

Univerza  
v Ljubljani

Fakulteta  
za gradbeništvo  
in geodezijo



Jamova cesta 2  
1000 Ljubljana, Slovenija  
<http://www3.fgg.uni-lj.si/>

**DRUGG** – Digitalni repozitorij UL FGG  
<http://drugg.fgg.uni-lj.si/>

To je izvirna različica zaključnega dela.

Prosim, da se pri navajanju sklicujete na bibliografske podatke, kot je navedeno:

Mohorič, B., 2013. Upravljanje večstanovanjskih stavb v občini Škofja Loka. Diplomski naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo. (mentor Rakar, A., somentor Polajnar, M.): 33 str.

University  
of Ljubljana

Faculty of  
Civil and Geodetic  
Engineering



Jamova cesta 2  
SI – 1000 Ljubljana, Slovenia  
<http://www3.fgg.uni-lj.si/en/>

**DRUGG** – The Digital Repository  
<http://drugg.fgg.uni-lj.si/>

This is original version of final thesis.

When citing, please refer to the publisher's bibliographic information as follows:

Mohorič, B., 2013. Upravljanje večstanovanjskih stavb v občini Škofja Loka. B.Sc. Thesis. Ljubljana, University of Ljubljana, Faculty of civil and geodetic engineering. (supervisor Rakar, A., co-supervisor Polajnar, M.): 33 pp.

Univerza  
v Ljubljani

Fakulteta za  
*gradbeništvo in  
geodezijo*



Jamova 2  
1000 Ljubljana, Slovenija  
telefon (01) 47 68 500  
faks (01) 42 50 681  
fgg@fgg.uni-lj.si

UNIVERZITETNI ŠTUDIJ  
PRVE STOPNJE  
GRADBENIŠTVA

MODUL PROMET

Kandidatka:

**ALENKA MOHORIČ**

**UPRAVLJANJE VEČSTANOVANJSKIH STAVB V  
OBČINI ŠKOFJA LOKA**

Diplomska naloga št.: 51/B-GR

**MANAGEMENT OF MULTI - DWELLING BUILDINGS  
IN ŠKOFJA LOKA**

Graduation thesis No.: 51/B-GR

**Mentor:**

izr. prof. dr. Albin Rakar

**Predsednik komisije:**

izr. prof. dr. Janko Logar

**Somentor:**

asist. mag. Matija Polajnar

Ljubljana, 18. 09. 2013

## **STRAN ZA POPRAVKE**

**Stran z napako**

**Vrstica z napako**

**Namesto**

**Naj bo**

Ta stran je namenoma prazna.

## **IZJAVE**

Podpisana Alenka Mohorič izjavljam, da sem avtorica diplomskega dela z naslovom »Upravljanje večstanovanjskih stavb v občini Škofja Loka«.

Izjavljam, da je elektronska različica v vsem enaka tiskani različici.

Izjavljam, da dovoljujem objavo elektronske različice v repozitoriju UL FGG.

Ljubljana,

Alenka Mohorič

Ta stran je namenoma prazna.

## **BIBLIOGRAFSKO – DOKUMENTACIJSKA STRAN Z IZVLEČKOM**

**UDK:** 005.932:728(497.4Škofja Loka)(043.2)  
**Avtor:** Alenka Mohorič  
**Mentor:** izr. prof. dr. Albin Rakar  
**Somentor:** asist. mag. Matija Polajnar  
**Naslov:** Upravljanje večstanovanjskih stavb v občini Škofja Loka  
**Tip dokumenta:** diplomsko delo – univerzitetni študij B  
**Obseg in oprema:** 33 str., 7 pregl., 2 sl., 14 graf.  
**Ključne besede:** večstanovanjska stavba, upravljanje, vzdrževanje, obnova, upravnik

### **Izvleček**

Upravljanje večstanovanjskih stavb, ki zajema tudi skrb za njihovo vzdrževanje in obratovanje, je nujno potrebno, saj drugače stavbe propadajo in ne dosegajo zahtevanih standardov za normalno bivanje.

Diplomsko delo na kratko predstavi pravni okvir upravljanja in pravila, ki jih morajo spoštovati tako etažni lastniki, kot tudi upravnik. V delu je prikazan stanovanjski fond občine Škofja Loka ter analiza obsega in strukture večstanovanjskih stavb. Za izbrano večstanovanjsko stavbo je prikazan tehnični opis stavbe, struktura stanovanj, sprejemanje odločitev etažnih lastnikov in upravnika za energetska prenovo fasade. Določen je bil obseg potrebnih finančnih sredstev za prenovo skupnih delov večstanovanjske stavbe in način vplačevanja. Pri tem je opisan celoten potek od sprejete odločitve za izvedbo obnove do dejanske izvedbe sanacije fasade ter vloga upravnika pri sprejemanju odločitev in izvajanju potrebnih aktivnosti.

Ta stran je namenoma prazna.



## **BIBLIOGRAPHIC – DOCUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT**

**UDC:** 005.932:728(497.4Škofja Loka)(043.2)  
**Author:** Alenka Mohorič  
**Supervisor:** Assoc. Prof. Albin Rakar, Ph. D.  
**Co – advisor:** Assist. Matija Polajnar, M.Sc.  
**Title:** Management of multi-dwelling buildings in Škofja Loka  
**Document type:** Graduation Thesis – University studies  
**Notes:** 33 p., 7 tab., 2 fig., 14 graph.  
**Keywords:** multi-dwelling buildng, management, maintenance, refurbishment, manager

### **Abstract**

The thesis focuses on the management of multi-dwelling buildings that is essential as it ensures their maintenance and functioning; otherwise a large risk of degradation of buildings and standards, required for normal accommodations not being reached, is taken.

This paper briefly presents legal frameworks of maintaining and regulations, which consideration must be given to both, floor owners and manager. It also shows the housing stock of Škofja Loka municipality and analysis of the scope and structure of multi-dwelling buildings. For the evaluated multi-dwelling building, this work presents a technical description of the building housing structure, decision making of floor owners and the manager in case of energetic refurbishment of building's facade. Paper defines suitable financial fund for refurbishment of common parts in evaluated multi-dwelling building, the way of in-payment and the complete process from the decisions taken for the implementation of reconstruction until the actual restoration of the facade, also explaining the main role of manager in these activities.

Ta stran je namenoma prazna.

## **ZAHVALA**

Zahvaljujem se mentorju izr. prof. dr. Albinu Rakarju in somentorju asist. mag. Matiju Polajnarju za pomoč in strokovne nasvete za nastanek te diplomske naloge.

Iskreno se zahvaljujem podjetju SPO d.o.o., ki mi je priskrbelo podatke za praktični del diplomske naloge, še posebej direktorju Robertu Novljanu in gradbenemu strokovnemu sodelavcu Medardu Kalanu, ki sta mi vedno prisluhnila in mi pomagala z analizo podatkov in nasveti.

Ta stran je namenoma prazna

## KAZALO VSEBINE

<b>1</b>	<b>UVOD</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>NAMEN, METODE DELA, STRUKTURA IN VIRI DIPLOMSKE NALOGE</b>	<b>2</b>
2.1	Namen diplomske naloge	2
2.2	Metode dela in struktura diplomske naloge	2
2.3	Viri podatkov	2
<b>3</b>	<b>UPRAVLJANJE VEČSTANOVANJSKIH STAVB</b>	<b>3</b>
3.1	Pravna ureditev na področju upravljanja večstanovanjskih stavb	3
3.2	Splošno o upravljanju večstanovanjskih stavb	3
3.2.1.	Posli rednega upravljanja	4
3.2.2	Posli, ki presegajo redno upravljanje	4
3.2.3	Odločanje lastnikov	5
3.2.4	Rezervni sklad	6
3.2.5	Načrt vzdrževanja	6
3.2.6	Medsebojna razmerja	7
3.2.7	Kataster stavb	7
<b>4</b>	<b>PRIMER UPRAVLJANJA VEČSTANOVANJSKIH STAVB V OBČINI ŠKOFJA LOKA</b>	<b>9</b>
4.1	Splošno o občini Škofja Loka	9
4.2	SPO, podjetje za upravljanje nepremičnin, Škofja Loka, d.o.o.	9
4.3	Značilnosti večstanovanjskega fonda podjetja SPO, d.o.o.	10
4.3.1	Podatki o vrsti prebivališča	10
4.3.2	Podatki o starosti in vzdrževanju večstanovanjskih stavb	12
4.3.3	Načrt vzdrževanja in rezervni sklad	16
4.3.4	Sprejemanje odločitev skupnosti etažnih lastnikov	17
<b>5</b>	<b>VZORČNA VEČSTANOVANJSKA STAVBA IN NAČIN UPRAVLJANJA</b>	<b>19</b>
5.1	Splošno	19
5.2	Tehnični podatki večstanovanjske stavbe	20
5.3	Struktura stanovanj	21
5.4.	Vzdrževanje stanovanj	22
5.5	Vrednost stanovanj	24
5.6	Energetska sanacija fasade	25
5.6.1	Čas od idejne zasnove do izvedbe in analiza stroškov ogrevanja	26
5.6.2	Izbira ponudb	27
5.6.3	Finančni obseg del	28
<b>6</b>	<b>ZAKLJUČEK</b>	<b>30</b>
	<b>VIRI</b>	<b>32</b>

**KAZALO GRAFIKONOV**

Grafikon 1:	Stanovanja glede na vrsto lastništva
Grafikon 2:	Stanovanja v lasti pravnih oseb glede vrste najema
Grafikon 3:	Večstanovanjske stavbe glede na število stanovanj
Grafikon 4:	Večstanovanjske stavbe glede na število etaž
Grafikon 5:	Večstanovanjske stavbe glede na leto izgradnje
Grafikon 6:	Večstanovanjske stavbe glede na leto obnove strehe
Grafikon 7:	Večstanovanjske stavbe glede na leto obnove fasade
Grafikon 8:	Večstanovanjske stavbe glede na način ogrevanja
Grafikon 9:	Stanovanja v Podlubniku 157 po številu sob
Grafikon 10:	Stanovanja v Podlubniku 157 po površini
Grafikon 11:	Obnova oken po posameznih stanovanjih v Podlubniku 157
Grafikon 12:	Vrsta balkona v posameznih stanovanjih v Podlubniku 157
Grafikon 13:	Obnova instalacij po posameznih stanovanjih v Podlubniku 157
Grafikon 14:	Posplošena tržna vrednost posameznih stanovanj v Podlubniku 157

## KAZALO SLIK

- Slika 1: Večstanovanjska stavba v Podlubniku 157
- Slika 2: Lokacija in številka parcele večstanovanjske stavbe v Podlubniku 157 (GURS, 2013)

## KAZALO PREGLEDNIC

- Preglednica 1: Nepovratna sredstva, ki jih zagotavlja Eko sklad
- Preglednica 2: Splošni podatki večstanovanjske stavbe Podlubnik 157 (GURS, 2013)
- Preglednica 3: Časovni trak poteka investicije
- Preglednica 4: Stroški ogrevanja pred in po obnovi fasade
- Preglednica 5: Skupna površina, ki pripada posameznemu stanovanju
- Preglednica 6: Finančni vložek za posamezno velikost stanovanja
- Preglednica 7: Prihranek zaradi zmanjšanja stroškov ogrevanja in povrnitev investicije

Ta stran je namenoma prazna.



## 1 UVOD

Na urbanih območjih je najpogostejša oblika bivanja prav v stanovanjih, ki so del večstanovanjskih stavb. Da večstanovanjske stavbe, ob množični uporabi s strani stanovalcev, služijo svojemu namenu, so primerno vzdrževane in varne, mora zanje nekdo pravilno skrbeti. Upravljanje stavb tako predstavlja nujno potrebno panogo, saj se le tako zagotovijo dobri pogoji bivanja v stavbi za vse uporabnike. Stavba skupaj s stanovanji ne propada, ampak se s pravilnimi odločitvami in pravočasnim vzdrževanjem omogoča, da lahko služi svojemu namenu.

Za enostanovanjske stavbe navadno skrbi lastnik sam, da so plačani vsi računi rednih stroškov in se stavba kvalitetno vzdržuje. Pri večstanovanjskih stavbah, kjer je več lastnikov, pa morajo skupaj skrbeti, da stavba v polnosti služi osnovnemu namenu bivanja in se izvajajo potrebna vzdrževalna dela. Za kvalitetno opravljene storitve upravljanja je odgovoren upravnik stavbe in etažni lastniki, ki sklenejo z njim pogodbo. Upravnik lahko le preko pogodbe izvaja voljo etažnih lastnikov, ki pa se velikokrat ne zavedajo dejstva, da so sami odgovorni v kakšnem stanju je njihova večstanovanjska stavba in posledično kakšne bivalne razmere imajo. Zelo je pomembna pravilna ozaveščenost etažnih lastnikov, kakšne pravice in dolžnosti so si z lastništvom stanovanja v večstanovanjski stavbi pridobili.

V diplomski nalogi so predstavljeni pravni okvir in pomembnejše upravljaljske akcije pri upravljanju večstanovanjskih stavb, temeljne značilnosti fonda večstanovanjskih stavb v občini Škofja Loka ter sistem upravljanja in upravljaljske akcije pri energetske sanaciji fasade izbranega večstanovanjskega bloka v tej občini.

## **2 NAMEN, METODE DELA, STRUKTURA IN VIRI DIPLOMSKE NALOGE**

### **2.1 Namen diplomske naloge**

Namen diplomskega dela je v prvem delu na kratko predstaviti, kaj zajema upravljanje večstanovanjskih stavb, kakšne naloge in pooblastila ima upravnik večstanovanjske stavbe. V drugem delu naloge pa je cilj, na realnem primeru občine Škofja Loka prikazati kako poteka upravljanje ter opisati proces upravljanja pri energetske sanaciji fasade izbrane večstanovanjske stavbe.

### **2.2 Metode dela in struktura diplomske naloge**

Uvod zajema predstavitev teme diplomske naloge in problematiko upravljanja večstanovanjskih stavb, ki je opisana v diplomski nalogi. V teoretičnem delu je predstavljeno, kako je upravljanje večstanovanjskih stavb zakonsko določeno in kakšen pravni okvir je sprejet v Sloveniji za to področje. Deskriptivno so podani splošni pojmi upravljanja večstanovanjskih stavb, ki so za razumevanje ostalega dela diplomske naloge ključni. Vse razlage temeljijo na razumljivosti in enostavnosti.

V praktičnem delu diplomske naloge je predstavljeno upravljanje večstanovanjskih stavb na območju občine Škofja Loka, kjer je prikazan stanovanjski fond podjetja, ki upravlja večinski delež stavb na omenjenem območju. Statistično je analizirana struktura stanovanjskega fonda, starost in vzdrževanje večstanovanjskih stavb v občini Škofja Loka. Narejeni so grafikoni, ki pregledno kažejo deleže primerjalnih elementov.

Podrobneje je analizirana vzorčna večstanovanjska stavba, ki je bila v času raziskovanja ravno v procesu energetske obnove fasade. Na primeru te večstanovanjske stavbe je opisan način upravljanja in odločanja za izvedbo večje investicije vzdrževanja.

### **2.3 Viri podatkov**

Pravno podlago upravljanja večstanovanjskih stavb sem črpala iz zakonov in pravilnikov, objavljenih v Uradnem listu Republike Slovenije. Skozi člene predvsem Stvarnopravnega zakonika (SPZ) in Stanovanjskega zakona (SZ-1, SZ-1A), sem našla dobre razlage pojmov in pravil, ki določajo pravno podlago upravljanja.

Za praktični del diplomske naloge sem najprej pridobila podatke iz spletne strani občine Škofja Loka, kjer imajo izpisanih nekaj statističnih podatkov o Škofji Loki. Nato sem se obrnila na podjetje SPO d.o.o., ki mi je zaupalo seznam večstanovanjskih stavb, ki jih imajo v upravljanju. Iz Registra nepremičnin Geodetske uprave Republike Slovenije (v nadaljevanju GURS) sem pridobila ostale podatke, ki so bili evidentirani 30. 6. 2012. Naredila sem si Excelovo preglednico in grafikone, ki sem jih vključila v diplomsko nalogo. Ob vsakem vprašanju, ki se je nanašalo na stanovanjski fond podjetja, sem se obrnila na njih in odgovor vključila v diplomsko nalogo.

