

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:

Ortar, L., 2016. Uporabnost podatkov registra nepremičnin za analizo stanovanjskega sklada občine Kobarid. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo. (mentorica Šubic Kovač, M., somentor Polajnar, M.): 50 str.

Datum arhiviranja: 11-07-2016

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:

Ortar, L., 2016. Uporabnost podatkov registra nepremičnin za analizo stanovanjskega sklada občine Kobarid. B.Sc. Thesis. Ljubljana, University of Ljubljana, Faculty of civil and geodetic engineering. (supervisor Šubic Kovač, M., co-supervisor Polajnar, M.): 50 pp.

Archiving Date: 11-07-2016

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:

**LUKA ORTAR**

**UPORABNOST PODATKOV REGISTRA NEPREMIČNIN  
ZA ANALIZO STANOVANJSKEGA SKLADA OBČINE  
KOBARID**

Diplomska naloga št.: 535/SOG

**APPLICABILITY OF THE REALESTATE REGISTER  
DATA FOR THE ANALYSIS OF THE EXISTING  
HOUSING STOCK WITHIN MUNICIPALITY OF  
KOBARID**

Graduation thesis No.: 535/SOG

**Mentorica:**

izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač

**Somentor:**

asist. mag. Matija Polajnar

Ljubljana, 30. 06. 2016

## **STRAN ZA POPRAVKE**

**Stran z napako**

**Vrstica z napako**

**Namesto**

**Naj bo**

## IZJAVA O AVTORSTVU

Spodaj podpisani študent Luka Ortar, vpisna številka 26105913, avtor pisnega zaključnega dela študija z naslovom: Uporabnost podatkov registra nepremičnin za analizo stanovanjskega sklada Občine Kobarid.

### 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/-a vsa potrebna dovoljenja za uporabo podatkov in avtorskih del v pisnem zaključnem delu študija in jih v pisnem zaključnem delu študija jasno označil/-a;

4. da sem pri pripravi pisnega zaključnega dela študija ravnal/-a v skladu z etičnimi načeli in, kjer je to potrebno, za raziskavo pridobil/-a 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

Datum: 8.6.2016

Podpis študenta:

---

Luka Ortar

## **BIBLIOGRAFSKO – DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK**

UDK:	332.6: 351.778.5(497.4Kobarid)(043.2)
Avtor:	Luka Ortar
Mentor/-ica:	Izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač
Somentor/-ica:	Asist. mag. Matija Polajnar
Naslov:	Uporabnost podatkov registra nepremičnin za analizo stanovanjskega sklada Občine Kobarid
Tip dokumenta:	Diplomsko delo - visokošolski strokovni študij
Obseg in oprema	50 str., 5 pregl., 7 sl., 29 graf., 17 pril.
Ključne besede:	register nepremičnin, enostanovanjske stavbe, dvostanovanjske stavbe, večstanovanjske stavbe, vzdrževanost stavb

### **Izvleček**

V diplomskem delu smo preverili in podrobneje raziskali uporabnost podatkov registra nepremičnin za stanovanjski sklad Občine Kobarid.

V prvem delu smo izvedli analizo atributnih podatkov registra nepremičnin za stanovanjske stavbe na omenjenem področju ter rezultate, zaradi lažje in enostavnejše predstavljalivosti, prikazali tudi grafično.

Osredotočili smo se na glavne značilnosti stanovanjskega sklada kot so analiza stanovanjskih stavb glede na dejansko rabo, vrste materiala konstrukcij stanovanjskih stavb, vrsto ogrevanja, število nadstropij in obnovo streh ter fasad. Stanovanjske stavbe smo si tudi dejansko ogledali na terenu ter nato napravili analizo kakovosti podatkov o izbranih stanovanjskih stavbah ter predstavili ugotovitve, povezane z analizo podatkov, ki smo jih pridobili iz registra nepremičnin.

Na podlagi analize kakovosti podatkov smo prišli do ugotovitve, da so na področju podatkov o stanovanjskih stavbah v registru nepremičnin še možnosti za izboljšave, saj se dejansko stanje v naravi marsikje ne ujema s podatki iz registra nepremičnin.

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

UDC:	332.6: 351.778.5(497.4Kobarid)(043.2)
Autor:	Luka Ortar
Supervisor:	Assoc. Prof. Maruška Šubic-Kovač, Ph. D.
Cosupervisor:	Assist. Matija Polajnar, M.Sc.
Title:	Applicability of the Real estate register data for the analysis of the existing housing stock within municipality of Kobarid
Document Type:	Graduation thesis - Higher professional studies
Notes:	50 p., 5 tab., 7 fig., 29 graph., 17 ann.
Keywords:	Real estate register, single-family houses, multi-dwelling buildings, maintenance of buildings

### **Abstract**

Main aim of this diploma thesis was to verify and investigate in details the usefulness of real estate register data for the analysis of the existing house stock within the Municipality of Kobarid.

The first part of this thesis contains the analysis of real estate register data. Our primary intention was to present major characteristics of the existing housing stock such as residential building analysis according to its actual use, construction material types of residential buildings, types of heating and roof and façade renovation. Our qualitative data analysis and its results are based on inspection of several residential buildings within Municipality of Kobarid.

Results of our qualitative data analysis lead us to the conclusion that in the field of residential buildings data there are opportunities for improvement, because the actual state of residential buildings is not entirely and completely in accordance with the real estate register data.

## **ZAHVALA**

Za vso pomoč, navodila in potrpežljivost pri izdelavi diplomske naloge se zahvaljujem mentorici izr. prof. dr. Maruški Šubic-Kovač in so mentorju asist. mag. Matiji Polajnarju.

Iz srca pa bi se rad zahvalil tudi svoji ženi in družini za podporo in spodbudo v času študija.

## KAZALO VSEBINE

<b>1</b>	<b>UVOD</b> .....	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>NAMEN DIPLOMSKE NALOGE IN METODA DELA</b> .....	<b>2</b>
2.1	Namen diplomske naloge .....	2
2.2	Metoda dela .....	2
2.3	Register nepremičnin (REN) .....	4
2.4	Predstavitev Občine Kobarid .....	5
<b>3</b>	<b>ANALIZA ATRIBUTNIH PODATKOV REGISTRA NEPREMIČNIN O STANOVANJSKIH STAVBAH V OBČINI KOBARID</b> .....	<b>9</b>
3.1	Analiza vseh stanovanjskih stavb v Občini Kobarid .....	9
3.2	Analiza stanovanjskih stavb v Občini Kobarid .....	11
3.3	Analiza enostanovanjskih stavb v Občini Kobarid .....	15
3.3.1	Podrobnejša analiza enostanovanjskih stavb zgrajenih pred letom 1900 .....	18
3.3.2	Podrobnejša analiza enostanovanjskih stavb zgrajenih v obdobju 1971-1980 .....	22
3.4	Analiza dvostanovanjskih stavb v Občini Kobarid .....	24
3.5	Analiza večstanovanjskih stavb v Občini Kobarid .....	28
<b>4</b>	<b>ANALIZA KAKOVOSTI PODATKOV REGISTRA NEPREMIČNIN O STANOVANJSKIH STAVBAH V OBČINI KOBARID</b> .....	<b>34</b>
<b>5</b>	<b>OCENA VZDRŽEVANOSTI STANOVANJSKEGA SKLADA OBČINE KOBARID</b> .....	<b>45</b>
5.1	Enostanovanjske stavbe zgrajene pred letom 1900 .....	46
5.2	Enostanovanjske stavbe zgrajene v obdobju od 1971 do 1980 .....	46
<b>6</b>	<b>KARTOGRAFSKI PRIKAZ ZNAČILNOSTI STANOVANJSKEGA SKLADA OBČINE KOBARID</b> .....	<b>48</b>
<b>7</b>	<b>ZAKLJUČEK</b> .....	<b>49</b>
	<b>VIRI</b> .....	<b>50</b>



## KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1:	Statistični podatki za Občino Kobarid in Slovenijo	7
Preglednica 2:	Število stanovanjskih stavb po naseljih v Občini Kobarid	9
Preglednica 3:	Stanovanjske stavbe glede na prevladujočo stanovanjsko rabo delov stavb v Občini Kobarid	10
Preglednica 4:	Večstanovanjske stavbe glede na število stanovanj v Občini Kobarid	29
Preglednica 5:	Standardi vzdrževanja strešne kritine in fasad po Pravilniku o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj	45

## KAZALO SLIK

Slika 1:	Vzdrževanje podatkov REN	4
Slika 2:	Območje Občine Kobarid	6
Slika 3:	ESv naselju Robidišče v Občini Kobarid	15
Slika 4:	ES v Občini Kobarid, v naselju Logje, zgrajena leta 1800	19
Slika 5:	Kamnita hiša v naselju Logje, zgrajena leta 1800, z obnovljeno streho	20
Slika 6:	VS v občini Kobarid, zgrajena leta 1975, z obnovljeno streho leta 2009	28
Slika 7:	VS v občini Kobarid, zgrajena leta 1963, leta 2006 obnovljena streha, leta 2007 obnovljena fasada	29
Slika 8	ES v naselju Breginj v Občini Kobarid	35
Slika 9	ES v naselju Borjana v Občini Kobarid	36
Slika 10	ES v naselju Staro selo v občini Kobarid	37
Slika 11	ES na Mučeniški ulici v Občini Kobarid	38
Slika 12	VS na Stresovi ulici v Občini Kobarid	39
Slika 13	ES na Gregorčičevi ulici v Občini Kobarid	40
Slika 14	ES v naselju Idrsko v Občini Kobarid	41
Slika 15	ES v naselju Idrsko v Občini Kobarid	42
Slika 16	ES v naselju Idrsko v Občini Kobarid	43

## KAZALO GRAFIKONOV

Grafikon 1:	Stanovanjske stavbe, glede na dejansko rabo v Občini Kobarid	11
Grafikon 2:	Vrste materiala konstrukcij stanovanjskih stavb v Občini Kobarid	12
Grafikon 3:	Vrste materiala konstrukcij stanovanjskih stavb v Občini Kobarid	13
Grafikon 4:	Število nadstropij in število stanovanjskih stavb v Občini Kobarid	13
Grafikon 5:	Število stanovanjskih stavb z obnovljeno/neobnovljeno streho/fasado v Občini Kobarid	14
Grafikon 6:	ES glede na material konstrukcije v Občini Kobarid	16
Grafikon 7:	ES v Občini Kobarid glede na vrsto ogrevanja	16
Grafikon 8:	Število nadstropij ES v Občini Kobarid	17
Grafikon 9:	Število ES v Občini Kobarid z obnovljeno/ne obnovljeno streho/fasado	17
Grafikon 10:	Število ES v Občini Kobarid glede na leto izgradnje	18
Grafikon 11:	ES zgrajene v Občini Kobarid pred letom 1900 glede na vrsto materiala konstrukcije	19
Grafikon 12:	Vrsta ogrevanja za ES zgrajene v Občini Kobarid pred letom 1900	20
Grafikon 13:	Število nadstropij v ES zgrajenih pred 1900 v Občini Kobarid	21
Grafikon 14:	Obnova streh in fasad na ES, zgrajenih pred letom 1900, v Občini Kobarid	21
Grafikon 15:	ES v Občini Kobarid glede na vrsto materiala konstrukcij, zgrajene v obdobju 1971-1990	22
Grafikon 16:	Vrsta ogrevanja za ES v Občini Kobarid, zgrajene v obdobju 1971-1980	23
Grafikon 17:	Število nadstropij ES v Občini Kobarid, zgrajenih v obdobju 1981-1990	23
Grafikon 18:	Obnovljene/neobnovljene strehe/fasade na ES, zgrajenih v obdobju 1971-1980, v Občini Kobarid	24
Grafikon 19:	DS v Občini Kobarid glede na vrsto materiala konstrukcij	25

Grafikon 20	DS v Občini Kobarid glede na način ogrevanja	25
Grafikon 21	Število nadstropij DS v Občini Kobarid	26
Grafikon 22	Število DS v Občini Kobarid z obnovljeno/ne obnovljeno streho/fasado	26
Grafikon 23	Število DS v Občini Kobarid glede na leto izgradnje	27
Grafikon 24	Delež VS glede na število stanovanj v Občini Kobarid	30
Grafikon 25	VS v Občini Kobarid glede na vrsto materiala konstrukcij	30
Grafikon 26	VS v Občini Kobarid glede na vrsto ogrevanja	31
Grafikon 27	Število nadstropij v VS v Občini Kobarid	31
Grafikon 28	Število VS z obnovljeno/ne obnovljeno streho/fasado v Občini Kobarid	32
Grafikon 29	Število VS glede na leto izgradnje v Občini Kobarid	32

## 1 UVOD

Vsaka dobro organizirana lokalna skupnost in tudi država je zainteresirana za optimalen prostorski razvoj na svojem območju. Tu gre seveda za infrastrukturo, urejenost okolja in v največjem obsegu za nepremičnine, njihovo lastništvo, vrsto in vzdrževanje le teh. Zelo pomembno je, da o vseh teh segmentih vodimo čim bolj natančne evidence. To pripomore tudi k preglednosti standarda bivalnega okolja prebivalcev.

Ker bomo v diplomski nalogi operirali z nepremičninami, predvsem s stanovanjskimi stavbami, najprej povejmo definicijo nepremičnin. V Stvarnopravnem zakoniku (Uradni list RS, št. 87/2002 in 91/2013) je v 18. členu navedena pravna definicija nepremičnine, ki pravi, da je nepremičnina prostorsko odmerjen del zemeljske površine, skupaj z vsemi sestavinami (tj. zemljiška parcela). Vse drugo so premičnine. V 8. členu je določeno, da je sestavina nepremičnine vse, kar je po namenu trajno spojeno ali je trajno na nepremičnini, nad ali pod njo, razen, če zakon ne določa drugače. [1]

Nepremičnine bi lahko definirali tudi kot stvari s precej dolgo življenjsko dobo, ki so vezane na določeno lokacijo in v primeru nakupa slednjih, moramo, zaradi tesne povezave med javnim in zasebnim ter varnosti premoženja, obvezno vpisati nepremičnino tudi v zemljiško knjigo.

Stanovanjske stavbe so med nepremičninami najbolj pomembne, saj je to dom družinam, skratka ljudem, ki tukaj preživijo veliko časa, zato je pomembno, v kakšnem stanju so. Glede na sodobne trende je prav tako pomembno, da lastniki nepremičnin sledijo novostim in zahtevam glede energetske učinkovitosti stanovanjskih stavb.

V te namene so analize o lastnostih obstoječih stanovanjskih objektov, ki smo jih pridobili iz registra nepremičnin, nujne in pokažejo na konkretne pomanjkljivosti in posledično iskanje možnih izboljšav.

## **2 NAMEN DIPLOMSKE NALOGE IN METODA DELA**

### **2.1 Namen diplomske naloge**

Podatki o nepremičninah so vedno bolj iskan podatek različnih skupin uporabnikov in s sprejetjem Zakona o evidentiranju nepremičnin (v nadaljevanju: ZEN) (Uradni list RS, št.47/2006), se je tudi sistemsko uredilo zagotavljanje podatkov o nepremičninah, ki bi odražali dejansko stanje značilnosti nepremičnin. [2]

Analiza podatkov REN-a o stanovanjskih stavbah in njihovih delih na področju Občine Kobarid je osnovni namen diplomske naloge. Hkrati pa bi radi ugotovili uporabnost podatkov REN-a za analizo stanovanjskega sklada obravnavane občine. S pridobljenim naborom podatkov in analizo slednjih želimo opozoriti še na morebitne pomanjkljivosti evidenc REN-a, pokazati možnosti izboljšav ter seveda potrditi ali zavreči tezo o njihovi uporabnosti za izdelavo potrebnih analiz stanovanjskega sklada v izbrani lokalni skupnosti.

