

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.

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

Novak, B., 2016. Vloga upravnika pri energetski prenovi večstanovanjskih stavb. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo. (mentorica Šubic Kovač, M., somentor Polajnar, M.): 71 str.

<http://drugg.fgg.uni-lj.si/5895/>

Datum arhiviranja: 14-10-2016

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:

Novak, B., 2016. Vloga upravnika pri energetski prenovi večstanovanjskih stavb. B.Sc. Thesis. Ljubljana, University of Ljubljana, Faculty of civil and geodetic engineering. (supervisor Šubic Kovač, M., co-supervisor Polajnar, M.): 71 pp.

<http://drugg.fgg.uni-lj.si/5895/>

Archiving Date: 14-10-2016

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

**VISOKOŠOLSKI ŠTUDIJSKI
PROGRAM GRADBENIŠTVO
SMER OPERATIVNO
GRADBENIŠTVO**

Kandidat:

BOŠTJAN NOVAK

**VLOGA UPRAVNIKA PRI ENERGETSKI PRENOVI
VEČSTANOVANJSKIH STAVB**

Diplomska naloga št.: 582/SOG

**THE ROLE OF THE MANAGER IN THE ENERGY
RENOVATION OF APARTMENT BUILDINGS**

Graduation thesis No.: 582/SOG

Mentorica:

izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač

Somentor:

asist. mag. Matija Polajnar

Ljubljana, 20. 09. 2016

STRAN ZA POPRAVKE

Stran z napako

Vrstica z napako

Namesto

Naj bo

Ta stran je namenoma prazna.

Spodaj podpisani študent Boštjan Novak, vpisna številka 26103349, avtor pisnega zaključnega dela študija z naslovom:

»VLOGA UPRAVNIKA PRI ENERGETSKI PRENOVI VEČSTANOVANJSKIH STAVB«

IZJAVLJAM

1. Obkrožite eno od variant a) ali b)

a) da je pisno zaključno delo študija rezultat mojega samostojnega dela;

b) da je pisno zaključno delo študija rezultat lastnega dela več kandidatov in izpolnjuje pogoje, ki jih Statut UL določa za skupna zaključna dela študija ter je v zahtevanem deležu rezultat mojega samostojnega dela;

2. da je tiskana oblika pisnega zaključnega dela študija istovetna elektronski obliki pisnega zaključnega dela študija;

3. da sem pridobil vsa potrebna dovoljenja za uporabo podatkov in avtorskih del v pisnem zaključnem delu študija in jih v pisnem zaključnem delu študija jasno označil;

4. da sem pri pripravi pisnega zaključnega dela študija ravnal v skladu z etičnimi načeli in, kjer je to potrebno, za raziskavo pridobil soglasje etične komisije;

5. soglašam, da se elektronska oblika pisnega zaključnega dela študija uporabi za preverjanje podobnosti vsebine z drugimi deli s programsko opremo za preverjanje podobnosti vsebine, ki je povezana s študijskim informacijskim sistemom članice;

6. da na UL neodplačno, neizključno, prostorsko in časovno neomejeno prenašam pravico shranitve avtorskega dela v elektronski obliki, pravico reproduciranja ter pravico dajanja pisnega zaključnega dela študija na voljo javnosti na svetovnem spletu preko Repozitorija UL;

7. da dovoljujem objavo svojih osebnih podatkov, ki so navedeni v pisnem zaključnem delu študija in tej izjavi, skupaj z objavo pisnega zaključnega dela študija.

V Ljubljani, 24.8.2016

Podpis študenta:

BIBLIOGRAFSKO – DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK

UDK:	005.935:69.059.25:728.2(043.2)
Avtor:	Boštjan Novak
Mentor:	izr. prof. dr. Maruška Šubic Kovač
Somentor:	asist. mag. Matija Polajnar
Naslov:	Vloga upravnika pri energetski prenovi večstanovanjskih stavb
Tip dokumenta:	Dipl. nal. - VSŠ
Obseg in oprema:	71 str., 16 pregl., 11 sl., 11 graf.
Ključne besede:	večstanovanjska stavba, upravljanje, vzdrževanje, rezervni sklad, energetska prenova, investicija

Izveček

Pomemben del upravljanja večstanovanjskih stavb predstavlja skrb za njihovo vzdrževanje. Za razliko od enostanovanjske stavbe, kjer je odločitev o prenovi ponavadi vezana na enega lastnika je pri večstanovanjskih stavbah odločanje v pristojnosti vseh lastnikov stavbe.

Diplomsko delo predstavi pomembnejšo zakonodajo s področja upravljanja večstanovanjskih stavb in pravila, ki jih morajo spoštovati deležniki, da stavbe služijo svojemu namenu. Poudarek je namenjen vzdrževanju večstanovanjskih stavb, ki je pomemben del upravljanja. Predstavljen je večstanovanjski fond v Mestni občini Ljubljana in opisane potrebe po vzdrževanju. Predstavljena je tudi vloga upravnika in etažnih lastnikov v procesu upravljanja in vzdrževanja. Na dejansko izvedenem primeru prenove večstanovanjske stavbe je opisan postopek od odločitve do izvedbe investicije in vloga upravnika pri taki investiciji. Prikazano je zagotavljanje finančnih sredstev za energetska prenova stavbe, priprava načrta vzdrževanja, proces odločanja etažnih lastnikov, izbor najugodnejšega ponudnika za izvedbo del in vloga upravnika pri sami izvedbi del. Na koncu je prikazana tudi finančna konstrukcija izvedene prenove in analiza prihrankov pri stroških za ogrevanje stanovanj.

BIBLIOGRAPHIC – DOCUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT

UDC: 005.935:69.059.25:728.2(043.2)
Author: Boštjan Novak
Supervisor: Assoc. Prof. Maruška Šubic Kovač, Ph. D.
Cosupervisor: Assist. Matija Polajnar, M.Sc.
Title: The role of the manager in the energy renovation of apartment buildings
Document type: Graduation Thesis – Higher professional studies
Notes: 71 p., 16 tab., 11 fig., 11 graph.
Keywords: apartment building, management, maintenance, housing reserve fund, energy renovation, investment

Abstract

Care for the maintenance of apartment buildings represents a significant part of the housing management. Unlike detached houses, where the decision on the renovation is usually tied to a single owner in apartment buildings the decision-making is the responsibility of all the apartment owners.

The first part of the thesis is focused on the presentation of legislation in the field of housing management and rules that need to be respected by apartment owners in order that the building serves its purpose. In the second part of the thesis, housing fund in the City municipality of Ljubljana is presented, together with the maintenance requirements for apartment buildings. The role of the housing manager and apartment owners in the process of management and maintenance of the building is also described. In the third part of the thesis, an example of the apartment building energy renovation is shown. The provision of financial resources for energy renovation of the apartment building are described as well as the preparation of a maintenance plan for the building, the decision-making process of the apartment owners, the process of selecting the contractor of renovation and the role of housing manager in the process. The financial structure of the investment in energy renovation of the apartment building and analysis of the cost savings for residential heating are presented at the end of the thesis.

ZAHVALA

Za pomoč in podporo pri nastajanju diplomske naloge se zahvaljujem mentorici izr. prof. dr. Maruški Šubic Kovač in somentorju asist. mag. Matiji Polajnarju.

KAZALO VSEBINE

1	UVOD	1
2	NAMEN, METODA DELA, VIRI PODATKOV, OBMOČJE OBRAVNAVE	2
2.1	Namen diplomske naloge	2
2.2	Metoda dela	2
2.3	Viri podatkov	3
2.4	Območje obravnave	3
3	UPRAVLJANJE VEČSTANOVANJSKIH STAVB	5
3.1	Pravni predpisi s področja upravljanja z večstanovanjskimi stavbami	5
3.1.1	Stvarnopravni zakonik (SPZ)	5
3.1.2	Stanovanjski zakon (SZ-1)	5
3.1.3	Pravilnik o upravljanju večstanovanjskih stavb	6
3.1.4	Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj	6
3.1.5	Pogodba o medsebojnih razmerjih	8
3.1.6	Poročilo o upravnikovem delu	8
3.2	Upravljanje večstanovanjske stavbe	9
3.2.1	Način odločanja glede poslov upravljanja	10
3.3	Rezervni sklad	11
3.3.1	Prispevek v rezervni sklad	12
3.3.2	Koriščenje sredstev rezervnega sklada	13
3.4	Vzdrževanje večstanovanjske stavbe	13
4	UPRAVLJANJE VEČSTANOVANJSKIH STAVB V MESTNI OBČINI LJUBLJANA	15
4.1	Značilnosti večstanovanjskega fonda v upravljanju podjetja SPL d.d.	15
4.1.1	Splošno o SPL d.d.	15
4.2	Stanje večstanovanjskega fonda MOL in potreba po vzdrževanju	16
4.3	Razlogi za energetsko prenavo večstanovanjskih stavb	19
4.4	Načrtovanje energetskih prenov	21
4.5	Odločanje etažnih lastnikov za energetske preнове	22
4.6	Viri financiranja energetskih prenov	25
4.6.1	Sredstva rezervnega sklada	26
4.6.2	Nepovratna finančna spodbuda Eko sklada	28

4.6.3	Obročno odplačevanje investicij	30
4.6.4	Prostovoljni skladi	32
4.7	Priprava investicijske dokumentacije in postopek oddaje del	32
4.7.1	Tehnične rešitve in popis del	35
4.7.2	Razpisna dokumentacija	35
4.7.3	Izbor najugodnejšega ponudnika	36
4.7.4	Pogodba za izvedbo del	36
4.8	Vloga upravnika pri izvedbi del	37
4.9	Težave pri upravljanju in prenovi večstanovanjskih stavb	38
5	ANALIZA IZVEDBE VZDRŽEVALNIH DEL V SKLOPU UPRAVLJANJA NA PRIMERU ENERGETSKE PRENOVE STAVBE	42
5.1	Podatki o večstanovanjski stavbi Rašiška 1	42
5.2	Odločitev etažnih lastnikov za prenovu	46
5.3	Pridobivanje ponudb in izbor najugodnejšega ponudnika	48
5.4	Oddaja vloge na Eko sklad	50
5.5	Izvedba del	50
5.5.1	Komentar izvedbe del	56
5.5.2	Predlog nadaljnjih ukrepov za celovito energetsko prenovu stavbe	57
5.6	Finančni obseg del in analiza prihrankov pri stroških ogrevanja	58
6	ZAKLJUČEK	65
	VIRI	68

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1:	Standardi vzdrževanja fasad in streh po Pravilniku o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj (2004)	7
Preglednica 2:	Posli upravljanja in delež potrebnega soglasja po Pravilniku o upravljanju večstanovanjskih stavb (2009)	9
Preglednica 3:	Prispevek v rezervni sklad po Pravilniku o merilih za določitev prispevka etažnega lastnika v rezervni sklad in najnižji vrednosti prispevka (2004)	12
Preglednica 4:	Razvrstitev stavb glede na obdobje gradnje in potrebni ukrepi (Praznik in Kovič, 2012)	18
Preglednica 5:	Energijsko število stavbe (Grobovšek, 2016).....	22
Preglednica 6:	Poglavitni dejavniki, ki vplivajo na izvajanje energetskih prenov	25
Preglednica 7:	Nepovratna sredstva, ki jih namenja Eko sklad v javnem pozivu 19SUB-OB13	29
Preglednica 8:	Težave pri prenovi večstanovanjskih stavb in predlogi za rešitev	40
Preglednica 9:	Struktura stanovanj na Rašiški 1 po velikosti in solastniškem deležu	45
Preglednica 10:	Časovnica aktivnosti od odločitve do pričetka del za Rašiško 1	47
Preglednica 11:	Rekapitulacija ponudbenih predračunov za Rašiško 1	48
Preglednica 12:	Točkovanje ponudb glede na sprejeta merila	49
Preglednica 13:	Vplačila v rezervni sklad in višina nepovratne spodbude s strani Eko sklada	60
Preglednica 14:	Prihranek stroškov za ogrevanje in znesek za prenavo na posamezno stanovanje	61
Preglednica 15:	Stroški za ogrevanje pred in po prenovi stavbe na Rašiški 1	61
Preglednica 16:	Poraba toplotne energije pred in po prenovi fasade na Rašiški 1	63

KAZALO SLIK

Slika 1:	Primer aplikacije Solarija.....	33
Slika 2:	Shematični prikaz udeležencev in njihovih aktivnosti pri prenovi večstanovanjskih stavb	34
Slika 3:	Lokacija večstanovanjske stavbe Rašiška 1, Ljubljana (Urbinfo, 2016).....	42
Slika 4:	Izgled večstanovanjske stavbe Rašiška 1 pred prenovo	51
Slika 5:	Poškodovana fasadna barva.....	52
Slika 6:	Okužba z zidnimi algami in plesnijo	52
Slika 7:	Pravilen način nanašanja lepilne mase na izolacijske plošče	53
Slika 8:	Sistem sidranja izolacijskih plošč po JUB tehnološki smernici (Bulatovič, 2014).....	53
Slika 9:	Potrebno število sider na enoto površine 1 m ²	54
Slika 10:	Polaganje toplotne izolacije	54
Slika 11:	Izgled stavbe po prenovi fasade	56

KAZALO GRAFIKONOV

Grafikon 1:	Večstanovanjske stavbe v upravljanju družbe SPL d.d. glede na število stanovanj	16
Grafikon 2:	Večstanovanjske stavbe v upravljanju SPL d.d. glede na leto izgradnje	16
Grafikon 3:	Izvedena prenovitvena dela na večstanovanjskih stavbah v MOL po letu 2000.....	17
Grafikon 4:	Raba energije v gospodinjstvih po namenu rabe (SURs, 2013).....	19
Grafikon 5:	Površina stavb, primernih za energetsko prenavo (DS SNEPS, 2015).....	20
Grafikon 6:	Tip stanovanj na Rašiški 1 po številu sob.....	44
Grafikon 7:	Stanovanja na Rašiški 1 po bruto površini	45
Grafikon 8:	Način financiranja prenovne večstanovanjske stavbe na Rašiški 1	58
Grafikon 9:	Prikaz sredstev v rezervnem skladu za stavbo Rašiška 1	59
Grafikon 10:	Stroški ogrevanja po kurilnih sezonah za stavbo Rašiška 1	62
Grafikon 11:	Poraba toplotne energije po kurilnih sezonah za stavbo Rašiška 1	63

KRATICE

AJPES	Agencija Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve
CC_SI	Enotna klasifikacija vrst objektov
EKO SKLAD	Slovenski okoljski javni sklad
GURS	Geodetska uprava Republike Slovenije
JSS MOL	Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana
MOL	Mestna občina Ljubljana
NO	Nadzorni odbor
REN	Register nepremičnin
SPL	SPL Ljubljana d.d., Poslovanje z nepremičninami in inženiring
SPZ	Stvarnopravni zakonik (UL RS št. 87/2002)
SURS	Statistični urad Republike Slovenije
SZ-1	Stanovanjski zakon (UL RS št. 69/2003)
SZ-1A	Zakon o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (UL RS št. 57/2008)
ZVEtL	Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi (UL RS št. 45/2008, 59/2011)
ZVKDS	Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije

1 UVOD

Mnenje nepoznavalcev področja upravljanja z nepremičninami je, da upravniki zgolj razdeljujejo obratovalne stroške in pošiljajo položnice, kar je daleč od resnice. Upravljanje večstanovanjskih stavb je zelo kompleksno področje, ki ga regulirajo številni stanovanjski pravni predpisi, ki temeljijo na stvarnopравnem zakoniku in stanovanjskem zakonu. Imenovanje upravnika je obvezno v večstanovanjskih stavbah, ki imajo več kot osem posameznih delov in več kot dva lastnika.

Cilji upravljanja so skrb za vzdrževanje in obratovanje stavbe in zagotavljanje pogojev za kakovostno bivanje in sobivanje v večstanovanjskih stavbah. Etažni lastniki za upravljanje s skupnimi deli in napravami določijo upravnika večstanovanjske stavbe, ki izvršuje sprejete sklepe lastnikov. Pogoju za uspešno upravljanje stavbe je dobro medsebojno sodelovanje med upravnikom in etažnimi lastniki, saj v nasprotnem primeru kvalitetno upravljanje ni mogoče. Osnova za tako sodelovanje je sklenjena pogodba o opravljanju upravniških storitev. Upravnik v skladu z veljavno zakonodajo izvršuje sprejete sklepe etažnih lastnikov, ki se morajo predvsem zavedati, da lastnina pomeni obveznost in odgovornost.

V diplomskem delu je predstavljen pravni okvir upravljanja in vzdrževanja večstanovanjskih stavb. Način upravljanja in vloga upravnika je prikazana na primeru energetske prenove fasade vzorčne večstanovanjske stavbe v Mestni občini Ljubljana.

2 NAMEN, METODA DELA, VIRI PODATKOV, OBMOČJE OBRAVNAVE

2.1 Namen diplomske naloge

V prvem delu diplomske naloge je namen na čim bolj pregleden in razumljiv način opisati vso bistveno zakonodajo s področja upravljanja večstanovanjskih stavb in predstaviti pooblastila in naloge, ki jih ima upravnik pri svojem delovanju.

V drugem delu je predstavljena vloga upravnika pri vzdrževanju večstanovanjskih stavb v sklopu upravljanja. Na vzorčni večstanovanjski stavbi v Mestni občini Ljubljana želim prikazati, kako poteka proces upravljanja in kakšna je vloga upravnika pri energetski prenovi fasade ter ugotoviti kakšni so prihranki pri stroških za ogrevanje in porabi toplotne energije v stavbi po izvedeni prenovi.

2.2 Metoda dela

V uvodu je predstavljena tema diplomske naloge z navedeno problematiko. V teoretičnem delu so povzeti pravni predpisi s področja upravljanja večstanovanjskih stavb. Opisani so splošni pojmi iz področja upravljanja večstanovanjskih stavb, ki so ključni za razumevanje vloge upravnika pri energetski prenovi, kar je opisano v drugem delu diplomske naloge. Vseskozi je poudarek namenjen vzdrževanju, ki je pomemben del upravljanja.

V analitičnem delu diplomske naloge je predstavljeno upravljanje večstanovanjskih stavb v Mestni občini Ljubljana na primeru podjetja, ki upravlja z nepremičninami na omenjenem območju. Predstavljena je struktura stanovanjskega fonda, starost in vzdrževanje večstanovanjskih stavb. Opisano je načrtovanje energetskih prenov, dejavniki, ki vplivajo na odločanje o prenovi, viri financiranja in priprava investicijske dokumentacije s postopkom oddaje del. Opisane so težave, ki se pogosto pojavijo pri izvedbi prenove in podani predlogi za rešitev.

Bolj podrobno je analizirana vzorčna večstanovanjska stavba, kjer je bil pred časom izveden ukrep energetske prenove fasade. Opisan je način upravljanja in odločanja v procesu prenove. Prav tako je na kratko predstavljena izvedba del s komentarjem. Na koncu je predstavljena finančna konstrukcija investicije in analiza stroškov pri ogrevanju pred in po izvedbi energetske prenove fasade večstanovanjske stavbe.

2.3 Viri podatkov

Pravni predpisi s področja upravljanja večstanovanjskih stavb so povzeti iz zakonov in pravilnikov, objavljenih v Uradnem listu Republike Slovenije.

Za praktični del diplomske naloge sem nekaj statističnih podatkov o Mestni občini Ljubljana (v nadaljevanju: MOL) pridobil na njihovi spletni strani. Ostale podatke o obravnavanem območju sem pridobil iz Statističnega urada Republike Slovenije (v nadaljevanju: SURS). Nekatere javno dostopne podatke sem pridobil še iz Registra nepremičnin s katerim upravlja Geodetska uprava Republike Slovenije (v nadaljevanju: GURS).

Podatke o strukturi večstanovanjskega fonda, ki ga imajo v upravljanju, kot tudi o obravnavani večstanovanjski stavbi sem pridobil v podjetju SPL d.d. Pridobljene podatke sem statistično analiziral in jih na podlagi preglednic in grafikonov vključil v diplomsko nalogo.

2.4 Območje obravnave

MOL, ki je v diplomskem delu obravnavano območje, je del osrednjeslovenske statistične regije z občinskim središčem, mestom Ljubljana, ki je hkrati tudi glavno mesto države. Ljubljana je upravno, znanstveno in kulturno središče Slovenije in njeno najpomembnejšo gospodarsko središče (O Ljubljani, 2016).

Po podatkih SURS je leta 2013 v občini živelo približno 282.750 prebivalcev, kar je daleč največ med vsemi slovenskimi občinami. Na kvadratnem kilometru površine občine je živelo povprečno 1.028 prebivalcev, kar pomeni, da je gostota naseljenosti desetkrat večja kot v celotni Sloveniji, kjer je povprečje znašalo 102 prebivalca na km². Po površini meri 275 km² in se med slovenskimi občinami uvršča na 11. mesto.

Iz podatkov SURS izhaja, da je konec leta 2013 stanovanjski sklad v Sloveniji obsegal 857.007 stanovanj od tega 126.144 v MOL. Tudi največ praznih stanovanj in sicer 22.278 je bilo v MOL, kar predstavlja skoraj 18 % vseh stanovanj v občini. V MOL je bilo v letu 2013 8.909 večstanovanjskih stavb. Sem se štejejo vse stavbe, ki imajo dve ali več stanovanji v skladu s klasifikacijo (CC_SI 112).

V letu 2013 je bilo v MOL 446 stanovanj na 1.000 prebivalcev. Povprečna površina stanovanja je znašala 69 m², kar je precej manj od povprečne površine stanovanj v Sloveniji, ki znaša 81 m². Tudi sicer so na podeželju prostornejša stanovanja kot v večjih mestnih središčih. Približno polovica stanovanj je imela 3 sobe ali več, kar je manj od slovenskega povprečja, kjer je bilo takih stanovanj kar 61 %.

Po podatkih Agencije RS za javnopravne evidence in storitve (v nadaljevanju: AJPES) je bilo v letu 2015 v Sloveniji registriranih 547 pravnih oseb, katerih glavna dejavnost je upravljanje nepremičnin za plačilo ali po pogodbi. Od tega je 5 delniških družb, 287 družb z omejeno odgovornostjo, 78 samostojnih podjetnikov, 143 skupnosti lastnikov, ostalo pa so različne druge oblike organiziranosti (skladi, zavodi, dno, zadruge). Na območju MOL je registriranih 240 družb, kar pomeni nekaj manj kot polovica vseh družb, ki se ukvarjajo z dejavnostjo upravljanja nepremičnin v Sloveniji.

3 UPRAVLJANJE VEČSTANOVANJSKIH STAVB

3.1 Pravni predpisi s področja upravljanja z večstanovanjskimi stavbami

Področje upravljanja z nepremičninami regulirajo precej številni in obsežni pravni predpisi. V nadaljevanju je predstavljena zakonodaja s področja upravljanja z nepremičninami in sicer najbolj pomembni pravni predpisi:

- Stvarnopravni zakonik (SPZ) (UL RS, št. 87/2002),
- Stanovanjski zakon (SZ-1) (UL RS, št. 69/03),
- Zakon o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (SZ-1A) (UL RS, št. 57/2008),
- Pravilnik o upravljanju večstanovanjskih stavb (UL RS, št. 60/2009),
- Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj (UL RS, št. 20/2004),
- Navodilo o izdelavi poročila o upravnikovem delu (UL RS, št. 108/2004),
- Pravilnik o merilih za določitev prispevka etažnega lastnika v rezervni sklad in najnižji vrednosti prispevka (UL RS, št. 11/2004),
- Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj (UL RS, št. 1/2011).

3.1.1 Stvarnopravni zakonik (SPZ)

Stvarnopravni zakonik v 67. členu določa upravljanje s stvarjo. Solastniki imajo v skladu s to določbo, pravico skupno upravljati stvar, ki je v solastnini. Če gre za posle, ki se nanašajo na redno upravljanje (to so posli potrebni za obratovanje in vzdrževanje stvari za doseganje njenega namena) je potrebno soglasje tistih solastnikov, katerih idealni deleži sestavljajo več kot polovico njene vrednosti. Če med njimi ne pride do soglasja o tem odloči (na predlog solastnika) sodišče v nepravdnem postopku. Upravnika v skladu z 118. členom določijo etažni lastniki, če ima nepremičnina več kot dva etažna lastnika in več kot osem posameznih delov.

3.1.2 Stanovanjski zakon (SZ-1)

Glavni cilji Stanovanjskega zakona so opredelitev vrste stanovanjskih stavb, oživljanje gradnje in prenove, vzpostavitev identifikacijskih oznak stavb in stanovanj, učinkovitejše upravljanje večstanovanjskih stavb, zbiranje sredstev za večja vzdrževalna dela v rezervnem skladu, izpolnitev sistema socialnih korektivov na stanovanjskem področju in zaščita kupcev novozgrajenih stanovanj ter vzpostavitev katastra stavb (Šinkovec, Tratar, 2003).

Za področje upravljanja nepremičnin je pomembno predvsem III. poglavje Stanovanjskega zakona (SZ-1), v katerem so zajeti vsi bistveni elementi, ki se nanašajo na dejavnost upravljanja večstanovanjskih stavb.

Podobno kot je določeno v že omenjenem 118. členu SPZ, tudi 48. člen SZ-1 zahteva, da etažni lastniki določijo upravnika, če ima večstanovanjska stavba več kot dva etažna lastnika in več kot osem posameznih delov. Upravnik večstanovanjske stavbe je pooblaščenec etažnih lastnikov, ki zastopa jih zastopa v poslih, ki se nanašajo na upravljanje večstanovanjske stavbe in ki skrbi, da se izvršujejo pravice in obveznosti iz sklenjenih poslov.

Stanovanjski zakon (SZ-1) je bil v letu 2008 z Zakonom o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (SZ-1A) v posameznih členih spremenjen in dopolnjen. Na novo je bilo opredeljeno 75% soglasje vseh etažnih lastnikov za nekatere posle, ki presegajo okvir rednega upravljanja. Do sprememb je prišlo predvsem na področju rabe stanovanj za opravljanje poslovne dejavnosti, na področju potrebnih soglasij za sprejetje sklepov za večja investicijsko vzdrževalna dela in na področju rabe sredstev rezervnega sklada.

3.1.3 Pravilnik o upravljanju večstanovanjskih stavb

Pravilnik o upravljanju večstanovanjskih stavb določa posle upravljanja, pooblastila upravnika in merila delitve obratovalnih stroškov v večstanovanjski stavbi.

Z uveljavitvijo Pravilnika o upravljanju večstanovanjskih stavb (UL RS, št. 60/2009), ki za stanovanjske stavbe med drugim natančno določa način delitve stroškov se je vloga in potreba po sklepanju pogodbe o medsebojnih razmerjih zmanjšala.

3.1.4 Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj

Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj (UL RS, št. 20/2004) določa standarde vzdrževanja za večstanovanjske stavbe, ki opredeljujejo orientacijsko dobo trajanja elementov, gradbenih konstrukcij, instalacij, naprav in opreme ter opis del, ki jih je treba opravljati za doseganje predvidene življenjske dobe posameznega elementa. Kot je razvidno iz preglednice 1 je normalna doba trajanja elementov fasade med 30 in 70 let in strehe med 15 in 30 let. Kontaktne toplotnoizolacijske fasade iz stiropora ali mineralne volne imajo normalno dobo trajanja 30 let.

