**Vilkograd**	Šentjur	**1.474.101**
20.	**Hermes GP**	Ptuj	**1.334.777**
21.	**Resal**	Vače	**1.334.433**
22.	**Dolenc**	Škofja Loka	**1.302.852**
23.	**Asfalt Kovač**	Planina pri Sevnici	**1.204.061**
24.	**GML**	Ljubljana	**1.165.633**
25.	**Mapri Proasfalt**	Ljubljana	**1.146.463**
	Specializirana gradbena dela		
1.	**Biomasa**	Luče	**3.427.116**
2.	**Elcom**	Ljubljana	**3.396.120**
3.	**Andrejc**	Šoštanj	**3.325.471**
4.	**Novomont**	Novo mesto	**2.858.176**
5.	**AGM Starešinič**	Vinica	**2.658.233**
6.	**Energomont**	Ljubljana - Črnuče	**2.605.726**
7.	**A Monting**	Kranjska Gora	**2.511.940**
8.	**Zarja elektronika**	Kamnik	**2.387.537**
9.	**Simes**	Teharje	**2.358.272**
10.	**Tegrad**	Ljubljana	**2.313.824**
11.	**Žarn**	Leskovec pri Kršk.	**2.068.452**
12.	**Dvig**	Vrhnika	**2.054.186**
13.	**Eurolux**	Ljubljana	**2.053.042**
14.	**Šušteršič**	Logatec	**1.966.256**
15.	**Sprinkler sistemi Cuder**	Tolmin	**1.787.580**
16.	**Reflex Gornja Radgona**	Gornja Radgona	**1.748.941**
17.	**Elmont Bled**	Zgornje Gorje	**1.602.389**
18.	**Amonikaden**	Maribor	**1.563.339**
19.	**Gradbeništvo Gotovnik**	Slovenj Gradec	**1.529.778**
20.	**Pangra**	Dragatuš	**1.495.932**
21.	**Santosa**	Ljubljana	**1.437.763**
22.	**Hörmann Slovenija**	Petrovče	**1.423.458**
23.	**I-Vent**	Ljubljana	**1.411.992**
24.	**Gerčer**	Laško	**1.397.984**
25.	**Tehrol**	Komenda	**1.357.928**
26.	**Kg-Eko**	Šmarje - Sap	**1.339.178**
27.	**Geoinvest**	Ljubljana	**1.329.871**
28.	**Tenzor**	Ptuj	**1.258.595**
29.	**Inštalacije Žagar**	Novo mesto	**1.256.967**
30.	**Plan-Net Solar**	Kamnik pod Krim.	**1.241.392**
31.	**Tegar**	Velika Pirešica	**1.229.901**
32.	**Karba Mge**	Ljutomer	**1.217.493**
33.	**Sigmanova Žalec**	Latkova vas	**1.213.128**
34.	**TGL**	Pristava pri Mestin.	**1.197.158**
35.	**Kaskader**	Spodnja Kanomlja	**1.175.236**
36.	**Halo Pesek Kuselj**	Mirna	**1.155.399**
37.	**Haier Kältetechnik Austria**	Ljubljana	**1.149.916**
38.	**Tigrad**	Logatec	**1.123.127**

Geoportal
• predori in veliki podzemni prostori
• geotehniške konstrukcije
• geologija in geotehnika
• luške konstrukcije
• gradbene jame
• sanacija plazov
• visoke gradnje
• deponije
• izdelava energetskih izkaznic
• zastopstvo za programsko opremo GEO5 (FINE Ltd.)
Premikamo meje, ustvarjamo poti
projektiranje - svetovanje - inženiring - nadzor



GRADNJA & DOM: TOP 100 MSP PO PODPANOGAH

Uvrst.	Podjetje	Kraj	EBITDA
	Pridobivanje gramoza, peska in gline		
1.	**Gradbeni materiali**	Črna na Koroškem	**1.398.187**
	Proizvodnja cementa, mavca, apna in betona		
1.	**Alpacem Beton**	Dekani	**1.337.484**
2.	**IAK**	Kresnice	**1.236.772**
3.	**Kograd IGEM**	Šentjanž pri Drav.	**1.191.779**
	Proizvodnja lesnih izdelkov za gradnjo		
1.	**LIP Bohinj**	Bohinjska Bistrica	**1.326.594**
2.	**Profiles**	Razdrto	**1.284.177**
3.	**Javor Opažne plošče**	Postojna	**1.197.377**
4.	**DOORS**	Bled	**1.166.498**
	Proizvodnja pohištva		
1.	**N&N**	Sv. Trojica v Slov. g.	**1.871.495**
	Proizvodnja kovinskih konstrukcij		
1.	**Schwarzmann**	Polhov Gradec	**1.347.175**
2.	**Remos Novo mesto**	Novo mesto	**1.332.016**
3.	**Minis**	Velika Pirešica	**1.271.108**
	Montažne hiše		
1.	**Lumar IG**	Maribor	**2.636.016**
2.	**Rihter**	Ljubno ob Savinji	**1.191.852**

Vir: AJPES, Poslovni register Slovenije, stanje 20. 5. 2026 in letna poročila o poslovanju za leto 2025; zneski bilančnih postavk v EUR
Obdelava: Podjetna Slovenija


Specializirani strokovnjak za gradbene storitve
RAFAEL
Gradimo zanesljivo.
Od leta 1992.
• sanacije plazov
• železniške in cestne gradnje
• premostitvene objekte
• hidrogradnje
• geotehnična sidra

GRADNJA & DOM: TOP 100 MSP PO PODPANOGAH

Uvrst.	Podjetje	Kraj	EBITDA
	Gradbena & pohištvena trgovina		
1.	**Vitanest**	Nova Gorica	**6.526.546**
2.	**Škerjanc Shop**	Materija	**1.842.335**
3.	**Breza**	Podbrezje	**1.402.269**
4.	**Telma Trade**	Trzin	**1.343.843**
5.	**Sikla**	Črenšovci	**1.281.206**
6.	**VON**	Škofljica	**1.167.372**
7.	**PANTAL**	Šempeter pri Go.	**1.128.866**
	Poslovanje z nepremičninami		
1.	**PROFI t.i.m.**	Velika Pirešica	**1.363.764**
2.	**Stoja Trade**	Ljubljana	**1.321.973**
3.	**SH Global**	Maribor	**1.180.715**

Uvrst.	Podjetje	Kraj	EBITDA
	Arhitekturna & inženirska dejavnost		
1.	**Izoteh**	Ljubljana - Črnuče	**7.447.054**
2.	**EHO**	Žalec	**5.511.316**
3.	**Tosidos**	Ljubljana - Črnuče	**3.696.199**
4.	**Flycom Technologies**	Ljubljana - Šentvid	**2.883.620**
5.	**Rekon**	Grosuplje	**2.385.580**
6.	**Lesnina MG Oprema**	Ljubljana	**2.229.877**
7.	**Domplan**	Kranj	**1.818.123**
8.	**CMC Group**	Logatec	**1.797.946**
9.	**IBE**	Ljubljana	**1.627.411**
	Najem gradbenih strojev & opreme		
1.	**Ringer**	Kranj	**4.811.481**
2.	**Klančar žerjavi**	Sežana	**2.474.609**
3.	**Ferokov**	Latkova vas	**1.196.923**



Za vsakim brezskrbnim nasmehom stoji 1545 zanesljivih ETI-jevih ljudi.

Preklopi na varno prihodnost

etigroup
www.etigroup.eu

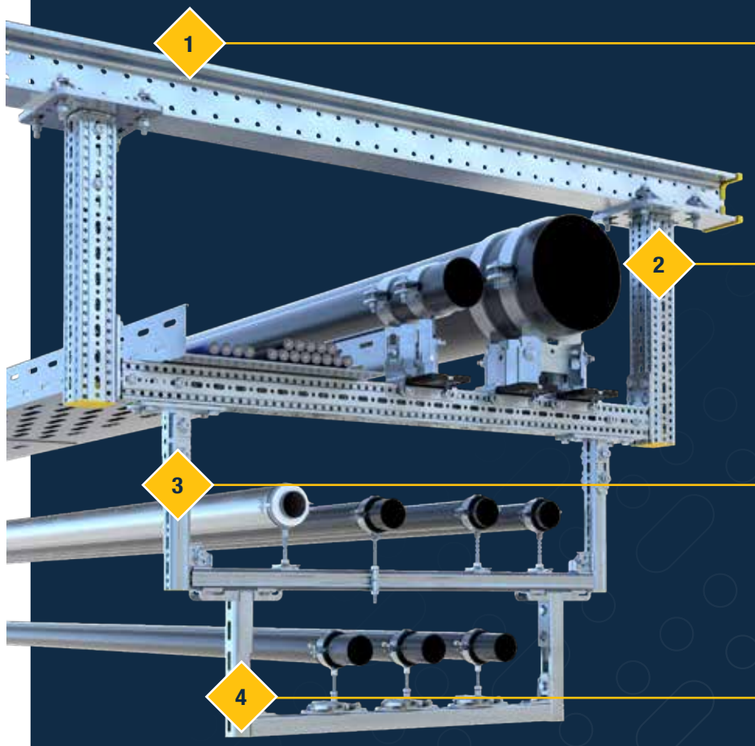
ETI s svojimi inovativnimi izdelki in rešitvami omogoča varno uporabo sodobnega električnega omrežja milijonom ljudi po vsem svetu. Naše varovalke in zaščitna stikala varujejo domove in tovarne, fotovoltaične elektrarne in električne avtomobile. V ETI-ju prispevamo svoj delež k varni, trajnostni in zeleni prihodnosti.

ETI

sikla

MODULAR STEELWORK SOLUTIONS.

Modular Steelwork Solutions pomeni modularno družino sistemov Sikla in predstavlja medsistemsko filozofijo, pri kateri se vse komponente Sikla povsem prekrivajo. Združujemo štiri montažne sisteme – siConnect, siMetrix, siFramo in siMotec v eni platformi: Vsi sistemi so povsem združljivi in skupaj tvorijo celovit modularni sistem za inženiring stavbnih sistemov in gradnjo obratov.



siMotec

Težki nosilni sistemi za rafinerije in gradnje elektrarn.

siFramo

Tridimenzionalni, modularni nosilni sistem za visoke obremenitve.

siMetrix

Tridimenzionalni, prilagodljivi nosilni sistem za lahke do srednje težke obremenitve.

siConnect

Modularni sistem tirnic za lahke do srednje težke obremenitve.

STOPITE V STIK Z NAMI!

Sikla d.o.o.
Prekmurske čete 99
9232 Črenšovci
00386 (0)2 573 58 62
info.si@sikla.com
www.sikla.si



»Na Gorenjskem je bistveno manj novogradenj kot v drugih delih Slovenije. Primanjkuje komunalno opremljenih in stavbnih zemljišč. Regija je zelo privlačna.«

»MISLIM, DA JE KAR PRECEJ NEPREMIČNIN PRAZNIH.«

- Zakaj gredo potem cene v nebo, zlasti na Gorenjskem?
- Ali smo zreli za stanovanja po vzoru Basla, kjer si kuhinjo deli več družin?
- Zakaj ni dobro, da se preveč stanovanj z javnim denarjem gradi na eminentnih lokacijah?

Goran Novković
Foto: Barbara Reya

Izzivi na stanovanjskem področju so v Sloveniji vsak dan večji. Kako naj ob rasti cen nepremičnin mladi pridejo so lastnega doma? Kakšni so novi modeli gradnje v prihodnje? Kaj se lahko naučimo od bivanjskih modelov v tujini?

To so samo tri do mnogih vprašanj, na katera zna odgovoriti Simon Jan, direktor družbe Tosidos.

Zakaj so cene stanovanj v Sloveniji v zadnjih letih tako močno zrasle, posebej na Gorenjskem?

Po veliki krizi, ki se je začela 2008, pa vse do časa pred dvema oziroma tremi leti se je potreba po stanovanjih izjemno povečala, hkrati pa se jih od takrat naprej ni gradilo dovolj. Preprosto povedano: nismo zgradili dovolj stanovanj.

Zemljišča so se začela dražiti. Svoje so dodale tudi globalne razmere in vojne, ki so vplivale na cene betona, armature in drugih materialov. Ko rastejo cene zemljišč, inflacija in stroški materialov, se vse prelije v končno ceno stanovanj. Povpraševanje je izjemno, to pa cene še dodatno dviguje.

Zakaj so še posebej zrasle cene na Gorenjskem?

Na Gorenjskem je bistveno manj novogradenj kot v drugih delih Slovenije. Primanjkuje komunalno opremljenih in stavbnih zemljišč. Regija je privlačna. Veliko je sončnih dni, infrastruktura je dobra. Šole, vrtci in bolnišnice so v bližini stanovanj.

Avtocesta je manj obremenjena kot na Štajerskem ali Primorskem. Radovljica in okolica sta ta hip še posebej zanimivi lokaciji, ker sta izjemno sončni.

Pogosto slišimo, da mladi težko pridejo do prvega stanovanja. Kaj bi morali storiti v Sloveniji, da bi lažje in prej prišli do prvega stanovanja? Zdaj se to zdi kot nemogoča misija.

Po naših izkušnjah to ni tako nemogoče. Veliko mladih kupuje stanovanja. Tudi mi razvijamo stanovanja za mlade in imamo sorazmerno veliko mladih kupcev. Banke trenutno zelo dobro finančno podpirajo nakupe stanovanj in tudi razvoj nepremičnin.

Stanovanjski sklad bi lahko naredil več, a razvoj velikih zemljišč – na primer za 500 stanovanj – je izjemno zahteven. Manjša stanovanja so kljub višji ceni kvadrata še vedno cenovno dosegljiva. Tam, kjer jih gradijo, so cene za nekatere mlade kljub vsemu dostopne.

Kaj bi lahko naredile lokalne skupnosti in država, da bi bile cene za mlade dostopnejše?

Občine same ne zmorejo, zato mora država prevzeti strateško vlogo za gradnjo dostopnih stanovanj, okrepiti stanovanjski sklad ter gradnjo usmeriti tudi na manj eminentne, cenovno dostopnejše lokacije.

»Veliko mladih kupuje stanovanja. Tudi mi razvijamo stanovanja za mlade in imamo sorazmerno veliko mladih kupcev.«



»Misliti moramo na demografijo: potrebovali bomo oskrbovana stanovanja in domove za starejše.«

Pri tem morajo sodelovati lokalne skupnosti, zaposlovalci, načrtovalci, investitorji in državne službe, kot so zavodi za varstvo kulturne dediščine, komunalna podjetja in elektrodistributerji. Tudi tuje prakse kažejo, da je takšno povezovanje ključno za več dostopnih stanovanj.

Bi lahko v Sloveniji gradili hitreje s sodobnimi tehnikami gradnje in tudi tako povečali ponudbo?

Da. Tudi sami smo se usmerili v leseno gradnjo in modularne kopalnice. Smo lastniki podjetja BathBox, ki proizvaja modularne kopalnice v Celju.

Modularna gradnja skrajšuje čas ter zmanjšuje stroške obresti in dela ter odvisnost gradnje od vremena. Kakovost je boljša, hkrati pa je na trgu velik izziv dobiti dovolj delavcev za betoniranje, keramiko in tako naprej. Včasih potrebujemo 50 keramičarjev za velik gradbeni projekt tudi julija …

Jih je mogoče dobiti?

Zelo težko.

»Okrepiti je treba stanovanjski sklad in gradnjo usmeriti tudi na manj eminentne, cenovno dostopnejše lokacije.«

Kje pa jih dobite?

Hja, niso Slovenci …

Gradbenih delavcev je premalo. Kako na to vplivajo trenutni vladni ukrepi glede tujih delavcev?

Zagotovo ne preveč pozitivno. Vsega ne bomo mogli narediti montažno, zato bo pomanjkanje delavcev ostalo izziv.

Ali potrebujemo nove modele bivanja – mikrostanovanja, »co-living«, skupnostne rešitve?

Absolutno. Po Evropi smo si ogledali številne primere: v Baslu, na Dunaju, v Münchnu, tudi v Šanghaju. Našli smo nekaj primerov zanimivih stanovanjskih skupnosti.

V Baslu smo v soseski 30 blokov videli stanovanja, kjer živi 12 družin. Vsaka ima svojo spalnico in kopalnico, 13-metrska kuhinja pa je skupna. V objektu z 80 takšnimi stanovanji se je v 15 letih zamenjal le en najemnik. Ljudje so izjemno zadovoljni.

Bi lahko kaj takšnega gradili v Sloveniji? Zdi se, da to ni blizu slovenski miselnosti …

To je privlačno, toda kupci pri nas še ne zaupajo trendom deljenja skupnih prostorov, kot smo jih videli v kulturno raznolikem Baslu, kjer so bivali stanovalci od Švicarjev do Turkov. A ti trendi počasi









V Baslu smo videli stanovanja, kjer živi 12 družin. Vsaka ima svojo spalnico in kopalnico, kuhinja pa je skupna. V objektu z 80 stanovanji se je v 15 letih zamenjal le en najemnik.«

prihajajo tudi v Slovenijo. Vprašanje je, kdo in kako uspešno jih bo predstavil našim kupcem.

Zakaj so takšni modeli lahko primerni za bivanje?

Ljudje se družijo, si delijo prostore, organizirajo rojstne dneve, imajo skupne strešne vrtove. Otroci so bolj socializirani, starši si pomagajo pri logistiki.

Na Dunaju imajo manjša stanovanja, a ogromno servisnih prostorov: kolesarnice, prostore za otroške vozičke, skupne delavnice, pralnice. Tako lahko družina živi v prostoru, velikem 50 m², vsi drugi prostori v objektu pa so skupni.

Če so v objektu zagotovljeni skupni servisni prostori, človeku ni treba kupiti 100 kvadratnih metov velikega stanovanja. Poleg tega si stanovalci lahko pomagajo, ko gredo po otroke v vrtec ali šolo. Danes je težko vsak dan iti po otroke ob 13. ali 14. uri.

Ko otroci odidejo od doma, pa imajo v starosti stanovalci povsem dovolj prostora zase. Ta filozofija je zelo ekonomična.

Je umeščanje v prostor v Sloveniji bolj podobno birokratskemu labirintu ali popolnemu kaosu?

V zadnjih 20 do 30 letih smo ustvarili izjemno zapleten sistem. Do zgrajene večje soseske je pot dolga in birokratsko zahtevna. Če kdo želi uvajati nove modele bivanja in spreminjati razmišljanje o večstanovanjskih skupnostih, pa je še težje.

Kakšne rešitve vidite, da bi takšne razmere izboljšali?

Pogledati bi morali čez mejo, posnemati dobre prakse in jih prilagoditi. Tudi sami poskušamo v projekte vključevati skupne prostore, strešne terase, družabne površine. To obogati druženje sostanovalcev.

A investitorji sami ne moremo spremeniti sistema. Če bo nekaj investitorjev med nami naredilo vse v tej smeri, bo kakšen projekt zagotovo zelo zanimiv za takšno bivanje. Ampak na splošno ne bo večjega vpliva na spremembo gradnje stanovanj.

Je Slovenija potem sploh prijazna do vlagateljev v stanovanjsko gradnjo?

Ni neprijazna, a posel je izjemno kompleksen. Ima določene zakonitosti in je interdisciplinaren. Treba je poznati socialne, gradbene, pravne zakonitosti in postopke. Marsikdo se zaplete, ker tega ne zna. Mi hitro dobimo gradbeno dovoljenje, ker vemo, kaj delamo.

Upravne enote so največkrat na tapeti javnosti, ko gre za postopke. Toda ali so upravne enote res največja ovira?

Ne. Glavni problem je kompleksnost postopkov in veliko število mnenj z različnih področij. Nekateri organi delujejo dobro, drugi pa imajo res premalo kadra.

Imamo novo vlado. Bi država lahko bolje sodelovala z zasebnim sektorjem, da bi pospešila gradnjo?

Da. Prek GZS ali drugih kanalov bi se lahko vzpostavil dialog, ki bi pripomogel k pospešitvi postopkov.

Ko sem bil še na GZS in SBC – Klubu slovenskih podjetnikov, smo predlagali davčne olajšave za podjetja, ki bi gradila stanovanja za zaposlene. Kaj menite o tem?

To je smiselno. Mi zaposlenim že zdaj ponujamo ugodnejše cene – nekakšno interno subvencijo. Če bi država dodala še svoje, bi bilo to odlično.

Drugo, kar bi država lahko storila, so spremembe Zakona o varstvu kupcev stanovanj. Ta investitorjem nalaga veliko finančnih obveznosti, bančne garancije in podobno. Kupci so zelo zaščiteni, kar je dobro, a postopkov to ne poenostavlja.

Ta zakon je nastal zaradi afere Zbiljski gaj pred dolgimi leti. Afera je bila res škodljiva, saj je veliko kupcev ostalo brez denarja. Vendar posledično vzpostavljen sistem danes precej duši investitorje in tudi izvajalce, gradnjo pa draži.

Ali slovenske občine in župani razumejo, kako pomembna je stanovanjska problematika, ali jo še preveč podcenjujejo?

To je odvisno od posamezne lokalne skupnosti. Zelo pomembno je, kako se občina pozicionira glede svojega razvoja. Če župan in občina razumeta poslovni pogled na občino (tej je namreč ekonomsko v interesu, da več prebivalcev v kraju pusti več dohodnine in omogoča hitrejši razvoj), potem se stvari dogajajo v pravi smeri. Če je volja, se najdejo zemljišča, vzpostavi se komunalna infrastruktura in tako naprej.

Če pa občina takšnega razvoja nima v svoji agendi, je zgodba drugačna.

Ampak občine odločajo o prostorskih načrtih. So glede gradnje bolj zaviralne ali bolj pospeševalne?

Župani delujejo pospeševalno, a pogosto nimajo podpore drugih v občini. V Sloveniji nas hitro vse zmoti. Če bo nekje eno leto gradbišče, se bo takoj oglasilo 50 prebivalcev.

GMI GRADNJE MARGUČ

GMI GRADNJE MARGUČ: POL STOLETJA RAZVOJA IN NOVIH IZZIVOV

Od leta 1976, ko je Friderik Marguč z enim gradbenim strojem in veliko podjetniške vztrajnosti postavil prve temelje, je GMI Gradnje Marguč iz majhne družinske obrti zraslo v sodobno podjetje s širokim naborom gradbenih storitev. Več o razvojnih korakih in načrtih podjetja nam je povedal Aleksander Marguč, direktor in sin ustanovitelja.

Kateri so ključni mejniki v razvoju podjetja GMI Gradnje Marguč in kakšen je njihov vpliv?

Pomemben mejnik je bilo leto 2003, ko sem prevzel nadaljevanje družinske tradicije in začel strateško vlagati v širitev dejavnosti, infrastrukturo in tehnologijo. Leta 2005 smo pridobili okoljevarstveno dovoljenje za predelavo gradbenih odpadkov, leta 2008 investirali v sodobno betonarno, leto pozneje pa tudi v mobilno drobilno napravo za recikliranje gradbenih materialov.