### **2.2 Metoda dela**

Podatke registra nepremičnin smo pridobili na Geodetski upravi RS (v nadaljevanju: GURS) in predstavljajo osnovo za analizo. Podatki so na voljo v ASCII formatu in za potrebe analize uvoženi v program MS ACCESS. S poizvedbo smo izbrali le stanovanjske stavbe na območju obravnave. Podatke smo analizirali s programom MS EXCEL.

Za analizo smo izbrali stanovanjske stavbe v Občini Kobarid. V obravnavi smo jih razčlenili na enostanovanjske (v nadaljevanju: ES), dvostanovanjske (v nadaljevanju: DS) in večstanovanjske stavbe (v nadaljevanju: VS). [3]

V diplomski nalogi smo kvantitativno in kvalitativno analizirali podatke. Analizo smo naredili glede na vrsto stanovanjskih stavb, vrsto materiala konstrukcij, vrsto ogrevanja, število nadstropij in glede na vzdrževanje in sicer smo se osredotočili predvsem na obnovo fasad in streh stanovanjskih stavb. Glede na leto izgradnje smo stanovanjske stavbe klasificirali v 8 razredov in se pri enostanovanjskih osredotočili na podrobnejšo analizo stanovanjskih stavb zgrajenih pred letom 1900 ter stanovanjskih stavb zgrajenih v prvi polovici 20. stoletja (1901-1950). Analizirali smo tudi podatke o ES zgrajenih med letoma 1971 in 1980, saj je v tem obdobju bilo zgrajenih največ ES.

Za DS in VS smo naredili le splošno analizo podatkov, ne glede na leto izgradnje, in sicer zaradi majhnega števila DS oziroma VS na obravnavanem območju.

S programom ESRI ArcMap smo za nekatere od zgoraj navedenih atributnih analiz izdelali njim odgovarjajoče kartografske prikaze.

Pridobljeni rezultati iz vseh analiz, ki smo jih naredili, so ključni podatki za končne ugotovitve popolnosti, pravilnosti in uporabnosti podatkov o stanovanjskih stavbah iz registra nepremičnin za potrebe analize stanovanjskega sklada Občine Kobarid.

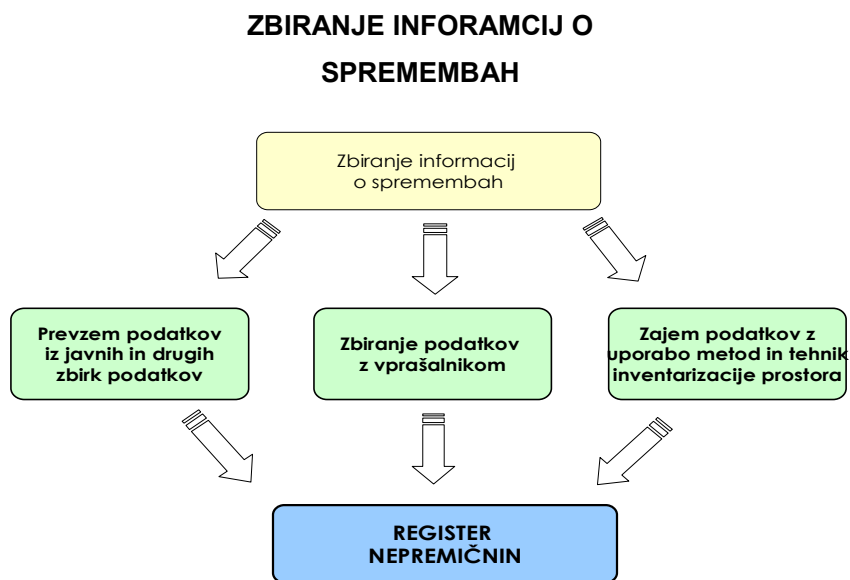
Podatki, ki so bili potrebni za analizo stanovanjskega sklada Občine Kobarid, so bili pridobljeni iz registra nepremičnin (REN). Spletna stran Statističnega urada Republike Slovenije je bila izvor vseh statističnih podatkov, ki se nanašajo na Občino Kobarid. Do zakonov in podzakonskih aktov, ki urejajo področje nepremičnin, pa smo ravno tako dostopali preko spletnih strani in sicer smo uporabili Pravno - informacijski sistem Republike Slovenije.

Vsi uporabljeni podatki registra nepremičnin se nanašajo na območje Občine Kobarid in odražajo stanje stanovanjskih stavb v občini na dan 28. 10. 2013. Statistični podatki za Občino Kobarid in Slovenijo, ki smo jih uporabili v diplomski nalogi, se nanašajo na obdobje med letom 2007 in prvim četrtletjem leta 2015. Atributna grafična analiza podatkov REN-a je bila opravljena konec leta 2015 in v začetku leta 2016. Zaključne ugotovitve o popolnosti in uporabnosti podatkov registra nepremičnin o stanovanjskih stavbah pa so bile oblikovane meseca maja 2016.

Območje, ki smo ga obravnavali v diplomski nalogi, je območje Občine Kobarid.

### 2.3 Register nepremičnin (REN)

Javna zbirka podatkov o nepremičninah, ki na enem mestu evidentira dejansko stanje nepremičnin v naravi, se imenuje register nepremičnin (REN).



Slika 1: Vzdrževanje podatkov REN [4]



## 2.4 Predstavitev Občine Kobarid

Kobarid je mesto in hkrati občina na Primorskem (Goriška regija), ki leži na desnem bregu reke Soče, na visoki terasi, ki je v primerjavi z ostalim delom Soške doline nekoliko bolj razširjen. Leži v tako imenovani Kobariški kotlini, ob vznožju Gradiča ali Griča sv. Antona. Kobarid je zaradi svoje lege (na zahodu se povezuje s Čedadom in Vidmom v Furlanijo, na severu preko prelaza Predel pot vodi v Trbiž ter na jugu proti Novi Gorici) prometno strateško zelo pomemben. [5]

V Občini Kobarid po zadnjih podatkih živi 4.135 prebivalcev v 1.801 stanovanjski stavbi [9]. Mesto samo ima značilno gručasto podobo z ozkimi ulicami (slednje je bilo v letu 2007 povod za izgradnjo nove obvoznice proti Bovcu) in z nadstropnimi hišami (kobariški tip), katere imajo pridih sredozemske arhitekture. Slednje zaznamujejo celotno območje Občine Kobarid, ki tudi v manjših naseljih dajejo edinstveno podobo s svojimi arhitekturnimi posebnostmi, značilnimi za to območje. [6]

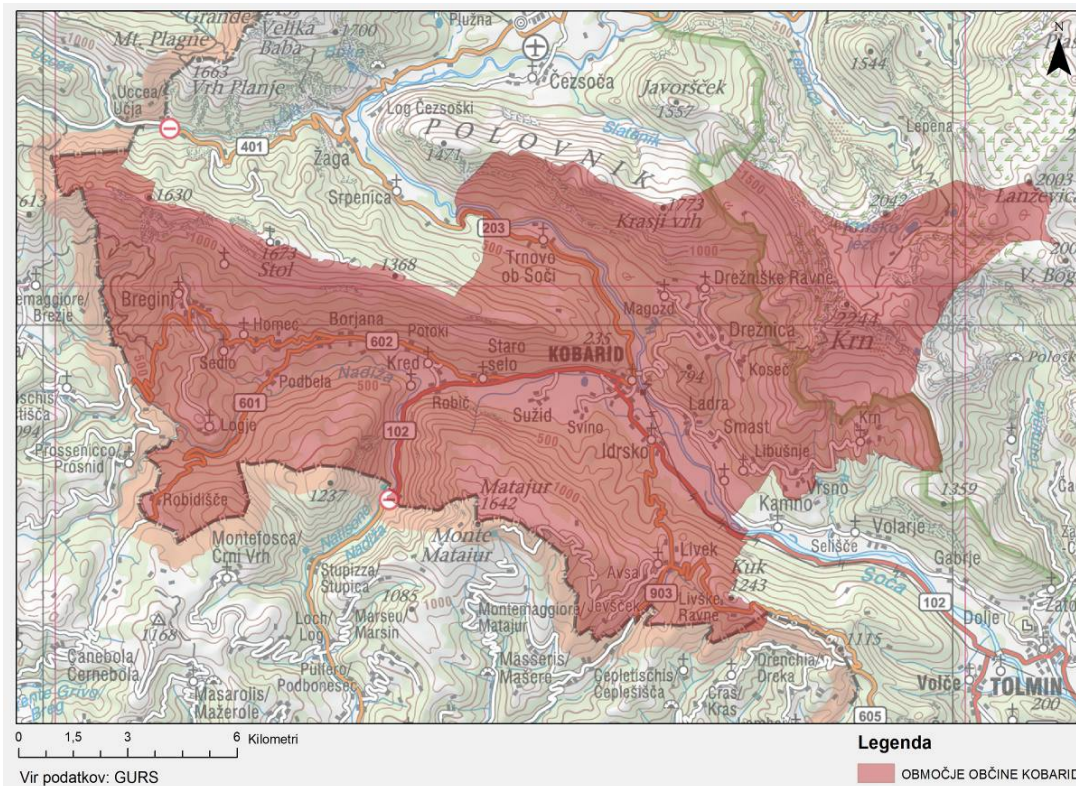
Preteklost in zgodovina sta mesto močno zaznamovali. Zаметke razburkanih dogodkov in ostanke burne preteklosti lahko danes vidimo v tržaškem in tolminskem muzeju, kjer hranijo številne izkopanine iz različnih obdobj, ki nakazujejo stike z mediteranskimi kulturami, železno dobo (10.stol.pr. n.št.) ter večnimi ostanki bogate rimske kulture, prav tako pa hranijo tudi vsa dejstva v zvezi s soško fronto, ki je ena izmed najbolj prepoznavnih, zgodovinsko pomembnih bitk in najbolj odzvanja na tem območju ravno zaradi svoje edinstvenosti.

V drugi polovici 20. stol. se je v Kobaridu pričela razvijati industrija, obnovili so opekarno, pričeli s proizvodnjo mizarskih izdelkov ter žaganjem lesa, odprli tovarno pletenin Angora, tovarno igel TIK, ki deluje še danes, prav tako mlekarno in sirarno, ki pod imenom Planika deluje še danes. Kljub vsemu porastu industrije v preteklosti je danes delovnih mest v Občini Kobarid vedno manj, zato se ljudje s tega območja preseljujejo v bližnja večja mesta, kjer je možnosti za zaslužek več in posledica slednjega je vedno več zapuščenih stanovanjskih stavb, v katere nihče več ne vlaga.

Danes se mesto Kobarid poizkuša promovirati predvsem turistično, saj ponuja veliko športnih aktivnosti, kot so pohodništvo, lov, ribolov, padalstvo, kolesarstvo, adrenalinski športi ter seveda že prej omenjeni Kobariški muzej, italijanska kostnica, Tonovcov grad, muzej mlekarnstva, Napoleonov most, cerkev sv. Antona Padovanskega na Gradiču [6].

Turiste v ta biser Slovenije najbolj privablja predvsem neokrnjena narava s svojimi znamenitostmi, kot je slap Kozjek, Krn, Matajur, Stol, reka Nadiža ter smaragdno zelena reka Soča.

Eden najpomembnejših predstavnikov slovenskega naroda, katerega spomenik še danes stoji v samem središču Kobarida, je bil Simon Gregorčič, slovenski pesnik in duhovnik, ki je bil kulturno in politično izredno dejaven.



Slika 2: Območje Občine Kobarid

## 2.7.1 Primerjava Občine Kobarid s Slovenijo

V nadaljevanju predstavljamo statistične podatke za Občino Kobarid in Slovenijo.

Preglednica 1: Statistični podatki za Občino Kobarid in Slovenijo [7]

Statistični kazalniki	Občina Kobarid	Slovenija
Površina ( km <sup>2</sup> ; 2015)	162,6	20.273
Število prebivalcev (2015)	4.135	2.062.874
Gostota naseljenosti (preb./ km <sup>2</sup> ; 2015)	21,5	101,8
Število prebivalcev (0-14 let; 2015)	595	304.310
Število prebivalcev (15-64 let; 2015)	2.664	1.389.178
Število prebivalcev (65 + let; 2015)	876	369.386
Povprečna starost prebivalcev (2015)	44,9	42,5
Naravni prirast (na 1.000 prebivalcev; 2014)	-4,4	1,1
Skupni selitveni prirast (na 1.000 prebivalcev; 2013)	-10,7	0,2
Skupni prirast (na 1.000 prebivalcev; 2013)	-6,2	1,1
Delovno aktivno prebivalstvo (2007)	1.839	818.304
Povprečna mesečna bruto plača na zaposleno osebo (EUR; 2015)	1.282,81	1.537,07
Povprečna mesečna neto plača na zaposleno osebo (EUR; 2015)	878,33	1.001,75
Število podjetij (2013)	352	182.089
Število oseb na podjetje (2013)	2,5	4,5
Povprečna mesečna bruto plača (indeks, SI=100; 2015)	85,8	100
Povprečna mesečna neto plača (indeks, SI=100; 2015)	89,7	100
Stopnja registrirane brezposelnosti (%; 2015)	11,23	13,03
Število stanovanj, stanovanjski sklad (2010)	2.177	844.349
Komunalni odpadki (kg/preb; 2015)	427	433

Občina Kobarid je v primerjavi z drugimi občinami v Sloveniji majhna, saj šteje komaj 4.135 prebivalcev. Prebivalstvo v Občini Kobarid se stara, saj se mladi zaradi več možnosti zaposlitve izseljujejo v večja mesta in v bližnjo Italijo. Naravni prirast je negativen, prav tako skupni selitveni prirast, kar za tako majhno občino ne pomeni nič obetavnega. Povprečna starost prebivalstva je sicer 44,9 let, vendar je pričakovati, da se bo tudi ta številka z leti večala, saj je število prebivalcev starejših od 65 let bistveno višje kot otrok do 14 leta. Številke v preglednici 1 jasno nakazujejo, da je stanje v Občini Kobarid vse kaj drugega kot zavidljivo, saj staranje prebivalstva prinaša z vidika stanovanjskih stavb in problematike, ki

smo jo podrobneje analizirali na omenjenem območju skozi celotno diplomsko delo, vse kaj drugega kot vzpodbudne rezultate. V Občini Kobarid dejansko ni perspektive, kar se tiče novih delovnih mest. Turizem je sicer svetla točka občine, ki pa seveda ne pokriva dovolj velika deleža prebivalstva v smislu nudenja zaposlitve znotraj te dejavnosti.

### 3 ANALIZA ATRIBUTNIH PODATKOV REGISTRA NEPREMIČNIN O STANOVANJSKIH STAVBAH V OBČINI KOBARID

#### 3.1 Analiza vseh stanovanjskih stavb v Občini Kobarid

Iz podatkov REN-a je razvidno, da je bilo na dan 28. 10. 2013, v Občini Kobarid, 1.801 obstoječih stanovanjskih stavb.