Prav tako sem podatke za vzorčno stavbo pridobila iz Registra nepremičnin GURS. Dobila sem splošne navedbe o stavbi in podrobnejše o strukturi, vrednosti in vzdrževanju stanovanj v večstanovanjski stavbi.

### 3 UPRAVLJANJE VEČSTANOVANJSKIH STAVB

#### 3.1 Pravna ureditev na področju upravljanja večstanovanjskih stavb

Upravljanje večstanovanjskih stavb se je pričelo po II. svetovni vojni, ko je bil porast gradnje stanovanj v velikem obsegu. Klemenčič (1985) podrobneje opisuje kronologijo razvijanja področja upravljanja večstanovanjskih stavb do leta 1991.

Sedanja zakonodaja pa ima na tem področju Stvarnopravni zakonik (SPZ, UL RS, št. 87/2002)) in Stanovanjski zakon (SZ-1, UL RS, št. 69/2003), ki določata upravljanje večstanovanjskih stavb. Po splošnih zakonskih določilih mora imeti stavba upravnik, če ima več kot osem delov ali več kot dva etažna lastnika. Upravnik je določen s strani etažnih lastnikov, v poslih rednega upravljanja. Poleg zakonov se vsakodnevno uporabljajo tudi pravilniki:

- Pravilnik o upravljanju večstanovanjskih stavb (UL RS, št. 60/2009),
- Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj (UL RS, št. 20/2004),
- Pravilnik o minimalnih tehničnih in drugih normativih ter standardih za vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih hiš ter poslovnih prostorov v stanovanjskih hišah družbeni lastnini (UL RS, št. 39/83, št. 3/84),
- Pravilnik o merilih za določitev prispevka etažnega lastnika v rezervni sklad in najnižji vrednosti prispevka (UL RS, št. 75/2003, št. 11/2004),
- Pravilnik o načinu delitve in obračunu stroškov za toploto v stanovanjskih in drugih stavbah z več odjemalci (UL RS, št. 52/2005).

Upravnik večstanovanjske stavbe mora letno podati poročilo o svojem delu, ki ga izdela v skladu z Navodili o izdelavi poročila o upravnikovem delu (UL RS, št. 108/2004).

#### 3.2 Splošno o upravljanju večstanovanjskih stavb

**Večstanovanjska stavba** je po 2. in 3. členu Stanovanjskega zakona (v nadaljevanju SZ-1) definirana kot samostojna stavba z vsaj dvema ali več stanovanji kot so stanovanjski bloki, stolpiči, stolpnice in podobno. Večstanovanjsko stavbo sestavljajo posamezni deli (stanovanjske enote, poslovni prostori) in skupni deli (zemljišče stavbe, stopnišča, hodniki, kolesarnice, pralnice, sušilnice, kleti, prostori za odlaganje odpadkov, instalacije itn.).

Upravljanje je nujno pri vsaki stanovanjski stavbi in tudi v stavbah, ki niso namenjene bivanju, ampak zagotavljajo delovna mesta, saj je v interesu vseh uporabnikov, da se počutijo dobro in varno v stavbi. Tako mora biti vsaka stavba dobro vzdrževana, da je omogočeno normalno obratovanje in uporaba ter je zagotovljena osnovna funkcija stavbe.

Zakonodaja določa, kako naj bi potekalo upravljanje, predlagane so rešitve v določenih primerih in kakšne so sankcije, če se zakona ne upošteva. Samo izvedbo upravljanja posamezne večstanovanjske stavbe, pa določajo etažni lastniki skupaj z izbranim upravnikom, ki lastnikom stanovanj s svojim znanjem svetuje, pomaga in jih uči kako najbolj kvalitetno vzdrževati stanovanje in skupne prostore.

Po Stanovanjskem zakonu iz leta 2003, ki ureja upravljanje večstanovanjskih stavb, je opredelitev upravljanja v 9. členu definirana kot » sprejemanje in izvrševanje odločitev ter nastopanje v pravnem prometu in v postopkih pred pristojnimi organi z namenom obratovanja, vzdrževanja in ohranjanja bistvenih lastnosti večstanovanjske stavbe«.

S sprejetim pravilnikom o upravljanju večstanovanjskih stavb iz leta 2009 in pravilnikom o spremembah in dopolnitvah pravilnika o upravljanju večstanovanjskih stavb iz leta 2011, pa so natančneje določeni posli upravljanja, kakšna pooblastila ima upravnik ter merilo za delitev obratovalnih stroškov v večstanovanjskih stavbah.

Pri upravljanju poznamo posle rednega upravljanja in posle, ki presegajo redno upravljanje.

### 3.2.1. Posli rednega upravljanja

Posle rednega upravljanja določa 25. člen Stanovanjskega zakona (SZ-1), kjer je zahteva po soglasju etažnih lastnikov, ki imajo v lasti več kot 50 % solastniških deležev in zajemajo odločitve v zvezi z:

- obratovanjem stavbe,
- vzdrževanjem stavbe,
- določitvijo ali razrešitvijo upravnika,
- imenovanjem ali razrešitvijo nadzornega odbora,
- oddajanjem skupnih delov v najem,
- sprejemanjem načrta vzdrževanja za najmanj enega in največ pet let in določitvijo načina zagotovitve denarnih sredstev,
- rezervnim skladom,
- sprejemanjem hišnega reda.

Če se kateri izmed etažnih lastnikov ne strinja s sprejetimi sklepi, je po zakonu dolžan upoštevati sprejete sklepe in poravnati morebitne stroške.

**Obratovanje stavbe** predstavlja posle, ki so potrebni za zagotavljanje osnovnih pogojev za bivanje in da se celostno izrazi namen večstanovanjske stavbe. Osnovni namen stanovanjske stavbe je zagotovo bivanje, pri poslovni stavbi pa je osnovni namen omogočanje opravljanje dejavnosti. Obratovanje stavbe je tako povezano z zagotavljanjem dobav potrošnega materiala in storitve za skupne in posamezne dele, varstvo pred požarom in ostali ukrepi za zaščito, reševanje skupnih prostorov, čiščenje, hišniška opravila in tako dalje.

**Vzdrževanje stavbe** pomeni ohranjanje in zagotavljanje pogojev za bivanje, kot to določa predpis o graditvi objektov. Izvedena morajo biti vsa dela, da se zagotavlja delovanje sistemov varstva pred požarom in vsi drugi ukrepi potrebni za primerno zaščito in reševanje. Vzdrževanje stavbe mora biti določeno z načrtom vzdrževanja za najmanj eno leto in največ pet let.

### 3.2.2 Posli, ki presegajo redno upravljanje

To so posli, ki zahtevajo soglasje vseh etažnih lastnikov in presegajo redno upravljanje, zajemajo odločitve v zvezi z:

- sporazumom o določitvi ali spremembi solastniških deležev,
- spremembo razmerja med skupnimi in posameznimi deli,
- omejitvijo rabe skupnih in posameznih delov,
- spremembo namembnosti posameznega stanovanja,
- najemom in odplačevanjem posojila v breme rezervnega sklada,
- vsemi izboljšavami in gradbenimi deli, za katera je potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje.

Leta 2008 je bilo z Zakonom o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (SZ-1A), opredeljeno potrebno 75% soglasje vseh etažnih lastnikov za nekatere posle, ki presegajo okvir rednega upravljanja kljub temu, da je Stvarnopravni zakonik (SPZ) zahteval soglasje vseh etažnih lastnikov. Pred tem je bilo za določene posle, ki presegajo redno upravljanje, potrebno 100 % soglasje etažnih lastnikov tudi po Stanovanjskem zakonu (SZ-1).

**Solastniški delež** (SZ-1, 36. člen) je določen kot delež, ki ga ima več oseb na nerazdeljenem delu oz. stvari, kjer je delež posamezne osebe določen kot del celote. Idealni delež se zato izraža z ulomkom. Če deleži solastnine niso določeni, se smatrajo, da so enaki. Kakšen solastninski delež ima posamezni lastnik se določi v pogodbi o medsebojnih razmerjih.

Za **izboljšave** (SZ-1, 29. člen), se štejejo posli, ki presegajo redno upravljanje in niso potrebni za osnovno vzdrževanje stvari, ampak so nadgradnja že obstoječe opreme, ali pa vgradnja nove opreme pred iztekom dobe trajanja elementov. Izboljšave ne smejo ovirati lastninske pravice posameznih lastnikov.

### 3.2.3 Odločanje lastnikov

Po Stanovanjskem zakonu (SZ-1), etažni lastniki odločajo o vseh poslih upravljanja v večstanovanjski stavbi. Odločanje se lahko opravi s podpisovanjem podanega predloga sklepa, kjer se odobrava ali zavrača predlagan posel upravljanja, lahko se pa odloča tudi na zboru lastnikov.

Listina, ki se podpisuje mora imeti vse bistvene podatke o predlogu sklepa, obrazložitev sklepa, vsak etažni lastnik se podpiše z imenom in priimkom, ter navede datum podpisovanja. Določeno mora biti tudi koliko podpisov etažnih lastnikov glede na njihove solastniške deleže je potrebnih, za sprejetje sklepa. Pisno glasovanje mora biti zaključeno najkasneje 3 mesece po podpisu prvega etažnega lastnika. Če se ne podpiše dovolj etažnih lastnikov, da bi bil sklep sploh možno sprejeti, je na upravniku ali skliče zbor lastnikov. Le tega lahko skliče upravnik večstanovanjske stavbe, skupina etažnih lastnikov, ki imajo skupaj vsaj 20 % solastniških deležev ali pa nadzorni odbor. Sklicatelj tako tudi pripravi nov predlog sklepa, o katerem se bo odločalo z glasovanjem na zboru lastnikov, če se bo zasedanja udeležilo zadostno število etažnih lastnikov.

**Zbor lastnikov** (SZ-1, 36. člen), mora upravnik sklicati vsaj enkrat letno, tako, da se ga lahko udeleži maksimalno število etažnih lastnikov. Vabila na zbor lastnikov mora upravnik posredovati vsakemu etažnemu lastniku vsaj 14 dni pred določenim datumom zasedanja in ga izobesiti tudi na oglasni deski. Vabilo poleg datuma, ure in prostora zasedanja, napoveduje tudi dnevni red in predlog sklepov, o katerih se bo odločalo.

Vodenje zbora lastnikov navadno pripada upravniku, lahko pa tudi etažnemu lastniku, ki je bil večinsko določen ali je zahteval sklic zbora.

Pred pričetkom zasedanja je potrebno določiti sklepčnost zbora, ki odloča ali je na seji zbranih dovolj etažnih lastnikov, ki v skladu s stanovanjskim zakonom, lahko sprejmejo predlagan sklep. Če zbor zaradi premajhnega števila prisotnih ni sklepčen, se lahko navzoči lastniki odločijo o sklicu ponovnega zbora.

Na vsakem zboru se mora voditi zapisnik kjer so podatki o kraju in času zasedanja, seznamu udeležencev s podpisi, predlogih sklepov o katerih se je glasovalo in rezultatih glasovanja.

Zapisnik mora biti enostaven, razumljiv, celovit in ustrezen, glede na dejansko sprejete sklepe.

**Nadzorni odbor** (39. člen, SZ-1) lahko imenujejo etažni lastniki in navadno šteje tri člane, ki nadzorujejo delo upravnika. Vse zadolžitve in dolžnosti so določene v pogodbi o opravljanju upravniških storitev.

### 3.2.4 Rezervni sklad

V preteklosti etažni lastniki niso skupno zbirali minimalnega denarnega zneska, ki bi se po potrebi porabil za razna popravila in vzdrževanje stavbe. Država je tako uvedla rezervni sklad po Stvarnopravnem zakoniku (SPZ) in Stanovanjskem zakonu (SZ-1), za poravnavo stroškov, ki bodo nastali zaradi potreb rednega upravljanja. Vplačevanje v rezervni sklad je obvezno za vse etažne lastnike v stanovanjskih in stanovanjsko-poslovnih stavbah, kjer sta več kot dva etažna lastnika in več kot osem posameznih delov. Vplačana sredstva so v skladu s 44. členom Stanovanjskega zakona (SZ-1), namenjena izključno za kritje stroškov vzdrževanja in potrebnih izboljšav, ki so jih etažni lastniki sprejeli z načrtom vzdrževanja, ter za kritje stroškov nujnih vzdrževalnih del, ki niso predvidena v načrtu vzdrževanja, a bi z odlašanjem poslabšali pogoje bivanja v večstanovanjski stavbi za vse ali za nekatere prebivalce.

Višino mesečnega prispevka izračuna upravnik enkrat letno na podlagi Pravilnika o merilih za določitev prispevka etažnega lastnika v rezervni sklad in najnižji vrednosti prispevka (UL RS, 75/2003), za vsako stanovanje ali poslovni prostor posebej. Po Stvarnopravnem zakoniku (SPZ) in zgoraj omenjenem pravilniku, je potrebna višina mesečnega prispevka odvisna glede na ocenjeno vrednost del, ki jih je potrebno opraviti na podlagi načrta vzdrževanja. Glavna merila višine prispevka za posameznega etažnega lastnika so višina neprofitne najemnine za posamezni del, starost nepremičnine, ki se deli v 4 razrede (I – do 10 let, II – nad 10 do 30 let, III – nad 30 do 60 let, IV – nad 60 let) in celovita ali delna rekonstrukcija nepremičnine.

Po zakonskih določilih ni nihče upravičen do povračila sredstev, če pa etažni lastniki ne vplačujejo v rezervni sklad, dobijo pisni poziv k plačilu. Če tudi poziv ne dobi odgovora v obliki plačila, lahko upravnik stavbe sproži postopek izvršbe.

Sredstva rezervnega sklada se upravljajo na ločenem računu od upravnikovega poslovnega računa in tako rezervni sklad večstanovanjske stavbe ni del stečajne mase upravnika. Če je upravnik zadolžen za upravljanje več večstanovanjskih stavb, je dolžen voditi evidenco vplačil v rezervni sklad na ločenih računih.

### 3.2.5 Načrt vzdrževanja

Da se stavba vzdržuje v skladu s pravili in da etažni lastniki vedo, čemu se namenja denar, se skladno s Stanovanjskim zakonom (SZ-1) napravi načrt vzdrževanja skupnih delov stavbe za dobo vsaj enega leta in maksimalno pet let. Načrt vzdrževanja pripravi upravnik in mora obvezno vsebovati vsa dela, ki jih je potrebno izvesti, vrednost sredstev, ki bodo potrebna za izvedbo, kako se bo vzdrževanje izvajalo in način pridobivanja potrebnih denarnih sredstev.

Upravnik mora vsako leto pripraviti predlog potrebnih del in proračun potrebnih sredstev ter ga predstaviti na zboru lastnikov. Načrt vzdrževanja mora biti sprejet s soglasjem etažnih lastnikov, ki imajo v lasti več kot 50 % solastniških deležev, šele nato je možna realizacija

del. Skupaj s sprejetjem načrta se sprejme tudi povišanje vplačil sredstev v rezervni sklad. Za lastnike je pomembno, da točno vedo v katerem obdobju računati na večje stroške, ki bi nastali zaradi vzdrževalnih del.

Če načrt vzdrževanja ni sprejet, ker je bilo na zboru etažnih lastnikov premalo prisotnih za potrebno večino glede na solastniške deleže, upravnik v roku 14 dneh ponovno skliče zasedanje. V primeru, da načrt vzdrževanja v večstanovanjski stavbi ni sprejet, zaradi premalo zanimanja, ga lahko določi stanovanjska inšpekcija. Sprejetje načrta je nujno potrebno, saj z odlašanjem nekaterih del lahko pride do večje škode ali poslabšanja bivalnih razmer v stavbi. Lastniki zato ob nesprejetju načrta vzdrževanja postanejo odgovorni za vsa tveganja, ki nastanejo ob odložitvi realizacije načrta vzdrževanja.

### 3.2.6 Medsebojna razmerja

Med lastniki v večstanovanjski stavbi mora biti sklenjena pogodba o medsebojnih razmerjih (SZ-1, 32. člen), ki je lahko sprejeta in kasneje spremenjena, če zanjo glasujejo vsi etažni lastniki. Pogodbo lahko nadomesti tudi odločba izdana v nepravdnem postopku. S pogodbo se ureja način upravljanja in rabe večstanovanjske stavbe kot na primer:

- določitev višine dajatev, če delilniki niso sorazmerni z deležem solastništva,
- način in namen uporabe in upravljanja skupnih delov
- sporazum ostalih lastnikov, če se spreminja raba stanovanja,
- zavarovanje večstanovanjske stavbe kot ene celote,
- če se upravniku naloži dodatna pooblastila,
- dodatna opravila, storitve, ki so izven obsega obratovanja večstanovanjske stavbe (varnostnik, vratar,..),
- način posredovanja obvestil upravnika etažnim lastnikom,
- oblikovanje rezervnega sklada, če se etažni lastniki odločijo za višji prispevek od najnižjega zakonsko določenega.