Na fotografiji lastnik Aleksander Marguč s tehničnim direktorjem Gregorjem Stopinškom in finančnim direktorjem Sebastjanom Turnškom pred objektom Pot med krošnjami Pohorje.

Kaj je največja prednost podjetja v očeh vaših naročnikov?

Naša ključna konkurenčna prednost je v tem, da lahko naročnikom zagotovimo širok spekter medsebojno povezanih gradbenih storitev. Združujemo visoke in nizke gradnje, zemeljska dela, cestogradnjo, asfaltiranje, proizvodnjo in dobavo betona, transportne storitve, gradbeno mehanizacijo ter zbiranje in predelavo gradbenih odpadkov. Takšna organiziranost nam omogoča večjo operativno samostojnost, boljši nadzor nad izvedbo del in učinkovitejše usklajevanje posameznih faz projekta.

Vaše reference obsegajo raznolike projekte, ki se razlikujejo po obsegu, zahtevnosti in načinu izvedbe. Na katere ste najbolj ponosni?

Ponašamo z objekti, ki jih pozna vsa Slovenija. To so objekt Pot med krošnjami Pohorje, ki nam ga je v delo zaupal tuji investitor, projekt šestsedežnica – Mašinžaga investitorja Unitur, zahtevna statična sanacija in revalitizacija cerkve sv. Janeza Krstnika s pomično streho v Žički kartuziji, predčasna izvedba avtocestnega odseka Tepanje–Dramlje, celostna izvedba vzletno-pristajalne steze športnega letališča Slovenske Konjice in številni drugi. Še posebej bi izpostavili zaupanje tujih investitorjev, kot sta Pivovarna Heinken in TastePoint, s katerima sodelujemo že vrsto let.

Pomemben del vaših dejavnosti sta tudi zbiranje in predelava gradbenih odpadkov. Kaj vas je spodbudilo k razvoju tega področja?

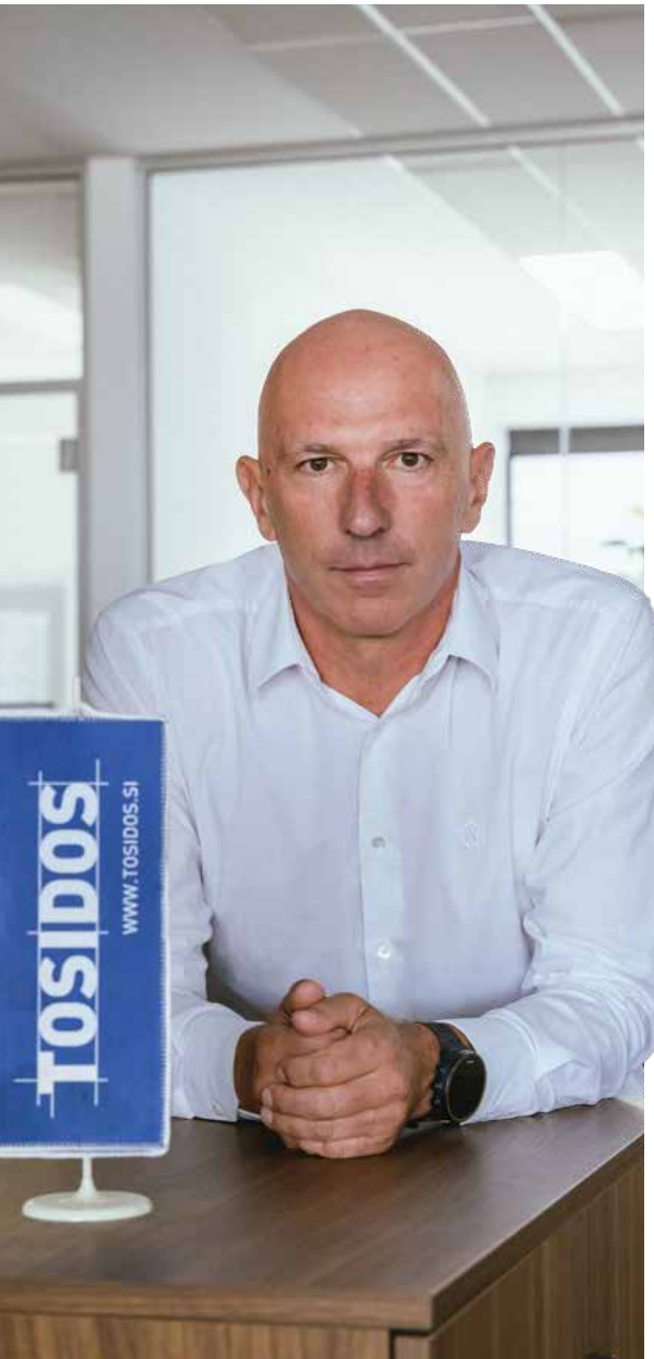
Za ta korak smo se odločili leta 2005, saj smo prepoznali, da bo odgovorno ravnanje z materiali in naravnimi viri postalo eno ključnih področij razvoja panoge. Naš cilj je bil vzpostaviti sistem, v katerem se lahko gradbeni odpadek po ustrezni predelavi ponovno vključi v gradbene procese. S tem se zmanjša potreba po novih naravnih agregatih in omeji količina odloženih odpadkov, obenem pa z ustrezno organizacijo zmanjšujemo tudi nepotrebne prevoze materialov.

Katerim področjem razvoja gradbeništva boste v prihodnjih letih namenjali največ pozornosti?

Slovensko gradbeništvo se na eni strani sooča z rastjo stroškov, pomanjkanjem kadra ter vse zahtevnejšimi tehničnimi in okoljskimi standardi, na drugi strani pa se odpirajo številne priložnosti na področjih digitalizacije, sodobnih tehnologij in trajnostne gradnje. Prepričan sem, da bodo v prihodnosti uspešna predvsem tista podjetja, ki bodo znala učinkovito organizirati delo, vlagati v znanje in tehnologijo ter se hitro prilagajati potrebam trga. Eden naših ključnih izzivov ostajajo ljudje, zato želimo vlagati v razvoj kadrov, prenos znanja in ustvarjanje okolja, v katerem bodo mladi prepoznali gradbeništvo kot perspektivno in tehnološko napredno panogo.

Promo

Če so v objektu zagotovljeni skupni servisni prostori, človeku ni treba kupiti 100 kvadratnih metov velikega stanovanja.«



Kakšno stanovanjsko vizijo bi morala Slovenija sprejeti za naslednjih 10 let?

Več ponudbe. Več stavbnih zemljišč. Več projektov. Država in lokalni skladi morajo razvijati več nepremičnin. Ko bo več ponudbe, bodo cene padle.

Hkrati moramo misliti na demografijo: potrebovali bomo oskrbovana stanovanja in domove za starejše.

Ali ni to tudi rešitev za mlade? Če bo več kakovostnih oskrbovanih stanovanj za starejše, se bodo sprostile njihove nepremičnine za potomce?

Veliko govorimo o tem, kako mladi težko pridejo do stanovanja. To je postalo že prava mantra.

Na drugi strani je verjetno lažje prerazporediti nepremičnine tako, da poskrbimo za starejše in potem sprostimo nek nabor nepremičnin. Je pa osrednje vprašanje, ali se ta nabor nepremičnin potem aktivira ali pa ostane prazen. Mislim, da je kar precej nepremičnin praznih.

Ampak razmerje med ponudbo in povpraševanjem tega ne kaže …

Ne, ker je ključen trend naslednji: ljudje se selijo v mesta, zaledja se praznijo. Infrastruktura je slaba, zato se ljudje raje preselijo bližje službam.

Tako je tudi na splošno v svetu: 95 odstotkov prebivalstva želi živeti v mestih in velemestih. Zaledja se praznijo, mesta pa se polnijo, ker omogočajo večje zaslužke in ker je tam več služb.

Na koncu pa so tudi stanovanjske cene v mestih višje …

Toda ko človek ugotovi, da na poti v službo stoji v zastojih ter da sta tudi železniška in avtobusna infrastruktura razmeroma slabi, se verjetno odloči preseliti bližje delovnemu mestu. Tako ne preživi vsak dan dve, tri ure na cesti.

Kaj snujete v Tosidosu? In kaj trenutno gradite?

Podrobnosti o prihodnjih projektih še ne moremo razkriti. Na Dolenjski cesti v Ljubljani so zdaj v gradnji trije projekti s 50, 53 in 23 stanovanji. Začeli smo jih graditi julija. Veliko je manjših stanovanj, ki so zelo iskana. V vseh teh projektih uvajamo skupne prostore, kolesarnice – po vzoru Basla in Dunaja.

V ljubljanskem predelu Moste – Polje razvijamo projekt nasproti pokopališča, prav tako s skupnimi prostori. V Radovljici pa ustvarjamo sosesko v samem centru. Tam bo gradnja lesena.

Ali že razvijate ekstremne 'co-living' modele, kot je 150 m² skupno stanovanje za več družin v Baslu?

Ne še. V to bo treba ugrizniti nekoliko kasneje. Ni še pravi čas za to.





Grafika: Spotnet

KAKO SE NA STARANJE PREBIVALSTVA PRIPRAVLJAJO V TUJINI?

- Zakaj Nizozemska potrebuje 290.000 stanovanj za starejše do leta 2030 in kaj se lahko iz tega nauči Slovenija?
- Kako na Japonskem prilagojena stanovanja povezujejo s podpornimi storitvami za starejše?
- Kako lahko starejšim zagotovimo več dostopnih stanovanj, ne le oskrbovanih?

Maja Virant

Staranje prebivalstva spreminja tudi stanovanjski trg. Vse več ljudi bo želelo čim dlje živeti samostojno. Vendar stanovanja, v katerih so preživeli večino življenja, pogosto niso prilagojena njihovim poznejšim potrebam. Stopnice, odsotnost dvigala, zahtevno vzdrževanje hiše in oddaljenost vsakodnevnih storitev lahko postanejo ovira.

Nekatere evropske države zato že načrtujejo, koliko stanovanj za starejše potrebujejo, in spodbujajo nove oblike bivanja. Ob tem pa se pojavlja še eno vprašanje: ali lahko del novih stanovanj zagotovimo s prenovo že obstoječih stavb, namesto da gradimo samo nove?

1. Nizozemska načrtuje 290.000 stanovanj za starejše

Nizozemska je do leta 2030 opredelila potrebo po 290.000 stanovanjih, primernih za starejše. Za približno 215.000 stanovanj so že razvili gradbene načrte, za preostalih 75.000 pa jih morajo še pripraviti oziroma pospešiti. Vlada je julija 2026 napovedala dodatnih 420 milijonov evrov za obdobje 2027–2030.

Na Nizozemskem študenti živijo v domovih za starejše in v zameno za brezplačno bivanje namenjajo čas druženju s stanovalci.

Načrt vključuje tri skupine stanovanj. Do konca desetletja želijo zagotoviti 170.000 stanovanj brez stopnic, v katerih so vsi pomembni prostori v isti etaži, 80.000 stanovanj v skupnostnih oblikah bivanja in 40.000 stanovanj, prilagojenih ljudem, ki potrebujejo oskrbo.

Podobne težave poznamo tudi v Sloveniji. Starejši pogosto ostajajo v stanovanjih, ki jim ne ustrezajo več, selitev pa ni preprosta. Raziskava nekdanjega ministrstva za solidarno prihodnost iz februarja 2025 je pokazala, da skoraj dve tretjini starejših od 60 let, ki živijo v večstanovanjskih stavbah, prebiva v stavbah brez dvigala. Polovica bi dvigalo potrebovala, prenovo doma pa mnogim preprečujejo stroški. Finančne ovire pri prenovi je navedlo 57 odstotkov vprašanih, starost ali bolezen pa 28 odstotkov.

2. Skupnostno bivanje kot alternativa

Selitev v dom za starejše ni edina možnost, ko človek ne želi ali ne more več živeti povsem sam. Ena od alternativ je skupnostno bivanje: vsak ima svoje stanovanje, stanovalci pa si delijo prostor za druženje in dejavnosti. Lahko si pomagajo pri vsakdanjih opravilih, ne da bi se morali odpovedati zasebnosti.

Na Nizozemskem so poskusili povezati tudi starejše in študente. V domu za starejše Humanitas v mestu Deventer so študentom ponudili brezplačno bivanje v zameno za približno 30 ur na mesec, ki so jih namenili druženju s stanovalci in skupnim dejavnostim.

Podobne skupnosti razvijajo tudi na Danskem. Po podatkih OECD jih je tam približno 250 namenjenih starejšim. Stanovalci imajo svoja bivališča, poleg njih pa skupno kuhinjo ali dnevni prostor, kjer se lahko srečujejo. Takšna ureditev je nekje vmes med samostojnim življenjem in domom za starejše.

Tudi v Sloveniji se pojavljajo podobne rešitve. V novi ljubljanski soseski Litijska–Pesarska, ki so jo odprli julija 2026, sta poleg 95 javnih najemnih stanovanj tudi dve enoti bivalne skupnosti za starejše. To še ni razširjen model bivanja, je pa primer, kako je mogoče skupnostno bivanje vključiti v običajno stanovanjsko sosesko.

Skupnostno bivanje seveda ni rešitev za vse; za vsakodnevno pomoč ali zdravstveno oskrbo so potrebne tudi ustrezne storitve. Lahko pa je dobra vmesna možnost za tiste, ki želijo ostati čim bolj samostojni in hkrati ne želijo več živeti sami.

3. Oskrbovana stanovanja imamo, a jih je premalo

V Sloveniji že poznamo oskrbovana najemna stanovanja. Namenjena so starejšim, ki še lahko živijo samostojno. Vendar jim veliko pomeni, da imajo pomoč v bližini. Ponudba teh stanovanj je sicer zelo omejena. Nepremičninski sklad pokojninskega in invalidskega zavarovanja je imel 1. januarja 2026 v lasti 469 oskrbovanih stanovanj. Po podatkih na njegovi spletni strani so vsa zasedena.

Ocene potreb, ki so jih zbrale slovenske občine, kažejo, da bi potrebovali še 2.587 najemnih stanovanj, namenjenih starejšim. Od tega bi bilo 834 običajnih najemnih stanovanj za starejše, 1.550 oskrbovanih stanovanj in 203 stanovanja v drugih oblikah bivanja, denimo v skupnostnih stanovanjih. Številke kažejo, da potrebe niso omejene le na oskrbovana stanovanja, temveč tudi na cenovno dostopne možnosti, ki starejšim omogočajo samostojno življenje.

Ovira je lahko tudi cena. Za 35 kvadratnih metrov veliko oskrbovano stanovanje na ljubljanskem Brdu je sklad navajal informativno najemnino okoli 353 evrov na mesec. V ta znesek niso vključeni obratovalni stroški in morebitne dodatne storitve.

Na trgu so cene precej višje. V oglasih na nepremičninskih portalih smo našli oskrbovana stanovanja z najemninami od 400 evrov na mesec v Trebnjem do 1.300 evrov v Ljubljani. Gre za oglaševane cene, pri katerih niso nujno vključeni vsi stroški bivanja in oskrbe. Za starejšega z nizko pokojnino je lahko že najemnina velika ovira, še preden plača hrano, elektriko, ogrevanje in morebitno pomoč.

Japonska povezuje prilagojena najemna stanovanja z osnovnimi storitvami za podporo starejšim.

4. Na Japonskem registrirana stanovanja za starejše

Predpisi ne določajo, da bi moral biti v vsaki novogradnji določen delež stanovanj namenjen starejšim. Gradbeni zakon opredeljuje zahteve glede dostopnosti in prilagodljivosti skupnih delov večstanovanjskih stavb z najmanj desetimi stanovanji. To pa še ne zagotavlja, da bo na voljo dovolj cenovno dostopnih stanovanj, prilagojenih starejšim, v katerih bodo lahko po potrebi dobili tudi pomoč.

Japonska je leta 2011 uvedla sistem registriranih najemnih stanovanj za starejše, ki morajo izpolnjevati določene zahteve glede dostopnosti in zagotavljati osnovne podporne storitve. Med njimi sta preverjanje počutja stanovalcev in svetovanje glede vsakdanjega življenja.

Japonski model tako povezuje stanovanje z osnovno podporo, ki jo starejši potrebujejo za samostojno življenje. V Sloveniji pa je treba poleg gradnje rešiti še vprašanje dostopnosti. Oskrbovana stanovanja morajo biti dejansko na voljo, njihova najemnina in stroški pa dosegljivi tudi ljudem z nižjimi pokojninami. Pomembno je tudi, da imajo stanovalci možnost dobiti dodatno pomoč, ko opravil ne zmorejo več sami.

5. Ali slovenska stanovanjska politika upošteva staranje prebivalstva?

Slovenija se na staranje prebivalstva odziva tudi s stanovanjsko politiko, vendar je večina načrtov usmerjena v povečanje ponudbe dostopnih stanovanj. Zakon za obdobje 2025–2034 predvideva do 100 milijonov evrov na leto za gradnjo in obnovo javnih najemnih ter javnih najemnih oskrbovanih stanovanj. Ta okvir lahko pomaga povečati ponudbo, ne odgovarja pa na vprašanje, koliko stanovanj, prilagojenih starejšim, bo dejansko na voljo.

Predlog Nacionalnega stanovanjskega programa 2026–2035 med cilji navaja tudi prilagajanje stanovanjskega fonda demografskim spremembam. Predvideva 20.000 dostopnih stanovanj do leta 2035, vendar ta cilj vključuje širšo stanovanjsko politiko, ne samo stanovanj za starejše.

Za starejše bo zato pomembno, kako se bodo ti načrti uresničili v praksi. Potrebovali bodo manjša in dostopna stanovanja, v katerih bodo lahko živeli samostojno, pa tudi skupnostne oblike bivanja in stanovanja, v katerih bodo lahko po potrebi dobili pomoč.

Poleg gradnje novih stanovanj bi bilo smiselno bolje izkoristiti tudi obstoječi stanovanjski fond. To vključuje prenovo stanovanj, prilagajanje stavb z dvigali in drugimi izboljšavami ter preučitev možnosti za preureditev primernih poslovnih prostorov. Izkušnje iz tujine kažejo, da je potreben tudi razmislek o tem, kako starejšim olajšati selitev v primernejše bivališče.

Izziv za Slovenijo torej ni samo zagotoviti več stanovanj, temveč ustvariti več možnosti za samostojno in dostojno bivanje v starosti.



Z več kot 70-letno tradicijo in več kot 120 strokovnjaki smo ena vodilnih projektantskih in svetovalnih organizacij v Sloveniji.

Naše glavne dejavnosti

Investicijska in razpisna dokumentacija
Prijave na razpise, DIIP, investicijski programi, študije izvedljivosti.

Svetovalni inženiring in nadzor
Strokovni nadzor po GZ-1 in FIDIC.

Projektiranje
Poslovne stavbe, industrijski objekti, objekti za šport, javni objekti, infrastrukturni objekti.

Geodezija
Geodetski načrti, ureditev mej-lastnine, parcelacije, vpisi v kataster, izmere, zakoličenje.

Nepremičnine
Prodaja in oddaja poslovnih prostorov.

Drugo
Prostorski načrti, revizije, študije in okoljska poročila.

REFERENCE


Karavanški tunel - druga cev


Štukljev Most


Prenova gradu Turjak


Zimski bazen Slovenj Gradec


Kompresorska postaja Idrija


Zadrževalnik vode

Družba z več kot 50-letno tradicijo

Okolju prijazne in trajnostne rešitve

Svetovalni inženiring po pravilih FIDIC

Vedno usmerjeni v razvoj

REZALNE KLEŠČE UNIFOREST ZA RAZLIČNA OPRAVILA V GRADBENIŠTVU

Pripravite prostor za gradnjo, očistite nabrežine, obcestni prostor, obrežite drevje ali odstranite grmičevje z najprimernejšim modelom RK, ki ustreza moči vašega bagra in potrebam terena.

Kompaktna in robustna konstrukcija, ki je v celoti iz materiala Nicrodur, odpornega proti obrabi, omogoča veliko prijemalno moč in daljšo življenjsko dobo. Za namene zagotavljanja visoke rezalne moči imajo vse naše rezalne klešče vgrajen rezalni nož iz materiala Hardox 500 – gre za jeklo z visoko trdnostjo in žilavostjo. S tem je zagotovljena tako visoka odpornost na obrabo kot zadostna elastičnost, da se nož ne deformira. Vsi vrtljivo gibljivi deli imajo drsne ležaje z možnostjo mazanja, mazalna mesta pa so zavarovana proti poškodbam.

Rezalne klešče za uporabo na bagrih in gozdarskih prikolicah

Rezalne klešče RK, ki jih izdeluje slovensko podjetje Uniforest, so že desetletje na voljo za uporabo v gradbeništvu, komunalnih storitvah, po njih pa posegajo tudi urejevalci okolice, gozdarji in kmetje. Rezalne klešče se razlikujejo po velikosti, od katerih so odvisni:

- masa delovnega stroja,
- priključna moč delovnega stroja,
- premer debla/veje, ki ga z nožem rezalnih klešč lahko odrežemo,
- količina materiala, ki ga lahko zajamemo.

Nadalje se modeli rezalnih klešč delijo glede na:

- vrsto delovnega stroja,
- priključke, rotatorje in dodatno opremo.

NOVO: Nagrajene RK200 za bagre od 1,8 tone lastne mase naprej

Najmanjše iz družine rezalnih klešč RK 200 s fiksnim nožem, ki so letos prejele tudi srebrno nagrado Agra, so še posebej prikladne za manjše in okretnejše bagre in traktorje od 1,8 do 6 ton lastne teže. Kot dodatno opremo imamo na izbiro dve opciji rotatorjev in zbiralo. Zbiralo služi kot dodatna opora, ki pomaga stabilizirati drevo v prijemalu in omogoča učinkovitejše delo. V primeru, da režemo tanko drevje ali šibje, lahko opravimo več zaporednih rezov brez odlaganja odrezanega materiala na odlagalno mesto. Rotator omogoča 360° vrtenje klešč, kar delavcu nudi večjo fleksibilnost pri delu in lažje pozicioniranje klešč ter boljšo dostopnost na zahtevnejšem terenu.
Dodatna oprema vključuje naslon, namenjen za podporo dreves in vejevja pri rezanju ter manipuliranju, kar poveča učinkovitost in varnost pri delu. Poleg naslona je možno naročiti različne vrste priklopov, prilagojene tipu bagra, na katerega se klešče nameščajo.
Za naročilo rezalnih klešč RK se obrnite na najbližjega prodajnega zastopnika. Za več informacij obiščite spletno mesto www.uniforest.si.

Promo

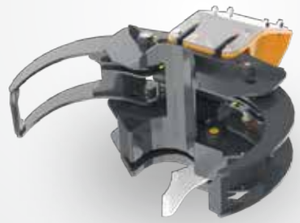
UNIFOREST®

REZALNE KLEŠČE
Primerne za **komunalno, kmetijsko in gozdarsko** rabo.

RK200 200 mm Max. debelina rezanja



RK250 250 mm Max. debelina rezanja



RK260 260 mm Max. debelina rezanja



051 647 716 | prodajalna@uniforest.si



Grafika: Spotnet

STANOVANJE, LOGISTIKA ALI PISARNA? KAM GLEDAJO NEPREMIČNINSKI VLAGATELJI?