Preglednica 2: Število stanovanjskih stavb po naseljih v Občini Kobarid

IME OBČINE	IME NASELJA	ŠT. STAN.STAVB
KOBARID	Avsa	12
KOBARID	Borjana	106
KOBARID	Breginj	119
KOBARID	Drežnica	86
KOBARID	Drežniške ravne	52
KOBARID	Homec	8
KOBARID	Idrsko	131
KOBARID	Jevšček	15
KOBARID	Jezerca	14
KOBARID	Kobarid	345
KOBARID	Koseč	21
KOBARID	Kred	69
KOBARID	Krn	23
KOBARID	Ladra	55
KOBARID	Libušnje	19
KOBARID	Livek	61
KOBARID	Livške ravne	16
KOBARID	Logje	64
KOBARID	Magozd	28
KOBARID	Mlinsko	25
KOBARID	Podbela	42
KOBARID	Potoki	37
KOBARID	Robič	19
KOBARID	Robidišče	20
KOBARID	Sedlo	53
KOBARID	Smast	59
KOBARID	Stanovišče	28

se nadaljuje ...

... nadaljevanje Preglednice 2

KOBARID	Staro selo	57
KOBARID	Sužid	55
KOBARID	Svino	37
KOBARID	Trnovo ob Soči	62
KOBARID	Vrsno	51
KOBARID	Perati	12
<b>SKUPAJ</b>		<b>1.801</b>

Iz preglednice 2 lahko vidimo, da se največ stanovanjskih stavb nahaja neposredno v naselju Kobarid (345). Vsa ostala naselja, ki spadajo pod Občino Kobarid, so številčno relativno enakomerno zastopana po številu stanovanjskih stavb na naselje. Navzgor izstopata še naselji Idrsko (131) ter naselje Breginj (119), najmanj stavb, le 8, pa je v naselju Homec.

Preglednica 3: Stanovanjske stavbe glede na prevladujočo stanovanjsko rabo delov stavb v Občini Kobarid

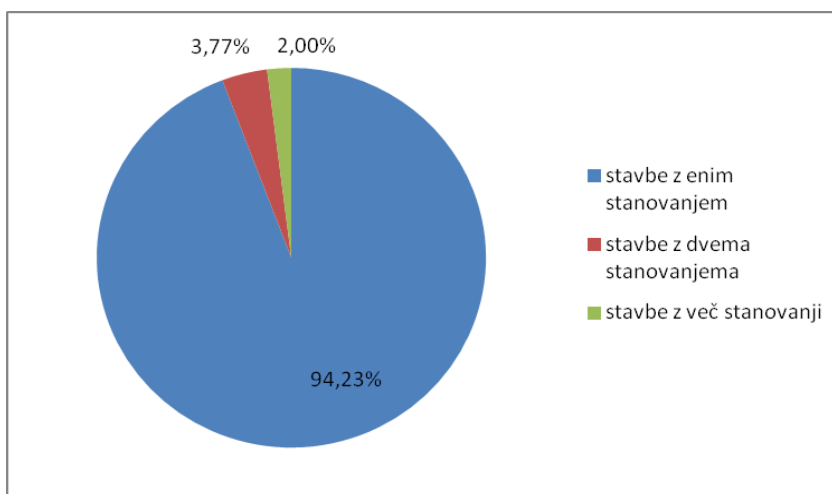
ENOSTANOVANJSKE STAVBE				
Opis	Primer	Šifra – dejanska raba dela stavbe	Število stanovanjskih stavb	V procentih izražen delež stanovanjskih stavb
Stanovanje neprimerno za bivanje, v stavbi z enim stanovanjem	stanovanje, neprimerno za bivanje	1110000	38	2,11
Stanovanje v samostojni stavbi z enim stanovanjem	stanovanje v samostojni hiši	1110001	1.439	79,90
	stanovanje v vili			
	stanovanje v atrijski hiši			
	stanovanje v kmečki hiši			
	stanovanje v podeželski hiši			
	stanovanje v počitniški hiši			
Stanovanje v vrstni hiši z enim stanovanjem	stanovanje, ki se nahaja v krajni vrstni hiši	1110002	175	9,72
	stanovanji, ki se nahaja v vmesni vrstni hiši	1110003	41	2,28
Stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine	Bivalna enota v stavbi za posebne namene	1130001	4	0,22
Skupaj			1.693	94,23

se nadaljuje...

...nadaljevanje Preglednice 3

<b>DVOSTANOVANJSKE STAVBE</b>				
Stanovanje neprimerno za bivanje, v stavbi z dvema ali več stanovanji	stanovanje, neprimerno za bivanje	1120000	6	0,33
Stanovanje v samostojni stavbi z dvema stanovanjema	stanovanje v samostojni hiši	1121001	51	2,83
Stanovanje v vrstni hiši z dvema stanovanjema	stanovanje, v krajni vrstni hiši	1121002	9	0,50
	stanovanje, v vmesni vrstni hiši	1121003	2	0,11
Skupaj			68	3,77
<b>VEČSTANOVANJSKE STAVBE</b>				
Stanovanje v stavbi z več stanovanji	stanovanje v stavbi s tri do pet stanovanj	1122100	15	0,83
	stanovanje v stavbi s šest do dvajset stanovanj	1122100	20	1,11
	stanovanje v stavbi z enaindvajset do petdeset stanovanji	1122100	1	0,06
Skupaj			36	2

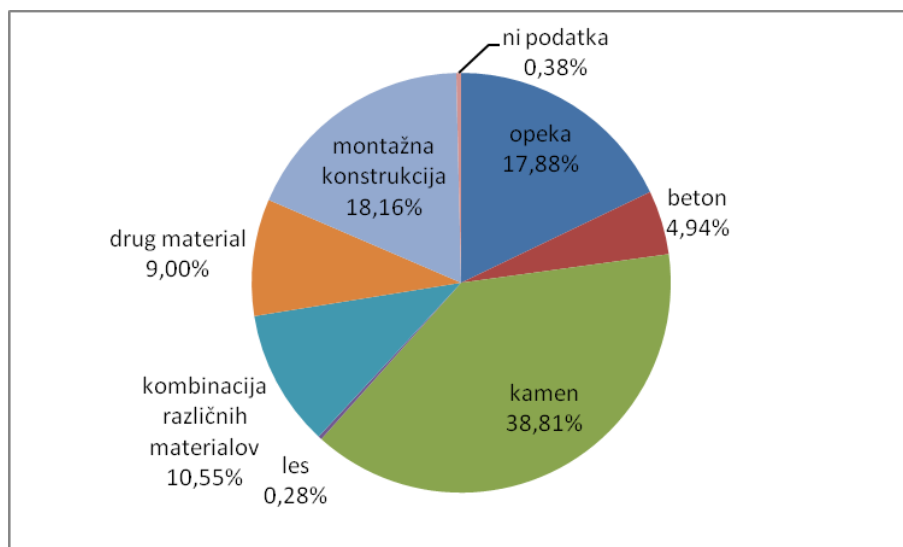
### 3.2 Analiza stanovanjskih stavb v Občini Kobarid



Grafikon 1: Stanovanjske stavbe, glede na dejansko rabo v Občini Kobarid

Grafikon 1 prikazuje absolutno prevlado stavb z enim stanovanjem v Občini Kobarid. Kar 94,23 % vseh stanovanjskih stavb predstavljajo ES. 3,77 % je stavb z dvema stanovanjema in le 2 % stavb s tremi ali več stanovanji.

Podrobnejša dejanska raba stavbe po razširjeni CC-SI klasifikaciji je pripisana samo posameznim delom stavbe.

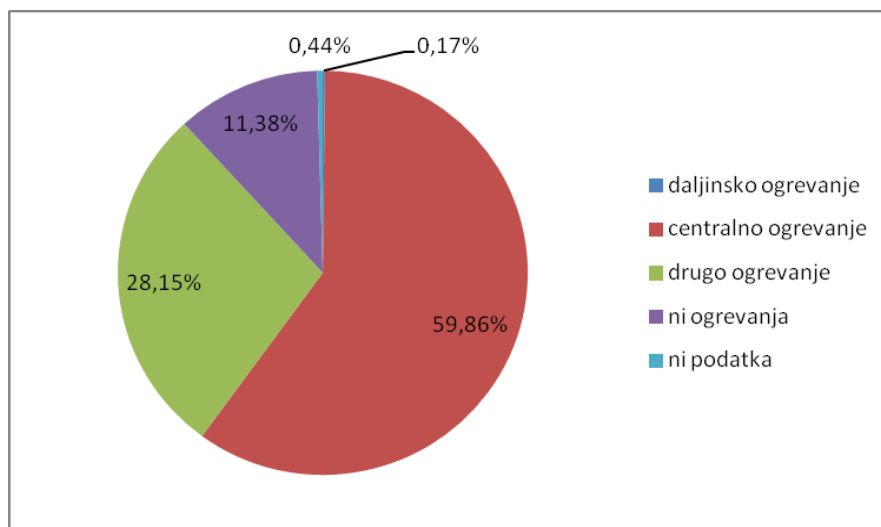


Grafikon 2: Vrste materiala konstrukcij stanovanjskih stavb v Občini Kobarid

Glede na vrsto materiala nosilne konstrukcije smo z analizo podatkov stanovanjskih stavb v kobariški občini prikazali, da je večina stavb zgrajena iz kamna (38,81 %), kar je bilo nekako pričakovano, glede na tipologijo gradnje na Primorskem v malenkost manjšem deležu sledijo stavbe zgrajene iz montažne konstrukcije (18,16 %) ter stavbe zgrajene iz opeke (17,88 %). Visokemu deležu montažnih konstrukcij botruje tudi popotresna hitra rešitev marsikaterega stanovanjskega problema, povezanega z naravno nesrečo - potresom v letu 1976 in v letu 2004, ki je močno pretresla predvsem Posočje. V Kobaridu je potres zatresel tla z amplitudo med VII. in VIII. stopnjo in več kot 80 % prebivalcev te občine je ostalo brez strehe nad glavo. Skupno število zelo poškodovanih objektov je bilo okoli 4000 (objekti, ki jih je bilo treba podreti ali so bili porušeni že med potresi), vsega skupaj pa je bilo poškodovanih okoli 12 000 zgradb. [5]

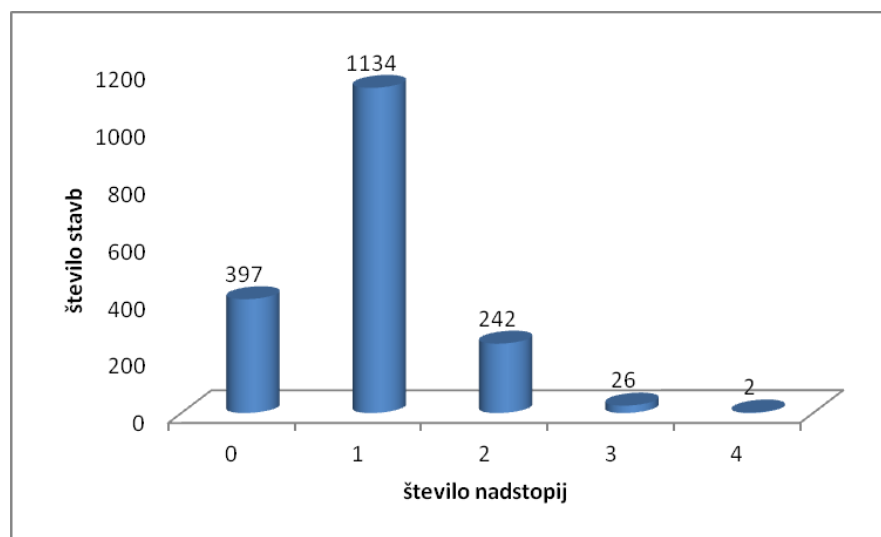
Relativno visok delež predstavljajo stavbe zgrajene iz kombinacije različnih materialov (10,55 %) ter drugih materialov (9 %). Iz betona je zgrajenih 4,94 % stavb, lesenih pa zgolj 0,28 %.





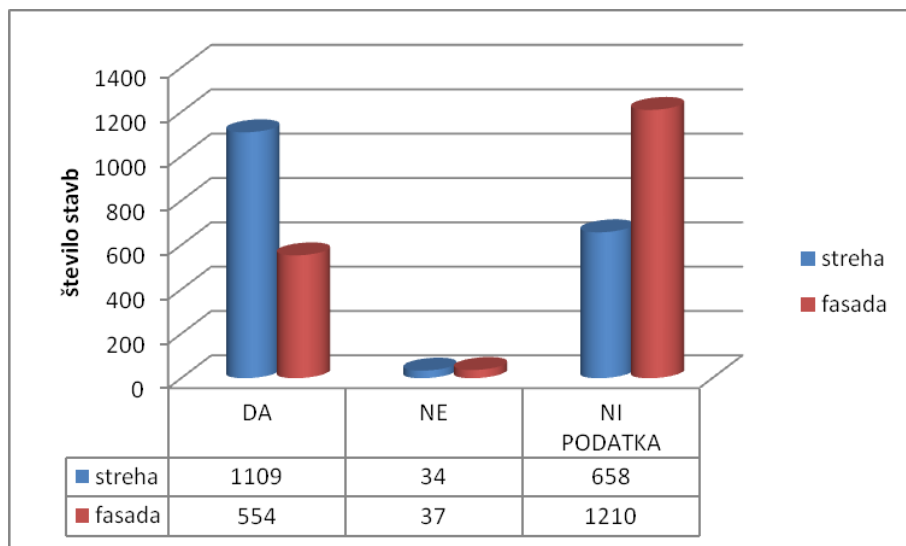
Grafikon 3: Stanovanjske stavbe v Občini Kobarid glede na vrsto ogrevanja

Analiza rezultatov, prikazanih v grafikonu 3, kaže, da večina stanovanjskih stavb v Občini Kobarid uporablja centralno ogrevanje (59,86 %). Skoraj polovica manj stanovanjskih stavb (28,15 %) se ogreva z drugim ogrevanjem, kot so peči in klimatske naprave. Brez kakršnegakoli ogrevanja je 11,38 % stanovanjskih stavb, kar predstavlja relativno visok delež. Med drugimi tukaj govorimo o stanovanjskih stavbah, ki so bile zgrajene pred letom 1900 iz kamna in v katerih danes nihče več ne živi. Stavbe so prepuščene zobu časa in zaradi tega, ker nihče več ne vlaga vanje, propadajo. Vzrok za visok delež stavb brez ogrevanja je tudi dejstvo, da je nekaj od teh vikendov in tudi sezonskih stanovanjskih stavb kot so planinske kočice, planšarije, v katerih stalno ogrevanje ni potrebno. Slabe pol procenta (0,44 %) pa se jih ogreva z daljinskim ogrevanjem. Zasedili smo tudi delež stanovanjskih stavb, za katere nimamo podatka o vrsti ogrevanja (0,17 %).