Preglednica 1: Standardi vzdrževanja fasad in streh po Pravilniku o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj (2004)

	Normalna doba trajanja elementa (v letih)	Teoretična menjava v 60. letih	Faktor malih popravlil v % od nove vrednosti
FASADE			
Fasada iz plemenitega ometa (teranova, ipd.)	40	0,5	20
Fasada iz aluminijevih, emajliranih ali steklenih plošč	40	0,5	10
Fasada iz keramičnih ploščic	50	0,2	10
Fasada iz umetnega kamna	60	-	10
Fasada iz betonskih montažnih plošč	60	-	10
Fasada iz fugirane trdo žgane opeke	80	-	15
Fasada iz naravnega kamna	80	-	10
Fasada iz vidnega betona	70	-	10
Fasada iz salonitnih plošč	30	1	20
Fasada iz brizganega ometa	40	0,5	20
Fasada iz plastičnih mas in ometa	15	3	25
Kontaktne toplotnoizolacijske fasade (stiropor ali mineralna volna, lepljena in ometana s plemenitim ometom)	30	1	30
STREHE			
Kritine za nepohodne in pohodne ravne strehe	20	2	25
Kritine za poševne strehe (opečne kritine različnih vrst)	30	1	25
Azbestno-cementne kritine	20	2	25
Betonski strešniki	30	1	25
Pločevinaste kritine	15	3	25

Na podlagi Pravilnika o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj upravnik pripravi načrt vzdrževanja za večstanovanjsko stavbo.

Načrt vzdrževanja večstanovanjske stavbe predpisuje 26. člen Stanovanjskega zakona (SZ-1). Sprejet načrt vzdrževanja je temelj za zagotavljanje vzdrževanja večstanovanjske stavbe. Pripravi ga upravnik in potrdijo etažni lastniki in sicer za obdobje enega do pet let. Odločanje o načrtu vzdrževanja se šteje za posel rednega upravljanja, kar pomeni, da je potrebno za sprejetje zagotoviti vsaj 50 % lastniškega deleža.

Načrt vzdrževanja je obvezna vsebina zbora lastnikov, zato je pomembno, da je naveden kot predlog sklepa in da vsebuje navedbo elementa stavbe, opis vzdrževalnega dela ter tudi oceno stroška. Na zboru lastnikov ali s podpisovanjem listine sprejet načrt vzdrževanja stavbe je neposredna podlaga za delo upravnikov, zato je v njihovem interesu, da etažni lastniki načrt vzdrževanja sprejmejo.

Etažni lastniki lahko v načrtu vzdrževanja določijo tudi višji znesek mesečnega vplačila v rezervni sklad glede na ocenjeno vrednost vzdrževalnih del. Pogoj za tako odločitev je sprejet načrt vzdrževanja s strani večine etažnih lastnikov.

3.1.5 Pogodba o medsebojnih razmerjih

Stanovanjski zakon (SZ-1) v 32. členu določa, da morajo etažni lastniki skleniti pogodbo o medsebojnih razmerjih, s katero uredijo način upravljanja in rabe večstanovanjske stavbe. Lastnikom se sklenitev pogodbe priporoča le v primeru potrebe po medsebojnem dogovoru o zgoraj navedeni vsebini. Pomembno je vedeti, da s pogodbo o medsebojnih razmerjih, lastniki ne morejo spreminjati ključev delitve stroškov obratovanja, ki so določeni v Pravilniku o upravljanju večstanovanjskih stavb.

Vsebina pogodbe o medsebojnih razmerjih obsega predvsem:

- način uporabe posebnih skupnih delov,
- posebne storitve, ki presegajo okvire obratovanja večstanovanjske stavbe (varovanje, sprejemno službo in podobno),
- nastopanje etažnih lastnikov v pravnem prometu,
- soglasje ostalih lastnikov k spreminjanju rabe stanovanj v druge namene,
- način obveščanja etažnih lastnikov o zadevah upravljanja.

Za veljavnost pogodbe o medsebojnih razmerjih je za stanovanjske stavbe potrebno soglasje v višini 75 % lastniškega deleža (SZ-1) in za poslovne stavbe v višini 100 % lastniškega deleža (SPZ).

3.1.6 Poročilo o upravnikovem delu

Po Stanovanjskem zakonu (SZ-1) je upravnik dolžan za večstanovanjske in stanovanjsko poslovne stavbe enkrat letno izdelati poročilo o upravnikovem delu.

3.2 Upravljanje večstanovanjske stavbe

Upravljanje večstanovanjske stavbe je po Stanovanjskem zakonu (SZ-1) opredeljeno kot sprejemanje in izvrševanje odločitev ter nastopanje v pravnem prometu pred pristojnimi organi z namenom obratovanja, vzdrževanja in ohranjanja glavnih lastnosti večstanovanjske stavbe. Posle upravljanja delimo na posle rednega upravljanja in posle, ki presegajo okvir rednega upravljanja. Delitev je pomembna predvsem zaradi deleža potrebnega soglasja.

Preglednica 2: Posli upravljanja in delež potrebnega soglasja po Pravilniku o upravljanju večstanovanjskih stavb (2009)

Obseg poslov upravljanja	Delež potrebnega soglasja	Vrsta poslov upravljanja
Posli rednega upravljanja	50 %	<ul style="list-style-type: none">- obratovanje in vzdrževanje večstanovanjske stavbe,- določitev in razrešitev upravnika in nadzornega odbora,- oddaja skupnih delov v najem,- sprejemanje načrta vzdrževanja,- povečanje prispevka v rezervni sklad,- sprejemanje hišnega reda,- vgradnja dodatnih merilnih naprav.
Posli, ki presegajo obseg rednega upravljanja	75 %	<ul style="list-style-type: none">- sklenitev pogodbe o medsebojnih razmerjih,- opravljanje dovoljene dejavnosti v delu stanovanja,- izboljšave, ki ne štejejo za vzdrževanje in pomenijo vgraditev novih naprav, opreme, instalacij,- zavarovanje stavbe.
	100 %	<ul style="list-style-type: none">- sporazum o določitvi ali spremembi solastniških deležev,- sprememba razmerja med skupnimi in posameznimi deli,- omejitev rabe posameznih in skupnih delov,- sporazum o določitvi posebnih skupnih delov ter solastniških deležev na posebnih skupnih delih,- vse izboljšave in gradbena dela, za katera je potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje,- določitev upravnika, kjer to po zakonu ni potrebno.

Posle rednega upravljanja določa 25. člen Stanovanjskega zakona (SZ-1), ki zahteva potrebno soglasje etažnih lastnikov z več kot polovico solastniških deležev. Med posle rednega upravljanja se štejejo ukrepi, ki so potrebni za ohranitev stvari v funkciji in so v interesu vseh etažnih lastnikov.

Posli, ki presegajo okvire rednega upravljanja (SZ-1, 29. člen) zahtevajo odločanje s soglasjem več kakor treh četrtin etažnih lastnikov glede na njihove solastniške deleže. V sklopu vzdrževanja med take posle štejejo vse izboljšave in gradbena dela, za katera je potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje ali odločitve povezane z najetjem kredita v breme rezervnega sklada. Vendar je bil navedeni člen bil v letu 2008 spremenjen z Zakonom o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (SZ-1A) v delu, ki zahteva 75 % solastniških deležev za sprejetja sklepov za izvedbo izboljšave, za katere ni treba pridobiti gradbenega dovoljenja. O poslih, ki presegajo redno upravljanje lastniki odločajo z listino in morajo odločati z najmanj tričetrtinsko večino (75 %) ali soglasno (100 %).

Upravnik večstanovanjske stavbe (SZ-1, 48. člen) je pooblaščenec etažnih lastnikov, ki zastopa etažne lastnike v poslih, ki se nanašajo na upravljanje večstanovanjske stavbe in skrbi, da se izvršujejo pravice in obveznosti iz sklenjenih poslov. Operativni upravnik je sodelavec podjetja za upravljanje večstanovanjskih stavb, ki je zadolžen za upravljanje posameznih stavb.

Nadzorni odbor (SZ-1, 39. člen) imenujejo etažni lastniki in običajno šteje tri člane ter nadzoruje delo upravnika. Pristojnosti nadzornega odbora so določene v pogodbi o opravljanju upravniških storitev.

3.2.1 Način odločanja glede poslov upravljanja

Potrebna soglasja predpisujeta Stanovanjski zakon (SZ-1) in Pravilnik o upravljanju večstanovanjskih stavb. Odločitve glede poslov upravljanja lastniki lahko sprejmejo na zboru etažnih lastnikov ali s podpisovanjem listine.

Zbor etažnih lastnikov (SZ-1, 36. člen) je najvišji organ odločanja v sklopu upravljanja večstanovanjskih stavb, kjer etažni lastniki odločajo o poslih upravljanja. Etažni lastniki lahko na zboru odločajo, če je ta sklepčen, kar pomeni, da se ga mora udeležiti vsaj toliko etažnih lastnikov po solastniškem deležu, kolikor je potrebno za sprejetje posameznega sklepa. V primeru, da prvi zbor lastnikov ni sklepčen, lahko lastniki izglasujejo, da upravnik zbor ponovi. Na ponovljenem zboru pa odloča večina prisotnih na glede na to, kakšen odstotek lastnikov po solastniškem deležu se ponovljenega zbora udeleži, kar mora biti obvezno

navedeno na vabilu za ponovljeni zbor. Odločitve sprejete na ponovljenem zboru lastnikov veljajo samo za stanovanjske stavbe ali stanovanjsko poslovne stavbe. Lastniki se lahko odločijo, da bodo predlagane sklepe prvega nesklepčnega zbora potrjevali listinsko.

Podpisovanje listine (SZ-1, 35. člen), kot načina odločanja etažnih lastnikov o poslih upravljanja se upravniki pogosto poslužujejo. Pisno se glasuje tako, da se podpiše listina, na kateri se odloča za ali proti predlaganemu sklepu. Vsebina listine je naslednja: predlogi sklepov, obrazložitev sklepov, ime in priimek lastnika, možnost izbire za ali proti, rok v kakšnem obdobju od prvega podpisa mora biti sklep sprejet ter navedena večina potrebna za sprejem sklepov. Predlog sklepa je sprejet, če ga v roku, ki ne sme biti daljši od treh mesecev od dne, ko ga podpiše prvi etažni lastnik, podpiše potrebno število etažnih lastnikov, glede na njihove solastniške deleže. Za posle rednega upravljanja je potrebno 50 % soglasje, za predloge sklepov, ki presegajo redno upravljanje pa 75 % ali celo 100 % soglasje etažnih lastnikov glede na njihove solastniške deleže. Če s pisnim glasovanjem odločitev ni bila sprejeta, ker ni glasovalo zadostno število etažnih lastnikov, lahko upravnik skliče zbor lastnikov.

3.3 Rezervni sklad

Sredstva rezervnega sklada se zbirajo na tistih stavbah, ki so starejše od 10 let in imajo več kot dva etažna lastnika in več kot osem posameznih delov. Sredstva rezervnega sklada ureja Stanovanjski zakon v določilih od 41. - 47. člena ter Stvarnopravni zakonik v 119. členu, ki institut rezervnega sklada opredeljuje kot skupno premoženje, kar pomeni, da gre za nerazdelno premoženje potem ko etažni lastniki vplačajo njihov delež v rezervni sklad. Tako etažni lastnik nima pravice zahtevati morebitnih vračil vplačil v rezervni sklad. Sredstva rezervnega sklada so v lasti etažnih lastnikov večstanovanjskih stavb, z njimi pa upravlja upravnik s katerim imajo ti lastniki sklenjeno pogodbo o upravljanju stavbe.

Upravnik mora kot dober gospodar zagotoviti, da se vsa vplačila etažnih lastnikov v rezervni sklad vodijo na posebnem transakcijskem računu oziroma je potrebno vsa vplačila, ki prispejo na transakcijski račun upravnika obvezno v največ 10 dneh prenesti na račun, ki je namenjen izključno vodenju rezervnega sklada. Plačila iz naslova rezervnega sklada mora upravnik naložiti v depozite pri banki, ki ima dovoljenje za prejemanje depozitov na območju RS v nakup obveznic države ali vrednostne papirje države.

3.3.1 Prispevek v rezervni sklad

Merila za določitev prispevka v rezervni sklad in najnižjo vrednost prispevka predpisuje podzakonski predpis, in sicer Pravilnik o merilih za določitev prispevka etažnega lastnika v rezervni sklad in najnižji vrednosti prispevka (UL RS, št. 11/2004). Tako je po navedenem pravilniku višina mesečnega prispevka posameznega etažnega lastnika odvisna od starosti večstanovanjske hiše, bruto površine posameznega dela nepremičnine ter upoštevanjem morebitnih rekonstrukcij nepremičnine.

Etažni lastniki lahko v načrtu vzdrževanja določijo tudi višji znesek mesečnega vplačila v rezervni sklad, glede na ocenjeno vrednost vzdrževalnih del. Pogoj za tako odločitev je sprejet načrt vzdrževanja s strani večine etažnih lastnikov.

Preglednica 3: Prispevek v rezervni sklad po Pravilniku o merilih za določitev prispevka etažnega lastnika v rezervni sklad in najnižji vrednosti prispevka (2004)

Starostni razred	Starost nepremičnine	Višina prispevka [€/m ²]
I	do 10 let	0
II	nad 10 do 30 let	0,20
III	nad 30 do 60 let	0,25
IV	nad 60 let	0,30

Poleg povečanja prispevka v rezervni sklad se višina zakonsko minimalnega zneska vplačila v rezervni sklad lahko tudi zniža, v kolikor je bila stavba delno ali celovito rekonstruirana, pri čemer se za celovito rekonstrukcijo (po navedenem Pravilniku) smatra, da so bila na nepremičnini v zadnjih 10 letih opravljena že vsa potrebna glavna investicijska vzdrževalna dela. Sem spadajo obnova ali zamenjava strešne konstrukcije ali kritine, obnova ali zamenjava instalacije in naprave za ogrevanje, vodovodne, plinske, električne ali druge instalacije, obnova fasade, toplotne izolacije in dvigal. V primeru, da sta bili v zadnjih 10 letih opravljeni najmanj dve investicijsko vzdrževalni deli, gre za delno rekonstrukcijo, pri čemer se taka stavba razvrsti v starostni razred do 20 let, torej v II. starostni razred.

3.3.2 Koriščenje sredstev rezervnega sklada

Sredstva rezervnega sklada so namenska sredstva in jih mogoče koristiti za:

- poravnava stroškov vzdrževanja,
- potrebne izboljšave iz sprejetega načrta vzdrževanja,
- dela vezana na učinkovito rabo energije,
- nujna vzdrževalna dela,
- odplačevanje v te namene najetih posojil,
- zalaganje stroškov izterjave plačil v rezervni sklad,
- stroške nastale v postopku vzpostavitve etažne lastnine.

Za proračunske uporabnike (občine, država, javni stanovanjski skladi in neprofitne organizacije) je v 41. členu Stanovanjskega zakona (SZ-1) določeno, da lahko oblikujejo svoje rezervne sklade v okviru svojih namenskih sredstev, zato niso dolžni vplačevati mesečne prispevke v rezervni sklad. V primeru, ko nastane strošek na večstanovanjski stavbi, kjer imajo zgoraj navedeni upravičenci v lasti nepremičnino in, ki je določen, da se bo pokrival iz zbranih sredstev rezervnega sklada, se navedenim javnim ustanovam za njihov solastniški delež izstavi razdelilnik stroškov, ki ga poravnajo v okviru svojih namenskih sredstev, ki jih imajo oblikovane za ta namen.

3.4 Vzdrževanje večstanovanjske stavbe

Vzdrževanje večstanovanjske stavbe je najbolj pomemben posel upravljanja, saj je od obsega vzdrževanja odvisna kakovost bivanja v stavbah (Janevski, 2004).

Vzdrževanje večstanovanjske stavbe po določbi 25. člena Stanovanjskega zakona (SZ-1) pomeni sklepanje in izvrševanje poslov, ki so potrebni za to, da se ohranjajo pogoji za bivanje in osnovni namen večstanovanjske stavbe kot celote. Za vzdrževanje se šteje tudi izvedba vseh del v skladu s predpisi o graditvi objektov ter zagotavljanje delovanja sistemov varstva pred požarom in drugih ukrepov za zaščito in reševanje.

Vzdrževanje skupnih delov in naprav v večstanovanjskih stavbah je naloga upravnikov, medtem ko so za vzdrževanje posameznih delov odgovorni lastniki sami. Upravnik stroške za vzdrževanje skupnih delov in naprav razdeli med vse etažne lastnike po solastniških deležih.

Po Grašiču (2007) lahko vzdrževanje označimo, kot vsa materialna vlaganja, ki ohranjajo uporabno vrednost stanovanj in večstanovanjskih stavb skozi ves čas njihove uporabe, ki ne zajema posegov v smislu rekonstrukcije ali prenove. Vzdrževalna dela deli predvsem glede načrtovanja oziroma preventivnega vzdrževanja v tri skupine:

- tekoče vzdrževanje,
- investicijsko vzdrževanje,
- interventno vzdrževanje.

Tekoče vzdrževanje so redna vzdrževalna dela manjših vrednosti, za katera upravnik ne potrebuje sklepa etažnih lastnikov in so navedena v prilogi št. 3 Pravilnika o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj. O izvedenih vzdrževalnih delih je upravnik dolžan poročati na zboru etažnih lastnikov, kot izhaja iz 51. člena SZ-1.

Investicijsko vzdrževanje predstavlja občasno, skrbno načrtovano investicijo večjega obsega s katero obnovimo ali zamenjamo poškodovan ali dotrajan element stavbe. Kot primer investicijskega vzdrževanja lahko navedemo prenovo fasade, strehe, zamenjavo stavbnega pohištva (Viršek, 2009).

Podlaga za investicijsko vzdrževanje je s strani upravnika izdelan načrt vzdrževanja, ki je bolj podrobno predstavljen že v točki 3.1.4

Interventno vzdrževanje predstavlja nujna vzdrževalna dela, ki niso predvidena v načrtu vzdrževanja in s katerimi bi bilo nerazumno odlašati, ker bi njihova neizvedba pomenila znatno poslabšanje pogojev bivanja za vse ali nekatere posamezne ali skupne dele večstanovanjske stavbe. Zaradi neizvedenih interventnih del bi lahko nastala večja škoda na posameznih ali skupnih delih večstanovanjske stavbe oziroma tretjim osebam (Janevski, 2004).

Primer interventnega vzdrževanja je npr. zamenjava cirkulacijske črpalke v toplotni postaji sredi kurilne sezone ali zamenjava poškodovanih strešnikov na mestih zamakanja.

4 UPRAVLJANJE VEČSTANOVANJSKIH STAVB V MESTNI OBČINI LJUBLJANA

Na območju MOL se je v letu 2015 z upravljanjem večstanovanjskih stavb ukvarjalo 123 podjetij. Kljub zasičenosti, saj je tržna ureditev upravljanja večstanovanjskih stavb povečala število ponudnikov v panogi, v primerjalnem obdobju med leti 2005 in 2015, ni bilo opaziti večjih sprememb tržnih deležev med upravniki. Pet največjih podjetij, ki se ukvarjajo z upravljanjem, presega 50 % tržni delež po številu stanovanj v upravljanju, medtem ko ostalih 118 podjetij v panogi skupno ne doseže niti polovičnega. Največji upravnik na obravnavanem območju je podjetje SPL d.d., s približno tretjinskim tržnim deležem (Bevc, Vindiš, 2015).

Ko podjetje z etažnimi lastniki sklene pogodbo o opravljanju storitev upravljanja je izpolnjen pogoj za pričetek upravljanja stavbe. Sklenjene pogodbe za upravljanje večstanovanjskih stavb je na podlagi Stanovanjskega zakona (SZ-1) potrebno vpisati v register upravnikov stavb, ki ga vodi upravna enota, na območju katere se nahaja večstanovanjska stavba. Na območju MOL je za vpis in izbris upravnikov po pooblastilu upravne enote pristojen Javni stanovanjski sklad MOL. Register upravnikov je javen in povezan s katastrom stavb in registrom stanovanj. Vpis v evidenco je obvezen, vendar zakonodaja ne predvideva nobenih sankcij v primeru, da upravnik ne predlaga vpisa izbranega upravnika večstanovanjske stavbe v register upravnikov stavb.

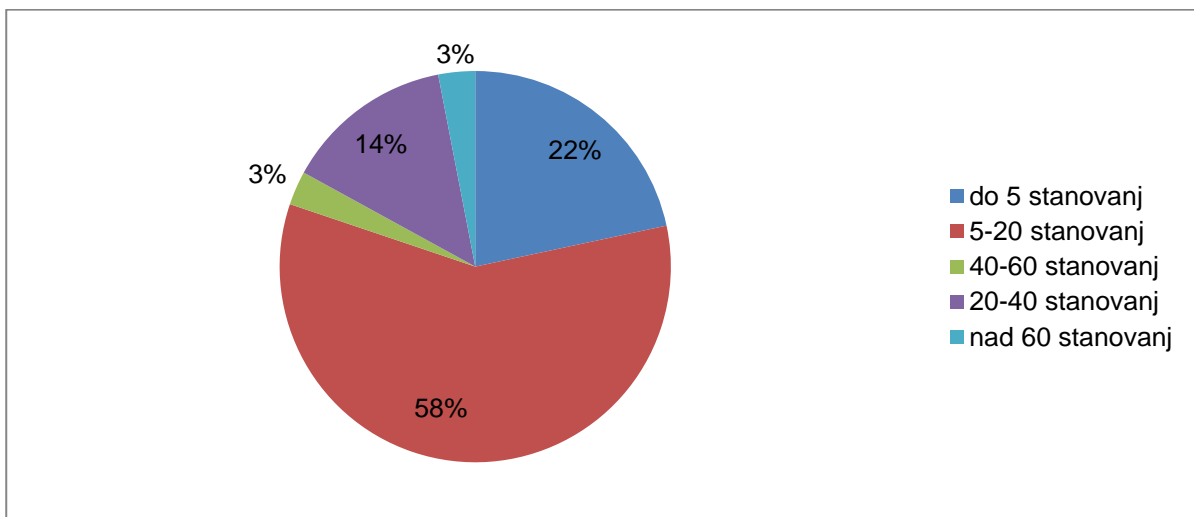
4.1 Značilnosti večstanovanjskega fonda v upravljanju podjetja SPL d.d.

4.1.1 Splošno o SPL d.d.

V MOL z največjim in sicer tretjinskim deležem vseh večstanovanjskih stavb upravlja podjetje SPL Ljubljana d.d., Poslovanje z nepremičninami in inženiring (v nadaljevanju: SPL), ki je tudi ena izmed vodilnih družb, ki deluje na področju upravljanja nepremičnin v državi. Upravljajo z več kot 38.000 enotami po vsej Sloveniji, največ na območju MOL in okolice. Na območju MOL upravljajo s 1.302 večstanovanjskimi in stanovanjsko poslovnimi stavbami, kar predstavlja približno 23.346 stanovanj.

Osnovna dejavnost družbe je poslovanje z nepremičninami in inženiring, urejajo tudi zemljiškoknjižne postopke za lastnike, katerih stavbe imajo v upravljanju. Večinski del njihove dejavnosti predstavlja upravljanje večstanovanjskih stavb po pogodbi. V upravljanju in vzdrževanju imajo tudi poslovne stavbe, soseske, garaže in garažne hiše, apartmaje ter športne objekte.

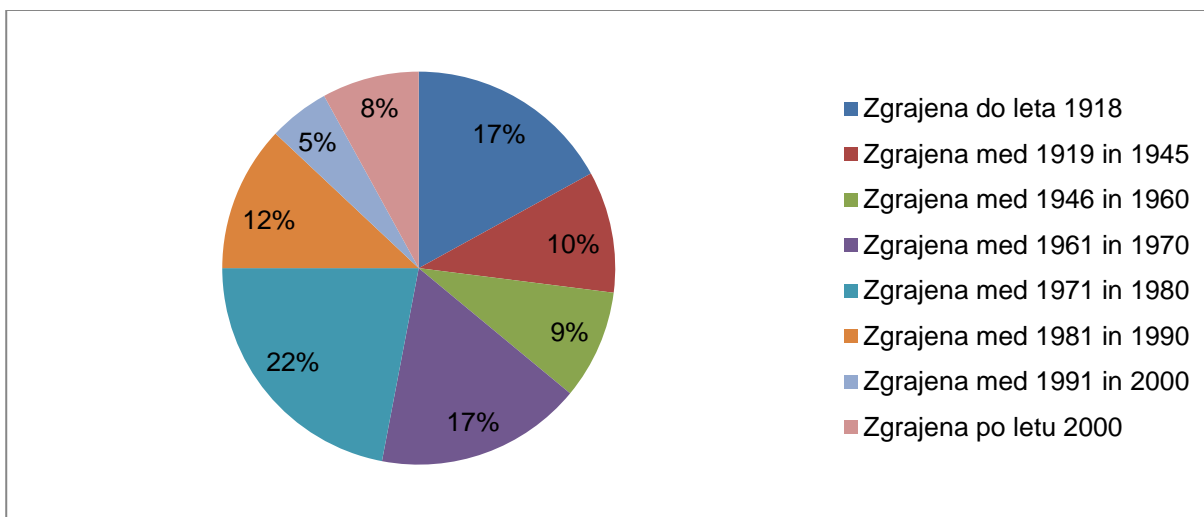
V njihovem upravljanju prevladujejo večstanovanjske stavbe, ki imajo od 5 do 20 stanovanj, saj je takih več kot polovica (58 %), kot prikazuje grafikon 1. Največ večstanovanjskih stavb predstavljajo manjši bloki z do 20 stanovanji, saj je takih kar 80 % vseh stavb v upravljanju. Najmanjši del (skupaj 6 %) predstavljajo večje večstanovanjske stavbe, ki imajo nad 40 stanovanj.