- Kje so danes najbolj zanimive priložnosti?
- Kje bodo v prihodnjih letih največje priložnosti?
- Katere napake pri kapitalskih naložbah podjetniki delajo najpogosteje?

Almira Sakalić

Slovenci imamo tradicionalno zelo radi nepremičnine, vendar je bil mali vlagatelj doslej praviloma omejen na nakup stanovanja, garaže ali manjšega poslovnega prostora. Zdaj se naložbene možnosti širijo. Vlagateljem so na voljo tudi kolektivne investicijske strukture, prek katerih lahko dostopajo do širšega portfelja nepremičnin.

Kam danes gledajo nepremičninski vlagatelji, kakšni so donosi in tveganja ter kdaj je bolj smiseln neposreden nakup nepremičnine ali naložba prek družbe ali sklada? O tem smo se pogovarjali z Matejem Rigelnikom iz nepremičninske družbe Equinox in predstavniki družbe NLB Skladi.

1. Katere vrste nepremičnin so danes za vlagatelje najbolj perspektivne?

Pri NLB Skladih izpostavljajo predvsem sektorje, kjer pričakujejo stabilno in dolgoročno povpraševanje. Pri logistiki ga podpirajo spremembe dobavnih verig, rast spletne trgovine in potreba podjetij po sodobnih logističnih prostorih:

»Pri pisarnah vidimo veliko razliko med starejšimi objekti in kakovostnimi, energetsko učinkovitimi stavbami na najboljših lokacijah. Pri maloprodaji pa so zanimivi predvsem dobro obiskani maloprodajni parki z vsakodnevno ponudbo.«

Rigelnik k temu dodaja vrstni red: »Najprej logistika, nato kakovostne pisarne z dobrim najemnikom, hoteli z dolgoročnim najemom ter preurejanje obstoječih stavb.«

Pri logistiki kot prednost izpostavlja malo praznih površin in precej zastarel obstoječi fond. Pri pisarnah se po njegovem vse bolj kaže razlika med kakovostnimi stavbami razreda A in starejšimi objekti, ki jih čakajo drage prenove.

Pri stanovanjih za kratkoročno oddajanje pa opozarja na spremembe zakonodaje. »Previden bi bil pri majhnih stanovanjih za kratkoročno oddajanje, saj bo nova zakonodaja ta model bistveno omejila.«

2. Slovenske regije ali morda Jugovzhodna Evropa?

Za NLB Sklade Slovenija ostaja primarni trg, predvsem Ljubljana in okolica. Hkrati gledajo tudi proti Zagrebu in Beogradu, kjer je trg večji in lahko ponudi več kakovostnih investicijskih priložnosti. Pri logistiki jih zanimajo predvsem območja ob letališčih, pristaniščih in večjih mestnih vpadnicah.

Največ priložnosti sogovorniki vidijo v logistiki, kakovostnih pisarnah in preurejanju obstoječih stavb.

»Prednost regije vidimo predvsem v tem, da so ti trgi v primerjavi z najbolj razvitimi zahodnoevropskimi trgi manj institucionalizirani. Kakovostnih objektov je manj, konkurenca za posamezne naložbe pa je lahko nižja,« pojasnjujejo. Tako je mogoče najti zanimive naložbene priložnosti.

Rigelnik pri Ljubljani izpostavlja predvsem likvidnost. »Cene so visoke in pretekle rasti ni smiselno projicirati naprej, vendar je to še vedno najgloblji trg v Sloveniji, kjer je izstop iz naložbe najlažji.«

Po njegovem mnenju je zunaj Ljubljane mogoče doseči višje donose, vendar je treba računati na manjšo likvidnost. Med območji z največ potenciala izpostavlja tri:

1. Logistični koridor med Koprom, Ljubljano, Celjem in Mariborom.
2. Regionalna središča z močnimi delodajalci, kot so Novo mesto, Velenje in Kočevje, kjer obstaja povpraševanje po kakovostnih najemnih stanovanjih, ponudbe pa je malo.
3. Maribor in Celje, kjer je razmerje med ceno in najemnino ugodnejše kot v Ljubljani.

Zanimivi ostajajo tudi Obala in turistični kraji na Gorenjskem, vendar je pri naložbah, povezanih s kratkoročnim oddajanjem, treba upoštevati novo regulacijo.

Med trgi širše regije Rigelnik izpostavlja Hrvaško, Srbijo in Bolgarijo. »Hrvaška ima prednost evra in močnega turizma, Srbija ponuja višje donose, vendar tudi več valutnega in političnega tveganja, Bolgarija pa je zanimiva predvsem zaradi maloprodajnih parkov.«



3. Neposredni nakup ali vstop v nepremičninsko družbo?

Pri naložbi v nepremičnine se postavlja vprašanje, ali objekt kupiti neposredno ali vlagati prek sklada oziroma nepremičninske družbe. Neposreden nakup prinaša več nadzora nad naložbo, posredno vlaganje pa omogoča razpršitev med več objektov, najemnikov in trgov.

Pri NLB Skladih so se pred kratkim odločili za ustanovitev nepremičninske investicijske družbe (NID): »Trenutno smo na začetku naložbenega cikla v poslovne nepremičnine, prav nasprotno kot na trgu stanovanjskih nepremičnin.«

Na trgu Jugovzhodne Evrope je ponudba kakovostnih institucionalnih nepremičnin še vedno razmeroma omejena, medtem ko se investicijska aktivnost krepi.

»Ponudba znatno zaostaja za povpraševanjem, kar pomeni, da bo lahko lokalni trg poslovnih nepremičnin v prihodnje užival višje donose kot trg Zahodne Evrope, kjer smo bili priča manjši korekciji zaradi višanja obrestnih mer s strani ECB,« pojasnjujejo pri NLB Skladih.

Pri posredni naložbi sta pomembni predvsem razpršitev in likvidnost, pravijo pri NLB Skladih. Če posameznik za 250.000 evrov kupi eno stanovanje, je njegov kapital vezan na eno nepremičnino, lokacijo in najemnika. Pri NID pa je vlagatelj posredno udeležen v portfelju različnih poslovnih nepremičnin, najemnikov in trgov.

»Likvidnost vlagatelju oziroma delničarju omogoča, da kupi ali proda manjši delež svoje naložbe na Ljubljanski borzi. Prodaja deleža NID ima prav tako manjše transakcijske stroške kot denimo prodaja posamične nepremičnine,« dodajajo pri NLB Skladih.

NID se osredotoča na kakovostne poslovne nepremičnine, ki že ustvarjajo denarni tok, denimo pisarne, logistične objekte in maloprodajne nepremičnine. »Ne želimo staviti na razvojne projekte ali špekulirati z zemljišči,« priznavajo. V aktualni prvi javni ponudbi je mogoče sodelovati že z vložkom 5.000 evrov, priporočeno obdobje razpolaganja pa je najmanj deset let.

Da je neposredni nakup smiseln, če imate dovolj kapitala, znanja in ekipo za upravljanje, prenovo ali prestrukturiranje, se strinja tudi Matej Rigelnik: »Takrat imate več nadzora in lahko sami ustvarjate dodatno vrednost.« Vlaganje prek nepremičninske družbe pa prinaša večjo razpršenost, likvidnost in profesionalno upravljanje, vendar manj neposrednega nadzora in tudi borzno tveganje, pojasnjuje. In kje je meja?

Ljubljana ostaja najbolj likviden trg, višje donose pa lahko prinesejo Maribor, Celje in druga regionalna središča.

Rigelnik jo postavlja pri milijonu: »Pod približno milijonom evrov kapitala in brez lastne ekipe za upravljanje je praviloma bolj smiselno vlagati prek nepremičninske družbe ali sklada.« Pri večjem kapitalu je po njegovem mnenju pogosto najboljša kombinacija obeh pristopov.

4. Kje podjetniki pri kapitalu najpogosteje naredijo napako?

Rigelnik kot eno najpogostejših napak izpostavlja gledanje bruto namesto neto donosa. Pri izračunu je treba upoštevati davke, stroške vzdrževanja, prazne mesece in rezervni sklad.

Med pogostimi napakami so po njegovem tudi nakup prevelike nepremičnine, napačna struktura financiranja, prevelika koncentracija v enem objektu ali pri enem najemniku in pomanjkanje likvidnostne rezerve. Rigelnik posebej opozarja še na čustveno odločanje: »Nepremičnina se kupi z izračunom, ne z občutkom.«

Pri NLB Skladih opozarjajo, da tudi nepremičninske naložbe niso brez tveganj. Vrednost objekta lahko pade, najemnik lahko zaide v težave ali odide, na vrednotenje in stroške financiranja pa vplivajo tudi obrestne mere. Pomembna sta tudi lokacija in kakovost objekta.

Pri NID je poleg tega prisotno tržno tveganje, saj lahko cena delnice na borzi odstopa od čiste vrednosti premoženja družbe.

5. Kaj mora vsebovati dobra nepremičninska naložba?

Pri poslovni nepremičnini ni pomembno le, kaj kupujete, ampak predvsem, kakšen denarni tok lahko nepremičnina ustvari in koliko tveganja je pri tem. Ključni so lokacija, kakovost najemnika, trajanje in pogoji najemne pogodbe, stanje objekta ter cena, po kateri nepremičnino kupite.

Rigelnik med pomembnimi merili izpostavlja tudi možnost druge uporabe objekta, energetsko učinkovitost in urejeno dokumentacijo. Pomembna je tudi izhodna strategija. Že ob nakupu je treba razmišljati, komu in pod kakšnimi pogoji bo mogoče nepremičnino nekoč prodati: »Dobra nepremičnina mora ustvarjati predvidljiv denarni tok in imeti jasno izhodno strategijo.«

Pri izračunu donosa je treba upoštevati tudi stroške. Energetska učinkovitost, potrebne prenove in prihodnje regulativne zahteve lahko pomembno vplivajo na donosnost. Na to opozarja tudi svetovalno in revizijsko podjetje PwC (PricewaterhouseCoopers). V evropski raziskavi izpostavlja stroške razogljičenja, energetske zahteve, podnebna tveganja in spreminjajoče se potrebe najemnikov.

Z vami že od leta 1997
NEPREMIČNINSKI SKLAD®
pokojninskega in invalidskega zavarovanja

STANOVANJSKA PRESKRBA ZAHTEVA POVEZANO DELOVANJE IN RAZNOLIKE PRISTOPE

Stanovanjska vrzel, ki se v Sloveniji poglablja že več kot desetletje, ni samoumevno stanje. Kaže na sistemske izzive: ponudba zaostaja za potrebami, dostop do primernih stanovanj je otežen, del fonda pa ni prilagojen potrebam uporabnikov. To posebej občutijo starejši, ki potrebujejo varno, dostojno in prilagojeno bivanje.

Na te potrebe se že skoraj tri desetletja odziva Nepremičninski sklad pokojninskega in invalidskega zavarovanja, d. o. o. (NSPIZ), družba, ustanovljena na podlagi Zakona o pokojninskem in invalidskem zavarovanju, za zagotavljanje namenskih in oskrbovanih stanovanj za upokojence in starejše. Upravlja več kot 3.400 najemnih stanovanj na 118 lokacijah po Sloveniji. Samo v letu 2026 so bili zaključeni štirje projekti, ki so zagotovili 128 novih stanovanj za starejše v Kranju, Novem mestu, Ribnici in na Ptuju. NSPIZ kot usposobljen investitor povezuje poznavanje potreb ciljnih skupin z razvojem stanovanjskih projektov in dolgoročnim upravljanjem najemnih stanovanj.



Kranj, Kranjska iskrica

Soseske je treba načrtovati že od začetka

Zadostne stanovanjske ponudbe ne more zagotoviti zgolj javni sektor ali posamezen ukrep. Potreben je ekosistem usposobljenih deležnikov: država in občine zagotavljajo prostorske in finančne pogoje, investitorji pa s projektanti in izvajalci razvijajo in uresničujejo projekte. Njihov razvoj v prvi vrsti zavira pomanjkanje primernih zemljišč. Zato so ključni pravočasno prostorsko načrtovanje, komunalno opremljanje in ustrezna družbena infrastruktura. Naložbe v zaokrožene soseske predstavljajo potencial za celovito načrtovanje kakovostnih stanovanj, javnih prostorov, storitev in povezovanje različnih investitorjev.

Stanovanjski izzivi zahtevajo raznolike rešitve

Eden ključnih ukrepov države v prihodnje je opredelitev cenovno dostopnih stanovanj kot samostojnega stebra stanovanjske politike in spodbujanje njihovega razvoja. Socialna stanovanja namreč naslavljajo potrebe socialno ogroženih gospodinjstev, cenovno dostopna pa lahko ponudbo razširijo na širši krog uporabnikov, predvsem na srednji dohodkovni razred, ki si zaradi razmer na trgu ne more zagotoviti primernega lastniškega ali najemnega stanovanja. Ta segment je pomemben tudi za starejše, ki potrebujejo prilagojena stanovanja, vendar ne izpolnjujejo nujno pogojev za socialno stanovanje.

S sistemskimi rešitvami do cenovno dostopnih stanovanj

Evropski okvir omogoča, da se kot storitev splošnega gospodarskega pomena opredeli tudi zagotavljanje cenovno dostopnih stanovanj. Država ima zato možnost vzpostaviti ustrezno podlago, določiti merila in ukrepe ter omogočiti sodelovanje vsem usposobljenim izvajalcem pod enakimi pogoji. Model cenovno dostopnih stanovanj lahko v razvoj in financiranje vključi javne in zasebne investitorje ter naložbene in pokojninske sklade, hkrati pa spodbudi širši gradbeni sektor. Za to so potrebni jasna ureditev, namenski finančni instrumenti in dostop do zemljišč. NSPIZ lahko s svojim poslanstvom, znanjem in izkušnjami ter izvedbeno sposobnostjo aktivno sodeluje pri oblikovanju in uresničevanju tovrstnega modela.

Gašper Skalar, mag. inž. arh.



Grafika: Spotnet

POVPRAŠEVANJE PO KREDITIH OSTAJA, VPRAŠANJE O DOSTOPNOSTI PA SE VSE BOLJ PORAJA

- Kaj pomeni 3-odstotna obrestna mera v praksi?
- Kaj danes najbolj vpliva na izbiro kredita?
- Zakaj banke ne računajo na vrnitev poceni denarja?

Sara Oblak Speicher

Kljub razmeroma dragemu financiranju se slovenski trg stanovanjskih kreditov še ne umirja. Toda čeprav povpraševanje ostaja močno, se spreminja vedenje tako kreditojemalcev kot bank samih. Vse pomembnejši namreč postajata predvidljivost obrokov in dolgoročna varnost.

Tako se banke poleg obrestnih mer za stranko borijo tudi z digitalnimi procesi, hitrostjo, tako imenovanim zelenim financiranjem in širšimi storitvami, povezanimi z nepremičnino. Vseeno pa velika neznanka ostaja dejanska dostopnost stanovanj za povprečnega kupca.

Na naša vprašanja so se odzvali pri Novi Ljubljanski banki (NLB), Gorenjski banki in Delavski hranilnici.

1. Povpraševanje se kljub dražjemu denarju ne ustavlja

Pri vseh treh bankah ocenjujejo, da povpraševanje po stanovanjskih kreditih ostaja močno in stabilno kljub dejstvu, da financiranje ni več tako poceni, kot je bilo v obdobju rekordno nizkih obrestnih mer.

Povprečna obrestna mera za nova stanovanjska posojila v Sloveniji je bila julija 2026 3,2 odstotka, kažejo podatki Banke Slovenije. Septembra so oglaševane fiksne obrestne mere za stanovanjske kredite po pregledu Financ znašale od 3,3 do 4,1 odstotka.

Za primerjavo: v obdobju rekordno nizkih obrestnih mer je bila povprečna fiksna obrestna mera za nova stanovanjska posojila konec leta 2020 2,2 odstotka, šestmesečno povprečje od novembra 2021 do aprila 2022 pa le 1,7 odstotka, kažejo podatki Banke Slovenije. Kaj to pomeni v praksi?

Če bi za primer vzeli 250 tisoč evrov kredita za 20 let in 3,2-odstotno nominalno obrestno mero, bi mesečni obrok znašal približno 1.412 evrov. Pri 1,7-odstotni nominalni obrestni meri bi bil obrok približno 1.229 evrov oziroma 182 evrov manj. Če bi bila obrestna mera ves čas enaka, bi v 20 letih prihranek pri obrokih znašal približno 44 tisoč evrov.

Posojilojemalci vse bolj cenijo predvidljivost, zlasti fiksne obrestne mere.

Toda kljub dražjemu denarju Banka Slovenije ocenjuje, da se obseg stanovanjskih kreditov povečuje, s tem pa tudi delež kreditov z daljšimi ročnostmi. Stanovanjsko kreditiranje se kljub višjim obrestnim meram za zdaj povečuje, pri čemer se kreditojemalci očitno prilagajajo.

Nasprotno se je povpraševanje po stanovanjskih kreditih v evrskem območju v drugem četrtletju leta 2026 opazno zmanjšalo, ugotavlja Evropska centralna banka (ECB) v zadnji raziskavi o bančnem kreditiranju. K zmanjšanju so prispevali predvsem manjše zaupanje potrošnikov, spremembe obrestnih mer in slabši obeti na stanovanjskem trgu.

Tudi Banka Slovenije opozarja, da gospodinjstvom v Sloveniji krediti še vedno rastejo precej hitreje kot v povprečju evrskega območja.



2. Cene nepremičnin rastejo hitreje od plač

Podatki Statističnega urada Republike Slovenije (SURS) kažejo na dvig stanovanjskih nepremičnin v prvem četrtletju 2026 za 9,3 odstotka, na četrtletni ravni pa za 3 odstotke. Rabljena stanovanja so se podražila za 10,7, nove družinske hiše pa za kar 11,9 odstotka.

Rastejo sicer tudi plače. Povprečna mesečna bruto plača je bila v prvih šestih mesecih leta 7,2 odstotka višja kot v enakem obdobju lani, realno pa 4,1 odstotka.

Nepremičnine se torej dražijo hitreje kot plače, to pa seveda ne rešuje vprašanja dejanske dostopnosti.

499,4 mio EUR

vrednost vseh stanovanjskih nepremičnin, prodanih v prvem četrtletju 2026.

3. Fiksne obresti so na trgu zakon

Kot ocenjujejo pri Gorenjski banki, razmere za pridobitev stanovanjskega kredita ostajajo ugodne predvsem zaradi večje stabilnosti na samem kreditnem trgu. Pri tem pa kreditojemalce najbolj zanimajo krediti s fiksno obrestno mero, saj želijo vedeti predvsem, koliko bo znašal njihov mesečni obrok tudi čez nekaj let oziroma koliko tveganja želijo prevzeti za naslednjih 15, 20 ali 25 let.

Podobno ugotavljajo tudi v Delavski hranilnici. »Po obdobju hitrega dvigovanja obrestnih mer so kreditojemalci še posebej pozorni na dolgoročno predvidljivost stroškov financiranja, zato zanimanje za kredite s fiksno obrestno mero ostaja visoko,« ugotavlja Aljaž Pavlenč, direktor sektorja poslovne mreže Delavske hranilnice.

Banka Slovenije pri tem ugotavlja tudi, da se je v zadnjih dveh letih povečal delež kreditov z ročnostjo nad 20 let.

9,3 %

Za toliko so bile cene stanovanjskih nepremičnin v Sloveniji v prvem četrtletju leta 2026 medletno višje, poroča Surs.

2.512

rabljenih stanovanjskih nepremičnin je bilo prodanih v prvem četrtletju 2026. To je bilo na ravni povprečja leta 2025, kažejo podatki Sursa.

Za stanovanjski kredit bo morda potrebna višja plača

Banka Slovenije predlaga zvišanje minimalnega zneska, ki mora potrošniku po plačilu vseh obrokov iz kreditnih pogodb vsak mesec ostati za življenjske stroške. Zdaj je ta meja 745 evrov, po novem bi bila 840 evrov. To pomeni skoraj 13-odstotno zvišanje.

Novi znesek naj bi predvidoma veljal z začetkom leta 2027, vendar predlog še ni dokončen. Banka Slovenije bo o njem izvedla javno posvetovanje do konca leta 2026. Pri izračunu je izhajala iz minimalnih življenjskih stroškov za leto 2025 v višini 791 evrov in jih prilagodila z napovedano inflacijo za leti 2026 in 2027. Tako je dobila 838 evrov, znesek pa zaokrožila na 840 evrov.

Kaj to pomeni za kreditojemalce?

Pri izračunu kreditne sposobnosti mora posamezniku po plačilu kreditnih obveznosti ostati najmanj določeni znesek. Pri osebi z vzdrževanimi družinskimi člani se osnovni znesek še poveča. Če bo nova meja potrjena, bo za enako visok kredit ob nespremenjenih drugih pogojih potreben nekoliko višji dohodek.

Banka Slovenije ocenjuje, da bo sprememba zaradi rasti dohodkov ter možnosti prilagoditve višine in ročnosti posojil bolj malo vplivala na število novih stanovanjskih in potrošniških kreditov.

M. V.

4. Banke ne pričakujejo poceni denarja

Čeprav napovedi bank med seboj niso enotne, nobena ne napoveduje hitre vrnitve v obdobje poceni financiranja. NLB pričakuje možnost ponovnega dviga ključne obrestne mere ECB, Gorenjska banka si obeta pretežno stabilno okolje, Delavska hranilnica pa dopušča nekoliko višje obrestne mere v prihodnjem letu. Skupni imenovalec so inflacija, cene energentov, gospodarska aktivnost in geopolitična negotovost.

Napovedi bank torej ne dajejo veliko podlage za pričakovanje hitre vrnitve zelo poceni financiranja.

5. Trg se ne ohlaja, a za koga ostaja dostopen?

Po podatkih Sursa je bila v prvem četrtletju 2026 prodaja rabljenih stanovanj na ravni povprečja leta 2025, kar kaže na odpornost trga. Kljub rasti cen, razmeroma stabilnemu številu transakcij in vztrajnemu povpraševanju po financiranju pa ostaja vprašanje, za koga so stanovanja še dostopna.

Pri današnjih cenah in stroških financiranja imajo zato pomembno vlogo višina prihodkov, lastni vložek in ročnost kredita.

Atrios

ZA RAZVOJ LOGISTIKE JE POTREBNA KAKOVOSTNA INFRASTRUKTURA

»Slovenija ima zaradi svoje geografske lege pomembno vlogo v evropskih logističnih tokovih. Leži na stičišču Srednje Evrope, Jadrana in jugovzhodne Evrope, Luka Koper pa predstavlja pomembno vstopno točko za blago, namenjeno evropskim trgom,« pravita Andrea Rössler, vodja razvoja poslovanja in vodja poslovanja za Slovenijo, in Michal Buban, partner pri družbi ATRIOS, specialista za gradnjo logističnih nepremičnin.