Grafikon 4: Število nadstropij in število stanovanjskih stavb v Občini Kobarid

Analiza grafikona 4 kaže, da je velika večina, kar 1.134 (62,97 %) stanovanjskih stavb enonadstropnih, 397 stanovanjskih stavb, kar predstavlja 22,04 %, je pritličnih, 242 stanovanjskih stavb v Občini Kobarid pa je dvonadstropnih, kar predstavlja 13,44 %. Sledijo trinadstropne stavbe, ki jih je na celotnem območju Občine Kobarid komaj 26 (1,44 %). Delež stanovanjskih stavb s štirimi nadstropji pa je minimalen in sicer sta to le 2 stavbi, kar predstavlja 0,11 %.



Grafikon 5: Število stanovanjskih stavb z obnovljeno/ne obnovljeno streho/fasado v Občini Kobarid

V obravnavo smo vzeli tudi podatke o obnovi streh in fasad na stanovanjskih stavbah v Občini Kobarid. Obnovljeno streho ima 1.109 stanovanjskih stavb (61,58 %), obnovljeno fasado pa 554 stanovanjskih stavb (30,76 %). Po podatkih registra nepremičnin 37 stanovanjskih stavb nima obnovljene fasade (2,05 %) in 34 stavb (1,89 %) nima obnovljene strehe. Presenetljivo pa je dejstvo, da za 658 stanovanjskih stavb (36,54 %) o obnovi strehe in za kar 1210 (67,18 %) stanovanjskih stavb o obnovi fasade v REN-u podatka ni, torej za te stavbe ne vemo ali imajo obnovljeno streho ali fasado.

V poglavju 5 smo opisali vzdrževanje stanovanjskih stavb po vrstah stavb in po posameznih obdobjih na podlagi podatkov o obnovi streh in fasad. Ocena vzdrževanosti stanovanj je izvedena z upoštevanjem Pravilnika o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj iz leta 2004 (Uradni list RS, št. 20/2004).

### 3.3 Analiza enostanovanjskih stavb v Občini Kobarid

Glede na dejansko rabo delov stavb po razširjeni sedem mestni klasifikaciji CC-SI, ki se uporablja v REN-u, ES razdelimo na (v nadaljevanju: ES):

1110000 - samostoječo stavbo z enim stanovanjem, ki je neprimerna za bivanje,

1110001 - samostoječo stavbo z enim stanovanjem,

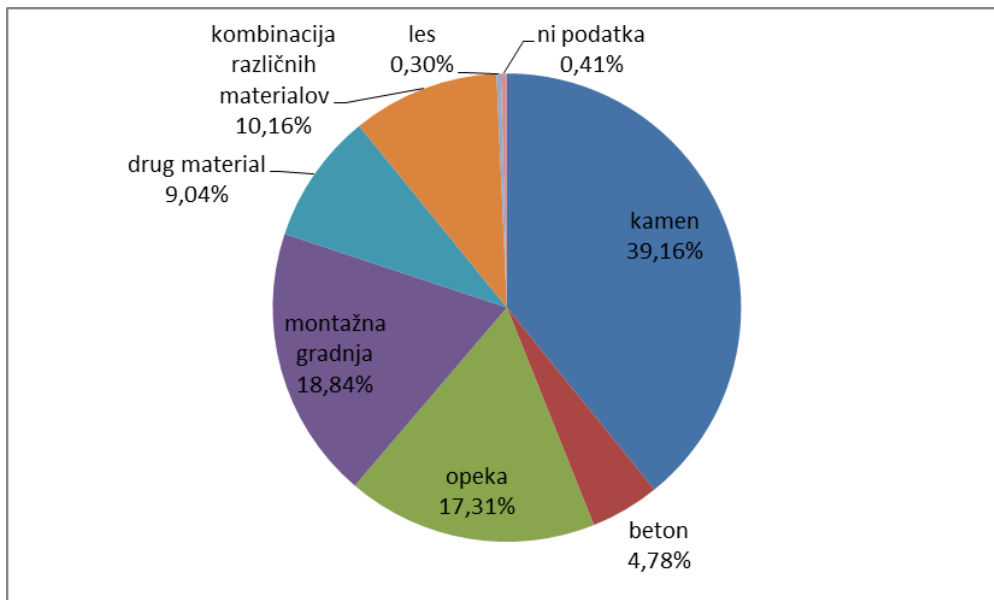
1110002 - krajno vrstno hišo z enim stanovanjem in

1110003 - vmesno vrstno hišo z enim stanovanjem.



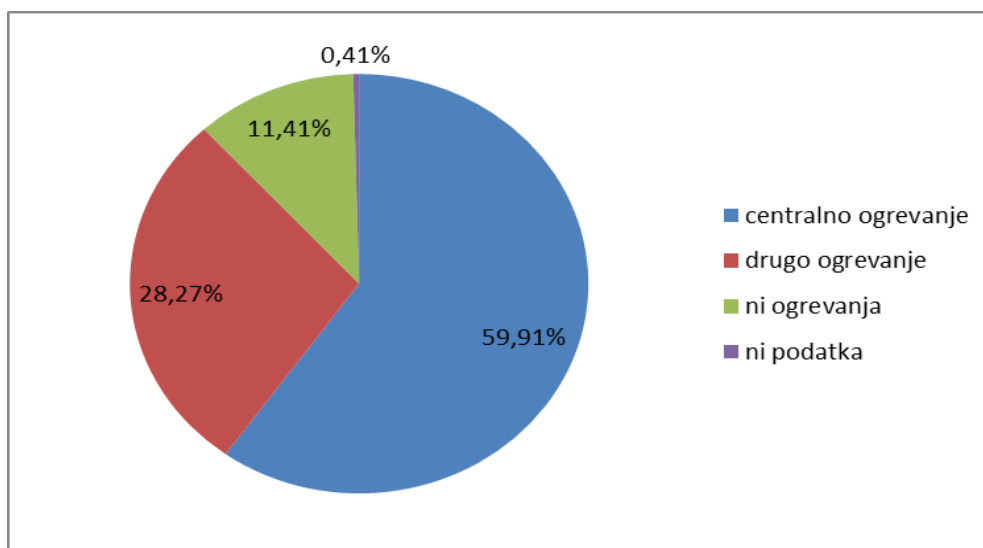
Slika 3: ES v naselju Robidišče v Občini Kobarid [9]

ES v Občini Kobarid je 1.693, kar predstavlja 94,23 % vseh stanovanjskih stavb. V okviru slednjih je, skladno s CC-SI klasifikacijo, 1439 samostoječih ES (79,90 %), 175 (9,72 %) je enostanovanjskih vrstnih hiš s stanovanjem, ki se nahaja v krajni vrstni hiši ter 41 (2,28 %) enostanovanjskih vrstnih hiš s stanovanjem, ki se nahaja v vmesni vrstni hiši. Kar 38 (2,11 %) je ES s stanovanjem neprimernim za bivanje. ES za posebne družbene skupine (bivalna enota v stavbi za posebne namene) so samo 4 (0,22 %).



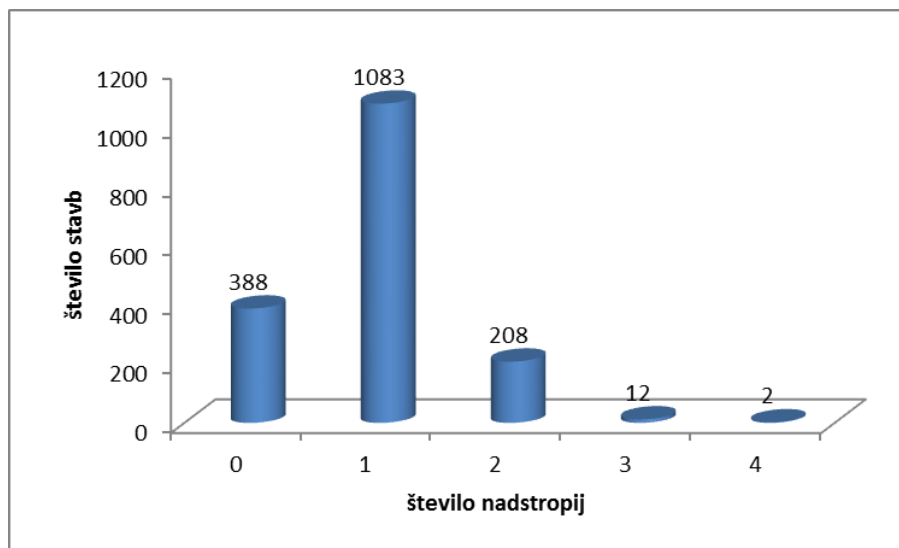
Grafikon 6: ES glede na material konstrukcije v Občini Kobarid

Analiza ES glede na vrsto materiala nosilne konstrukcije je pokazala, da je v občini Kobarid 39,16 % ES, katerih nosilna konstrukcija je narejena iz kamna. V skoraj enakih deležih si sledijo nosilne konstrukcije iz montažne gradnje (18,84 %) ter opeke (17,31 %). 10,16 % predstavlja nosilna konstrukcija iz kombinacije različnih materialov ter 9,04 % nosilna konstrukcija iz drugih materialov. Beton v nosilni konstrukciji je zastopan zgolj v 4,78 %, les pa v zanemarljivih 0,30 %. Za minimalnih 0,41 % podatka o materialu nosilne konstrukcije ni.



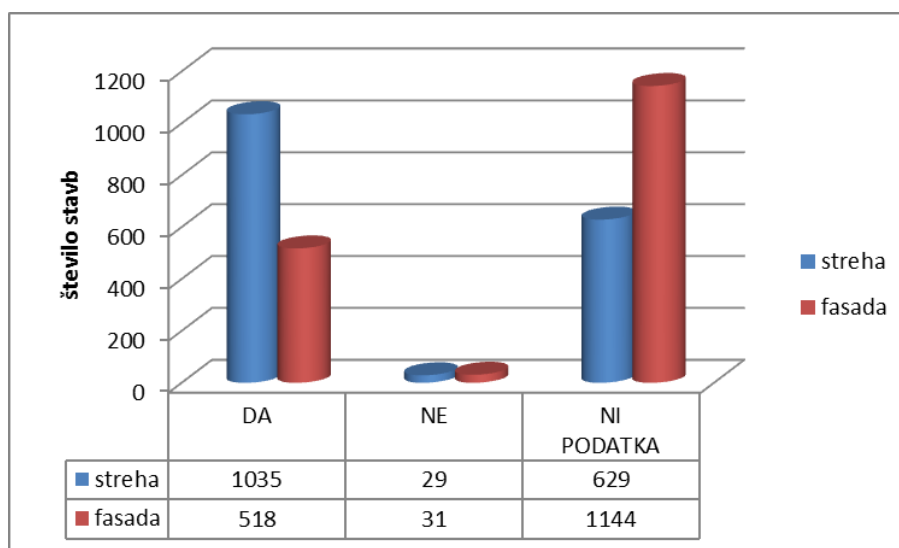
Grafikon 7: ES v Občini Kobarid glede na vrsto ogrevanja

V Občini Kobarid se večina ES ogreva s centralnim ogrevanjem, in sicer 59,91 %, z drugim ogrevanjem se ogreva 28,27 % stavb, za 11,41 % ES pa se v REN-u vodi podatek, da nimajo ogrevanja. Za 0,41 % ES o vrsti ogrevanja v REN-u ni bilo podatka.



Grafikon 8: Število nadstropij ES v Občini Kobarid

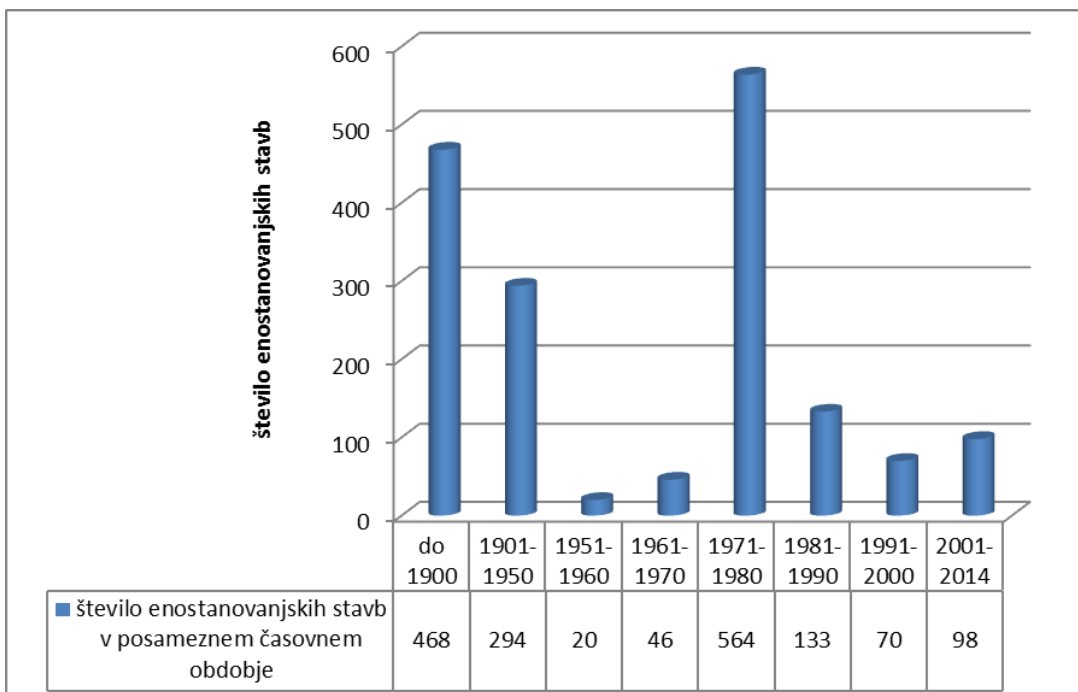
Iz grafikona 8 je razvidno, da je velika večina, 1083 (63,97 %) ES z enim nadstropjem, sledi jim 388 (22,92 %) pritličnih ES, 208 (12,29 %) ES je dvonadstropnih, 12 stavb (0,71 %) ima tri nadstropja ter komaj 2 stavbi (0,12 %) štiri nadstropja.



Grafikon 9: Število ES v Občini Kobarid z obnovljeno/ne obnovljeno streho/fasado

Podatki o obnovi streh in fasad na ES v Občini Kobarid kažejo, da je bilo obnovljenih 1035 (61,13 %) streh in 518 (30,60 %) fasad. Zanimivo je dejstvo, da v tem primeru za kar 629

(37,15 %) ES ni podatka o obnovi strehe ter za 1.144 (67,57 %) ES ni podatka o obnovi fasade. 29 (1,71 %) ES pa nima obnovljene strehe ter 31(1,83 %) ES nima obnovljene fasade.



Grafikon 10: Število ES v Občini Kobarid glede na leto izgradnje

V Občini Kobarid je bilo v obdobju od 1900 do 2014 leta zgrajenih 1.693 ES. Največji delež ES je bil zgrajen v osemdesetih letih (od 1971 do 1980), kar je povezano z intenzivno popotresno gradnjo, velik delež ES pa je bil zgrajen pred letom 1900, kar 468 ES. V novejšem času je največji porast ES, glede na pridobljene podatke, v zadnjih petnajstih letih (od 2001 do 2014). Prav gotovo je k temu pripomogel tudi potres iz leta 2004.