Grafikon 1: Večstanovanjske stavbe v upravljanju družbe SPL d.d. glede na število stanovanj

4.2 Stanje večstanovanjskega fonda MOL in potreba po vzdrževanju

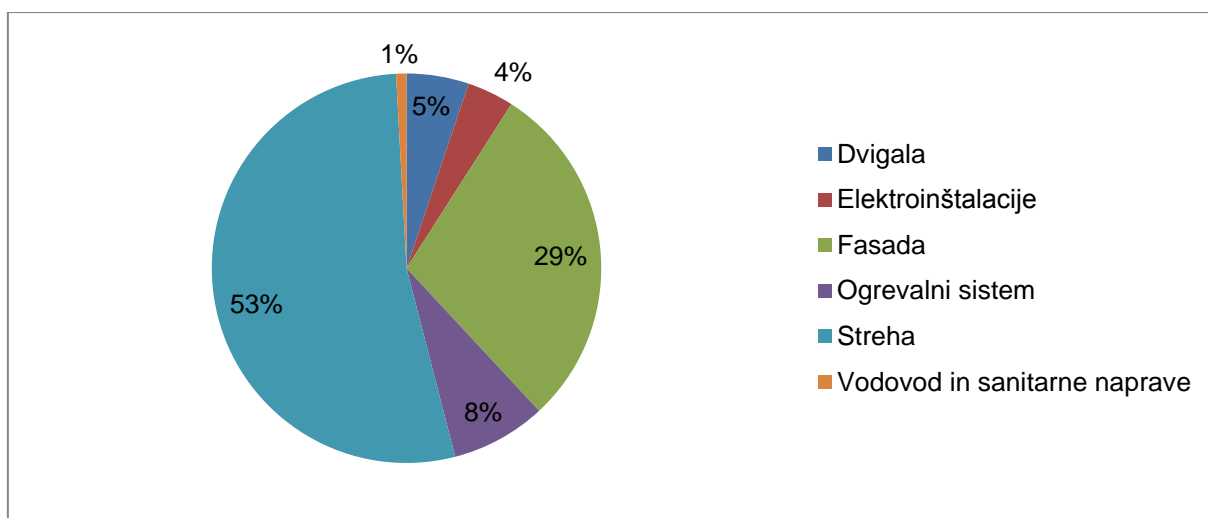
Najintenzivnejša stanovanjska gradnja v MOL je potekala v šestdesetih, sedemdesetih in osemdesetih letih prejšnjega stoletja, saj je bilo takrat zgrajenega več kot polovica celotnega stanovanjskega fonda v Ljubljani. V tistem obdobju so nastale velike in znane ljubljanske soseske, kot so BS3, Koseze, Fužine in druge bivanjske soseske.



Grafikon 2: Večstanovanjske stavbe v upravljanju SPL d.d. glede na leto izgradnje

Iz grafikona 2 je razvidno, da je več kot tri četrtine večstanovanjskih stavb starejših od 30 let in več kot polovica starejših od 50 let. Skoraj 40 % večstanovanjskih stavb se že bliža starosti 60 let, ko je praviloma potrebna večja prenova stavbe. Po Pravilniku o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj je povprečna življenjska doba elementov stavbe med 40 in 60 let, kar pomeni, da se večina stavb približuje ali pa je že v obdobju, ko se elementom stavb izteče življenjska doba. Poleg tega je velika večina večstanovanjskih stavb, ki so bile zgrajene pred letom 1980 energetsko potratnih, kar lastnikom povzroča visoke obratovalne stroške, predvsem pri stroških za ogrevanje.

Po letu 2000 so bila na območju MOL po podatkih upravnika SPL, najbolj pogosto izvedena prenovitvena dela na strehah in terasah večstanovanjskih stavb. Take prenove so predstavljale kar 53 % vseh izvedenih prenov, verjetno zaradi slabo izvedenih detajlov v postopku gradnje in posledično zamakanj iz streh in teras. Naslednja pogostejša prenovitvena dela so bila izvedena še na fasadah (29 %) in ogrevalnem sistemu (8 %). Tu so upoštevane prenove kotlovnice, toplotnih postaj, hidravlično uravnoteženje ogrevalnega sistema itd. Grafikon 3 nam prikazuje, katera in kakšnem obsegu so bila izvedena prenovitvena dela po letu 2000 na večstanovanjskih stavbah na območju MOL.



Grafikon 3: Izvedena prenovitvena dela na večstanovanjskih stavbah v MOL po letu 2000

Praznik in Kovičeva (2012) sta na podlagi analize ugotovila, da bi se z izvajanjem že osnovnih ukrepov na zunanjem stavbnem ovoju toplotne izgube zmanjšale za vsaj 30 %, pri celostni energijski prenovi pa bi potrebovali za 70 – 90 % manj energije za ogrevanje. Stavbe razvrščata glede na obdobje izgradnje, uporabljene materiale, konstrukcijo in način gradnje, kot je prikazano v preglednici 4.

Preglednica 4: Razvrstitev stavb glede na obdobje gradnje in potrebni ukrepi (Praznik in Kovič, 2012)

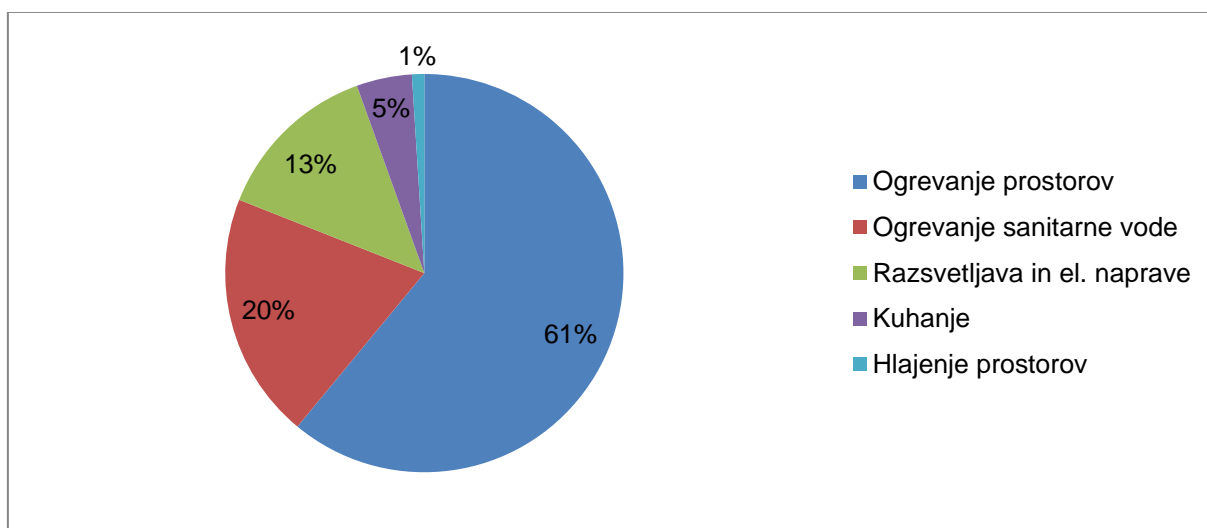
Obdobje gradnje	Značilnost gradnje in vgrajeni materiali	Toplotna izolacija	Potrebni vzdrževalni ukrepi
Pred 1920	Debeli kamniti opečni zidovi, škatlasta okna	Brez	Pogosto spomeniško zaščitene, možnost toplotne zaščite z notranje strani.
Do 1940	Debeli polni opečni zidovi, lesena okna	Brez	Izvedba zunanje toplotne zaščite, izolacija stropa nad kletjo, vgradnja pasivnih oken.
Do 1970	Modularna opeka, liti beton	Brez	Temeljita prenova, zamenjava oken in izvedba drugih vzdrževalnih ukrepov.
Okoli leta 1980	Masivne betonske ali skeletne stavbe	Minimalna (porobeton ali porolit)	Zamenjava stavbnega pohišva, in dodatna toplotna izolacija streh in stropov ter sanacija večjih toplotnih mostov.
Novejše stavbe	Opečna zidava ali montažna gradnja	Boljša	Potrebno je vzdrževanje posameznih poškodovanih elementov.

Analizo aktivnosti na področju prenove večstanovanjskih stavb v MOL in primerjavo s stanjem v Sloveniji sta analizirala Sendi in Filipović (2007). Naredila sta pregled prenove v MOL ter analizirala izražene potrebe po prenovi na podlagi podatkov Stanovanjske ankete iz leta 2005. Podatki kažejo, da je približno dve tretjine anketirancev že izvajalo določena prenovitvena dela, hkrati pa je slaba tretjina anketirancev menilo, da bi bilo nujno potrebno v prihodnje popraviti posamezne elemente stavb. V primerjavi stanja med MOL in Slovenijo, sta ugotovila, da je v MOL nekoliko višji delež anketirancev, ki so že izvajali nekatera prenovitvena dela.

Na podlagi obravnavanih podatkov lahko ugotovimo, da je večstanovanjski fond MOL v povprečju star in dotrajan. Iz predstavljenih podatkov je razvidno, da so preнове potrebne predvsem tiste večstanovanjske stavbe, ki so zgrajene pred letom 1980. Te stavbe so v večini brez izolacije, z veliko porabo toplotne energije in slabšo kakovostjo bivanja. Etažni lastniki, ki živijo v takih stavbah se bodo morali vedno pogosteje odločati za energetske preнове. Takih stavb je v Ljubljani več kot 70 %, kar predstavlja ogromen potencial za prenovu.

4.3 Razlogi za energetsko prenavo večstanovanjskih stavb

Po podatkih Statističnega urada RS je bilo v gospodinjstvih v letu 2013 največ energije porabljene za ogrevanje prostorov in sicer 29.524 TJ ali okoli 61 %. Za ogrevanje sanitarne vode je bilo porabljenih okoli 20 % energije, za razsvetljavo in električne naprave 13 % energije, za kuhanje skoraj 5 % in za hlajenje prostorov slab 1 % vse porabljene energije, kot prikazuje grafikon 4.



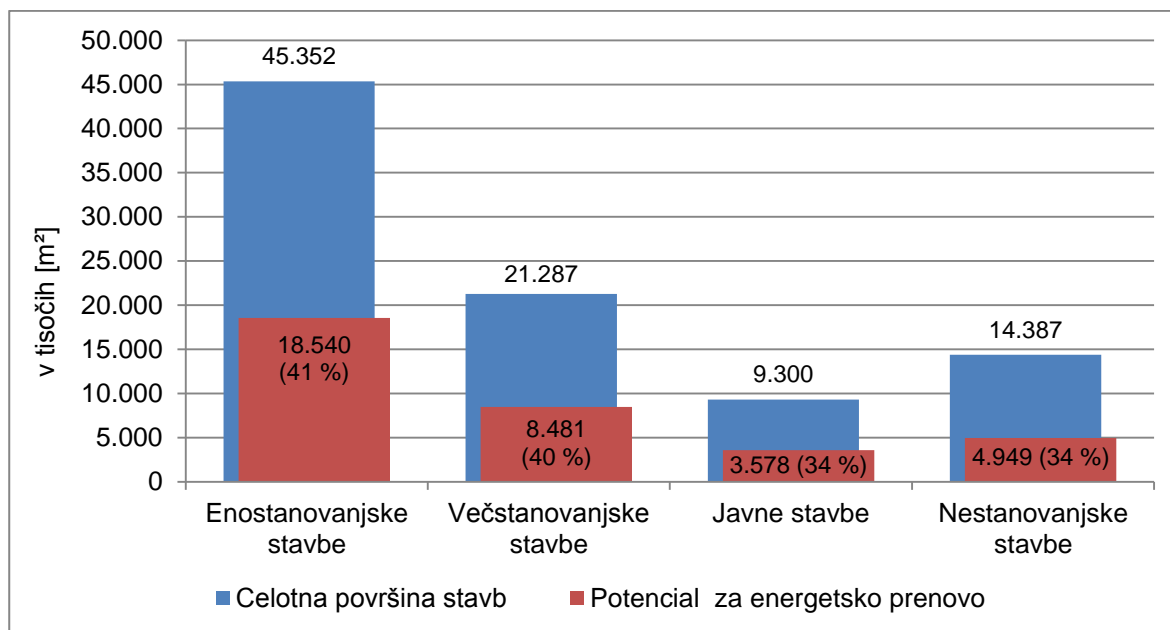
Grafikon 4: Raba energije v gospodinjstvih po namenu rabe (SURS, 2013)

Uporabniki stanovanj se pogosto obračajo na upravnike zaradi neugodnih razmer v bivalnih prostorih. Največ se pritožujejo zaradi nastajanja plesni in povečane vlažnosti v stanovanjih, težave imajo z zarositvijo okenskih stekel, radiatorji jim ne grejejo enakomerno, pogosta so vseh vrst zamakanja, predvsem s teras in streh. Kadar je gre za zamakanje iz skupnih delov stavbe ali če je povečana vlažnost v stanovanju posledica toplotnih mostov, zaradi neustrezno izvedene fasade, so za reševanje nastalih situacij pristojni upravniki. V nasprotnem primeru so za bivalne razmere v svojih stanovanjih odgovorni stanovalci sami, vendar jim upravniki kljub temu priskočijo na pomoč z nasveti za izboljšanje bivalnih razmer.

V takih primerih stanovalcem svetujejo pravilno prezračevanje stanovanj, pravilno izbiro regulacije centralnega ogrevanja, izločitev zraka iz ogreval in upoštevanje priporočil za ugodje v prostoru. Tu so mišljene predvsem priporočljive temperature v prostoru, saj se pogosto dogaja, da stanovalci preveč ali premalo ogrevajo svoje bivalne prostore. Ena stopinja nižja temperatura v prostoru namreč pomeni kar 5 % prihranek energije. Naštete ukrepe upravniki imenujejo tudi organizacijski ukrepi, ki stanovalce v finančnem smislu nič ne stanejo, vendar izboljšajo njihove bivalne razmere. Izboljšanje bivalnih razmer v stanovanjih je tudi eden izmed razlogov za energetsko prenavo stavbe.

S strani države pripravljena Dolgoročna strategija za spodbujanje naložb energetske prenovе stavb (2015) (v nadaljevanju: DS SNEPS) je namenjena spodbujanju naložb energetske prenovе stavb z namenom izboljšanja energetske učinkovitosti in povečanja izkoriščanja obnovljivih virov energije v stavbah. Strateški cilj strategije je pri stavbah do leta 2050 doseči brezogljeno rabo energije. Stopnja energetske prenovе je opredeljena glede na pričakovane prihranke energije, kot prenova s posamičnim ukrepom, delna prenova in celovita energetska prenova.

Direktiva 2012/27/EU od Slovenije zahteva, da vzpostavi strategijo za spodbujanje naložb v prenovu stavbnega fonda. DS SNEPS (2015) omenja potencial za prenovu in sicer je do leta 2030 za večstanovanjske stavbe predvidena stopnja celovitih energetskih prenov na letni ravni 2,5 %. Iz grafikona 5 je razviden tehnični potencial za celovito energetske prenovu obstoječih stavb, ki je ocenjen na podlagi ovojja stavbe glede na celotno površino stavb. Ocenjen je na podlagi starosti elementa ovojja stavbe (fasade, strehe, okna).



Grafikon 5: Površina stavb, primernih za energetske prenovu (DS SNEPS, 2015)

Vendar, kot v svoji raziskavi ugotavlja Pahor (2011), v Sloveniji prihaja do velikega razkoraka med cilji in dejanskim stanjem na področju prenavljanja večstanovanjskih objektov.

Po podatkih upravnika SPL je poglobitni razlog za energetske prenovu stavb, pričakovan prihranek pri stroških ogrevanja v prihodnjem obdobju. Po njihovi oceni je pri prenovi ovojja stavbe z dodatno toplotno izolacijo, zaznati znižanje porabe energije do 40 %, v posameznih primerih tudi več, ob upoštevanju korekcije porabe energije zaradi različno mrzlih zim. Pri hidravličnem uravnoteženju sistema centralnega ogrevanja so prihranki stroškov pri

ogrevanju običajno do 30 %. Upravnik spodbuja energetsko prenavo stavb in na podlagi preteklih izkušenj trdi, da se vložek v dodatno toplotno izolacijo fasade lastnikom s prihranki pri stroških ogrevanja in pridobljeno subvencijo Eko sklada povrne že v slabih štirih letih, brez subvencije pa v osmih letih.

Po izkušnjah upravnikov se etažni lastniki v MOL pri energetskih prenovah stavb večinoma odločajo le za en ukrep, običajno je to prenova fasade z vgradnjo toplotne izolacije. Verjetni razlog, da je temu tako, gre predvsem na račun velikih izdatkov za tovrstne investicije in pomanjkanju finančnih virov na strani lastnikov. Kadar ti nimajo zbranih dovolj sredstev za prenavo ovoja stavbe, ki je najdražji energetski ukrep, se pogosto odločajo za izvedbo cenejših ukrepov, kot so prenova strehe ali kotlovnice. V primerih, ko je celovita energetska prenova stavbe preveliko finančno breme, je pravilen vrstni red, da najprej obnovijo fasado oziroma jo ustrezno toplotno izolirajo in nato glede na zmanjšane potrebe po ogrevanju, izvedejo še prenavo in dimenzioniranje sistema ogrevanja. Največji učinek pri zmanjšanju porabe toplotne energije v stavbi ima celovita energetska prenova stavbe, v primeru delne energetske prenove pa je običajno najbolj učinkovit prvotno izveden ukrep.

4.4 Načrtovanje energetskih prenov

Načrtovanje in izvedba energetske prenove večstanovanjske stavbe je zahteven projekt, ki se začne z izdelavo načrta vzdrževanja, ki ga pripravi upravnik in ga predlaga v potrditev etažnim lastnikom. Pred odločanjem o energetski prenovi usposobljen upravnik pripravi tehnično in finančno analizo, da etažni lastniki lažje sprejmejo ustrezne odločitve. Predvsem pri večjih vzdrževalnih delih jim predhodno pripravijo tudi podrobno finančno konstrukcijo ter možne vire financiranja. Upravnikom je cilj, da lastniki sprejmejo predlagan načrt vzdrževanja, kar je tudi neposredna podlaga za njihovo delo.

Upravnik SPL pri večjih prenovitvenih delih predhodno pripravi celostni načrt prenove, ki vsebuje tudi analizo stanja stavbe in porabe energije ter oceno prihrankov po izvedenih energetskih ukrepih. Tu pridejo do izraza predvsem njihove izkušnje z že izvedenimi prenovami, saj lahko etažnim lastnikom prikažejo pričakovane prihranke na podlagi rezultatov v primerljivih stavbah, ki so jih že energetsko prenovili.

Pri določitvi ocene potrebnih energetskih ukrepov v stavbah si upravniki pogosto pomagajo z izračunom energijskega števila. Tako lažje ocenijo, kako energijsko varčna je posamezna stavba, ovrednotijo porabo energije v stavbi in primerjajo rabo energije med različno velikimi stavbami, kakor tudi ob uporabi različnih energentov med stavbami. Vrednost energijskega števila stavbe se lahko uporablja za oceno potrebnih energetskih ukrepov, ki naj bi jih izvedli

pri energetski prenovi stavb. Energijsko število je razmerje med letno količino porabljene energije in ogrevano površino objekta. Tako dobljen količnik je porabljena energija na kvadratni meter ogrevane površine objekta (Grobovšek, 2016).

V preglednici 5 je razvidna razvrstitev stavb po razredih glede na izračun energijskega števila.

Preglednica 5: Energijsko število stavbe (Grobovšek, 2016)

Vrsta stavbe	Energijsko število [kWh/m ²]
Zelo potratna stavba	več kot 250
Potratna stavba	200 - 250
Povprečna stavba	150 - 200
Varčna stavba	100 - 150
Zelo varčna stavba	50 - 100
Stavba prihodnosti	manj kot 50

Izolacija ovoja stavbe je v obdobju zadnjih nekaj let najbolj pogosto izvajan energetski ukrep v večstanovanjskih stavbah, ki jih upravlja SPL. Poleg izoliranja fasad se pogosto izvajajo še drugi ukrepi, ki se nanašajo na izoliranje dodatne toplotne izolacije podstrešij in stropov nad kletmi, hidravlično uravnoteženje sistema ogrevanja, vgradnjo termostatskih ventilov na radiatorje in zamenjava energenta in naprav za ogrevanje, ki se običajno nanaša na prehod na cenejše oblike ogrevanje (npr. prehod iz kurilnega olja na zemeljski plin).

4.5 Odločanje etažnih lastnikov za energetske preнове

Odločanje o prenovi fasade, ki je tehnično dotrajana, šteje med posle rednega upravljanja, za katere je dovolj večinsko soglasje etažnih lastnikov glede na solastniški delež. Če pa ovoju stavbe rok uporabe še ni potekel se šteje obnova za izboljšavo, za katero je potrebno zagotoviti 75 % soglasje glede na solastniški delež etažnih lastnikov.

O učinku dveh polov govori Mohorič (2013). Ugotavlja, da je v stavbah, kjer ni enotnega mnenja, težko doseči soglasje in zbori etažnih lastnikov niso sklepčni za razliko od stavb, ki so dobro organizirane in kjer lastniki sodelujejo in nadzorni odbor deluje. Kot primer etažnih lastnikov s katerimi so težave navaja kupce tako imenovanih »Jazbinškovih stanovanj«, saj naj bi bil zanje vsak finančni vložek prevelik.

Eden izmed pomembnih dejavnikov pri sprejemanju odločitev v zvezi z vzdrževanjem večstanovanjskih stavb je v dojemaju lastnine na strani etažnih lastnikov. Na miselnost precejšnjega števila lastnikov še vedno vpliva način gospodarjenja s stanovanjskim fondom v prejšnjem družbenem sistemu, ko so večstanovanjske stavbe vzdrževala stanovanjska podjetja in takratni imenitniki stanovanjske pravice niso imeli nobene obveznosti glede vzdrževanja. Ob spremembi družbenega sistema so prejšnji imetniki stanovanjske pravice postali lastniki stanovanj, vendar še niso dojeli, da lastnina ni samo upravičenje, temveč tudi breme (Janevski, 2004).

Da se etažni lastniki v večstanovanjskih stavbah odločijo za kakršno koli prenavo imajo po izkušnjah upravnikov, pomemben vpliv nepovratna sredstva Eko sklada. Upravniki so mnenja, da je velika večina etažnih lastnikov odvisnih od subvencij. Pogosto hipoma sprejmejo odločitev za izvedbo prenovitvenih del z namenom pridobitve nepovratnih sredstev Eko sklada, čeprav nimajo pokrite finančne konstrukcije. Vendar se pogosto aktivnosti lastnikov v zvezi s prenavo ustavijo takoj, ko ugotovijo, da ne bodo uspeli pridobiti nepovratnih sredstev.

Nacionalni stanovanjski program (2015), kot glavno težavo na področju energetskih prenav navaja izrazito razdrobljenost lastništva v večstanovanjskih stavbah, saj ima običajno vsako stanovanje drugega lastnika. Prav razdrobljeno lastništvo povzroča upravnikom težave, pri doseganju potrebnega soglasja. Soglasja vseh etažnih lastnikov za sprejetje odločitev, ki so vezane na posamezne posle izrednega upravljanja v večini stavb preprosto ni mogoče doseči. V sklopu vzdrževanja med take posle štejemo gradbena dela, za katera je potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje ali odločitve povezane z najetjem kredita v breme rezervnega sklada.

Po podatkih operativnih upravnikov iz SPL je ustrezna soglasja težje pridobiti v stavbah z večjim številom posameznih delov, saj se lastniki pogosto ne vključujejo v proces odločanja. V manjših stavbah je pridobitev soglasij praviloma nekoliko lažja, kar je verjetno razlog v boljšem medsebojnem poznavanju med etažnimi lastniki. V stavbah kjer se lastniki zavedajo pomena lastnine in se vključujejo v proces odločanja je delo upravnika precej lažje. S strani upravnikov je kot ena od težav v procesu odločanja izpostavljena neudeležba na zborih lastnikov.

Operativni upravniki iz SPL, ki se na zborih etažnih lastnikov soočajo s sprejemanjem odločitev, kot eno izmed glavnih ovir za izvajanje energetskih prenov stavb, navajajo težko ekonomsko situacijo pri posameznih etažnih lastnikih. V nekaterih starejših stavbah so taki lastniki v večini in nujno potrebna vzdrževanja odlagajo v prihodnost. Šele, ko jim prične streha puščati se soočijo z dilemo ali naj streho zakrpajo na najbolj kritičnih mestih ali je bolj smiselna zamenjava celotne strehe. Pomemben je tudi podatek, da Eko sklad v celoti krije stroške naložbe socialno šibkim posameznikom, če so v času naložbe upravičeni do denarne socialne pomoči. Glavni razlog je v nezmožnosti socialno ogroženih etažnih lastnikov, da krijejo stroške večjih vzdrževalnih del. S tem se tudi zmanjša verjetnost, da bi socialno ogroženi posamezniki omejevali izvajanje nujno potrebnih vzdrževalnih del.

Da fenomen revnih lastnikov v Sloveniji, ki so družbena stanovanja ob zamenjavi sistema po Jazbinškovem zakonu odkupili pod zelo ugodnimi pogoji, ni nič nenavadnega, poudarja tudi Sendi (Smajila, 2015). Če nekdo ne more skrbeti za nepremičnino bi bilo smiselno, da jo proda in mu država omogoči neprofitni najem, kar se pri nas ne dogaja in je po njegovem mnenju povezano s pregovorno obsedenostjo z lastništvom nepremičnin. Rezervni sklad je bilo nujno potrebno uvesti, saj brez postopnega varčevanja investicije sploh ne bi bile mogoče. Spominja, da so se etažni lastniki sprva upirali novi obvezni dajatvi in se pogosto odločali katere stroške bodo plačevali in katerih ne. Posamezniki rezervnega sklada dolgo časa niso želeli plačevati, saj so pričakovali pomoč države pri vzdrževanju stanovanj, kot so bili navajeni v prejšnjem družbenem sistemu (Smajila, 2015).

Glavne ovire za prenovo večstanovanjskih stavb sta na podlagi rezultatov Stanovanjske ankete iz 2005 analizirala tudi Sendi in Filipović (2007), ki sta prišla do zelo podobnih zaključkov, kot smo jih pridobili s strani operativnih upravnikov v SPL. Različne ovire za prenovo sta razdelila v tri skupine in sicer ovire, povezane s sporazumevanjem z lastniki, ovire povezane z izvajanjem upravljalškega dela in zakonodajne ovire. Anketiranci so kot največjo oviro za učinkovito prenovo navajali pomanjkanje finančnih sredstev (35,1 %), ki ji sledi nezmožnost dogovarjanja med lastniki (20,3 %). Za 10,9 % anketirancev je bil vzrok v brezbržnosti do skupne lastnine, 6,4 % pa je videlo oviro v previsoko zahtevanih soglasjih lastnikov. Zanimiv je podatek, da je samo 6,1 % anketirancev kot oviro pri prenovah večstanovanjskih stavb navedlo slabega upravnika.

V preglednici 6 so prikazani glavni dejavniki, ki so pomembno vplivajo na izvajanje energetske prenove v večstanovanjskih stavbah. Naštete so koristi in ovire od bolj do manj pomembnih, kot jih zaznavajo operativni upravniki v SPL.

Preglednica 6: Poglavitni dejavniki, ki vplivajo na izvajanje energetskih prenov

KORISTI	OVIRE
1. Prihranek stroškov pri ogrevanju.	1. Prevelik finančni zalogaj za posamezne etažne lastnike.
2. Možnost pridobitve nepovratnih sredstev Eko sklada.	2. Težavno dogovarjanje med lastniki in pridobivanje ustreznih stopenj soglasij.
3. Lepši estetski izgled prenovljenih fasad v primerjavi z neprenovljenimi.	3. Koncept uporabe stanovanj in dojetanje lastnine v povezavi z vzdrževanjem pri precejšnjemu številu lastnikov.
4. Izboljšanje bivalnih razmer za stanovalce.	4. Nezaupanje v upravnike stavb in izvajalce energetskih prenov.
5. Višja vrednost stanovanj v stavbah, kjer se je izvedla energetska prenova.	5. Nezainteresiranost lastnikov stanovanj, ki jih oddajajo v najem.
6. Vedno večja okoljska ozaveščenost in zavedanje o prednostih večje energetske učinkovitosti.	6. Zakonodaja zavira pridobivanje finančnih sredstev v primeru najetja kredita v breme rezervnega sklada, saj je zahtevano 100 % soglasje lastnikov.
7. Zmanjšanje tveganja energetske revščine med prebivalstvom v primeru večjih podražitev energentov.	7. Namesto celovitih prenov se izvajajo zgolj delne energetske preнове.
8. Višja gospodarska rast in priložnost na trgu za gradbena podjetja.	

