

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:

Brulc, M., 2016. Upravljanje večstanovanjskih stavb v Mestni občini Novo mesto. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo. (mentorica Šubic Kovač, M., somentor Polajnar, M.): 29 str.

Datum arhiviranja: 02-06-2016

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:

Brulc, M., 2016. Upravljanje večstanovanjskih stavb v Mestni občini Novo mesto. BSc Thesis. Ljubljana, University of Ljubljana, Faculty of civil and geodetic engineering. (supervisor Šubic Kovač, M., co-supervisor Polajnar, M.): 29 pp.

Archiving Date: 02-06-2016

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 STROKOVNI  
ŠTUDIJSKI PROGRAM PRVE  
STOPNJE TEHNIČNO  
UPRAVLJANJE  
NEPREMIČNIN**

Kandidat:

**MATEJ BRULC**

**UPRAVLJANJE VEČSTANOVANJSKIH STAVB V  
MESTNI OBČINI NOVO MESTO**

Diplomska naloga št.: 57/TUN

**CASE STUDY IN HOUSING MANAGEMENT IN THE  
CITY MUNICIPALITY OF NOVO MESTO**

Graduation thesis No.: 57/TUN

**Mentorica:**

izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač

**Somentor:**

asist. mag. Matija Polajnar

**Član komisije:**

Ljubljana, 26. 05. 2016

## **STRAN ZA POPRAVKE**

Stran z napako

Vrstica z napako

Namesto

Naj bo

## **IZJAVE**

Podpisani Matej Brulc izjavljam, da sem avtor diplomske naloge z naslovom »Upravljanje večstanovanjskih stavb v Mestni občini Novo mesto«.

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

Izjavljam, da dovoljujem objavo elektronske različice v digitalnem repozitoriju.

Ljubljana, april 2016

Matej Brulc

## **BIBLIOGRAFSKA – DOKUMENTACIJSKA STRAN Z IZVLEČKOM**

<b>UDK:</b>	<b>332.87:728.2(497.4Novo mesto)(043.2)</b>
<b>Avtor:</b>	<b>Matej Brulc</b>
<b>Mentor:</b>	<b>izr. prof. dr. Maruška Šubic Kovač</b>
<b>Somentor:</b>	<b>asist. mag. Matija Polajnar</b>
<b>Naslov:</b>	<b>Upravljanje večstanovanjskih stavb v Mestni občini Novo mesto</b>
<b>Tip dokumenta:</b>	<b>Dipl. nal. – visokošolski strokovni študij</b>
<b>Obseg in oprema:</b>	<b>29 str., 8 pregl., 7 graf., 2 sl., 4 pril.</b>
<b>Ključne besede:</b>	<b>upravljanje, večstanovanjska stavba, upravnik, obnova, rezervni sklad</b>

### **Izveček**

Upravljanje večstanovanjskih stavb predstavlja zelo pomembno področje upravljanja nepremičnin, saj se tako zagotavlja redno vzdrževanje stavb in zagotavljanje pogojev za bivanje. V diplomski nalogi je predstavljen zakonski okvir upravljanja z večstanovanjskimi stavbami v Republiki Sloveniji. Podrobneje je predstavljen način upravljanja in vzdrževanja večstanovanjskih stavb v Mestni občini Novo mesto. Na primeru vzorčne večstanovanjske stavbe je prikazan način upravljanja z večstanovanjsko stavbo na primeru obnove fasade večstanovanjske stavbe. Poleg same investicije so prikazane tudi razlike med porabo toplotne energije pred in po obnovi fasade.

## **BIBLIOGRAPHIC – DOCUMENTALISTIC INFORMATION**

- UDK:** 332.87:728.2(497.4Novo mesto)(043.2)
- Autor:** Matej Brulc
- Supervisor:** Assoc. Prof. Maruška Šubic Kovač, Ph. D.
- Co – advisor:** Assist. Matija Polajnar, M. Sc.
- Title:** Case study in housing management in the City municipality of Novo mesto
- Document type:** Graduation Thesis, Higher professional studies
- Notes:** 29 p., 8 tab., 7 graph., 2 fig., 4 ann.
- Key words:** management, multi-dwelling building, manager, refurbishment, housing reserve fund

### **Abstract**

The management of multi-dwelling buildings represents a very important real estate management area providing regular building maintenance and living conditions. This thesis presents the legislative framework of multi-dwelling building management in the Republic of Slovenia. It highlights the management and maintenance of multi-dwelling buildings in the municipality Novo mesto. A sample multi-dwelling building gives an inside look at the multi-dwelling building management regarding facade refurbishment. In addition to the investment, it shows also the differences in housing reserve fund before and after the facade refurbishment.

## **ZAHVALA**

Zahvaljujem se mentorici izr. prof. dr. Maruški Šubic Kovač za pomoč in usmeritve pri pisanju diplomske naloge ter njenemu asistentu Matiji Polajnarju za oblikovanje naloge.

Zahvala gre tudi prijatelju Nejcju Šinkovcu, ki mi je pomagal pri zbiranju podatkov za diplomsko nalogo.

Zahvaljujem se tudi staršem za vso potrpežljivost in izkazano finančno podporo v času študija.

## KAZALO VSEBINE

<b>1 UVOD</b> .....	1
<b>2 NAMEN, METODA DELA, STRUKTURA IN VIRI DIPLOMSKE NALOGE</b> .....	2
2.1 Namen diplomske naloge .....	2
2.2 Metoda dela in struktura diplomske naloge .....	2
2.3 Viri podatkov .....	2
<b>3 UPRAVLJANJE VEČSTANOVANJSKIH STAVB</b> .....	3
3.1 Pravna ureditev upravljanja večstanovanjskih stavb .....	3
3.2 Upravljanje večstanovanjskih stavb po Stanovanjskem zakonu .....	3
3.3 Posli rednega upravljanja ter posli, ki presegajo okvir rednega upravljanja .....	4
3.4 Pogodba o medsebojnih razmerjih .....	5
3.5 Način odločanja etažnih lastnikov in vloga nadzornega odbora .....	6
3.6 Rezervni sklad .....	7
3.7 Evidence povezane z večstanovanjskimi stavbami, stanovanji in upravniki večstanovanjskih stavb .....	8
<b>4 PRIMER UPRAVLJANJA VEČSTANOVANJSKIH STAVB V MESTNI OBČINI NOVO MESTO</b> .....	9
4.1 Splošno o Mestni občini Novo mesto .....	9
4.2 ZARJA, stanovanjsko podjetje d.o.o. Novo mesto .....	10
4.3 Značilnosti večstanovanjskega fonda v upravljanju podjetja Zarja d.o.o. Novo mesto .....	10
4.3.1 Osnovne značilnosti večstanovanjskih stavb in stanovanj .....	10
4.3.2 Izvedba investicij v obnovo fasade .....	12
4.3.3 Rezervni sklad .....	13
<b>5 VZORČNA VEČSTANOVANJSKA STAVBA IN NAČIN UPRAVLJANJA NA PRIMERU OBNOVE FASADE</b> .....	15
5.1 Splošno o večstanovanjski stavbi .....	15
5.2 Tehnični podatki večstanovanjske stavbe .....	16



5.3	Struktura stanovanj v večstanovanjski stavbi.....	17
5.4	Energetska sanacija fasade večstanovanjske stavbe.....	18
5.5	Ogrevanje večstanovanjske stavbe.....	21
5.6	Primerjava porabe toplotne energije pred in po obnovi fasade .....	22
5.7	Obračun toplotne energije v soseski Smrečnikova ulica.....	24
<b>6</b>	<b>ZAKLJUČEK</b> .....	<b>26</b>
<b>VIRI</b>	.....	<b>28</b>

## KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1: Starostni razredi in vrednosti prispevka .....	7
Preglednica 2: Splošni podatki o večstanovanjski stavbi Smrečnikova ulica 30 .....	15
Preglednica 3: Struktura stanovanj .....	17
Preglednica 4: Poraba toplotne energije v kurilni sezoni 2011/2012 .....	22
Preglednica 5: Primerjava povprečne višine stroška ogrevanja porabe posameznih tipov stanovanj v mesecu februarju pred in po obnovi fasade .....	23
Preglednica 6: Delež in znesek porabe po posameznih stavbah v kurilni sezoni 2011/2012 .....	23
Preglednica 7: Izračunan delež porabe toplotne energije na osnovi kalorimetra po posameznih stavbah .....	24
Preglednica 8: Razlika v porabi toplotne energije in višini stroška ogrevanja za stavbo z izvedeno prenovo fasade in stavbo brez prenovljene fasade .....	24

## KAZALO GRAFIKONOV

Grafikon 1: Delež stanovanj v enostanovanjskih in večstanovanjskih stavbah v Mestni občini Novo mesto .....	9
Grafikon 2: Stanovanja glede na vrsto lastništva .....	11
Grafikon 3: Starost večstanovanjskih stavb .....	11
Grafikon 4: Delež obnovljenih in neobnovljenih fasad.....	12
Grafikon 5: Delež stanovanj glede na tip stanovanj.....	17
Grafikon 6: Poraba plina po kurilnih sezonah.....	21
Grafikon 7: Primerjava porabe toplotne energije pred in po obnovi fasade v kurilni sezoni 2011/2012.....	22

## **KAZALO SLIK**

Slika 1: Večstanovanjska stavba na Smrečnikovi ulici 30 .....	15
Slika 2: Lokacija večstanovanjske stavbe .....	16

## 1 UVOD

Upravljanje je dejavnost, ki se ukvarja z urejanjem, usmerjanjem življenja v neki družbeni skupnosti. Upravljanje pomeni odločati o uporabi, izkoriščanju, vzdrževanju nečesa (Slovar slovenskega knjižnega jezika, 2015).

Upravljanje v ožjem pomenu te besede in vzdrževanje večstanovanjskih stavb je dejavnost, v kateri se srečujejo ljudje z različnimi strokovnimi znanji. Strokovno znanje in izkušnje so glavne prednosti upravnika pri upravljanju večstanovanjskih stavb, da se etažni lastniki oziroma stanovalci v njej počutijo varno in udobno. Za zagotavljanje ugodnih bivalnih razmer etažni lastniki sprejmejo načrt vzdrževanja, ki ga sestavijo in podpišejo skupaj z upravnikom. To je prav gotovo eden najboljših ukrepov, ki pripomore, da večstanovanjska stavba ne propada in je redno vzdrževana.

Diplomska naloga v prvem delu predstavlja zakonski okvir upravljanja večstanovanjskih stavb v Republiki Sloveniji. V praktičnem delu naloge je predstavljen način upravljanja z večstanovanjskimi stavbami v Mestni občini Novo mesto s primerom obnove fasade izbrane večstanovanjske stavbe. Predstavljene so tudi razlike med stroški ogrevanja pred in po obnovi fasade z vsemi izračuni.

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

### **2.1 Namen diplomske naloge**

Namen diplomske naloge je predstaviti zakonsko ureditev področja upravljanja večstanovanjskih stavb ter kakšne so funkcije in naloge upravnika pri upravljanju večstanovanjskih stavb.

V praktičnem delu naloge so prikazane značilnosti upravljanja večstanovanjskih stavb v Mestni občini Novo mesto, ki so v upravljanju stanovanjskega podjetja Zarja d.o.o. Novo mesto. Upravljanje večstanovanjske stavbe je prikazano na praktičnem primeru pri izvedbi energetske sanacije fasade večstanovanjske stavbe (Smrečnikova ulica 30). Izdelana je tudi podrobna analiza primerjave porabe toplotne energije pred in po izvedbi energetske sanacije fasade.

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

V uvodu diplomske naloge sem predstavil način upravljanja večstanovanjskih stavb, naloge upravnika ter pravice in dolžnosti etažnih lastnikov pri upravljanju s stavbo. Teoretični del opisuje pravno ureditev upravljanja večstanovanjskih stavb. Praktični del pa predstavlja večstanovanjske stavbe Mestne občine Novo mesto, v upravljanju stanovanjskega podjetja Zarja d.o.o. Novo mesto. Podrobneje so analizirane in grafično prikazane lastnosti stanovanj in večstanovanjskih stavb v upravljanju omenjenega podjetja. Izdelana podrobna analiza vzorčne večstanovanjske stavbe z naslovom Smrečnikova ulica 30, s primerom vodenja energetske obnove fasade in primerjavo stroška ogrevanja pred in po obnovi fasade.