Zakonsko je tudi določena globa (SZ-1, 170. člen), če se etažni lastnik izogne sklenitvi pogodbe o medsebojnih razmerjih ali ne pozove sodišča k izdaji odločbe, ki bi nadomestila pogodbo.

### 3.2.7 Kataster stavb

Kataster stavb (SZ-1, 161. člen), je določen kot baza podatkov o stavbah in stanovanjih in skupaj z zemljiško knjigo tvorita najpomembnejšo evidenco o nepremičninah. V skladu z zakoni je obvezno vse dele stavb na novo označiti z enotnimi oznakami za celotno večstanovanjsko stavbo. Podatki, ki morajo biti zabeleženi za vsa stanovanja in nestanovanjske dele, in jih vodi in z njimi upravlja Geodetska uprava Republike Slovenije v skladu z Zakonom o evidentiranju nepremičnin (UL RS, št 47/2006), so predvsem naslednji:

- identifikacijska oznaka stavbe in posameznih delov stavbe, ki jo določi geodetska uprava ob prvem vpisu v kataster stavb,
- lastnik stavbe ali enega izmed delov,
- upravljavec stavbe,
- lega in oblika stavbe,
- dejanska raba stavbe ali dela stavbe,
- površina, ki jo zaseda stavba ali del stavbe,
- številka stanovanja ali poslovnega prostora,
- zveza z zemljiškim katastrom, registrom prostorskih enot in zemljiško knjigo,

- leto izgradnje,
- leto zadnje obnove in definiranje za katero obnovo je šlo (obnova strehe, fasade),
- kakšna je komunalna opremljenost,
- material nosilne konstrukcije,
- način ogrevanja,
- število etaž,
- število stanovanj stavbe
- število sob v stanovanju, ali ima kuhinjo, kopalnico, stranišče.

**Register stanovanj** pa vodi posamezna občina, kjer se stanovanja nahajajo. Podatki so izvzeti iz katastra stavb.



## **4 PRIMER UPRAVLJANJA VEČSTANOVANJSKIH STAVB V OBČINI ŠKOFJA LOKA**

### **4.1 Splošno o občini Škofja Loka**

Škofja Loka je tisočletno mesto, ki leži na sotočju Selške in Poljanske reke Sore na Gorenjskem. Površina občine Škofja Loka obsega 146 km<sup>2</sup>, od tega je stavbnih zemljišč 320 ha. (Občina Škofja Loka, 2013)

Po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije iz leta 2011 je v občini živel okoli 22.800 prebivalcev, v osrednjem naselju Škofja Loka kar 12.264 prebivalcev, to pa predstavlja več kot polovico vsega prebivalstva občine. Po številu prebivalcev se je občina Škofja Loka uvrščala na 15. mesto med slovenskimi občinami. Na km<sup>2</sup> je tako živel 156 prebivalcev in je bila gostota naseljenosti večja, kot v celotni Sloveniji, kjer je povprečje znašalo 101 prebivalec na km<sup>2</sup>.

Iz podatkov Statističnega urada Republike Slovenije je bilo v občini Škofja Loka v letu 2011 359 stanovanj na 1.000 prebivalcev, kar je manj kot povprečje v Sloveniji, ki znaša 413 stanovanj na 1.000 prebivalcev. Od teh stanovanj je imelo v Škofji Loki okoli 64 % stanovanj najmanj 3 sobe, v Sloveniji pa 60 %. Prav tako je povprečna površina stanovanj v Škofji Loki večja (87 m<sup>2</sup>) kot je povprečje v Sloveniji, ki znaša 80 m<sup>2</sup>.

Geodetska uprava Republike Slovenije je leta 2008 naredila analizo vhodnih podatkov Registra nepremičnin, ki kaže, da je bilo v Škofji Loki 3966 enostanovanjskih stavb in 755 večstanovanjskih stavb, med katere se štejejo tudi hiše dvojčki.

V občini Škofja Loka se z upravljanjem večstanovanjskih stavb ukvarjajo 3 podjetja SPO d.o.o., Alpdom d.o.o. in Domplan d.o.o..

### **4.2 SPO, podjetje za upravljanje nepremičnin, Škofja Loka, d.o.o.**

Večinski delež upravljanja večstanovanjskih stavb v Škofji Loki ima pod okriljem lokalno podjetje SPO, podjetje za upravljanje nepremičnin, Škofja Loka, d.o.o. (v nadaljevanju SPO d.o.o.), ki se s to dejavnostjo ukvarja že preko 17 let. V upravljanju ima približno 4/5 vseh večstanovanjskih stavb v Škofji Loki.

SPO d.o.o. se ukvarja z upravljanjem večstanovanjskih stavb in poslovnih prostorov, z vodenjem aparatov za energetiko, ogrevanjem, vzdrževanjem skupnih delov stavbe in skupnih naprav.

Podjetje nudi etažnim lastnikom celostno ponudbo upravniških storitev kot so:

- organizacija administrativnih in tehnično strokovnih del, ki se kažejo v skrbi za redno vzdrževanje in obratovanje vseh skupnih delov stavbe in naprav,
- računovodska in knjigovodska opravila s področja financ, kot je na primer porazdelitev mesečnih obveznosti, upravljanje rezervnega sklada in skupnega denarja, vodenje evidenc vplačevanja in podobno,
- zastopanje etažnih lastnikov v upravniških poslih, ki jo upravlja lastna pravna služba,
- izdelava zakonsko obveznega načrta vzdrževanja,
- izvajanje ukrepov potrebnih za zaščito stavb in prebivalcev v njih, mednje sodi izdelava požarnega načrta, urejanje zavarovanja in tako naprej,
- vodenje in upravljanje energetskih naprav, kotlovnice,

- obračunavanje in vodenje evidence stroškov ogrevanja, komunalnih stroškov (voda, smeti, kanalizacija), porabe električne energije za naprave in skupne dele, dimnikarske storitve,
- razna hišniška opravila kot je sklenjeno po pogodbi ali če je potrebno, na poziv.

### 4.3 Značilnosti večstanovanjskega fonda podjetja SPO, d.o.o.

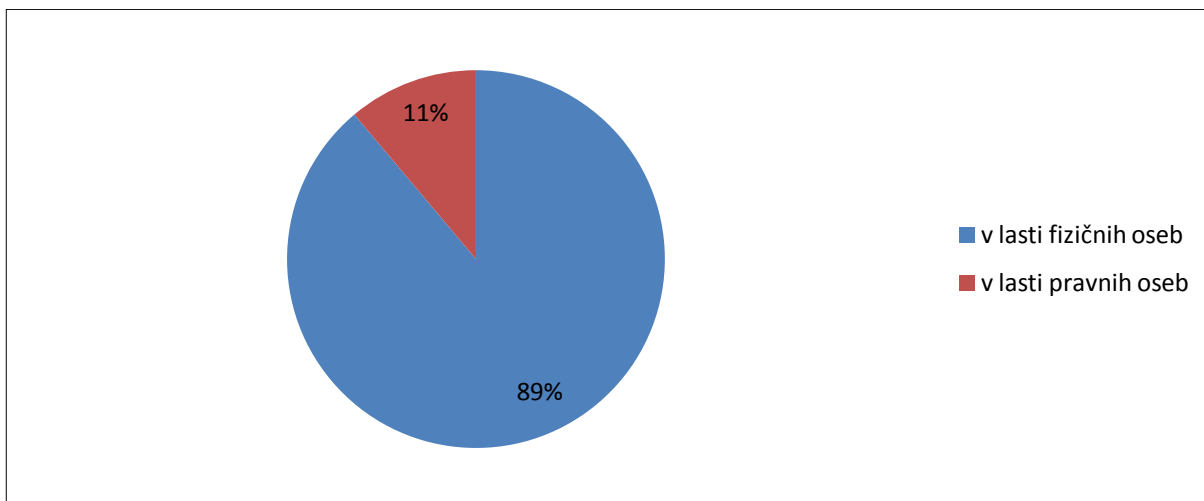
Podjetje ima v rednem upravljanju 178 stavb, od tega je večstanovanjskih stavb 173 in 5 poslovnih stavb. Skupno število stanovanj v rednem upravljanju je 3.278, poleg tega imajo v rednem upravljanju tudi 150 poslovnih prostorov. V tako imenovanem izrednem upravljanju, upravljanju za večje lastnike, kot je občina ali razna podjetja, pa imajo 193 stanovanj.

#### 4.3.1 Podatki o vrsti prebivališča

Podjetje vodi evidenco lastništva stanovanj, kjer jih je od skupno 3.278 stanovanj v upravljanju:

- 2.913 (88,9 % vseh stanovanj) v lasti fizičnih oseb,
- 365 (11,1 % vseh stanovanj) v lasti pravnih oseb.

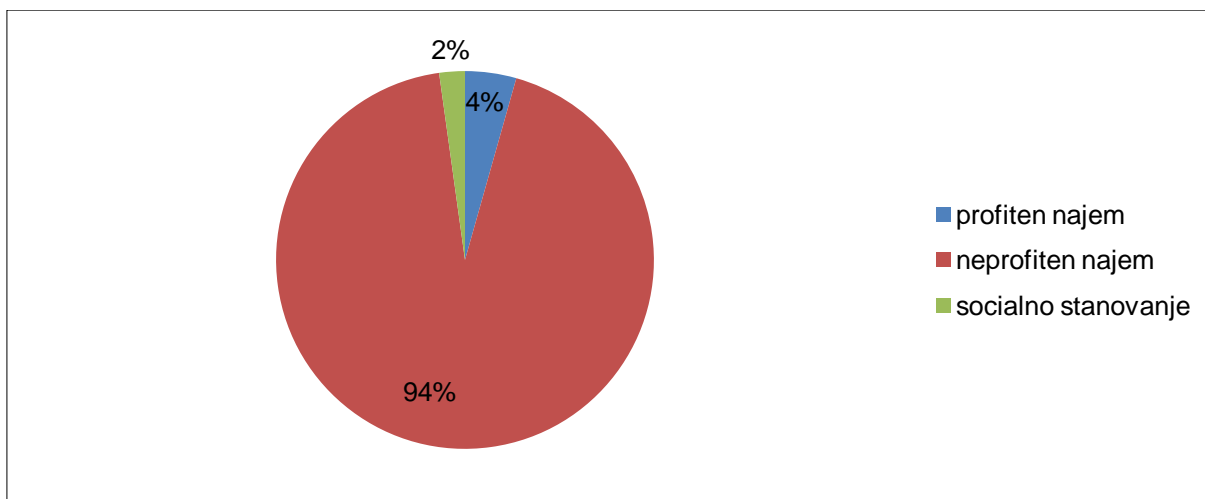
Deleže prikazuje grafikon 1.



Grafikon 1: Stanovanja glede na vrsto lastništva

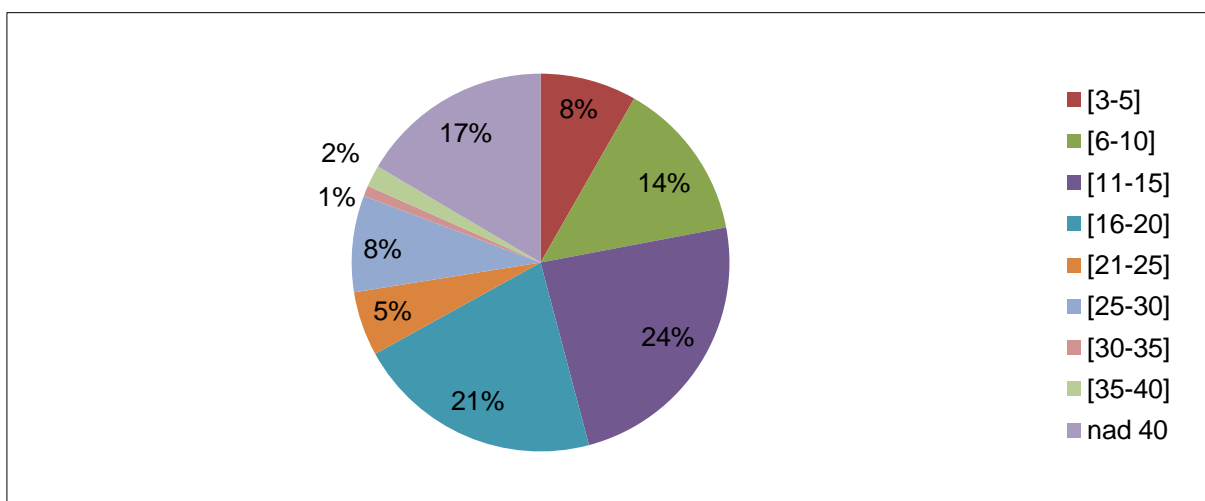
Od stanovanj v lasti pravnih oseb je od skupno 365 stanovanj:

- 16 stanovanj v profitnem najemu (tržna, službena stanovanja),
- 341 stanovanj v neprofitnem najemu (brez subvencije),
- 8 socialnih stanovanj (subvencionirana najemnina).



Grafikon 2: Stanovanja v lasti pravnih oseb glede vrste najema

V občini Škofja Loka, ki je predmet diplomske naloge, podjetje SPO d.o.o. upravlja 109 večstanovanjskih stavb, kjer je skupno 2.378 stanovanj in predstavljajo 72,5 % vseh stanovanj v upravljanju podjetja.

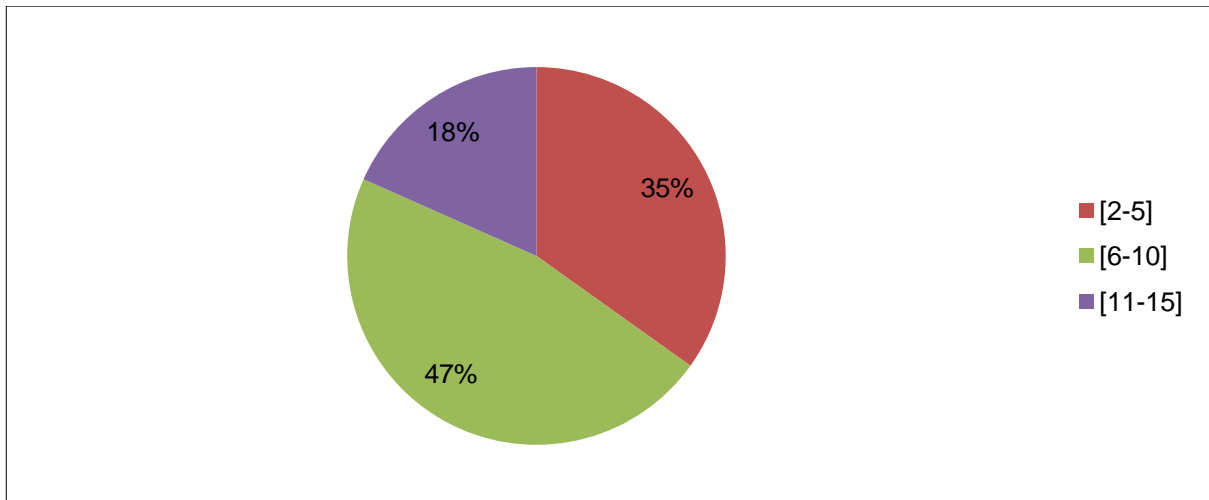


Grafikon 3: Večstanovanjske stavbe glede na število stanovanj

Grafikon 3 prikazuje, da ima dobrih 90 % večstanovanjskih stavb v upravljanju podjetja SPO d.o.o. več kot 6 stanovanj. Za stanovanjske stavbe, kjer je manj stanovanj bi lahko našli primer, da so se namesto za upravnika odločili za ustanovitev skupnosti lastnikov. Upravniki v Škofji Loki potrjujejo hipotezo, da je težje doseči soglasje med etažnimi lastniki v stavbah kjer je število etažnih lastnikov veliko, kot v stavbah kjer jih je manj. V njihovem stanovanjskem fondu je tako 30 stavb z več kot 25 stanovanji, kar predstavlja dobrih 27 % vseh stavb v upravljanju. Najmanj, komaj 1 % večstanovanjskih stavb ima med 30 in 35 stanovanj, največ, skoraj četrtno stavb, pa ima med 11 in 15 stanovanj.