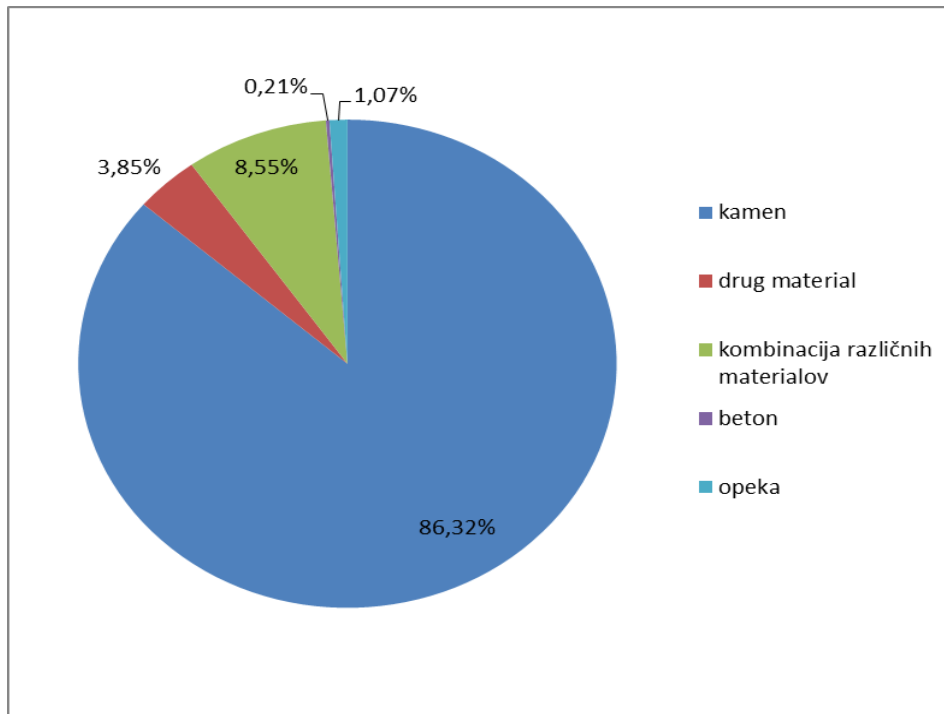
Za analizo vrste materiala nosilne konstrukcije, vrsto ogrevanja in števila nadstropji smo v nadaljevanju izbrali ES zgrajene v obdobju od leta 1971 do 1980 ter pred letom 1900, saj je teh ES v primerjavi z ostalimi obdobji občutno največ.

### 3.3.1 Podrobnejša analiza enostanovanjskih stavb zgrajenih pred letom 1900

Ker je bilo v obdobju pred letom 1900 ter v obdobju od 1971 do leta 1980 v Občini Kobarid zgrajenih največ ES, bomo za slednji obdobji izvedli podrobnejšo analizo ES.



Slika 4: ES v Občini Kobarid, v naselju Logje, zgrajena leta 1800 [9]

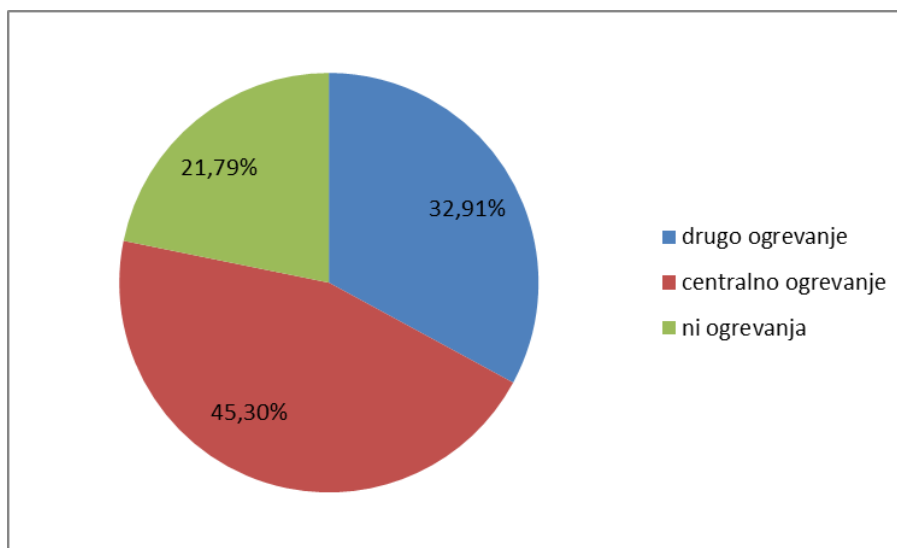


Grafikon 11: ES zgrajene v Občini Kobarid pred letom 1900 glede na vrsto materiala konstrukcije

Z analizo ES zgrajenih pred letom 1900, glede na vrsto materiala konstrukcije, smo ugotovili, da se v Občini Kobarid nahaja kar 86,32 % ES, katerih konstrukcija je narejena iz kamna. Sledijo ES, katerih konstrukcija je narejena iz kombinacije različnih materialov (8,55 %). Delež drugih materialov v nosilni konstrukciji je 3,85 %. Vsi ostali deleži (opeka, beton) so zanemarljivi.



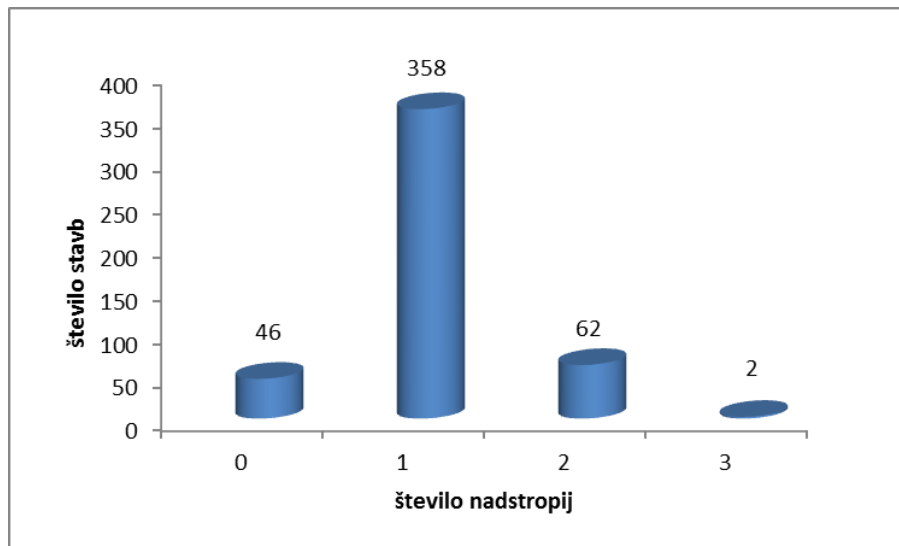
Slika 5: Kamnita hiša v naselju Logje, zgrajena leta 1800, z obnovljeno streho [9]



Grafikon 12: Vrsta ogrevanja za ES zgrajene v Občini Kobarid pred letom 1900

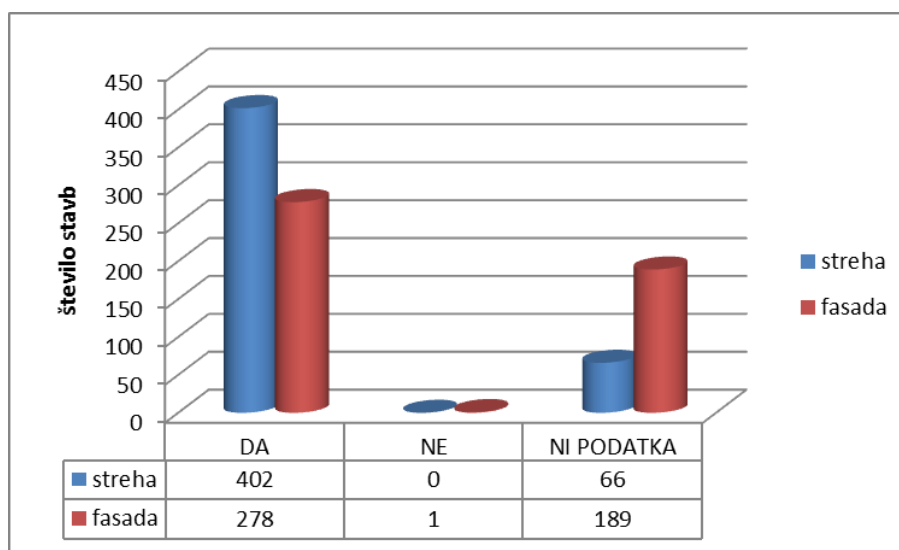


V Občini Kobarid ima kar 45,30 % ES zgrajenih v obdobju pred letom 1900 centralno ogrevanje. Velik delež in sicer 32,91 % ES se ogreva z drugim ogrevanjem, kar 21,79 % ES pa po podatkih REN-a sploh nima ogrevanja.



Grafikon 13: Število nadstropij v ES zgrajenih pred 1900 v Občini Kobarid

Grafikon 13 jasno kaže, da je pred letom 1900 v Občini Kobarid bila zgrajena velika večina ES z enim nadstropjem in sicer kar 358, z minimalnimi deleži si sledijo dvonadstropne ES (62), pritlične ES (46) ter samo dve trinadstropni ES.



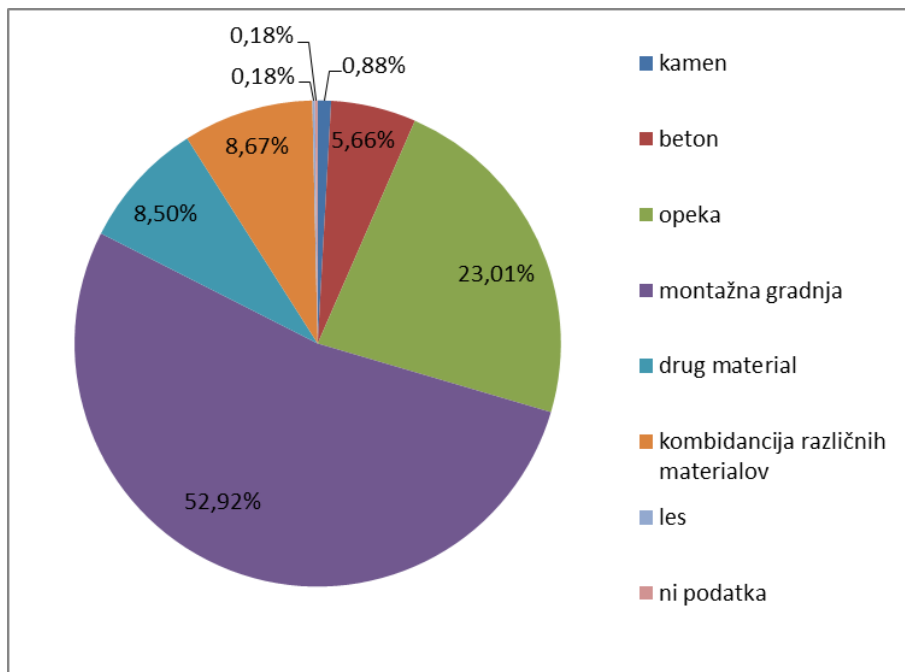
Grafikon 14: Obnova streh in fasad na ES, zgrajenih pred letom 1900, v Občini Kobarid

Iz podatkov REN-a o obnovi streh in fasad na ES, ki so bile zgrajene v obdobju pred letom 1900 (teh stavb je 936), je razvidno, da je obnovljenih 42,95 % streh in 29,70 % fasad. Brez

obnove je podatek o zgolj eni fasadi (0,11 %), medtem ko za kar 66 ES (7,05 %) podatka o obnovi strehe ni, prav tako ni podatka o obnovi fasade za 189 ES (20,19 %).

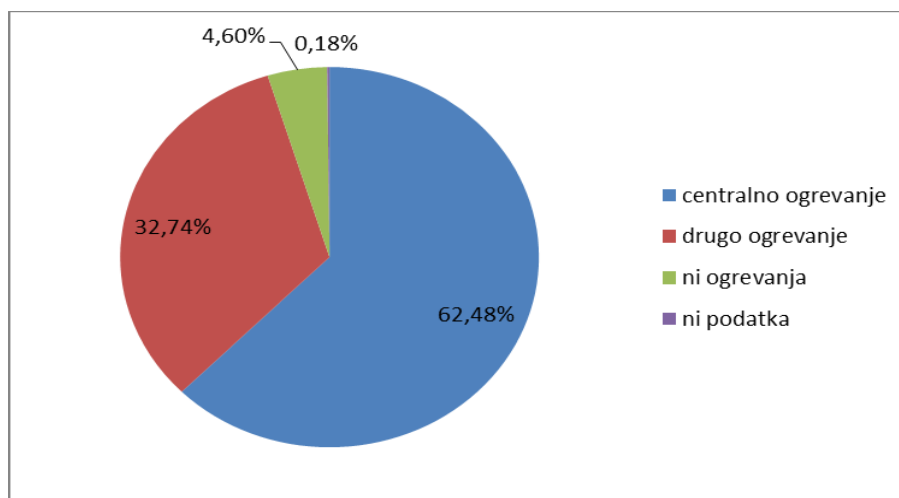
### 3.3.2 Podrobnejša analiza enostanovanjskih stavb zgrajenih v obdobju 1971-1980

V Občini Kobarid je bilo v obdobju od leta 1971 do 1980 zgrajenih 564 ES.



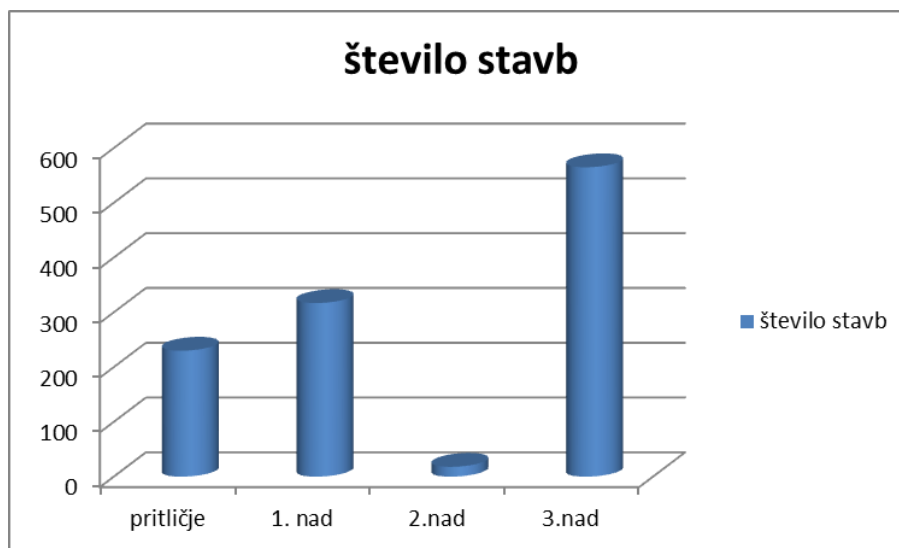
Grafikon 15: ES v Občini Kobarid glede na vrsto materiala konstrukcij, zgrajene v obdobju 1971-1990

Glede na vrsto materiala konstrukcij je bilo z analizo ES, zgrajenih med letoma 1971 in 1980 na območju Občine Kobarid, ugotovljeno, da je več kot polovica (52,92 %) zgrajenih ES montažne gradnje, sledi jim 23,01 % ES zgrajenih iz opeke ter v skoraj identičnih razmerjih ES zgrajene iz kombinacije različnih materialov (8,67 %) ter drugih materialov (8,50 %). Zanimiv je podatek, da je v tem obdobju odstotek gradnje iz kamna manj kot 1% (0,88 %).