### **2.3 Viri podatkov**

Statistične podatke o Mestni občini Novo mesto sem pridobil na spletni strani Statističnega urada Republike Slovenije, ter na spletni strani Mestne občine. Vse zakonsko določene podlage za upravljanje večstanovanjskih stavb sem našel v Uradnem listu Republike Slovenije. Stanovanjsko podjetje Zarja d.o.o. Novo mesto mi je posredovalo podatke o večstanovanjskih stavbah, ki jih imajo v upravljanju. Iz Registra nepremičnin, ki je v upravljanju Geodetske uprave Republike Slovenije (v nadaljevanju: GURS) sem pridobil podatke o omenjenih večstanovanjskih stavbah.

## **3 UPRAVLJANJE VEČSTANOVANJSKIH STAVB**

### **3.1 Pravna ureditev upravljanja večstanovanjskih stavb**

Upravljanje večstanovanjskih stavb podrobno določajo Stvarnopravni zakonik (SPZ, UL RS, št. 87/2002 in 91/13), Stanovanjski zakon (SZ-1, UL RS, št. 69/2003, 57/08, 87/11) in Pravilnik o upravljanju večstanovanjskih stavb (UL RS, št. 60/2009). Omenjeni zakonski okvir dopolnjujejo tudi ostali pravilniki, katere ne smemo pozabiti:

- Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj (UL RS, št. 20/2004 in 18/11),
- 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 merilih za določitev prispevka etažnega lastnika v rezervni sklad in najnižji vrednosti prispevka (UL RS, št. 11/2004).

Vsaka stavba, ki ima več kot dva etažna lastnika in več kot 8 posameznih delov, mora po določilih Stanovanjskega zakona (v nadaljevanju: SZ-1) imeti upravnika. Upravnika določijo etažni lastniki, kar spada pod posle rednega upravljanja. Če upravnik ni določen, potem lahko vsak etažni lastnik predlaga, da ga določi sodišče v nepravdnem postopku. Stroške upravljanja in stroške, ki izvirajo iz stavbe, krijejo vsi etažni lastniki v skladu s solastniškimi deleži, če pogodba o medsebojnih razmerjih ne določa drugače.

Upravnik pripravi letno poročilo v skladu z Navodilom o izdelavi poročila o upravnikovem delu (UL RS, št. 108/2004).

### **3.2 Upravljanje večstanovanjskih stavb po Stanovanjskem zakonu**

SZ-1 v 2, 3 in 4. členu opredeljuje, da so dvo in večstanovanjske stavbe samostojno stoječe stavbe z dvema ali več stanovanji, stanovanjski bloki, stolpiči, stolpnice in podobno. Večstanovanjska stavba je sestavljena iz posameznih in skupnih delov. Posamezni deli so:

- stanovanjske enote,
- poslovni prostori ali drugi samostojni prostori.

Skupni deli so (5. člen SZ-1):

- stopnišča,

- vhodni vetrolovi,
- hodniki,
- kolesarnice,
- pralnice,
- sušilnice,
- skupne kleti,
- zaklonišča,
- instalacije,...

Za upravljanje večstanovanjskih stavb je določen upravnik, ki ga določijo etažni lastniki. Za zagotavljanje vzdrževanja večstanovanjske stavbe sprejmejo etažni lastniki načrt vzdrževanja, ki ga pripravi upravnik ob upoštevanju interesov etažnih lastnikov. V načrtu vzdrževanja etažni lastniki določijo vzdrževalna dela, ki se bodo opravila in način zagotavljanja denarnih sredstev z vplačili v rezervni sklad. Posle rednega upravljanja in posle, ki presegajo redno upravljanje, podrobneje opisuje Pravilnik o upravljanju večstanovanjskih stavb (UL RS, št. 60/2009).

### **3.3 Posli rednega upravljanja ter posli, ki presegajo okvir rednega upravljanja**

Etažni lastniki sprejemajo odločitve, katere štejejo med posle rednega upravljanja, z večinskim soglasjem (več kot 50%) po solastniških deležih (25. člen SZ-1). Med posle rednega upravljanja sodijo odločitve v zvezi z:

- obratovanjem in vzdrževanjem stavbe,
- določitvijo in razrešitvijo upravnika,
- imenovanjem in razrešitvijo nadzornega odbora,
- oddajanjem skupnih delov v najem,
- sprejemanjem načrta vzdrževanja,
- rezervnim skladom in odločanje o morebitnem povečanju prispevka lastnikov v rezervni sklad,
- sprejemanjem hišnega reda,
- odločanjem o vgradnji dodatnih merilnih naprav, ki omogočajo posredno določanje porabe (za toploto, hladno in toplo vodo),
- odločanjem o vseh drugih poslih, ki so potrebni za normalno bivanje v stavbi.

Če se etažni lastnik ne strinja s sprejetimi sklepi, je po zakonu dolžan upoštevati sprejete sklepe in poravnati vse obveznosti. Kadar pa etažni lastniki zaradi nezadostne večine ne morejo sprejeti sklepa



glede rednega upravljanja, posel pa je nujen za vzdrževanje stvari, lahko katerikoli etažni lastnik predlaga, da o izvedbi posla odloči sodišče v nepravdnem postopku. Če etažni lastnik uspe s svojim predlogom v nepravdnem postopku, gredo stroški postopka v breme tistih etažnih lastnikov, ki so glasovali proti posegu.

Obratovanje večstanovanjske stavbe pomeni sklepanje in izvrševanje poslov, ki so potrebni za zagotavljanje pogojev bivanja in osnovni namen večstanovanjske stavbe kot celote. Pod obratovanje spada:

- zagotavljanje dobav in storitev za posamezne in skupne dele, če naprave ne omogočajo individualnega odjema in obračuna dobav in storitev za posamezne dele,
- varstvo pred požarom,
- čiščenje skupnih prostorov,
- hišniška opravila, deratizacija,...

Vzdrževanje večstanovanjske stavbe ima isti pomen kot obratovanje le, da morajo biti vsa dela izvedena v skladu s predpisi Zakona o graditvi objektov (UL RS št. 110/02). Zagotavljati je potrebno tudi delovanje sistemov varstva pred požarom in drugih ukrepov za zaščito in reševanje.

Za posle, ki presegajo okvir rednega upravljanja, etažni lastniki potrebujejo soglasje vseh etažnih lastnikov (29. člen SZ-1). Ti posli so:

- spremembe v razmerju med skupnimi in posameznimi deli,
- posebne omejitve rabe posameznih delov in skupnih delov,
- spreminjanje rabe skupnih delov in izboljšave, ki se ne štejejo za vzdrževanje večstanovanjske stavbe.

### **3.4 Pogodba o medsebojnih razmerjih**

Etažni lastniki morajo skleniti pogodbo o medsebojnih razmerjih, s katero uredijo način upravljanja in rabe večstanovanjske stavbe (116. člen SPZ). Pogodba ureja:

- opredelitev stroškov in obveznosti, ki bremenijo etažne lastnike,
- način oblikovanja rezervnega sklada v primeru, da so vplačila pod zakonsko mejo,
- morebitne posebne omejitve pri uporabi posameznih delov v etažni lastnini,
- način uporabe skupnih delov,
- namen uporabe posameznih delov v etažni lastnini,

- nastopanje etažnih lastnikov v pravnem prometu,
- način upravljanja skupnih delov,
- uporabo posameznih delov v etažni lastnini v posebne namene,
- zavarovanje zgradbe kot celote,
- način obveščanja etažnih lastnikov o zadevah upravljanja.

### **3.5 Način odločanja etažnih lastnikov in vloga nadzornega odbora**

SZ-1 govori o tem, da lahko etažni lastniki o poslih upravljanja večstanovanjske stavbe odločajo s podpisovanjem listine, na kateri je zapisan predlog sklepov ali na zboru lastnikov. Listina mora vsebovati podpis lastnikov, datum, predlog in obrazložitev sklepov. Če se v roku treh mesecev od prvega datuma podpisa etažnega lastnika sklep ne sprejme, se skliče zbor lastnikov. Zbor lastnikov lahko skliče upravnik, etažni lastniki, kateri skupaj predstavljajo najmanj 20% solastniških deležev ali nadzorni odbor in sicer 14 dni pred zborom. Vabilo pusti upravnik vsakemu etažnemu lastniku in ga objavi na oglasni deski. Vabilo mora vsebovati dan in uro zбора, predviden dnevni red in predlog sklepov. Upravnik najmanj enkrat letno skliče zbor lastnikov.

Zbor etažnih lastnikov praviloma vodi upravnik, lahko pa tudi etažni lastnik, ki je bil večinsko določen, oziroma tisti, ki je zahteval sklic zбора. Če zbor lastnikov ni sklepčen, se prisotni lahko z večino odločijo o sklicu ponovljenega zбора, za katerega mora upravnik posredovati vabila najmanj 14 dni pred ponovljenim zasedanjem zбора.

Vabilo za sklic ponovljenega zбора mora, poleg sestavin iz prejšnjega odstavka, vsebovati tudi opozorilo, da bo zbor lastnikov o predlogih, ki se nanašajo na redno upravljanje, na ponovljenem zasedanju sklepal z večino prisotnih etažnih lastnikov po solastniških deležih. Na vsakem zboru se vodi zapisnik, ki mora vsebovati podatke o kraju in času zбора, seznam navzočih etažnih lastnikov s podpisi, predloge sklepov, o katerih se je na zboru glasovalo in rezultate glasovanja.

Etažni lastniki lahko imenujejo nadzorni odbor, ki ima tri člane in nadzoruje delo upravnika, predlaga predloge sklepov ter daje pobude upravniku.

### 3.6 Rezervni sklad

Redno vzdrževanje nepremičnine lahko za posamezne lastnike stanovanj predstavlja zelo velik strošek. V preteklosti vplačevanje v rezervni sklad ni bilo nujno, danes pa je vplačevanje v rezervni sklad zakonsko obvezno za vse etažne lastnike, kjer sta v stanovanjski stavbi več kot dva etažna lastnika in kjer je več kot osem posameznih delov v večstanovanjski stavbi. Vplačevanje v rezervni sklad poteka mesečno, vplačana sredstva pa vodi upravnik na posebnem transakcijskem računu. V pogodbi o upravljanju lahko etažni lastniki določijo, da lahko upravnik dviguje sredstva iz rezervnega sklada le skupaj z enim od etažnih lastnikov, ki ga določijo etažni lastniki v pogodbi. Če upravnik opravlja upravniške storitve za več večstanovanjskih stavb, mora za vsako stavbo posebej voditi knjigovodsko evidenco sredstev rezervnega sklada. Sredstva rezervnega sklada je mogoče uporabiti samo za poravnavo stroškov vzdrževanja in potrebnih izboljšav, ki so predvidene v sprejetem načrtu vzdrževanja ter za nujna vzdrževalna dela, če bi z njihovim odlašanjem prišlo do škode ali poslabšanja bivalnih razmer v stavbi in za odplačevanje v te namene najetih posojil.

Višino prispevka, ki se mesečno vplačuje v rezervni sklad, določa Pravilnik o merilih za določitev prispevka etažnega lastnika v rezervni sklad in najnižji vrednosti prispevka (UL RS, št. 11/2004). Merila za določitev prispevka so:

- površina posameznega dela v etažni lastnini,
- starost nepremičnine, na kateri je vzpostavljena etažna lastnina in
- rekonstrukcija nepremičnine.

Starost nepremičnine se ugotavlja enkrat letno, glede na leto izgradnje. Na podlagi ugotovljene starosti, se nepremičnino uvrsti v enega od naslednjih starostnih razredov:

*Preglednica 1: Starostni razredi in vrednosti prispevka*

Starostni razredi	Starost nepremičnine	EUR/m <sup>2</sup>
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

Izvedene celovite/delne rekonstrukcije vplivajo na določitev starosti nepremičnine za potrebe višine prispevka.

Celovita rekonstrukcija pomeni, da so bila na nepremičnini opravljena že vsa potrebna glavna investicijska vzdrževalna dela (obnova ali zamenjava strešne konstrukcije ali kritine, instalacij in naprav

za ogrevanje, obnova ali zamenjava vodovodne, plinske, električne in druge instalacije, obnova ali zamenjava fasade, toplotne izolacije in dvigal). Delna rekonstrukcija pomeni, da sta bili na nepremičnini opravljeni vsaj dve od navedenih investicijskih vzdrževalnih del iz prejšnjega odstavka.

Upravnik na podlagi ugotovljenih meril za določitev prispevka izračuna najnižjo vrednost prispevka za vsakega etažnega lastnika enkrat letno, glede na podatke iz preglednice 1.