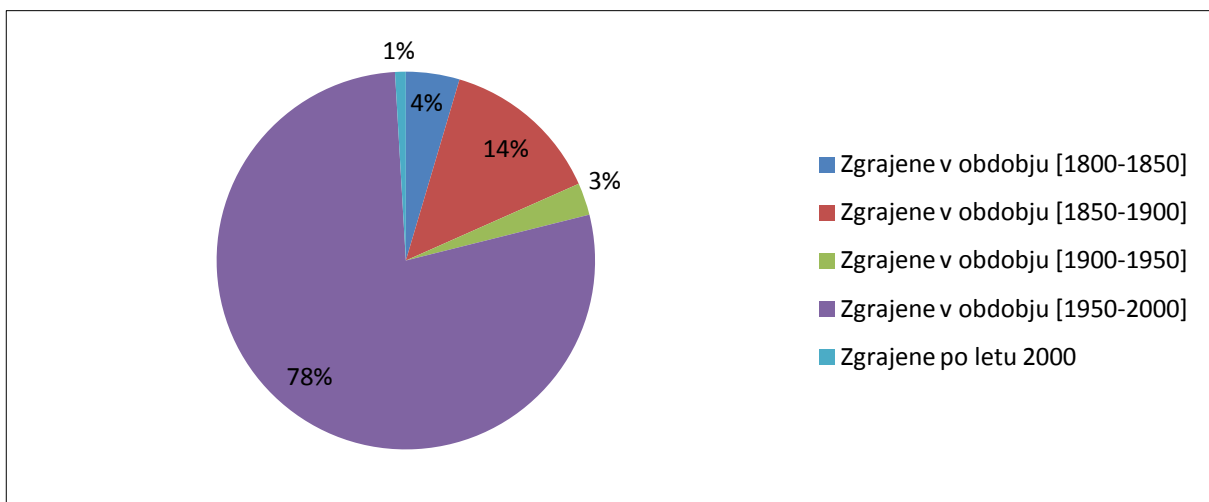
Glede na grafikon 3 lahko rečemo, da v Škofji Loki prevladujejo manjše večstanovanjske stavbe. Ni veliko stolpnic, ampak so v večini nižje stavbe - bloki z manj stanovanji.

Število etaž (grafikon 4) in število stanovanj (grafikon 3) v večstanovanjski stavbi imata skupno rdečo nit - velikost večstanovanjske stavbe. Skoraj polovico stavb v upravljanju ima med 6 in 10 etaž, prav tako ima skoraj polovico stavb od 10 do 20 stanovanj. Do 5 etaž ima 35 % večstanovanjskih stavb in število spet sovпада z deležem stavb do 10 stanovanj. Preostanejo še velike večstanovanjske stavbe z več kot 11 etažami in več kot 20 stanovanji.



Grafikon 4: Večstanovanjske stavbe glede na število etaž

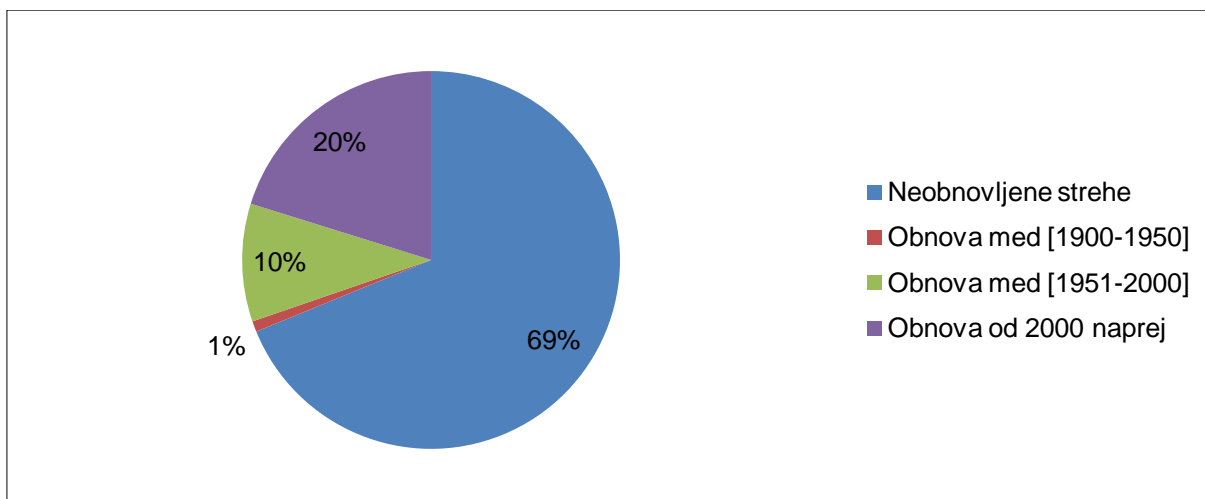
#### 4.3.2 Podatki o starosti in vzdrževanju večstanovanjskih stavb



Grafikon 5: Večstanovanjske stavbe glede na leto izgradnje

Kar se tiče leta izgradnje, je večstanovanjski fond občine Škofja Loka zelo primerljiv s fondom ostalih občin. Velika večina, več kot 75 %, objektov je zgrajenih v obdobju med 1950 in 2000, torej v obdobju po drugi svetovni vojni, ko je bil tudi globalno viden največji porast večstanovanjskih stavb. Tako je večina stavb v upravljanju sedaj v dobi, ko bi bila primerna menjava fasade in strehe.

Menjava strešne kritine skupaj z energetsko sanacijo fasade predstavljata obnovo dveh skupnih delov stavbe, ki zahtevata največji investicijski vložek v sklopu upravljanja. Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj v 2. členu govori o standardih vzdrževanja za amortizacijsko dobo, to je doba trajanja stavbe, ki je ocenjena na 60 let in o standardih opremljanja in vzdrževanja zemljišča. Vzdrževanje je po pravilniku definirano kot izvedba vseh potrebnih del, da se ohranjajo stavbe v dobrem stanju in je tako omogočena uporaba. V prilogi zgoraj omenjenega pravilnika so zapisane normalne dobe trajanja elementov, ki nam pokažejo, da je potrebno streho in fasado vsaj enkrat zamenjati v amortizacijski dobi stavbe, da omogočimo normalno uporabo stavbe. Če je vzdrževanje pomanjkljivo, se lahko predpostavljen čas trajanja elementa zmanjša ali obratno podaljša ob primernem vzdrževanju.



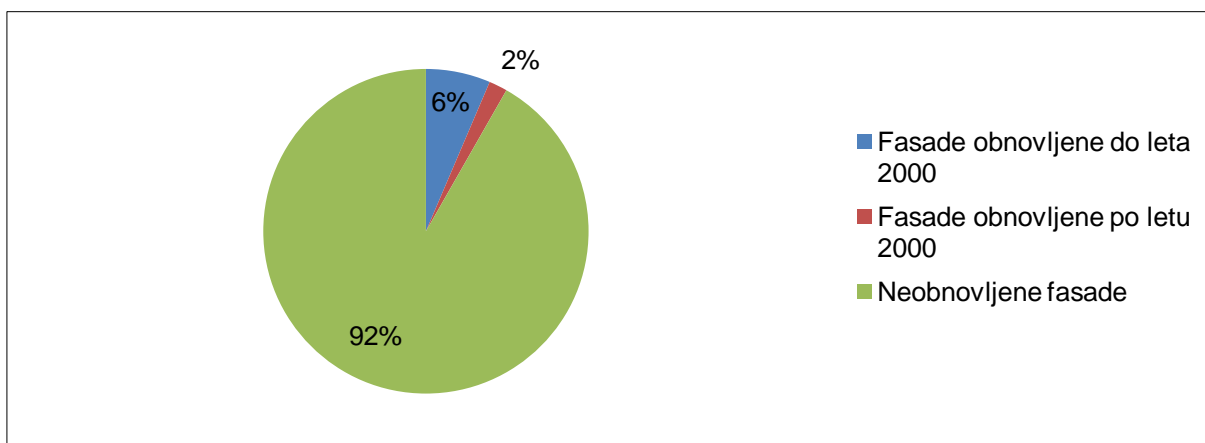
Grafikon 6: Večstanovanjske stavbe glede leto obnove strehe

Iz grafikona 6 je razvidno, da 75 stavb v upravljanju podjetja še nima zamenjane strehe, kar predstavlja 69 % večstanovanjskih stavb. Obnovljene strehe ima tako le 34 stavb (31 %), večinoma obnovljenih po letu 2000, kar je povsem smiselno, saj je bilo največ stavb zgrajenih med leti 1950 in 2000 in se tako ravno ujema z amortizacijsko dobo 60 let, v kateri naj bi se streha vsaj enkrat obnovila.

Normalna doba trajanja elementov strešne kritine po Pravilniku o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj je med 20 in 30 let z vsaj enkratno menjavo v amortizacijski dobi stavbe.

Praznik in Kovičeva (2012) delita stavbe glede na leto in način gradnje v več razredov. Večstanovanjske stavbe, ki so bile grajene pred letom 1940, imajo kamnito-opečne zidove brez toplotne izolacije, debelina zidov je med 38 in 65 cm. Stavbe grajene med leti 1940 in 1970 imajo še tanjše stene, prav tako so brez toplotne izolacije, gradnja pa je ponekod še slabša kot pri večstanovanjskih stavbah grajenih pred letom 1940. V osemdesetih letih se je že začela uporaba betona, vendar so bile stavbe minimalno toplotno izolirane, medtem ko so kasnejše stavbe iz devetdesetih let že boljše toplotno izolirane.

Način gradnje v preteklosti ima sedaj močan vpliv, saj je večino večstanovanjskih stavb v Škofji Loki neprimerno izoliranih in so zato energetske zelo potratne. Ogrevanje predstavlja ogromen strošek, ki bremeni vsakega etažnega lastnika, zato se za energetske sanacije fasade sedaj odloča vse več lastnikov, saj ta poseg bistveno zmanjša stroške ogrevanja.



Grafikon 7: Večstanovanjske stavbe glede na leto obnove fasade

Delež večstanovanjskih stavb v Škofji Loki z obnovljeno fasado (grafikon 7) je trenutno še zelo majhen, le dobrih 8 % in od tega deleža je polovica stavb z opravljeno obnovo pred več kot 60 leti (staro mestno jedro), kar namiguje, da bi bila ponovna prenova več kot potrebna. Vendar bo še z letošnjim letom delež močno narastel, saj se končuje kar 16 energetskih sanacij fasad na večstanovanjskih stavbah. Energetska sanacija pa bo še vedno potrebna na veliki večini preostalih večstanovanjskih stavb, predvsem zaradi prevelikih toplotnih izgub.

Po Pravilniku o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj je normalna doba trajanja elementov fasade med 30 in 70 let. Toplotno izolativne fasade, ki naj bi se vsaj enkrat menjale v amortizacijski dobi, imajo predvideno normalno dobo trajanja 30 let.

Delež večstanovanjskih stavb, ki se bodo v naslednjih 5 letih prenavljale (fasada ali streha), je zelo težko napovedati. Vsaka prenova, pa če je še tako potrebna, je odvisna le od volje in razpoložljivih finančnih sredstev etažnih lastnikov. Upravniki stavb v občini Škofja Loka se velikokrat srečujejo z lastniki stanovanj, ki se za obnovo odločajo precej stihijsko. Streha mora v večini primerov že puščati, fasada odpadati, da se lastniki odločijo za obnovo. To privede do dražje investicije, saj je potrebno popraviti tudi škodo, ki je nastala zaradi odlašanja potrebne investicije.

Direktiva 2010/31/UE Evropskega parlamenta in Sveta z dne 19. 5. 2010 o energetski učinkovitosti stavb vse bolj spodbuja in zavezuje lastnike večstanovanjskih stavb k energetski sanaciji. Cilj direktive je da morajo biti vse nove stavbe do 31. 12. 2020 skoraj nič energijske stavbe. Po 31. 12. 2018 morajo ista merila izpolnjevati nove stavbe, ki jih javni organi uporabljajo kot lastniki. Tako so lastniki prisiljeni, da se kljub precejšnjemu finančnemu vložku, ki je navadno največji razlog nezadovoljstva, odločijo za prenavo.

Slovensko okoljski javni sklad (v nadaljevanju Eko sklad) je pod številko 19SUB-OB13 objavil javni poziv za nepovratne finančne spodbude občanom za nove naložbe rabe obnovljivih virov energije in večje energijske učinkovitosti večstanovanjskih stavb s tremi ali več stanovanji. Finančna spodbuda se dodeli na podlagi priloženega veljavnega predračuna izvajalca del in velja najkasneje do 31.12. 2013 oz. do porabe za ta namen razpoložljivih sredstev. Preglednica 1 prikazuje višino subvencije, če se izpolnjuje določene zahteve.

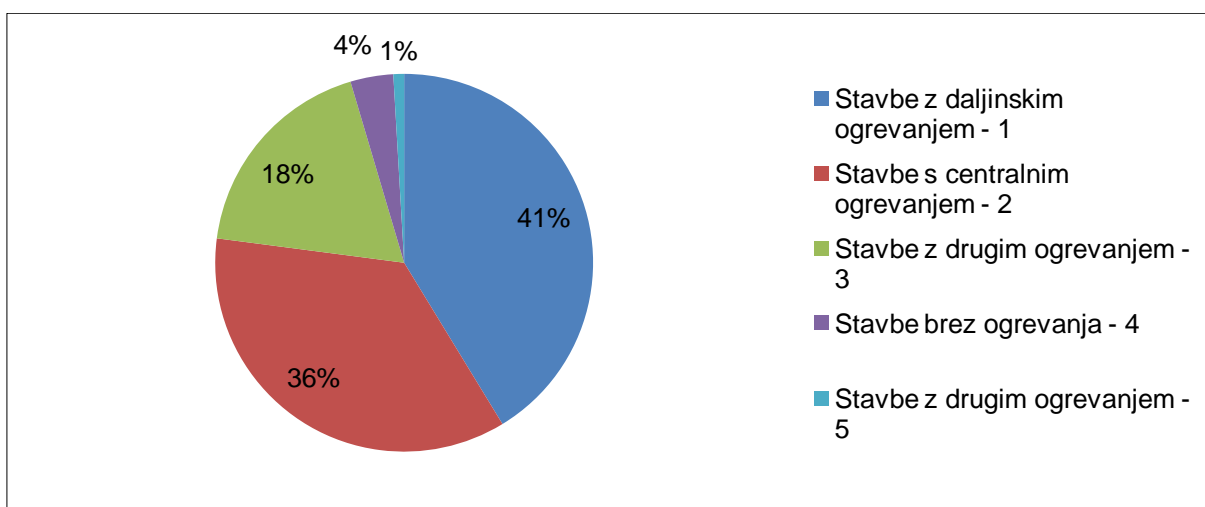
Preglednica 1: Nepovratna sredstva, ki jih zagotavlja Eko sklad

TOČKA	VRSTA INVESTICIJE	ZAHTEVE	KRITJE STROŠKOV	VIŠINA SUBVENCije
A	Toplotna izolacija fasade skupaj s coklom	d>15cm $\lambda \leq 0,045 \text{ W/m K}$ oz. $\lambda/d \leq 0,3 \text{ W/m}^2 \text{ K}$	Nabava in vgradnja toplotno izolacijskega materiala z zaključnim slojem Postavitev gradbenega odra Odstranitev, izravnavo in čiščenje obstoječega ometa ali ostalih gradbenih materialov Demontaža starih okenskih polic, obdelava špalet in nabava, ter vgradnja novih okenskih polic	25% priznanih sredstev izvedenih del, vendar ne več kot 12€/m <sup>2</sup> za največ 150m <sup>2</sup> na enoto stanovanja v večstanovanjski stavbi
B	Toplotna izolacija strehe ali stropa proti neogrevanemu prostoru	d>25cm $\lambda \leq 0,045 \text{ W/m K}$ oz. $\lambda/d \leq 0,18 \text{ W/m}^2 \text{ K}$	Nabava in vgradnja toplotno izolacijskega materiala s parno zaporo, sekundarno kritino (paroprepustna folija), zaključne obloge izolacije strehe Odstranitev starih slojev Vgradnja nove hidroizolacije in izvedba estriha oziroma zaključne obloge	25% priznanih sredstev izvedenih del, a ne več kot 10€/m <sup>2</sup> toplotne izolacije strehe

Na podlagi Uredbe o zagotavljanju prihrankov energije pri končnih odjemalcih (UL RS, št. 114/09 in 57/11), je Eko sklad izdal sklep o zagotavljanju sredstev za izvajanje programov za izboljšanje energetske učinkovitosti, ki določa podrobneje kako se bodo nakazovala sredstva.

