

0%

Nepremičnine

BODO TUDI PRI NAS KMALU STANOVANJSKA POSOJILA PO NIČODSTOTNI OBRESTNI MERI?

Si predstavljate, da kupujete stanovanje, banka pa vam ponudi posojilo po ničodstotni obrestni meri? Srečneži so za zdaj le Danci. Lahko tudi nas čaka kaj podobnega?

Prejšnji mesec je tretja največja danska banka Nordea napovedala, da bo začela ponujati posojila z ročnostjo nad 20 let s fiksno obrestno mero nič, so se razpisali svetovni mediji. Še prej je še ena danska banka, Jyske Bank, sporočila, da bo začela ponujati 10-letna hipotekarna posojila z obrestno mero minus 0,5 odstotka. »Zastonj« denar je za zdaj na voljo Dancem. Pri nas je obrestna mera za stanovanjsko posojilo malo nad dvema odstotkoma pri spremenljivi letni obrestni meri ter med dobrimi tremi in dobrimi štirimi odstotki pri nespremenljivi obrestni meri.

Logika zastonj denarja

Posojanje denarja po ničodstotni obrestni meri je za banke cenejša rešitev, kot če bi sredstva kopičile. Razpoložljive alternative so zanje lahko še slabše - denimo deponiranje sredstev pri danski centralni banki po obrestni meri -0,65 odstotka ali pa naložba v 10-letne nemške državne obveznice po obrestni meri -0,70 odstotka, navaja Blaž Hribar, član uprave Pokojninske družbe A. Zaradi novih rekordov ravni negativnih obrestnih mer napoveduje še več podobnih finančno čudnih in ne intuitivnih pojavov. Pričakovati je, da bo tudi ECB na septembrskem zasedanju zvišala ležarino bankam, ki imajo pri njej sredstva, in sicer z 0,4 na 0,5 odstotka, so pisali na Financah (<https://live.finance.si/8951288>).

Kdo bi se lahko sledil?

Raven obrestnih mer je najbolj negativna v Švici, Nemčiji, na Danskem, Nizozemskem, v Avstriji in v teh državah pričakujte vse burnejše razprave o smiselnosti in posledicah negativnih obrestnih mer, opozarja Hribar. Slovenija se je avgusta pridružila državam, katerih 10-letne državne obveznice prinašajo negativne donose, kar veča verjetnost, da bomo tudi Slovenci deležni hipotekarnih posojil z ničodstotno obrestno mero, še trdi Hribar. In če stanovanjsko posojilo z ničodstotno obrestno mero res postane realnost tudi pri nas, bi ga priporočil vsem tistim, ki s tem rešujejo ali nadgrajujejo svoj stanovanjski položaj, odsvetoval pa bi ga tistim, ki bi radi s tem denarjem naložbeno špekulirali: »Ne nazadnje je glavnico

0%

posojila tudi ob ničodstotni obrestni meri treba vrniti.« A pri takšnih ponudbah moramo biti previdni, saj nič ni zastonj, opozarja tudi direktorica nepremičninske družbe Stan Stanka Solar: »Ob taki potezi si banka želi zagotoviti večje število komitentov in jim zvišati operativne stroške (stroške vodenja računov, stroške odobritve financiranja in podobno) ter znižati obrestno mero za depozite, zmanjšati tveganje na kapitalskih trgih in znižati stroške ležarin.«



Kaj to pomeni za nepremičninski trg?

Nepremičnine so v zadnjih letih postale priljubljena oblika naložbe. Občutna rast cen nepremičnin oziroma beg kapitala od negativnih obrestnih mer v realno premoženje s pozitivnim pričakovanim donosom, denimo stanovanjske nepremičnine, je logična posledica ničnih in negativnih obrestnih mer zadnjih let, pojasnjuje Blaž Hribar.

Poceni denar ali, tako kot na Danskem, celo zastonj, pomeni lažjo pot do nepremičnin, kaj pa cene? Nizke obrestne mere za hipotekarna posojila vplivajo na boljšo dostopnost do stanovanjskih nepremičnin, zaradi rasti povpraševanja, ki ga ponudba ne more dohajati, pa cene nepremičnin naraščajo, pojasnjuje upravljavec premoženja pri Prvi osebni zavarovalnici Martin Podberšič. Podobno razmišlja tudi Stanka Solar: »Lahko se zgodi, da bodo stanovanja zaradi lažjega najemanja posojil nekoliko bolj dostopna, toda bodo toliko dražja in zato manj dostopna za srednji sloj.« Pravi, da so glede na plače cene nepremičnin previsoke, predvsem cene novogradenj na slabših lokacijah. Cene nepremičnin so pri nas sicer povišane, ne pa prenapihnjene, meni Blaž Hribar: »O naložbenem špekulativnem nepremičninskem balonu v Sloveniji ne moremo govoriti. Ne nazadnje ostaja slovensko prebivalstvo eno najmanj zadolženih na evrskem območju.« M. V.