### **3.7 Evidence povezane z večstanovanjskimi stavbami, stanovanji in upravniki večstanovanjskih stavb**

Podatki o stavbah in stanovanjih se vodijo v katastru stavb in registru stanovanj (161. člen SZ-1). Kataster stavb in centralni register stanovanj vodi GURS v skladu z določili zakona, ki ureja evidentiranje nepremičnin (v nadaljevanju: ZEN, UL RS št. 47/06). Register stanovanj vodi občina, na območju katere se stanovanje nahaja, registre upravnikov stavb in najemnih pogodb vodi upravna enota, na območju katere je stanovanje oziroma večstanovanjska stavba, oziroma organ mestne občine. Podatki, ki jih o stanovanjskih stavbah in stanovanjih vodi GURS v skladu z zakonom ZEN (UL RS št. 47/2006) so:

- identifikacijska oznaka stanovanja,
- lastnik stanovanja,
- upravljalec stavbe,
- lega in oblika stanovanja,
- površina stanovanja,
- dejanska raba stavbe / dela stavbe,
- številka stanovanja ali poslovnega prostora,
- število etaž stavbe,
- leto izgradnje stavbe in leto zadnje prenove stavbe ali delov stavbe,
- komunalna opremljenost stavbe,
- material in nosilna konstrukcija stavbe.

## 4 PRIMER UPRAVLJANJA VEČSTANOVANJSKIH STAVB V MESTNI OBČINI NOVO MESTO

### 4.1 Splošno o Mestni občini Novo mesto

Mestna občina Novo mesto leži v JV delu Republike Slovenije in je prestolnica Dolenjske. Po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije (2015), površina občine znaša 235,7 km<sup>2</sup>, v njej pa je živel 36.344 prebivalcev. Gostota poseljenosti je znašala 154,2 preb/km<sup>2</sup>, kar predstavlja večjo gostoto poseljenosti glede na povprečno gostoto poseljenosti za Slovenijo, ki je znašala 101,8 preb/km<sup>2</sup>.



*Grafikon 1: Delež stanovanj v enostanovanjskih in večstanovanjskih stavbah v Mestni občini Novo mesto*

Leta 2011 je občinski stanovanjski sklad štel 13.593 stanovanj, kar pomeni, da je na 1.000 prebivalcev pripadalo 374,5 stanovanj (v nadaljevanju: stan.), kar je manj, kot znaša vrednost za celotno Slovenijo (412 stan. na 1.000 prebivalcev). Od tega je bilo 8.104 stan. v enostanovanjskih in 5.489 stan. v večstanovanjskih stavbah. Grafikon 1 prikazuje, da se 20% več stan. nahaja v enostanovanjskih stavbah, kot pa v večstanovanjskih stavbah. Povprečna uporabna površina stanovanj je znašala 81,7 m<sup>2</sup>, od tod pa je tudi razumljivo, da delež tri ali večsobnih stanovanj v občini predstavlja 56,9% vseh stanovanj. Glede načina ogrevanja stanovanj v Mestni občini Novo mesto je razvidno, da prevladuje daljinsko ali centralno ogrevanje (11.136 stan.), nekaj stanovanj se ogreva na druge načine (1.744 stan.), za 713 stanovanj pa imamo podatek, da nimajo ogrevanja. Po podatkih GURS-a (2008) je bilo v Mestni občini Novo mesto 628 večstanovanjskih stavb in 8331 enostanovanjskih stavb.

V Mestni občini Novo mesto imamo različna podjetja, ki se ukvarjajo z upravljanjem večstanovanjskih stavb, npr.: Zarja d.o.o. Novo mesto, Terca d.o.o., SPL Ljubljana d.d., Želva d.o.o..

## **4.2 ZARJA, stanovanjsko podjetje d.o.o. Novo mesto**

Zarja d.o.o. Novo mesto, je družba z 20 let tradicije, ki opravlja storitve na področju nepremičnin, investicijskih dejavnosti na stanovanjskem področju in na podlagi gradbenega inženiringa, s stalnim izboljševanjem kvalitete dela in širjenjem dejavnosti, pri čemer izvajajo tudi neprofitno dejavnost. Vsem strankam nudijo:

- upravljanje stanovanj in poslovnih objektov,
- storitve ogrevanja in upravljanje kotlovnice,
- inženiring storitve, posredništvo, vodenje nadzora,
- posredovanje nepremičnin,
- vpis etažne lastnine v zemljiško knjigo,
- izdelava energetske izkaznice.

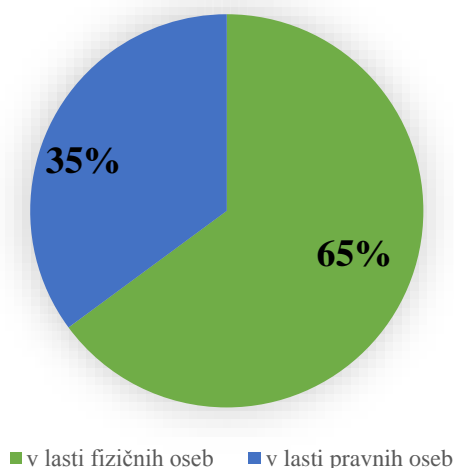
V podjetju je 20 zaposlenih, pri čemer se 5 referentov ukvarja z upravljanjem večstanovanjskih stavb, kar pomeni, da en referent upravlja približno 30 stavb. Podjetje ima lastno računovodstvo, kjer so zaposlene 3 osebe. Največjo težavo pri delu predstavlja izterjava dolgov in neplačniki storitev, saj podjetje Zarja d.o.o. Novo mesto poleg upravljanja večstanovanjskih stavb oddaja v najem tudi neprofitna stanovanja. Za pravne zadeve je v podjetju zaposlena pravnica z opravljenim pravosodnim izpitom. Področje ogrevanja v večstanovanjskih stavbah pokrivata 2 zaposlena, pri čemer je eden vodja oddelka. Podjetje vodi direktor ter namestnica direktorja.

## **4.3 Značilnosti večstanovanjskega fonda v upravljanju podjetja Zarja d.o.o. Novo mesto**

### **4.3.1 Osnovne značilnosti večstanovanjskih stavb in stanovanj**

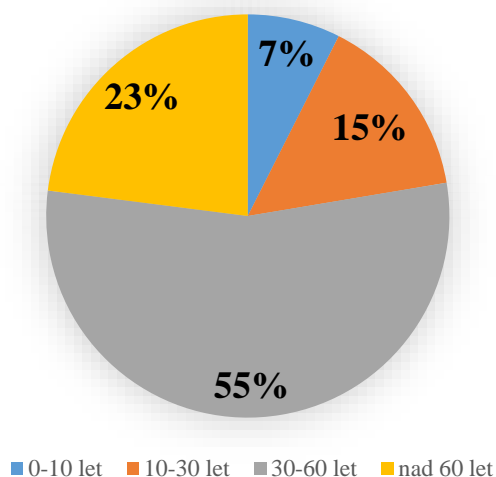
Stanovanjsko podjetje Zarja d.o.o., Novo mesto, upravlja z 2.800 stanovanji, od katerih je:

- 1.817 stanovanj v lasti fizičnih oseb,
- 983 stanovanj v lasti pravnih oseb.



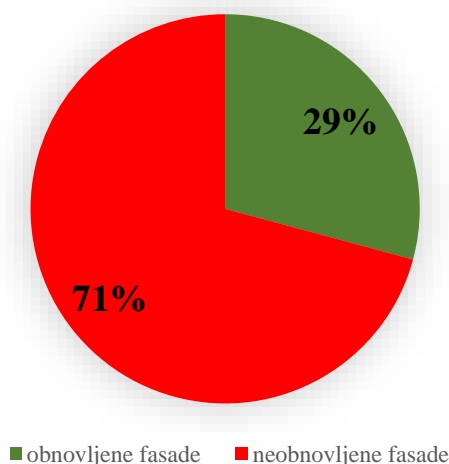
*Grafikon 2: Stanovanja glede na vrsto lastništva*

Grafikon 2 prikazuje, da je 65% vseh stanovanj v upravljanju stanovanjskega podjetja Zarja d.o.o. Novo mesto v lasti fizičnih oseb.



*Grafikon 3: Starost večstanovanjskih stavb*

Iz grafikona 3 je razvidno da je večina večstanovanjskih stavb v upravljanju podjetja Zarja d.o.o. Novo mesto stara med 30 in 60 leti. To pomeni, da se amortizacijske dobe posameznih gradbenih elementov iztekajo in da bodo morali upravniki in etažni lastniki opraviti kar nekaj vzdrževalnih del, kot so npr. zamenjava strešne kritine, obnova fasade, obnova napeljav, zamenjava stavbnega pohištva,... Lastniki stanovanj v večstanovanjskih stavbah katerih starost ne presega 10 let ne vplačujejo v rezervni sklad, zato morebitne stroške vzdrževanja plačujejo preko položnic, ki jih mesečno izda upravnik.



*Grafikon 4: Delež obnovljenih in neobnovljenih fasad*

Stanovanjsko podjetje Zarja d.o.o. Novo mesto ima v upravljanju 161 večstanovanjskih stavb od katerih ima 47 stavb obnovljeno fasado 114 pa še ne. Rezultati kažejo, da več kot 70% stavb s katerimi upravlja podjetje Zarja d.o.o. Novo mesto, še ni toplotno izoliranih, saj so se prve obnove fasad pričele šele v letu 2009.

#### **4.3.2 Izvedba investicij v obnovo fasade**

Po besedah upravnika se stanovalci danes veliko bolj zavedajo, da je izvedba investicije v obnovo fasade veliko lažja ob pomoči EKO sklada, kakor v primeru, če nepovratnih sredstev za energetske sanacije ovoja stavb ne bi bilo na voljo. Ker se večina energetskih obnov izvaja s pomočjo nepovratnih sredstev, Zarja d.o.o. Novo mesto, kot pravna oseba ne prejme subvencije za lastna stanovanja (upravnik Zarja d.o.o. Novo mesto ima v lasti 120 stanovanj v Mestni občini Novo mesto).

V letu 2016 upravnik Zarja d.o.o. Novo mesto, načrtuje izvedbo obnove fasade na več stavbah ter izvedbo energetske sanacije stanovanjske soseske Pod vinogradi v Straži pri Novem mestu. EKO sklad za leto 2016 predvideva subvencije v višini do 40% vrednosti investicije, za izvedbo teh ukrepov. To pomeni, da se bodo marsikateri etažni lastniki odločili za več investicij hkrati, kot so npr. izvedba obnove fasade, izolacija plošče proti neogrevanemu prostoru in hidravlično uravnoteženje sistema ogrevanja v stavbi. Upravnik ima iz leta 2015 izdane tri odločbe EKO sklada za izvedbo fasad. Zaradi pozne objave razpisa za dodelitev nepovratnih sredstev v letu 2015, upravniku ni uspelo izvesti vseh načrtovanih obnov fasad. Glede na veljavnost odločbe EKO sklada, ki velja za dobo enega leta, bo upravnik te obnove fasad izvedel v letu 2016. V pomladnih mesecih ima upravnik v načrtu izvesti letne zbornice etažnih lastnikov, kjer se bodo odločili o investicijah v obnovo fasade. Glede na že sprejete sklepe



na zborih etažnih lastnikov, bo upravnik Zarja d.o.o. Novo mesto v letu 2016 izvedel 15 obnov fasad večstanovanjskih stavb.

Pravilnik o upravljanju večstanovanjskih stavb predvideva 75% soglasje etažnih lastnikov glede na solastniški delež za obnove pred potekom amortizacijske dobe gradbenega elementa ter 50% soglasje za elemente pri pretečeni amortizacijski dobi. Glede na starost večstanovanjskih stavb v upravljanju podjetja Zarja d.o.o. Novo mesto, bi se lahko večina obnov fasad izvedla s 50% soglasjem, ker pa v večini primerov financiranje investicij ne bo mogoče izvesti zgolj preko direktnega plačila iz sredstev rezervnega sklada in prispevkov etažnih lastnikov, morajo etažni lastniki za poplačilo investicije najeti kredit v breme rezervnega sklada, za katerega potrebujejo 100% soglasje vseh etažnih lastnikov. Upravnik se zaradi neurejene lastninske pravice na posameznih stanovanjih velikokrat srečuje s težavami pri doseganju zahtevanega soglasja.

Poleg omenjenih investicij je naloga upravnika tudi, da na zborih etažne lastnike seznaniti z izvedbo zakonsko predpisanih ukrepov, ki so:

- meritve strelovoda – vsake 4 leta,
- meritve elektroinštalacij – vsakih 8 let,
- pregled gasilnikov – enkrat letno,
- pregled varnostne razsvetljave – vsake 2 leti,
- pregled dimnika kotlovnice – enkrat letno,
- pregled varnostnih ventilov in meritve vleka peči – enkrat letno,
- pregled detektorja plina – enkrat letno,
- pregled dvigala – enkrat letno,
- deratizacija kleti – enkrat letno.