Dodajata, da na slovenskem trgu še vedno primanjkuje sodobnih logističnih nepremičnin, ki bi ustrezale zahtevam današnjih najemnikov.



Kaj imata pri tem v mislih?

Ne gre zgolj za pomanjkanje skladiščnih površin, temveč predvsem za kakovostne objekte na strateških lokacijah z dobro prometno povezljivostjo, funkcionalno zasnovo in visoko energetsko učinkovitostjo. Posebej pomembni so logistični centri razreda A, ki omogočajo učinkovito skladiščenje in distribucijo ter se lahko prilagodijo različnim potrebam uporabnikov. Priložnosti vidimo tudi zunaj neposredne okolice Ljubljane, predvsem na lokacijah ob glavnih prometnih koridorjih.

Kakšen je pristop ATRIOS pri razvoju projektov na tem področju?

Povezujemo razvoj, projektno vodenje ter arhitekturo in načrtovanje, kar nam omogoča, da projekt obravnavamo od začetne analize lokacije do izvedbe in priprave objekta za uporabo.

Pri logističnih projektih so ključni trije dejavniki: prava lokacija, funkcionalnost objekta in dolgoročna ekonomska vzdržnost naložbe. Že v zgodnji fazi je treba razumeti potrebe potencialnih najemnikov, prometne povezave, prostorske omejitve in tehnične zahteve.

Pomemben del našega pristopa je tudi trajnost. Energetska učinkovitost, obnovljivi viri energije in premišljena zasnova postajajo sestavni del sodobnih logističnih nepremičnin. Obenem se zavedamo pomena sodelovanja z lokalnimi partnerji in razumevanja okolja, v katerem projekt nastaja.

Omeniti velja tudi naše regionalne izkušnje. Slovenijo razumemo kot del širšega srednje- in jugovzhodnoevropskega trga, kjer imajo logistični tokovi in dobavne verige izrazito čezmejni značaj. Regionalno znanje povezujemo z razumevanjem lokalnega okolja, zakonodaje in posebnosti slovenskega trga.

Je LOGspot Logatec pri tem primer dobre prakse?

Da. Gre za sodoben logistični center s približno 27.000 kvadratnimi metri najemnih površin, ki združuje strateško lokacijo, funkcionalno zasnovo in trajnostne rešitve. Ena njegovih glavnih prednosti je lokacija v Logatcu z neposrednim dostopom do avtoceste A1, kar omogoča učinkovito povezovanje z osrednjo Slovenijo, Luko Koper in širšim regionalnim trgom. Bistvo LOGspot Logatec je v celostnem pristopu: od izbire lokacije in načrtovanja do izvedbe ter pravočasne predaje prostorov uporabnikom. Posebej ponosni smo, da smo prostore končnim najemnikom predali dva tedna pred načrtovanim rokom. To je rezultat dobrega projektnega vodenja, učinkovitega sodelovanja vseh partnerjev in pravočasnega reševanja izzivov, ki so sestavni del tako zahtevnih projektov.





»Za nadaljnji razvoj logistike Slovenija potrebuje kakovostno infrastrukturo, ustrezno načrtovana območja in predvidljive postopke, ki omogočajo pravočasno izvedbo dobrih projektov,« pravita Andrea Rössler in Michal Buban iz družbe ATRIOS.

Katerim projektom se še posvečate v Sloveniji?

Trenutno aktivno razvijamo tudi projekte po modelu build-to-suit, pri katerih objekt razvijemo in prilagodimo konkretnim potrebam vnaprej znanega naročnika. Takšen pristop omogoča, da že v fazi načrtovanja upoštevamo specifične operativne zahteve uporabnika, njegove logistične procese in prihodnje razvojne načrte.

Promo



Grafika: Spotnet

KRAJŠA POT DO STANOVANJA: KAJ BO DRŽAVA SPREMENILA?

- Katere spremembe država napoveduje za hitrejšo gradnjo?
- Zakaj zasebni kapital ne gradi več najemnih stanovanj?
- Zakaj pot od zemljišča do stanovanja traja tudi sedem let?

Almira Sakalić

Država napoveduje paket ukrepov za hitrejšo stanovanjsko gradnjo: krajše in enostavnejše postopke, spremembe pri gradbenih dovoljenjih, aktivacijo praznih stanovanj, lažji dostop do financiranja in več javnih najemnih stanovanj. Hkrati pripravlja spremembe Stanovanjskega zakona in nov Nacionalni stanovanjski program.

Kljub temu se ključni problem ne začne pri gradnji. Od zemljišča do dokončanega stanovanja lahko mine od štiri do sedem let. Kje se zatakne in kaj bi se moralo spremeniti, da bi ukrepi ta čas dejansko skrajšali?

1. Država obljublja hitrejšo gradnjo

Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo napoveduje skrajševanje postopkov, spremembe pri izdaji gradbenih dovoljenj, aktivacijo praznih stanovanj in jamstveno shemo za mlade. Hkrati je trenutno v gradnji 10 projektov s 531 stanovanji.

Poseben poudarek napovedujejo pri hitrejši gradnji. Med ukrepi omenjajo skrajševanje in poenostavljanje postopkov, »prevetreno vlogo stranskih udeležencev, mnenjedajalcev in nevladnih organizacij s statusom delovanja v javnem interesu pri izdaji gradbenih dovoljenj«, spodbude za aktivacijo praznih stanovanj ter jamstveno shemo za lažji dostop mlajših do prvega lastnega doma.

V javni obravnavi je tudi prva sprememba Stanovanjskega zakona v tem mandatu. Ta naj bi omogočila črpanje kohezijskih sredstev za javna stanovanja, prihodnje leto pa ministrstvo napoveduje še pravno podlago za dodeljevanje javnih sredstev tudi za cenovno dostopna stanovanja.

Do konca leta 2027 želijo sprejeti še novi Nacionalni stanovanjski program. Poleg gradnje javnih najemnih stanovanj napovedujejo ukrepe za aktivacijo praznega stanovanjskega fonda, večjo varnost najemnikov in najemodajalcev, prenovo stanovanj, zagotavljanje zemljišč za gradnjo, lažji dostop do financiranja in hitrejše izvajanje projektov.

2. Zakaj se zasebnim vlagateljem račun pri najemnih stanovanjih ne izide?

Država sama stanovanjskega primanjkljaja ne more zapolniti. Zakaj potem več ne vlaga zasebni kapital?

Matej Rigelnik iz Equinoxa na to odgovarja konkretno: »Ker se računica ne izide. Od leta 2020 so gradbeni stroški zrasli za približno 50 odstotkov, zemljišča za okoli 60 odstotkov, cene stanovanj pa za skoraj 80 odstotkov. «

Od zemljišča do ključa mine od 4 do 7 let. Tako dolgo v povprečju traja razvoj stanovanjskega projekta.

Na drugi strani je bruto najemna donosnost okoli štiri odstotke, po davkih, vzdrževanju, upravljanju in praznih mesecih pa ostane približno dva do tri odstotke neto, pojasnjuje Rigelnik.

Kot dodatna problema izpostavlja še pravno tveganje pri neplačnikih in nenehno spreminjanje pravil. »Kapital ne beži samo pred nizkim donosom, ampak predvsem pred negotovostjo,« opozarja Rigelnik.

Bi lahko zasebni kapital kljub temu pomembno pomagal reševati stanovanjski problem? Rigelnik odgovarja: »Da, vendar kot dopolnilo javni gradnji, ne kot njena zamenjava.«

Država namenja 100 milijonov evrov letno za javna najemna stanovanja, vendar Rigelnik poudarja, da govorimo o primanjkljaju več deset tisoč stanovanjskih enot: »Lani je bilo dokončanih 5.087 stanovanj, od tega le 2.111 v večstanovanjskih stavbah.«



Cene stanovanja ne določa le gradnja. V njej so tudi zemljišče, infrastruktura, financiranje, davki in čas.

Po njegovih besedah zasebni kapital v Sloveniji obstaja, vendar je velik del v bančnih depozitih z nizkim realnim donosom: »Če bi ustvarili stabilne pogoje, bi bila gradnja za oddajanje lahko zanimiva tudi za pokojninske sklade in male vlagatelje.« S projektom nekdanje Name v Kočevju so pokazali, da je tak model izvedljiv tudi zunaj Ljubljane.

3. Problem ni v izvajalcih, temveč v pripravi projektov

Dr. Rok Cajzek iz Skupine GIC opozarja, da težava ni v zmogljivosti gradbeništva, temveč v pripravi projektov: »Problem ni v tem, da slovensko gradbeništvo ne bi znalo ali zmoglo zgraditi več stanovanj. Ključni problem je, da premalo projektov dejansko pride do faze, ko se gradnja lahko začne.«

Od zagotovitve zemljišča, prostorskega načrtovanja in komunalne infrastrukture do soglasij in dovoljenj lahko mine več let, opozarja. Tako je gradnja pogosto še najkrajši del celotnega procesa. »Če želimo imeti več stanovanj čez tri ali pet let, moramo bistveno več lokacij in projektov prostorsko, infrastrukturno in investicijsko pripravljati že danes,« poudarja Cajzek.

Za investitorja ni problem samo strošek. Velik problem je tudi negotovost. »Vedeti mora, koliko časa bo projekt trajal, kakšni bodo pogoji in ali bo projekt sploh mogoče izvesti v predvidenem obsegu,« razlaga Cajzek in dodaja, da pri dolgotrajnih postopkih ne govorimo le o izdaji gradbenega dovoljenja, temveč o celotni poti od prostorskega načrtovanja naprej:

»Vsako dodatno leto pomeni financiranje zemljišča, projektiranja in drugih pripravljalnih aktivnosti, hkrati pa povečuje tveganje sprememb cen, zakonodaje in tržnih razmer. Dolgotrajnost postopkov zato predstavlja neposreden strošek investicije in se na koncu odrazi tudi v ceni objekta.«

4. Od zemljišča do stanovanja mine od 4 do 7 let

Poseben izziv predstavlja zagotavljanje javnih najemnih stanovanj, kjer se javni skladi spopadajo z lastnimi sistemskimi in birokratskimi ovirami. Na Stanovanjskem skladu RS (SSRS) pojasnjujejo, da trenutno zagotavljajo javna najemna stanovanja na podlagi treh stebrov: lastnih investicij, programov sofinanciranja in javnih pozivov za nakupe stanovanj ter zemljišč.

Na vprašanje, kaj je danes največja ovira, Alma Sinanović iz SSRS odgovarja: »Glavna ovira je pomanjkanje primernih urbanistično in komunalno opremljenih zemljišč za gradnjo javnih najemnih stanovanj.«

Trenutno imajo 850 stanovanj v lastnih investicijah (projekti Partizan Jesenice, Lendava 1. in 2. faza ter Lukovica so v gradnji). V fazi javnega naročila gradnje je 6 projektov (Novi trg Celje, Mirna, Ob Savi Kranj 1. in 2. faza, Novo Pobrežje Maribor 1. faza, Kobiljski klasi Kobilje), v fazi priprave pa še 14 projektov s skupno 1.044 stanovanji.

Toda pot do realizacije je izjemno dolga. »Povprečje razvoja projekta od zagotovitve zemljišča do končane izvedbe je od štiri do sedem let, odvisno od kompleksnosti in velikosti projekta ter ob pogoju nemotenega poteka investicije in sodelovanja drugih akterjev v graditvi, kot so občine, mnenjedajalci in upravne enote,« našteva Alma Sinanović.

5. Je sploh mogoče zgraditi stanovanje, cenovno dostopno srednjemu razredu?

To je mogoče, vendar tega ne moremo doseči samo s pritiskom na ceno izvajalca oziroma z nižanjem cene gradbenih del, pojasnjuje dr. Cajzek: »Potrebujemo cenovno primerna zemljišča, racionalno infrastrukturo, hitrejše postopke, ugodnejše in sodobnejše modele financiranja ter predvsem dobro načrtovane projekte.«

Ob tem opozarja: »Prodajna cena stanovanja ni samo cena gradbenih del. V njej so zemljišče, komunalna oprema, projektiranje, financiranje, davki, materiali, delo in tudi čas, potreben za razvoj projekta.« Če razvoj projekta namesto dveh traja pet let, investitor ves ta čas financira zemljišče in pripravo investicije.

6. Kaj bi po mnenju stroke država še morala spremeniti?

Gradbena stroka in zasebni investitorji se strinjajo, da brez sprememb pri zemljiščih, postopkih in financiranju večjega preboja ne bo.

Dr. Cajzek izpostavlja tri prednostne ukrepe: več pripravljenih in komunalno opremljenih zemljišč, hitrejše in digitalizirane postopke ter sodobnejši model financiranja stanovanjskih projektov, ki bi omogočil učinkovitejše sodelovanje javnega, zasebnega in bančnega sektorja.

Po njegovem mnenju uspeha stanovanjske politike ne bi mogli meriti po številu napovedanih stanovanj ali zagotovljenih proračunskih sredstvih. »Na koncu šteje predvsem eno: koliko stanovanj dejansko zgradimo in v kakšnem času pridejo na trg oziroma do uporabnikov.«

Rigelnik iz Equinoxa dodaja še štiri konkretna področja: večjo pravno varnost najemnih razmerij, davčno predvidljivost za dolgoročne vlagatelje, hitrejše prostorske postopke z bolj predvidljivimi stroški komunalnega opremljanja ter naložbeno strukturo po vzoru nepremičninskega investicijskega sklada (REIT), ki bi omogočila, da se pokojninski, zavarovalniški in zasebni kapital usmeri tudi v najemna stanovanja.

Na Stanovanjskem skladu RS pa poudarjajo, da bo več javnih najemnih stanovanj mogoče zgraditi le ob sodelovanju več akterjev; od Družbe za svetovanje in upravljanje (DSU), Nepremičninskega sklada pokojninskega in invalidskega zavarovanja (NS PIZ) ter občinskih stanovanjskih skladov do Nacionalne stanovanjske organizacije (NSO) in stanovanjskih zadrug.



CELAB
LABORATORIJSKA OPREMA
OPREMA ZA LABORATORIJSKE IN TERENSKE PREISKAVE
CELAB d.o.o. | M: 031 524 225 | E: info@celab.si | www.celab.si
GANN memmert PILETEST TransTech HMP NEXOPART TESTING Schleinger Geräte slitz GmbH MATEST CONTROLS XCALIBRE KERN



TESTIRANJE BETONSKIH PILOTOV



MERITVE NOSILNOSTI IN ZGOŠČENOSTI PODLAGE

memmert

SUŠENJE, TEMPERIRANJE



NEXOPART

SEJALNE ANALIZE



TESTIRANJE BETONA


CONTROLS



VRTANJE VZORCEV



TESTIRANJE ASFALTA

»V SRBIJI PRIPOVEDUJEJO LEGENDE O KRALJEVIČU MARKU, MI PA LEGENDE O GRADBENIH ANEKSIH.«

- Zakaj projekt Blaža Miklavčiča v Rožni dolini spominja na dobrega vojaka Švejka?
- Zakaj bi morali omejiti tovorni promet na slovenskih avtocestah?
- Kako bi lahko poskrbeli, da bi mladi lažje prišli do lastnega, starejši pa do varovanega stanovanja?

Goran Novković
Foto: Barbara Reya

Blaž Miklavčič, lastnik in direktor GH Holdinga, je pogosto brez dlake na jeziku. Tokrat je jasno povedal, kaj si misli o birokraciji, ki s postopki zavira in draži gradnjo. A tudi to, da bi morali na slovenskih avtocestah omejiti tovorni promet.

»Slovenija potrebuje 'masterplan' za gradnjo stanovanj.« To je samo ena od njegovih tez v intervjuju, ki je pred vami.

Kako bi danes opisali kondicijo slovenskega gradbeništva? Panoga stagnira, je v negotovem položaju ali pa v razvojni fazi?

Panoga ima dolgo tradicijo in je zelo fleksibilna. Upam si trditi, da je kompetenčna in poslovno v visoki kondiciji.

Če gradbeništvo primerjamo z razmerami pred desetimi ali dvajsetimi leti, je panoga močnejša. Pred desetimi leti so slovenska gradbena podjetja usvojila določene tehnologije – ena od teh je zagotovo gradnja predorov. Mostogradnja in visokogradnja sta bili vedno zelo močni. Tudi na železniški infrastrukturi so se razvile nove tehnologije. Danes v gradbeništvu vsekakor znamo več kot pred desetimi leti.

V Sloveniji umeščanje velikih projektov v prostor traja več let, medtem ko druge države to opravijo v nekaj mesecih. Kako bi vi odpravili ta problem?

Pred nekaj dnevi sem bil zelo vesel napovedi ministra za javno upravo Francija Matoza, da bodo spremenili zakonodajo v delu, ki zadeva vabljenje strank v postopku – tako pri gradbenih dovoljenjih kot pri umeščanju v prostor.

V Sloveniji smo preprosto zakonodajno prenormirani. Zelo pogosto se dolgo odločamo o stvareh, ki bi morale biti odločene čez noč. To se ne zgodi zaradi mencanja, ampak zaradi strahu pred civilnimi iniciativami, pred sosedi in podobno. Zadeve se zato velikokrat pometejo pod preprogo in čakajo na »boljše čase«. Problem pa v vmesnem času postaja še večji. Kar v tujini traja mesece, pri nas traja leta.

Katere druge birokratske oziroma administrativne ovire po vašem mnenju zavirajo razvoj slovenske infrastrukture in gradbenih projektov?

Glavna težava so stranski udeleženci v postopku, ki po moji oceni vse prevečkrat zlorabljajo procesne pravice. Zloraba procesnih pravic je sicer zdaj zapisana v zakonodaji, ampak v praksi ni sankcionirana.

»Aneksi v gradbeništvu so pri nas postali urbane legende. Postali so del kolektivne domišljije.«



Mislim, da bi morali imeti na državni ravni 'masterplan', strateški in dolgoročen načrt za gradnjo stanovanj.«

Če se pritožuješ kar tako, ne prevzemaš nobene odgovornosti. Nobene. Lahko si sicer na drugi strani civilnopravne odgovornosti, ampak pot prek sodišč je dolga. V praksi investitor, ki je v postopku, nosi vse breme, stranski udeleženec pa nič.

Bi bila po vašem potrebna tudi zakonska odgovornost stranskih udeležencev? Kakšne sankcije bi bile smiselne?

Vsekakor. Odgovornost za škodo, ki nastaja, morajo prevzeti vsi, tudi stranski udeleženci. To pravilo bi moralo biti jasno.

Danes je tako: če se lahko kdo pritoži na prvi stopnji, gre na upravno enoto. Od te prve stopnje, ki praviloma odloča v roku enega leta, sledi druga stopnja – ministrstvo, ki je odgovorno za okolje in prostor. Tretja instanca je nato upravno sodišče. Taksa za upravno sodišče je nekaj deset evrov, odločanje pa lahko traja dve, tri leta ali več.

Če se kdo pritožuje – ne glede na to, ali ima vsebinsko podlago ali ne – lahko to postane velik problem. Mi smo denimo potrebovali osem let, da smo prišli do pravnomočnega gradbenega dovoljenja v Rožni dolini. Imeli smo dokončno gradbeno dovoljenje, pa je sledila pritožba in nato spet nova pritožba ...

Varovana stanovanja za starejše so po mojem mnenju blagoslov. Prehod v dom za ostarele je za mnoge grožnja.«

Pritoževale so se civilne iniciative, sosedje in tako naprej. V teh osmih letih smo se morali ukvarjati z absurdnimi stvarmi: dokazovati, da ko bomo gradili Rožno dolino, ne bomo potopili Rožnika, ker voda sama od sebe ne teče v hrib. Potem smo bili deležni pobude, da se zazidljivo zemljišče, ki je zaraščeno z grmovjem, prekategorizira v gozd ...

V tem projektu je toliko anekdot, da bi skoraj lahko konkurirali dobremu vojaku Švejku. Toda problem je v tem, da so bili v igri veliki denarji, da je bilo vse časovno občutljivo in da nam zato ni bilo prav nič smešno. Po osmih letih ustvarjanja in dokazovanja smo prišli do cilja. Pa to ni rekorden čas, ko gre za birokratske postopke.

Koliko lahko ti postopki trajajo v skrajnih primerih?

Tudi deset let ali več. Včasih se investitorji že upokojijo, kakšen tudi umre. Pogosto gre za izčrpavanje. To, kar je napovedal minister za javno upravo, zato razumem kot korak v pravo smer.

Nova slovenska vlada napoveduje več udejstvovanja pri velikih nacionalnih investicijah. Je po vašem mnenju sposobna izpeljati velike projekte z domačimi izvajalci, in to po cenah, ki so konkurenčne cenam tujih izvajalcev?

Zagotovo. Zgodovina kaže, da je bilo v Sloveniji relativno malo nasedlih gradbenih investicij, sploh velikih infrastrukturnih projektov.

Če pogledamo desetletno povprečje 20 največjih gradbenih izvajalcev v Sloveniji – med njimi smo tudi mi – in dobiček glede na realizacijo, vidimo, da so v slovenski gradbeni panogi dobički z naskokom najnižji; pri gradbenih izvajalcih komaj presegamo dva odstotka dobička na prihodke. Številke realizacije so velike, dobički pa majhni.

Spomnim se analize ene od državnih bank. Gradbena panoga je v enem letu ustvarila dve milijardi evrov prihodkov, največji izvajalci pa so skupaj dosegli 37 milijonov evrov dobička. Samo ena od bank pa je pri realizaciji 173 milijonov evrov ustvarila 63 milijonov dobička.

Govorimo o družbeno odgovorni organizaciji, pa se nihče ne razburja nad dobički bank. Vsi pa znamo komentirati gradbeništvo.

Je to povezano z gradbenimi aferami iz preteklosti?

Seveda. Aneksi v gradbeništvu so pri nas postali urbane legende. V Srbiji pripovedujejo legende o Kraljeviču Marku, mi pa legende o gradbenih aneksih. Postali so del kolektivne domišljije.

Okoli let 2009 in 2010 smo bili praktično pripravljeni razsuti tri, štiri največje gradbene izvajalce z mednarodnim ugledom zaradi afere, ki je bila povezana s projektom letališkega stolpa na Brniku. Vrednost projekta je bila nižja od enotedenske realizacije vseh treh izvajalcev skupaj. To je bilo povsem nesorazmerno.

Kako se je v zadnjih 15 letih spremenila cestna infrastruktura v Sloveniji?

Pred desetimi ali 15 leti smo imeli super sliko: avtoceste, državne ceste, lokalne ceste, vse je bilo v dobri kondiciji. Danes je slika bistveno slabša. Slovenija je tranzitna država. Promet se je bistveno povečal.

Infrastruktura, ki je bila pred 15 leti super, tega pritiska ne zdrži več. Nekaj let smo že zamudili pri sprotnem vzdrževanju in remontih. Danes popravljamo napake za nazaj.

Veliko avtocestnih odsekov je izrazito obremenjenih. To še posebej velja za glavni avtocestni križ, ki ga je treba tudi širiti. Širitve so že stekle – proti Brezovici in proti Domžalam. Glavni zastoji pa nastajajo zaradi rednega investicijskega vzdrževanja.