Etažni lastniki se pogosto ne zavedajo dejstva, da upravnik ne more delovati učinkovito brez njihove podpore, ki se odraža tudi z aktivno prisotnostjo na zborih etažnih lastnikov, kjer lastniki sprejemajo potrebna soglasja in odločitve, s katerimi upravnik pooblašča, da v njihovem imenu sprejete sklepe izvede. Prisotnost in sodelovanje na zborih etažnih lastnikov sta neposredno povezani z doseganjem potrebnega soglasja prenove večstanovanjskih stavb (Polajnar, 2013).

4.6 Viri financiranja energetskih prenov

Pogosto etažni lastniki ob sprejetju odločitve za energetsko prenovu stavbe nimajo zbranih dovolj sredstev v rezervnem skladu. V takih primerih je naloga upravnika, da jim predstavi možne načine financiranja za nepokriti del investicije. V primeru, da se lastniki odločijo za obročno odplačevanje investicije je pomembno, da se predstavijo tudi finančne posledice za posameznega etažnega lastnika. Upravnik lastnikom pripravi ustrezne podlage in sklepe ob upoštevanju zakonskih podlag.

Glede na to, da večina operativnih upravnikov v SPL nima dovolj znanja s tehničnega, finančnega in pravnega področja, jim pri bolj strokovnih nalogah priskočijo na pomoč sodelavci z ustreznimi znanji iz omenjenih področij. Manjša upravniška podjetja, ki nimajo zaposlenih tovrstnih strokovnjakov se v takih situacijah poslužujejo najetja zunanjih svetovalcev.

4.6.1 Sredstva rezervnega sklada

Po mnenju Kambiča (2015) je rezervni sklad eden izmed najboljših institutov na stanovanjskem področju pri nas. Razlog je v zakonsko obveznem zbiranju sredstev za vzdrževanje stavb, ki predpisuje minimalne okvire prispevkov in določa namensko porabo sredstev.

V SPL zaračunavajo vplačila v rezervni sklad na mesečnih razdelilnikih, ki so ločeni od razdelilnikov obratovalnih stroškov za posamezno stavbo. Vsak račun oziroma strošek, ki se je črpal iz rezervnega sklada prikažejo na razdelilnikih stroškov za posameznega etažnega lastnika v njegovem pripadajočem deležu, pri čemer je poleg stroškov naveden tudi znesek porabljenih sredstev. Na mesečnih razdelilnikih za rezervni sklad na katerih se posameznim etažnim lastnikom zaračunava zakonsko določen znesek prispevka v rezervni sklad, se prikaže tudi stanje sredstev iz naslova rezervnega sklada posamezne večstanovanjske hiše. Mesečni prispevek v rezervni sklad v večstanovanjskih stavbah, ki jih upravlja SPL, znaša v povprečju 0,67 € na kvadratni meter bruto stanovanjske površine.

Po mnenju upravnikov je s Pravilnikom določen minimalni znesek, ki se mesečno vplačuje v rezervni sklad, prenizek za zagotavljanje primerne vzdrževanja stavb, kar je z rezultati ankete potrdil tudi Viršek (2009). Na podlagi izpolnjenega vprašalnika je ugotovil, da kar 90 % upravnikov meni, da je višina minimalnega prispevka v rezervni sklad prenizka. Po njegovem mnenju je tak rezultat pričakovan, saj je upravnikom v interesu, da bi bila vplačila višja, saj bi na tak način lažje vzdrževali stavbe, ki jih upravljajo.

Po vsej verjetnosti se s to ugotovitvijo ne bi strinjala večina etažnih lastnikov. Za povprečno veliko stanovanje v Ljubljani v velikosti 69 m² bi v primeru povečanega prispevka v rezervni sklad v višini 1,50 €/m² mesečno vplačilo za tako stanovanje znašalo 103,50 €, kar predstavlja že skoraj desetino povprečne neto plače posameznika.

Po podatkih podjetja SPL, zbrana sredstva v rezervnem skladu zadostujejo za izvedbo večjih vzdrževalnih del v približno polovici stavb, ki jih upravljajo. Praviloma etažni lastniki v stavbah, kjer imajo namen izvesti večja vzdrževalna dela, vplačujejo v rezervni sklad prispevke, ki so višji od zakonsko minimalnih, ki jih predpisuje Pravilnik o merilih za določitev

prispevka etažnega lastnika v rezervni sklad in najnižji vrednosti prispevka (UL RS, št. 11/2004). V ostalih primerih pa imajo poleg pridobitve nepovratnih sredstev Eko sklada tudi možnost različnih oblik financiranja za nepokriti del investicije.

Operativni upravniki v SPL so kritični do zakonske določbe v zvezi z rezervnim skladom v tistem delu, ki obvezuje etažne lastnike v večstanovanjskih stavbah k vplačilu prispevka v rezervni sklad, ko stavba dopolni starost deset let. Težava po njihovo je v tem, da se potrebe po vzdrževanju kažejo že v obdobju, ko je stavba še v prvem starostnem razredu in rezervni sklad še ni vzpostavljen. Posledično so primorani stroške nujnih in rednih vzdrževalnih del (npr. zamenjava merilnih naprav), zaračunati na mesečnih razdelilnikih, kar pri etažnih lastnikih pogosto povzroča slabo voljo, saj dobijo višje enkratne zneske na razdelilnikih. Tudi v primerih, ko lastniki že vplačujejo v rezervni sklad in če zbranih denarnih sredstev ni dovolj za nujno vzdrževanje, se razlika stroška razdeli med vse etažne lastnike po solastniških deležih.

Kot eden izmed najbolj pogostih očitkov etažnih lastnikov upravnikom je, da koristijo namensko zbrana sredstva v rezervnem skladu za poplačilo storitev, ki niso predmet sprejetega načrta vzdrževanja ali intervencijskih posegov in se kot taka ne smejo poravnati iz sredstev rezervnega sklada. Tovrstno početje upravnikov nadzira in kršitve sankcionira stanovanjska inšpekcija.

Čeprav je poraba sredstev rezervnega sklada namenska in zakonsko predpisana, prihaja v zvezi s tem pri poslovanju do nekaterih zlorab ali napačnih odločitev upravnika. Potrebno je poudariti, da se sredstva rezervnega sklada koristijo na podlagi sprejetega načrta vzdrževanja in ne le na osnovi sklepov etažnih lastnikov o porabi sredstev rezervnega sklada, kot si pogosto napačno razlagajo upravniki. V konkretnih primerih je upravnik dolžan proučiti morebitno sklenjeno pogodbo o medsebojnih razmerjih, ki bolj natančno opredeljuje medsebojna razmerja v večstanovanjskih stavbah.

V poslovni praksi se upravniki pogosto znajdejo v situaciji, ko niso prepričani ali se določeni stroški lahko krijejo iz rezervnega sklada ali ne. Kot enega izmed takih primerov navajajo problematiko zaračunavanja stroškov za pleskanje skupnih delov (stopnišč, hodnikov, itd.) večstanovanjske stavbe pred potekom dobe trajanja. Pojavlja se dilema, ali take stroške zaračunati lastnikom ali najemnikom in kako je s koriščenjem sredstev rezervnega sklada. Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj (UL RS, št. 20/2004) v postavki 192 določa, da ne glede na to za kakšno dinamiko opravljanja vzdrževalnih del se etažni lastniki odločijo, stroške pleskanja sten in stropov v skupnih delih večstanovanjske stavbe vedno nosijo najemniki, če je stanovanje oddano v najem. V primeru, da v

večstanovanjski stavbi ne bi bilo nobenega najemnega stanovanja bi se omenjeni stroški izjemoma lahko pokrivali iz sredstev rezervnega sklada. Podobnih situacij, s katerimi se upravniki pri svojem delu vsakodnevno srečujejo in so zelo kompleksa ter pogosto zakonsko slabo ali dvoumno urejena je namreč ogromno.

V rezervnih skladih večstanovanjskih stavb, kjer etažni lastniki zbirajo sredstva za bodoče vzdrževanje stavb, se običajno naberejo visoke vsote privarčevanih sredstev. Posledično se lahko pri upravljanju teh sredstev zgodijo večja oškodovanja, kar opozarjajo etažni lastniki, kot tudi upravniki. Čeprav zakonodaja zahteva, da upravnik vodi sredstva rezervnega sklada na transakcijskem računu, ki je ločen od poslovnega računa podjetja in v primeru stečaja, sredstva rezervnega sklada niso predmet stečajne mase, sta poznana najmanj dva primera hujše zlorabe rezervnega sklada s strani upravnikov. V obeh primerih, ki sta se zgodila v obdobju zadnjih nekaj let v Postojni in Lenartu, so etažni lastniki ostali brez sredstev, vplačanih v rezervni sklad in z odprtimi terjatvami do dobaviteljev. Ob takih sistemskih pomanjkljivostih preostane etažnim lastnikom na voljo sodna pot, zakonodajalcu pa ustrezna pravna ureditev področja, da do tovrstnih zlorab v prihodnje ne bo več prihajalo.

Zaradi posameznih zlorab, ki mečejo slabo luč na celotno dejavnost in vse upravnike, ki poslujejo pošteno je ravno podjetje SPL naredilo korak naprej. Uvedli so revidiranje poslovanja s sredstvi rezervnega sklada s strani zunanjega neodvisnega pooblaščenega revizorja in sicer četrletno. S tem svojim strankam zagotavljajo dodatno varnost glede vplačanih sredstev v rezervni sklad in večajo zaupanje v svoje poslovanje.

4.6.2 Nepovratna finančna spodbuda Eko sklada

Eko sklad, Slovenski okoljski javni sklad (v nadaljevanju: Eko sklad) je javni finančni sklad z namenom spodbujanja okoljskih naložb v Republiki Sloveniji. Vsako leto objavi javni poziv za nepovratne finančne spodbude občanom za nove naložbe rabe obnovljivih virov energije in večje energijske učinkovitosti večstanovanjskih stavb. Omogoča tudi najetje posojila, kar v kombinaciji s pridobitvijo subvencij močno olajša financiranje naložbe.

V SPL pri prenovah, kjer je mogoče del investicije pokriti z nepovratnimi sredstvi Eko sklada za lastnike vodijo postopke pridobitve teh sredstev. Etažni lastniki morajo predhodno upravnika pooblastiti, da v njihovem imenu vodi postopek pridobitve nepovratne finančne spodbude. Eko sklad poleg pridobitve subvencij omogoča tudi najetje posojil, kar še olajša financiranje naložbe.

Preglednica 7: Nepovratna sredstva, ki jih namenja Eko sklad v javnem pozivu 19SUB-OB13

Namen	A - toplotna izolacija fasade in podzidka	B - toplotna izolacija strehe ali stropa proti neogrevanemu prostoru
Upravičeni stroški	Nakup in vgradnja celotnega fasadnega sistema in toplotne izolacije podzidka, Postavitev gradbenega odra, Odstranitev ali izravnava ometa, vgradnja vertikalne hidroizolacije na predelu podzidka, Demontaža starih okenskih polic, obdelava špalet, ter nakup in vgradnja okenskih polic.	Nakup in vgradnja toplotne izolacije s parno zaporo ali paroprepustne folije v funkciji sekundarne kritine, Zaključne obloge pri izolaciji strehe in stropa proti neogrevanemu prostoru, Odstranitev starih slojev, vgradnja nove hidroizolacije in izvedba estriha oziroma druge zaključne obloge.
Višina nepovratne spodbude	25 % priznanih stroškov naložbe, vendar ne več kot 12 €/m ² za največ 150 m ² na stanovanje v večstanovanjski stavbi.	25 % priznanih stroškov naložbe, vendar skupaj ne več kot 10 €/m ² toplotne izolacije strehe ali stropa proti neogrevanemu prostoru.
Zahteve	15 cm ali več izolacijskega materiala s toplotno prevodnostjo $\lambda \leq 0,045$ W/mK.	25 cm ali več izolacijskega materiala s toplotno prevodnostjo $\lambda \leq 0,045$ W/mK.
Upravičenci	Fizična oseba, ki je lastnik ali etažni lastnik v večstanovanjski stavbi.	

Pri svojem poslovanju se upravniki soočajo z vedno večjimi zahtevami s strani Eko sklada. Z letom 2015 so v javnem pozivu za pridobitev nepovratnih sredstev zaostri pogoje z zahtevo, da je potrebno za obnovo fasade, ki ji je že potekla doba trajanja (npr. stavba starejša od 30 let v primeru kontaktne fasade), pridobiti 75 % soglasje na njihovem predpisanem obrazcu. Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj pa v nasprotju z zahtevo Eko sklada določa, da je v takem primeru potrebno pridobiti 50 % soglasje etažnih lastnikov po solastniških deležih, na ponovljenem zboru pa je dovolj celo samo večina prisotnih etažnih lastnikov (Tavčar, 2015).

Upravniki pravijo, da je težava v dokazovanju, saj morajo z uporabnim dovoljenjem ali projektno dokumentacijo dokazovati starost oziroma dotrajanost posameznih elementov stavbe, sicer se avtomatsko zahteva 75 % soglasje. Kritični so tudi iz razloga pozne objave poziva s strani Eko sklada, kot tudi njihove slabe informiranosti, saj so do objave imeli pripravljene sprejete sklepe iz zborov lastnikov in podpisane listine s soglasji v višini 50 %

solastniških deležev, zato jim je ponovno zbiranje podpisov na obrazcih Eko sklada, pomenilo dodatno administrativno obremenitev.

Konkretno so bili operativni upravniki, ki so zadolženi za upravljanje stavb, v katerih so lastniki sprejeli sklep za prenovitvena dela, primorani zbirati podpise od vrat do vrat, kar je povzročalo nemalo slabe volje na obeh straneh in je v posameznih stavbah zahtevalo obilo potrebnega časa, da so zbrali potrebne podpise etažnih lastnikov v višini 75 % solastniškega deleža. Veliko je namreč primerov, ko lastniki oddajajo stanovanja v najem ali so odsotni za daljše obdobje in zato upravniki niso uspeli pridobiti njihovega soglasja. Vse skupaj je posledično povzročilo precejšen zastoj pri prenovah, tako da so izvajalci lahko pričeli z deli šele sredi gradbene sezone. Od Eko sklada vsi deležniki energetskih prenov v prihodnje pričakujejo, da bodo njihovi pozivi objavljeni pravočasno, da ne bo prihajalo do nepotrebnih zapletov in prestavljanja pričetka del.

4.6.3 Obročno odplačevanje investicij

V SPL so za stranke razvili storitev financiranja energetskih prenov stavb v primerih, ko sredstva lastnikov ne zadoščajo za izvedbo investicije v celoti. Njihov model financiranja ne zahteva 100 % soglasja, temveč zgolj potrjen načrt vzdrževanja in soglasje lastnikov, da odobrijo pogoje financiranja. Na tak način se investicija odplačuje iz rezervnega sklada in lastniki niso obremenjeni z dodatnimi stroški.

Kredit v breme rezervnega sklada

Čeprav za odločitve o prenovi dotrajane fasade zadostuje večinsko soglasje oziroma več kot 50 % soglasje po solastniškem deležu ali 75 % soglasje v primeru, kadar gre za izboljšavo in fasadi še ni pretekel rok uporabe, pa navedeni stopnji soglasij ne veljata v primeru najetja kredita v breme rezervnega sklada.

V letu 2011 spremenjeni Pravilnik o upravljanju večstanovanjskih stavb (UL RS, št. 60/2009) določa, da v primeru, da se etažni lastniki za potrebe vzdrževanja večstanovanjske stavbe odločijo za posojilna sredstva, je za sprejetje odločitve o najetju kredita v breme rezervnega sklada potrebno soglasje vseh etažnih lastnikov oziroma 100 % soglasje. Na ta način banka etažnim lastnikom odobri kredit, vezan na skupno premoženje. Po 119. členu SPZ postanejo vsa sredstva vplačana v rezervni sklad skupno premoženje etažnih lastnikov.

Po izkušnjah upravnika SPL v praksi skoraj ni mogoče doseči zahtevanega 100 % soglasja ravno zaradi dejstva, ker nekateri posamezniki ne potrebujejo kredita, saj jim ta predstavlja zgolj dodatne stroške (stroški odobritve in obresti) in navajajo zgolj nekaj takih primerov, da

so uspeli pridobiti soglasje vseh etažnih lastnikov. Po njihovo je ta »zakonodajna cokla« povzročila negativen vpliv v procesu financiranja prenov večstanovanjskih stavb. S tem se je obseg energetskih prenov zmanjšal, saj je pridobivanje finančnih sredstev postalo oteženo.

Kredit v breme izvajalca del ali upravnika

Izvajalci gradbenih del so v obdobju gospodarske krize, večinoma v slabi finančni kondiciji in želji, da bi si zagotovili delo, privolili v kreditiranje nepokritega dela investicij pri prenovah večstanovanjskih stavb. Poleg obročnega odplačevanja dela investicije izvajalec s tem omogoči takojšen pričetek del, kar je pogosto tudi ena izmed zahtev etažnih lastnikov.

Na tak način izvajalec ali upravnik poleg svojega obratnega kapitala s katerim razpolaga, najame kredit pri banki ali drugi finančni instituciji in omogoči etažnim lastnikom odplačevanje izvedenih del v obrokih glede na prilive v rezervni sklad. Trajanje takega obročnega odplačila je običajno od nekaj mesecev do 2 let. Težava nastane v primerih, ko pričnejo posamezni izvajalci hkrati kreditirati več investicij, kar poslabšuje njihovo kreditno sposobnost in ovira razvoj podjetja, v skrajnih primerih pa celo onemogoči nadaljnje poslovanje. Podobno je v primeru upravnikov, saj banka kredit najet v korist etažnih lastnikov, vknjiži na upravnika in obremeni njegovo kreditno sposobnost. Slabost takega načina financiranja je omejena kreditna sposobnost izvajalcev ali upravnikov, saj bi morale naložbe kreditirati banke in ne izvajalci ali upravniki, kar se pogosto dogaja (Berlič, 2014).

Bančni odkup terjatev izvajalca del ali upravnika

V poslovni praksi se tako energetske prenove vedno pogosteje financirajo z obročnim odplačevanjem z bančnim odkupom terjatev, kar pomeni, da banka financira izvedbo prenove tako, da od izvajalca del odkupi terjatve. Stroške odkupa terjatve lahko izvajalec vgradi v vrednost investicije ali jih nosi sam, če oceni, da v nasprotnem primeru ne bo konkurenčen pri pridobivanju posla.

Model financiranja prenov večstanovanjskih stavb z odkupom terjatev predlaga tudi Berlič (2014), ki vidi več prednosti v omenjenem načinu financiranja. Ugotavlja namreč, da taka rešitev odpravlja glavno oviro pri najemu kredita v breme rezervnega sklada, to je zahtevano 100 % soglasje etažnih lastnikov. Druga prednost financiranja z bančnim odkupom terjatev je, da izvajalcem del v takih primerih ni potrebno najemati kredita v svojem imenu in za svoj račun, tako da s tem ne obremenijo svojega poslovanja in kreditne sposobnosti. Po njegovem mnenju naj bi tak model financiranja ob interesu bank, zagotavljala lažje doseganje odločitev etažnih lastnikov za energetske prenove večstanovanjskih stavb in večji obseg prenov.

4.6.4 Prostovoljni skladi

Upravniki svojim strankam omogočajo tudi prostovoljno zbiranje sredstev za potrebe vzdrževanja njihovih nepremičnin. V ta namen vodijo prostovoljni sklad, ki je prvenstveno namenjen lastnikom stavb, ki ne izpolnjujejo zakonskih pogojev za ustanovitev in vodenje rezervnega sklada, čeprav to ni pogoj. Sredstva v prostovoljnih skladih so vodena po posameznem lastniku ali uporabniku in se oblikujejo in koristijo:

- v skladu s sklepom lastnikov na zborih lastnikov ali sklepom nadzornega odbora, če ima pooblastila za tovrstne odločitve,
- z listinsko izjavo,
- sklepom nadzornega odbora, v kolikor so ga lastniki pooblastili za tovrstne odločitve.

Sredstva iz naslova prostovoljnih skladov pripadajo tistemu lastniku, ki jih je vplačal. Tako ima posameznik vso pravico, da ob prodaji stanovanja zbrana sredstva v prostovoljnem skladu zahteva nazaj ali jih podari novemu lastniku in si na ta račun dvigne kupnino za prodano stanovanje.

4.7 Priprava investicijske dokumentacije in postopek oddaje del

Postopek zbiranja ponudb določa 58. člen Stanovanjskega zakona (SZ-1), ki pravi, da mora upravnik večstanovanjske stavbe izbrati izvajalca izvesti z zbiranjem ponudb, kadar je to določeno s pogodbo o izvajanju upravniških storitev. Zbiranje najmanj dveh ponudb dobaviteljev ali izvajalcev je kljub temu obvezno za vsa dela, ki po ocenjeni vrednosti presegajo desetino vrednosti, določene za oddajo naročil male vrednosti v skladu s predpisi s področja javnih naročil. Upravnik je pri pridobivanju ponudb dobaviteljev ali izvajalcev odgovoren za pravilno in smotrno izvedbo postopka zbiranja ponudb in za preverbo ponudbenih cen. K oddaji ponudbe je dolžan pozvati tudi izvajalce, ki mu jih predlagajo etažni lastniki.

Upravnik SPL sodeluje s preverjenimi izvajalci del, ki jih predhodno izberejo na razpisu, ki ga za nabor primernih izvajalcev objavijo na vsakih nekaj let na Portalu javnih naročil. Glavni razlog za tako delovanje je, da lastnikom zagotavljajo čim bolj kvalitetne storitve. Izvajalce, ki jih predlagajo etažni lastniki, upravnik predhodno preveri s pomočjo portalov, ki omogočajo celovit vpogled v poslovanje podjetij. Poleg samega poslovanja preverijo tudi, da predlagani izvajalci nimajo morebiti blokiranega transakcijskega računa, preverijo ali imajo zagotovljen lasten kader za izvedbo del in ali so registrirani za dejavnost, ki je predmet razpisa.

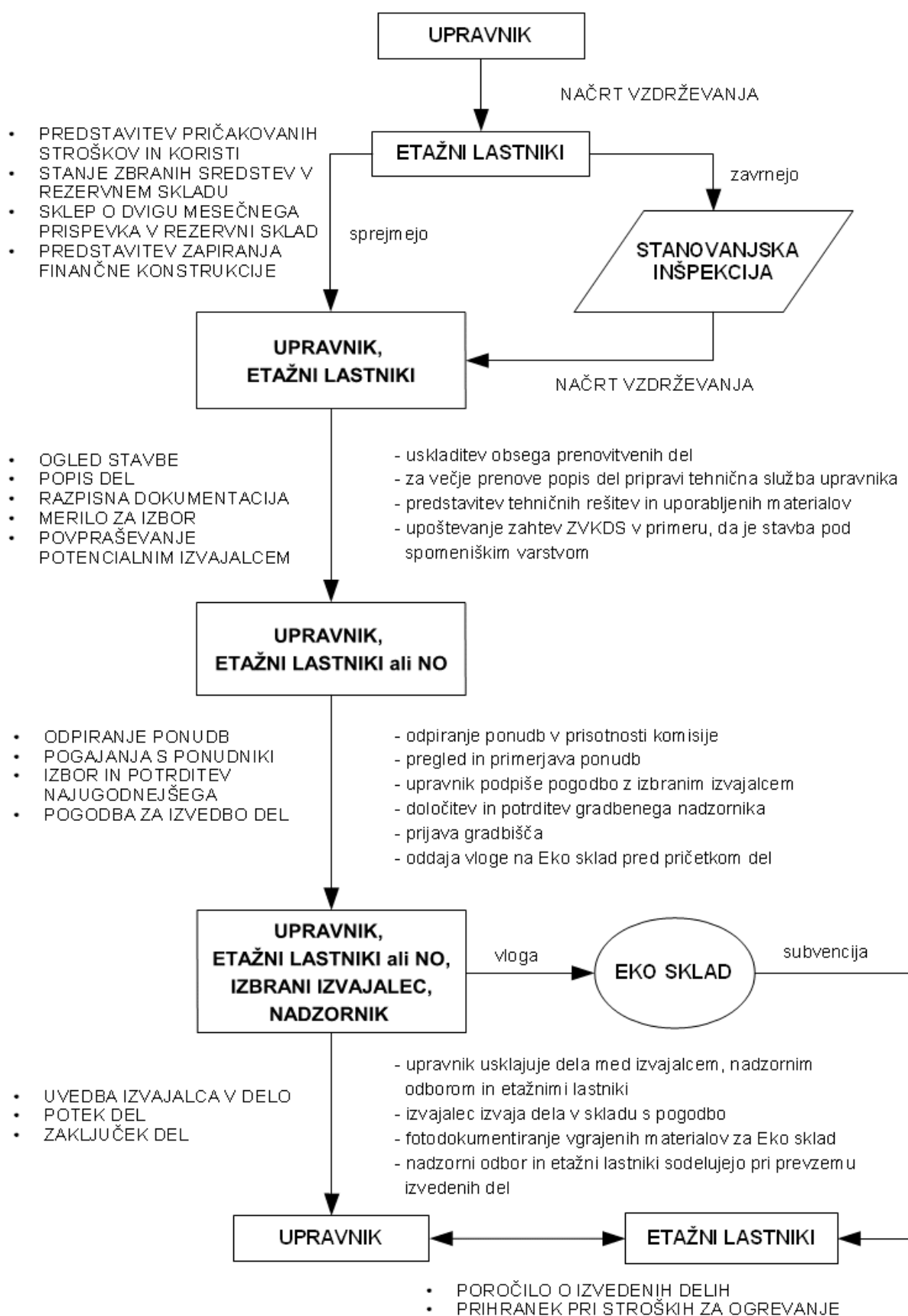
V SPL izvedejo postopek zbiranja ponudb s pomočjo aplikacije Solarija, ki je namenjena tudi procesu reševanja reklamacij. Imajo poslovno pravilo, da v omenjeni aplikaciji postopek izbire izvajalca na podlagi 8. člena Pravilnika o upravljanju večstanovanjskih stavb izvedejo v primeru, kadar gre za dela, katerih ocenjena vrednost je 5.000,00 € ali več. V primeru zahtevnih del ali specifičnih strank, zbirajo ponudbe v Solariji tudi za nižje vrednosti del, zaradi boljše sledljivosti samega procesa. Aplikacija omogoča vpis podatkov o večstanovanjski stavbi, vnos elementov stavbe in ocene stroška vzdrževalnih del ter pripenjanje različnih dokumentov, kot so finančna konstrukcija, načrt vzdrževanja, zapisnik zbora etažnih lastnikov, popis del, itd. Prav tako se vpišejo podatki, kot so rok za prejem ponudb in datum odpiranja, določijo se razpisni pogoji in dodajo potencialni ponudniki, katerim bo poslano povpraševanje.