Zarja d.o.o. Novo mesto ima sklenjeno pogodbo s podjetjem, katerega dejavnost je izvajanje nalog varstva pred požarom, ki enkrat letno opravi pregled vseh večstanovanjskih stavb v upravljanju podjetja Zarja d.o.o. Novo mesto in izda poročilo s katerim seznaniti stanovalce in upravnika o pomanjkljivostih oziroma ukrepih, katere je potrebno izvesti.

### **4.3.3 Rezervni sklad**

Upravnik Zarja d.o.o. Novo mesto za stavbe starejše od 10 let vodi sredstva rezervnega sklada na ločenem računu. V primeru, da etažni lastniki ne načrtujejo izvedbo investicij, ki se bodo poravnale iz sredstev rezervnega sklada, upravnik zbrana sredstva depozitno veže. Za črpanje sredstev iz računa rezervnega sklada morajo etažni lastniki sprejeti sklep z zahtevanim 50% soglasjem za posle rednega

upravljanja in 75% ali 100% soglasjem lastnikov glede na njihove solastniške deleže, za posle ki presegajo redno upravljanje. Lastniki stanovanj v večstanovanjskih stavbah s katerimi upravlja podjetje Zarja d.o.o. Novo mesto, vplačujejo v rezervni sklad glede na načrtovane investicije in starost stavb. Veliko lastnikov se odloči, da znesek vplačil v rezervni sklad povišajo pred pričetkom investicije (zahtevano 50% soglasje etažnih lastnikov) ter razliko do celotnega poplačila investicije poravnajo po mesečnih obrokih.

V primeru, da etažni lastnik ne poravnava svojih obveznosti do rezervnega sklada, upravnik pošlje pisni poziv k plačilu. Če tudi poziv ne rezultira v obliki plačila zapadlih obveznosti, lahko upravnik stavbe sproži postopek izvršbe. Zaradi resnosti posledic postopka izvršbe se upravnik ne srečuje z neplačniki v rezervni sklad in je do sedaj postopek izvršbe izpeljal samo trikrat.

## 5 VZORČNA VEČSTANOVANJSKA STAVBA IN NAČIN UPRAVLJANJA NA PRIMERU OBNOVE FASADE

### 5.1 Splošno o večstanovanjski stavbi

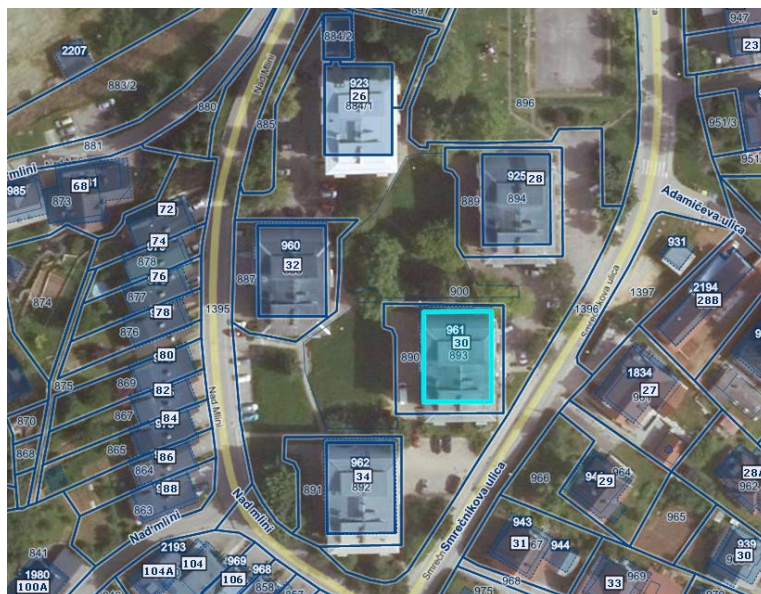
Večstanovanjska stavba z naslovom Smrečnikova ulica 30 stoji v Novem mestu, predel Kandija.



*Slika 1: Večstanovanjska stavba na Smrečnikovi ulici 30*

*Preglednica 2: Splošni podatki o večstanovanjski stavbi Smrečnikova ulica 30*

<b>Naslov</b>	Smrečnikova ul. 30, 8000 Novo mesto
<b>Šifra in ime katastrske občine</b>	1483 Kandija
<b>Številka parcele</b>	893
<b>Številka stavbe</b>	961
<b>Število etaž</b>	7
<b>Število stanovanj</b>	30
<b>Število delov stavbe</b>	42
<b>Tip stavbe</b>	samostoječa stavba
<b>Površina stavbe (m<sup>2</sup>)</b>	2203,6
<b>Površina zemljišča pod stavbo (m<sup>2</sup>)</b>	397
<b>Dejanska raba stavbe</b>	stanovanjska
<b>Leto izgradnje</b>	1972
<b>Leto obnove strehe</b>	2005
<b>Leto obnove fasade</b>	2010
<b>Vrsta ogrevanja</b>	centralno ogrevanje



Slika 2: Lokacija večstanovanjske stavbe

## 5.2 Tehnični podatki večstanovanjske stavbe

Obstoječ stanovanjski blok Smrečnikova ulica 30 je grajen z nosilno konstrukcijo iz armiranega betona s polnili iz narmiranih betonskih panelov, ki so opaženi in vgrajeni na kraju samem. Prvotno so bila okna lesena z navadno zasteklitvijo, danes pa so že izolativna PVC (polivinil klorid) okna s termopan zasteklitvijo ali zasteklitvijo s plinskim polnilom (s toplotno prevodnostjo  $K=1,1W/m^2K$ ), ki ustreza današnjim normativom. Obstoječa fasada je bila izdelana iz obloge v debelini 10 cm iz plinobetona s finalnim zaključnim slojem, ki se je na posameznih izpostavljenih delih že luščil od podlage, kar je privedlo do zamakanja in v zimskem času do zamrzovanja in posledično razpadanja fasadne obloge. Nova fasadna obloga je izdelana iz 14 cm mineralne volne znamke URSA in je pritrjena na obstoječo fasado.

Podstrešni del fasade ni izoliran.

Cokel je izoliran in izdelan z zaključnim slojem.

Balkoni so v vseh stanovanjih. Izdelani so kot konzolne armiranobetonske plošče s finalnim in robnim slojem iz teraca. Danes oblečeni v keramiko in izolirani.

Prvotno so bile ograje iz kovinskih cevni profilov z vertikalnimi cevmi, ki segajo od pritličja do strehe nad balkonom v četrtem nadstropju. Prenovljena ograja je danes vroče cinkana in belo barvana. Streha je prenovljena, z vertikalnimi odtoki, ki so pritrjeni tik ob fasadi.

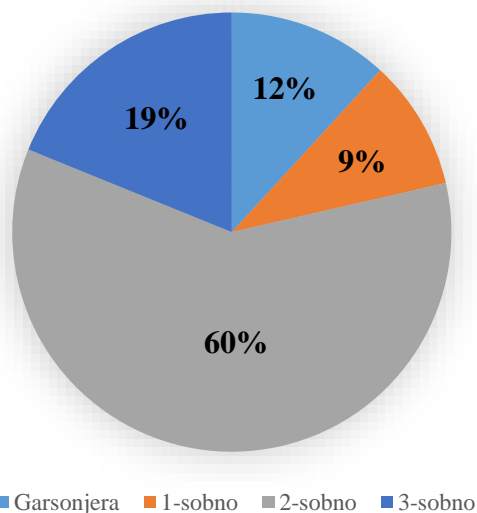
Stavba je priključena preko toplovoda na skupno kotlovnico, katera se nahaja poleg stavbe Smrečnikova ulica 26. Kotlovnica je samostojen objekt in je priključena na mestni plin.

### 5.3 Struktura stanovanj v večstanovanjski stavbi

Preglednica 3: Struktura stanovanj

Tip stanovanja	Število enot	Uporabna površina (m <sup>2</sup> )	Skupna površina (m <sup>2</sup> )
Garsonjera	5	36,10	180,50
1-sobno	5	29,30	146,50
2-sobno	11	56,20	618,20
	5	58,80	294,00
3-sobno	4	72,00	288,0
<b>Skupaj</b>	<b>30</b>		<b>1527,20</b>

Večstanovanjska stavba Smrečnikova ulica 30 je sestavljena iz 42 delov, od tega 30 delov predstavljajo stanovanja, 9 delov garaže in 3 dele skupni prostori. Od pritličja do 4. nadstropja se v vsaki etaži nahaja po 6 stanovanjskih enot, katere so enake po obliki in postavitvi. V kletnem delu, kateri je delno vkopan, se nahajajo kleti posameznih stanovanj in 9 garaž, v 6. nadstropju pa se nahaja podstrešje in sušilnica. Večstanovanjska stavba vsebuje 4 različne tipe stanovanj, katera so po površini in številu enot podana v preglednici 3.



Grafikon 5: Delež stanovanj glede na tip stanovanj

Iz grafikona 5 je razvidno, da več kot polovico (60%) vseh stanovanj predstavljajo dvosobna stanovanja, 19% trosobna, 12% garsonjere in najmanj (9%) enosobna stanovanja.

Vsako stanovanje sestavljajo naslednji prostori:

- kuhinja,
- kopalnica in stranišče,

- predsoba,
- soba (spalnica, dnevna soba, jedilnica, shramba).

Vsakemu stanovanju pripada klet, nekaterim stanovanjem pa tudi lastniška garaža.

## 5.4 Energetska sanacija fasade večstanovanjske stavbe

Energetska sanacija fasade na Smrečnikovi ulici 30 se je izvajala leta 2010. Glede na tedaj veljavno zakonodajo je moral upravnik pridobiti soglasje vsaj 75% etažnih lastnikov glede na njihov solastniški delež. Pred odločitvijo o izvedbi fasade so se etažni lastniki odločili, da naročijo projekt za razpis z namenom zbiranja ponudb za izvedbo sanacije fasade.

V projektu za razpis je odgovorni projektant pripravil:

- celoten popis del,
- tehnično poročilo (tehnični opis objekta, gradbena dela, obrtniška dela),
- razpis EKO sklada,
- izkaz toplotnih karakteristik stavbe pred in po obnovi (elaborat gradbene fizike),
- tloris tipične etaže,
- načrt gradbenih detajlov.

Na osnovi projekta in sprejetega sklepa etažnih lastnikov je upravnik pripravil razpisno dokumentacijo na osnovi katere so bili pridobljeni enotni predračuni ponudnikov za izvedbo investicije. Po Stvarnopravnem zakoniku in Stanovanjskem zakonu (SPZ in SZ-1) je določeno, da se za izvedbo večjih vzdrževalnih del, glede na pogodbo o opravljanju storitev upravljanja, določi sklenitev pogodb s tretjo osebo zgolj z zbiranjem ponudb več izvajalcev. Tak proces izbire izvajalca del je potreben takrat, ko vzdrževalna dela presegajo 10 % vrednosti, ki so določene za oddajo naročil malih vrednosti. Stanovanjski zakon (SZ-1) pa upravnika obvezuje, da pridobi vsaj tri primerljive ponudbe. Zarja d.o.o. Novo mesto v razpisni dokumentaciji vsakemu ponudniku pošlje tudi splošne pogoje, ki vsebujejo sledeče obveze:

- naročnik Zarja d.o.o. Novo mesto, Prešernov trg 5, 8000 Novo mesto nastopa kot upravnik večstanovanjske stavbe v imenu in za račun etažnih lastnikov,
- vzdrževalna dela bodo najugodnejšemu ponudniku oddana z gradbeno pogodbo, naročnik si pridržuje pravico, da del ne odda,
- osnove za kalkulacijo ponudbene cene so obstoječi objekt, popis del, predpisi, ki se kakorkoli nanašajo na vzdrževalna dela in splošni pogoji,
- ponudnik natančno prouči objekt in okoliščine za izvedbo del ter to upošteva v svoji ponudbi,

- dela bodo oddana na ključ in s fiksno ceno,
- ponudnik mora izdelati predračun po priloženem popisu in priložiti terminski plan izvedbe del, v kolikor bo izvajalec spreminjal popis, bo ponudba tega izvajalca izločena,
- naročnik bo pogodbeni znesek plačal v roku 45 dni po potrditvi obračunske situacije, glede na prejeta plačila od vsakega posameznega etažnega lastnika,
- pred plačilom mora izvajalec predložiti bianco menico z menično izjavo za odpravo napak v garantni dobi v višini 10% pogodbene vrednosti,
- ponudbena cena mora med drugim vsebovati stroške vseh certifikatov in izjav o skladnosti za vse vgrajene materiale, poročil, meritev, preizkusov,
- ponudbena cena mora vsebovati tudi stroške varnostnega načrta, koordinatorja, varovanja in zavarovanja gradbišča ter ukrepov za varnost stanovalcev in mimoidočih,
- ponudbena cena mora vsebovati vse stroške, ki so potrebni za izvedbo del, tudi tiste, ki s projektom ali predračunom niso izrecno predvideni, so pa potrebni, da se dela v celoti dokonča in objekt preda namenu (ureditev in označitev gradbišča, napajanje gradbišča z elektriko in vodo, začasne in stalne deponije, stroški upravnih postopkov v zvezi z izvedbo in podobno),
- pri izbiri izvajalca bo naročnik upošteval ceno, roke, reference in jamstva. Naročnik si pridržuje pravico, da del ne odda.