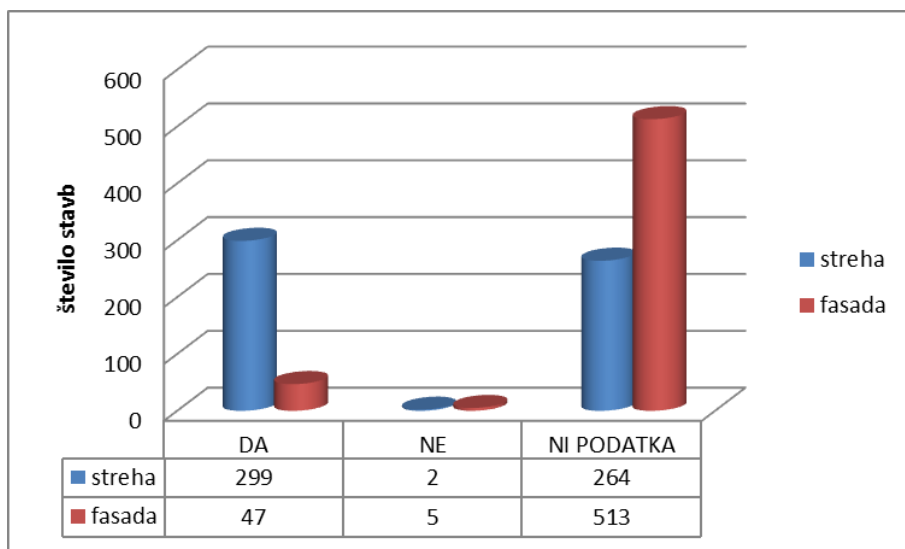
Grafikon 16: Vrsta ogrevanja za ES v Občini Kobarid, zgrajene v obdobju 1971-1980

V obdobju od leta 1971 do 1980, je bilo v Občini Kobarid zgrajenih največ ES s centralnim ogrevanjem (62,48 %), sledi jim 32,74 % takšnih, ki za ogrevanje uporabljajo kakšno drugo vrsto ogrevanja. 4,60 % stavb zgrajenih v obdobju od 1971 do 1980 je po pridobljenih podatkih brez ogrevanja, zanemarljiv odstotek (0,18 %) pa predstavljajo ES zgrajene med leti 1971-1980, za katere podatka o ogrevanju sploh ni.



Grafikon 17: Število nadstropij ES v Občini Kobarid, zgrajenih v obdobju 1981-1990

Grafikon 17 nam prikazuje, da je bilo med letoma 1971 in 1980 zgrajenih največ ES s tremi nadstropji (50 %), sledijo jim enonadstropne ES (28,05 %) ter pritlične ES (20,35 %). Delež dvonadstropnih ES zgrajenih v tem obdobju je zanemarljiv, zgolj 1,59 %.

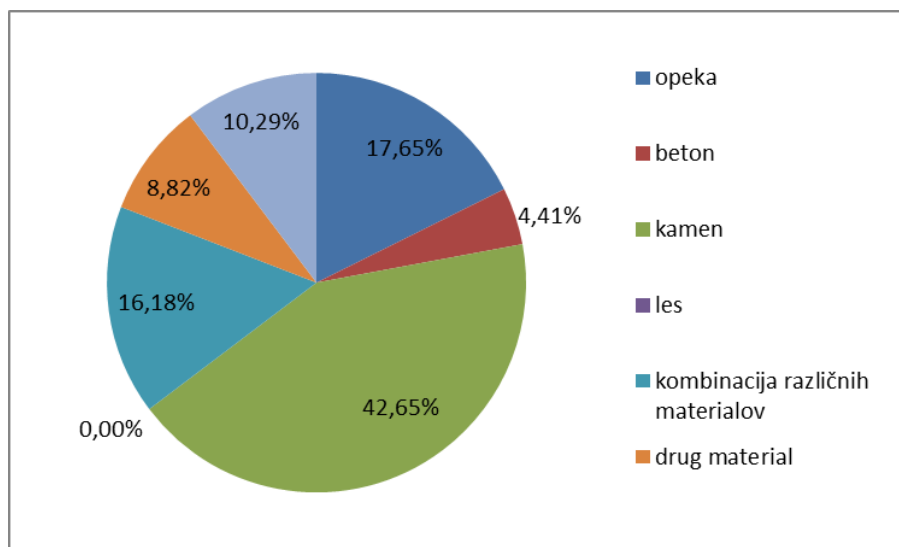


Grafikon 18: Obnovljene/ne obnovljene strehe/fasade na ES, zgrajenih v obdobju 1971-1980, v Občini Kobarid

Pri analizi grafikona 18 so podatki o obnovi streh in fasad na ES, zgrajenih v obdobju med leti 1971 in 1980 pokazali, da je obnovljenih 299 (52,92 %) streh in 47(8,32 %) fasad. Za 2 strehi (0,35 %) in 5 fasad (0,88 %) imamo podatek, da niso bile obnovljene, za vse ostale, in sicer za kar 264 streh (46,73 %) in 513 fasad (90,80 %) iz tega obdobja, pa podatkov o kakršnikoli obnovi po podatkih REN-a ni. Problem verodostojnosti slednjih podatkov smo natančneje opisali v 4. poglavju.

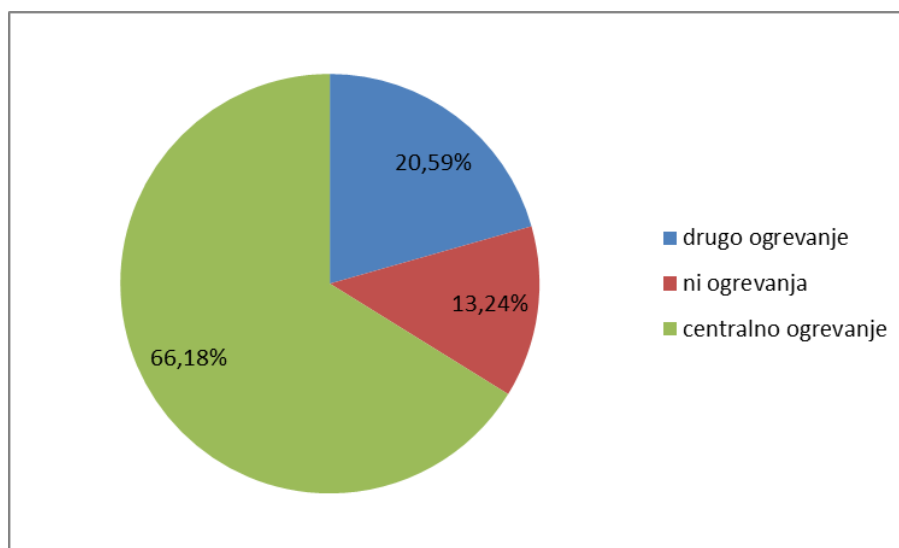
### 3.4 Analiza dvostanovanjskih stavb v Občini Kobarid

Dvostanovanjskih stavb (v nadaljevanju: DS) v Občini Kobarid je 68, kar predstavlja 3,77 % vseh stanovanjskih stavb. Glede na klasifikacijo, ki smo jo opisali v prejšnjem odstavku, predstavljajo največji delež med slednjimi samostoječe stavbe z dvema stanovanjema (2,83 %).



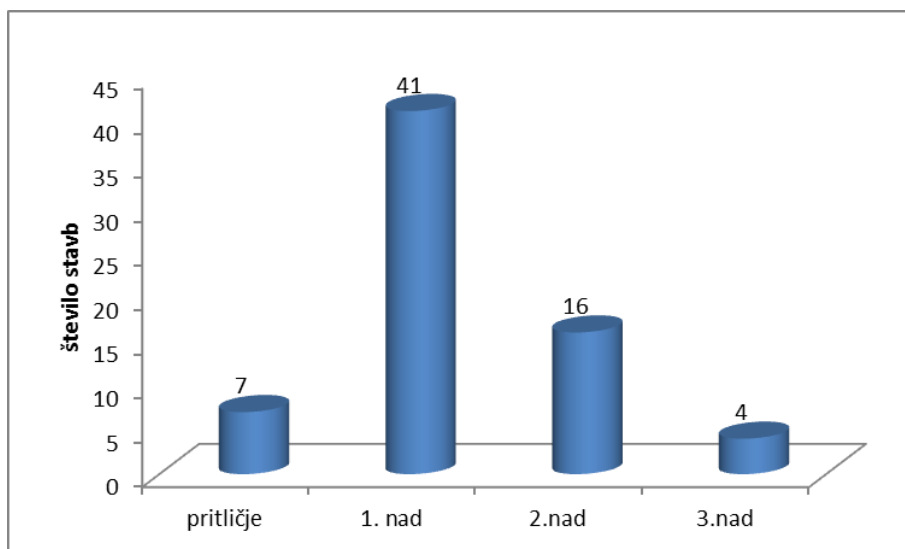
Grafikon 19: DS v Občini Kobarid glede na vrsto materiala konstrukcij

Velik delež DS, kar 42,65 % je po podatkih REN-a zgrajen iz kamna, sledi 17,65 % DS zgrajenih iz opeke in podoben delež, 16,18 % DS zgrajenih iz kombinacije različnih materialov. Sledi 10,29 % DS v Občini Kobarid, katerih nosilna konstrukcija je zgrajena iz lesa, 8,82 % stavb je zgrajenih iz drugih materialov, komaj 4,41 % DS pa ima nosilno konstrukcijo zgrajeno iz betona.



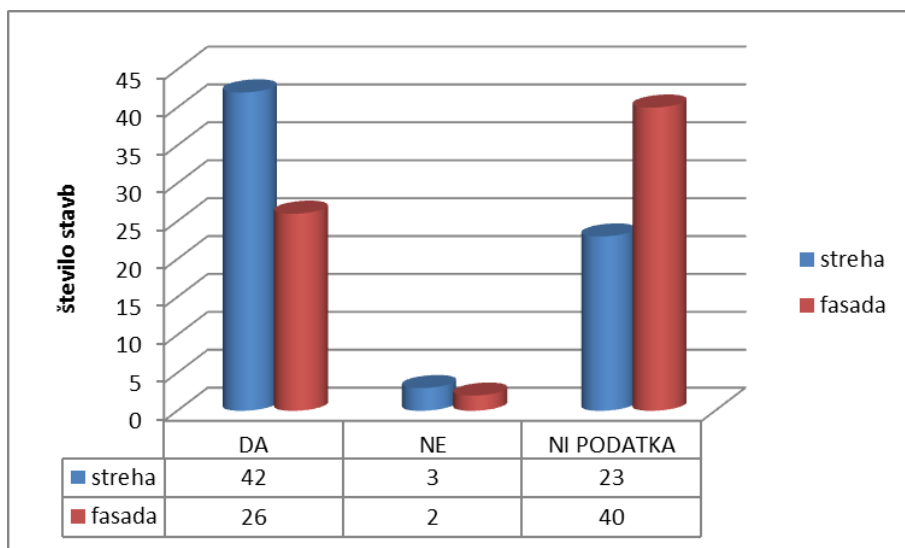
Grafikon 20: DS v Občini Kobarid glede na način ogrevanja

Večina DS, kot nam prikazuje grafikon 20, se centralno ogreva (66,18 %). 20,59 % se jih ogreva z drugimi načini ogrevanja, za 13,24 % DS pa podatek kaže, da ogrevanja nimajo.



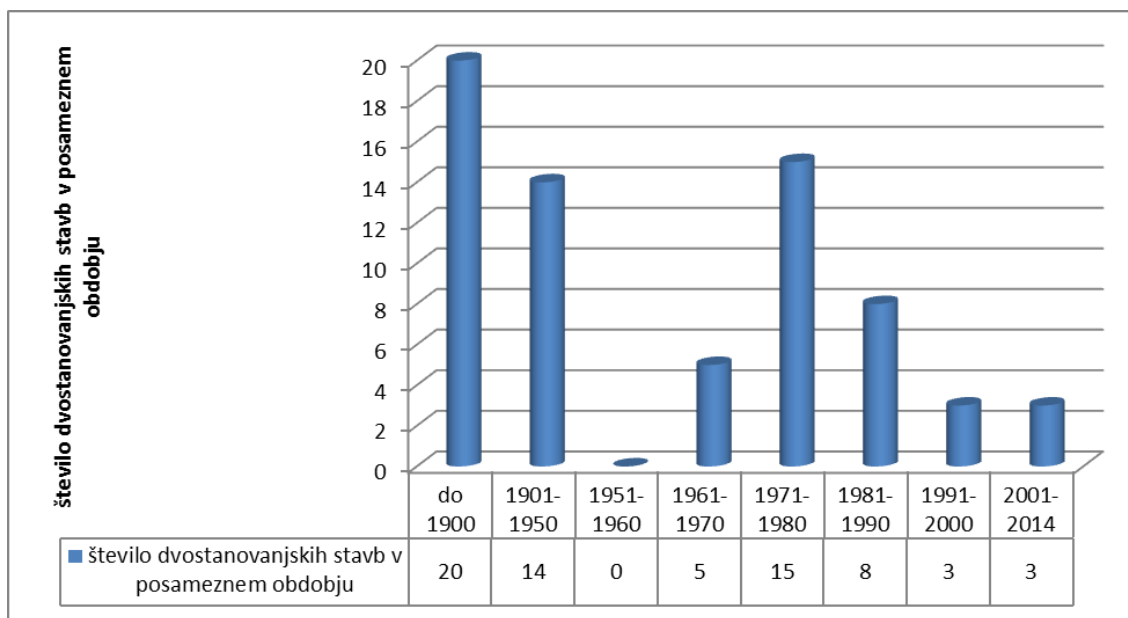
Grafikon 21: Število nadstropij DS v Občini Kobarid

Med vsemi 68 DS v Občini Kobarid absolutno prevladujejo enonadstropne stavbe, katerih je 41, sledi jim 16 dvonadstropnih stavb, 7 pritličnih ter 4 trinadstropne stavbe.



Grafikon 22: Število DS v Občini Kobarid z obnovljeno/ne obnovljeno streho/fasado

Iz podatkov REN-a o obnovi streh in fasad na DS je bilo ugotovljeno, da je obnovljenih 42 (61,76 %) streh in 26 (38,24 %) fasad. Za 3 strehe (4,41 %) in 2 fasadi (2,94 %) podatki kažejo, da slednje niso bile obnovljene. Za velik delež, kar 23 streh (33,82 %) in 40 fasad (58,82 %) pa podatka o obnovi slednjih REN ne beleži. Podrobneje bomo to komentirali v poglavju 4.



Grafikon 23: Število DS v Občini Kobarid glede na leto izgradnje

Število novozgrajenih DS je največji porast doživelo v prvih 50-ih letih 20. stoletja ter v obdobju med letoma 1971-1990. V vmesnih obdobjih (od 1951 do 1970 ter po letu 1990) je število novozgrajenih DS skorajda zanemarljivo.

### 3.5 Analiza večstanovanjskih stavb v Občini Kobarid

Na osnovi podatka o številu stanovanj v posamezni večstanovanjski stavbi (v nadaljevanju: VS), smo slednje razdelili v naslednje razrede. Prvi razred so VS s tri do pet stanovanji, drugi razred so VS s šest do dvajset stanovanji in kot zadnji razred jim sledijo VS z enaindvajset do petdeset stanovanji.