Če se etažni lastniki odločijo za menjavo načina ogrevanja, ki bo energetsko bolj učinkovit, bodo iz Eko sklada prav tako dobili del sredstev povrnjenih. S tem se spodbuja, da bi se zmanjšalo okoljsko onesnaževanje in posledično omogočilo kvalitetnejše bivalne razmere.

Energetska učinkovitost stavb bo v prihodnosti zelo vplivala na zmanjšanje deleža stroškov ogrevanja, ki je najvišji redni strošek za posameznega etažnega lastnika. Po rezultatih, ki sta jih analizirala Praznik in Kovič (2012), morajo že minimalne izboljšave na večstanovanjskih stavbah prinesiti zmanjšanje rabe energije in stroškov vzdrževanja bivalnega okolja za vsaj 75 %. Cena goriv in energije iz dneva v dan narašča, zato je energetska sanacija fasade nujna tudi s tega zornega kota.



Grafikon 8: Večstanovanjske stavbe glede na način ogrevanja

Večstanovanjske stavbe podjetja SPO d.o.o. so po podatkih Geodetske uprave Republike Slovenije, večinsko (več kot 40 %) opremljene z daljinskim ogrevanjem (grafikon 8). Daljinsko ogrevanje je način ogrevanja preko cevnega omrežja, s katerim nadomestimo manjše ogrevalne naprave po stavbah. (Javna agencija RS za energijo, 2013)  
Velik delež preostalih stavb (36 %) ima centralno ogrevanje. Zanimiv je podatek da 4 % večstanovanjskih stavb v upravljanju podjetja sploh nima urejenega ogrevanja in da sta med njimi tudi stavbi zgrajeni po letu 1960.

Kvalitetno vzdrževanje večstanovanjske stavbe je odvisno le od volje in sodelovanja etažnih lastnikov. Problem vzdrževanja zaradi pomanjkanja socialnega kapitala etažnih lastnikov je obravnavala Stanovanjska anketa v letu 2005. Glavna vzroka pomanjkanja socialnega kapitala sta pomanjkanje zaupanja med sosedi, ostalimi stanovalci, upravnikom in nezmožnost sodelovanja etažnih lastnikov, kljub skupnemu interesu. (Mandič, 2006)

Upravniki v občini Škofja Loka želijo med etažne lastnike prenesti miselnost, da bodo lahko le skupaj dosegli prijetno klimo za bivanje v večstanovanjski stavbi. Brez sodelovanja med njimi, bo stanovanjska stavba propadala in ne bo kakovostno služila prvotnemu namenu bivanja. Etažne lastnike je potrebno motivirati, da začnejo razmišljati v pravi smeri, ki bo zagotovila dobre rezultate pri vzdrževanju in upravljanju večstanovanjske stavbe.

### 4.3.3 Načrt vzdrževanja in rezervni sklad

Vse stavbe v upravljanju podjetja SPO d.o.o. imajo sprejet zakonsko predpisan **načrt vzdrževanja** za obdobje vsaj 5 let, ki ga pripravi upravnik. Načrt vsebuje predlog obsega del, ki bi jih bilo potrebno izvesti, finančni razpon del in časovno razporeditev izvedbe. Upravniki načrt vzdrževanja pozdravljajo, saj se poleg finančnega in časovnega okvirja izvajanja del, določijo tudi obveznosti etažnih lastnikov in upravnika. V praksi se srečujejo z zamiki dejanske realizacije načrta vzdrževanja za nekaj let, zaradi finančne nezmožnosti vplačevanja etažnih lastnikov. S tem, ko lastniki ne priskrbijo sredstev potrebnih za izvedbo del, tudi prevzemajo odgovornost za tveganja, ki nastanejo zaradi odložitve del.

Finančna sredstva se v vseh večstanovanjskih stavbah zbirajo v **rezervni sklad**. Rezervni sklad mora upravnik voditi na ločenem računu, zato večina upravnikov vplačilo v rezervni sklad obračuna na posebni položnici. Podjetje SPO d.o.o. pa obračunava etažnim lastnikom vplačilo v rezervni sklad, poleg ostalih mesečnih obveznosti, skupaj na eni položnici in nato prenese finančna sredstva namenjena rezervnemu skladu na ločen račun.

V nekaterih večstanovanjskih stavbah so etažni lastniki ustanovili tudi *namenski sklad*, ki se porablja za kotlovnico, obnovo fasade in *sklad za tekoče vzdrževanje*, ki je namenjen nabavi kljuk, ključavnic, stikal, žarnic, varovalk. Za primere, ko zmanjka sredstev v rezervnem skladu imajo etažni lastniki in upravnik sklenjen dogovor, da se za nastale stroške, ki jih je potrebno takoj odplačati, izstavi posebna položnica. Taki zneski so načeloma višji, ampak so primeri, ko je to potrebno bolj redki.

V primeru neplačila v rezervni sklad posamezni etažni lastnik postane dolžnik ostalim lastnikom v večstanovanjski stavbi. Upravniki se tu zatečejo k strogi zakonodaji, kjer po pisnem pozivu k plačilu sledi postopek izvršbe. Po opažanjih upravnika večstanovanjskih stavb v Škofji Loki je lastnikov, ki ne bi redno plačevali prispevka za rezervni sklad in ostale redne stroške malo. Tu je viden učinek skupne položnice, ko je dolžnikov za ostale stroške manj kot sicer. Vendar pa se je delež neplačnikov zadnja leta občutno povečal, so pa zaradi prave zakonodaje dolgovi v večini izterjani v roku 90 dni.

#### Vrednosti rednih vzdrževanih del

Vrednosti rednih vzdrževalnih del je odvisna od velikosti in starosti hiše ter bivalne kulture lastnikov oziroma stanovalcev. Denarni vložek, ki bremeni posameznega etažnega lastnika, je sorazmerno nizek v primerjavi z enostanovanjskimi hišami. Po podatkih podjetja SPO d.o.o., znaša strošek za redna vzdrževalna dela od 5 € do 10 € na stanovanjsko enoto mesečno.

#### Vplačila v rezervni sklad

Večina večstanovanjskih stavb na območju Škofje Loke je starih med 40 in 50 let. To pomeni, da se trenutno nahajamo v obdobju večjih obnov in izboljšav na fasadi, strehi, skupnih inštalacijah, kotlovnica. Temu primerno so se etažni lastniki v posameznih stavbah po večini odločili za povišanje vplačila v rezervni sklad, tudi preko 1€ / m<sup>2</sup> stanovanjske površine na mesec, saj v kratkem obdobju ni mogoče zbrati dovolj sredstev za izvedbo vseh potrebnih investicij. Tako v večstanovanjskih stavbah, ki so v upravljanju podjetja nimajo primera stavbe, kjer bi vplačevali v rezervni sklad le minimalno zakonsko predpisano vrednost.

Praksa, ko se v poletnih mesecih vplačuje višji znesek v rezervni sklad, kot v zimskih mesecih, se je izkazala za dober premislek, saj ogrevanje v zimskem času predstavlja največji finančni zalogaj. V času nekurilne sezone, pa tega velikega stroška ni in je zato možnost, da se poveča vplačilo v rezervni sklad bolj smiselna.



### **Zbiranje ponudb in izbira izvajalca za izvedbo večjih vzdrževalnih del**

Po Stvarnopravnem in Stanovanjskem zakonu (SPZ in SZ-1) je določeno, da se za izvedbo večjih vzdrževalnih del, glede na pogodbo o opravljanju storitev upravljanja, določi sklenitev pogodb s tretjo osebo zgolj z zbiranjem ponudb več izvajalcev. Tak proces izbire ponudb je potreben takrat, ko vzdrževalna dela presegajo 10 % vrednosti, ki so določene za oddajo naročil malih vrednosti v skladu s predpisi o javnih naročilih.

Podjetje SPO d.o.o. zbere za vzdrževalna dela višjih vrednosti vsaj tri ponudbe, ki se podrobno analizirajo. Rezultati analiz se nato predstavijo na zboru etažnih lastnikov. Analiza ponudb se najenostavneje naredi tako, da se k popisu del pripišejo ponudbene cene izvedbe različnih izvajalcev in nato primerjajo različne faze gradnje po končni ceni. Če kateri izmed izvajalcev ne opravlja vseh storitev in tako nekaj postavk v ponudbi ostane praznih, se jim upošteva najvišja ponujena cena storitve.

Za večje investicije (prenova fasade, strehe, kotlovnice, inštalacij), podjetje sodeluje z že preverjenimi izvajalci in se tako nanje obrne s popisom del, na podlagi katerega pripravijo ponudbo. Navadno so taki izvajalci nekoliko dražji, a je tako zagotovljena kakovostna izvedba. Pri izbiri ponudb nastanejo velike težave, če etažni lastniki sami izbirajo izvajalca in ponudbe, saj se vedno držijo načela najnižje cene, to pa seveda lahko privede do nekvalitetno opravljenega dela.

Točno s takim primerom so se srečali pred nekaj leti, ko se je renovirala večstanovanjska stavba na Partizanski cesti v Škofji Loki. Etažni lastniki so sami izbrali izvajalca del, ki je bil cenovno zelo ugoden. Upravniki so jih opozorili, da velja izvajalec za nezanesljivega in da je za tako nizko ceno že kvaliteta vgrajenih materialov vprašljiva, vendar so vztrajali pri svojih željah. 2 leti po končani energetski sanaciji fasade, je le ta že odpadala, pojavljale so se razpoke in tako naprej. Podjetje SPO d.o.o. je bilo prisiljeno dati odpoved upravljanju, saj z etažnimi lastniki niso uspeli doseči nobenega soglasja. Za nastalo situacijo so krivili upravnika, ki se zagotovo čuti dolžnega kriti stroškov sanacije, saj so etažne lastnike opozarjali na posledice. Upravnik lahko le upošteva voljo etažnih lastnikov, zaradi katerih je prišlo do nastale situacije.

#### **4.3.4 Sprejemanje odločitev skupnosti etažnih lastnikov**

Vsaka večstanovanjska stavba deluje drugače. Pri sprejemanju odločitev se zelo dobro pokaže, katere stavbe so dobro organizirane, etažni lastniki sodelujejo in nadzorni odbor deluje, kot je potrebno. V takih primerih večstanovanjskih stavb so zbori sklepčni. V stavbah, kjer ni enotnega mnenja in se nekaterih etažnih lastnikov nikakor ne da prepričati, pride do tako imenovanega »učinka dveh polov«, ko je sicer večina etažnih lastnikov na razumni strani in delež lastnikov proti njim. V takih primerih je težko doseči soglasje, zbori niso sklepčni, načrt vzdrževanja je okrnjen, zbiranje sredstev je vedno prešibko za realizacijo vseh potrebnih del.

Upravniki SPO d.o.o. na podlagi izkušenj lahko rečejo, da so v večini primerov problem tisti etažni lastniki, ki so kupci tako imenovanih »Jazbinškovih« stanovanj, saj je zanje vsak finančni vložek prevelik.

Jazbinškov zakon je Stanovanjski zakon (UL RS, št.: 18/91), v katerem je 117. in 119. člen slovenskim državljanom s stanovanjsko pravico dovoljeval, da lahko po izjemno nizki ceni odkupijo nepremičnino (stanovanje), če so imeli pred sprejetjem tega zakona na njej stanovanjsko pravico. S tem zakonom je veliko državljanov odkupilo stanovanje, a kupci se niso zavedali, da bodo imeli kot lastniki stanovanj, obveznosti do vzdrževanja svojega stanovanja in skupnih delov stavbe, ki pa seveda terjajo določen finančni zalogaj. Veliko stanovanj je zato zaradi pasivnosti novonastalih etažnih lastnikov propadalo.

V Škofji Loki se še vedno poznajo posledice nakupa stanovanj po tem zakonu. V večstanovanjskih stavbah, kjer so lastniki stanovanj, ki so pridobljena po »Jazbinškovem zakonu«, se težje doseže sklepčnost na zboru etažnih lastnikov. Take lastnike je težko prepričati v nujnost izvedbe določenih del in je zato večstanovanjska stavba v slabem stanju.

Po njihovih navedbah imajo velike probleme tudi z etažnimi lastniki kot jih sami imenujejo »internetni strokovnjaki«, ki jim je internet edini verodostojni vir informacij, realnih praktičnih izkušenj pa ne poznajo. S takimi primeri se srečujejo vse večkrat.

Upravniki v Škofji Loki, podjetje SPO d.o.o., se poslužujejo prakse podpisovanja listine pri sprejemanju odločitev v večstanovanjski stavbi. Glede na dano situacijo pripravijo primerno listino, ki vsebuje vse karakteristične podatke o določenem problemu.

Listina energetske sanacije fasade vsebuje naslednje:

- analizo dejanskega stanja zunanjega ovoja stavbe (trenutni sklop, ki sestavlja fasado),
- predlagani so primerni konstrukcijski sklopi izpopolnitve fasade,
- kakšne izboljšave bo to prineslo večstanovanjski stavbi (toplotno in zvočno izolativne, manj toplotnih mostov in zato manj vlage, boljša bivalna klima, finančno manj potratno ogrevanje itn.),
- finančni okvir investicije (predvidena cena investicije, koliko sredstev povrne Eko sklad, kako in koliko časa se bo zbiral denar, kolikšen bo prispevek posameznega etažnega lastnika na m<sup>2</sup>/ mesec v rezervni sklad in predviden končni prispevek na m<sup>2</sup> stanovanja),
- predstavitev preverjenih in kakovostnih izvajalcev, zakaj bi izbrali njih.

Listino z vsemi podatki razdelijo med etažne lastnike, ki do dogovorjenega datuma pregledajo listino in lahko predlagajo spremembe/dopolnitve. S podpisom listine se strinjajo z napisanim. Ko podjetje SPO d.o.o., dobi 50 % podpisov, glede na solastniške deleže etažnih lastnikov, zadeva steče naprej. Dosedanja praksa je, da preostalih 25 % podpisov, vedno in zagotovo pridobijo naknadno.

Večstanovanjske stavbe, kjer je vsaj nekaj, tako imenovanih »glavnih« lastnikov dobro razgledanih, ne predstavljajo problemov pri sprejemanju odločitev.

## 5 VZORČNA VEČSTANOVANJSKA STAVBA IN NAČIN UPRAVLJANJA

### 5.1 Splošno



Slika 1: Večstanovanjska stavba v Podlubniku 175

Večstanovanjska stavba stoji v Podlubniku 157, katastrski občini 2027 Stara Loka v občini Škofja Loka. Površina zemljišča pod stavbo znaša 285 m<sup>2</sup>, neto površina celotne stavbe pa 2720,20 m<sup>2</sup>. Izbrana večstanovanjska stavba ima 11 etaž in v višino meri 31,10 m.

Preglednica 2: Splošni podatki večstanovanjske stavbe Podlubnik 157 (GURS, 2013)

Naslov večstanovanjske stavbe:	Podlubnik 175, 4220 Škofja Loka
Katastrska občina:	2027 Stara Loka
Število delov stavbe:	40
Neto površina stavbe:	2720,20 m <sup>2</sup>
Površina zemljišča pod stavbo:	285 m <sup>2</sup>
Dejanska raba stavbe:	stanovanjska
Število etaž:	11
Številka pritlične etaže:	1
Višina stavbe	31,10 m
Leto izgradnje:	1979
Številka parcele:	2041
Dvorišče:	354 m <sup>2</sup>



Slika 2: Lokacija in številka parcele večstanovanjske stavbe v Podlubniku 157 (GURS, 2013)

## 5.2 Tehnični podatki večstanovanjske stavbe

Tehnične podatke o večstanovanjski stavbi sem pridobila na terenu, ko sem si s predstavnikom podjetja SPO d.o.o. ogledovala stavbe v upravljanju. Prav tako sem podatke preverila na spletni strani Registra nepremičnin GURS.