V primeru vzorčne večstanovanjske stavbe so lastniki stanovanj določili tričlanski nadzorni odbor, kateri je skupaj z upravnikom odprl, pregledal in analiziral pridobljene ponudbe. Na osnovi analiz in referenc, je bil določen ožji izbor primernih ponudnikov. Po pogajanjih in skupnem ogledu na objektu je gradbeni odbor s pomočjo upravnika izbral izvajalca del.

Upravnik je z izbranim izvajalcem podpisal gradbeno pogodbo, ki je bila sklenjena po principu »ključ v roke«, kar pomeni, da ni bilo potrebno voditi gradbene knjige. Z etažnimi lastniki pa je upravnik moral skleniti aneks k pogodbi o upravljanju, ker sanacija fasade presega posle rednega upravljanja in se je za njo potrebno dogovoriti v okviru poslov, ki presegajo redno upravljanje.

Aneks določa naloge in dolžnosti upravnika, kakor tudi obveze lastnikov do upravnika in izvajalca del. Naloge upravnika po aneksu so sledeče:

1. razpis za izvedbo, zbiranje in analiza ponudb,
2. sodelovanje pri izboru in izdelavi predloga ta izbiro najugodnejšega ponudnika za izvedbo vseh potrebnih del,
3. priprava in sklepanje pogodb z najugodnejšim ponudnikom o izvajanju del,
4. vodenje izvedbe in strokovni nadzor nad izvajanjem vseh del,
5. količinski in kakovostni prevzem izvršenih del,

6. organiziranje odprave morebitnih napak v času garancijske dobe,
7. pregled in potrjevanje začasnih mesečnih situacij in dokončnega obračuna vseh del, izvedenih po pogodbi, vštevši nepredvidena in poznejša dela, ki jih je bil izvajalec dolžan izvesti,
8. plačilo izvajalcem in delitev stroška na naročnike,
9. pomoč naročnikom pri izbiri načina financiranja prenove,
10. hramba dokumentacije v zvezi z sanacijo fasade.

Upravnik stavbe je v primeru te obnove fasade poleg vodenja investicije ponudil tudi možnost nadzora nad izvajanjem del. Za kontrolo kakovosti in ustreznosti vgrajenih materialov je izvajalec dostavil certifikate in izjave o skladnosti.

Po aneksu k upravniški pogodbi o vodenju prenove fasade in balkonov so se etažni lastniki odločili, da bodo stroške investicije in njenega vodenja plačali iz rezervnega sklada in posojila, najetega v breme rezervnega sklada. Za čas trajanja posojila se znesek vplačil v rezervni sklad poveča na 1,30 €/m<sup>2</sup> mesečno. Na osnovi aneksa je Zarja d.o.o. sklenila posojilno pogodbo za 82.000,00 € za dobo 4 leta in 5 mesecev po obrestni meri EURIBOR + 4,9% (posojilo je danes že poplačano).

Na osnovi pooblastila vlagatelju (Zarja d.o.o. Novo mesto) s strani etažnih lastnikov, je Zarja d.o.o. Novo mesto konec septembra 2010 poslala vlogo na EKO sklad za dodelitev nepovratne finančne spodbude občanom za nove naložbe rabe obnovljivih virov energije in večje energijske učinkovitosti večstanovanjskih stavb (5SUB-OB10) z vso potrebno dokumentacijo. Javni razpis nepovratnih finančnih spodbud je v prilogi A diplomske naloge.

Vloga je bila pozitivno rešena, tako da je bilo pridobljenih 14.806,00 € nepovratnih sredstev, katera na osnovi računa izplača EKO sklad neposredno izvajalcu del.

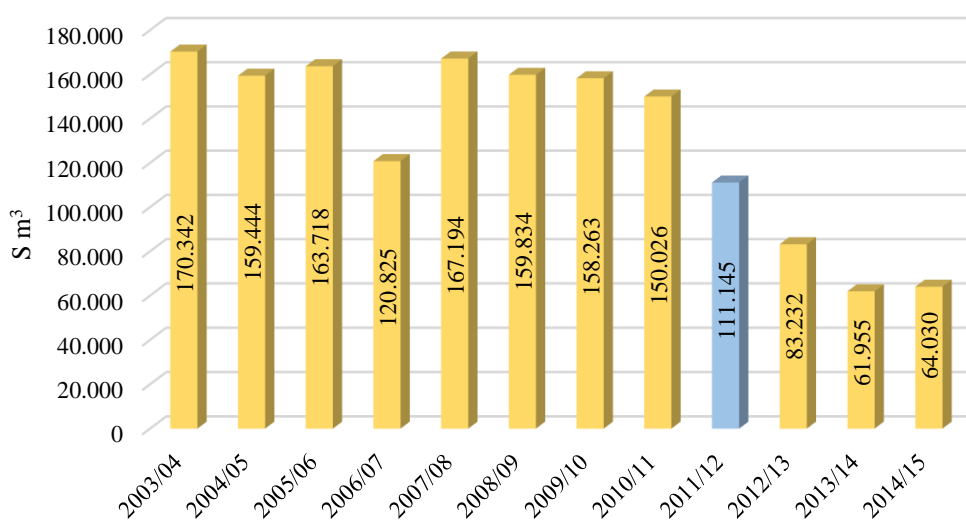
Z izvajalcem je bil konec januarja 2011 zapisniško opravljen končni obračun in prevzem izvedenih del. Z zapisnikom so opredeljene tudi ugotovljene pomanjkljivosti in roki za odpravo le teh.

Delitev stroškov na etažne lastnike je v prilogi B, obračun izvedenih del pa v prilogi C diplomske naloge. Celotna vrednost investicije je znašala 125.561,31 €.



## 5.5 Ogrevanje večstanovanjske stavbe

Zarja d.o.o. Novo mesto upravlja skupno kotlovnico, iz katere se ogrevajo večstanovanjske stavbe Smrečnikove ul. 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32 in 34. Za upravljanje kotlovnice ima upravnik sklenjeno pogodbo. Upravnik na osnovi dogovora iz pogodbe o upravljanju skupne kotlovnice razdeli strošek plina med etažne lastnike oziroma na uporabnike stanovanj. Poraba plina predstavlja največji del obratovalnih stroškov za lastnike in uporabnike skupne kotlovnice. Na osnovi plinomera dobavitelj energenta upravniku skupne kotlovnice mesečno izstavi fakturo.



Grafikon 6: Poraba plina po kurilnih sezonah

V grafikonu 6 je prikazana poraba plina skupne kotlovnice večstanovanjskih stavb Smrečnikove ulice, od kurilne sezone 2003/2004, do 2014/2015. Letna poraba v obdobju med leti 2003 in 2011 je podobna, razen kurilne sezone 2006/2007, ki je bila po podatkih Agencije Republike Slovenije za okolje (v nadaljevanju: ARSO) najmilejša v prikazanem obdobju.

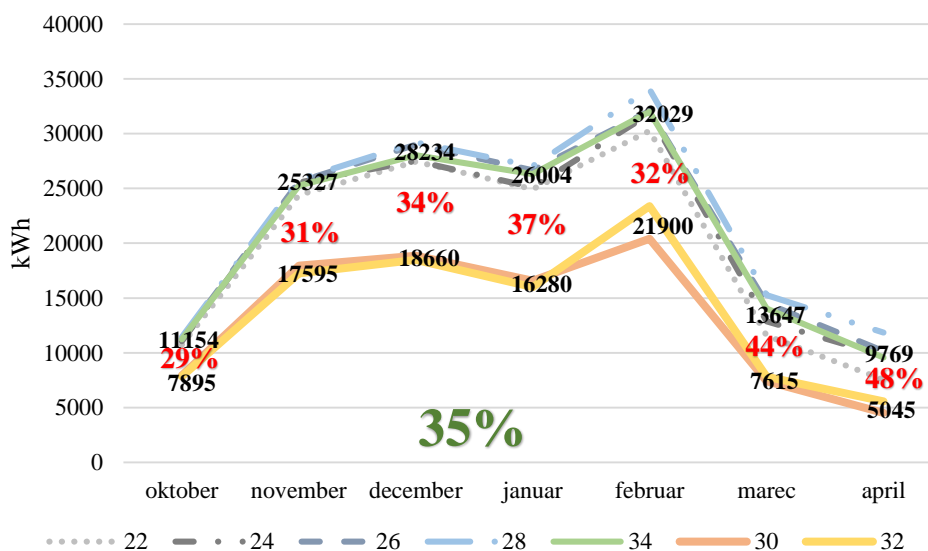
V obdobju 2003 - 2010 ni bila izvedena še nobena energetska sanacija stavb, obračun stroškov toplotne energije pa je potekal akontativno. V kurilni sezoni 2011/2012 sta bili izvedeni prvi energetske sanacije fasade na stavbah Smrečnikova ulica 30 in 32 ter spremenjen način obračuna toplotne energije po sprejetem Pravilniku o načinu delitve in obračunu stroškov za toploto v stanovanjskih in drugih stavbah z več posameznimi deli (UL RS. Št. 7/2010). Le ta določa, da se pri obračunu stroškov toplote upošteva kalorimeter in delilnik. Kalorimeter mesečno odčita upravnik stavbe in meri porabo toplote v kWh. Delilniki pa so vgrajeni na radiatorje v vseh stanovanjskih enotah, kateri se odčitavajo daljinsko, preko radijskih signalov. Seštevek delilniških enot po posameznih radiatorjih v stanovanjih, deljen z skupnim seštevkom vseh delilniških enot v stavbi, predstavlja delež porabe toplote posameznega stanovanja, kateri je osnova za izračun zneska porabljene energije.

## 5.6 Primerjava porabe toplotne energije pred in po obnovi fasade

Preglednica 4: Poraba toplotne energije v kurilni sezoni 2011/2012

Poraba toplotne energije (kWh)							
mesec/hišna št.	22	24	26	28	30	32	34
oktober	10.750	11.070	11.280	11.435	7.930	7.860	11.234
november	24.400	25.542	25.620	25.815	17.940	17.250	25.260
december	27.440	27.515	28.990	29.194	18.850	18.470	28.032
januar	24.920	25.114	26.660	27.029	16.570	15.990	26.297
februar	30.250	31.791	32.050	34.050	20.410	23.390	32.006
marec	11.560	12.868	14.500	15.260	7.410	7.820	14.045
april	7.550	9.740	10.160	11.840	4.510	5.580	9.557

V preglednici 4 je prikazana izmerjena poraba toplotne energije posameznih večstanovanjskih stavb, po posameznih mesecih kurilne sezone 2011/2012. Vse večstanovanjske stavbe Smrečnikove ulice so med sabo primerljive po velikosti, uporabni in ogrevalni površini, številu stanovanj, načinu in letu izgradnje, vrsti in debelini toplotne izolacije.



Grafikon 7: Primerjava porabe toplotne energije pred in po obnovi fasade v kurilni sezoni 2011/2012

Primerjavo porabe toplotne energije pred in po obnovi fasade, prikazuje grafikon 7, iz katerega je razvidno, koliko toplotne energije so porabili v kurilni sezoni 2011/2012, ki traja od meseca oktobra do meseca aprila. Čez celotno kurilno sezono so stanovalci Smrečnikove ulice 30 in 32 (na obeh stavbah je bila izvedena prenova fasade) v primerjavi z ostalimi stanovalci, porabili 35% manj toplotne energije.