Slika 6: VS v Občini Kobarid, zgrajena leta 1975, z obnovljeno streho leta 2009 [9]

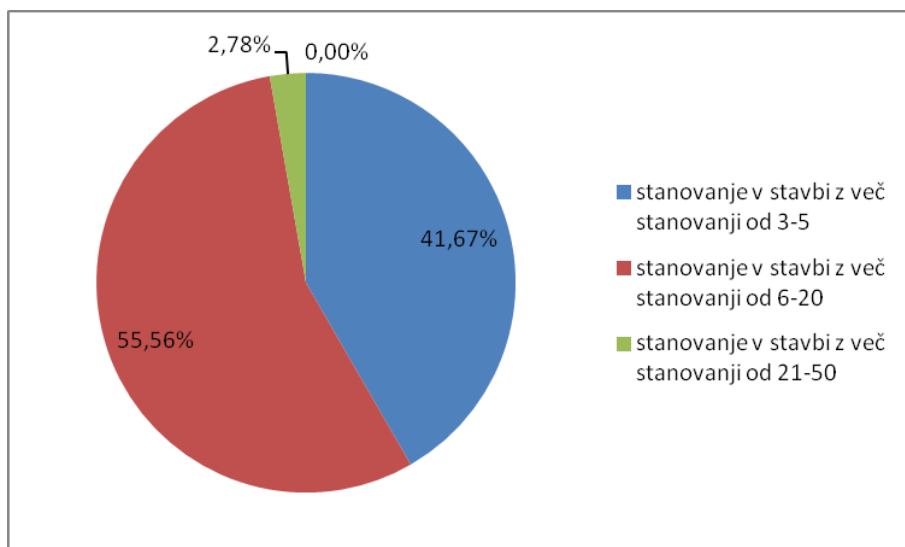




Slika 7: VS v Občini Kobarid, zgrajena leta 1963, leta 2006 obnovljena streha, leta 2007 obnovljena fasada [9]

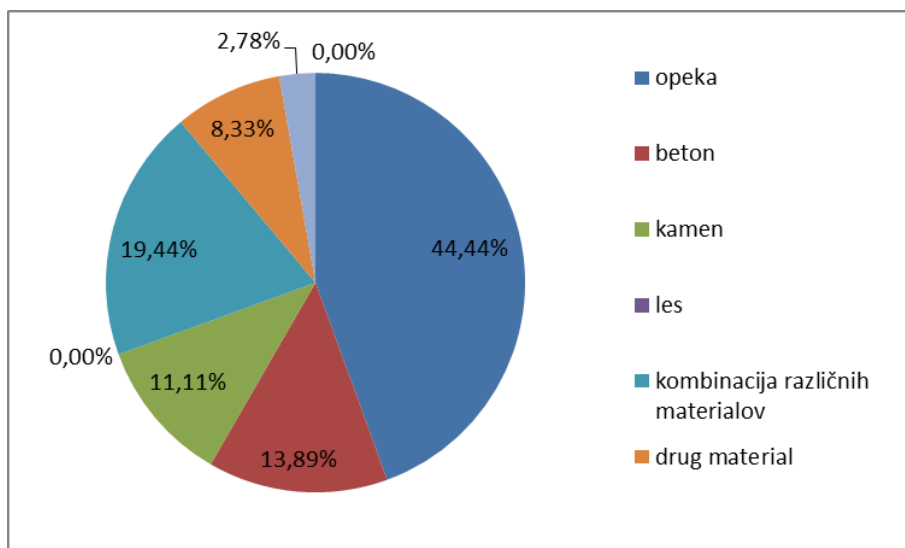
Preglednica 4: VS glede na število stanovanj v Občini Kobarid,  
na dan 28. 10. 2013

Opis	Število stanovanj	Število stanovanjskih stavb	Delež (%) večstanovanjskih stavb
Stanovanje v stavbi z več stanovanji	3-5	15	55,56
	6-20	20	41,67
	21-50	1	2,78



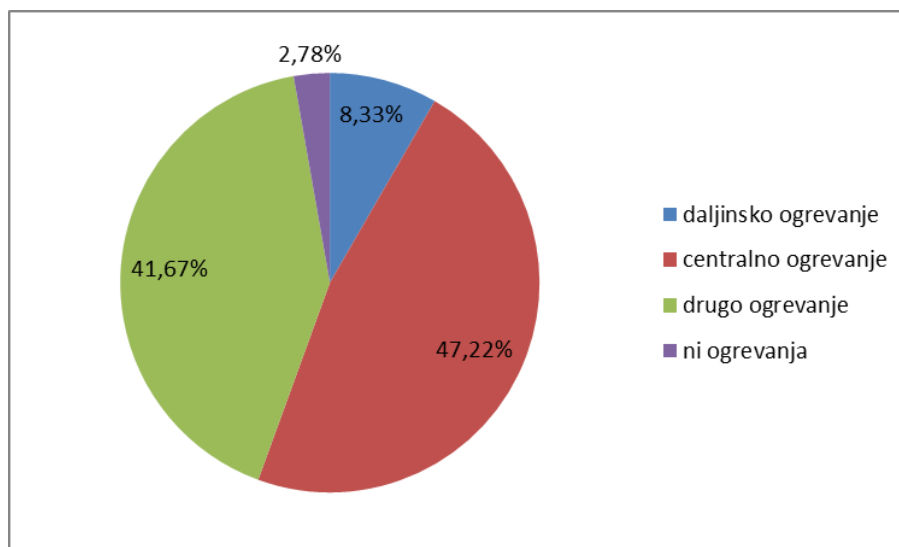
Grafikon 24: Delež VS glede na število stanovanj v Občini Kobarid

V Občini Kobarid je VS zelo malo in sicer zgolj 36, kar predstavlja komaj 2 % vseh stanovanjskih stavb. Največ je VS s 6-20 stanovanji (55,56 %), sledijo jim VS s 3-5 stanovanji, teh je 41,67 %. Komaj 2,78 % oziroma 1 sama VS z 21-50 stanovanji.



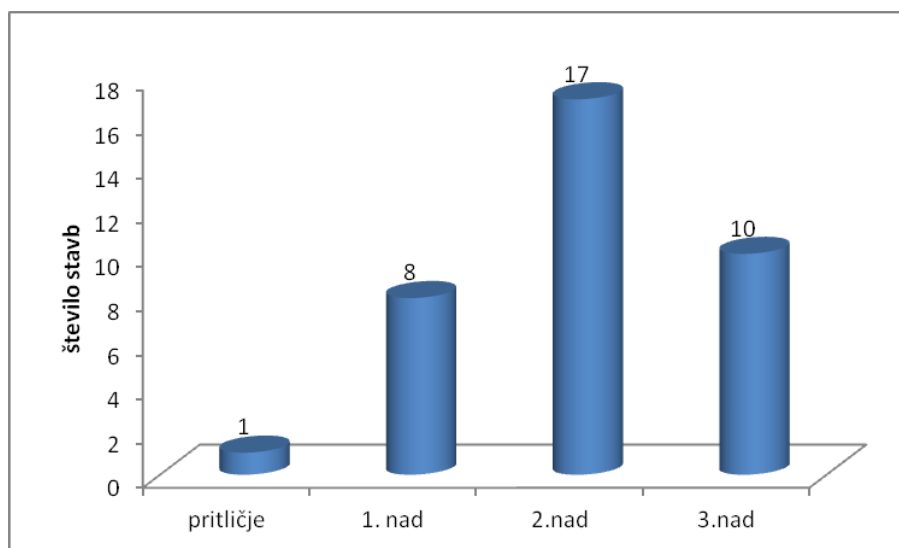
Grafikon 25: VS v Občini Kobarid glede na vrsto materiala konstrukcij

Če pogledamo grafikon 25, nam analiza, glede na vrsto materiala konstrukcij, daje naslednje rezultate. Največ, kar 44,44 % VS v kobarški občini je zgrajenih iz opeke, sledi jim 19,44 % stavb zgrajenih iz kombinacije različnih materialov. V relativno sorazmernih deležih jim sledijo zgradbe iz betona (13,89 %), 11,11 % iz kamna, 8,33 % iz drugih materialov ter minimalnih 2,78 % iz kombinacije različnih materialov.



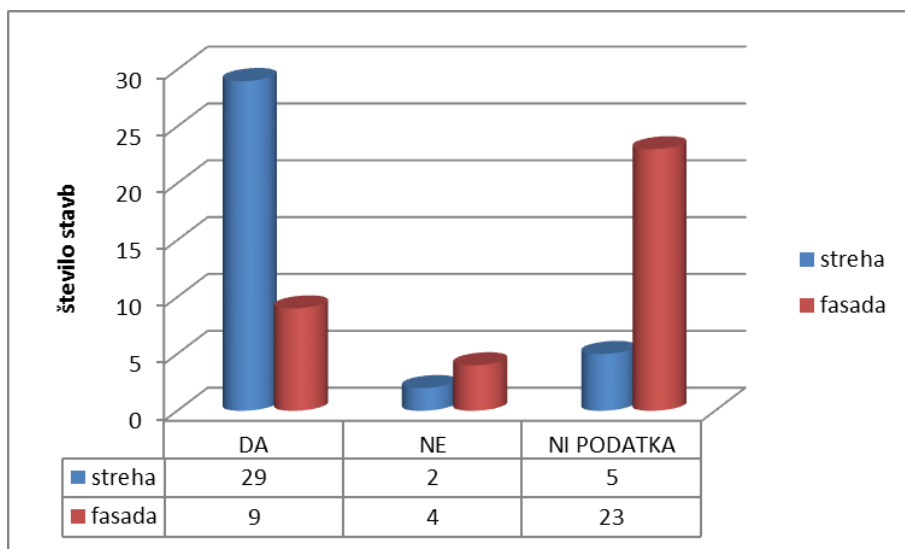
Grafikon 26: VS v občini Kobarid glede na vrsta ogrevanja

Analiza podatkov nam kaže, da sta večinska tipa ogrevanja VS v občini Kobarid skoraj sorazmerno enako močno zastopana in sicer 47,22 % stavb se ogreva s centralnim ogrevanjem, 41,67 % stavb pa z drugim ogrevanjem. Majhen odstotek VS (8,33 %) uporablja daljinsko ogrevanje, za slabe tri odstotke (2,78 %) pa podatkov o ogrevanju VS v registru nepremičnin ni.



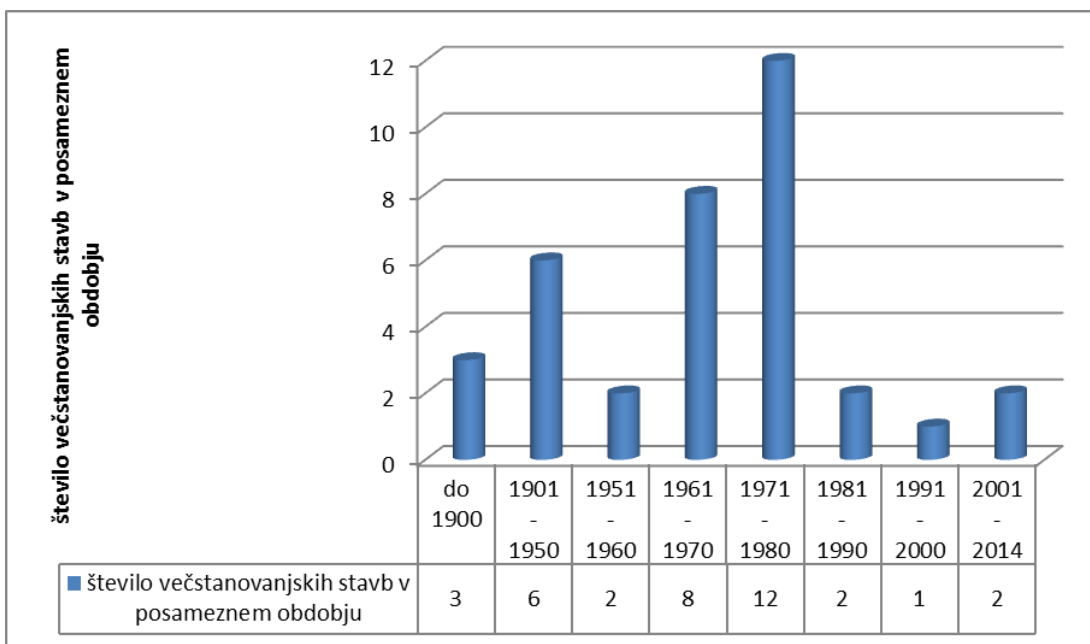
Grafikon 27: Število nadstropij v VS v Občini Kobarid

Med 36 VS v Občini Kobarid je večina dvonadstropnih 17 (47,22 %), sledi jim 10 (27,78 %) stavb s tremi nadstropji, 8 (22,22 %) z enim nadstropjem ter komaj ena (2,78 %) prtljučna VS.



Grafikon 28: Število VS z obnovljeno/ne obnovljeno streho/fasado v Občini Kobarid

Iz podatkov REN-a je analiza o obnovi streh in fasad med VS v Občini Kobarid pokazala, da ima 29 (80,56 %) stavb obnovljeno streho in 9 (25,99 %) stavb obnovljeno fasado. Dve (5,56 %) strehi in štiri (11,11 %) fasade niso obnovljene, za 5 (13,89 %) VS o obnovi strehe in 23 (63,89 %) o obnovi fasade pa podatka ni.



Grafikon 29: Število VS glede na leto izgradnje v Občini Kobarid

Iz grafikona 29 je razvidno, da je bilo največ VS v Občini Kobarid zgrajenih med letoma 1971 in 1980, in sicer kar 12, desetletje pred tem (od 1961 do 1970) 8 takih stavb, 6 VS v prvih 50-ih letih 20. stoletja, 3 še pred letom 1900 in po 2 VS v vseh ostalih obdobjih (od 1951 do

1960, od 1981 do 1990, od 2001 do 2014) vse do leta 2014. Med leti 1991 in 2000 je bila v Občini Kobarid zgrajena le ena VS.

## **4 ANALIZA KAKOVOSTI PODATKOV REGISTRA NEPREMIČNIN O STANOVANJSKIH STAVBAH V OBČINI KOBARID**

Ker so podatki, pridobljeni iz REN-a, vzbudili kar nekaj dvoma o tem, da predstavljajo dejansko stanje stanovanjskih stavb v naravi in če predpostavimo, da stavbe, za katere nimamo podatkov, niso bile obnovljene, lahko iz tega sklepamo, da skoraj polovica stanovanjskih stavb v Občini Kobarid do sedaj ni bila obnovljena (vezano na obnovo bodisi strehe, bodisi fasade). Na podlagi slednje predpostavke smo si odšli ogledat dejansko stanje stanovanjskih stavb v naravi v skoraj petini vseh naselij znotraj Občine Kobarid ter tudi posneli nekaj fotografij naključno izbranih stavb, za katere smo predpostavljali, da bi se podatki v REN-u lahko ne ujemali z dejanskim stanjem stanovanjskih stavb v naravi.