Nekateri poznavalci pravijo, da je najprej treba razširiti ljubljanski obroč v šestpasovnega, potem pa krake navzven, po celotnem avtocestnem križu. Se strinjate?

To, kar smo začeli, je prav: dolgoročno bi bilo dobro, da je celoten avtocestni križ šestpasoven. V Ljubljani so težave na obroču – tam so zamaški, promet v samem mestu pa je pretočen. Veliko se je investiralo v mestno infrastrukturo, tudi v ceste. Ljubljana je kot metropola, v primerjavi z evropskimi mesti, zelo dobro infrastrukturno urejena.

Država bi morala vzpostaviti shemo financiranja, ki bi mladim ljudem pomagala do stanovanj. Smo dovolj premožna družba, da bi tako lahko poskrbeli za mlade.«

Ko gre za nacionalno avtocestno infrastrukturo, pa si bomo morali izboriti pravico, da začnemo omejevati tranzitni promet. Lahko imamo državo prepleteno s šestpasovnicami, ampak če bo tranzitni promet neomejen, bo pritisk vedno velik. Voda teče tam, kjer ima najlažjo pot; pri prometu je enako.

Nekateri pravijo, da bo drugi tir železnice prevzel velik del tranzita. Ga bo res?

Ne. Železnica bo prevzela zelo malo tranzitnega prometa s cest. Drugi tir je nujno potreben zato, da Luka Koper sploh ostane na zemljevidu kot uspešna severnojadranska luka.

Severne luke v Baltiku imajo zelo močno pokrito železniško zaledje. Takoj za temi lukami je Luka Koper. Industrijski tir je bil zgrajen v 60. letih prejšnjega stoletja, a to je skoraj gorska proga z velikimi nakloni. Samo z velikim trudom železnic, Luke Koper in vsakokratnih oblasti je bilo to situacijo mogoče vzdrževati.

Brez drugega tira je praktično ves tovorni promet na Obalo in z nje ogrožen. Drugi tir je osnovna higiena infrastrukture. Kar zadeva cestni tranzit, pa železnica ne bo prevzela bistvenega deleža.

Ali drži, da denar za železnice iz evropskih sredstev obstaja, vendar v Sloveniji nimamo pripravljenih projektov? Zakaj še nimamo sodobnih železnic?

Slovenska železniška infrastruktura je bila od 70. let prejšnjega stoletja zanemarjena. Od takrat smo jo 'flikali'. Zadnjih deset let je nekaj resnih projektov, da se infrastruktura sploh usposobi za normalne hitrosti in nosilnosti – za tovorni promet in za standard TEU.

Tranzit na železnicah je dobrodošel. Verjamem pa, da bomo morali tranzit na cestah omejevati.

Preidiva na stanovanjsko gradnjo. Cene nepremičnin so po Sloveniji močno zrasle, Gorenjska je skoraj dohitela Ljubljano. Kako ocenjujete stanje na nepremičninskem trgu?

Zdaj plačujemo davek, ker prostor ni bil pravočasno urejen. Urejanje prostora za stanovanjsko gradnjo je po mojem mnenju preveč razdrobljeno in prepuščeno lokalnim skupnostim – čeprav se to dogaja z državnimi soglasji.

Mislim, da bi morali imeti na državni ravni 'masterplan', strateški in dolgoročen načrt za gradnjo stanovanj.

Lahko imamo državo prepleteno s šestpasovnicami, ampak če bo tranzitni promet neomejen, bo pritisk vedno velik. Voda teče tam, kjer ima najlažjo pot.«



Samo javne gradnje ali vse stanovanjske gradnje?

Kompletne stanovanjske gradnje.

Pozitivna zakonodaja, ki je bila sprejeta pred 20 leti, je lokalnim skupnostim dala možnost sprejemanja občinskih prostorskih načrtov (OPN), naslednji korak pa so občinski podrobni prostorski načrti (OPPN).

Z namenom, da bi bila pot do gradbenega dovoljenja krajša, smo zadevo toliko prenormirali, da smo v primeru projekta v Rožni dolini na veljaven OPPN čakali osem let. Zakonodajalec pred 20 leti ni imel v mislih tako dolgega trajanja postopkov.

Masterplan bi moral vključevati vse infrastrukturne priključke – ne samo cestnih, ampak tudi električno, vodo, kanalizacijo in javni promet. Investitor je danes pogosto prepuščen samemu sebi glede tega, kako se bo znašel s kanalizacijo, kako bo ugotovil, da je na območju premalo elektrike in da je treba postaviti novo transformatorsko postajo. Ti postopki so dragi in nam dražijo nepremičnine.

Gradbena izvedba je zato danes najdražja, kot je bila kadarkoli. Nisem ravno optimist, da se bo pri gradbeni izvedbi kaj korenito spremenilo. Cene materialov so visoke; cement je drag, transport je drag, ekološki standardi so strogi. Gradbena industrija je ekološko zelo rizična. Prav je, da uveljavljamo okoljske standarde, ampak to draži proizvodnjo. Kot potrošniki pa to ceno plačujemo.

Ali se strinjate, da s takšno rastjo cen nepremičnin povzročamo škodo svojim otrokom, ker mnogi med njimi ne bodo mogli priti do lastne nepremičnine?

Če primerjam razmerje med plačo in ceno kvadratnega metra nekoč in danes, lahko ugotovim naslednje. Ko sem pred 30 leti začel hoditi v službo, je bila moja prva inženirska plača 500 nemških mark. Kvadratni meter stanovanja v Ljubljani je stal 2.000 mark. Danes so razmerja podobna.

Hkrati se je po mojem mnenju kvadratura na prebivalca v zadnjih 50 letih podvojila. Družine so manjše, več je enočlanskih gospodinjstev. Živimo v večjem prostoru, bolj udobno.

Slovenija ima zelo visok delež lastniških stanovanj. Kako to vpliva na trg in na razvoj?

Filozofija lastniškega stanovanja je pri nas zelo močna. To smo podedovali od staršev in starih staršev. Lastniško stanovanje v Sloveniji pomeni del socialne varnosti, stabilnosti. To je treba spodbujati, tega ne smemo rušiti.

V Sloveniji smo preprosto zakonodajno prenormirani … Kar v tujini traja mesece, pri nas traja leta.«

Je pa to eden od razlogov, da pri nas ni resnih razvijalcev nepremičninskih projektov. Trg je relativno majhen, postopki so izjemno kompleksni, stopnja lastniških stanovanj pa visoka. Mednarodne banke se izogibajo partnerstvom z domačimi razvijalci projektov, ker vidijo birokratska in administrativna tveganja.

Nakup stanovanja je pogosto projekt širše družine. Stari starši, tete, strici, starši, mladi – vsi vzamejo kredit. Država bi morala vzpostaviti shemo financiranja, ki bi mladim ljudem pomagala do stanovanj. Smo dovolj premožna družba, da bi tako lahko poskrbeli za mlade.

Vlada je predlagala, naj tujci sofinancirajo 30 odstotkov tečaja slovenščine. Veliko direktorjev gradbeništva je opozorilo, da to ni dobro. Kaj menite vi?

Aleluja. Če nečesa ne plačaš, do tega nimaš odgovornosti in pravega odnosa. Če pa moraš nekaj sofinancirati, se odnos spremeni. Odgovornost se poveča.

Kaj novega snujete v GH Holdingu?

Od samega začetka smo ozko specializirani na treh področjih: železnice, bolnišnice in čistilne naprave. Specializirani smo zato, ker smo začeli delati v obdobju, ko je bilo veliko evropskih projektov. Od leta 2008, ko je Pahorjeva vlada začela ustavljati projekte, smo iskali samo projekte z visokim deležem evropskega denarja. Del tega smo prenesli tudi na Hrvaško in v Srbijo.

Moja mantra od prvega dne je specializacija. Če podjetje ni specializirano, nima dovolj kapacitet za razvoj. Tako ne more biti uspešno, ampak samo povprečno. Nihče ne more biti v istem trenutku vrhunski nogometaš, vrhunski košarkar in vrhunski rokometaš.

Mednarodne banke se izogibajo partnerstvom z domačimi razvijalci nepremičninskih projektov, ker vidijo birokratska in administrativna tveganja.«

Razen Čehinje Ester Ledecke, ki je bila vrhunska v alpskem smučanju in deskanju hkrati. 😊

Res je, to je izjema. 😊 Mi pa moramo biti specializirani.

Katere konkretne projekte imate trenutno na mizi?

Začeli smo graditi stanovanjski projekt Rožna dolina. Končujemo projekt varovanih stanovanj in hiš v Dolenjskih Toplicah – Srebrni gaj. Podobne projekte bi radi razvili še v drugih termalnih središčih. Pred leti smo že uspešno zaključili takšen manjši projekt v Šmarjeških Toplicah.

Varovana stanovanja za starejše so po mojem mnenju blagoslov. Prehod v dom za ostarele je za mnoge grožnja. Varovana stanovanja pa podaljšujejo samostojnost, omogočajo življenje med sebi podobnimi, arhitekturno pa so prilagojena starejšim. Pogosto se zgodi, da v poznih letih eden od partnerjev umre, ljudje pa ostanejo sami. Varovana stanovanja jim omogočajo socialno okolje.

Razlika med varovanimi in običajnimi stanovanji je samo v zasnovi: več skupnih prostorov, širši hodniki, več dvigal, več skupnih površin. Bistvene razlike v ceni ni, družbeno pa ima tak projekt veliko dodano vrednost.





Grafika: Spotnet

PAMETNE STAVBE: KAKO IZ ENERGIJE NAREDITI POSLOVNO PREDNOST

- Bo energija postala nov vir prihodka?
- Katera naložba bo čez nekaj let napaka?
- Kako bo videti stavba leta 2035?

Saša Pipan Petelin

Podjetja vse pogosteje združujejo sončne elektrarne, hranilnike energije, pametno upravljanje porabe in polnilnice za električna vozila, saj lahko tako zmanjšajo stroške energije in bolje izkoristijo proizvedeno elektriko.

Razlog je tudi v tem, da stavbe postajajo vse pomembnejši porabnik elektrike. Po podatkih Mednarodne agencije za energijo (IEA) so stavbe leta 2025 prispevale skoraj 45 odstotkov celotne svetovne rasti porabe elektrike. Do leta 2030 naj bi po napovedi IEA sektor stavb prispeval približno 49 odstotkov dodatne svetovne porabe elektrike, predvsem zaradi hlajenja, podatkovnih centrov in toplotnih črpalk.

Kaj to pomeni za podjetja? Kateri ukrepi danes prinašajo največji učinek, katere tehnologije postajajo standard in kje podjetja pri energetskih naložbah najpogosteje naredijo najdražje napake?

1. Pogled v leto 2035: Prožnost kot najdragocenejša valuta

Čez deset let cilj pametnega objekta verjetno ne bo popolna energetska samozadostnost oziroma odklop od omrežja. Takšna rešitev namreč ni nujno ne ekonomsko ne energetsko najbolj učinkovita. Pomembnejše bo, da bo objekt svojo porabo znal prilagajati razmeram v omrežju in cenam energije.

Z&O d.o.o.
Industrijski tlaki, strojni estrihi, ometi in fasade

VZDRŽLJIVI TLAKI ZA ZAHTEVNE POSLOVNE IN INDUSTRIJSKE PROSTORE

Pri izbiri tlaka je nujno upoštevati tako namen prostora kot obremenitve, ki jim bodo tla izpostavljena med uporabo. Podjetje Z & O vam ob tem stoji ob strani čez celoten proces s svojimi preverjenimi rešitvami pa poskrbi, da bodo tla pod vami dolgo zdržala.







Tla v skladiščih, proizvodnih obratih, delavnicah in garažah morajo biti zmožna prenesti vsakodnevne delovne obremenitve ter zagotavljati zanesljivo in dolgoročno uporabo. Pri načrtovanju je zato pomembno izbrati ustrezen sistem, ki upošteva značilnosti prostora, lastnosti podlage in predvidene pogoje uporabe. Med rešitvami, namenjenimi tovrstnim objektom, sta tudi visokokakovostni vezni estrih M2000 in vezni tlak Bituasfalt, ki ju nudi podjetje Z & O.

Visokokakovostni vezni estrih za delovne in industrijske površine

Vezni estrih M2000 je namenjen izdelavi vzdržljivih tlakov v prostorih, kjer so tla izpostavljena rednim mehanskim in drugim obremenitvam. Primeren je za skladišča, delavnice, garaže in proizvodne obrate, kjer sta pomembni odpornost površine in njena dolgotrajna uporabnost. Njegova dodatna prednost je odpornost proti lažjim kemičnim vplivom, med drugim gorivom in mazivom, kar je zlasti pomembno v okoljih, kjer lahko pride do stika s takšnimi snovmi.

Bituasfalt za zahtevne pogoje uporabe

Še ena od rešitev, ki jih nudi podjetje Z & O, pa je vezni tlak Bituasfalt. Namenjen je poslovnim in industrijskim objektom, v katerih morajo tla zagotavljati zanesljivo uporabo tudi pri vsakodnevnih delovnih obremenitvah. Uporaben je zlasti v visokoregalnih skladiščih, delavnicah, proizvodnih prostorih, hladilnicah in garažah.

Za dolgoročno uporabnost je ključna prava presoja

Pri odločanju za pravo vrsto tlaka je najbolj pomembno ustrezno predvideti, kakšne so sploh naše potrebe, in končno izbiro prilagoditi dejanskemu namenu prostora. Premišljena izbira sistema in kakovostna izvedba namreč pomembno pripomoreta k funkcionalnosti tlaka in njegovi dolgoročni uporabnosti.

Pri načrtovanju je torej treba upoštevati pričakovane obremenitve, stanje in lastnosti podlage, pa tudi posebne pogoje, kot so temperaturne razmere v hladilnicah in morebitna prisotnost snovi, ki bi lahko vplivale na obstojnost tlaka.

Vaš partner od prvih načrtov do končne izvedbe

Podjetje Z & O, slovensko-avstrijsko podjetje s sedežem na Blejski Dobravi pri Jesenicah, je specializirano za zaključna gradbena dela. Njegova dejavnost obsega izdelavo različnih vrst tlakov, pa tudi strojnih ometov in fasad. Znanje, ki temelji na treh desetletjih izkušenj, ter spremljanje razvoja tehnologij, materialov in opreme, podjetju predstavljajo podlago za strokovno načrtovanje in izvedbo projektov. Naročnikom zagotavljajo celoviti podporo – od svetovanja pri izbiri najprimernejšega sistema za posamezni objekt do izvedbe del in njihovega usklajevanja z drugimi izvajalci na gradbišču.

Promo

Prenovo začnite pri toplotni črpalki, fasada lahko počaka na prihranke.

To pomeni, da bo stavba energijo proizvajala, shranjevala in porabljala takrat, ko bo to najbolj smiselno. Pri tem bodo imele pomembno vlogo toplotne črpalke, hranilniki, sončne elektrarne in sistemi za pametno upravljanje.

IEA v poročilu Scaling Up Demand Flexibility ugotavlja, da lahko prilagajanje porabe že danes zmanjšuje konične obremenitve in stroške elektroenergetskega sistema. V Južni Afriki so ukrepi na strani porabe leta 2025 zmanjšali letno konično povpraševanje za približno 5 odstotkov. IEA ocenjuje, da bo z elektrifikacijo ogrevanja, prometa in industrije takšna prožnost v prihodnjem desetletju postajala še pomembnejša.

V podjetju Kronoterm kot primer navajajo toplotne črpalke. Če je mogoče njihovo delovanje za kratek čas prilagoditi razmeram v omrežju, uporabnik tega zaradi toplotne vztrajnosti objekta praviloma ne bo občutil. Če pa je v tak sistem povezanih veliko naprav, lahko skupaj pomembno vplivajo na porabo elektrike v omrežju.

Tudi direktor podjetja Kolektor Sisteh in podpredsednik Slovenskega združenja za energetiko Jože Torkar in izvršni direktor podjetja Kolektor sETup Aleš Koželjnik pričakujeta tesnejše povezovanje stavb z elektroenergetskim omrežjem in energetskimi skupnostmi. V prihodnje bi lahko podjetja za prilagajanje svoje porabe prejemala tudi plačilo oziroma druge koristi.

Prožnost bo zato eden pomembnejših kriterijev pri energetskih naložbah. Vrednost objekta ne bo odvisna le od tega, koliko energije porabi, ampak tudi od tega, kako dobro lahko svojo porabo prilagodi – na primer tako, da energijo porabi takrat, ko je je na trgu dovolj in je cenejša.

2. Zgradba ima lahko svojo virtualno elektrarno

Pri energetski prenovi danes ni več najpomembnejše vprašanje, koliko energije objekt porabi. Aleš Koželjnik opozarja, da je pomembnejši od tega razmislek, kdaj jo porabi, kdaj jo proizvede in ali jo lahko shrani za čas, ko je elektrika dražja.

Na ta premik vplivajo tudi nova evropska pravila. Prenovljena direktiva o energetski učinkovitosti stavb (EPBD) postavlja strožje zahteve za energetsko učinkovitost novih in obstoječih stavb. Za podjetja zato energetska prenova ni več le vprašanje nižjih stroškov, ampak tudi prilagajanja objektov prihodnjim zahtevam.

Prvi je pametno upravljanje porabe. Sodobni sistemi porabo prilagajajo ceni elektrike, vremenski napovedi in razmeram v omrežju, zato lahko podjetje več energije porabi takrat, ko je ta cenejša ali ko jo proizvede samo.

Drugi trend je povezovanje različnih naprav v enoten sistem. V podjetju Kronoterm pojasnjujejo, da toplotna črpalka ni več namenjena le ogrevanju, ampak skrbi tudi za hlajenje in pripravo tople vode. Skupaj s sončno elektrarno ter hranilniki električne energije, toplote in tople vode postane del enotnega energetskega sistema. Pri tem izpostavljajo, da je shranjevanje energije v obliki toplote pogosto ena najbolj stroškovno učinkovitih rešitev.

Tretji trend presega posamezno stavbo. Po Koželjnikovih besedah lahko več objektov, sončnih elektrarn, baterij in polnilnic deluje kot virtualna elektrarna. Tako povezan sistem lahko pomaga uravnavati elektroenergetsko omrežje, objekt pa iz pasivnega porabnika postaja aktiven del energetskega sistema. Podobno poudarja tudi Jože Torkar.

3. PropTech in umetna inteligenca: Konec reaktivnega upravljanja

Pametni objekt danes ne temelji le na novi opremi, ampak tudi na programski opremi, ki povezuje naprave, senzorje in energetske sisteme. Analize družbe McKinsey & Company kažejo, da imajo pri energetski prenovi vse večjo vlogo digitalne rešitve za upravljanje nepremičnin (PropTech), internet stvari (IoT) in digitalni dvojčki, ki omogočajo sprotno spremljanje in optimizacijo delovanja stavbe.

Največja sprememba je v tem, da je z omenjenimi rešitvami težavo zdaj mogoče že napovedati, namesto da bi se nanjo šele odzivali. V podjetju Kronoterm pojasnjujejo, da sistemi spremljajo razmere v objektu, upoštevajo navade uporabnikov ter po potrebi prilagajajo ogrevanje, hlajenje in pripravo tople vode. Cilj je zmanjšati nepotrebno porabo energije, ne da bi pri tem trpelo udobje uporabnikov.

Podobno deluje upravljanje proizvodnje in shranjevanja energije. Aleš Koželjnik kot primer navaja baterijske sisteme, ki se prilagajajo vremenski napovedi in cenam elektrike. V Kronotermu dodajajo, da lahko sistem presežke elektrike iz sončne elektrarne namesto oddaje v omrežje preusmeri v segrevanje vode, energija pa ostane na voljo takrat, ko jo objekt najbolj potrebuje.

Po podatkih IEA lahko širša digitalizacija stavb zmanjša porabo energije za približno deset odstotkov. Ob tem sogovorniki opozarjajo, da tehnologija sama ni dovolj. Velik del prihrankov se skriva v pravilnih nastavitvah sistema. Sodobna oprema pa omogoča tudi oddaljeni nadzor, zato lahko serviserji marsikatero težavo odkrijejo in odpravijo, še preden jo opazi uporabnik.



Digitalni ukrepi se pogosto povrnejo v dveh letih, celovita prenova šele v sedmih do petnajstih.

4. Štiri dimenzije prihrankov in poudarek na življenjski dobi

Pri energetski prenovi ni univerzalne številke, ki bi lahko napovedala, koliko se bo investicija izplačala. Pomembna je razlika med globoko gradbeno prenovo in digitalnimi ukrepi, ki izboljšajo upravljanje objekta.

Jože Torkar ocenjuje, da je pri celoviti prenovi ovoja stavbe in strojnih sistemov približno 30-odstotno zmanjšanje porabe realen cilj, vračilna doba pa običajno znaša med sedem in petnajst let.

Digitalni ukrepi imajo pogosto krajšo pot do prihrankov. Torkar navaja analizo več kot 6.500 poslovnih stavb, po kateri so energetski informacijski sistemi prinesli približno triodstotni prihranek, sistemi za samodejno zaznavanje napak pa še dodatnih devet odstotkov. Pri takšnih ukrepih je vračilna doba pogosto približno dve leti.

Kaj načrtovati danes za jutri

- **Načrtujte stavbo za leto 2035, ne za današnjo porabo energije.** Pri novih naložbah predvidite elektrifikacijo ogrevanja, hlajenja, mobilnosti in lastne proizvodnje.
- **Ne kupujte najcenejše opreme, ampak načrtujte najcenejši sistem.** Pomembni bodo stroški energije, vzdrževanja in upravljanja med celotno življenjsko dobo.
- **Sončna elektrarna naj ne bo končna naložba, ampak začetek sistema.** Že danes predvidite hranjenje energije in prilagajanje porabe.
- **Prihodnja energetska prednost bo v tem, da boste znali prestavljati porabo.** Energijo boste uporabljali takrat, ko bo najcenejša ali je bo v omrežju največ.
- **Pri vsaki novi napravi pustite prostor za naslednjo.** Polnilnice, baterije, toplotne črpalke in avtomatizacija bodo vse bolj del istega sistema.
- **Pred investicijo vprašajte tudi, kaj bo zastarelo čez deset let.** Najdražja je lahko rešitev, ki je danes poceni, vendar je pozneje ne boste mogli nadgraditi.

Aleš Koželjnik pa izpostavlja štiri področja, na katerih danes nastajajo prihranki: z manjšo porabo energije, nižjimi koničnimi močmi, ugodnejšim nakupom elektrike in prihodki iz naslova fleksibilnosti.

To pomeni, da podjetju ni nujno treba porabiti manj elektrike, če želi zmanjšati stroške. Del porabe lahko na primer prestavi v čas, ko je elektrika cenejša ali ko je v omrežju na voljo več energije. IEA takšno prilagajanje porabe vse bolj obravnava kot pomemben del prihodnjega upravljanja elektroenergetskega sistema.