*Preglednica 5: Primerjava povprečne višine stroška ogrevanja porabe posameznih tipov stanovanj v mesecu februarju pred in po obnovi fasade*

Tip stanovanja	Uporabna površina (m <sup>2</sup> )	Smrečnikova ul. 26	Smrečnikova ul.30	Prihranek
<b>Garsonjera</b>	36,10	124,15 €	93,16 €	<b>30,99 €</b>
<b>1-sobno</b>	29,30	54,82 €	37,46 €	<b>17,36 €</b>
<b>2-sobno</b>	56,20	92,15 €	56,98 €	<b>35,17 €</b>
	58,80	130,38 €	85,49 €	<b>44,89 €</b>
<b>3-sobno</b>	72,00	144,38 €	104,91 €	<b>39,47 €</b>

Mesec februar po porabi najbolj odstopa zaradi najnižje povprečne mesečne temperature, ki je znašala -2,4 °C in je bila tudi najnižja povprečna mesečna temperatura v tem letu. Povprečen znesek porabe posameznih tipov stanovanj prikazuje preglednica 5, iz katere je razvidno, da je znesek prihranka pri stroških ogrevanja po posameznih tipih stanovanj zelo različen, saj na porabo toplotne energije vpliva veliko faktorjev, kot so npr.: bivalne navade stanovalcev, št. uporabnikov v stanovanju, lega stanovanja, ... V povprečju so stanovalci Smrečnikove ulice 30 po obnovi fasade v mesecu februarju pri stroških ogrevanja privarčevali od 17€ do 45€, odvisno od tipa stanovanja.

*Preglednica 6: Delež in znesek porabe po posameznih stavbah v kurilni sezoni 2011/2012*

hišna št.	22	24	26	28	30	32	34
<b>Poraba kurilne sezone 2011/2012 (kWh)</b>	136.870	143.640	149.260	154.623	<b>93.620</b>	<b>96.360</b>	146.431
<b>Delež porabe (%)</b>	14,87%	15,60%	16,21%	16,79%	<b>10,17%</b>	<b>10,46%</b>	15,90%
<b>Znesek</b>	<b>10.572,43 €</b>	<b>11.091,43 €</b>	<b>11.525,13 €</b>	<b>11.937,51 €</b>	<b>7.230,76 €</b>	<b>7.436,94 €</b>	<b>11.304,73 €</b>

V zgornji preglednici 6 pa sem prikazal delež in znesek porabljene energije v omenjeni kurilni sezoni, za vsako večstanovanjsko stavbo. Smrečnikova ulica 30 in 32, kateri že imata izvedeno energetska sanacijo fasade v primerjavi z ostalimi stavbami čez celotno kurilno sezono privarčujejo za približno 4.000 € toplotne energije. Energetska sanacija fasade je zelo pomemben dejavnik pri zmanjšanju stroška ogrevanja.

## 5.7 Obračun toplotne energije v soseski Smrečnikova ulica

Obračun porabljene toplotne energije se v soseski Smrečnikova ulica izvaja mesečno skozi kurilno sezono na osnovi izmerjene porabljene toplotne energije in energenta (zemeljski plin). Upravnik skupne kotlovnice podjetje Zarja d.o.o. Novo mesto na osnovi izstavljenе fakture koncesionarja plinovoda Istrabenza opravi mesečni obračun. Istrabenz izda fakture na osnovi plinomera, ki je vgrajen v skupni kotlovnici. Račun nato upravnik stavbe na osnovi odčitka kalorimetra in sporazuma o delitvi toplotne energije (etažni lastniki) razdeli med sedem stavb. Razdelitev se opravi na osnovi izračunanega deleža porabe v obračunskem mesecu. Iz deleža porabe in skupnega zneska porabe plina se določijo zneski, ki padejo na posamezne stavbe. Na osnovi Pravilnika o načinu delitve in obračunu stroškov za toploto v stanovanjskih in drugih stavbah z več posameznimi deli so etažni lastniki določili razmerje delitve porabe plina po površini in po izmerjeni porabi. V soseski Smrečnikova ulica je izbrano razmerje vseh stavb 70:30, 70% porabe se obračunava na osnovi izmerjene porabe, 30% porabe se obračunava po ogrevalni površini stanovanja. Znesek, ki se obračuna po izmerjeni porabi se določi na osnovi odčitkov delilnikov, ki so vgrajeni na vse radiatorje v stanovanjih. Iz seštevka stanj vseh delilnikov v stanovanju ter delitvijo z skupnim seštevkom vse delilnikov v stavbi se izračuna porabniški delež stanovanja. Porabniški delež je podlaga za določitev cene ogrevanja po izmerjeni porabi za posamezno stanovanje. Ostali stroški, ki predstavljajo strošek ogrevanja za posamezno stanovanje po so obračunani po ogrevalni površini.

*Preglednica 7: Izračunan delež porabe toplotne energije na osnovi kalorimetra po posameznih stavbah*

hišna št.	22	24	26	28	30	32	34	Σ
poraba (kWh)	30.250	31.791	32.050	34.050	20.410	23.390	32.006	203.947
delež porabe	14,832%	15,588%	15,715%	16,696%	10,008%	11,469%	15,693%	100,000%

V preglednici 7 je prikazan način delitve porabljene toplotne energije po posameznih stavbah, ki ga opravi upravnik skupne kotlovnice. Stanovalci stavbe prejmejo na podlagi takega izračuna mesečne razdelilnike stroška ogrevanja za svoja stanovanja.

*Preglednica 8: Razlika v porabi toplotne energije in višini stroška ogrevanja za stavbo z izvedeno prenovo fasade in stavbo brez prenovljene fasade*

hišna št.	30	26	Razlika
Znesek	1.728,53 €	2.344,09 €	27%
Obračun po porabi	20.410 kWh	32.050 kWh	37%

Za primerjavo sem v preglednici 8 izbral stavbi Smrečnikova ulica 26, ki nima izvedene toplotne izolacije fasade in Smrečnikovo ulico 30, ki jo ima. Stavba Smrečnikova ulica 30 je v mesecu februarju porabila za 27% manj toplotne energije, glede na razliko v višini stroška iz ogrevanja. Stavba na Smrečnikovi ulici 30 je porabila za 37% manj toplote (merjeno v kWh). Razlika 10% nastaja zaradi plačila enakega fiksnega dela pri obračunu stroška ogrevanja.

V prilogi D in E diplomske naloge je izpis porabe delilnikov večstanovanjske stavbe Smrečnikove ulice 26 in 30 za mesec februar, v kurilni sezoni 2011/2012 za posamezno stanovanje. Iz njega je razvidno kako se obračuna posamezna poraba za stanovanje. Pri obračunu porabe po delilnikih se uporabljata dva korekcijska faktorja. Prvi faktor se nanaša na velikost posameznega radiatorja in se izračuna na podlagi podatkov o moči, ki jih izda posamezni proizvajalec. Drugi faktor je korekcijski faktor stanovanj, ki se uporablja kot korekcija izpostavljenih stanovanj. To so stanovanja v kletni in podstrešni etaži, ki zaradi lege porabita več energije za ogrevanje stanovanja. Z uporabo korekcijskih faktorjev pa se izenači vpliv lege in s tem tudi strošek ogrevanja, če gre za enako velika stanovanja, ki se ogrevajo na enako temperaturo.

## 6 ZAKLJUČEK

Iz diplomske naloge je razvidno, da upravljanje in vzdrževanje večstanovanjskih stavb predstavlja zahtevno delo, za katerega so potrebna različna strokovna znanja. Danes je prisotna zakonska obveza, da ima vsaka večstanovanjska stavba nekoga, ki skrbi za njeno upravljanje in vzdrževanje. Večstanovanjske stavbe večino upravlja upravnik, ki ga izberejo etažni lastniki. Njegova naloga je, da etažnim lastnikom s svojim znanjem svetuje, kako vzdrževati posamezne in skupne dele, da se bodo v njej počutili varno in udobno. Vsem lastnikom je namreč v interesu, da se stavba redno vzdržuje ter s tem ohranja svojo funkcijo.

Stanovanjsko podjetje Zarja d.o.o. Novo mesto ima v upravljanju 2.800 stanovanj, kar predstavlja več kot 50% vseh stanovanj v večstanovanjskih stavbah v Mestni občini Novo mesto. Rezultati analiz kažejo na to, da je v občini več kot 70% večstanovanjskih stavb, katere še nimajo izvedene energetske sanacije fasade, saj so se prve obnove fasad večstanovanjskih stavb v Mestni občini Novo mesto začele šele leta 2009. Povprečna starost večstanovanjskih stavb je med 30 in 60 let, kar nam pove, da bodo morali upravniki opraviti različna vzdrževalna dela, kot so npr. energetska sanacija fasade, zamenjave strešne kritine, zamenjava stavbnega pohištva, obnova napeljav,... Večina večstanovanjskih stavb se ogreva na daljinsko ogrevanje (plin). Vse stavbe v upravljanju stanovanjskega podjetja Zarja d.o.o. Novo mesto imajo sprejet načrt vzdrževanja ter mesečno glede na starost večstanovanjske stavbe, velikost stanovanja in rekonstrukcijo stavbe, vplačujejo denarna sredstva v rezervni sklad. Če pa pri vzdrževanju pride do večjih investicij, se ta vplačila predhodno povečajo glede na strošek investicije.

Vzorčno večstanovanjsko stavbo Smrečnikova ulica 30 sem izbral zato, ker so bile stavbe Smrečnikove ulice med prvimi večstanovanjskimi stavbami v Sloveniji, katerih obnova je bila financirana z nepovratnimi sredstvi EKO sklada. Leta 2010 se je na omenjeni večstanovanjski stavbi začela izvajati energetska sanacija fasade, za katero je upravnik moral pridobiti 75% soglasje etažnih lastnikov, glede na solastniški delež. Sledilo je zbiranje ponudb in izbira najkvalitetnejšega in najcenejšega izvajalca del. Upravnik je z izbranim izvajalcem podpisal gradbeno pogodbo, z etažnimi lastniki pa sklenil aneks k upravniški pogodbi, saj je sanacija fasade presegla posle rednega upravljanja. Strošek in vodenje investicije so stanovalci plačali iz rezervnega sklada in s posojilom, najetim v breme rezervnega sklada. V času odplačevanja najetega posojila plačujejo povišan znesek prispevka in sicer 1,3€/m<sup>2</sup> stan. površine. Po končani sanaciji fasade je upravnik z izvajalcem opravil končni obračun in prevzem izvedenih del.

Danes se ljudje srečujemo z vse višjimi stroški, tako v vsakdanjem življenju kot pri obratovalnih stroških povezanih s stanovanjem. Ogrevanje prostorov predstavlja največji del stroška pri porabi energije v stavbah, zato je toplotna izolacija ovoja stavbe zelo pomembna. Kot je razvidno iz izračunanih primerjav porabe toplotne energije med večstanovanjskimi stavbami Smrečnikove ulice, porabijo stavbe ki imajo

izvedeno toplotno izolacijo fasade, za približno 35% manj toplotne energije čez celotno kurilno sezono, kot tiste, ki je nimajo.

Pred leti se je obračun toplotne energije v večstanovanjskih stavbah obračunaval po ogrevalni površini ( $m^2$ ), glede na delež površine stanovanja na celotno stavbo. Pri takem obračunu se ni vedelo, koliko toplotne energije je porabilo določeno stanovanje, zato tudi ni bilo mogoče vedeti, kateri uporabniki stanovanj so bili pri svojem ravnanju energetske varčni in kateri ne. Današnji obračun toplotne energije stremi k bolj pravičnejšemu obračunu toplotne energije in uporabnike stanovanj stimulira k čim bolj smotrnemu izkoriščanju toplotne energije, s tem pa posledično k zmanjšanju stroška ogrevanja.

V želji po zmanjšanju izpusta  $CO_2$ , upam da se še veliko več ljudi odloči za tak ukrep, saj je v Sloveniji še veliko takih stavb, ki niso energetske učinkovite. Tudi območje Novega mesta, po zadnjem razpisu EKO sklada spada v degradirano območje glede na onesnaženost zraka, zato so ukrepi, predstavljeni v nalogi, še toliko bolj pomembni.

## VIRI

Agencija Republike Slovenije za okolje (ARSO). 2016.

URL: <http://www.arso.gov.si/> (Pridobljeno 10. 2. 2016.)

Mestna občina Novo mesto. 2016.

URL: <http://www.novomesto.si/si/> (Pridobljeno 10. 2. 2016.)

Ministrstvo za okolje in prostor – Geodetska uprava Republike Slovenije (GURS). 2016.

URL: <http://www.e-prostor.gov.si/si/> (Pridobljeno 10. 2. 2016.)

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

PISO (Prostorski informacijski sistem občin). 2016.

URL: <http://www.geoprostor.net/PisoPortal/vstopi.aspx> (Pridobljeno 10. 2. 2016.)

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

Pravilnik o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb UL RS, št. 127/2004:

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

Pravilnik o upravljanju večstanovanjskih stavb UL RS, št. 60/2009.