The screenshot displays the Solarija application interface. At the top, there is a navigation bar with links like 'Nazaj v pregled - domov' and 'Pregledni modul - iskalnik zbiranja ponudb'. The main header includes the SPL Ljubljana logo and a button 'Potrdi in začni nov dogodek zbiranja ponudb'. The interface is divided into several sections:

- Splošni podatki:** A form with fields for 'Naselje', 'Stavba' (RAŠIŠKA ULICA 1), 'Vhod', 'Element stavbe' (Fasada iz plemenitega ometa (teranova ipd.)), 'Opravlja', 'Ocena stroškov' (180.000,00 €), 'Pričakovana realizacija izvedbe del' (1.7.2013), 'Rok za popis del' (30.10.2013), and 'Zadoloženec iz TS'.
- Pooblaščenici:** A table with columns 'Id', 'Naziv', 'Naslov', and 'Email'. A note states 'Trenutno ni definiranih pooblaščenecv lastnikov za prikaz'.
- Izvajalci:** A table with columns 'Id', 'Izvajalec', and 'Predlagal'. It lists five contractors (Izvajalec A through E) with their respective roles and contact information.

Slika 1: Primer aplikacije Solarija

V nadaljevanju je opisan vnaprej določen in dogovorjen proces vzdrževanja večstanovanjskih stavb, kot ga izvajajo v SPL. Sam postopek zbiranja ponudb in oddaje del je podoben tako za manjša vzdrževalna dela, kot tudi za večje investicije, kot so energetske prenove. Razlika je v tem, da pri obsežnejših prenovah v sam proces vključijo strokovnjake z ustreznimi znanji, ki pripravijo investicijsko dokumentacijo, predvsem tehnične rešitve in popis potrebnih del. Pri večjih prenovah od izbranih izvajalcev zahtevajo tudi zavarovanja v obliki bančnih garancij.



Slika 2: Shematični prikaz udeležencev in njihovih aktivnosti pri prenovi večstanovanjskih stavb

4.7.1 Tehnične rešitve in popis del

V primeru manjših vzdrževalnih del, kot je zamenjava stavbnega pohištva, oplesk stopnišča ali ureditev vhoda, popis potrebnih del pripravi operativni upravnik, ki je zadolžen za stavbo, kjer se bodo izvajala vzdrževalna dela. Kadar gre za večja in zahtevnejša dela, kot je prenova ovoja stavbe, zamenjava strehe, sanacija konstrukcije objekta, pa tehnične rešitve in popis del pripravi tehnična služba upravnika. Izdelan popis del mora biti usklajen z zahtevami etažnih lastnikov ali nadzornega odbora. V kolikor gre za izvedbo toplotnega ovoja stavbe ali izolacije podstrehe je potrebno upoštevati smernice Eko sklada.

Ob izdelavi popisa del za večje investicije je običajno težko predvideti vsa potrebna dela, ki jih je v fazi izvedbe potrebno izvesti. Za namen nepredvidenih del je običajno v rekapitulacijo popisa del dodana postavka za nepredvidena dela v višini 5 % do 10 % od ponudbene vrednosti brez DDV, ki jo morajo upoštevati vsi ponudniki. Etažni lastniki so pogosto mnenja, da je postavka z nepredvidenimi deli nepotrebna, saj so prepričani, da je vse zajeto v popisu del. Vendar glede na izkušnje z izvedenimi prenovami, se nepredvidena oziroma dodatna dela skoraj vedno pojavijo vsaj v manjšem obsegu.

V primeru, da stavba spada v območje Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije (v nadaljevanju: ZVKDS) je potrebno njihove zahteve vključiti že v popis del. Običajno je to v primerih, kadar gre za starejše stavbe ali stavbe v območju varovanega okoliša. Pri usklajevanju tehničnih rešitev pogosto prihaja do težav, saj se zahteve Eko sklada glede debeline toplotne izolacije ne ujemajo s kulturnovarstvenimi pogoji ZVKDS, ki se nanašajo predvsem na ohranitev zunanjega izgleda stavbe. V takih primerih je potrebno za enako toplotno prevodnost, predvideti bolj učinkovito toplotno izolacijo z višjo toplotno izolativnostjo in posledično manjšo debelino izolacije (npr. vgradnja fasadnega grafitnega stiropora, ki ima boljšo izolativnost, namesto navadnega stiropora). Tak kompromis seveda pomeni višje stroške za etažne lastnike.

4.7.2 Razpisna dokumentacija

Pripravljena razpisna dokumentacija mora biti usklajena z zahtevami etažnih lastnikov in internimi navodili podjetja. Med drugim je potrebno določiti datum oddaje in termin odpiranja ponudb. Bistven element razpisne dokumentacije je določitev merila za izbor najugodnejšega ponudnika, ki mora biti vnaprej poznano vsem potencialnim ponudnikom. Merila za izbiro najugodnejše ponudbe določi upravnik po predhodnem dogovoru z etažnimi lastniki ali nadzornim odborom. Poleg najnižje cene na izbor najugodnejšega ponudnika običajno vplivajo še bonitetna ocena ponudnika, reference, rok izvedbe del, plačilni pogoji in

garancijska doba za odpravo napak. V primeru več meril hkrati, upravnik pripravi točkovalni zapisnik na podlagi katerega se izračuna vrednost točk za posameznega ponudnika.

4.7.3 Izbor najugodnejšega ponudnika

Vse ponudbe morajo prispeti pravočasno in v zaprtih kuvertah na naslov upravnika ali katerega izmed etažnih lastnikov, če je bilo predhodno tako dogovorjeno. Na vnaprej določen termin se izvede komisijsko odpiranje ponudb in oddaja del najugodnejšemu ponudniku. Priporočljivo je, da se odpiranja ponudb poleg upravnika, udeležijo tudi predstavniki nadzornega odbora stavbe. V SPL imajo pravilo, da je na odpiranju prejetih ponudb prisoten tudi predstavnik tehnične službe, saj prisotni etažni lastniki želijo informacije, ki jih operativni upravnik ne pozna. V fazi odpiranja ponudb pregledajo popolnost prispelih ponudb, ali so vse priloge priložene in izjave pravilno izpolnjene. Preverijo ali imajo vse postavke v ponudbenem predračunu vpisane cene na enoto. Operativni upravnik naknadno v programu MS Excel naredi še računsko kontrolo vseh prejetih ponudb, da se izničijo morebitne računске napake. Običajno upravnik izvede najmanj en krog pogajanj s ponudniki v ožjem izboru. Nadzorni odbor skupaj z upravnikom na osnovi tako izvedenega postopka in vnaprej določenih meril izbere najugodnejšega ponudnika. V primeru, da ga ne izberejo je upravnik dolžan ponoviti celoten postopek. Po končanem postopku upravnik izdela poročilo o izvedbi naročila in obvesti vse ponudnike glede izbora najugodnejšega ponudnika.

4.7.4 Pogodba za izvedbo del

Z izbranim ponudnikom upravnik v imenu in za račun etažnih lastnikov sklene izvajalsko pogodbo. Pomembni elementi gradbene pogodbe so določitev pričetka in zaključka del, določitev osebe, ki bo izvajala nadzor nad izvedbo del, plačilni pogoji in garancija za izvedena dela. Pri plačilnih pogojih je potrebna previdnost v primerih, kadar gre za posebne načine financiranja, kot so odkup terjatev izvajalca del ali morebitna zahteva izvajalca glede izplačila avansa.

V primerih, da lastniki, kljub transparentnemu postopku oddaje del, ki ga je izvedel upravnik, vztrajajo pri izboru »svojega« izvajalca, ki ni bil izbran na razpisu upravnika, v SPL s takim izvajalcem sklenejo pogodbo v imenu etažnih lastnikov samo v naslednjih primerih, če:

- je bilo tako dogovorjeno pred izvedbo postopka oddaje del,
- je bil tak izvajalec pozvan na enak način, kot na razpisu izbran izvajalec,
- je tak izvajalec oddal ponudbo na enak način kot na razpisu izbran izvajalec,
- se tak izvajalec izkaže z enakimi dokazili, kot jih je dostavil na razpisu izbrani izvajalec.

Predvsem za večja vzdrževalna dela imajo upravniki navado sklepati pogodbe z določilom »ključ v roke«, kar po 659. členu Obligacijskega zakonika (OZ-NPB3) pomeni, da se izvajalec zavezuje, da bo izvedel vsa dela, ki so potrebna za zgraditev in uporabo celotnega objekta. Pogodbena cena v takih primerih vključuje tudi vrednost vseh nepredvidenih in presežnih del, izključuje pa vpliv manjkajočih del. Sklepanja pogodb »ključ v roke« se upravniki poslužujejo predvsem iz razloga, da se dogovorjena vrednost investicije ne zvišuje nenadzorovano, kar posledično povzroča nejevoljo pri etažnih lastnikih.

4.8 Vloga upravnika pri izvedbi del

Pred pričetkom del upravnik kot zastopnik naročnika (etažnih lastnikov) v skladu z Uredbo o zagotavljanju varnosti in zdravja pri delu na začasnih in premičnih gradbiščih preveri ali je potrebna prijava gradbišča na Inšpektorat RS za delo. V skladu z Uredbo je prijava gradbišča potrebna, kadar je predvideno trajanje del daljše od 30 delovnih dni in na gradbišču hkrati dela več kot 20 delavcev ali je predviden obseg dela 500 človek dni ali več.

Upravnik uvede izvajalca v delo v prisotnosti nadzornega odbora, ki zastopa etažne lastnike. Pri večjih investicijah, kot so energetske prenove, etažni lastniki za nadzor nad izvedbo del izberejo gradbeni nadzor, ki je lahko pogodbeni izvajalec z izpolnjenimi pogoji v skladu z Zakonom o graditvi objektov (ZGO-1) ali za izvajanje nadzora pooblastijo upravnika. V takih primerih za stavbe, ki jih upravlja SPL, dela nadzoruje in koordinira njihova tehnična služba, ki tudi že predhodno pripravi investicijsko dokumentacijo.

Pri večjih investicijah je v fazi izvedbe del naloga operativnega upravnika predvsem koordinacija med nadzornim odborom iz izvajalcem del in posredovanje zahtevanih informacij etažnim lastnikom. Prav tako je pomembno fotodokumentiranje vgrajenih materialov, predvsem debeline vgrajene toplotne izolacije, saj je slikovni material potrebno predložiti na Eko sklad, kot dokaz, da je bila zahtevana toplotna izolacija v predpisani debelini tudi vgrajena.

Po končani prenovi se izvede kakovostni in količinski pregled izvedenih del v prisotnosti nadzornega odbora, saj se njihova potrditev prevzemnega zapisnika smatra, kot odobritev izplačila iz zbranih sredstev rezervnega sklada. Primopredajo izvedenih del poleg nadzornega odbora običajno opravijo še upravnik in izvajalec del, ki predhodno pripravi vso potrebno dokumentacijo vključno s knjigo obračunskih izmer, kadar pogodba ni sklenjena po določilu »ključ v roke«.

Ko izvajalec izda račun v skladu s pogodbo je potrebno v primeru izplačila iz sredstev zbranih v rezervnem skladu zagotoviti potrditev računa, kadar je šlo za manjša dela in primopredajni zapisnik po končani izvedbi ni bil narejen. Računi izvajalcem se običajno plačujejo v višini zagotovljenih sredstev, saj se v nasprotnem primeru lahko zgodi, da se vzpostavi negativno stanje na vhodu. Po zaključeni prenovi operativni upravnik vso dokumentacijo arhivira tudi v elektronski obliki v aplikacijo Solarija.

4.9 Težave pri upravljanju in prenovi večstanovanjskih stavb

Pri vzdrževanju večstanovanjskih stavb imajo etažni lastniki pogosto pomisleke predvsem v zvezi z izbiro izvajalcev in višino stroškov za vzdrževalna dela. Posledično prihaja do očitkov, da upravniki dajejo prednost svojim pogodbenim izvajalcem. Po podatkih upravnikov se občasno dogaja, da posamezni etažni lastniki od njih zahtevajo, da brez predhodnega zbiranja ponudb izberejo izvajalca po njihovi volji ali po navodilu nekoga iz nadzornega odbora, saj je tak izvajalec bodisi njihov znanec ali celo sorodnik in pogosto posluje na meji regularnega. Zaupanje med etažnimi lastniki in upravnikom je pomemben pogoj za uspešno upravljanje stavbe. Pri zbiranju ponudb za vzdrževanje je zato pomemben transparenten in pregleden način izbora izvajalcev, saj je v nasprotnem primeru upravnik soočen z različnimi očitki.

V SPL zagovarjajo stališče, da jim popise za izvedbo del pripravi njihova tehnična služba in ne izvajalci, kot je to običajna praksa pri manjših upravnikih, ki nimajo zaposlenih ustreznih strokovnjakov iz tehničnega področja. S tem je celoten postopek izbora najugodnejšega ponudnika bolj pregleden, saj se na tak način izognejo možnosti, da jim izvajalci v želji po pridobitvi posla izdelajo prirejene popise del. Obstaja namreč verjetnost, da izvajalec v popis del vključi tudi dela, ki niso nujno potrebna za kvalitetno izvedbo del in posledično ima tak izvajalec ob pripravi ponudbe konkurenčno prednost pred ostalimi ponudniki, saj lahko za prirejene postavke temu primerno prilagodi ceno na enoto. Druga možnost je, da se izvajalec, ki se pojavi na objektu z namenom izmere količin že vnaprej dogovori s posameznimi etažnimi lastniki, da ga bodo v zameno za brezplačno izdelavo popisa del, izbrali za izvajalca vzdrževalnih del.

Pri izvajanju energetske prenove v večstanovanjskih stavbah se upravniki soočajo z različnimi težavami. Kot pravijo v SPL, jim največjo težavo predstavlja zapiranje finančne konstrukcije in zagotavljanje virov financiranja. V procesu zbiranja potrebnih soglasij imajo težave predvsem zaradi nezainteresiranosti etažnih lastnikov, ki ne sodelujejo v procesu odločanja.

Pri usklajevanju tehničnih rešitev in popisa del je potrebno želje in zahteve etažnih lastnikov v zvezi z debelino toplotne izolacije, uskladiti z zahtevami Eko sklada in kulturnovarstvenimi pogoji ZVKDS, kar je pogosto težavno. V fazi izvedbe del upravniki navajajo organizacijske težave v smislu pomanjkljive komunikacije, predvsem zaradi sodelovanja velikega števila deležnikov, ki so vključeni v proces. Ti deležniki so etažni lastniki, nadzorni odbor, operativni upravnik, tehnična služba upravnika ali gradbeni nadzornik in izvajalec del.

Pri izvedbi del se pojavijo še različne težave v zvezi s pomanjkljivostjo popisov del, naročanjem dodatnih del, prekoračitvijo pogodbenega roka, itd. Težava je tudi, da etažni lastniki izražajo vedno nove zahteve glede ureditve določenih stvari, ki niso zajeta v osnovni ponudbi in s tem večajo obseg dodatnih del. Posamezniki naročajo dodatna dela celo neposredno izvajalcu, brez vednosti nadzornega odbora ali upravnika ter brez predhodne pisne ponudbe izvajalca, kar privede do težav ob zaključku prenove pri izdelavi obračuna izvedenih del. V primeru, da dodatna dela predhodno niso bila usklajena in potrjena s strani nadzornega odbora, nastane težava na strani upravnika, saj računa za nepotrjena dela ne sme poravnati iz sredstev rezervnega sklada. V takih primerih mora upravnik naknadno usklajevati vrednost dodatnih del in zbirati soglasja za že izvedena dela, kar je nedopustno.

Pri prenovi večstanovanjskih stavb se v zvezi z obnovo balkonov pogosto pojavljajo različne težave. Upravnik navaja primer, da so imeli težave v eni od stavb, ki jo upravlja SPL in kjer so se etažni lastniki odločali za obnovo robov balkonov in teras, ki so bili v kritičnem stanju. Eden od lastnikov je ugovarjal, da ne bo prispeval za obnovo in zahteval, da strošek obnove krije vsak posamezni lastnik balkona glede na dejstvo, da vsi robovi balkonov niso bili enako dotrajani. Na podlagi 5. člena Stanovanjskega zakona (SZ-1) izhaja, da morajo stroške popravila osnovne betonske plošče, toplotne in hidro izolacije ter čelnih delov balkonov, na katere etažni lastniki ne morejo vplivati z normalno uporabo, kriti vsi etažni lastniki skladno z njihovimi solastniškimi deleži, ker v pogodbi o medsebojnih razmerjih ni bilo dogovorjeno drugače. Stroške obnove balkonskih robov so zato razdelili med vse lastnike po solastniških deležih in jih črpali iz rezervnega sklada, saj je šlo za obnovo iz načrta vzdrževanja.

Na podlagi izvedenih energetskih prenov so v preglednici 8 prikazane pogoste težave pri izvedbi del, s katerimi se soočajo operativni upravniki v SPL. Podani so tudi predlogi za rešitev nastalih težav. Dobrodošle so upravnikove izkušnje s preteklimi prenovami, saj lahko na ta način vnaprej predvidijo in se izognejo najbolj pogostim težavam, ki se običajno ponavljajo pri prenovah večstanovanjskih stavb.

Preglednica 8: Težave pri prenovi večstanovanjskih stavb in predlogi za rešitev

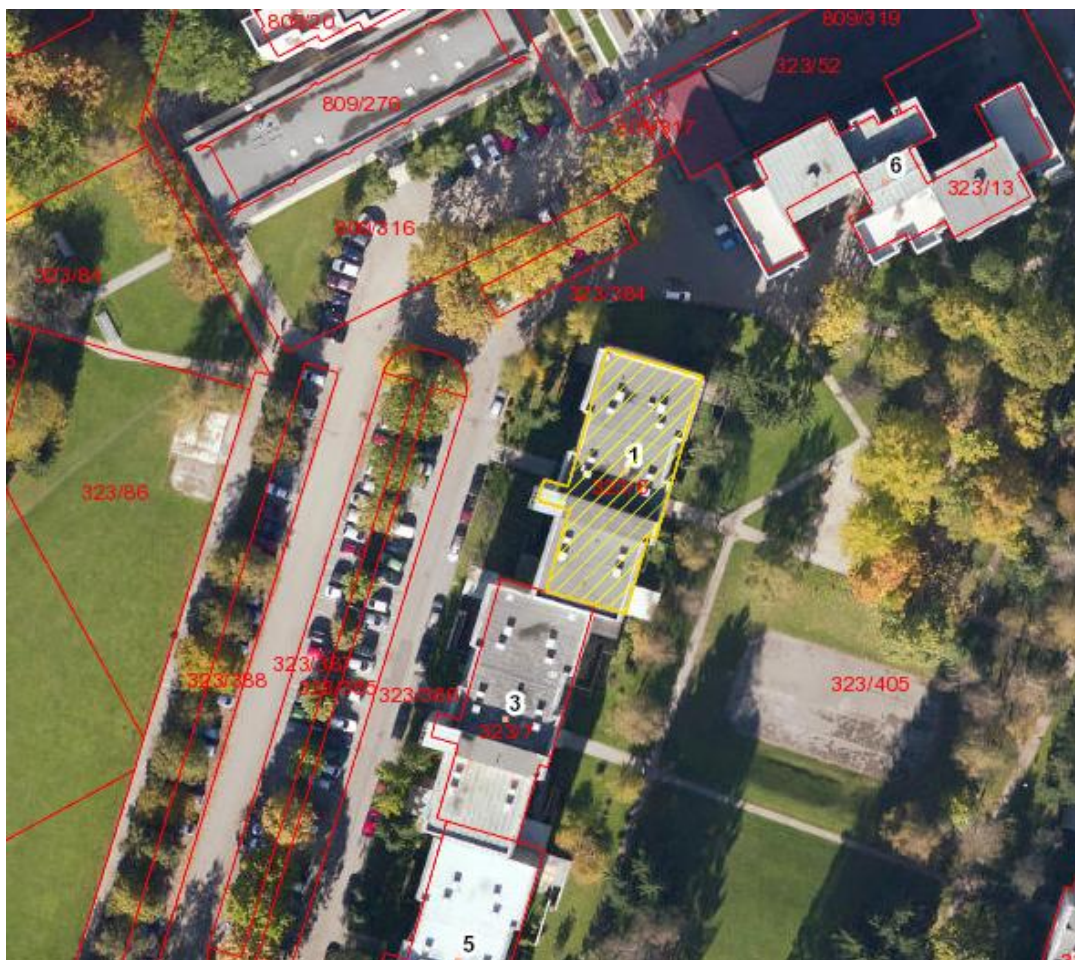
Težava	Predlog za rešitev
1. Etažni lastniki izražajo svoje zahteve šele v fazi izvedbe ali celo po zaključku del in zato prihaja do večjega obsega dodatnih del, kot sicer.	1. Upravnik naj etažne lastnike pravočasno opozori, da svoje zahteve v zvezi s prenovno, podajo v fazi priprave popisa del in ne med izvedbo del.
2. S popisi del, ki jih pripravi upravnik, nekateri etažni lastniki na lastno pest iščejo izvajalce in se na tak način želijo izogniti postopku zbiranja ponudb, ki ga izvede upravnik.	2. Upravnik naj izdelane popise ustrezno zaščiti in opozori etažne lastnike, da imajo možnost predlagati izvajalce, ki jih je upravnik dolžan vključiti v postopek zbiranja ponudb.
3. Posamezni etažni lastniki naročajo dodatna dela direktno izvajalcu, brez predhodne seznanitve upravnika in nadzornega odbora.	3. Pred pričetkom del naj upravnik seznaniti etažne lastnike, da morebitne zahteve glede dodatnih del sporočajo upravniku ali nadzornemu odboru in ne izvajalcu.
4. Upravnik ustno naroči izvedbo dodatnih del izvajalcu, brez predhodne pisne ponudbe izvajalca, ki jo mora predhodno potrditi nadzorni odbor, kar pripelje do številnih zapletov ob zaključku del. Posledično je upravnik primoran naknadno zbirati soglasja za že izvedena dela, kar je velika težava.	4. Za vsa dodatna dela naj upravnik pridobi pisno ponudbo izvajalca, ki jo mora pred izvedbo obvezno potrditi nadzorni odbor. Prav tako mora upravnik preveriti cene na enoto v ponudbi za dodatna dela in kadar ugotovi, da so cene previsoke je dolžan tako ponudbo zavrniti. Upravnik se mora zavedati, da zastopa etažne lastnike.
5. Zaradi površnosti popisovalca del, ki pri izdelavi popisa pozabi vpisati katero izmed postavk ali površno izmeri količine oziroma površno prešteje elemente stavbe, ki so predmet obnove, prihaja do dodatnih del.	5. Popisovalec del naj pozorno izmeri vse količine na stavbi in pazljivo prešteje elemente stavbe, ki so predmet prenovne (npr. število oken), da kasneje ne bo prihajalo do dodatnih del iz razloga površnosti.
6. Izvajalec iz različnih razlogov ne zaključi z izvedbo del v pogodbenem roku in upravnik je v dilemi ali naj zaračuna pogodbeno kazen.	6. V primeru prekoračitve pogodbenega roka, naj upravnik izvajalcu vedno zaračuna pogodbeno kazen, razen kadar se nadzorni odbor strinja, da razlogi za zamudo niso na strani izvajalca.

Poznan je tudi primer slabe prakse, povezan z energetske prenovami večstanovanjskih stavb, ki se je zgodil pred časom na Jakčevi ulici v Ljubljani. Podjetje za upravljanje nepremičnin, ki upravlja z večstanovanjsko stavbo na Jakčevi ulici je po mnenju etažnih lastnikov, pričelo z energetske prenovi stavbe brez njihovega zadostnega soglasja. Zanimiv in hkrati zaskrbljujoč je podatek, da so ob vrednosti energetske prenovi, ocenjeni na pol milijona €, imeli etažni lastniki v rezervnem skladu zbranih zgolj nekaj več kot 50.000 €. Upravnik naj bi lastnikom predlagal kar 10 letno obročno odplačevanje razlike, kar je zelo dolga doba za odplačilo posojila za namen prenovi fasade. Tudi izbrana ponudba izvajalca del je po mnenju lastnikov bila bistveno dražja od naknadno pridobljenih ponudb na trgu. Gradbeni delavci so v spremstvu varnostnikov proti volji etažnih lastnikov pričeli z gradbenimi deli, kar je nekatere lastnike tako razburilo, da je morala posredovati policija. Na tem primeru je evidentno, da je nekdo v postopku slabo opravil svojo nalogo in zato sta vpleteni strani po vsej verjetnosti s primerom nadaljevali na pristojnem sodišču (Smajila, 2015).

5 ANALIZA IZVEDBE VZDRŽEVALNIH DEL V SKLOPU UPRAVLJANJA NA PRIMERU ENERGETSKE PRENOVE STAVBE

5.1 Podatki o večstanovanjski stavbi Rašiška 1

Večstanovanjska stavba je locirana v Ljubljani, na parceli št. 323/6 katastrske občine Zgornja Šiška, z naslovom Rašiška ulica 1, 1000 Ljubljana. Stavba ima 12 etaž, v višino meri 35,00 m, v dolžino 36,85 m in v širino 14,80 m. Površina zemljišča pod stavbo znaša 541,00 m². Gradbena konstrukcija je sestavljena iz nosilne konstrukcije iz betona in železobetona. Stavba je priključena na daljinsko ogrevanje - vročevod in na vodovodno, električno, kanalizacijsko in kabelsko TV omrežje.



Slika 3: Lokacija večstanovanjske stavbe Rašiška 1, Ljubljana (Urbinfo, 2016)

Večino podatkov o večstanovanjski stavbi na Rašiški 1 sem pridobil s strani podjetja SPL d.d., ki opravlja upravniške storitve v obravnavani stavbi. Posamezne podatke o stavbi sem pridobil iz registra nepremičnin (v nadaljevanju: REN).

Obravnavano večstanovanjsko stavbo na Rašiški 1 sestavlja 68 delov. Od tega je 67 posameznih delov, ki predstavljajo stanovanja v skupni bruto površini 4.046,91 m² in del stavbe, ki je v skupni rabi s površino 978,10 m². V lasti fizičnih oseb je 65 stanovanj ali 99,41 % vseh enot glede na solastniški delež, v lasti pravne osebe je eno stanovanje obravnavane večstanovanjske stavbe. Hišniško stanovanje v velikosti 61,40 m² je v lasti vseh etažnih lastnikov Rašiške 1. Po evidencah podjetja SPL, znaša bruto površina posameznih delov stavbe 4.108,31 m² in neto površina 3.856,97 m², ki je hkrati tudi ogrevana površina stavbe.