5. Najdražje napake: Od napačnega vrstnega reda do »skritih« grelcev

Največ težav pri energetski prenovi ne nastane zaradi ene napačne naprave, ampak zaradi slabega načrtovanja. Sogovorniki se strinjajo, da investitorji pogosto uvajajo ukrepe po delih – najprej sončno elektrarno, čez nekaj let baterijo, avtomatizacijo pa šele na koncu. Po besedah Aleša Koželjnika zato posamezne naprave sicer delujejo, vendar ne ustvarijo najboljšega učinka kot enoten sistem. Podobno opozarja tudi Jože Torkar.

Druga pogosta napaka je izbira opreme predvsem po nakupni ceni. V podjetju Kronoterm opozarjajo, da se nekatere cenejše toplotne črpalke pri nizkih zimskih temperaturah močno opirajo na električne grelce, kar lahko občutno poveča porabo elektrike. Investitor naj zato po njihovih priporočilih preveri, ali naprava brez pomožnih grelcev pokrije potrebe objekta.

Pomemben je tudi vrstni red naložb. Mnogi zamenjavo ogrevanja odložijo, dokler ne prenovijo fasade in oken, v Kronotermu pa ocenjujejo, da je smiselno začeti s toplotno črpalko. Ta lahko deluje tudi z obstoječim ogrevalnim sistemom, prihranki pri energiji pa lahko pomagajo financirati poznejšo prenovo ovoja stavbe.

Sogovorniki opozarjajo še na eno pogosto spregledano točko: že pri načrtovanju je treba predvideti prihodnje potrebe objekta. Med njimi so hlajenje, dovolj prostora za opremo v strojnici, polnjenje električnih vozil in morebitna poznejša širitev sončne elektrarne.







Foto: 2TDK

DRUGI TIR BO ZMOGEL 212 VLAKOV NA DAN. OZKO GRLO SE NATO SELI PROTI LJUBLJANI

- Milijarde za infrastrukturo: kaj bo Slovenija zgradila do leta 2035?
- Luka Koper raste, jo bo železnica lahko dohajala?
- Več tovora, več prometa, več elektrike … bomo zmogli?

Vida Petrovčič

Slovenijo do leta 2035 čaka velik cikel investiranja v infrastrukturo. Med največjimi projekti so drugi tir, širitev Luke Koper in avtocestnega omrežja, nove železniške povezave ter naložbe v energetiko. Skupno gre za več milijard evrov naložb.

Za podjetja je pomembno predvsem, kaj bodo ti projekti prinesli v praksi: hitrejši prevoz blaga, manj zastojev, zanesljivejšo oskrbo z energijo in boljše povezave s tujino.

Kateri veliki projekti so že v pripravi, kaj se bo gradilo v prihodnjih letih in kje so največje težave? Pogledali smo ključne javne infrastrukturne projekte, ki naj bi bili izvedeni do leta 2035.

1. Energetika: velike naložbe za elektrificirano gospodarstvo

Do leta 2035 bo morala infrastruktura slediti tudi hitri elektrifikaciji gospodarstva in prometa. Za podjetja to pomeni predvsem dovolj elektrike, zanesljivo omrežje in infrastrukturo, ki bo omogočila nove načine rabe energije.

Med večjimi načrtovanimi projekti so Jedrska elektrarna Krško 2 (JEK 2), krepitev proizvodnje iz obnovljivih virov, hidroelektrarne na srednji Savi, Hidroelektrarna Mokrice (HE Mokrice), Črpalna hidroelektrarna Kozjak (ČHE Kozjak) in Plavajoča sončna elektrarna Družmirje (PSE Družmirje). Slednjega sofinancira Sklad za pravični prehod. Hkrati bo treba okrepiti prenosno omrežje ter zgraditi dovolj zmogljivo infrastrukturo za polnjenje električnih tovornjakov z močjo nad 350 kW.

Iskra®

OSEMDESET LET OPREMLJANJA ŽELEZNICE S SIGNALNOVARNOSTNIMI NAPRAVAMI

V Iskri že 80 let projektirajo, proizvajajo in vgrajujejo signalnovarnostne naprave za železnice v Sloveniji in širši jugovzhodni Evropi. V tem času so razvili tehnologije od analognih sistemov vodenja do digitalnih rešitev, ki povezujejo naprave ob progi, komunikacijska omrežja in centre za vodenje prometa.

Osemdesetletni razvoj pa ni pomenil zgolj zamenjave stare opreme: spremenili so se načini zbiranja in izmenjave podatkov, nadzora ter povezovanja podsistemov. »Naše rešitve podpirajo vodenje železniških in ranžirnih postaj, avtomatske progovne bloke, zavarovanje nivojskih prehodov in delo nadzornih centrov,« razlaga direktor Martin Letonje.

Kibernetska varnost v mislih že ob načrtovanju

Z digitalizacijo je postala pomembnejša tudi kibernetska varnost. Ker so sistemi vse bolj povezani, jo je treba upoštevati že pri načrtovanju in uvajanju rešitev. V Iskri sledijo smernicam in zahtevam s tega področja ter jih vključujejo v razvoj in povezovanje sistemov. Varovanje komunikacij, podatkov in delovanja naprav je sestavni del zanesljivega vodenja železniškega prometa.

Senzorji ob progi zbirajo podatke o signalih, kretnicah, zasedenosti tirov, nivojskih prehodih, najavah vlakov ter stanju mostov in predorov. Komunikacijska omrežja jih posredujejo v centre za vodenje prometa, kjer strokovnjaki spremljajo dogajanje na omrežju. Iskrini nadzorni centri omogočajo nadzor nad več kot 2.000 kilometri železniškega omrežja in zagotavljajo pregled, potreben za usklajevanje prometa.

Pri projektih uporabljajo tudi lastne naprave, ki za delovanje porabijo zelo malo električne energije. »To je prednost v primerjavi z rešitvami, pri katerih je treba opremo dodatno hladiti. Poraba energije in zahteve za obratovanje sta pomembna dejavnika pri načrtovanju sodobne železniške infrastrukture,« poudarja sogovornik.



»Razvili smo postopke in naprave, s katerimi je mogoče številne nadgradnje signalnovarnostnih sistemov izvajati ob potekajočem prometu brez zapor in izklopov,« razlaga direktor Iskre Martin Letonje.

Prenašanje znanja na tuje trge

Znanje in metodologije, ki so jih razvili in uveljavili v Sloveniji, prenašajo tudi na tuje, zlasti evropske trge. Uvedba se začne z razumevanjem obstoječe infrastrukture, naprav in načina vodenja prometa pri lokalnem upravljavcu. Nato rešitev prilagodijo konkretnemu okolju, jo povežejo z obstoječimi sistemi in preverijo njeno delovanje. »Tako na tuje trge ne prenašamo le opreme, temveč tudi projektantske izkušnje in postopke, ki smo jih razvili pri domačih projektih. Fotografije iz Adane in Makedonije ponazarjajo, kako se to znanje uveljavlja v različnih okoljih in obdobjih tehnološkega razvoja,« razlaga Letonje.

Posodabljanje ob sočasnem odvijanju prometa

Pomemben izziv je posodabljanje ob sočasnem odvijanju prometa. Obsežna dela pogosto zahtevajo zapore prog, zmanjšujejo pretočnost in povzročajo zamude.

V Iskri so razvili postopke in naprave, s katerimi je mogoče številne nadgradnje signalnovarnostnih sistemov izvajati ob potekajočem prometu brez zapor in izklopov. Natančno načrtovanje tako omogoča, da se železnica posodablja, sistemi pa skrbijo za varno in povezano vodenje prometa.

OD ANALOGNEGA PRIKAZA DO DIGITALNEGA VODENJA



Klasična sinoptična tabla Adana



Digitalni prikaz 2010



Sodobni digitalni center Makedonija

Promo

2. Drugi tir je šele začetek

Nova železniška povezava Divača–Koper je eden ključnih infrastrukturnih projektov za slovensko logistiko. Odpravlja dolgoletno ozko grlo med Luko Koper in evropskim zaledjem ter bo povečala zmogljivost železniškega tovornega prometa.

Z novo povezavo naj bi se prepustna zmogljivost povečala s 94 na 212 vlakov dnevno, prevozna pa s 14 na skoraj 37 milijonov ton letno. Potovanje med Koprom in Divačo se bo skrajšalo na 15 do 21 minut. Prvi tir naj bi začel obratovati na začetku leta 2027, vzporedno pa se že pripravlja dokumentacija za dodatni vzporedni tir.

Toda drugi tir sam po sebi ne rešuje celotnega slovenskega železniškega omrežja. Tovor mora po prihodu v Divačo nemoteno nadaljevati pot proti Ljubljani in naprej v srednjo Evropo, zato so ključne modernizacije glavnih prog ter ureditev ljubljanskega železniškega vozlišča. To je zaradi omejenih zmogljivosti eno glavnih ozkih grl slovenskega omrežja.

Drugi tir bo zmogel 212 vlakov na dan. Ozko grlo se nato seli proti Ljubljani.

Pomembna je tudi nadgradnja proge od državne meje prek Dobove do Zidanega Mosta, ki je del Sredozemskega koridorja TEN-T. Evropska sredstva so namenjena tudi tej naložbi, ki bo omogočila vožnjo daljših tovornih vlakov in boljše povezave z evropskim železniškim omrežjem.

Poleg tovornega prometa pa je nujna tudi modernizacija potniških povezav. Ministrica za lokalno samoupravo, kohezijo in regionalni razvoj dr. Monika Kirbiš Rojs izpostavlja: »Za vsakodnevno mobilnost ljudi in razbremenitev cestnega omrežja je ključno, da zagotovimo hitro, zanesljivo ter sodobno železniško povezavo med Mariborom in Ljubljano.« Učinkovita potniška alternativa na tirih je namreč nujen pogoj za dolgoročno reševanje avtocestnih zamaškov.

Boljše železniške povezave tako niso pomembne samo za logistiko. Če bo del potnikov namesto avtomobila lahko uporabljal vlak, bo to zmanjšalo tudi pritisk na najbolj obremenjene cestne povezave.

lineal
Inženirstvo z vizijo.

Pri večini projektov bo tempo gradnje odvisen tudi od evropskega denarja in umeščanja v prostor.

3. Luka Koper: skoraj 800 milijonov evrov za več zmogljivosti

Povečanje zmogljivosti na železnici sovpada s pospešenim razvojem Luke Koper. Ta v obdobju 2024–2028 načrtuje 785 milijonov evrov naložb, s katerimi povečuje zmogljivosti pristanišča.

Skupna vrednost načrtovanih naložb v tem obdobju znaša kar 785 milijonov evrov, od tega je samo za leto 2026 predvidenih 200 milijonov evrov investicij v infrastrukturo, opremo in procese.

Med ključnimi naložbami so:

Luka Koper do leta 2028 načrtuje 785 milijonov evrov naložb.

- **Širitev kontejnerskega terminala:** Izgradnja obale in novih skladiščnih površin na severnem delu prvega pomola (projekt poteka do konca leta 2027).
- **Avtomobilski terminal:** Nova garaža za skladiščenje s kapaciteto 11.700 enot in dodatnih 7.000 parkirnih mest na odprtem.
- **Generalni tovori:** Dokončanje 12. veza in avtomatiziranega, energetsko samozadostnega skladišča za jeklene kolute, kar bo sprostilo obstoječa skladišča za druge blagovne skupine.
- **Trajnost in elektrifikacija:** Postavitev sončnih elektrarn (do leta 2030 načrtovanih 10,5 MWp, kar bo pokrilo četrtino vseh potreb po elektriki), elektrifikacija mehanizacije in obsežen projekt vzpostavitve infrastrukture za priklop kontejnerskih ter potniških ladij na električno energijo (t. i. shore power).

Pri tem pa ostaja pomembno ozko grlo tovorna železniška postaja Koper. Po železnici v pristanišče ali iz njega potuje približno polovica vsega tovora, zato bo njena ureditev pomembna za povečanje zmogljivosti celotne logistične poti.



TIRING

PROJEKTANTI ŽELEZNIŠKE INFRASTRUKTURE

Osnovna dejavnost podjetja Tiring je **izdelava vseh faz projektne dokumentacije za železniško infrastrukturo**. Od leta 1993 dalje smo uspešno izdelali že več kot 300 projektov za obnovo, rekonstrukcijo ali novogradnjo železniških prog in postaj na območju Slovenije in Hrvaške. Vodilni strokovnjaki v našem podjetju se s projektiranjem železniške infrastrukture ukvarjajo že preko 40 let.

Projektiranje
Programska oprema
Trajni razvoj
Geodetske meritve

TIRING d.o.o., Trzin
Podjetje za železniški inženiring
Motnica 11, SI-1236 Trzin
T 01 562 35 55
E tiring@tiring.si
W www.tiring.si

Kje se bo največ gradilo ceste: tretji pasovi, tretja razvojna os in Karavanke.

4. Kje bo Slovenija širila ceste in odpravljala ozka grla

Pri cestni infrastrukturi so do leta 2035 v ospredju projekti, ki naj bi povečali pretočnost in zanesljivost prometa. Za gospodarstvo pri tem ni pomembna le hitrost, ampak predvsem predvidljiv čas prevoza. Zastoji pomenijo zamude za ljudi, tovornjake in dobavne verige.

Med pomembnejšimi projekti so:

- **Tretji pasovi na vpadnicah:** Rekonstrukcija prometno najbolj obremenjene primorske avtoceste (Ljubljana–Vrhnika) in štajerske avtoceste (Domžale–Ljubljana) z vzpostavitvijo tretjega prometnega pasu.
- **Ljubljanski obroč:** Razširitev odseka zahodne ljubljanske obvoznice (Koseze–Kozarje) v šestpasovnico ter celovita ureditev južne obvoznice (Kozarje–Malence).
- **Povezave ob Luki Koper:** Zaradi rasti pretovora so načrtovane navezave Klanec–Ankaran (serminska vpadnica), razširitev Bertoške vpadnice ter dolgoročno hitrocestni povezavi Koper–Dragonja in Jagodje–Lucija.
- **Tretja razvojna os:** Severni del (Šentrupert–Velenje–Slovenj Gradec–Dravograd) in južni del (Novo mesto–Maline–Metlika/Črnomelj) bosta korenito izboljšala dostopnost Koroške, Savinjske, Dolenjske in Bele krajine. Za odseka B in H na severnem delu so že zagotovljena tudi evropska sredstva.
- **Predor Karavanke:** Po nedavnem odprtju nove vzhodne cevi se intenzivno izvaja sanacija obstoječe cevi. Po zaključku del, predvidoma do sredine 2029, bo vzpostavljen varen dvosmerni promet s polnim profilom, kar bo stabiliziralo pomembno povezavo z Avstrijo.
- **Manj zapor zaradi burje:** Na območju Rebernic na vipavskem kraku je predvidena protivetrna zaščita, ki naj bi zmanjšala število zapor zaradi burje in s tem tudi motnje v tovornem prometu.

Pri cestah pa ne gre samo za nove projekte. Za gospodarstvo je pomembno tudi stanje obstoječega omrežja. Kot opozarjajo na pristojnem ministrstvu, slabo stanje lokalnih in regionalnih cest, denimo ceste Ribnica na Pohorju–Ribniška koča, neposredno škoduje lokalnemu gospodarstvu in turizmu. Redno vzdrževanje ostaja eden od osnovnih pogojev za normalen gospodarski utrip.

Pri financiranju teh projektov imajo pomembno vlogo evropska kohezijska sredstva. Z njimi država zmanjšuje pritisk na proračun in lažje financira večje naložbe. Pri infrastrukturnih projektih pa je pomemben tudi čas. Zamude pri umeščanju v prostor ali črpanju evropskih sredstev lahko zamaknejo tudi izvedbo projektov.

Za izvedbo bo zato treba skrajšati in poenostaviti postopke umeščanja v prostor ter zagotoviti predvidljivo financiranje. Pri tako velikih naložbah je namreč pomembno tudi, da se projekti ne ustavijo med načrtovanjem in gradnjo.



IRMA inštitut za raziskavo materialov in aplikacije d.o.o.
www.irma.si

skupina RENTING
Že od leta 1992



NAJEM
prodaja • servis

GRADBENE OPREME

ZEMELJSKA DELA | UTRJEVANJE IN VALJANJA | TRANSPORT MATERIALA
ENERGIJA | VODNA DELA | VAROVANJE IZKOPOV
ODRI, OPAŽI, PODPORNIKI | ŽAGANJE IN REZANJE | RUŠENJE IN VRTANJE
OSKRBA GRADBIŠČ | VRTNA OPREMA | OBDELAVA POVRŠIN
OSTALA MEHANIZACIJA IN OPREMA



www.renting.si

Renting d.o.o.
Koper, Ul. 15. maja 10, 6000 Koper
tel.: 05/663 24 60 | fax.: 05/663 24 61

RENT d.o.o. PE Zalog
Hladilniška pot 50, 1000 Ljubljana

RENT d.o.o., Enota "J"
Dolenjska c. 157, 1000 Ljubljana
tel.: 01/280 16 50 | fax.: 01/280 16 51

RENTING VRTOJBA d.o.o.
Polje 24, 5290 Šempeter pri Gorici
tel.: 05/330 45 30 | fax.: 05/330 45 31

www.renting.si • info@renting.si



Grafika: Spotnet

EVROPA POTREBUJE ŽELEZNICE, ELEKTRIKO IN RAČUNALNIŠKO MOČ

- Koliko bo Evropa vložila v železnice, elektriko in digitalno infrastrukturo?
- Kdo bo plačal naložbe, ki presegajo javne proračune?
- Ali lahko Evropa pri gradnji dohiti ZDA in Kitajsko?

Maja Virant

Evropa mora v prihodnjih letih posodobiti železniško omrežje, okrepiti električna omrežja in zagotoviti dovolj elektrike za podatkovne centre. Vlaganja v te tri vrste infrastrukture bodo pomembna za evropsko povezljivost, energetsko varnost in razvoj umetne inteligence. Toda koliko denarja bo potrebnega, kdo bo projekte financiral in ali jih bo mogoče izvesti dovolj hitro?

1. Za železnice tudi več kot pol bilijona evrov

Za konkurenčnost evropskih podjetij je pomembno tudi, kako hitro in zanesljivo lahko prevažajo blago. Če tovorni promet zastaja na mejah ali železnice nimajo dovolj zmogljivosti, se podaljšajo dobavni roki in povečajo stroški.

Evropska komisija ocenjuje, da bi dokončanje načrtovanega vseevropskega omrežja hitrih železnic do leta 2040 zahtevalo približno 345 milijard evrov naložb v infrastrukturo. Ambicioznejši scenarij, ki bi obseg obstoječega omrežja hitrih železnic v EU potrojil in predvidel hitrosti 250 kilometrov na uro ali več, bi po zunanjih ocenah stal 546 milijard evrov.

Tako velikih železniških projektov ne bo mogoče financirati samo z javnim denarjem. Evropska komisija želi zato pritegniti tudi zasebne vlagatelje. Junija 2026 se je z njimi in predstavniki železniškega sektorja začela pogovarjati o tem, kako zagotoviti več denarja za gradnjo hitrih železniških povezav in nakup vlakov.

Evropska unija želi, da bi bilo njeno prometno omrežje bolj povezano in da bi vlaki med državami vozili po čim bolj usklajenih pravilih. Za to razvija vseevropsko prometno omrežje (TEN-T).

Po zahtevah za to omrežje bodo morale potniške železniške proge na jedrnem in razširjenem jedrnem omrežju do leta 2040 omogočati hitrosti najmanj 160 kilometrov na uro. Načrtujejo tudi uvedbo enotnega evropskega sistema železniške signalizacije in izboljšave terminalov za tovorni promet.

Na ustreznih delih omrežja bodo morali omogočiti vožnjo tovornih vlakov, dolgih najmanj 740 metrov, in ustrezno prilagoditi tovorne terminale.

1.200 mrd €
naj bi do leta 2040 znašale potrebne naložbe v evropska električna omrežja.

345 mrd €
je ocenjeni strošek dokončanja načrtovanega evropskega omrežja hitrih železnic do leta 2040.

Skozi Slovenijo potekajo trije evropski prometni koridorji: Baltsko–jadranski, Sredozemski in Zahodni Balkan–vzhodno Sredozemlje. Naše ceste in železnice povezujejo s prometnim omrežjem drugih evropskih držav ter pomembnimi pristanišči, med njimi Koprom in Trstom.

Za Slovenijo to pomeni, da ni dovolj posodobiti le posameznih železniških prog. Te morajo biti dobro povezane tudi z omrežjem čez mejo, tovornimi terminali in pristanišči. Če povezave ne bodo usklajene, podjetja od posodobitev ne bodo imela vseh koristi.



SNUJEMO ŽELEZNICE
www.sz-pp.si
PROJEKTIVNO PODJETJE Ljubljana

2. Za električna omrežja 1,2 bilijona evrov

Sončne in vetrne elektrarne se gradijo predvsem na območjih z ugodnimi naravnimi pogoji, medtem ko industrija in podatkovni centri potrebujejo elektriko drugje. Omrežja morajo zato omogočati prenos elektrike med temi območji. Če zmogljivosti za to ni dovolj, lahko elektrike primanjkuje kljub temu, da je drugje v omrežju na voljo.

Evropska komisija ocenjuje, da bo treba do leta 2040 v evropska električna omrežja vložiti približno 1.200 milijard, torej 1,2 bilijona evrov. Od tega naj bi bilo 730 milijard evrov potrebnih za distribucijska omrežja, 477 milijard pa za prenosna omrežja. To so ocene potrebnih naložb, ne že zagotovljen denar. A očitno se bo veliko gradilo.

Pomembne so tudi čezmejne povezave, saj lahko omogočijo prenos elektrike med državami, boljše vključevanje obnovljivih virov in zanesljivejšo oskrbo. Evropska komisija je decembra 2025 predstavila pobudo osmih energetskih avtocest (Energy Highways), s katerimi želi pospešiti izvedbo najnujnejših energetskih projektov.

Med njimi so povezave čez Pireneje, ki naj bi bolje povezale Pirenejski polotok s Francijo, povezava med Ciprom in celinsko Evropo, projekt Bornholm Energy Island v Baltskem morju ter okrepitev električnih povezav v jugovzhodni Evropi. Na seznamu sta tudi vodikova koridorja in projekt za izboljšanje oskrbe z energijo na Balkanu. To niso vse električne povezave, temveč širši sklop prednostnih energetskih projektov.

Podjetje lahko načrtuje novo tovarno ali podatkovni center, a projekt se lahko ustavi, če električno omrežje nima dovolj zmogljivosti za priključitev. Pri velikih naložbah je zato lahko čakanje na priključek prav tako pomembna ovira kot iskanje primernega zemljišča ali gradnja objekta.

546 mrd €

so ocenjeni stroški ambicioznejšega scenarija, ki predvideva potrojitev obsega obstoječega omrežja hitrih železnic v EU in hitrosti 250 kilometrov na uro ali več.