Program ukrepov iz odloka o načrtu za kakovost zraka na območju Mestne občine Novo mesto. 2016.

URL: <http://www.novomesto.si/media/doc/svet/seje/2014/3.%20redna%20seja%2018.12.2014%20mandat%202014%20-%202018/11.%20program%20ukrepov%20kakovost%20zraka.pdf> (Pridobljeno 10. 2. 2016.)

SLONEP – dom in nepremičnine. 2016.

URL: <http://www.slonep.net/> (Pridobljeno 10. 2. 2016.)



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

Statistični urad Republike Slovenije. 2016.

URL: <http://www.stat.si/StatWeb/> (Pridobljeno 10. 2. 2016.)

Statistike nad vhodnimi podatki Registra nepremičnin. Geodetska uprava Republike Slovenije – Urad za nepremičnine, Ljubljana. 2016.

URL: [http://www.e-prostor.gov.si/fileadmin/REN/Statistike\\_REN\\_01082008\\_popravljeno.pdf](http://www.e-prostor.gov.si/fileadmin/REN/Statistike_REN_01082008_popravljeno.pdf)  
(Pridobljeno 1. 3. 2016.)

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

Zarja. 2016.

URL: <http://www.zarja.si/2008/podjetje/index.php> (Pridobljeno 10. 2. 2016.)

Zakon o graditvi objektov (ZGO-1) UL RS, št. 102/2004.

Zakon o evidentiranju nepremičnin (ZEN) UL RS, št. 47/2006.

## **PRILOGE**

Priloga A: Javni razpis nepovratnih finančnih spodbud (5SUB-OB10)

Priloga B: Obračun investicije in delitev stroškov na etažne lastnike

Priloga C: Obračun izvedenih del

Priloga D: Obračun porabe toplotne energije-Smrečnikova ulica 26

Priloga E: Obračun porabe toplotne energije Smrečnikova ulica 30

## **PRILOGA A**

### **1. Predmet javnega poziva**

Predmet javnega poziva so nepovratne finančne spodbude občanom za rabo obnovljivih virov energije in večjo energijsko učinkovitost večstanovanjskih stavb na območju Republike Slovenije (v nadaljevanju: nepovratne finančne spodbude). Večstanovanjske stavbe so stavbe s tremi ali več stanovanji, če ta javni poziv ne določa drugače. Nova naložba je naložba, za katero je izvajalec naložbe investitorju, ki financira naložbo (v nadaljevanju: investitor) izdal ustrezen predračun za dobavo in izvedbo enega ali več v nadaljevanju navedenih ukrepov, ki bodo izvedeni po oddaji vloge za pridobitev nepovratne finančne spodbude.

### **2. Toplotna izolacija fasade pri obnovi večstanovanjske stavbe**

Pravica do nepovratne finančne spodbude se dodeli na podlagi veljavnega predračuna izvajalca naložbe za nakup in vgradnjo fasadnega sistema z najmanj 15 cm toplotne izolacije, pri čemer lahko toplotna prevodnost toplotne izolacije znaša največ 0,045 W/mK. Debelina toplotne izolacije fasadnega sistema je lahko tudi manjša, če je izkazano razmerje  $\lambda/d \leq 0,30$  W/m<sup>2</sup>K. Navedeno razmerje mora biti izkazano tudi v primeru fasadnih sistemov s toplotno izolacijo iz naravnih materialov, in sicer ne glede na vrednost toplotne prevodnosti ( $\lambda$ ).

V primeru, da je na obstoječi večstanovanjski stavbi že vgrajen fasadni sistem s toplotno izolacijo, katere toplotna prevodnost znaša največ  $\lambda \leq 0,045$  W/mK, lahko vlagatelj izvede to naložbo z dodatno toplotno izolacijo v razliki do najmanj 15 cm izolacijskega materiala. Predložiti mora fotografije, posnete z merilnim trakom, iz katerih bo jasno razvidna debelina že vgrajenega izolacijskega materiala.

Nepovratna finančna spodbuda je lahko dodeljena le za stanovanjske stavbe, za gradnjo katerih je bilo gradbeno dovoljenje izdano pred 1. 1. 2003, morebitno gradbeno dovoljenje za legalizacijo stanovanjskih stavb, zgrajenih pred 1.1.2003, pa pred oddajo vloge po tem javnem pozivu. Za dele stanovanjskih stavb, ki so bili zgrajeni po 1. 1. 2003, nepovratna finančna spodbuda ne more biti dodeljena.

Priznani stroški vključujejo:

- nakup in vgradnjo celotnega fasadnega sistema;
- nakup in vgradnjo toplotne izolacije cokla;
- postavitev gradbenega odra;

- odstranitev ali izravnavo obstoječega ometa ali ostalih gradbenih materialov, vgradnjo vertikalne hidroizolacije na predelu cokla, demontažo starih okenskih polic;
- obdelavo špalet;
- nakup in vgradnjo okenskih polic.

### 3. Toplotna izolacija strehe oziroma podstrešja pri obnovi večstanovanjske stavbe

Pravica do nepovratne finančne spodbude se dodeli na podlagi veljavnega predračuna izvajalca za izvedbo toplotne izolacije strehe ali stropa proti neogrevanemu prostoru z najmanj 25 cm toplotno izolacijskega materiala s toplotno prevodnostjo  $\lambda \leq 0,045 \text{ W/mK}$  ali ustrezno debelino drugega toplotno izolacijskega materiala (d), da bo razmerje  $\lambda/d \leq 0,180 \text{ W/m}^2\text{K}$ . Navedeno razmerje  $\lambda/d \leq 0,180 \text{ W/m}^2\text{K}$  mora biti izkazano tudi v primeru vgradnje naravnih toplotno izolacijskih materialov, in sicer ne glede na vrednost toplotne prevodnosti ( $\lambda$ ). Pri navedenem izračunu razmerij se morebitna obstoječa toplotna izolacija ne upošteva.

Nepovratna finančna spodbuda je lahko dodeljena le za stanovanjske stavbe, za gradnjo katerih je bilo gradbeno dovoljenje izdano pred 1. 1. 2003, morebitno gradbeno dovoljenje za legalizacijo stanovanjskih stavb, zgrajenih pred 1.1.2003, pa pred oddajo vloge po tem javnem pozivu. Za dele stanovanjskih stavb, ki so bili zgrajeni po 1. 1. 2003, nepovratna finančna spodbuda ne more biti dodeljena.

Priznani stroški vključujejo:

- nakup in vgradnjo toplotno izolacijskega materiala, vključno s parno zaporo;
- nakup in vgradnjo paroprepustne folije oziroma drugih materialov v funkciji sekundarne kritine, vzdolžno letvanje;
- zaključne obloge pri izolaciji strehe, npr. mavčno-kartonske plošče, lesene in druge obloge, pri izolaciji stropa proti neogrevanemu prostoru pa npr. izdelavo betonskega estriha, lesene pohodne obloge;
- pri obnovi ravne strehe tudi strošek odstranitve starih slojev, vgradnjo nove hidroizolacije in izvedbo estriha oziroma druge zaključne obloge.

### 4. Zamenjava zunanjega stavbnega pohištva v skupnih prostorih

Pravica do nepovratne finančne spodbude se dodeli na podlagi originalnega predračuna izvajalca naložbe za zamenjavo zunanjega stavbnega pohištva v skupnih prostorih večstanovanjske stavbe, t.j. oken, balkonskih vrat in fiksnih zasteklitev, s sodobnim, energijsko učinkovitim, s toplotno

prehodnostjo celotnega okna  $U \leq 1,2 \text{ W/m}^2\text{K}$  (zasteklitev in okvir skupaj) skladno s standardom EN 10077-1 oziroma EN 12567-1(2).

Priznani stroški vključujejo:

- odstranitev obstoječih oken, balkonskih vrat in fiksnih zasteklitev ter nabavo in vgradnjo novih
- nabavo in vgradnjo senčil
- nabavo in vgradnjo okenskih polic
- obdelavo špalet.

Priznani stroški pa ne vključujejo odstranitve, nabave in vgradnje vhodnih oziroma garažnih vrat.

## **5. Vgradnja kurilne naprave za centralno ogrevanje na lesno biomaso**

Pravica do nepovratne finančne spodbude se dodeli na podlagi originalnega predračuna izvajalca naložbe za kurilno napravo na lesno biomaso na sekance, pelete ali polena, ki mora imeti, skladno z zahtevami standardov EN 303-5 in EN 304, naslednje toplotno-tehnične karakteristike: izkoristek kurilne naprave pri nazivni toplotni moči mora biti  $\geq 90 \%$ , vrednost emisij prašnih delcev mora biti manjša od  $50 \text{ mg/m}^3$ , vrednost emisij CO pa manjša od  $750 \text{ mg/m}^3$ . Kurilne naprave na polena morajo imeti prigraden hranilnik toplote velikosti vsaj  $50 \text{ l/kW}$  toplotne moči kurilne naprave.

Priznani stroški vključujejo:

- nabavo in vgradnjo kurilne naprave na lesno biomaso.

## **6. Vgradnja termostatskih ventilov in hidravlično uravnoteženje ogrevalnih sistemov**

Pravica do nepovratne finančne spodbude bo dodeljena na podlagi originalnega predračuna izvajalca, ki vključuje nabavo in vgradnjo termostatskih ventilov in izvedbo hidravličnega uravnoteženja celotnega ogrevalnega sistema. Nepovratna finančna spodbuda bo dodeljena za izvedbo obeh ukrepov – za vgradnjo termostatskih ventilov (razen če so bili ti predhodno že vgrajeni) ter za izvedbo hidravličnega uravnoteženja ogrevalnega sistema, z obvezno predhodno izvedbo postopkov načrtovanja, s katerimi se zagotavlja korektno delovanje saniranega ogrevalnega sistema.

Pravica do nepovratne finančne spodbude se lahko dodeli tudi samo za vgradnjo termostatskih ventilov, v kolikor je ogrevalni sistem večstanovanjske stavbe že ustrezno hidravlično uravnotežen, kar mora vlagatelj izkazati s predložitvijo ustreznih dokazil o predhodni izvedbi sistema ali o ustreznem delovanju obstoječega sistema.

Priznani stroški vključujejo:

- izdelavo projekta in izračunov, potrebnih za zagotovitev ustreznega delovanja ogrevalnega sistema

- nabavo in vgradnjo termostatskih radiatorskih ventilov s prednastavitvijo pretoka, če ti niso že vgrajeni
- vgradnjo regulatorjev diferenčnega tlaka v dvižne vode, če razlika tlaka črpalke (dobavna višina) pri kateremkoli pretoku preseže 25kPa
- prednastavitev pretokov na radiatorskih termostatskih ventilih po predhodnih izračunih
- hidravlično uravnoteženje s pripravo poročila o izvedbi

Predložena dokumentacija mora vsebovati:

- Pregled obstoječega ogrevalnega sistema pred izvajanjem ukrepov za hidravlično uravnoteženje (popis dejansko vgrajenih ogreval, obstoječih termostatskih in zapornih ventilov na povratku, obtočnih črpalk in drugih elementov z vplivnimi parametri delovanja)
- izračun pretoka na termostatskih radiatorskih ventilih in določitev prednastavitve ventilov; pri tem morajo imeti termostatski radiatorski ventili avtoriteto večjo od 0,3
- shemo dvižnih vodov, ki vključuje: oznake radiatorjev s pripadajočimi termostatskimi ventili, prednastavitve termostatskih radiatorskih ventilov, oznake dvižnih vodov in regulatorjev diferenčnega tlaka s pripadajočimi dimenzijami in nastavitvami
- popis materiala in specifikacijo del.

## **7. Sistem delitve stroškov za toploto**

Pravica do nepovratne finančne spodbude se dodeli na podlagi originalnega predračuna izvajalca, ki vključuje nabavo in vgradnjo delilnikov z daljinskim odčitavanjem na grelnih telesih, za delitev in obračun stroškov za toploto v večstanovanjskih stavbah po dejanski porabi.

Pri tem mora biti upoštevan Pravilnik o načinu delitve in obračunu stroškov za toploto v stanovanjskih in drugih stavbah z več posameznimi deli (Uradni list RS, št. 7/10) pod pogojem, da morajo biti delilniki vgrajeni v najmanj 90% posameznih delov stavbe, ki se s toploto oskrbujejo iz istega centralnega sistema. Priložena mora biti kopija sklenjenega dogovora etažnih lastnikov o načinu delitve stroškov v skladu z navedenim pravilnikom oziroma drug ustrezen akt.