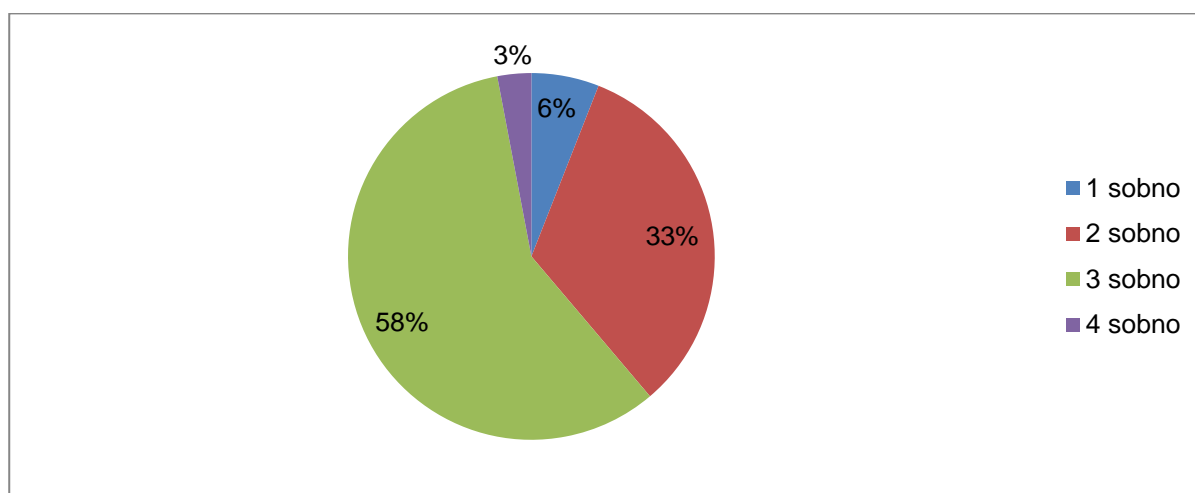
Iz geodetskih podatkov je razvidno, da je stavba vpisana v kataster stavb, kjer je vpisanih tudi vseh 66 stanovanj. Podatki o stavbah in stanovanjih se vodijo v katastru stavb in registru stanovanj (SZ-1, 161. člen). Po zemljiškoknjižnih podatkih o stavbi je stavbna oziroma etažna lastnina na Rašiški 1 vpisana v zemljiški knjigi. Vendar funkcionalno zemljišče, ki pripada stavbi (atriji in parkirišča) ni urejeno, saj je razvidno, da etažnim lastnikom pripada zgolj zemljišče s parcelno številko 323/6, k.o. Zgornja Šiška, na katerem stavba stoji. Stavbo poleg posameznih delov sestavljajo tudi skupni deli, kot so pralnica, sušilnica, prostor za smeti, soba za sestanke, pasaža in hodniki, ki niso posamezno evidentirani v katastru stavb in tudi niso vpisani v zemljiško knjigo. Prav tako niso določeni deleži na skupnih prostorih. Etažni lastniki Rašiške 1 so v dogovoru z upravnikom in odvetnikom, ki jih zastopa, oddali predlog za vpis skupnih prostorov v zemljiško knjigo in določitev deležev na njih ter predlog za pridobitev pripadajočega zemljišča k stavbi po Zakonu o vzpostavitvi etažne lastnine (ZVEtL, UL RS, št. 45/2008), saj je to tudi edina možnost, da pridobijo lastninsko pravico na pripadajočem zemljišču k stavbi, v primeru pozitivne odločitve sodišča.

Večstanovanjska stavba Rašiška 1 je priključena na skupno toplotno postajo s sosednjima stavbama Rašiška 3 in Rašiška 5. Toplotna postaja je namenjena prenosu toplotne energije iz vročevodnega omrežja na interne naprave odjemalcev oziroma lastnikov stanovanj. Upravnik SPL, ki upravljanja s stavbo na Rašiški 1, se mora o vzdrževanju toplotne postaje in o izvedbi del v zvezi z merilnimi napravami, dogovarjati z upravnikoma obeh sosednjih stavb. Sklep etažnih lastnikov se v takih primerih lahko izvrši, ko zberejo potrebna soglasja v vseh treh stavbah.

Etažni lastniki v večstanovanjski stavbi Rašiška 1 imajo vgrajene merilne naprave, ki omogočajo indikacijo porabljene toplote. Način merjenja, delitev in obračun stroškov porabljene toplote predpisuje Pravilnik o načinu delitve in obračunu stroškov za toploto v stanovanjskih in drugih stavbah z več posameznimi deli (UL RS, št. 82/2015). V skladu z 10. členom Pravilnika, so etažni lastniki sprejeli sklep, da se za toploto za ogrevanje prostorov

določi, da se 80 % odvisnih stroškov razdeli med odjemne enote na osnovi porabniških deležev določenih z delilniki, preostali del stroškov v višini 20 % pa se med odjemne enote razdeli glede na ogrevalno površino. Po koncu ogrevalne sezone se izdela poročilo in analiza porabljene toplote za ogrevanje po posamezni odjemni enoti glede na porabljeno toploto in ugotovljene deleže porabe.

Kot izhaja iz evidenc SPL, v stavbi na Rašiški 1 prevladujejo večja stanovanja, saj je trosobnih stanovanj več kot polovica (58 %) izmed vseh stanovanj. Tretjina stanovanj je dvosobnih, enosobnih je zgolj 6 %, preostale 3 % pa predstavljajo večja štirisobna stanovanja. Skupaj je dvosobnih in trosobnih stanovanj več kot 90 % vseh stanovanj v stavbi, kot je razvidno iz grafikona 6.



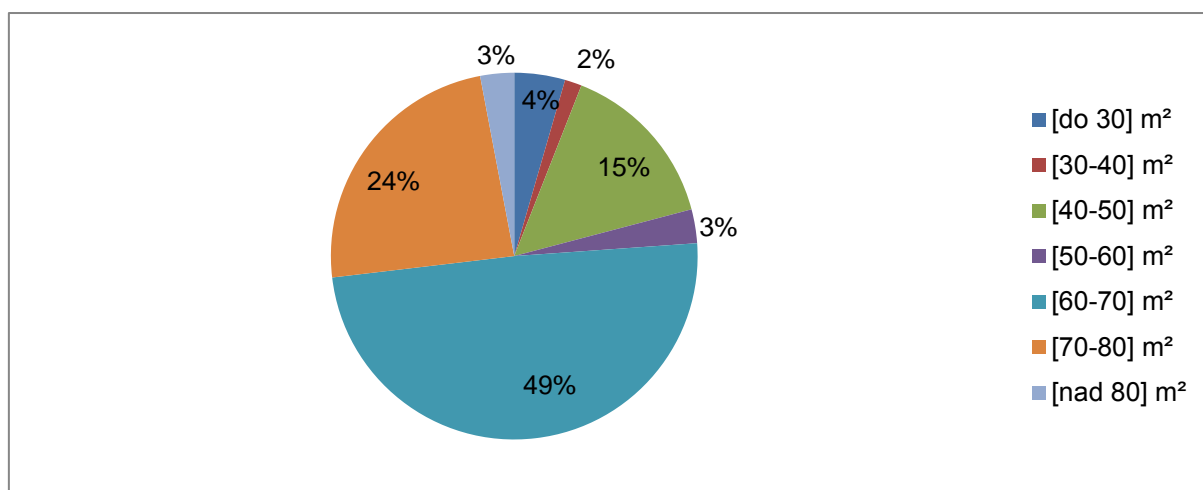
Grafikon 6: Tip stanovanj na Rašiški 1 po številu sob

V večstanovanjski stavbi je 12 etaž, kar poleg kletne etaže in pritličja, predstavlja še 10 nadstropij. Stavba ima 4 različne tipe stanovanj, če stanovanja primerjamo po številu sob in 8 različnih tipov, če jih primerjamo po površini. V vsakem izmed nadstropij je šest stanovanj, razen v pritlični etaži, kjer jih je sedem, od tega pet stanovanj ločuje pasaža objekta. Poleg pritličja se tudi peto in zadnje deseto nadstropje nekoliko razlikujeta glede oblike in postavitve stanovanj, medtem ko so vsa ostala nadstropja enaka. V vseh ostalih osmih nadstropjih, ki so med seboj identična glede velikosti in postavitve stanovanj so v vsakem izmed njih, štiri stanovanja trisobna s površino 58,90 m² ali 67,63 m² in dve dvosobni stanovanji z 46,55 m² ali 55,81 m². V petem in desetem nadstropju so tri stanovanja dvosobna velikosti 46,55 m², 49,28 m² in 55,81 m², dve stanovanji sta trisobni z 58,90 m² in eno stanovanje je štirisobno z 85,59 m². V pritlični etaži so štiri enosobna stanovanja velikosti 27,22 m² ali 36,45 m² in tri trisobna stanovanja s površino 67,63 m² ali 58,90 m². Iz preglednice 9 je razvidna struktura stanovanj po tipu stanovanja, velikosti in solastniškem deležu v stavbi.

Preglednica 9: Struktura stanovanj na Rašiški 1 po velikosti in solastniškem deležu

Tip stanovanja	Neto tlorisna površina stanovanja [m ²]	Bruto površina stanovanja [m ²]	Solastniški delež v stavbi [%]	Delež skupnih delov, ki pripada posameznemu stanovanju [m ²]
1 sobno	27,22	28,76	0,73	7,14
	36,45	37,99	0,96	9,40
2 sobno	46,55	48,09	1,22	11,94
	49,28	50,82	1,29	12,63
	55,81	61,40	1,56	15,27
3 sobno	58,90	62,84	1,54	15,07
	67,63	72,17	1,77	17,32
4 sobno	85,59	93,13	2,24	21,92

Če stanovanja v obravnavani večstanovanjski stavbi primerjamo še po velikosti, lahko ugotovimo, da prevladujejo stanovanja večjih površin, saj je kar tri četrtine stanovanj večjih od 60 m². Skoraj polovica stanovanj (49 %) je površine med 60 in 70 m², medtem ko je slaba četrtina stanovanj (24 %) površine med 70 in 80 m². Stanovanj manjših od 40 m² in večjih od 80 m² je zgolj nekaj odstotkov, kot nam prikazuje grafikon 7. Povprečno stanovanje na Rašiški 1 je veliko 57,57 m² neto ali 61,32 m² bruto površine.



Grafikon 7: Stanovanja na Rašiški 1 po bruto površini

Po podatkih REN-a je posplošena tržna vrednost vseh stanovanj na Rašiški 1 ocenjena na 6.794.329,00 €.

5.2 Odločitev etažnih lastnikov za prenavo

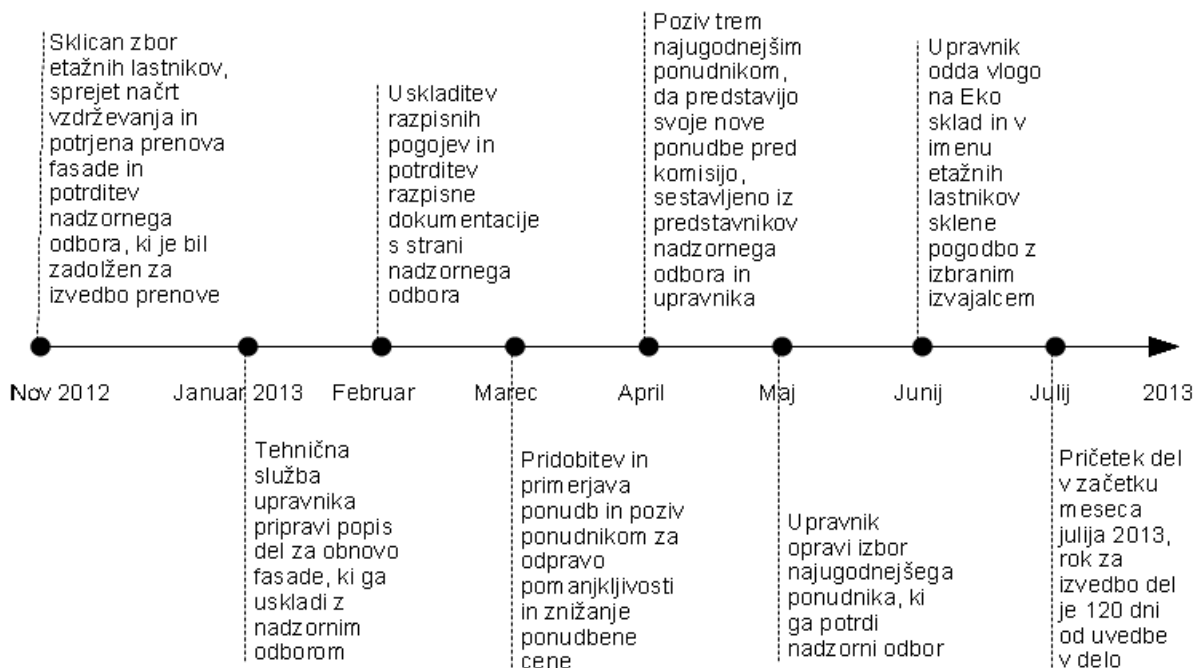
Nosilec pobude za energetsko prenavo večstanovanjske stavbe na Rašiški 1 je upravnik stavbe, podjetje SPL d.d. Zadnji zbor etažnih lastnikov na temo prenave fasade je potekal v mesecu novembru 2012 in se ga je udeležilo 79,77 % lastnikov po solastniškem deležu. S strani upravnika je bil predstavljen načrt vzdrževalnih del, ki je obvezna vsebina zbora etažnih lastnikov. Upravnik je v načrtu vzdrževanja, kot večjo investicijo navedel prenavo fasade. V načrtu vzdrževanja je prikazano obstoječe stanje glavnih elementov stavbe, ki so predvideni za prenavo, opisan je postopek vzdrževalnih del in navedeni so možni viri financiranja. Pomemben podatek je ocena stroška prenave, ki je v primeru Rašiške 1 znašala 180.000,00 €. V tej oceni je zajeta zgolj prenova fasade z dodatno toplotno izolacijo in brez ostalih del, ki so jih lastniki naročili kasneje, v fazi izdelave popisa del.

Etažni lastniki Rašiške 1 so soglasno sprejeli načrt vzdrževalnih del in se tako strinjali z obnavo fasade z vgradnjo toplotne izolacije. Za namen prenave fasade so pooblastili nadzorni odbor, ki je imel nalogo, da v imenu etažnih lastnikov spremlja in vodi vse postopke izvedbe. V rezervnem skladu so imeli takrat zbranih 150.123,29 €, kar je po oceni predstavljalo več kot polovico investicije. Načrtovali so, da bodo do pričetka prenave, ki je bila od izvedenega zbora predvidena čez dobrega pol leta, v rezervnem skladu zbrali še približno 20.000,00 €.

Prav tako so načrtovali, da na javnem pozivu Eko sklada pridobijo dodatnih 25 % stroškov naložbe oziroma največ do 12 € na m² površine fasade. Ob upoštevanju, da površina fasadnega ovoja znaša približno 3.500 m², so lahko pričakovali nekaj več kot 42.000 € nepovratnih sredstev. S povsem natančnimi podatki v fazi odločanja še niso razpolagali, saj je bilo potrebno najprej na podlagi točnih izmer stavbe izdelati popis potrebnih del in nato še pridobiti ponudbe izvajalcev. Prav pričakovana nepovratna sredstva Eko sklada so bila še dodaten motiv pri sprejetju odločitve za energetsko prenavo stavbe.

Prvotni načrt vzdrževanja, ki je vključeval prenavo fasade, je bil izdelan že leta 2009 za pet letno obdobje 2009 - 2013. Morebitne neizvršene naloge iz načrta vzdrževanja postanejo sestavni del novega načrta vzdrževanja, kar se v praksi zelo pogosto dogaja zaradi pomanjkanja finančnih sredstev na strani etažnih lastnikov. Lastniki Rašiške 1 so bili tako na zboru etažnih lastnikov že leta 2009 seznanjeni, da je predvidena prenova fasade na njihovi stavbi. Že takrat so na podlagi sprejetega načrta vzdrževanja sprejeli sklep, da se vplačila v rezervni sklad dvignejo na faktor 3, kar je pomenilo 0,75 €/m² v času kurilne sezone in na faktor 4 in je znašalo 1,00 €/m² za obdobje izven kurilne sezone. Povišana vplačila so se avtomatično podaljševala do preklica s strani večine lastnikov po solastniškem deležu.

Preglednica 10: Časovnica aktivnosti od odločitve do pričetka del za Rašiško 1



Na podlagi potrjenega načrta vzdrževanja je predstavnik tehnične službe upravnika, natančno izmeril stavbo in z nadzornim odborom dogovoril potreben obseg prenove ter ustrezen fasadni sistem. Kvalitetno pripravljen popis del je osnova za pridobitev konkurenčnih ponudb in v fazi izvedbe izvajalcu ne dopušča možnosti manipulacij pri posameznih postavkah. Tehnične rešitve, popis del in razpisne pogoje je upravnik uskladil z nadzornim odborom stavbe.

Popis del je razdeljen glede na posamezne vrste del in sestavljen iz naslednjih postavk:

- A. Fasada objekta (izdelava izolacijskega ovoja z zaključnim slojem na fasadi in podzidku, vgradnja okenskih polic),
- B. Balkoni in ograje (sanacija balkonskih čel in barvanje balkonskih ograd),
- C. Betonski konzolni napušč (obnova nadstreškov),
- D. Pasaža objekta (obnova tlaka, stropa in sten prehoda),
- E. Tlak pritličja in nabiralniki (obnova tlaka in nabiralnikov),
- F. Alu vrata in stena (zamenjava vhodnih vrat in steklene pregradne stene),
- G. Dilatacija objekta (izolacija dilatacije med stavbama Rašiška 1 in Rašiška 3),
- H. Streha stopnišča (zamenjava trapezne pločevinaste strešne kritine),
- I. Odvodnjavanje strehe stopnišča (zamenjava žlebov, kotličkov in odtočnih cevi),
- J. Streha strojnice dvigala (zamenjava trapezne pločevinaste strešne kritine),
- K. Okolica objekta (obnova svetlobnih jaškov in postavitvev korita z drenažnim agregatom za izvedbo odvodnjavanja okoli objekta).

5.3 Pridobivanje ponudb in izbor najugodnejšega ponudnika

Na osnovi pripravljene razpisne dokumentacije so pričeli s postopkom zbiranja ponudb. Povpraševanje za ponudbo je bilo poslano petim izvajalcem izmed katerih je tri predlagal upravnik stavbe, saj so že pogodbeni partnerji podjetja SPL d.d., medtem ko so dva izvajalca predlagali etažni lastniki. Do postavljenega roka so prejeli štiri ponudbe, ki so jih na vnaprej določen datum komisijsko odprli. Eden izmed povabljenih izvajalcev ni oddal svoje ponudbe iz razloga, ker je imel v tistem obdobju že povsem zasedene kapacitete in prenove ni bil sposoben izvesti v terminu, ki so ga postavili etažni lastniki. Iz preglednice 11 je razvidna rekapitulacija prejetih ponudbenih predračunov.

Preglednica 11: Rekapitulacija ponudbenih predračunov za Rašiško 1

REKAPITULACIJA		Ponudnik A [€]	Ponudnik B [€]	Ponudnik C [€]	Ponudnik D [€]
A.	Fasada objekta	206.857,13	176.784,90	205.365,73	183.754,57
B.	Balkoni in ograje	8.889,51	7.462,46	19.504,29	9.702,09
C.	Betonski konzolni napušč	14.250,75	15.827,60	11.977,20	11.599,70
D.	Pasaža objekta	16.411,50	15.192,60	19.845,70	13.598,95
E.	Tlak pritličja in nabiralniki	9.196,90	5.749,80	5.822,20	6.159,00
F.	Alu vrata in stena	12.042,60	8.810,71	7.838,96	12.088,83
G.1	Dilatacija objekta - opcija 1	12.027,47	16.377,82	13.591,00	12.459,63
G.2	Dilatacija objekta - opcija 2	3.832,10	4.971,20	4.225,00	3.744,50
H.1	Streha stopnišča - hidroizolacija	4.040,68	3.991,92	5.044,80	3.658,40
H.2	Streha stopnišča - trimo	3.389,35	3.825,40	2.869,50	2.909,60
I.	Odvodnjavanje strehe stopnišča	327,00	385,40	267,00	265,00
J.	Streha strojnice dvigala	1.434,60	1.383,49	1.374,06	1.254,20
K.	Okolica objekta	7.517,72	7.982,30	8.299,12	6.458,40
	Nepredvidena dela v vrednosti 5%	15.010,87	13.437,28	/	13.382,64
	Skupaj brez DDV	315.228,17	282.182,88	306.024,56	281.035,51
	Popust v %	2 %	/	5 %	/
	Popust v znesku	6.304,56	0,00	15.301,22	0,00
	Skupaj brez DDV	308.923,61	282.182,88	290.723,33	281.035,51
	DDV 8,5%	26.258,51	23.985,54	24.711,48	23.888,02
	Vse skupaj z DDV	335.182,12	306.168,43	315.434,81	304.923,53

Komisija je prejete ponudbe ocenila po merilih, ki so bila vnaprej dogovorjena z nadzornim odborom in poznana vsem ponudnikom. Ta merila so bila boniteta ponudnika (45 %), termin izvedbe (35 %) in ponudbena cena (20 %). Skupna vrednost točk je vsota prejetih točk za boniteto, termin izvedbe in ceno. Način točkovanja ponudb in vrednost točk je razvidna iz preglednice 12.

Preglednica 12: Točkovanje ponudb glede na sprejeta merila

Št.	Ponudnik	Cena brez DDV [€]	Izjava št.1	Izjava št.2	Reference	Skupaj 100 %			Vrednost točk
						Boniteta	Termin izvedbe	Cena	
1.	Ponudnik A	335.182,12	Da	Da	Da	A2	120 dni	18,1945	
	Točke					40	30	18,19	88,19
2.	Ponudnik B	306.168,43	Da	Da	Da	B1	90 dni	19,9187	
	Točke					35	35	19,92	89,92
3.	Ponudnik C	315.434,81	Da	Da	Da/Ne	A1	90 dni	18,4129	
	Točke					45	35	18,41	98,41
4.	Ponudnik D	304.923,53	Da	Da	Da	B1	90 dni	20	
	Točke					35	35	20	90,00

V 1. krogu nihče izmed ponudnikov ni bil izbran, saj so vse prispele ponudbe presegle finančne zmožnosti lastnikov. Od treh najugodnejših ponudnikov so zahtevali, da si stavbo natančno ogledajo in posredujejo izboljšane ponudbe po sistemu »ključ v roke«, ki so jih nato tudi predstavili pred komisijo, sestavljeno iz članov nadzornega odbora in upravnika. Izboljšava ponudb se šteje kot pogajanja v smislu, da ponudnik ponudi nižjo ceno ali daljši garancijski rok ali krajši termin izvedbe.

Zaradi nerealne ponudbe financiranja manjkajočih sredstev, saj je bil ponudnik prenavo pripravljen financirati samo z obrestnim posojilom so izločili ponudbo ponudnika D. Izbirali so med ponudnikom B, ki je oddal ponudbo v vrednosti 277.933,60 €, in ponudnikom C z vrednostjo ponudbe 296.205,00 € z vključenim DDV. Po opravljenem točkovanju, v katerem so kot merilo ocenjevanja upoštevali ceno (30 %), boniteto podjetja (30 %) in rok odplačila (40 %) je bil kot najugodnejši izbran ponudnik B, ki ga je tudi potrdil nadzorni odbor. Oba sta ponudila brezobrestno kreditiranje za manjkajoča sredstva za dobo dveh let z odplačilom mesečnih obrokov iz sredstev rezervnega sklada.

Pred pričetkom prenov je upravnik sklical zbor etažnih lastnikov z namenom, da etažnim lastnikom predstavi celoten postopek izbora izvajalca obnove fasade. Zbor lastnikov je bil zaradi prenizke udeležbe nesklepčen, zato so zgolj obravnavali predloge sklepov, o katerih zaradi nesklepčnosti niso glasovali. Upravnik je realiziral tiste predloge sklepov, za katere ne potrebuje soglasja etažnih lastnikov in jih lahko izvede v okviru svojih pooblastil.

5.4 Oddaja vloge na Eko sklad

Po izboru izvajalca del je upravnik SPL kot pooblaščenec etažnih lastnikov Rašiške 1 vložil vlogo na Eko sklad za pridobitev nepovratne finančne spodbude na osnovi javnega poziva 19SUB-OB13. Oddali so vlogo za nepovratna sredstva za investicijo v ukrep A - toplotna izolacija fasade v skupni površini fasade 3.547,21 m². Od navedene skupne površine predstavlja sama fasada 3.356,78 m² z debelino izolacijskega materiala 14 - 16 cm (material je kamena volna) in podzidek oziroma cokel fasade 190,43 m² z debelino izolacije 16 cm (uporabljena izolacija je stirodur). Upravnik je k vlogi priložil naslednje zahtevane priloge:

- fotokopijo dokumenta iz katerega je razvidno, da je upravnik vpisan v register upravnikov za obravnavano večstanovanjsko stavbo in pooblastilo nadzornega odbora etažnih lastnikov za oddajo vloge na Eko sklad,
- zapisnik zbora lastnikov in podpisno listo iz katere je razvidno potrebno soglasje za sprejem odločitve za izvedbo posameznega ukrepa,
- seznam lastnikov vseh stanovanj z razvidnimi solastniškimi deleži,
- fotografije vseh strani stavbe pred prenovo z vidno hišno številko stavbe.

Višina finančne spodbude je določena glede na s pozivom omejeno višino spodbude na enoto, kar pomeni, da ne sme presegati 25 % priznanih stroškov naložbe. V konkretnem primeru so upravičenci nepovratne finančne spodbude vsi etažni lastniki Rašiške 1, razen stanovanja, ki je v lasti pravne osebe. Upravnik je kot pooblaščenec imetnikov pravice, prejemnik finančne spodbude, ki je v roku 15 dni od prejema odločbe dolžan z Eko skladom podpisati pogodbo o dodelitvi pravice do nepovratne finančne spodbude, ki je tudi osnova za izplačilo sredstev. Rok za zaključek naložbe je 12 mesecev od dneva sklenitve pogodbe, sicer pravica do nepovratnih sredstev preneha. Upravnik po končani prenovi poleg izjave o zaključku del predloži še tehnični list za vgrajeni material, originalni račun izvajalca in fotografije vgrajenega materiala.

5.5 Izvedba del

Z izbranim izvajalcem je upravnik v imenu etažnih lastnikov sklenil pogodbo o izvajanju del s pogodbenim določilom »ključ v roke«. Vrednost pogodbenih del z vključenim DDV je znašala 277.933,60 €. Gradbeni nadzor nad izvedbo del je po pooblastilu etažnih lastnikov izvajal predstavnik tehnične službe upravnika. Dodatne storitve, kot so priprava investicijske dokumentacije in nadzor nad izvedbo del, niso zajete v poslih upravljanja v pogodbi o opravljanju upravnih storitev za večstanovanjsko stavbo na Rašiški 1, zato se zaračunajo

dodatno. Tudi sicer tovrstne storitve v večini primerov niso predmet pogodb o opravljanju upravniških storitev v stavbah, ki so v upravljanju podjetja SPL.

S prenovitvenimi deli so pričeli v začetku meseca julija 2013 in jih zaključili konec oktobra 2013. Predstavniki tehnične službe upravnika je usklajeval potek del z nadzornim odborom in izvajalcem, medtem ko je operativni upravnik, zadolžen za stavbo, imel vlogo koordinirajočega, ki je usklajeval različne interese etažnih lastnikov z ostalimi udeleženci prenove. Na tedenskih koordinacijskih sestankih so reševali tekočo problematiko v zvezi s prenovo in usklajevali ostale potrebne aktivnosti.