3. Evropa želi 7 gigatovarn umetne inteligence

Evropa želi povečati svoje zmogljivosti za razvoj umetne inteligence (UI). Evropska komisija je 30. julija 2026 objavila razpis za vzpostavitev do sedmih gigatovarn UI. EU in države članice naj bi zanje namenile do 10 milijard evrov podpore, cilj pa je spodbuditi najmanj 20 milijard evrov zasebnih naložb. Gre za načrtovano financiranje, ne za že zgrajene objekte.

Gigatovarne naj bi združevale zmogljive procesorje, programsko opremo, računalniško infrastrukturo, hitre povezave in energetsko učinkovite podatkovne centre. Njihov namen je zagotoviti več računalniške moči evropskim podjetjem, raziskovalcem in javnim ustanovam ter zmanjšati odvisnost od infrastrukture zunaj Evrope.

Za podatkovne centre so potrebni zmogljivi električni priključki in ustrezna infrastruktura. Njihova gradnja zato odpira nove priložnosti za gradbena podjetja, vendar je izvedba projektov odvisna tudi od tega, ali lahko električno omrežje zagotovi dovolj zmogljivosti.

Po podatkih Mednarodne agencije za energijo (IEA) so ZDA leta 2024 predstavljale 45 odstotkov svetovne porabe elektrike podatkovnih centrov, Kitajska 25 odstotkov, Evropa pa 15 odstotkov.

IEA napoveduje, da se bo poraba elektrike podatkovnih centrov do leta 2030 po svetu več kot podvojila glede na leto 2024. Največji del rasti naj bi odpadel na ZDA in Kitajsko. V ZDA naj bi se poraba v tem obdobju povečala za približno 130 odstotkov, na Kitajskem za 170 odstotkov, v Evropi pa za 70 odstotkov.

Večja poraba elektrike še ne pomeni, da ima država tudi boljšo UI. Kaže pa, kako hitro rastejo podatkovni centri in koliko dodatne elektrike potrebujejo. Če želi Evropa na tem področju dohiteti ZDA in Kitajsko, bo morala poleg vlaganj v računalniško opremo pospešiti tudi gradnjo podatkovnih centrov in krepitev električnih omrežij.

100 mrd €

novega financiranja je Evropska investicijska banka zagotovila v letu 2025.





4. Za infrastrukturo bo treba najti tudi zasebni denar

Evropa ima na voljo več virov za financiranje infrastrukture, vendar ti ne bodo zadostovali za vse načrtovane naložbe. Potrebe so precej večje od sredstev, ki jih lahko zagotovijo evropski programi in nacionalni proračuni.

Nekdanji predsednik Evropske centralne banke Mario Draghi je v poročilu o konkurenčnosti EU ocenil, da bo Evropa do leta 2030 potrebovala od 750 do 800 milijard evrov dodatnih naložb na leto. V ta znesek niso vključeni samo prometna, energetska in digitalna infrastruktura, temveč tudi inovacije, obramba in druga področja. Gre torej za širšo naložbeno vrzel, ne le za denar za gradnjo železnic in omrežij.

Evropska investicijska banka (EIB) je leta 2025 podpisala pogodbe za rekordnih 100 milijard evrov novega financiranja. Od tega je bilo 11,6 milijarde evrov namenjenih električnim omrežjem.

Evropska unija čezmejne prometne, energetske in digitalne projekte financira tudi prek Mehanizma za povezovanje Evrope (CEF). Za obdobje 2021–2027 je za program predvidenih približno 33,7 milijarde evrov.

Tako bo poleg javnega denarja treba pridobiti tudi več zasebnih vlagateljev. Ti pa bodo vlagali le, če bodo poznali pravila, ocenili tveganja in videli možnost za dolgoročni donos. Pri železniški progi ali električnem omrežju so vprašanja financiranja drugačna kot pri običajni poslovni naložbi: projekti so dragi, gradnja traja dolgo, stroški in koristi pa se lahko porazdelijo med več držav in uporabnikov.

V Franciji so za 302 kilometra dolgo hitro progo med Toursom in Bordeauxom uporabili javno-zasebno partnerstvo. Naložba je bila vredna 7,8 milijarde evrov, zasebni koncesionar pa je prevzel financiranje, gradnjo, upravljanje in vzdrževanje proge na podlagi 50-letne pogodbe.

Pri projektu so sodelovali tudi država in druge javne institucije, med njimi Evropska investicijska banka. Proga je začela obratovati leta 2017. Primer kaže, da lahko zasebni kapital pomembno prispeva k financiranju velikih infrastrukturnih projektov, vendar javno financiranje pri tem ostaja nepogrešljivo.

Javni denar bo zato še naprej ključen, zlasti pri čezmejnih projektih, od katerih imajo koristi tudi države, ki jih ne financirajo neposredno.

Zasebni kapital lahko pomaga zagotoviti dodatna sredstva, vendar je pomembno tudi, kam jih Evropa usmeri. Cilj ni zgolj zbrati več denarja, temveč zgraditi povezave in omrežja, ki jih gospodarstvo dejansko potrebuje.

5. Bo infrastruktura zgrajena pravočasno?

Evropa ima veliko načrtov za nove železniške proge in električne povezave, a do izvedbe lahko minejo leta. Najprej je treba pridobiti dovoljenja, zagotoviti denar in uskladiti načrte s sosednjimi državami. Vse to lahko gradnjo precej upočasni.

Evropska komisija je decembra 2025 opozorila, da več držav ne bo doseglo cilja glede čezmejne povezanosti električnih omrežij do leta 2030. Med načrtovanimi projekti je tudi nova povezava čez Pireneje, ki naj bi izboljšala prenos elektrike med Španijo in Francijo. Takšne povezave so pomembne, ker države z njimi lažje izmenjujejo elektriko, vendar jih je treba najprej zgraditi in povezati z omrežji znotraj posameznih držav.

Podobne težave se pojavljajo pri podatkovnih centrih. Podjetje lahko zagotovi denar za novo opremo in najde primerno lokacijo, vendar brez ustreznega električnega priključka centra ne more začeti uporabljati. Če se gradnja omrežja zavleče, se lahko zamakne tudi celotna naložba.

Uspeha zato ne bo mogoče meriti samo po napovedanih naložbah in namenjenem denarju. Pomembno je, koliko projektov bo zares končanih, kako hitro bodo podjetja dobila električne priključke in ali bodo železniške ter energetske povezave dobro delovale tudi med državami.

740 metrov

bodo morali biti dolgi vlaki, za katere bo evropsko železniško omrežje prilagajalo terminale in infrastrukturo.

45 : 25 : 15

so bili deleži svetovne porabe elektrike podatkovnih centrov leta 2024: ZDA 45 odstotkov, Kitajska 25 odstotkov in Evropa 15 odstotkov.

NATIONAL
OPAŽNI SISTEMI

Specializiran ponudnik najnaprednejših tehnologij betonske gradnje

Tel.: +386 59 934 014

Hrušica 73, 4273 Hrušica, Slovenija

www.national-opazi.si
info@national-opazi.si

- Napredna oprema za oblikovanje betona
- Proizvodnja, servis, vzdrževanje
- Svetovanje in projektiranje
- Logistična podpora in inštruktaža



GRADBENO PODJETJE, KI MU LAHKO ZAUPATE

Kovinar gradnje, prepoznavno gradbeno podjetje iz Gorenjske, je spomladi praznovalo že 30 let. V tem času se je med svojimi strankami uveljavilo po svoji zanesljivosti, kakovosti, znanju in predanosti, zaradi katerih se dober glas o njem širi kar sam.

Naročniki podjetja Kovinar gradnje so pogosto družbe in posamezniki, ki podjetje že poznajo, kar je samo po sebi znak zaupanja. Podobno kot svojim strankam pa so v podjetju predani tudi svojim partnerjem, saj verjamejo, da je njihov uspeh posledica kakovostnega sodelovanja s podizvajalci. »Zavedamo se, da je zaupanje vrednota, ki se gradi dolgo in jo je treba stalno negovati. To želimo ohranjati tudi v prihodnje,« ob tem poudarja direktor podjetja Jernej Mrak.

PROJEKTI, KI USTVARJAJO PODOBO GORENJSKE

V podjetju Kovinar gradnje so v preteklosti izvedli več projektov za potrebe industrije, v zadnjem času pa se osredotočajo zlasti na javna naročila. Večkrat so dokazali tudi svoje znanje pri obnovi spomeniško zaščitenih objektov. Lani so tako v Vrbi zaključili rekonstrukcijo Prešernove domačije z gospodarskim poslopjem, v sklopu katere letos zaključujejo še gradnjo objekta Vrba 1.

V ZADNJIH LETIH SO USPEŠNO IZVEDLI ŠIROK NABOR RAZLIČNIH PROJEKTOV, MED DRUGIM:

- dozidava in rekonstrukcija zdravstvenih domov (Jesenice, Bled, Radovljica, Tržič);
- gradnja vrtcev in šol (Mojstrana, Jesenice, Bled, Radovljica, Križe, Kranj, Škofja Loka);
- gradnja hotelov (hotel Triangel v Gozdu Martuljku in Hotel Trivrh v Žirovnici) in
- izgradnja medgeneracijskega centra Bled.





KOVINAR-GRADNJE ST d.o.o.

Gradbeno podjetje, izvajalski inženiring, obrtniške storitve, splošne gradnje
Spodnji Plavž 26, Jesenice, T: 04 58 10 700,
W: www.kogradnje.si, E: info@kogradnje.si

Promo



Grafika: Spotnet

KO INŽENIR KONČNO DELA TO, ZA KAR JE PLAČAN

- Kako digitalizacija spreminja delo projektantov in inženirjev?
- Zakaj projekt postaja podatkovna osnova za celoten življenjski cikel stavbe?
- Katere naloge bodo prevzeli avtomatizirani sistemi in umetna inteligenca?

Gregor Lisec

Digitalizacija in umetna inteligenca spreminjata tudi gradbeništvo. Projektiranje postaja vse bolj podatkovno vodeno, del nalog prevzemajo avtomatizirani sistemi, digitalni modeli pa spremljajo stavbo tudi po koncu gradnje. Kaj to pomeni za projektante in inženirje? Izpostavljamo šest trendov, ki že spreminjajo načrtovanje in gradnjo.

Gradbeništvo ima težave s produktivnostjo. Po analizi svetovne družbe McKinsey se je ta med letoma 2000 in 2022 povečala za komaj približno 10 odstotkov, medtem ko je proizvodnja v istem obdobju napredovala za skoraj 90 odstotkov.

A julija letos je omenjena svetovalna hiša v poročilu Kako UI preoblikuje prihodnost arhitekturne, inženirske in gradbene industrije zapisala, da bi umetna inteligenca (UI) ta trend zaostajanja končno lahko preobrnila. Tu naj ne bi šlo le za najnovejšo modno muho, temveč za orodje, ki bo spremenilo način dela.

Da UI že postaja del vsakdana, kaže tudi letošnja raziskava tehnološkega velikana Autodesk med 2.500 vodji iz različnih panog Design & Make, med katerimi so tudi predstavniki arhitekture, inženiringa, gradbeništva in upravljanja objektov. Kar 98 odstotkov jih uporablja vsaj eno orodje z umetno inteligenco, 84 odstotkov pa pravi, da je UI izboljšala njihovo produktivnost.



Ko govorimo o prihodnosti projektiranja, ne gre le za vprašanje orodij. Z njimi se spreminja tudi sam pomen projekta. »Projekt ni več kup načrtov, ampak podatek, ki živi ves čas,« pravijo v RP skupini, v imenu katere sta nam odgovarjala Iztok Pavlin iz Infotima in Klemen Stegu iz Protima.

Iz odgovorov naših sogovornikov in aktualnega razvoja panoge smo izluščili izstopajoče spremembe, ki že pomembno vplivajo na delo projektantov in inženirjev.

1. Projekt postaja podatkovna osnova

Prvi in temeljni premik je, da projektant ne izdeluje več zgolj načrtov, temveč strukturirano podatkovno osnovo, uporabno vse od gradnje do vzdrževanja objekta. Kot poudarjata Pavlin in Stegu, je projekt podatek, ki živi ves čas … »Vse od dogovora, kako in kdo bo podatek upravljal, do točke, ko stavba izpolni svoj namen.«

Model po njunih besedah ne vsebuje le geometrije, pač pa tudi podatke o materialih, stroških, energiji in vzdrževanju. Opozarjata, da je, če ti niso strukturirani že od začetka, velika verjetnost, da bo model po zaključku projektiranja postal predvsem neuporaben balast.

Problem nastane, ko podatkov, ki jih je vse več, nihče ne poveže. »V skupini zato gradimo plast, kjer se zasnova in oblikovanje, tehnika, ekonomika in uporabnik srečajo; ne še ene nadzorne plošče. Tisto, česar noben posamezen sistem ne more videti sam,« pojasnjujejo v RP skupini.

Kot primer navajajo industrijski objekt, kjer sistem za spremljanje energije sam po sebi ne pokaže ničesar nenavadnega. Šele povezava porabe energije s proizvodnim urnikom in tehničnimi podatki naprav lahko razkrije, da objekt mesečno izgublja stotine ali tisoče evrov zaradi puščanja stisnjenega zraka.

Tudi slovenska zakonodaja informacijsko modeliranje gradenj (BIM) že vključuje med zahteve za določene zahtevnejše objekte. Podobno smer kažejo raziskave digitalne transformacije gradbeništva: vse večji pomen imajo podatki, BIM, digitalni dvojčki, avtomatizacija in analitika.

Če sistem za spremljanje energije povežemo s proizvodnim urnikom in tehničnimi podatki naprav, lahko razkrije izgube zaradi puščanja stisnjenega zraka.

Digitalni dvojček ni le 3D model: povezan je lahko s senzorji, števci in napravami ter spremlja dejansko stanje stavbe.

2. Stavba bo predana skupaj z digitalnim dvojčkom

Eden najbolj vidnih trendov je, da se projekt ne konča z zaključkom gradnje ali izročitvijo dokumentacije. »Stavba bo predana skupaj s svojim digitalnim dvojčkom. To bo standard, ne posebnost,« napovedujejo v RP skupini.

Dvojček po razlagi naših sogovornikov ni le 3D model, temveč model, povezan z živimi podatki, s senzorji, števci in napravami. Uporabnik lahko napako označi na modelu, serviser pa takoj vidi, kje v objektu je težava.

Da to ni samo teoretična možnost, kaže tudi primer gradbeno-inženirske skupine Riko. Ta je, kot je navedeno na njeni spletni strani, razvila platformo RikoSMART, ki povezuje BIM in internet stvari (IoT), s tem pa stavbnim upravljavcem omogoča sprotno spremljanje stanja objekta in napovedno vzdrževanje.

Septembra je bil v reviji Journal of Building Pathology and Rehabilitation objavljen obsežen sistematični pregled 141 raziskav o digitalnih dvojčkih pri pregledovanju infrastrukture. Iz njega je mogoče razbrati, da dvojčki povezujejo zaznavanje, geometrijo in podatke o objektu ter podpirajo odkrivanje anomalij in odločanje o vzdrževanju. Razkriva težave s kakovostjo podatkov in interoperabilnostjo.

»Vse, kar danes nekdo prepisuje iz enega sistema v drugega«, bi lahko prevzela avtomatizacija.

3. Rutino bodo prevzeli sistemi

Za vsakdanje delo je najbolj otipljiv tretji trend v tem izboru, ki se navezuje na zamudne rutinske naloge. Ali z besedami Pavlina in Steguja v njunem odgovoru na vprašanje, katera opravila bo prevzela avtomatizacija: »Vse, kar danes nekdo prepisuje iz enega sistema v drugega.«

Podatkov po njunih besedah ne bo več treba vnašati ročno, delovni nalogi se bodo dodeljevali samodejno, meritve zunaj dovoljenih vrednosti pa bodo same sprožile ukrep. »Ko to odpade, inženir dela tisto, za kar je plačan: presoja in odgovarja,« izpostavljata bistvo.

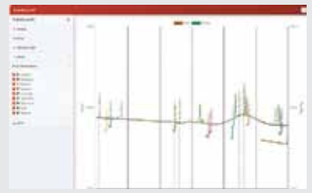
KALIOPA informacijske rešitve d.o.o.

iObčina

»3D OKNO« PROSTORSKIH PODATKOV: PROSTOR, VIDEN IZ NOVE PERSPEKTIVE

Pri prostorskem načrtovanju, projektiranju in gradnji klasična dvodimenzionalna karta pogosto ni dovolj. Namreč, ko je treba oceniti naklon terena, potek infrastrukture, višinske razlike ali vpliv načrtovane stavbe na okolico, postane tretja dimenzija zelo pomembno orodje.







Prav to omogoča novo 3D okno, osnovna 3D-platforma GIS portalov iObčina in iKomunala, ki jo je razvilo podjetje Kaliopa. Program uporabniku omogoča, da teren, stavbe in infrastrukturo opazuje iz različnih perspektiv, jih približuje, oddaljuje in obrača. Pokriva celotno Slovenijo, poleg golega terena pa lahko prikaže tudi površje z objekti in 3D-podatke gospodarske javne infrastrukture, vključno s podzemno infrastrukturo.

Temelj 3D okolja predstavljajo lidarski podatki Geodetske uprave RS in drugi javno dostopni prostorski podatki, med drugim kataster stavb. Kaliopa podatke v okviru iObčine redno posodablja, hkrati pa načrtuje postopno vključevanje dodatnih vsebin občin, javnih podjetij in drugih naročnikov. S tem bo 3D-prikaz prostora v prihodnosti dobival še večjo praktično vrednost.

Za izčrpno in celovito analizo terena

Prednost 3D-prikaza ni zgolj v vizualizaciji, temveč predvsem v analitičnih možnostih. Uporabnik lahko meri razdalje, izdela vzdolžni profil z označeno infrastrukturo ali navpično poudari teren, da so višinske razlike bolj očitne. Zanimive pa so tudi spletne prostorske analize. Primerjava lidarskih višin iz različnih časovnih obdobij pokaže spremembe terena, analiza naklonov in odtoka vode pa lahko pomaga pri zgodnjem preverjanju značilnosti lokacije. Z orodjem je mogoče simulirati tudi razlivanje vode pri izbrani nadmorski višini, prikazati plastnice in izvesti senčno-sončne analize. Takšne funkcije lahko pomenijo uporabno podporo že pri idejni zasnovi in presoji različnih scenarijev posega v prostor. Rezultate analiz je mogoče shraniti kot zaznamke, podatke pa izvoziti tudi v obliki, primerni za 3D-tisk. Uporabno tako za projektante kot za izvajalce in investitorje

3D okno je namenjeno predvsem urbanistom, arhitektom in gradbenikom, vendar njegova uporabnost sega tudi širše. Za gradbeno in projektantsko stroko je njegova glavna prednost predvsem v tem, da prostorski podatki niso več le prikaz na karti, temveč postanejo interaktiven model prostora, v katerem je mogoče meritve, primerjave in simulacije opravljati neposredno na lokaciji. Pri pripravi projektov omogoča boljšo predstavo o umeščanju objekta v prostor, pri predstavitvi naložb pa lahko pomaga nazorneje prikazati teren, okoliške objekte in infrastrukturne povezave.

Uporaben je lahko tudi za prikaz nepremičnin potencialnim kupcem. Namesto zgolj klasičnega kartografskega prikaza je objekt mogoče predstaviti v širšem prostorskem kontekstu, vključno z njegovim odnosom do okoliških stavb in terena.

Promo

Pri McKinseyju v že omenjeni analizi ugotavljajo podobno: agentni UI se od preprostih opravil, kot sta pisanje e-pošte in povzemanje dokumentov, seli k dejanski koordinaciji delovnih procesov. Sistem lahko na primer iz fotografije težave na gradbišču samodejno sproži in usklajuje nadaljnje korake. 59 odstotkov organizacij, vključenih v raziskavo, že uporablja ali v prihodnjem letu načrtuje uporabo agentnega UI, kažejo podatki iz Autodeskove raziskave.

Konkreten primer ponuja še en ameriški tehnološki velikan na tem področju Trimble, ki je marca predstavil rešitev Tekla AI Cloud Fabrication Drawings. Gre za sistem, ki na podlagi uporabnikove knjižnice preteklih risb samodejno pripravi predloge izdelavnih risb, človek pa jih pred uporabo preveri.

Tak primer najdemo tudi med slovenskimi podjetji. Makro 5 Gradnje v okviru svoje digitalne preobrazbe uvaja tudi UI agente za pripravo ponudb in podporo kontrolingu. Ne z namenom, da bi UI nadomestila projektante, temveč da bi delovala nekako tako, kot sta izpostavila naša sogovornika iz RP skupine: da bo torej UI agent prevzemal vse več rutinskih opravil, presoja in odgovornost pa ostajata pri človeku.

4. Vsi soustvarjajo eno resnico

Projektanti so le en člen v verigi gradbenih projektov, tu pa so še investitorji, izvajalci, nadzorniki in kasneje upravljavci. Težava ni pomanjkanje podatkov, ampak to, da vsak izmed njih dela s svojo različico informacij. »Digitalizacija in nova digitalna orodja nam končno dajejo možnost, da že iz začetnih faz projektiranja gradimo en model, eno resnico,« poudarjajo v RP skupini.

To ne pomeni, da vsi vidijo vse: lastnik, vzdrževalec, izvajalec in najemnik imajo dostop do različnih delov istih podatkov. »To ni nastavitev, temveč je varnostna meja,« dodajajo.

Prej omenjena tuja raziskava o digitalni preobrazbi gradbeništva med ključnimi področji izpostavlja tudi sodelovanje deležnikov in podatkovno analitiko, hkrati pa opozarja, da sta interoperabilnost in upravljanje podatkov še vedno šibki točki panoge.

Digitalizacija torej sama ne bo odpravila nesporazumov, omogoča pa, da udeleženci delajo iz iste podatkovne osnove. Brez predhodnega dogovora o standardih in dostopu seveda ne gre …

Projektant prihodnosti ne bo nujno tisti, ki najhitreje nariše načrt, ampak tisti, ki zna preveriti podatke in rezultate sistemov ter prevzeti odgovornost za odločitev.



5. UI ne bo le opozarjala, pač pa tudi napovedovala

Naslednji premik – od opozarjanja k napovedovanju. Danes uveljavljeni sistemi sporočijo, da ima naprava težavo. Sistem prihodnosti naj bi povedal, da bo naprava verjetno odpovedala, kdaj se bo to zgodilo, kakšna bo posledica in kaj storiti.

V RP skupini to novost ponazarjajo s primerom kompresorja v hladilnici: ta ni najdražja naprava v objektu, toda če odpove, je prav to lahko najbolj boleče, saj lahko pomeni izgubo celotne zaloge. Sistem zato prioritet ne sme določati zgolj po ceni naprave, ampak predvsem po verjetnosti okvare in teži posledic.