Gradbena konstrukcija večstanovanjske stavbe v Podlubniku 157 je sestavljena iz nosilne konstrukcije iz betona in železobetona. Stavba ima eno dvigalo nosilnosti za 300 kg oziroma za 4 osebe, ki seže od kleti do zgornje etaže. Streha je pohodna, ravna in je sestavljena iz AB plošče, hidroizolacije, 5 cm EPS-a in estriha.

Konstruktivski sklop fasade je bil pred obnovo sestavljen iz 15 cm betona in 15 cm siporeksa. Že obstoječo fasado so v času obnove oprali pod pritiskom, jo pregledali in mehansko odstranili poškodovane in slabo oprijete dele. Sanirali in obdelali so balkonske AB elemente in zunanje AB vertikale.

Na očiščeno fasado so nato razpršili emulzijo za pripravo boljšega oprijema površine in pritrdili toplotno izolacijsko oblogo WEBER THERM EXCLUSIVE z izolacijo FKD-S (mineralna volna) debeline 12 cm.

Na površini okenskih špalet so se za učinkovito energetske prenovi vgradile izolacijske plošče ULTRA PLUS debeline 3 cm.

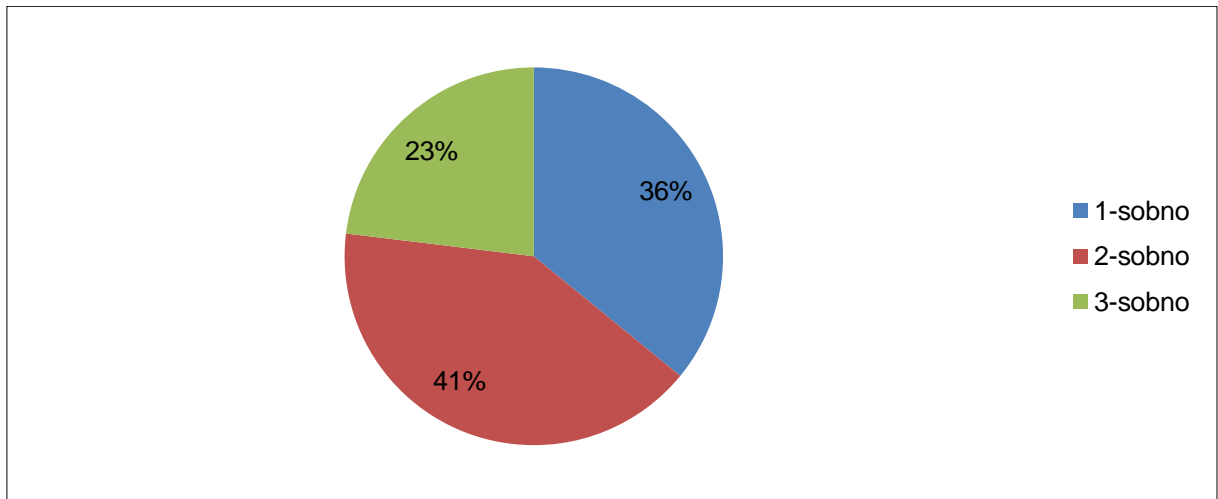
Na stiku s terenom so odkopali do globine 20 cm in dodali hidroizolacijsko XPS ploščo, ter zasuli in uredili v prvotno stanje.

Energetska sanacija je prav tako vključevala demontažo in zamenjavo okenskih polic.

Večstanovanjska stavba v Podlubniku 157 je priključena na vodovodno omrežje, električno omrežje, kanalizacijsko omrežje, na omrežje plinovoda in na omrežje za kabelsko TV.

### 5.3 Struktura stanovanj

Vzorčno večstanovanjsko stavbo sestavlja 40 delov. Od tega 39 delov predstavlja stanovanja v skupni površini 2158,30 m<sup>2</sup>. Preostali del zajema skupne dele stavbe, ki zavzemajo 561,90 m<sup>2</sup>. V vsaki etaži stavbe so po 4 stanovanja, le v 11 etaži so 3 stanovanja. Vse etaže od 1 nadstropja do 10 nadstropja so glede na obliko in postavitev stanovanj enake. Večstanovanjska stavba ima 4 različne tipe stanovanj - trisobno stanovanje z 73,30 m<sup>2</sup> ali 74,90 m<sup>2</sup>, 2 stanovanji v etaži sta dvosobni z 51,60 m<sup>2</sup> ali 52,80 m<sup>2</sup> in 57,40 m<sup>2</sup> ali 60,30 m<sup>2</sup> in eno stanovanje je enosobno z 35,10 m<sup>2</sup> ali 37,40 m<sup>2</sup>.

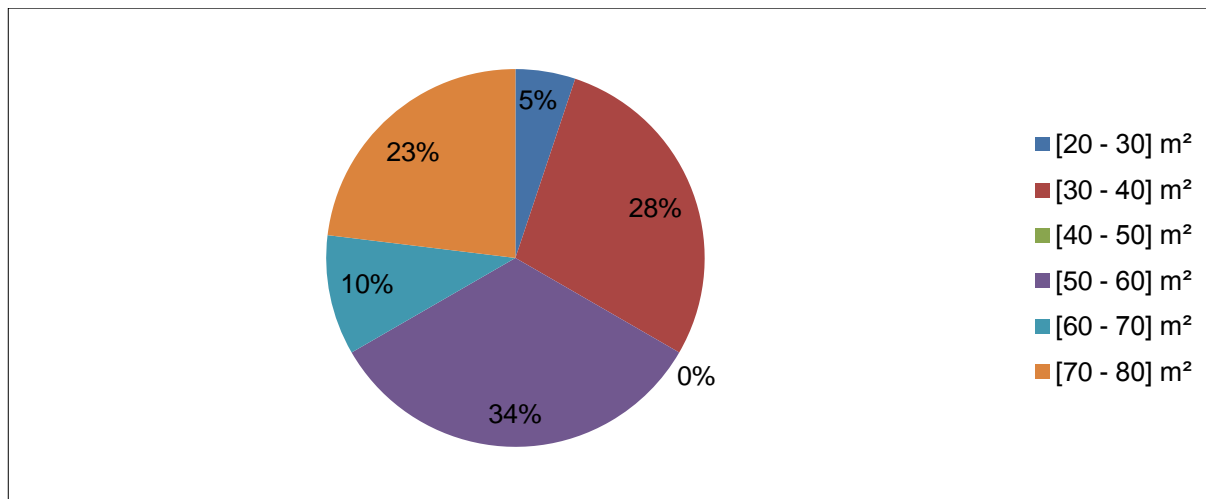


Grafikon 9: Stanovanja v Podlubniku 157 po številu sob

Iz grafikona 9 vidimo, da je skoraj polovico (44 %) stanovanj v večstanovanjski stavbi Podlubnik 157 dvosobnih. Tretjina stanovanj je enosobnih, preostalih 23 % stanovanj pa je trosobnih.

Vsa stanovanja so opremljena s kuhinjo, kopalnico in straniščem, prav tako vsem stanovanjem pripada klet velikosti od 0,80 m<sup>2</sup> do 3,50 m<sup>2</sup>.

Stanovanja sem po velikosti razdelila v razrede od 20 m<sup>2</sup> do 80 m<sup>2</sup>, ki si sledijo na 10 m<sup>2</sup>, kot prikazuje grafikon 10. Največji delež, kar 34 % je stanovanj v razredu [50 – 60] m<sup>2</sup>, 28 % je stanovanj razreda [30-40] m<sup>2</sup> in nato mu sledijo največja stanovanja razreda [70 – 80] m<sup>2</sup> s 23 %. Ker so stanovanja enakega tipa po vseh nadstropjih, ne preseneti podatek, da v razredu [40 – 50] m<sup>2</sup> ni nobenega stanovanja.



Grafikon 10: Stanovanja v Podlubniku 157 po površini

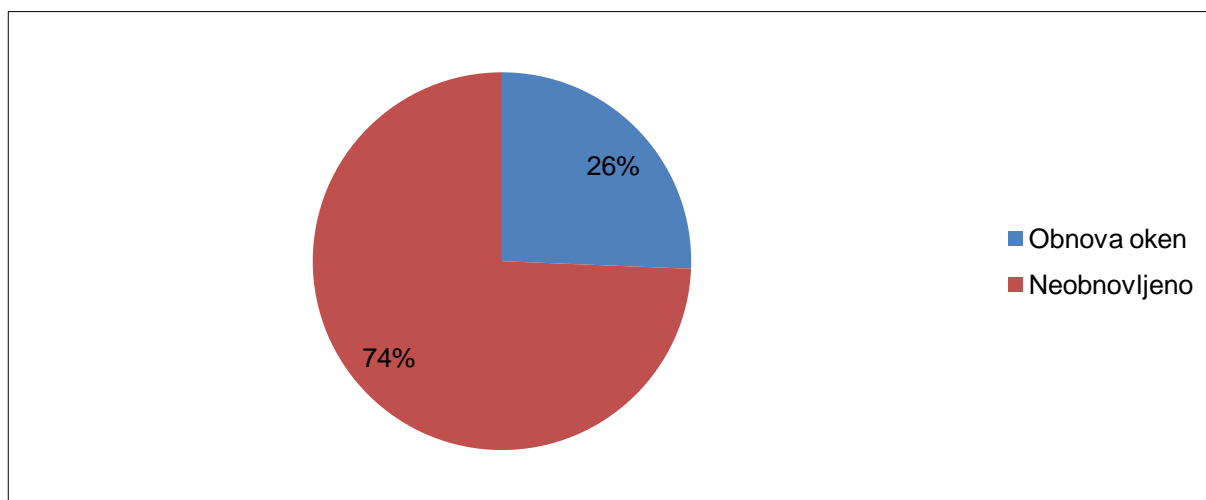
#### 5.4. Vzdrževanje stanovanj

Za popolno energetska učinkovitost stavbe je potrebna tudi menjava oken, saj drugače sanacija fasade ne bo tako učinkovita kot je predvideno.

Okna so velika, po večini iz aluminija ali lesa. Vsako stanovanje, razen dveh stanovanj, ima še balkon.

Menjava okenskih polic je bila v sklopu energetske sanacije fasade, za menjavo oken pa imajo etažni lastniki v Podlubniku 157 dogovor, da jih menjajo samoiniciativno, torej vsak lastnik vzdržuje okna po svoji lastni presoji.

Tako se je od 39 stanovanj, le 10 etažnih lastnikov odločilo za menjavo oken, kar predstavlja 26 % vseh stanovanj v večstanovanjski stavbi.



Grafikon 11: Obnova oken po posameznih stanovanjih v Podlubniku 157

Poleg menjave oken je pomemben podatek pri energetska sanaciji, koliko etažnih lastnikov se je odločilo za zastekljen balkon, s katerim so si povečali bivalni prostor, a vendar po besedah Praznika in Kovičeve (2012) tudi povečali zrakotesnost stanovanj.

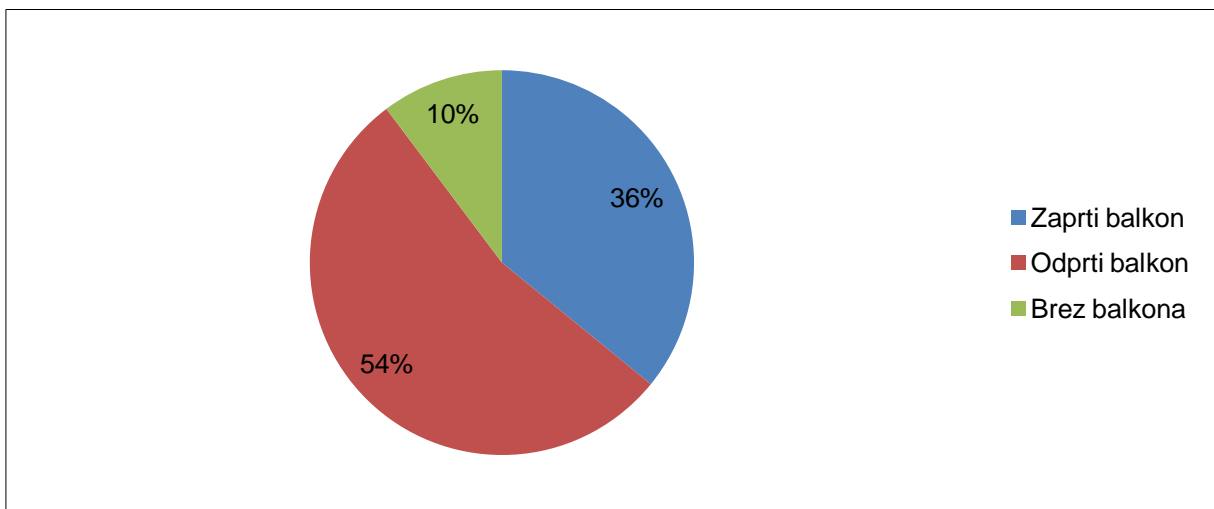
Za izvedbo zaprtega balkona, bi etažni lastnik moral:

- po določitih Zakona o graditvi objektov (ZGO), priskrbeti gradbeno dovoljenje, ker se z zasteklitvijo balkona spreminja zunanja podoba objekta,
- po Stanovanjskem zakonu (SZ-1), priskrbeti soglasje etažnih lastnikov, ker je to poseg v skupne dele objekta.

Dosedanja praksa na tem področju je, da se za izvedbo zaprtega balkona pridobi le soglasje ostalih etažnih lastnikov. Zaradi dejstva, da so zasteklitve balkonov v občini Škofja Loka izvedene brez gradbenega dovoljenja, torej so tako imenovana »črna gradnja«, ne preseneča da so velikokrat slabo izvedene, zaradi česar pride do toplotnih mostov. Ti povzročajo zamakanje in tako zmanjšujejo učinek toplotne zaščite stavbe. Prav tako so zastekljeni balkoni velikokrat nepravilno ogrevani.

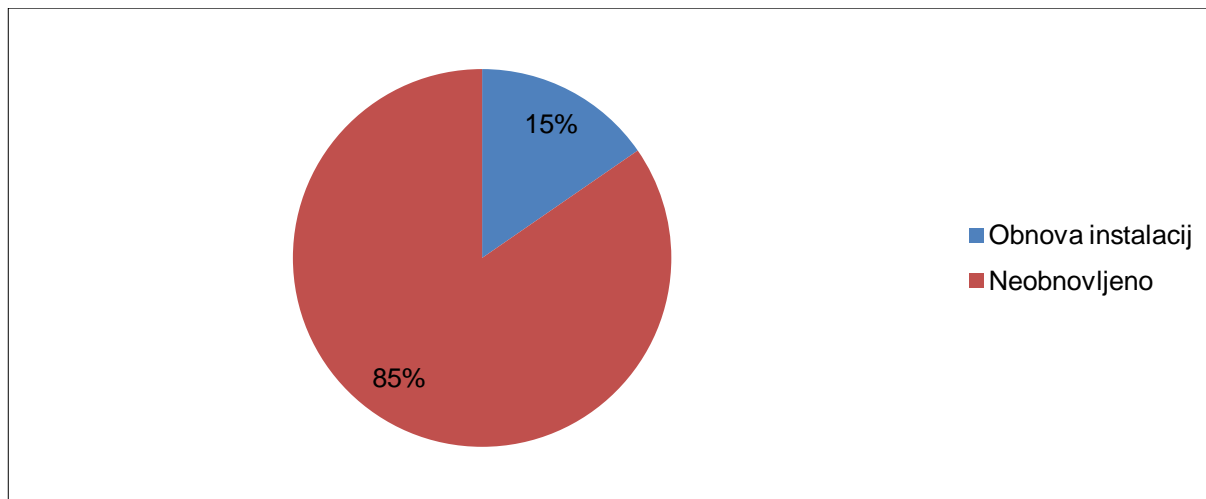
Pri energetski prenovi fasade se zato natančno pregleda izvedba zastekljenih in odprtih balkonov, po potrebi se naredi temeljita sanacija, da se prepreči toplotne mostove. V Podlubniku 175 so znotraj balkonskih površin objekta izdelali WEBER THERM PLUS ULTRA fasadne plošče debeline 8 cm, na strop balkonskih površin objekta so vgradili izolacijske fasadne plošče EPS-F debeline 5 cm in na AB balkonskih vertikalnih površinah ter na AB izvlečenih vertikalnih površinah so vgradili izolativne fasadne plošče FKD-S različnih debelin. Če je le nekaj toplotnih mostov nekvalitetno preprečenih, se pri energetski sanaciji fasade že poznajo toplotne izgube.