Slika 4: Izgled večstanovanjske stavbe Rašiška 1 pred prenovno

Masivne betonske stene debeline 20 cm so bile pred prenovno obložene z oblogo iz porobetona debeline 10 cm, preko katere je bil izveden zaglajen apnen cementni omet, dodatno zaščiten s fasadno barvo ali zaribanim dekorativnim ometom granulacije 2 mm. Obstoječe fasadne površine so bile v slabem stanju, saj je na posameznih mestih prihajalo do površinskega luščenja fasadne barve in pokanja zaključnega sloja. Poškodovane so bile tudi neizolirane betonske površine balkonskih konzol, kjer so bile vidne razpoke in mestoma tudi armatura. Obstoječo fasadno barvo je bilo potrebno v celoti odstraniti z vodnim visokotlačnim pranjem. Odstranitev dekorativnih ometov je bila potrebna na mestih, kjer je bilo vizuelno ali s potrkanjem ugotovljeno, da ni ustreznega oprijema s podlago.

Na severnih fasadnih površinah je bila vidna okužba z zidnimi algami in plesnijo, zato je bilo pred nadaljnjimi posegi potrebno izvesti dezinfikacijo fasadnih površin, predvsem okuženih predelov fasade. Izvajalec je za dezinfikacijo izvedel dvakratni premaz fasadnih površin z razredčenim algicidom (algicid:voda = 1:5). Za odstranjevanje slabo oprijetih delcev in umazanije ter za čiščenje fasadnih ploskev so uporabili visokotlačne čistilce z vročo vodo pod tlakov 80 do 100 barov. Po čiščenju je potrebno fasado sušiti najmanj dva dni.

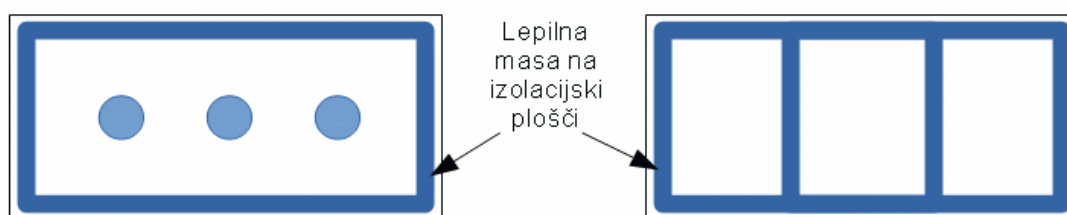
Po izvedenem pranju in dezinfekciji je potrebno pred lepljenjem izolacije osušeno podlago impregnirati z osnovnim premazom »akril emulzija«. Pred uporabo se izdelek dobro premeša in z razredči z vodo v razmerju 1:1. Na slikah 5 in 6 so vidna kritična mesta na fasadnih površinah pred prenovu.



Slika 5: Poškodovana fasadna barva

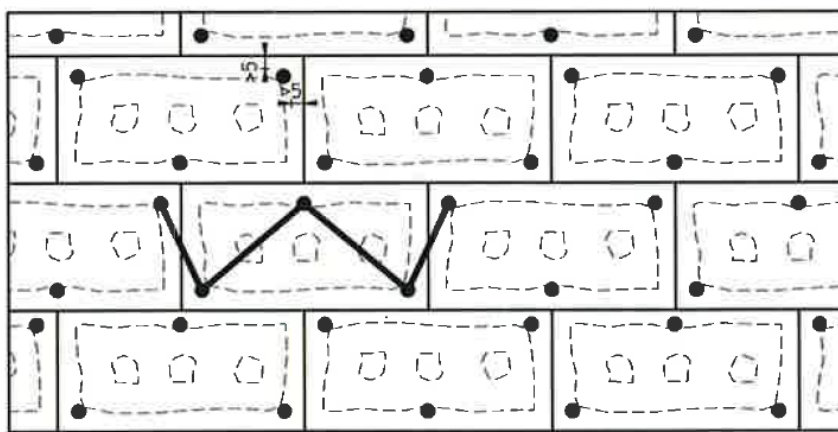
Slika 6: Okužba z zidnimi algami in plesnijo

Stavbo so na severni strani dodatno toplotno izolirali s toplotnoizolacijskimi ploščami iz kamene volne debeline 16 cm, na ostalih straneh fasade pa s ploščami debeline 14 cm. Lepljenje izolacijskih plošč iz mineralne volne so izvedli z lepilno maso, ki se nanaša enostransko, na hrbtno stran plošč s pomočjo pleskarske lopatice ali zidarske žlice. Lepilo je potrebno nanašati v neprekinjenih pasovih ob robu plošč in v dveh pasovih v sredini ali pa v neprekinjenih pasovih ob robu in točkasto na nekaj mestih, kot je razvidno iz slike 7. V primeru, da se lepilno maso nanaša nepravilno, kar pomeni samo točkovno, lahko pride do zvijanja plošč na robovih in posledično pokanja fasade na stikih.



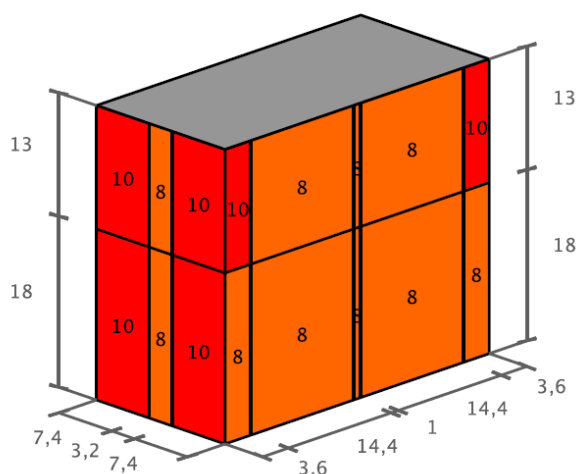
Slika 7: Pravilen način nanašanja lepilne mase na izolacijske plošče

Plošče v sosednjih vrstah se zamikajo po pravilu opečnih zvez z zamikom vertikalnih stikov vsaj za 15 cm. Podobno velja tudi za vogale, saj morajo plošče ene zidne zveze vsaj za nekaj cm segati čez zunanjo površino obloge sosednje. Na vogalih so presežni del plošč odreže po nekaj dneh, ko se lepilo posuši. Izveden je bil »W« sistem sidranja (slika 8), kar je potrebno upoštevati že pri nanašanju lepila. Da v fazi pritrdjevanja dodatnih sider ne pride do deformacij izolacijskih plošč, mora biti na mesta sidranja nanašeno lepilo.

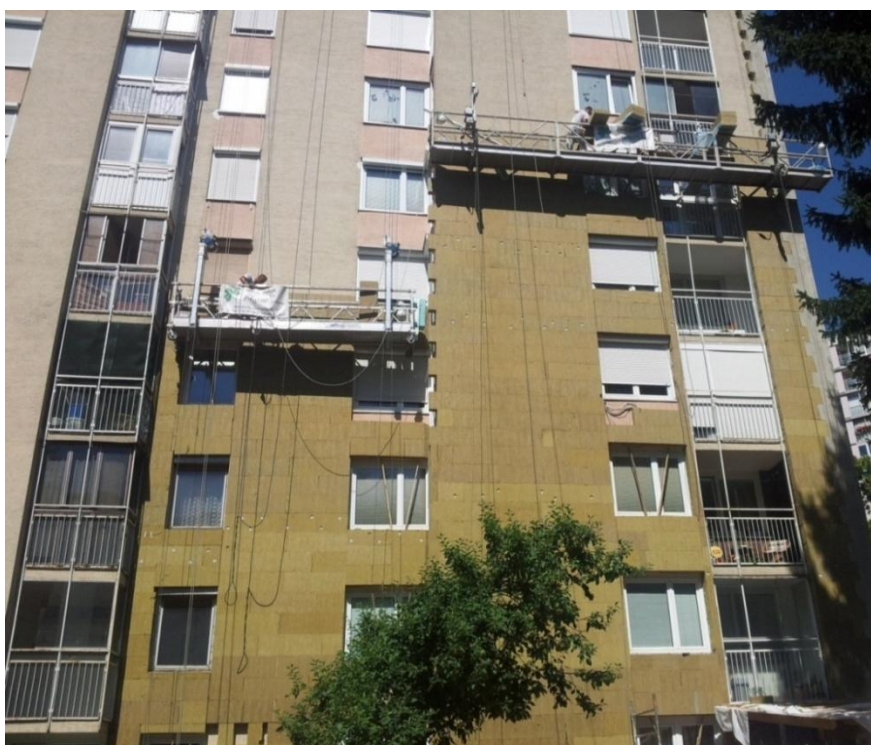


Slika 8: Sistem sidranja izolacijskih plošč po JUB tehnološki smernici (Bulatovič, 2014)

Sidranje izolacijskih plošč je potrebno izvesti preko dodatnega sloja porobetona v nosilno podlago, kar pomeni v armirano betonsko steno. Že v fazi lepjenja se plošče iz mineralne volne pritrdi s tremi sidri v zidno podlago. Uporabljena so bila pritrdilna sidra PPV proizvajalca Leskovec, in sicer vsaj 8 sider/m² površine fasade. Izračun sidranja je bil izveden s posebnim programom za analizo vetrne obtežbe v skladu z EN 1991 Eurocode 1. Za izračun smo uporabili računalniški program »JUB JUBIZOL Engineering«. Slika 9 nam prikazuje potrebno število sider po posameznih ploskvah objekta na m² površine.

Slika 9: Potrebno število sider na enoto površine 1 m²

Maltna zmes se na izolacijsko oblogo iz mineralne volne nanaša ročno ali strojno v dveh slojih. Debelina nanosa je običajno med 4 do 6 mm. Takoj po nanosu lepilne malte se vanjo vtisne plastificirana steklena mrežica površinske teže 160 g/m². Sušenje v normalnih vremenskih pogojih traja 1 dan za vsak mm debeline ometa. Nato se nanese še zgornji sloj osnovnega ometa v debelini med 1,5 do 2 mm in se fasadno površino v največji meri izravna in zgladi. Z zaključno obdelavo fasade se lahko prične po 1 do 2 dneh. Površino osnovnega ometa je potrebno premazati z osnovnim premazom v odtenku zaključnega silikonskega dekorativnega ometa.



Slika 10: Polaganje toplotne izolacije

Zamenjava stavbnega pohištva ni bila predvidena v okviru obnove fasade. Lastniki so prvotna lesena okna z navadno dvojno zasteklitvijo v večini že zamenjali z novejšimi okni iz PVC profilov, ki so zastekljena s toplotno izolacijskim steklom. V sklopu prenove stavbe so stare okenske police zamenjali s širšimi iz aluminijaste ekstrudirane pločevine debeline 2,7 mm s stranskimi tipskimi zavihki za preprečitev zamakanja ob špaletah.

Balkoni predstavljajo šibka mesta v smislu nastanka toplotnih mostov. Pri energetskih prenovah se pogosto na konzolah balkonov ne izvede toplotna izolacija, kar ni skladno s tehnološkimi smernicami, saj posledično lahko pričakujemo nastanek kondenzacije v notranjosti objekta in nastanek plesni. V takih primerih se pogosto pojavijo linijske izgube toplotne energije in višji stroški za ogrevanje stavbe. Problematični so tudi stiki med novo fasado in obstoječimi zastekljenimi balkoni, lesenimi ograjami, starimi okni, itd.

Balkoni in lože so pri večstanovanjskih stavbah v dvojni funkciji, saj predstavljajo določene uporabne površine pri posameznih stanovanjih, istočasno pa so tudi del fasade večstanovanjske stavbe in stropovi ali strehe spodnjim balkonom ali ložam. Iz četrtega odstavka 5. člena Stanovanjskega zakona (SZ-1) namreč izhaja, da kadar služi določen gradbeni element tako posameznemu delu kot skupnim delom se šteje za skupni del, če se z njim zagotavlja funkcija večstanovanjske stavbe kot celote. Tak primer sta toplotna izolacija pohodne terase in zunanja stran balkona, ki predstavlja hkrati fasado stavbe. Glede na prepletenost individualne rabe balkonov in lož z dejstvom, da ti isti balkoni in lože predstavljajo tudi skupne dele večstanovanjske stavbe (balkoni kot del fasade in terase kot nosilni stropovi) bi bilo potrebno razmejiti stroške pri vzdrževanju oziroma sanaciji le-teh v pogodbi o medsebojnem razmerju, kot to določa prej omenjeni člen SZ-1.

Glede sanacije balkonov in balkonskih lož so lastniki Rašiške 1 sprejeli odločitev, da notranjost balkonov ureja vsak lastnik sam po dogovoru z izvajalcem del. Tu so zajeta morebitna demontaža in ponovna montaža raznih balkonskih zasteklitev, klimatskih naprav, rolet, korit za rože, itd. Po dogovoru s posameznimi lastniki je izvajalec na odprtih balkonih notranje stene izoliral s ploščami iz ekstrudiranega polistirena, debeline 3 ali 5 cm in izolirane površine saniral z lepilno malto, armirano s stekleno mrežico in zaključnim slojem fasade. Zunanje stene balkonov so izvedene enako kot fasada. Sanacijo balkonskih čel in pleskanje balkonskih ograj so izvedli v sklopu prenove fasade po predračunu izbranega izvajalca. Pri sanaciji balkonskih čel so na mestih vidno poškodovanega betona izvedli lokalno popravilo betonov pred doizoliranjem s kontaktnim fasadnim sistemom.



Slika 11: Izgled stavbe po prenovi fasade

Na stavbi Rašiška 1 podzidek stavbe pred prenavo ni bil izoliran ampak samo obdelan z armirnim in zaključnim slojem. Stik terena oziroma travnate površine ni bil razmejen, kar je posledično povečalo vpliv vlage zemljine na zaključne sloje. Zaradi bivalnih enot v pritličju so izvedli toplotno izolacijo 50 cm pod koto terena. V ta namen je bil izveden izkop zemljine približno 60 cm v globino in 70 cm v širino ter očiščen AB zid z vodo pod visokim pritiskom. Podzidek so na severnem delu fasade izolirali z izolacijo iz ekstrudiranega polistirena v debelini 16 cm, ki ima toplotno prevodnost $\lambda = 0,045 \text{ W/mK}$. Na ostalih straneh fasade so podzidek izolirali z enako vrsto izolacije, vendar v manjši debelini 14 cm. Višina izoliranega podzidka je v večini znašala 1,20 m, na posameznih mestih pa 0,60 m, odvisno od ogroženosti terena z vlago. Za mehansko ojačitev roba na podzidku so uporabili perforirano aluminijasto pločevino z odkapnim in špaletnim profilom.

5.5.1 Komentar izvedbe del

Prenova je potekala brez večjih težav predvsem zaradi usklajenega sodelovanja med nadzornim odborom in upravnikom. Razvidno je, da upravnik razpolaga s strokovnjaki, ki imajo že veliko izkušenj s tovrstnimi prenavami, saj so pri vseh zapletih ukrepali pravočasno in učinkovito. Prav tako je pomembno, da ni prišlo do prekoračitve pogodbenega roka, kar je

zaslužen predvsem izvajalec del, ki se je prenove lotil sistematično z izkušeno ekipo delavcev. Dela so izvedli kvalitetno, kar izvajalec jamči z garancijo za odpravo napak za obdobje 10 let iz česar so izvzete mehanske poškodbe na fasadi.

V fazi izvedbe so se pojavila nekatera manjša odstopanja, ki niso vplivala na pogodbeni rok dokončanja del ali na kvaliteto izvedenih del. Izvajalec na zahtevo posameznih etažnih lastnikov ni povsem do konca izoliral stene ob nekaterih oknih, da so lahko nazaj namestili žaluzije ali ograjo za francoska okna. Toplotne izgube na takih mestih so minimalne, vendar se lahko pojavijo toplotni mostovi. Nekateri lastniki imajo na fasadi sidrišča za ograje in nadstreške, ki jih je izvajalec izoliral z izolacijo iz ekstrudiranega polistirena. Stike so zakitali s trajno elastičnim poliuretanskim kitom, da je manjša možnost vdora vode v fasado. Vsako naknadno sidranje na fasado lahko povzroči zamakanje za fasado.

Nadzorni odbor je izvajalcu naročil dodatna dela, za katera je izvajalec predhodno pripravil ponudbo. Upravnik je v ponudbi preveril, če so cene na enoto ustrezne, in predlagal nadzornemu odboru, da potrdi ponudbo. Dodatno naročena dela se obračunajo dodatno in niso predmet sklenjene pogodbe s pogodbenim določilom »ključ v roke«. Zaradi dodatno naročenih del je bila presežena tudi pogodbeni vrednost za 6.654,95 €, kar so lastniki sprejeli z razumevanjem.

5.5.2 Predlog nadaljnjih ukrepov za celovito energetsko prenavo stavbe

Zaradi celovite energetske prenove večstanovanjske stavbe na Rašiški 1 se je etažnim lastnikom predlagalo, da v prihodnjih letih prenovijo in po možnosti toplotno izolirajo tiste elemente stavbe, ki jim je potekla doba trajanja in jih do sedaj še niso prenovili. Predlagalo se jim je obnovo pohodnega dela strehe z vgradnjo dodatne toplotne izolacije v debelini vsaj 10 cm ali več. Obstoječa toplotna izolacija na pohodnem delu strehe je debeline 6 cm. Prav tako morajo razmisliti o prenovi kleti z izolacijo stropa proti neogrevanemu prostoru z ustreznim ognjevarnim toplotno izolacijskim materialom ustrezne debeline.

Upravniku stavbe je bilo predlagano, da do naslednjega zбора etažnih lastnikov pripravi tehnično rešitev in pridobi oceno stroška za omenjena dela, kar naj smiselno vključi v načrt vzdrževanja za naslednje pet letno obdobje, da bodo lastniki lahko sprejeli ustrezen sklep za nadaljevanje celovite energetske prenove stavbe. V času do sprejetja načrta vzdrževanja in pričetka del bodo v rezervnem skladu zbrali večino potrebnih sredstev za poplačilo prenovitvenih del. Po energetski prenovi strehe in stropa v kleti naj upravnik s svojimi strokovnjaki preuči možnost, če je smiselno odpraviti obračunske korekcijske faktorje, saj ti najverjetneje ne bodo več potrebni.

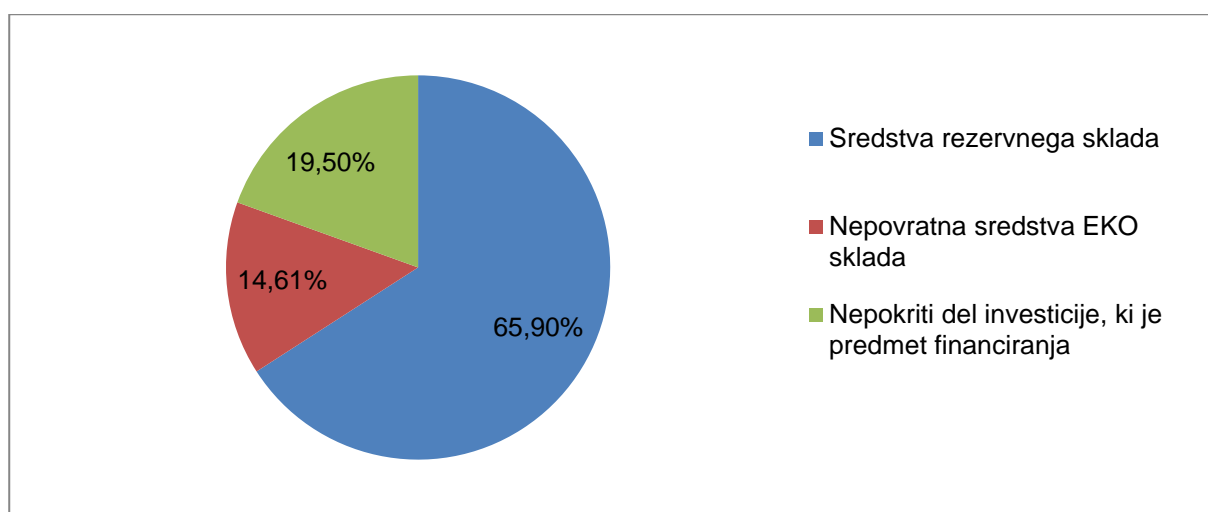
5.6 Finančni obseg del in analiza prihrankov pri stroških ogrevanja

Celoten strošek obnove fasade na Rašiški 1 je znašal 284.588,55 €. V končni ceni so zajeta dela po popisu del, spremenjena in dodatno naročena dela izvajalcu.

Finančna konstrukcija za izvedbo prenove stavbe na Rašiški 1 je naslednja:

- vrednost investicije je 284.588,55 €,
- stanje rezervnega sklada stavbe je 187.531,55 €,
- subvencija Eko sklada je 41.568,00 €,
- nepokriti del investicije, ki je predmet financiranja znaša 55.488,45 €.

Stanje sredstev v rezervnem skladu za večstanovanjsko stavbo Rašiška 1 je pred pričetkom del znašalo 167.297,00 €. V času prenove so etažni lastniki vplačali dodatnih 20.234,55 €, kar pomeni, da so do zaključka prenove zbrali skupaj 187.531,55 € oziroma 65,90 % vseh potrebnih sredstev za izvedbo del. S strani Eko sklada so pridobili nepovratna sredstva v višini 41.568,00 € oziroma 14,61 % od celotne investicije. Kritje nepokritega dela v višini 55.488,45 € ali 19,50 % celotne investicije je omogočil izvajalec s financiranjem v obliki brezobrestnega kredita z odplačilom mesečnih obrokov iz sredstev rezervnega sklada. Upravnik se je z izvajalcem obnove fasade dogovoril za dve letno obročno odplačevanje, povprečna višina obroka na stanovanje v obliki mesečnega vplačila v rezervni sklad je znašala skoraj 46 €. V celoti so investicijo odplačali v januarju 2016 in po odplačilu zadnjega obroka tudi ustrezno znižali prispevek v rezervni sklad na 0,35 €/m².

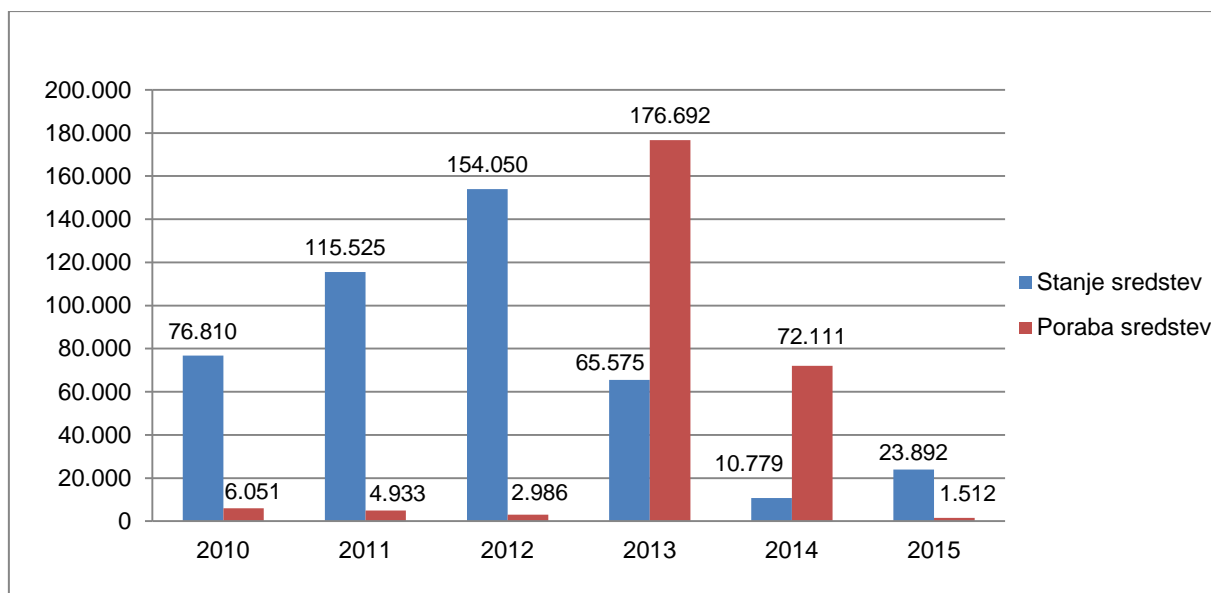


Grafikon 8: Način financiranja prenove večstanovanjske stavbe na Rašiški 1

Etažni lastniki večstanovanjske stavbe na Rašiški 1 so v rezervni skladu vplačevali skozi daljše obdobje in sicer v času kurilne sezone v višini 0,75 €/m² in v obdobju od meseca aprila

do oktobra v višini 1 €/m² bruto površine stanovanja. Mesečno so v rezervnem skladu zbrali 3.035,18 € v času kurilne sezone in 4.046,91 € izven nje. Če od bruto površine stavbe, ki znaša 4.108,31 m² odštejemo hišniško stanovanje v velikosti 61,40 m², ki je v lasti vseh lastnikov in najemnik tega stanovanja ni zavezan k vplačevanju v rezervni sklad, ter dobljeno vrednost pomnožimo z višino prispevka, ki znaša 0,75 €/m² oziroma 1 €/m², dobimo prej navedena zneska mesečnih vplačil v rezervni sklad. Letna vrednost vplačila v rezervni sklad tako znaša 42.492,54 €, kar pomeni, da so vplačevali v rezervni sklad z namenom prenove fasade približno 4 leta. Za poravnavo stroškov vzdrževanja in nujna vzdrževalna dela so v tem obdobju iz rezervnega sklada porabili v povprečju manj kot 5 tisoč € na leto.

V obravnavani večstanovanjski stavbi Rašiška 1 so imeli konec leta 2010 na računu rezervnega sklada stanje zbranih sredstev v višini 76.810,37 €, vključno s prištetimi obrestmi. V tem letu so za poravnavo stroškov vzdrževanja in nujna vzdrževalna dela porabili iz rezervnega sklada 6.051,00 € zbranih sredstev. Za ostala leta je gibanje sredstev v rezervnem skladu prikazano v grafikonu 9. Največja poraba sredstev je bila konec leta 2013, ko so izvajalcu del poravnali prve tri situacije v skupni vrednosti 176.692,00 € za izvedena dela pri prenovi fasade.



Grafikon 9: Prikaz sredstev v rezervnem skladu za stavbo Rašiška 1

Iz preglednice 13 je razvidno, da mesečno vplačilo v rezervni sklad za najmanjše stanovanje v bruto velikosti 28,76 m² znaša 21,57 € v času kurilne sezone in 28,76 € izven kurilne sezone. Glede na razmerja v velikosti med stanovanji so tudi mesečna vplačila v rezervni sklad pri največjem stanovanju več kot trikrat višja glede na najmanjše stanovanje. Podobno je razmerje tudi pri višini prejete nepovratne finančne spodbude s strani Eko sklada.