Pravice do nepovratne finančne spodbude za ta ukrep ni mogoče dodeliti, v kolikor ni bil v večstanovanjski stavbi že izveden ukrep 3.1.5 – vgradnja termostatskih ventilov in hidravlično uravnoteženje ogrevalnih sistemov.

Pravica do nepovratne finančne spodbude je lahko dodeljena tudi, v kolikor vagatelj z eno vlogo kandidira hkrati za izvajanje ukrepov 3.1.5 in 3.1.6 tega javnega poziva. Izvedba ukrepa 3.1.5 se izkazuje z izjavo projektanta ali izvajalca, ki vsebuje opis ustreznosti že vgrajenih elementov s priloženimi fotografijami in drugo ustrezno dokumentacijo, predložena pa mora biti najkasneje do zaključka ukrepa 3.1.6.

Priznani stroški vključujejo:

- nabavo in vgradnjo delilnikov z daljinskim odčitavanjem na grelnih telesih
- nabavo in vgradnjo merilnikov toplote kot delilnikov stroškov v sistemu delitve stroškov.

**PRILOGA B**

<b>Stanovanje</b>	<b>Idealni delež (%)</b>	<b>Celotna investicija</b>	<b>EKO sklad</b>	<b>Skupaj za plačilo</b>
1	3,4655850	4.351,43 €	547,00 €	<b>3.804,43 €</b>
2	3,4477510	4.329,04 €	544,00 €	<b>3.785,04 €</b>
3	1,8809030	2.361,69 €	297,00 €	<b>2.064,69 €</b>
4	3,4596400	4.343,97 €	546,00 €	<b>3.797,97 €</b>
5	3,6141950	4.538,03 €	570,00 €	<b>3.968,03 €</b>
6	2,3813440	2.990,05 €	376,00 €	<b>2.614,05 €</b>
7	4,3907990	5.513,15 €	692,00 €	<b>4.821,15 €</b>
8	3,5845370	4.500,79 €	565,00 €	<b>3.935,79 €</b>
9	1,9551120	2.454,86 €	308,00 €	<b>2.146,86 €</b>
10	3,5722190	4.485,33 €	563,00 €	<b>3.922,33 €</b>
11	3,7508300	4.709,59 €	592,00 €	<b>4.117,59 €</b>
12	2,4673130	3.097,99 €	389,00 €	<b>2.708,99 €</b>
13	4,4145980	5.543,03 €	696,00 €	<b>4.847,03 €</b>
14	3,5845370	4.500,79 €	565,00 €	<b>3.935,79 €</b>
15	1,9488060	2.446,95 €	307,00 €	<b>2.139,95 €</b>
16	3,5906960	4.508,53 €	566,00 €	<b>3.942,53 €</b>
17	3,7323353	4.686,37 €	589,00 €	<b>4.097,37 €</b>
18	2,4931040	3.130,37 €		<b>3.130,37 €</b>
19	4,4145980	5.543,03 €	696,00 €	<b>4.847,03 €</b>
20	3,5845370	4.500,79 €	565,00 €	<b>3.935,79 €</b>
21	1,9834930	2.490,50 €	313,00 €	<b>2.177,50 €</b>
22	3,2685800	4.104,07 €	515,00 €	<b>3.589,07 €</b>
23	3,7446710	4.701,86 €	591,00 €	<b>4.110,86 €</b>
24	2,4673130	3.097,99 €	389,00 €	<b>2.708,99 €</b>
25	4,4086480	5.535,56 €	695,00 €	<b>4.840,56 €</b>
26	3,6220060	4.547,84 €		<b>4.547,84 €</b>
27	1,9551120	2.454,86 €	308,00 €	<b>2.146,86 €</b>
28	3,5783780	4.493,06 €	564,00 €	<b>3.929,06 €</b>
29	3,7508300	4.709,59 €	592,00 €	<b>4.117,59 €</b>
30	2,4608030	3.089,82 €	388,00 €	<b>2.701,82 €</b>
1	0,3654200	458,83 €	58,00 €	<b>400,83 €</b>
2	0,3617280	454,19 €	58,00 €	<b>396,19 €</b>
3	0,3654200	458,83 €	58,00 €	<b>400,83 €</b>
4	0,2805240	352,23 €	57,00 €	<b>295,23 €</b>
5	0,2805240	352,23 €	44,00 €	<b>308,23 €</b>
6	0,2805240	352,23 €	44,00 €	<b>308,23 €</b>
7	0,3654200	458,83 €	44,00 €	<b>414,83 €</b>
8	0,3617280	454,19 €	57,00 €	<b>397,19 €</b>
9	0,3654200	458,83 €	58,00 €	<b>400,83 €</b>
		<b>125.561,31 €</b>	<b>14.806,00 €</b>	<b>110.755,31 €</b>



## PRILOGA C

### OBRAČUN IZVEDENIH DEL

#### POGODBA O VZDRŽEVALNIH DELIH

pogodbena vrednost		107.862,73 €
DDV	8,50%	10.020,04 €
<b>Pog. vrednost z DDV</b>		<b>117.882,77 €</b>

#### ANEKS št.1 k pogodbi

dodatna dela: strelovod, zaščita golobi in zamenjava TI podstrešje		
		2.744,21 €
DDV	8,50%	254,93 €
<b>Dod. dela z DDV</b>		<b>2.999,14 €</b>

**Σ VREDNOST z DDV** **120.881,91 €**

#### VREDNOST DEL SKUPAJ Z VODENJEM

Vrednost del brez DDV		110.606,95 €
Vrednost del z 8,50% DDV		120.881,91 €
Storitev vodenja in nadzor		
		3.899,50 €
DDV	20,00%	779,90 €

**ZA PLAČILO SKUPAJ:** **125.561,31 €**

#### PLAČILA

Etažni lastniki večstanovanjske stavbe Smrečnikova ulica 30 Novo mesto,  
 poravnajo stroške ceotne investicije v skladu z aneksom št. 1 o vodenju  
 prenove fasade in balkonov in sicer:

**7.678,21 €** Plača etažni lastnik Zarja d.o.o. Novo mesto

**82.000,00 €** Iz kredita pridobljenega na račun rezervnega sklada

**14.806,00 €** Iz pridobljenih nepovratnih sredstev EKO sklada

**21.077,10 €** Iz sredstev rezervnega sklada

---

**125.561,31 € SKUPAJ INVESTICIJA**

**PRILOGA D**

## Obračun stroškov ogrevanja za stavbo Smrečnikova ulica 26

Št. Stan	OBRAČUN PO PORABI			OBRAČUN PO POVRŠINI			Skupaj
	Poraba	Delež	Cena	Površina	Delež	Cena	
1	2684,55	5,71%	92,92 €	56,20	3,68%	26,41 €	119,34 €
2	2618,06	5,57%	90,62 €	56,20	3,68%	26,41 €	117,03 €
3	349,46	0,74%	12,10 €	29,30	1,92%	13,77 €	25,87 €
4	2340,79	4,98%	81,02 €	56,20	3,68%	26,41 €	107,44 €
5	940,04	2,00%	32,54 €	58,80	3,85%	27,64 €	60,17 €
6	1575,03	3,35%	54,52 €	36,10	2,36%	16,97 €	71,48 €
7	1751,82	3,73%	60,64 €	72,00	4,71%	33,84 €	94,48 €
8	796,77	1,70%	27,58 €	56,20	3,68%	26,41 €	53,99 €
9	2008,35	4,27%	69,52 €	29,30	1,92%	13,77 €	83,29 €
10	1498,80	3,19%	51,88 €	56,20	3,68%	26,41 €	78,29 €
11	2643,40	5,63%	91,50 €	58,80	3,85%	27,64 €	119,13 €
12	1962,83	4,18%	67,94 €	36,10	2,36%	16,97 €	84,91 €
13	2317,35	4,93%	80,21 €	72,00	4,71%	33,84 €	114,05 €
14	2472,30	5,26%	85,58 €	56,20	3,68%	26,41 €	111,99 €
15	755,52	1,61%	26,15 €	29,30	1,92%	13,77 €	39,92 €
16	1973,16	4,20%	68,30 €	56,20	3,68%	26,41 €	94,71 €
17	1165,39	2,48%	40,34 €	58,80	3,85%	27,64 €	67,97 €
18	378,38	0,81%	13,10 €	36,10	2,36%	16,97 €	30,06 €
19	2295,06	4,88%	79,44 €	72,00	4,71%	33,84 €	113,28 €
20	1226,98	2,61%	42,47 €	56,20	3,68%	26,41 €	68,88 €
21	0,00	0,00%	- €	29,30	1,92%	13,77 €	13,77 €
22	2191,10	4,66%	75,84 €	56,20	3,68%	26,41 €	102,26 €
23	1977,55	4,21%	68,45 €	58,80	3,85%	27,64 €	96,09 €
24	874,07	1,86%	30,26 €	36,20	2,37%	17,01 €	47,27 €
25	1848,56	3,93%	63,99 €	72,00	4,71%	33,84 €	97,82 €
26	1925,74	4,10%	66,66 €	56,20	3,68%	26,41 €	93,07 €
27	309,23	0,66%	10,70 €	29,30	1,92%	13,77 €	24,47 €
28	1483,84	3,16%	51,36 €	56,20	3,68%	26,41 €	77,77 €
29	1631,45	3,47%	56,47 €	58,80	3,85%	27,64 €	84,11 €
30	987,80	2,10%	34,19 €	36,10	2,36%	16,97 €	51,16 €
	46983,38	100,00%	<b>1.626,28 €</b>	1527,30	100,00%	717,81 €	2.344,09 €

## PRILOGA E

### Obračun stroškov ogrevanja za stavbo Smrečnikova ulica 30

Št. Stan	OBRAČUN PO PORABI			OBRAČUN PO POVRŠINI			Skupaj
	Poraba	Delež	Cena	Površina	Delež	Cena	
1	1020,14	3,37%	34,06 €	56,20	3,68%	26,41 €	60,48 €
2	1399,56	4,62%	46,73 €	56,20	3,68%	26,41 €	73,15 €
3	2499,84	8,26%	83,47 €	29,30	1,92%	13,77 €	97,24 €
4	31,68	0,10%	1,06 €	56,20	3,68%	26,41 €	27,47 €
5	1442,20	4,76%	48,16 €	58,80	3,85%	27,64 €	75,79 €
6	650,90	2,15%	21,73 €	36,10	2,36%	16,97 €	38,70 €
7	1274,72	4,21%	42,56 €	72,00	4,71%	33,84 €	76,40 €
8	705,93	2,33%	23,57 €	56,20	3,68%	26,41 €	49,98 €
9	1028,63	3,40%	34,35 €	29,30	1,92%	13,77 €	48,12 €
10	2156,42	7,12%	72,00 €	56,20	3,68%	26,41 €	98,42 €
11	2644,86	8,74%	88,31 €	58,80	3,85%	27,64 €	115,95 €
12	263,40	0,87%	8,80 €	36,10	2,36%	16,97 €	25,76 €
13	0,00	0,00%	- €	72,00	4,71%	33,84 €	33,84 €
14	0,00	0,00%	- €	56,20	3,68%	26,41 €	26,41 €
15	201,37	0,67%	6,72 €	29,30	1,92%	13,77 €	20,49 €
16	1295,88	4,28%	43,27 €	56,20	3,68%	26,41 €	69,68 €
17	734,77	2,43%	24,53 €	58,80	3,85%	27,64 €	52,17 €
18	903,99	2,99%	30,18 €	36,10	2,36%	16,97 €	47,15 €
19	1214,61	4,01%	40,56 €	72,00	4,71%	33,84 €	74,40 €
20	819,37	2,71%	27,36 €	56,20	3,68%	26,41 €	53,77 €
21	238,72	0,79%	7,97 €	29,30	1,92%	13,77 €	21,74 €
22	1319,20	4,36%	44,05 €	56,20	3,68%	26,41 €	70,46 €
23	1013,68	3,35%	33,85 €	58,80	3,85%	27,64 €	61,48 €
24	476,49	1,57%	15,91 €	36,10	2,36%	16,97 €	32,88 €
25	2238,59	7,40%	74,75 €	72,00	4,71%	33,84 €	108,59 €
26	2227,75	7,36%	74,39 €	56,20	3,68%	26,41 €	100,80 €
27	672,00	2,22%	22,44 €	29,30	1,92%	13,77 €	36,21 €
28	610,62	2,02%	20,39 €	56,20	3,68%	26,41 €	46,80 €
29	886,26	2,93%	29,59 €	58,80	3,85%	27,64 €	57,23 €
30	299,20	0,99%	9,99 €	36,10	2,36%	16,97 €	26,96 €
	30270,78	100,00%	<b>1.010,76 €</b>	1527,20	100,00%	717,77 €	1.728,53 €