Grafikon 12 prikazuje, da se je za zaprte/zastekljene balkone odločilo kar 36 % etažnih lastnikov, to je 14 balkonov od skupno 35, kolikor jih je večstanovanjski stavbi v Podlubniku 157.



Grafikon 12: Vrsta balkona v posameznih stanovanjih

Po Pravilniku o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj je povprečna doba trajanja elementov instalacij (kanalizacije, vodovoda, plina, elektrike) 33 let. Vzorčna stavba v Podlubniku 157 je zgrajena leta 1979 in je tako v letih, ko bi bila menjava instalacij pravilna odločitev. Za menjavo instalacij se je, kot kaže grafikon 13, v večstanovanjski stavbi Podlubnik 157, odločilo le 15 % etažnih lastnikov, ostalih 85 % pa ima še prvotne instalacije. Seveda je doba trajanja odvisna od načina vzdrževanja in kulture rokovanja z elementi, pa vendar bi etažni lastniki morali biti bolj ozaveščeni in ne bi smeli odlašati z menjavo takih elementov.



Grafikon 13: Obnova instalacij po posameznih stanovanjih v Podlubniku 157

## 5.5 Vrednost stanovanj

Podatki Geodetske uprave, Urada za množično vrednotenje nepremičnin kažejo, da je vseh nepremičnin v Sloveniji 6,1 milijona in da njihova skupna vrednost znaša okoli 165 milijard evrov. Stanovanjske stavbe in večstanovanjske stavbe pa predstavljajo okoli 13 % vseh nepremičnin v državi in nosijo več kot polovično vrednost od 165 milijard vrednosti vseh nepremičnin. Iz tega lahko povzamemo, da smo Slovenci po deležu lastništva nepremičnin, namenjenih stanovanjski rabi, v samem evropskem vrhu, saj je to naš največji kapital v zasebni lasti.

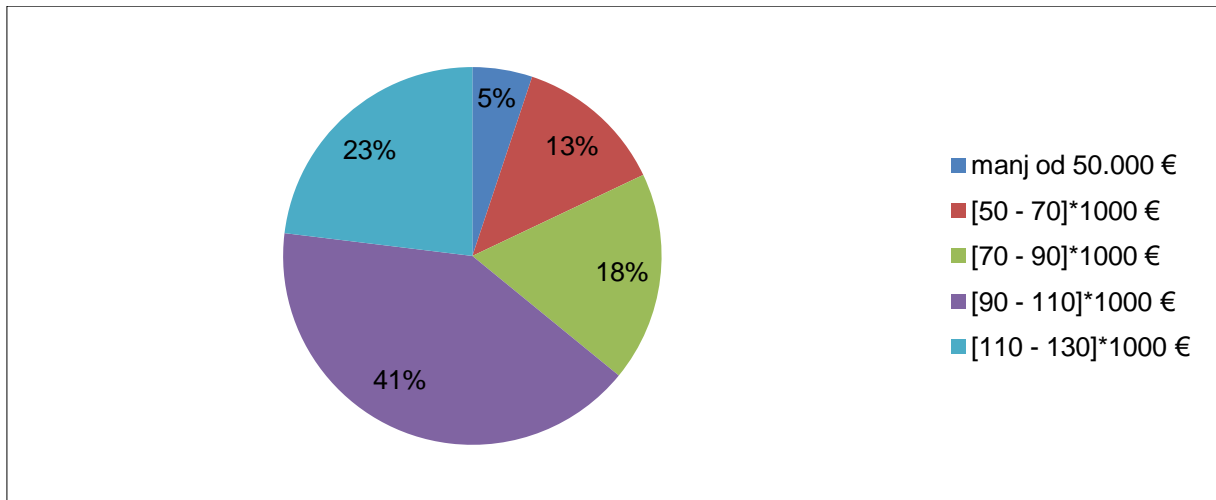
Po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije, je bilo v Škofji Loki leta 2008 vseh stanovanj, tudi v enostanovanjskih hišah 8057. SPO d.o.o. leta 2013 upravlja s približno 4000 stanovanji v večstanovanjskih stavbah.

Delež zasedenosti stanovanj po besedah časnika Finance (2006) še narašča, saj se prebivalci Ljubljane vse bolj odločajo za nakup cenejšega stanovanja izven centra mesta in je Škofja Loka zelo zanimiva lokacija. Tako je v letu 2006 vrednost stanovanj v Škofji Loki narasla za 12 %.

Posplošena tržna vrednost vseh stanovanj v Podlubniku 157 po podatkih Registra nepremičnin znaša kar 3.642.950,00 €. Posplošena tržna vrednost zemljišča na kateri stoji večstanovanjska stavba pa je ocenjena na 2.588,00 €.

Grafikon 14 prikazuje, da je največ stanovanj, kar 41 %, vrednosti med 90.000,00 € in 110.000,00 €. Sledi jim delež najdražjih stanovanj (23 %), ki so vrednosti med 110.000,00 € in 130.000,00 €. Seveda količina najdražjih in največjih stanovanj sovpadata.





Grafikon 14: Posplošena tržna vrednost posameznih stanovanj v Podlubniku 157

## 5.6 Energetska sanacija fasade

Prenova fasade večstanovanjske stavbe Podlubnik 157 se bo izvajala prvič od izgradnje dalje, ki je bila leta 1979. Za energetske obnove fasade so se odločili iz več razlogov:

- življenjska doba prvotne fasade je enostavno potekla,
- ogrevanje je bilo energetsko potratno,
- pojavljala se je plesen, ki je navadno posledica toplotnih mostov,
- fasada je na določenih mestih odpadala ter imela močno sprano barvo, kar tudi estetsko ni več odgovarjalo stanovalcem.

Nosilci pobude za energetske obnove fasade večstanovanjske stavbe v Podlubniku 157 so upravniki stavbe, podjetje SPO d.o.o.. Veliko težo k odločitvi etažnih lastnikov je imel Eko sklad, ki nudi nepovratna sredstva. Po izračunih znašajo nepovratna sredstva okoli 20 % vrednosti investicije. Velik vpliv so imeli tudi mediji, ki v tem času pišejo o pasivnih stavbah, prednostih dobre toplotne izolacije in podobno.

Upravniki poudarjajo, da energetska sanacija fasade še zdaleč ne predstavlja le dodatne toplotne izolacije zunanje ovojne stavbe in s tem manj stroškov ogrevanja, pač pa taka investicija predstavlja tudi:

- boljšo zvočno izolacijo,
- manjšo vlažnost v stavbi, zaradi sanacije toplotnih mostov,
- vzpostavitev boljše bivalne klime,
- da je stavba ob primerni uporabi v poletnih mesecih občutno hladnejša.

Prisotnost na zborih etažnih lastnikov je bila visoka, saj so se stanovalci zavedali, da bodo z energetske sanacije veliko pridobili in da je to dolgoročna naložba.

Energetska prenova fasade se šteje kot izboljšava, nadgradnja ovojne stavbe, zato je po stanovanjskem zakonu (SZ-1) potrebno 75 % soglasje etažnih lastnikov glede na razmerje solastniških deležev.

## 5.6.1 Čas od idejne zasnove do izvedbe in analiza stroškov ogrevanja

### Časovni okvir prenove

Prvi zbor etažnih lastnikov Podlubnik 157 na temo energetske sanacije fasade je potekal več kot eno leto pred začetkom izvedbe del. Upravniki so etažnim lastnikom predstavili vse karakteristike problema; od dejanskega stanja zunanjega ovoja stavbe do izboljšav, ki jih bo investicija prinesla. Vse podatke so etažni lastniki dobili z listino, ki so jo v primeru strinjanja s predlogom energetske sanacije, tudi podpisali.

Po besedah upravnika se po prvem zboru etažnih lastnikov takoj čuti kam se nagibajo stanovalci, ali so motivirani ali so nezaupljivi do predlagane ponudbe.

Drugi zbor sledi po doseženem 75 % soglasju etažnih lastnikov, da se strinjajo z izvedbo investicije. Upravnik pred tem že napravi popis del na podlagi katerega prosi preverjene izvajalce, naj pripravijo ponudbe, ki se nato podrobno analizirajo. Možnosti, da bi etažni lastniki sodelovali pri izbiranju ponudb, se upravniki na veliko izogibajo, ker to navadno pripelje do cenovno zelo ugodnih ponudb, ki pa so pomanjkljive in zato zavajajoče. Na drugem zboru se predstavi natančna analiza ponudb in se izbere najprimernejša. Etažni lastniki imajo navadno veliko vprašanj z določenimi detajli. Tukaj pride v ospredje predvsem izvedba zastekljenih balkonov, ki morajo biti posebej obravnavani, da bi se preprečilo čim več toplotnih mostov. Po besedah upravnika ti določeni detajli balkonov privedejo do občutno dražje investicije.

Na tretjem zboru se še enkrat predstavi celovita analiza sestankov, dogovarjanj in dokončno predstavi kako bo vse skupaj potekalo, kdaj se bo začela izvedba del in če so določena pravila, ki se jih morajo stanovalci držati. Pred zadnjim zborom je znana tudi dokončna cena investicije in s tem dokončni finančni vložek posameznega etažnega lastnika.

Potrebni so bili trije zbori, da so etažni lastniki sklepčno odobrili izbiro izvajalca, popis predvidenih del in končno ceno izvedbe sanacije.

Začetek del je navadno odvisen od razpoložljivih kapacitet izvajalca. V primeru energetske sanacije večstanovanjske stavbe v Podlubniku 157, je izvajalec začel z deli, kot so se zmenili v pogodbi. Prav tako so dela potekala po zastavljenem planu in računajo, da bodo dokončana po pogodbenem roku. Za energetske prenove večstanovanjskih stavb takega obsega, kot je v Podlubniku 157, se po preteklih izkušnjah porabi dobre 3 mesece od dejanskega začetka del do dokončanja del, kar lahko variira glede na razpoložljivo vreme (fasaderska dela naj se ne bi izvajala, če temperatura pade pod 5 °C ali naraste nad 40 °C).

Preglednica 3: Časovni trak poteka investicije

NOV 2011	Pridobivanje 75% soglasja za izvedbo investicije.	SEPT 2012	MAR 2013	JUN 2013	SEPT 2013
Sklican 1. zbor etažnih lastnikov		Sklican 2. zbor etažnih lastnikov.	Sprejeta prava ponudba del.	Začetek izvedbe del.	Predviden zaključek del.

### Analiza stroškov ogrevanja

Na zboru etažnih lastnikov je bila s strani upravnika predstavljena analiza stroškov namenjenih ogrevanju pred energetske obnovo fasade in kakšni so predvideni stroški po opravljeni investiciji. Kvalitetno pripravljena analiza je ključnega pomena pri odločanju lastnikov ali je sanacija potrebna ali ne.

Upravniki pripravijo poročilo o porabi toplotne energije za kurilne sezone preteklih let in koliko je poraba finančno znašala za posameznega etažnega lastnika. Nato poročilo primerjajo z izračuni, ki kažejo porabo toplotne energije za prihodnja leta, ko bo že izvedena energetska sanacija fasade.

Prenovljena fasada bo zaradi boljše energetske učinkovitosti občutno zmanjšala stroške ogrevanja. Po analizi stroškov ogrevanja bodo po energetski prenovi fasade stroški znašali le okoli 30 % prejšnjih stroškov ogrevanja.

Ogrevana površina večstanovanjske stavbe znaša 2720,20 m<sup>2</sup>. Povprečna vrednost porabljene toplotne energije je izračunana na 104 €/MWh. V povprečni kurilni sezoni (oktober – april) prihranek zaradi zmanjšanja stroškov ogrevanja na letni ravni predstavlja 9.880 € za celotno večstanovanjsko stavbo (preglednica 4).

Preglednica 4: Stroški ogrevanja pred in po prenovi fasade

<b>OGREVANJE</b>	<b>Povprečna poraba toplotne energije [MWh]</b>	<b>Celotni strošek ogrevanja na kurilno sezono [€]</b>
<b>Pred prenovno fasade</b>	136	14.144
<b>Po prenovi fasade (30 % prejšnjih stroškov)</b>	41	4.264
<b>Prihranek (70 %)</b>	<b>95</b>	<b>9.880</b>

### 5.6.2 Izbira ponudb

Za prenovno večstanovanjske stavbe v Podlubniku 157 so upravniki SPO d.o.o. zbrali 3 ponudbe brez javnega razpisa. Podjetje sodeluje z že preverjenimi izvajalci del, na katere se lahko zanese in od katerih dobi zahtevano kvaliteto izvedbe.

Po analizi ponudb in tehtnem razmisleku so se etažni lastniki odločili za sklenitev pogodbe z izvajalcem, ki je izdelal ponudbo v vrednosti 167.529,33 € brez DDV-ja.

Zaradi dejstva, da Eko sklad nudi finančno pomoč le do konca leta 2013, v vrednosti 20 % celotne investicije, kar skupno predstavlja 33.505,90 €, je bilo etažne lastnike lažje prepričati v nujnost takojšnjih ukrepov. Če ne želijo investicije v polnosti plačati, je potrebno z izvedbo začeti čim prej.

Upravniki imajo prakso, da navadno pri izvedbi podobnih del, vedno sklepajo pogodbe »ključ v roke«. Po 659. členu Obligacijskega zakona ta predstavlja pogodbo, kjer se izvajalec zavezuje, da bo izvedel vsa dela, potrebna za zgraditev in uporabo celotnega objekta. Dogovorjena cena zato vsebuje tudi vrednost vseh nepredvidenih in presežnih del, izključuje pa vpliv manjkajočih del nanjo. S tako pogodbo lahko najbolje zagotovi etažnim lastnikom, da predvidena končna cena investicije ne bo nenadzorovano rasla.

Za izvajalca so se etažni lastniki in upravnik odločili predvsem zaradi dobrih referenc, izkušenj, predhodnega sodelovanja in možnosti odloga plačila tudi do dveh let.

### 5.6.3 Finančni obseg del

Sredstva za energetske prenove fasade se lahko namensko zbira več let, vendar je zato mesečno vplačilo v rezervni sklad nekoliko manjše, kot če se sredstva zbirajo krajši čas. Za investicijo končne vrednosti 167.529,33 € brez DDV-ja, se je mesečni vložek v rezervni sklad povečal na 1,5 €/m<sup>2</sup> stanovanjske površine na mesec. Končni znesek skupnega vložka posameznega etažnega lastnika znaša 50 €/m<sup>2</sup> stanovanjske površine. Neto površina stavbe, to je površina vseh stanovanj in skupnih prostorov znaša 2720,20 m<sup>2</sup>. Če od končne investicije odštejemo 33.505,90 €, kar je 20 % investicije, ki jo krije Eko sklad in dobljeno vrednost delimo z neto površino večstanovanjske stavbe dobimo ravno znesek 50 €/m<sup>2</sup>. Po teh izračunih pridemo do zaključka, da je za energetske prenove fasade potrebno zbirati sredstva, s povečanim vložkom v rezervni sklad kar 3 leta. Izvajalec dopušča zamik plačila do dveh let, eno leto pa etažni lastniki že zbirajo sredstva za energetske prenove.

V Pravilniku o merilih za določitev prispevka etažnega lastnika v rezervni sklad in najnižji vrednosti prispevka je plačevanje v rezervni sklad določeno na površino posameznega dela v etažni lastnini. Zaradi dejstva, da je tudi skupne dele potrebno ogrevati, se pojavlja praksa, da se skupni deli razdelijo glede na solastniške deleže med etažne lastnike. Tako mora vsak etažni lastnik plačevati tudi delež ogrevanja za skupne dele večstanovanjske stavbe.

Pri izračunu finančne obremenjenosti posameznega gospodinjstva v Podlubniku 157 je potrebno upoštevati dejstvo, da vsak etažni lastnik glede na svoj solastniški deleži vplačuje tudi delež za skupne prostore, ki se za vsako stanovanje poračuna posebej. Solastniške deleže in skupno površino, ki odpade na posamezno stanovanje prikazuje preglednica 5.