Preglednica 13: Vplačila v rezervni sklad in višina nepovratne spodbude s strani Eko sklada

Tip stanovanja	Bruto velikost stanovanja [m ²]	Povečano vplačilo v RS v času kurilne sezone [€/mesec] 0,75 € * [m ²] bruto velikost stanovanja	Povečano vplačilo v RS izven kurilne sezone [€/mesec] 1 € * [m ²] bruto velikost stanovanja	Višina nepovratne finančne spodbude s strani Eko sklada [€]
1 sobno	28,76	21,57	28,76	281,47
	37,99	28,49	37,99	371,81
2 sobno	48,09	36,07	48,09	470,66
	50,82	38,12	50,82	497,38
	61,40	46,05	61,40	600,92
3 sobno	62,84	47,13	62,84	615,02
	72,17	54,13	72,17	706,33
4 sobno	93,13	69,85	93,13	911,46

Izplačana višina nepovratne finančne spodbude s strani Eko sklada je znašala 41.568,00 € ali 14,61 % celotne investicije. Priznani stroški v znesku 236.556,23 € so obsegali ukrepe toplotne izolacije fasade in podzidka ter izolacijo stropa in stene prehoda v stavbi, vse skupaj v obsegu 3.484,53 m², kar je tudi površina fasadnega ovoja. Med priznane stroške naložbe po predračunu izvajalca se niso upoštevale postavke, ki se nanašajo na prenovo pasaže objekta, zamenjavo tlaka pritličja, nabiralnikov, Alu vrat in stene, sanacijo in odvodnjavanje strehe stopnišča, dela na strehi strojnice dvigala in ureditev okolice objekta.

Če od celotne investicije v vrednosti 259.897,72 € brez DDV odštejemo subvencijo Eko sklada v višini 41.568,00 € in dobljeno vrednost delimo z ogrevano površino večstanovanjske stavbe, ki znaša 3.856,97 m², dobimo končni znesek vložka posameznega etažnega lastnika, ki znaša 56,61 €/m² stanovanjske površine. Tako znaša končni znesek za prenovo od 1.540,92 € za najmanjše stanovanje do 4.845,25 € za največje stanovanje v izmeri 85,59 m².

Ker so etažni lastniki Rašiške 1 sprejeli odločitev za energetsko prenovo stavbe predvsem v pričakovanju nižjih stroškov za ogrevanje, je potrebno primerjati stanje pred in po prenovi fasade in izračunati prihranke stroškov ter ugotoviti, kdaj se bo lastnikom naložba povrnila.

Če primerjamo prihranke po različnih tipih stanovanj, ugotovimo občutne prihranke. Strošek ogrevanja za posamezno stanovanje se je po energetski prenovi stavbe razpolovil glede na primerjalno obdobje pred prenovno stavbo. Stroški ogrevanja, prihranki in končni znesek za prenovo po posameznem tipu stanovanja so razvidni iz preglednice 14.

Preglednica 14: Prihranek stroškov za ogrevanje in znesek za prenavo na posamezno stanovanje

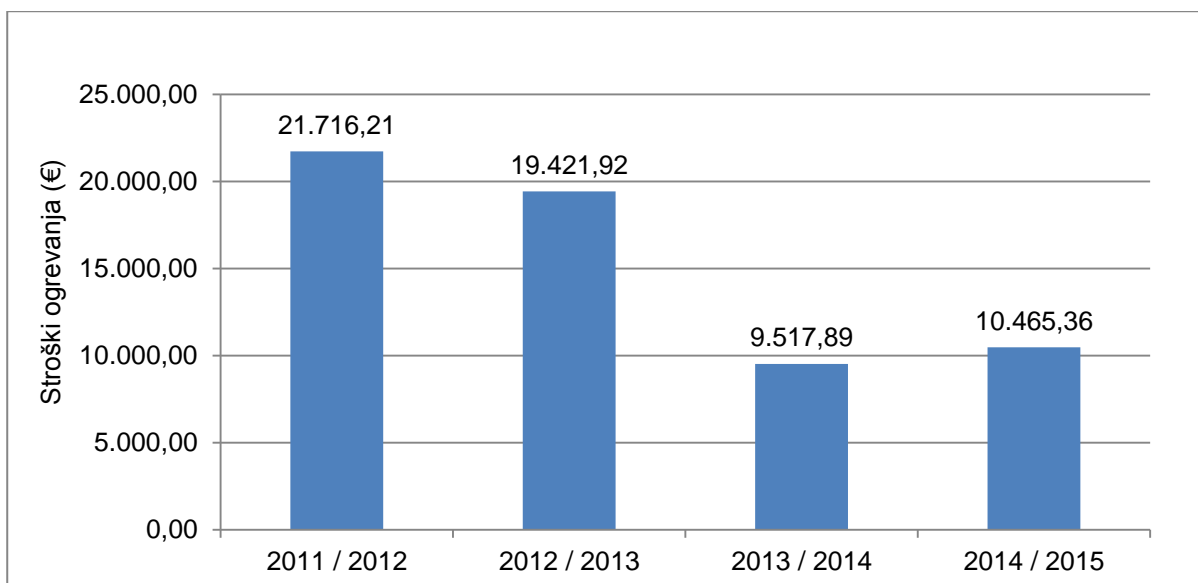
Tip stanovanja	Ogrevana površina stanovanja [m ²]	Stroški ogrevanja pred prenavo [€/leto]	Stroški ogrevanja po prenavi [€/leto]	Prihranek zaradi prenave [€/leto]	Končni znesek za prenavo [€]
1 sobno	27,22	137,19	67,17	70,02	1.540,92
	36,45	183,71	89,95	93,76	2.063,43
2 sobno	46,55	234,61	114,87	119,74	2.635,20
	49,28	248,37	121,61	126,76	2.789,74
	55,81	281,28	137,72	143,56	3.159,40
3 sobno	58,90	296,86	145,35	151,51	3.334,33
	67,63	340,86	166,89	173,96	3.828,53
4 sobno	85,59	431,37	211,21	220,16	4.845,25

Ob primerjavi stroškov ogrevanja v kurilni sezoni 2013 / 2014 s predhodno sezono 2012 / 2013, ko stavba še ni bila toplotno izolirana, ugotovimo upad stroškov za več kot polovico. V kurilni sezoni 2012 / 2013 so stroški ogrevanja stavbe znašali 19.421,92 €, naslednjo kurilno sezono pa zgolj 9.517,89 €, kar pomeni znižanje stroškov za skoraj deset tisoč € oziroma prihranek v višini 51 %. Povprečne mesečne stroške za ogrevanje po kurilnih sezonah pred prenavo stavbe in po obnovi stavbe prikazuje preglednica 15.

Preglednica 15: Stroški za ogrevanje pred in po prenavi stavbe na Rašiški 1

Stroški ogrevanja po mesecih	Pred prenavo fasade		Po prenavi fasade	
	2011 / 2012 [€]	2012 / 2013 [€]	2013 / 2014 [€]	2014 / 2015 [€]
Oktober	1.295,81	0,00	572,51	324,61
November	3.369,29	2.500,86	1.050,91	1.252,09
December	3.417,42	3.245,62	2.142,26	1.545,34
Januar	3.912,40	4.792,89	1.962,59	2.678,71
Februar	5.365,60	3.840,60	1.692,58	2.051,26
Marec	2.437,69	2.995,04	1.129,81	1.614,83
April	1.660,33	2.046,91	760,94	790,24
Maj	257,67	0,00	206,29	208,28
Skupaj	21.716,21	19.421,92	9.517,89	10.465,36

Zaradi vpliva različnih zim in različne potrebe po ogrevanju smo primerjali še stroške ogrevanja v obdobju štirih let, in v sicer dveh kurilnih sezonah pred prenavo fasade z enakim obdobjem po prenavi. Povprečen strošek ogrevanja v primerjalnem obdobju se je iz 20.569,07 € znižal na 9.991,63 €, kar predstavlja prihranek v višini približno 51 %. Dobimo zelo podoben rezultat oziroma prihranek kot pri primerjavi dveh kurilnih sezon. Stroški za ogrevanje stavbe na Rašiški 1 po kurilnih sezonah so prikazani v grafikonu 10.



Grafikon 10: Stroški ogrevanja po kurilnih sezonah za stavbo Rašiška 1

Če upoštevamo samo postavke za toplotno izolacijo fasade, je vrednost investicije znašala 168.504,60 €. Eko sklad je k tem znesku prispeval približno četrtno oziroma 41.568,00 €. Za posamezno stanovanje je to pomenilo strošek nekaj manj kot tri tisoč evrov, z upoštevanjem subvencije pa nekaj manj kot 2.300 €. Povprečen strošek ogrevanja v dveh kurilnih sezonah pred prenovu fasade je znašal 2.571,13 € na mesec in v dveh kurilnih sezonah po prenovi 1.248,95 € na mesec. Mesečni prihranek je tako v povprečju 1.322,18 € oziroma 51,4 %. Izračun pokaže, da se bo etažnim lastnikom ob upoštevanju subvencije Eko sklada, naložba povrnila v 96 mesecih oziroma v 12 letih, če upoštevamo, da kurilna sezona traja 8 mesecev in ne upoštevamo časovno različno razporejenih denarnih tokov. Brez nepovratnih sredstev Eko sklada je ta doba za nekaj let daljša in sicer bi se jim naložba v takem primeru povrnila v slabih 16 letih ob življenjski dobi fasade, ki je 30 let.

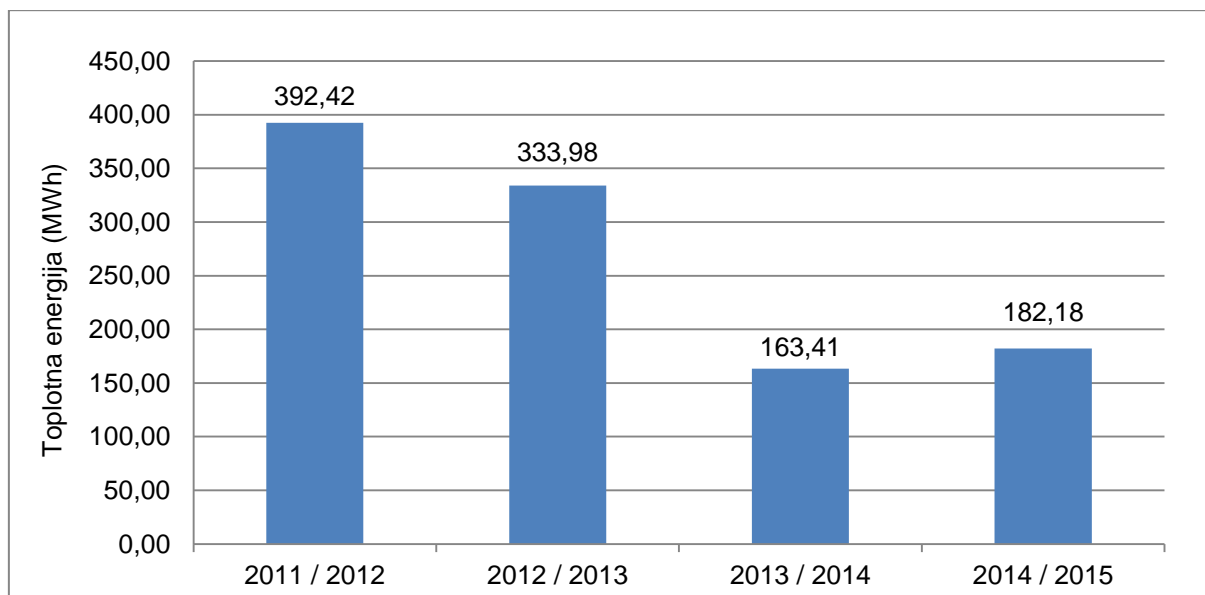
Ker gre pri energetski prenovi stavbe za izboljšavo, saj so se lastniki ob prenovi dotrajane fasade, ki bi jo morali prenoviti v vsakem primeru, odločili še za vgradnjo toplotne izolacije, je smiselno izračunati dobo vračanja tudi v tem primeru. Ob vrednosti dodatne izolacije v višini 75.827,07 € se jim bo ob upoštevanju subvencije Eko sklada, strošek povrnil v 3,2 leta.

V celotni kurilni sezoni 2012 / 2013 so za ogrevanje stavbe na Rašiški 1 porabili za 333,98 MWh toplotne energije, medtem ko so v naslednji kurilni sezoni 2013 / 2014, ko je bila večstanovanjska stavba že toplotno izolirana, porabili zgolj 163,41 MWh toplotne energije, kar pomeni za 170,57 MWh manjšo porabo, oziroma prihranek v višini dobrih 51 %. Pri analizi porabljene toplotne energije ugotovimo podobne rezultate, kot pri stroških, kar je razumljivo, saj se cene energentov v analiziranem obdobju niso bistveno spremenile.

Preglednica 16: Poraba toplotne energije pred in po prenovi fasade na Rašiški 1

Poraba toplotne energije po mesecih	Pred prenovu fasade		Po prenovi fasade	
	2011 / 2012 [MWh]	2012 / 2013 [MWh]	2013 / 2014 [MWh]	2014 / 2015 [MWh]
Oktober	24,80	0,00	9,69	5,56
November	63,95	42,25	17,99	21,58
December	64,71	55,34	36,57	26,65
Januar	71,15	82,01	33,50	46,44
Februar	93,65	66,69	28,90	36,06
Marec	41,65	52,15	19,72	28,43
April	28,15	35,54	13,41	13,82
Maj	4,36	0,00	3,63	3,64
Skupaj	392,42	333,98	163,41	182,18

Ob primerjavi porabljene toplotne energije za štiri kurilne sezone in sicer dveh pred prenovu stavbe, ko je bila povprečna poraba toplotne energije 363,2 MWh in dveh kurilnih sezon po prenovi s povprečno porabo 172,8 MWh, lahko ugotovimo prihranek v višini dobrih 52 %, brez upoštevanega temperaturnega primanjkljaja. Ob upoštevanju temperaturnega primanjkljaja bi bil izračunan prihranek nekoliko manjši. Iz grafikona 11, ki nam prikazuje porabo toplotne energije po kurilnih sezonah, je razviden upad porabljene energije za ogrevanje za približno polovico.



Grafikon 11: Poraba toplotne energije po kurilnih sezonah za stavbo Rašiška 1

Pogosto si uporabniki stanovanj v večstanovanjskih stavb napačno razlagajo, da so z namestitvijo kalorimetrov ali delilnikov na radiatorje že pričeli varčevati pri stroških ogrevanja. Kalorimetri ali delilniki na radiatorjih so zgolj naprave za merjenje oziroma indikacijo porabe toplotne energije v stanovanju.

Stroški ogrevanja so v veliki meri odvisni od navad in ravnanj uporabnikov stanovanj, velikosti ogrevane površine in stanja toplotnega ovoja stavbe. Manjša poraba energenta in s tem manjši stroški se dosežejo s pravilnim prezračevanjem prostorov in pravilno nastavitvijo temperature v bivalnih prostorih. V povezavi z obvezno vgradnjo merilnih naprav na radiatorje so se v zadnjih letih spremenile predvsem navade stanovalcev glede prezračevanja bivalnih prostorov. Obračun porabljene toplote po dejanski porabi posameznike motivira, da se obnašajo bolj racionalno, kar se pozna na manjši porabi toplote za celotno stavbo in posamezna stanovanja.

6 ZAKLJUČEK

Upravljanje stavb je odgovorno delo, ki zahteva veliko strokovnega znanja s tehničnega, ekonomskega in pravnega področja. Za operativnega upravnika je dobrodošlo, da obvlada komunikacijske veščine, da čim bolj uspešno usklajuje pogosto različne interese etažnih lastnikov v večstanovanjskih stavbah.

Večstanovanjske stavbe v MOL so bile v največjem obsegu zgrajene v šestdesetih, sedemdesetih in osemdesetih letih prejšnjega stoletja. Glede na to, da je povprečna življenjska doba elementov stavbe med 30 in 60 let, se večina stavb približuje ali pa so že v obdobju, ko se elementom stavb izteče življenjska doba. Poleg tega je večina večstanovanjskih stavb energetsko potratnih, kar lastnikom povzroča visoke obratovalne stroške predvsem pri ogrevanju stanovanj.

V letih po osamosvojitvi države se je zgodil prehod iz družbene lastnine v zasebno, kar na stanovanjskem področju najbolje prikazuje t.i. »Jazbinškov zakon«. Prenova večstanovanjskih stavb je takrat zastala, saj zbiranje sredstev za večja vzdrževalna dela ni bilo zakonsko urejeno.

Pomemben premik na področju vzdrževanja večstanovanjskih stavb se je zgodil z uvedbo rezervnega sklada, ki je obvezen za vse etažne lastnike in je namenjen vzdrževanju stavb. Zbrana sredstva v rezervnem skladu so skupna lastnina stavbe. Etažni lastniki za namen večjih prenov v večini sprejmejo sklep za povišanje minimalnega mesečnega prispevka v rezervni sklad. Povišanje prispevka lahko izglasujejo zgolj na podlagi sprejetega načrta vzdrževanja s potrebno večino po solastniškem deležu, saj gre za posel rednega upravljanja.

Upravnik v načrtu vzdrževanja, ki ga pripravi za obdobje enega do petih let, opiše elemente stavbe, ki so potrebni prenove, oceni strošek vzdrževalnih del in ovrednoti potrebna finančna sredstva za realizacijo. Odločitve o prenovah so na strani etažnih lastnikov večstanovanjskih stavb, ki morajo slediti cilju ohranjanja vrednosti stavbe. Lastniki v večstanovanjskih stavbah odločajo o vzdrževanju stavb na zboru etažnih lastnikov ali s podpisovanjem listine. Upravnik izvede vzdrževalna dela na podlagi sprejetega načrta vzdrževanja ali brez njega, če gre za intervencijsko delo.

Upravniki ugotavljajo, da so nepovratna sredstva Eko sklada pomembna spodbuda, da se etažni lastniki sploh odločijo za prenavo. Če nepovratna sredstva v veliki meri prispevajo k energetski prenovi večstanovanjskih stavb, jih po drugi strani zavira zakonodaja z zahtevo po 100 % soglasju za najem kredita v breme rezervnega sklada. Ker pridobitev takega soglasja

v večini stavb ni mogoča, se upravniki v praksi poslužujejo drugih načinov financiranja prenov večstanovanjskih stavb.

Po mnenju upravnikov je ustrezna soglasja težje pridobiti v stavbah z večjim številom posameznih delov, saj se lastniki pogosto ne vključujejo v proces odločanja. V manjših stavbah je pridobitev soglasij praviloma nekoliko lažja, saj se lastniki med sabo poznajo in imajo običajno bolj aktivno vlogo v sklopu upravljanja. Pomembna je dobro pripravljena investicijska dokumentacija in transparenten izbor izvajalca.

Energetska prenova večstanovanjske stavbe zahteva relativno visoka finančna sredstva, saj v večini primerov predstavlja investicijo večjega obsega. Zajema različne ukrepe, ki znižujejo porabo energije, potrebne za bivanje v stavbi. Med glavne ukrepe znižanja porabe energije v stavbah štejemo prenovo toplotnega ovoja stavbe, izoliranje podstrešja in stropov nad kletmi, hidravlično uravnoteženje sistema ogrevanja, zamenjavo energenta ogrevanja in starih potratnih naprav in sistemov (npr. prenova toplotne postaje ali kotlovnice).

Po energetski prenovi stavbe se stroški za ogrevanje znižajo, če cene energentov ostanejo nespremenjene. Ob pravilni vgradnji toplotne izolacije, kot jo predpisujejo standardi, je ugotovljeno kar občutno zmanjšanje porabljene toplotne energije za ogrevanje. Prihranki so odvisni predvsem od stanja stavbe pred prenovno in načina uporabe stanovanja s strani stanovalcev.

Prenova ovoja stavbe z vgradnjo izolacije poleg prihrankov pri porabi toplotne energije prinaša tudi izboljšanje estetskega vidika stavbe in ohranja vrednost stavbi. Nemalokrat se zgodi, ko lastniki prenovijo fasado na določeni večstanovanjski stavbi, se v naslednjem kratkem obdobju za podoben ukrep odločijo še v sosednjih stavbah, kar je očiten primer, da dobri zgledi vlečejo.

Večstanovanjsko stavbo na Rašiški 1, ki je bila zgrajena leta 1969, so v letu 2013 prvič energetsko prenovili. Ker se v času izgradnje ni usmerjalo pozornosti v energetsko bilanco stavbe, ta pred prenovno ni več izpolnjevala sodobnih standardov na tem področju. Izveden je bil eden izmed energetskih ukrepov na ovoju stavbe, in sicer prenova fasade z vgradnjo dodatne toplotne izolacije. Učinek energetske prenove pri prihranku toplotne energije se je pokazal že prvo leto po prenovi stavbe. Na primeru obravnavane stavbe je ugotovljeno, da so se stroški ogrevanja po energetski prenovi stavbe v povprečju znižali za polovico.

V diplomski nalogi sem ugotovil, da prenova večstanovanjskih stavb zahteva veliko organizacijskih naporov pri usklajevanju različnih interesov vseh deležnikov, ki so vključeni v ta proces. Ključno vlogo v procesu prenove ima upravnik, ki je zadolžen za pripravo načrta vzdrževanja, izbora izvajalca in koordinacijo med lastniki in izvajalcem. Upravniki imajo lažje delo v tistih večstanovanjskih stavbah, kjer se lastniki zavedajo pomena lastnine, so pripravljeni sodelovati pri odločanju in dajejo upravniku jasna navodila.

Kot je prikazano na primeru obravnavane večstanovanjske stavbe, je celoten proces od prvotno sprejetega načrta vzdrževanja v letu 2009, na podlagi katerega so etažni lastniki povišali mesečni prispevek v rezervni sklad, do zaključka del konec leta 2013 trajal skupaj kar 4 leta. V primeru Rašiške 1 so si lastniki stavbe in upravnik postavili skupen cilj, ki so mu sledili brez večjih nasprotovanj. Končni rezultat je energetsko prenovljena stavba, ki poleg prihrankov na ogrevanju in večjega bivalnega udobja zagotavlja tudi boljši estetski izgled stavbe. Skratka, energetska prenova večstanovanjske stavbe na Rašiški 1 je primer dobre prakse na tem področju.

VIRI

UPORABLJENI VIRI

Janevski, S. 2004. Upravljanje večstanovanjskih stavb. Ljubljana, Delo Repro: 212 str.

Šinkovec, J., Tratar, B. 2003. Komentar stanovanjskega zakona. Lesce, Založba Oziris: 1000 str.

ZAKONODAJA

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

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

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 posameznimi deli. UL RS, št. 82/2015.

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-1). UL RS, št. 69/2003.

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

Uredba o klasifikaciji vrst objektov in objektih državnega pomena. UL RS, št. 109/2011.

Uredba o zagotavljanju varnosti in zdravja pri delu na začasnih in premičnih gradbiščih. UL RS, št. 83/2005.

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.

Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi (ZVEtL). UL RS, št. 45/2008 in 59/2011.

STATISTIČNI VIRI

Agencija Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve. Podatki o številu registriranih pravnih oseb za področje Upravljanje nepremičnin in plačilo po pogodbi v Poslovnem registru Slovenije. 2016.

URL: https://www.ajpes.si/prs/rezultati.asp?podrobno=0&tip=0&maticna=&davcna=&naziv=&ulica=&h_st=&naselje=&obcina=Ljubljana&posta=&dejavnost=68.320&Oblika=&status=1&MAXREC=10 (Pridobljeno 27.4.2016.)

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 (Pridobljeno 15.5.2016.)

GURS. 2016. Register nepremičnin Geodetske uprave Republike Slovenije.

URL: <http://www.e-prostor.gov.si/> (Pridobljeno 22.5.2016.)

Statistični urad Republike Slovenije. 2016.

URL: <http://www.stat.si/obcine/si/2013/Municip/Index/82> (Pridobljeno, 12.3.2016.)

INTERNETNI VIRI

Grobovšek, B. Kako energijsko varčno hišo imamo? Gradbeni inštitut ZRMK d.o.o., Gradbeni center, Ensvet, energetsko svetovanje, Ljubljana.

URL: <http://gcs.gi-zrmk.si/Svetovanje/Clanki/Grobovsek/PT13.htm> (Pridobljeno 12.6.2016.)

Javni informacijski sistem prostorskih podatkov Mestne občine Ljubljana. 2016.

URL: <https://srv3dgis.ljubljana.si/Urbinfo/web/profile.aspx?id=Urbinfo@Ljubljana> (Pridobljeno 5.6.2016.)

Kambič, M. 2015. Upravljanje je strokovno in odgovorno delo. GZS, Zbornica za poslovanje z nepremičninami, PR članki za prilogo Delo in dom - 2015, Ljubljana.

URL: <https://www.gzs.si/Portals/Panoga-Poslovanje-Nepremicnine/Vsebine/Pr%20clanki/11072015%20ZSS%20Upravljanje%20je%20strokovno%20in%20odgovorno%20delo.pdf> (Pridobljeno 25.6.2016.)

Ministrstvo za infrastrukturo, Ministrstvo za javno upravo. 2015. Dolgoročna strategija za spodbujanje energetske prenovne stavb. Ljubljana, oktober 2015.

URL: http://www.energetika-portal.si/fileadmin/dokumenti/publikacije/dseps/dseps_final_okt2015.pdf (Pridobljeno 5.5.2016.)

Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja. 2015. Nacionalni stanovanjski program 2015-2025. Javna medresorska obravnava. Ljubljana, februar 2015.

URL: http://www.iss-mok.si/sites/www.iss-mok.si/files/nsp_-_javna_objava.pdf (Pridobljeno 20.6.2016.)

Občina Ljubljana. 2016.

URL: <http://www.ljubljana.si/si/ljubljana/> (Pridobljeno 24.4.2016.)

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.gizrmk.si/publikacije/bivalno_okolje_gradbena_fizika_in_energija_v_zgradbah/39/sanacija_vecstanovanjskih_stavb/ (Pridobljeno 11.6.2016.)

OSTALI VIRI

Bevc A., Vindiš A., 2015. Upravljanje po Ljubljansko. Sobotna priloga časnika Dnevnik (Ljubljana) 13.6.2015.

Berlič, M. 2014. Financiranje prenovne večstanovanjskih stavb v Sloveniji. Magistrsko delo. Ljubljana. (M. Berlič): 87 str.

Bulatović, A. 2014. JUB - Tehnološka smernica, za izvedbo energetske sanacije objekta. Dol pri Ljubljani, (A. Bulatović): 22 str.

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

Mohorič, A. 2013. Upravljanje večstanovanjskih v občini Škofja Loka. Diplomsko naloga. Ljubljana, (A. Mohorič): 33 str.

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

Pahor, M. 2011. Energetsko učinkovita prenova večstanovanjskih objektov. AR. Arhitektura, raziskave, številka 2: str. 75-82.

Sendi, R. Filipović, M. 2007. Dejavniki uspešnega upravljanja, vzdrževanja in prenove stanovanj. Urbani izziv, letnik 18, številka 1: str. 86-100.

Smajila, B. 2015a. Gradbeni delavci v spremstvu varnostnikov proti volji etažnih lastnikov začeli dela v Jakčevi ulici. Dnevnik (Ljubljana) 7.4.2015.

Smajila, B. 2015b. Stanovanjski upravniki – breme ali rešitev. Dnevnik (Ljubljana) 13.5.2015.

Tavčar, B. 2015. Eko sklad zavira sanacijo stavb. Delo (Ljubljana) 6.5.2015.

Viršek, R. 2009. Upravljanje z nepremičninami s posebnim poudarkom na vzdrževanju. Diplomaska naloga. Ljubljana, (R. Viršek): 68 str.