Pri tem pa sogovornika razkrivata pomembno omejitev: »Ni dovolj, da model na težavo le opozori, ampak jo mora pojasniti in tudi povedati, kdaj se moti. Odkrito povedano iz naših lastnih izkušenj: uporabna napoved potrebuje eno do dve leti lastne zgodovine okvar. Prej gre za vzdrževanje po stanju, ne za napoved. Kdor obljublja drugače, prodaja.«

Še en vidik, kako bi UI, BIM in digitalni dvojčki lahko vplivali na tveganja pri gradbenih projektih, izpostavlja avgustovska raziskava z mnenji 600 strokovnjakov iz Jordanije v reviji Frontiers in Artificial Intelligence. Med najpomembnejšimi prihodnjimi uporabami so izpostavili spremljanje napredka gradnje, napovedovanje stroškov in rokov ter UI-podprto preverjanje izvedljivosti.

6. Projektant ostaja, spreminja se njegovo delo

Odgovornost projektanta bo v prihodnje drugačna, kot je bila v preteklosti. »To, kar bo narisal, bodo desetletja uporabljali izvajalci, upravljavci in lastnik,« pojasnjujeta Iztok Pavlin in Klemen Stegu ter tako opozorita na tisto, kar se dejansko spreminja.

Vseh šest trendov namreč vodi k isti ugotovitvi: projektant prihodnosti ne bo tisti, ki najhitreje nariše načrt, temveč tisti, ki razume podatke ter zna preveriti rezultate sistemov in prevzeti odgovornost za odločitev. Digitalizacija torej inženirja ne izriva iz procesa, temveč premika njegovo delo od prepisovanja podatkov k presoji, nadzoru in odločanju.

KAKOVOSTNI PROSTORSKI PODATKI
so temelj zanesljivih odločitev na gradbišču



GEOSERVIS
Izzive spreminjamo v rešitve

HEXAGON | Leica GEOSYSTEMS

Geoservis, d.o.o. | Litijska c. 45 | 1000 Ljubljana | (01) 586 38 30 | www.geoservis.si | info@geoservis.si | Sledite nam

POZOR:
Aktualni razpisi na našem portalu



Grafika: Spotnet

3 PRILOŽNOSTI ZA ZELENE NALOŽBE: OD PRENOVE STAVB DO SONČNIH ELEKTRARN

- Kje je trenutno največ denarja za zelene naložbe?
- Katera napaka vas lahko stane subvencije?
- Kaj morate urediti, še preden oddate vlogo?

Aleksandra Godec

Za energetske prenove stavb, sončne elektrarne in hranilnike so na voljo milijoni evrov nepovratnih sredstev. Preverili smo aktualne spodbude Eko sklada in družbe Borzen ter napovedani razpis za krožni in digitalni prehod lesnopredelovalnih podjetij.

1. Sončne elektrarne in hranilniki za podjetja, Borzen JP-OVE-05

Poziv omogoča neposredna nepovratna sredstva za nakup in vgradnjo nove fotonapetostne naprave z inštalirano močjo do vključno 1 MW oziroma nove fotonapetostne naprave v kombinaciji z novim prigrajenim hranilnikom električne energije.

Upravičenci: vlagatelji, vpisani v sodni oziroma poslovni register, ki so pravne osebe (mikro, mala, srednja in velika podjetja), zadruge, fizične osebe, ki opravljajo pridobitno dejavnost, tudi nosilci dopolnilne dejavnosti na kmetiji, ali samoupravne lokalne skupnosti. Za posamezne sektorje in dejavnosti veljajo omejitve po pravilih de minimis.

Višina spodbude: za fotonapetostno elektrarno največ 180 EUR/kWe glede na inštalirano moč oziroma moč razsmernika, za hranilnik pa največ 225 EUR/kWh kapacitete. Skupna pomoč posameznemu projektu ne sme preseči 45 odstotkov upravičenih stroškov.

Upravičeni stroški: nakup in vgradnja nove naprave oziroma naprave z baterijskim hranilnikom, pripadajoče električne inštalacije in oprema ter potrebna gradbena, obrtniška in inštalacijska dela. DDV je upravičen strošek.

Razpoložljiva sredstva: 30 milijonov EUR

Pomembno: soglasje za priključitev mora biti izdano po 1. januarju 2025, po tem datumu pa se morajo začeti tudi dela. Iz soglasja mora izhajati priklop po shemi PS.3A ali PS.3B. Hranilnik je upravičen le skupaj z novo proizvodno napravo in ne more biti samostojen projekt.

30 mio EUR
je na voljo za sončne elektrarne in hranilnike za podjetja.

Omejitev de minimis: skupni znesek pomoči enotnemu podjetju ne sme preseči 300.000 EUR v obdobju zadnjih treh let.

Oddaja vlog: od 12. maja 2026 od 10. ure do zaključka poziva, izključno elektronsko. Vloge se obravnavajo po vrstnem redu prispetja; vloge, ki pridejo na vrsto za obravnavo po porabi razpoložljivih sredstev, bodo zavrnjene.

Rok izvedbe in izplačilo: proizvodna naprava mora začeti obratovati v 18 mesecih od izdaje odločbe o dodelitvi naložbene pomoči. Zahtevek za izplačilo je treba praviloma vložiti v dveh mesecih po priklopu naprave na omrežje; če je bila naprava priklopljena že pred oddajo vloge oziroma pred izdajo odločbe, pa v dveh mesecih od izdaje odločbe.

Povezava Tiko Pro:

2. Prenova starejših stavb z najmanj tremi posameznimi deli, Eko sklad 124SUB-OBPO25

Poziv je namenjen novim skupnim naložbam v večjo energijsko učinkovitost starejših stavb z najmanj tremi posameznimi deli.

Upravičenci: fizične in pravne osebe, tudi osebe javnega sektorja, razen neposrednih uporabnikov državnega proračuna, ki so investitorji naložbe in solastniki skupnega dela stavbe, na katerem bo izveden ukrep, ali lizingojemalci posameznih delov stavbe s pisnim soglasjem lastnika.

Upravičeni ukrepi: izolacija zunanjih sten, tal nad zunanjim zrakom ali zunanjih sten proti terenu; izolacija ravne ali poševne strehe oziroma stropa proti neogrevanemu prostoru ali podstrešju; izolacija tal na terenu ali nad neogrevanim prostorom oziroma kletjo ter optimizacija sistema ogrevanja.

Višina spodbude: za izolacijo zunanjih sten, tal nad zunanjim zrakom ali zunanjih sten proti terenu do 30 odstotkov upravičenih stroškov, največ 50 EUR/m² oziroma pri visokih stavbah 60 EUR/m². Za ravno streho do 30 odstotkov, največ 50 EUR/m², za poševno streho oziroma strop ter tla pa do 30 odstotkov, največ 25 EUR/m². Za optimizacijo sistema ogrevanja znaša spodbuda 50 odstotkov upravičenih stroškov.

Razpoložljiva sredstva: 16 milijonov EUR

Pomembno: naložba ob vložitvi vloge še ne sme biti zaključena. DDV ni upravičen strošek.

16 mio EUR
je namenjenih prenovam starejših večstanovanjskih stavb.

Rok: poziv je odprt do objave zaključka na spletni strani Eko sklada.

Povezava:

3. Trajnostni in krožni poslovni modeli v lesni industriji, LES KG

Napovedani razpis bo namenjen podpori lesnopredelovalnim podjetjem pri prehodu na trajnostne, krožne in digitalne poslovne modele.

Predvideni upravičenci: podjetja v lesnopredelovalni industriji

Namen: razvoj in uvajanje poslovnih procesov in poslovnih modelov, ki temeljijo na načelih krožnega gospodarstva in digitalizaciji, njihov cilj pa je povečati konkurenčnost, produktivnost in okoljsko učinkovitost podjetij.

Predvidena izvedba: projekt bo usmerjen v prehod podjetij na trajnostne, krožne in digitalne poslovne modele. Predvidena je tudi priprava strategij trajnostne, krožne in digitalne preobrazbe podjetij.

Vrednost projekta: 15,72 milijona EUR, od tega 13,35 milijona EUR prispeva Evropski sklad za regionalni razvoj.

Status: javni razpis še ni objavljen. V uradni napovedi višina sofinanciranja posameznega projekta, podrobni upravičeni stroški in rok za oddajo vlog še niso navedeni.

Pomembno: pri kandidiranju je pomemben tudi trenutek izvedbe naložbe in oddaje vloge. Pri 126SUB-OB26 mora biti naložba ob oddaji vloge že izvedena, pri JP-SO-02 pa zaključena, naprava pa mora že obratovati. Nasprotno pri 124SUB-OBPO25 naložba ob vložitvi vloge še ne sme biti zaključena. Pri JP-OVE-05 mora biti soglasje za priključitev izdano po 1. januarju 2025, po tem datumu pa se morajo začeti tudi dela; vloge se obravnavajo po vrstnem redu prispetja. Pred izvedbo naložbe je zato ključno preveriti pogoje poziva, roke in zahtevano dokumentacijo.

Povezava Tiko Pro:

18 mesecev
časa ima podjetje za začetek obratovanja naprave po izdani odločbi.



Grafika: Spotnet

SE BOMO LETA 2050 VOZILI PO HITRI PROGI ALI PA NAS BODO ŠE VOZILI PO OBLJUBAH?

- Ali bomo leta 2050 od Ljubljane do Maribora z vlakom prišli v eni uri?
- Kaj nas pri hitrih železnicah in pametnih avtocestah najbolj zavira?
- Katere odločitve moramo sprejeti že danes?

Saša Pipan Petelin

Ljubljana–Maribor v eni uri. Železniške proge za hitrosti do 250 kilometrov na uro. Avtoceste z večjo zmogljivostjo in prometom, ki ga vse bolj upravljajo digitalni sistemi. To so deli dolgoročne vizije slovenske prometne infrastrukture do leta 2050.

Vprašanje pa je, koliko smo od te vizije danes oddaljeni. Slovensko železniško omrežje je treba posodobiti, na najbolj obremenjenih cestah povečati zmogljivost, hkrati pa skrajšati postopke umeščanja v prostor in zagotoviti dolgoročno financiranje.

A. Železnica – smo sposobni povečati tempo investicij?

Pogledali smo, kaj predvidevajo načrti, kje je slovenska prometna infrastruktura danes in kaj bi se moralo zgoditi v naslednjih letih, če naj bo prometna slika Slovenije leta 2050 res drugačna.

1. Prvi naslednji korak – hitrost vlakov do 160 km/h

Družba za raziskave v cestni in prometni stroki (DRC) v okviru svoje vizije prometne infrastrukture govori o novih koridorjih za hitre železnice med Koprom, Ljubljano in Mariborom, pri čemer naj bi bila tri državna središča povezana v manj kot eni uri na posamezne krake. Toda to je cilj. Kaj imamo danes?

Prvi cilj države je predvsem zmanjšati zaostanke pri vzdrževanju in odpravljanju ozkih grl. Ministrstvo za infrastrukturo in Direkcija Republike Slovenije za infrastrukturo (DRSI) kot naslednji korak omenjata nadgradnjo glavnih prog za hitrosti do 160 kilometrov na uro ter povečanje zmogljivosti omrežja, tudi z novimi dvotirnimi odseki.

EU za glavne potniške železniške povezave TEN-T predvideva najmanj 160 kilometrov na uro, kjer je to tehnično in ekonomsko izvedljivo.

Pomemben del načrta je tudi taktni vozni red, ki bi omogočil pogostejše in bolj predvidljive povezave med večjimi mesti.

Šele tretji korak je bistveno ambicioznejši: proga za hitrosti do 250 kilometrov na uro med Ljubljano, Celjem in Mariborom. Po navedbah ministrstva bi bilo Ljubljano in Maribor s takšno povezavo mogoče doseči v približno eni uri, vendar ob omejenem številu postankov. Vsak dodaten postanek pot podaljša za približno dve do tri minute.

Danes pot z vlakom med Ljubljano in Mariborom traja najmanj 1 uro in 52 minut, pri nekaterih povezavah z več prestopi pa tudi do 2 uri in 48 minut.

Najhitrejša današnja povezava Ljubljana–Maribor traja 1 uro in 52 minut, najpočasnejša pa skoraj tri ure.



2. Hitra železnica ni smiselna za vsako povezavo

Mednarodni transportni forum pri Organizaciji za gospodarsko sodelovanje in razvoj (OECD) opozarja, da hitre železnice niso smiselna rešitev za vsako povezavo. Pri odločanju je treba upoštevati predvsem obseg povpraševanja, stroške in zmogljivost obstoječega omrežja.

Slovensko železniško omrežje je staro, naložbe pa se izvajajo počasneje, kot bi bilo potrebno za njegovo dolgoročno posodobitev. Omrežje meri več kot 2.200 kilometrov, njegova povprečna življenjska doba pa je okoli 40 let. Za ohranjanje omrežja bi bilo treba letno obnoviti približno 55 kilometrov prog, v zadnjih 15 letih pa jih je bilo obnovljenih okoli 25 kilometrov na leto.

Če se tempo vlaganj ne bo povečal, bo precejšen del prihodnjih naložb namenjen predvsem posodobitvi obstoječega omrežja. Pri hitri železnici denar sicer ni edina ovira. Pri hitrostih okoli 250 kilometrov na uro so praviloma potrebne nove trase in večji radiji zavojev, zato obstoječe proge pogosto ne zadostujejo. To pomeni nova umeščanja v prostor, odkupe zemljišč, okoljske presoje in dolge postopke.

Evropa pospešuje razvoj hitrih železnic

Evropska komisija je novembra 2025 predstavila akcijski načrt za razvoj železnic za visoke hitrosti. Cilj je med drugim pospešiti povezave med evropskimi mesti in do leta 2040 dokončati ključne dele vseevropskega prometnega omrežja, TEN-T. Za glavne potniške železniške povezave se na omrežju TEN-T predvidevajo tudi hitrosti najmanj 160 kilometrov na uro, kjer je to tehnično in ekonomsko izvedljivo.

Za dokončanje celotnega omrežja TEN-T in druge povezane prometne naložbe do leta 2050 bo po ocenah, ki jih navaja OECD, potrebnih približno 1,5 bilijona evrov.



Digitalizacija lahko promet bolje upravlja, ne more pa sama odpraviti fizičnih ozkih grl.

B. Ceste: več pasov ali pametnejše upravljanje prometa?

Pri cestah je prihodnost nekoliko drugačna kot pri železnicah. Družba za avtoceste v Republiki Sloveniji (Dars) prihodnji avtocestni sistem vidi kot varnejši, zmogljivejši in bolj digitaliziran. Del rešitev je mogoče uvajati že danes: inteligentni transportni sistemi omogočajo spremljanje prometa v realnem času, prilagajanje hitrosti in boljše upravljanje prometnih tokov.

Toda digitalizacija sama po sebi ne odpravi fizičnih ozkih grl. Ko je cesta preobremenjena, prometnega problema ni mogoče rešiti samo z boljšo aplikacijo ali spremenljivo omejitvijo hitrosti.

Podobna vprašanja odpira tudi stroka. DRC v svoji viziji prihodnje prometne infrastrukture govori o hitrejših železniških povezavah, večji zmogljivosti avtocest in digitalnem upravljanju prometa. Prav o teh izzivih bo tekla razprava na letošnjem slovenskem kongresu o prometu in prometni infrastrukturi (SKOPPI).

Prihodnost cest zato verjetno ne bo izbira med gradnjo novih pasov in digitalizacijo, ampak kombinacija obojega: tam, kjer zmogljivosti ni dovolj, bo treba infrastrukturo razširiti, drugod pa jo bolje upravljati.

Pri velikih infrastrukturnih projektih lahko od načrtovanja do gradnje minejo desetletja.





C. Največji problem ni tehnologija, ampak čas

Načrtovanje infrastrukture, ki bo živela do konca tega stoletja, prinaša zahtevne inženirske in birokratske izzive. Na ministrstvu poudarjajo, da prometna infrastruktura v današnjih geopolitičnih razmerah ni več samo vprašanje mobilnosti, ampak tudi varnosti, oskrbovalnih verig in strateške odpornosti države.

Pri projektiranju infrastrukture z življenjsko dobo 90 let opozarjajo na nujnost rezervnega napajanja, digitalne varnosti ter odpornosti na poplave, plazove in vročinske obremenitve.

Temu pritrjuje tudi stroka. V DRC opozarjajo, da pri načrtovanju ni več dovolj izhajati zgolj iz preteklih statističnih podatkov, temveč je treba projektne kriterije prilagoditi pričakovanim prihodnjim ekstremom.

Pri 250 kilometrih na uro nadgradnja obstoječe proge pogosto ne bo dovolj. Potrebne bodo nove trase.

Med največjimi ovirami do leta 2050 sta prostor in dolgotrajnost postopkov. Na ministrstvu opozarjajo, da je umeščanje v majhnem slovenskem prostoru izjemno zahtevno in da pri hitri železnici ne bo dovolj zgolj nadgradnja obstoječih prog, temveč bodo za hitrosti do 250 kilometrov na uro potrebni novi koridorji.

Na Darsu pojasnjujejo, da lahko od prvega načrtovanja do začetka gradnje zaradi usklajevanja z različnimi deležniki in pridobivanja soglasij minejo desetletja. V DRC ocenjujejo, da Sloveniji ne manjka inženirskega znanja, večji problem pa je hitrost odločanja. Če država ne bo zagotovila stabilnih in predvidljivih finančnih virov ter pravočasno rezervirala prostorskih rešitev, bomo leta 2050 namesto po hitrih tirih še vedno vozili po obljubah.



SKoPPI 2026: Slovenija v 15, 30 in 60 minutah

Od 21. do 23. oktobra bo v Grand hotelu Bernardin v Portorožu potekal 17. slovenski kongres o prometu in prometni infrastrukturi (SKoPPI), največje srečanje domače prometne in gradbene stroke.

Program bo vključeval področja od hitrih železnic in nadgradnje avtocest do javnega prometa, mestne logistike, varnosti, digitalizacije in podnebno odporne infrastrukture. Ena od osrednjih idej kongresa je preprosta: osnovne storitve naj bodo dostopne v 15 minutah, upravno oziroma regijsko središče in bolnišnica v 30 minutah, eno od treh državnih središč pa v največ eni uri. Kongres bo odprl tudi vprašanje, kako v prometno infrastrukturo pritegniti mlade inženirje.

M. V.



International
An AkzoNobel brand
Barve za kovino – konstrukcije, energetika, ladijski program (marine & yacht) in protipožarna zaščita

VOTTELER
Barve in laki za zahtevne površine in ladijsko pohištvo

ICRO
Barve in laki za notranje pohištvo

ADLER
Premazi za zunanje lesene površine

PREMAZI ZA LES IN KOVINO

V podjetju DO-RAL d.o.o. se ukvarjamo s svetovanjem in prodajo profesionalnih premaznih sistemov. Razpolagamo s prodajno razstavnim prostorom, regalnim skladiščem, z lastno mešalnico barv za les in kovino, stalno zalogo, fleksibilno dostavo in rešitvami po meri kupcev.

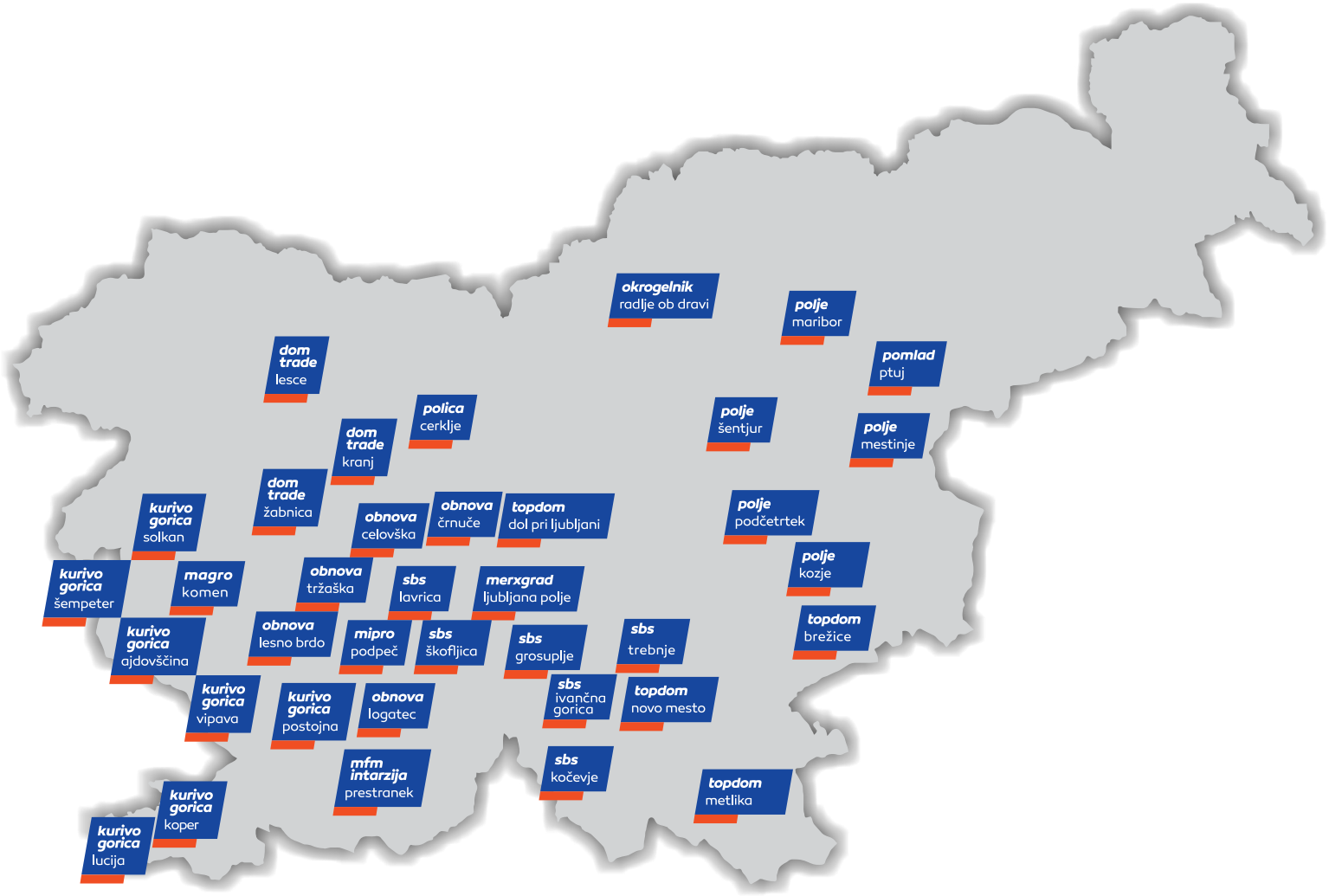
Vljudno vabljeni k nam v Škofjo Loko!

DO·RAL

podjetje za proizvodnjo, trgovino in storitve d.o.o.

PE Kidričeva cesta 94, 4220 Škofja Loka
040 343 601, 059 335 340
www.doral.si
www.barvajteznami.si

topdom



Največji ponudnik gradbenega materiala, keramike in kopalniške opreme v Sloveniji!

topdom - pravi partner za gradnjo in obnovo.

GRADBENI MATERIAL

KRITINE IN STREŠNI DODATKI

BARVE IN PREMAZI

ELEKTRIČNO IN ROČNO ORODJE

KOPALNIŠKA OPREMA

VRTNI PROGRAM

topdom.si