0%

0%

Mini pravna svetovalnica

MOJ OTROK SE JE POŠKODOVAL V ŠOLI. ALI JE UPRAVIČEN DO ODŠKODNINE?

Starši pogosto napačno domnevajo, da že poškodba med poukom oziroma varstvom otroka v vrtcu avtomatično pomeni odškodninsko odgovornost šole ali vrtca. Kdaj je šola odgovorna in kdaj ne? Kaj pa, če otroka poškoduje drug otrok v šoli?



Odgovarja Vid Cepič.

Odvetniška pisarna Cepič-Umele

Odgovor na to vprašanje ni preprost in je odvisen od okoliščin posameznega primera. Starši pogosto napačno domnevajo, da že sama poškodba med poukom oziroma varstvom otroka v vrtcu avtomatično pomeni odškodninsko odgovornost šole ali vrtca.

Ustanove vzgoje in izobraževanja (šola ali vrtec) za poškodbe otrok odgovarjajo po splošnih pravilih odškodninskega prava. To pomeni, da gre v večini primerov za klasično krivdno odgovornost in da sta šola ali vrtec odškodninsko odgovorna za poškodbo otroka, če je dana njuna krivda oziroma krivda zaposlenih. Ta je lahko v zanemarjanju dovolj skrbnega nadzorstva oziroma varstva nad otroki ali pa v neustreznih igralih, opremi ali prostorih in podobno. Obstajati mora tudi vzročna zveza med takšnim ravnanjem ali neustrezno opremo in samim poškodovanjem otroka (denimo, če si otrok zvrže gleženj pri doskoku z igrala, ki ima oster rob, eno z drugim v večini primerov ne bo v vzročni zvezi). Le dejstvo, da se je otrok poškodoval v šoli ali vrtcu, še ne pomeni, da je poškodba nastala zaradi zanemarjanja varstva vzgojno-izobraževalnih delavcev, ampak je to stvar presoje vsakega primera posebej. Upoštevati je treba, da imajo zaposleni v šoli ali vrtcu v varstvu več otrok naenkrat in tudi pri še tako visoki skrbnosti ne morejo preprečiti prav vsake poškodbe otroka, ki nastane, recimo, pri pravilno usmerjeni in nadzorovani igri. Bo pa odgovornost vzgojne ustanove dana, če se je poškodba zgodila zaradi popolne in daljše odsotnosti varstva, ki bi se v danem trenutku pričakovalo ali je bilo celo predpisano, pa tudi v posledici nevarnih igral ali druge opreme in podobno.



Otroka je poškodoval sošolec v šoli

V šolah in vrtcih se pogosto zgodi, da en otrok poškoduje drugega. Zakon v takem primeru določa, da za škodo, ki jo drugemu povzroči mladoletnik, medtem ko je pod nadzorom šole ali druge ustanove, odgovarja šola oziroma druga ustanova, razen če se dokaže, da je ustanova opravljala nadzorstvo z dolžno skrbnostjo ali da bi škoda nastala tudi pri skrbnem nadzorstvu. Tudi v teh primerih je rezultat odvisen od konkretnih okoliščin posameznega in konkretnega primera. Pri odločanju o odškodninski odgovornosti bomo presojali, kaj bi bila tista skrb, ki bi jo vzgojno-izobraževalni delavci morali pokazati, in tudi, ali bi takšna skrb poškodbo sploh lahko preprečila.

V praksi uveljavljanja tovrstnih zahtevkov se je izkazalo, da je odškodninska odgovornost šole ali vrtca ugotovljena v razmeroma majhnem deležu poškodb otrok in da se pričakovanja staršev glede vprašanja, kako bi moralo potekati dolžno nadzorstvo ali skrb šole ali vrtca v času poškodbe, pogosto močno razlikujejo od stališča sodne prakse. Ta zelo pomembno vlogo daje tudi določeni meri samostojnosti otrok in odsotnosti stalnega oziroma pretiranega nadzora, saj naj bi to pomembno vplivalo na otrokov osebnostni razvoj.

POVEČANE KOLIČINE,
BREZ NAPIHNJENIH CEN!

HOT MAXI

∞ MIN
∞ SMS
30GB
LTE

19,99

HOT EXTRA

∞ MIN
∞ SMS
60GB
LTE

14,99

GRATIS
PRENOS ŠTEVILKEVeč na hot.si

Vse cene so vključno z DDV. Maksimalna hitrost prenosa v Sloveniji.
*Cilj poročila ni omrežna hitrost, temveč dejanska hitrost prenosa.