Preglednica 5: Skupna površina, ki pripada posameznemu stanovanju

Tip stanovanja	Površina stanovanja [m <sup>2</sup> ]	Solastniške deleži v stavbi [%]	Delež skupnih delov, ki odpade na določeno stanovanje [m <sup>2</sup> ]	Skupna površina [m <sup>2</sup> ]
1-SOBNO	35,1	1,29	7,25	42,35
	37,4	1,37	7,73	45,13
2-SOBNO	51,6	1,90	10,66	62,26
	52,8	1,94	10,91	63,71
	57,4	2,11	11,86	69,26
	60,3	2,22	12,46	72,76
3-SOBNO	73,3	2,69	15,14	88,44
	74,9	2,75	15,47	90,37

Iz preglednice 6 je razvidno, da mesečno vplačilo v rezervni sklad, z upoštevanjem solastniškega deleža na skupnih prostorih, za najmanjša stanovanja znaša 63,53 € in za največja stanovanja dobrih dvakrat toliko. Celotni finančni vložek posameznega etažnega lastnika za energetske prenove fasade prikazuje preglednica 6, kjer je poračunano, da je etažne lastnike najmanjših stanovanj investicija bremenila za 2.117,52 €. Lastniki največjih stanovanj pa so za investicijo morali odšteti kar 4.518,59 €.

Preglednica 6: Finančni vložek za posamezno velikost stanovanja

Tip stanovanja	Skupna površina [m <sup>2</sup> ]	Povečano vplačilo v RS [€]/mesec <i>1,5€ * [m<sup>2</sup>] skupne površine</i>	Preostali dohodek gospodinjstva [€]/mesec <i>(980 € * 2)- vplačilo v RS</i>	Končni znesek za prenavo [€] <i>50€ * [m<sup>2</sup>] skupne površine</i>
1-SOBNO	42,35	63,53	1.896,47	2.117,52
	45,13	67,69	1.892,31	2.256,28
2-SOBNO	62,26	93,39	1.866,61	3.112,94
	63,71	95,56	1.864,44	3.185,33
	69,26	103,89	1.856,11	3.462,84
	72,76	109,13	1.850,87	3.637,80
3-SOBNO	88,44	132,66	1.827,34	4.422,06
	90,37	135,56	1.824,44	4.518,59

Vrednost investicije brez DDV-ja za energetska obnovo fasade predstavlja 4,6 % posplošene tržne vrednosti vseh stanovanj v Podlubniku 157, ki znaša 3.645.538,00 €. Po tej oceni, se zdi vrednost prenove majhna, ampak še zdaleč ni. Po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije povprečni neto mesečni dohodek prebivalca občine Škofja Loka za leto 2012 znaša 980,00 €. Če predpostavimo dve zaposleni osebi na gospodinjstvo, pride povprečni mesečni neto dohodek na gospodinjstvo 1.960,00 €. Ob povečanem 3 letnem vplačilu v rezervni sklad in ob sprotih stroških uporabe stanovanja (voda, električna, stroški obratovanja stavbe, itn.), stroških avtomobila, prehrane, ter ostalih življenjskih stroških, nekateri etažni lastniki res težko sledijo vplačevanju. Ob morebitni minimalni plači je vsaka dodatna bremenitev računa zelo občutna.

Etažni lastniki so se za energetska sanacijo fasade odločili predvsem zaradi bodočih prihrankov ogrevanja, ki bodo po prenavi znašali le 30 % prejšnjih stroškov ogrevanja. Krajšo analizo prihrankov prikazuje preglednica 7, ki kaže, da bo najmanjše stanovanje v stavbi iz stroškov ogrevanja pred obnovo, ki so letno znašali 182,51 €, prihranilo 127,75 € in plačalo le 54,75 € stroškov za celotno kurilno sezono. Pri največjem stanovanju se zdi prihranek še večji. Iz stroškov ogrevanja pred prenavo, ki so znašali 389,45 € na kurilno sezono, bodo prihranili 272,62 € in na kurilno sezono plačali le 116,84 € za stroške ogrevanja. Po tej analizi, ko večstanovanjska stavba skupno na leto prihrani 11.024,00 €, bodo etažni lastniki le na račun zmanjšanja stroškov ogrevanja dobili povrnjeno celotno investicijo v 15-16 letih. V računu nismo upoštevali zvišanja cen energentov v prihodnjih letih.

Preglednica 7: Prihranek zaradi zmanjšanja stroškov ogrevanja in povrnitev investicije

Tip stanovanja	Skupna površina [m <sup>2</sup> ]	Ogrevanje pred prenavo [€/leto]	Ogrevanje po prenavi [€/leto]	Prihranek [€/leto], zaradi prenove	Kočni znesek za prenavo [€]
1-SOBNO	42,35	182,51	54,75	127,75	2.117,52
	45,13	194,47	58,34	136,13	2.256,28
2-SOBNO	62,26	268,30	80,49	187,81	3.112,94
	63,71	274,54	82,36	192,18	3.185,33
	69,26	298,46	89,54	208,92	3.462,84
	72,76	313,54	94,06	219,48	3.637,80
3-SOBNO	88,44	381,13	114,34	266,79	4.422,06
	90,37	389,45	116,84	272,62	4.518,59

## 6 ZAKLJUČEK

Namen diplomske naloge je bilo prikazati temeljne značilnosti stanovanjskega fonda občine Škofja Loka in kako poteka upravljanje večstanovanjskih stavb, s čim se srečujejo upravniki vsakodnevno, kakšne težave se pojavljajo in kako jih rešujejo. Cilj upravnikov je, da v najboljši meri zagotovijo večstanovanjski stavbi in njenim uporabnikom, da se ohranjajo bistvene lastnosti stavbe in tako lahko stavba služi svojemu namenu.

Večinski delež upravljanja večstanovanjskih stavb v Škofji Loki ima pod okriljem lokalno podjetje SPO, podjetje za upravljanje nepremičnin, Škofja Loka, d.o.o., ki jim upravljanje večstanovanjskih stavb v občini Škofja Loka predstavlja 72,5 % celotnega stanovanjskega fonda. Stanovanjski fond občine Škofja Loka je sestavljen iz večjega števila stanovanjskih stavb z manjšim številom stanovanj. Ni veliko stolpnic, ampak so v večini nižje stavbe – bloki z manj stanovanji. Velika večina stavb v upravljanju je zgrajenih v letih 1950 – 2000, torej v obdobju po 2. svetovni vojni, ko je bil tudi globalno viden največji porast večstanovanjskih stavb. Večstanovanjske stavbe so različno vzdrževane, obnovljene strehe ima 31 % stavb, obnovljene fasade pa le 8 % večstanovanjskih stavb, kar je zelo majhen delež, glede na starost stavb, ki jih ima podjetje v upravljanju. Delež stavb z obnovljeno fasado bo še do konca tega leta močno narastel, saj se končuje kar 16 energetskih sanacij fasad na večstanovanjskih stavbah. Velik vpliv na porast obnov ima zagotovo Eko sklad, ki za tovrstne obnove ponuja nepovratna sredstva še do konca leta 2013.

Vse stavbe stanovanjskega fonda podjetja SPO d.o.o., imajo sprejet načrt vzdrževanja. Finančna sredstva se zbirajo v rezervnem skladu. V času večje investicije se vplačilo poveča preko 1 €/ m<sup>2</sup> stanovanjske površine. Vrednosti rednih vzdrževalnih del predstavlja od 5 € do 10 € na stanovanjsko enoto mesečno.

Vsaka večstanovanjska stavba deluje drugače, se pa pri sprejemanju odločitev zelo dobro pokaže, katere stavbe so dobro organizirane, kje etažni lastniki sodelujejo in nadzorni odbor deluje tako kot je potrebno. Pomembno dejstvo je zagotovo to, da upravniki lahko le izvajajo voljo etažnih lastnikov, ki so jo izrazili v sklenjeni pogodbi z upravnikom. Upravnik samovoljno ne more narediti ničesar, če ne pridobi zadostnega deleža soglasja s strani etažnih lastnikov. Zato tudi ni odgovoren za posledice, do katerih lahko pride, če se večstanovanjska stavba ne vzdržuje v potrebnih okvirjih standardov. Etažni lastniki z odlašanjem in nestrinjanjem z izvedbo določenih vzdrževalnih del, ko ne priskrbijo sredstev potrebnih za izvedbo, tudi prevzemajo odgovornost za tveganja, ki nastanejo zaradi odložitve potrebnih del. Zato se v praksi vedno srečujejo z zamiki dejanske realizacije načrta vzdrževanja za nekaj let, da se zbere zadosti potrebnih sredstev in je tako možno pričeti z izvedbo vzdrževalnih del.

Kot je v diplomski nalogi opisano na primeru energetske sanacije fasade, je celoten postopek od dogovarjanj in končne izvedbe trajal skoraj 2 leti, plačevanje investicije pa bo vzelo še dodatni 2 leti. Pomembno je seveda dejstvo, da na omenjenem primeru, upravniki niso naleteli na veliko nasprotovanj, zbori so bili sklepčni in je tako dogovarjanje gladko teklo.

Zbiranje sredstev v rezervni sklad je zagotovo ena glavnih skrbi upravnikov. Saj je le z razpoložljivimi sredstvi mogoče kakovostno vzdrževanje večstanovanjske stavbe. V občini Škofja Loka poskušajo smiselno razporediti vplačevanje v rezervni sklad, da bi bili etažni lastniki kar se da minimalno obremenjeni. Praksa, ko se v poletnih mesecih vplačuje višji znesek v rezervni sklad kot v zimskih mesecih, se je izkazala za dober premislek, saj ogrevanje v zimskem času predstavlja največji finančni zalogaj.

Vplačilo v rezervni sklad poračunajo skupaj z ostalimi stroški na eni položnici, kar se je izkazalo glede na predhodne izkušnje, za dobro odločitev. Sedaj imajo manj dolžnikov kot pred uvedbo skupne položnice.

Ko se etažni lastniki odločijo, da se bo investicija večjega obsega izvedla, se vložek v rezervni sklad poveča. Upravniki v občini Škofja Loka izvajajo prakso, da se v takih primerih vplačilo v rezervni sklad poveča na 1,5 €/m<sup>2</sup> stanovanjske površine. S takim denarnim tokom, se sredstva zbirajo tudi več let, vendar je vložek za etažne lastnike sprejemljiv in zato investicija lahko steče. Končni vložek za dano investicijo bremeni posameznega etažnega lastnika za 50 €/m<sup>2</sup> stanovanjske površine. Investicija sanacije fasade se glede na prihranjene stroške ogrevanja povrne v dobrih 15 letih.

Pri poslih upravljanja se upravniki vsakodnevno srečujejo z zelo različnimi situacijami in problemi. Če nastanejo težave, se te zagotovo pojavijo pri denarju. Nekaterim etažnim lastnikom je dragocen vsak cent, zato nasprotujejo praktično vsem vzdrževalnim delom, s tem pa stavba propada in se življenje razmere za bivanje poslabšujejo.

Upravniki SPO d.o.o. na podlagi izkušenj lahko rečejo, da so v večini primerov problem tisti etažni lastniki, ki so kupci tako imenovanih »Jazbinškovih« stanovanj, saj je zanje vsak finančni vložek prevelik. V občini Škofja Loka se še vedno poznajo posledice nakupa stanovanj po tem zakonu. V večstanovanjskih stavbah, kjer je več lastnikov stanovanj pridobljenih po »Jazbinškovem zakonu«, se težje doseže sklepčnost na zboru etažnih lastnikov. Take lastnike je težko prepričati v nujnost izvedbe določenih del in je zato večstanovanjska stavba v slabem stanju.

Velike težave imajo tudi s primeri etažnih lastnikov, ki jim sami pravijo »internetni strokovnjaki«. To so ljudje, ki jim je internet edini verodostojni vir informacij, realnih praktičnih izkušenj pa ne poznajo. Tako na vsakem tehničnem ali praktičnem detajlu zakomplicirajo, da so oni prebrali drugače. Upravniki pravijo, da so taki lastniki nemogoči pogajalci.

Lahko zaključim, da je upravljanje večstanovanjskih stavb zagotovo kompleksna panoga, ki vključuje različne strokovne sposobnosti upravnikov. V diplomski nalogi sem spoznala, da je upravljanje večstanovanjske stavbe, kjer so etažni lastniki pripravljene poslušati in razumeti nastale situacije, veliko bolj enostavno, kot v stavbah, kjer vsaka manjša investicija namenjena vzdrževanju, predstavlja velik problem. Zato menim, da če vse komponente v sklopu upravljanja pokažejo nek razum in spoštujejo pravila ter dane obveznosti, celoten proces postane prijaznejši. S takim načinom sodelovanja med upravniki in etažnimi lastniki, večstanovanjska stavba dobro deluje, bivalne razmere so odlične in tako stavba omogoča svojo bistveno lastnost, bivanje.

## VIRI

### UPORABLJENI VIRI

Juhart, M., Tratnik M., Vrenčur R. 2007. Stvarno pravo. Ljubljana, GV založba: 716 str.

Klemenčič, T. 1985. Stanovanjsko gospodarstvo. Ljubljana, ČGP Delo – TOZD Gospodarski vestnik: 735 str.

Mandič, S. 2006. Stanovanje in kakovost življenja. V: Mandič, S. (ur.), Cirman, A. (ur.).2006.

### ZAKONODAJA

Pravilnik o merilih za določitev prispevka etažnega lastnika v rezervni sklad in najnižji vrednosti prispevka. UL RS, št. 75/2003, št. 11/2004.

Pravilnik o minimalnih tehničnih in drugih normativih ter standardih za vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih hiš ter poslovnih prostorov v stanovanjskih hišah v družbeni lastnini. UL SRS, št. 39/83, št.3/84.

Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj. UL RS, št. 20/2004.

Pravilnik o upravljanju večstanovanjskih stavb. UL RS, št. 60/09.

Stanovanjski zakon (SZ). UL RS, št. 18/1991.

Stanovanjski zakon (SZ-1). UL RS, št. 69/2003.

Stvarnopravni zakonik (SPZ). UL RS, št. 87/2002.

Navodilo o izdelavi poročila o upravnikovem delu. UL RS, št. 108/2004.

Obligacijski zakonik (OZ). UL RS, št. 83/2001.

Zakon o graditvi objektov (ZGO-1). UL RS, št. 110/2002.

Zakon o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (SZ-1A). UL RS, št. 57/2008.

### STATISTIČNI VIRI

GURS. 2013. Register nepremičnin Geodetske uprave Republike Slovenije  
URL: <http://www.e-prostor.gov.si/> (Pridobljeno 1.7.2013).

Statistični urad Republike Slovenije. 2013.  
URL: <http://www.stat.si/obcinevstevilkah/Vsebinska.aspx?leto=2012&id=173> (Pridobljeno 15.7.2013).



#### INTERNETNI VIRI

Geodetski inštitut Slovenije, 2008. Statistike nad vhodnimi podatki Registra nepremičnin. Geodetska uprava Republike Slovenije – Urad za nepremičnine, Ljubljana.

URL:[http://www.e-prostor.gov.si/fileadmin/REN/Statistike\\_REN\\_01082008\\_popravljeno.pdf](http://www.e-prostor.gov.si/fileadmin/REN/Statistike_REN_01082008_popravljeno.pdf)  
(Pridobljeno 15.7.2013)

Praznik, M., Kovič, S. 2012. Sanacija večstanovanjskih stavb v pasivnem in nizkoenergijskem standardu. Gradbeni inštitut ZRMK d.o.o., Center za bivalno okolje, gradbeno fiziko in energijo, Ljubljana.

URL:<http://www.gi-zrmk.si/Knjiznica/SANACIJA%20VE%C4%8CSTANOVANJSKIH%20STAVB.pdf> (Pridobljeno 3.7.2013)

Občina Škofja Loka. 2013.

URL: <http://www.skofjaloka.si/> (Pridobljeno 2.7.2013).

Javna agencija RS za energijo. 2013.

URL: <http://www.agen-rs.si/sl/> (Pridobljeno 15.7.2013).

#### OSTALI VIRI

Grašič, B. 2007. Vzdrževanje stanovanjskih stavb v sklopu upravljanja. Diplomaska naloga. Ljubljana, (B. Grašič): 80 str.

Finance – nepremičninski informator, 2006. Cene nepremičnin v Medvodah in Škofji Loki: Proti Gorenjski je vse »zabasano«. Finance, 16. oktober 2006.

Polajnar, M. 2013. Upravljanje večstanovanjskih stavb v različnih družbeno-ekonomskih sistemih. Magistrsko delo. Ljubljana, (M. Polajnar):181 str.