Zaradi lažje primerjave pravilnosti in popolnosti izbranih podatkov REN-a in dejanskega stanja v naravi v Občini Kobarid, smo si ogledali in fotografirali 36 stanovanjskih stavb v sedmih različnih naseljih.

Podrobno analizo kakovosti podatkov smo opravili za tretjino stanovanjskih stavb, za katere smo ugotovili, da se dejanski podatki v naravi ne ujemajo s podatki, zavedenimi v REN-u.

Podatke, nove ali spremenjene, ki naj bi jih lastniki stanovanjskih stavb posredovali v register nepremičnin, morajo lastniki pošiljati preko izpolnjenega vprašalnika.

Preverjali smo pravilnost podatkov REN-a glede na obnovo strehe in fasade na devetih stanovanjskih stavbah in natančnejšo analizo kakovosti podatkov za vsako stavbo posebej bomo predstavili v tem poglavju.

#### 4.1 Analiza kakovosti podatkov izbranih stavb v Občini Kobarid



Slika 8: ES v naselju Breginj v Občini Kobarid [9]

ES v Breginju, zgrajena leta 1978, ima v registru nepremičnin vpisano, da so streho obnovili v letu 2002. Za obnovo fasade v REN-u za dotično ES ni podatka. Iz fotografije, posnete aprila 2016, pa je jasno razvidno, da ima stavba povsem novo fasado. V registru tudi ni podatka o materialu nosilne konstrukcije.



Slika 9: ES v naselju Borjana v Občini Kobarid [9]

Slika 9 prikazuje ES v naselju Borjana, ki je bila zgrajena leta 1922. Nosilna konstrukcija stavbe je bila zgrajena iz kamna. V registru nepremičnin je podatek, da je bila streha obnovljena samo leta 1978, kar seveda, glede na videno s posnetka, narejenega aprila 2016, ne bo držalo. Streha na stavbi je po letu 1978 zagotovo bila še enkrat obnovljena, vendar lastnik tega podatka ni vnesel v REN, prav tako v registru ni podatka o obnovi fasade.





Slika 10: ES v naselju Staro selo v občini Kobarid [9]

V naselju Staro selo stoji na čudoviti lokaciji popolnoma obnovljena ES. Zgrajena je bila leta 1977, najverjetneje po potresu, na kar tudi kaže material nosilne konstrukcije, ki je v registru nepremičnin naveden kot montažna gradnja. Lastnik stavbe na zgoraj omenjenem naslovu je v register nepremičnin vpisal obnovo strehe, ki jo je obnovil leta 2001, podatka o obnovi fasade, ki jo je, glede na fotografijo stavbe, tudi obnovil, pa v REN-u ni.



Slika 11: ES na Mučeniški ulici v Občini Kobarid [9]

V ozadju trga, v centru Kobarida, stoji ES, ki je bila po podatkih REN-a zgrajena leta 1976, in sicer iz opeke. V REN-u je vnešen podatek, da je bila streha obnovljena leta 2004, podatka o obnovi fasade pa tudi slednji lastnik v REN ni vpisal, kljub temu, da je iz fotografije razvidno, da je bila fasada na stavbi obnovljena v bližnji preteklosti.



Slika 12: VS na Stresovi ulici v Občini Kobarid [9]

Na sliki 12 lahko vidimo VS, zgrajeno leta 1975 iz opeke. To dejstvo navajajo podatki registra nepremičnin, prav tako dejstvo, da je bila streha na omenjeni stavbi obnovljena leta 2001. Tudi pri slednjem primeru je situacija popolnoma enaka, kot pri prej omenjenih stavbah, saj je tudi tukaj iz fotografije jasno razvidno, da ima stavba novo fasado, samega podatka o obnovi fasade pa REN ne beleži.



Slika 13: ES na Gregorčičevi ulici v Občini Kobarid [9]

Na Gregorčičevi ulici, za tovarno Planika, stoji ES, ki je po podatkih REN-a bila zgrajena leta 1750, čemur tudi botruje podatek, da je njena nosilna konstrukcija bila narejena iz kamna. V REN-u ima zaveden tudi podatek, da so njeno fasado obnovili leta 1995, streho pa nazadnje leta 1976. Fotografija, narejena aprila 2016, jasno kaže, da je bila streha obnovljena v zadnjih nekaj letih, saj je prekrita s pločevinasto kritino s posipom, ki je v porastu na tržišču zadnjih nekaj let.



Slika 14: ES v naselju Idrsko v Občini Kobarid [9]

V naselju Idrsko prav tako stoji ES, zgrajena leta 1977 iz opeke. Podatki REN-a pravijo, da je bila streha na zadnje obnovljena leta 1990, čeprav je kritina videti, po dejanskem ogledu v naravi in po fotografiji sodeč, novejša. Pri zgoraj prikazani stavbi v REN-u obnova fasade ni zavedena, kljub temu, da nam fotografija, posneta aprila 2016, jasno kaže, da ima stavba vsaj enkrat od leta 1977 naprej obnovljeno fasado.



Slika 15: ES v naselju Idrsko v Občini Kobarid [9]

ES, prav tako iz naselja Idrsko, je bila zgrajena leta 1926 in ima v registru zaveden podatek, da je bila nosilna konstrukcija narejena iz kombinacije različnih materialov. Obnova strehe je v REN-u pri slednji stavbi vnesena za leto 1989, podatka o obnovi fasade pa v REN-u ni. Fotografija, posneta aprila 2016, nam jasno kaže na dejstvo, da je bila fasada obnovljena v zadnjem času.



Slika 16: ES v naselju Idrsko v Občini Kobarid [9]

Slika 16 nam prikazuje pritlično ES, ki je bila po podatkih REN-a zgrajena leta 1981 iz kombinacije različnih materialov. Podatka o obnovi fasade v registru nepremičnin ni, čeprav fasada deluje, da je bila delno obnovljena vsaj enkrat v 35 letih njenega obstoja. V registru je za dotično stavbo vnesen podatek, da je bila streha nazadnje obnovljena leta 1990. Streha naj bi torej bila, po podatkih iz registra nepremičnin, stara 26 let. Na fotografiji, posneti aprila 2016, je streha na desni strani stavbe videti novejša.

Analiza podatkov REN-a je pokazala, da za 658 stanovanjskih stavb (36,54 %) o obnovi strehe in za kar 1.210 (67,18 %) stanovanjskih skladb o obnovi fasade podatka ni. Pri analizi stavb iz sedmih različnih naselij znotraj Občine Kobarid je ugotovljeno, da podatek ni pravilen, saj je kar nekaj streh in fasad na teh objektih že obnovljenih, podatka pa REN še nima evidentiranega.

Analiza vseh podatkov načeloma potrjuje sklep, da so podatki v glavnem popolni, pomanjkljivosti so najdene pri podatkih, ko gre za obnovo hiše, ki se je dogodila po že opravljenem popisu nepremičnin, o obnovi streh in fasad. Vedno obstajajo možnosti, da bi jih lahko izboljšali. Največ nedoslednosti je bilo ugotovljenih v primerih, ko bi lastniki sami o

spremembi na objektu morali obvestiti GURS. Spremembe na objektih spreminjamo z vprašalniki REN-a. Veliko krivdo za razhajanja v evidentiranih podatkih in realnem stanju v naravi vidimo ravno v dejstvih, da lastniki s tem, da je to njihova dolžnost, sploh niso seznanjeni, da tega enostavno ne vedo in posledično tega ne delajo. Populacija, ki živi v Občini Kobarid, je dejansko starejša (mlajši se namreč odseljujejo v razvitejša mesta, saj je tam več delovnih mest). V skladu s psihološkimi karakteristikami oseb v tretjem življenjskem obdobju, še posebej na podežlju, pa je posledično razumljivo dejstvo, da se ljudje bojijo novih stvari, ker jih ne poznajo. Brez poznavanja dejstev se že v naprej bojijo davka na nepremičnine (večja vrednost nepremičnine - večji davek), ki bi jih, v primeru vnosa podatkov, na njihovih nepremičninah bremenil. Predpostavljamo, da so mnogi v tej občini elektronsko nepismeni in nevešči izpolnjevanja formularjev in vse to posledično vpliva na to, da se tovrstnim dolžnostim izogibajo.

Vzroki za vpis v register nepremičnin so različni. V marsikaterem primeru so povezani z višino kredita (večja kot je vrednost nepremičnine, višji kredit je odobren na banki), s prodajo (večja vrednost nepremičnine – boljša prodaja), z oddajanjem nepremičnine v najem (večja kot je vrednost in vzdrževanost nepremičnine – višja je najemnina),...

Ljudje v večini primerov podatke vpišejo dejansko šele takrat, ko želijo povečati vrednost svoje nepremičnine zaradi že prej omenjenih vzrokov.



## 5 OCENA VZDRŽEVANOSTI STANOVANJSKEGA SKLADA OBČINE KOBARID

Eden izmed najpomembnejših vidikov pri ohranjanju pogojev za bivanje je vzdrževanje stanovanjskih stavb. Če slednjih ne vzdržujemo v skladu s standardi, ki so opredeljeni s Pravilnikom o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj, se jim na dolgi rok zmanjšuje vrednost ter zmanjša varnost in uporabnost, včasih celo do te mere, da je stavbo potrebno v celoti sanirati ali kdaj tudi porušiti [8].

Standardi vzdrževanja so določeni v Pravilniku o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni list RS, št. 20/04 in št. 18/11).

Stanje vzdrževanosti stavbe se najpogosteje ocenjuje preko izvedenih obnov dveh gradbenih elementov in to sta streha in fasada. V zadnjih letih je ozaveščenost o pomenu energetske učinkovitosti stavb na vedno višjem nivoju, kar botruje tudi dejstvu, da se lastniki nepremičnin v večjem porastu odločajo za obnovo streh in fasad. K temu malenkostno pripomorejo tudi nepovratne subvencije EKO sklada, ki so na voljo prebivalstvu v zadnjih letih. Podatke o obnovah pa najdemo, kot že rečeno, v registru nepremičnin, kjer je v primeru obnove zapisano tudi leto, kdaj dejansko so nek gradbeni element obnovili.

Preglednica 5: Standardi vzdrževanja strešne kritine in fasad po Pravilniku o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj

	Opis elementa	Doba trajanja elementa (leto)	Menjava v amortizacijski dobi stavbe (60 let)
<b>Strehe</b>	Kritine za ne pohodne in pohodne ravne strehe	20	2
	Kritine za poševne (opečne) strehe	30	1
<b>Fasade</b>	Kontaktne toplotnoizolacijske fasade (stiropor ali mineralna volna lepljena in ometana s plemenitim ometom)	30	1
	Fasade iz plemenitega ometa (teranova)	40	0,5
	Fasada iz aluminijevih, emajliranih ali steklenih plošč ali iz brizganega ometa	50	0,2
	Fasada iz keramičnih ploščic	60	/
	Fasada iz umetnega kamena ali iz betonskih montažnih plošč	70	/

V preglednici 5 smo predstavili najpogostejše vrste streh in fasad, njihove življenjske dobe in število potrebnih obnov v amortizacijski dobi stavbe, ki je ocenjena na 60 let.

Za stavbe smo predpostavljali kritino za poševne strehe in kombinacijo različnih fasad z normalno dobo trajanja 30 let.

S pomočjo življenjskih dob posameznih gradbenih elementov smo analizirali vzdrževanost stanovanjskih stavb. Za izhodiščno leto smo vzeli leto 1985. Ugotovili smo delež obnovljenih streh in fasad na stanovanjskih objektih pred in po letu 1985. V kategorijo vzdrževane stavbe smo zajeli tiste, ki so bile obnovljene po letu 1985. Za vse vrste stavb smo za leto izgradnje stanovanjskih stavb izbrali obdobje pred letom 1900 in kasneje tisto obdobje, ki je zaznamovalo največji porast gradnje stanovanjskih stavb (1971-1980). Življenjska doba slednjih stavb torej že presega starost 30 let.

### **5.1 Enostanovanjske stavbe zgrajene pred letom 1900**

V Občini Kobarid je bilo vse skupaj zgrajenih 1.693 ES. Pred letom 1900 je bilo zgrajenih 468 ES. ES, ki so bile zgrajene pred letom 1900, je bilo po letu 1985 obnovljenih 208 streh in 117 fasad. Za 402 strehi imamo podatek, da sta bili obnovljeni kadarkoli po letu 1900, prav tako za 278 fasad. Za 66 streh in 189 fasad pa podatka o obnovi v REN-u ni. Iz analize slednjih podatkov lahko rečemo, da po letu 1985, torej v zadnjih tridesetih letih, ni bilo obnovljenih 56 % streh in 75 % fasad na ES, zgrajenih pred letom 1900.

### **5.2 Enostanovanjske stavbe zgrajene v obdobju od 1971 do 1980**

V obdobju od leta 1971 do 1980 je bilo zgrajenih 565 ES. ES, ki so bile zgrajene med letoma 1971 in 1980, je bilo po letu 1985 obnovljenih 293 streh in 44 fasad. Za 299 strehi imamo podatek, da sta bili obnovljeni kadarkoli po letu 1971, prav tako za 47 fasad. Za 264 streh in kar 513 fasad pa podatka o obnovi v REN-u ni. Iz analize slednjih podatkov lahko rečemo, da po letu 1985, torej v zadnjih tridesetih letih, ni bilo obnovljenih 48 % streh in kar 92 % fasad na ES, zgrajenih med letoma 1971 in 1980.

Na podlagi ugotovljenih dejstev, pridobljenih z REN-a, s predpostavko, da stavbe brez podatka o obnovi strehe in fasade še niso bile obnovljene, bi lahko izpeljali zaključek, da je v zadnjih tridesetih letih v Občini Kobarid pomanjkljivo vzdrževanih streh 57 %, fasad pa 82 %.

Žal občine, nasploh v Sloveniji, glede na enotno zakonodajo, ne prepoznavajo razvojnega problema in ne delujejo v smeri kurative. Dolgotrajnejše propadanje stavb vodi v krajšo

življenjsko dobo stavb in občine bi slednji problem morale prepoznati ter ukrepati v smeri osveščanja lastnikov.

Ob vsem napisanem pa ne smemo mimo dejstva, da podatki o obnovah streh in fasad niso popolni in je dejansko stanje v naravi absolutno manj problematično kot kažejo podatki registra nepremičnin na dan 28. 10. 2013. Slednje smo ugotovili tudi z našo analizo kakovosti podatkov.

Ob znanih dejstvih in posledičnem razmišljanju o slednji problematiki mislimo, da bi bili potrebni še kakšni drugi vzvodi, ki bi ljudi pripeljali do odgovornejšega upravljanja s svojimi nepremičninami. K temu bi jih lahko spodbudili z obvezno pridobitvijo energetskih izkaznic za vse lastnike nepremičnin, ne le za tiste, ki prodajajo ali dajejo stavbo v najem za več kot eno leto, kot trenutno narekujejo določila. Energetskega zakona ter obvezne meritve emisij prahu iz kurilnih naprav. S tem bi ustvarili podroben pregled nad energetsko učinkovitostjo stavb v Sloveniji in posledično jasnejše ukrepe za boljši izkoristek energije v prihodnosti in skrbi za varovanje okolja, ki bi lahko bili med drugimi nižje/višje plačilo davka pri prodaji/oddaji nepremičnine ter nižje/višje plačilo davka na nepremičnino glede na energetsko učinkovitost stavbe. Morebiti bi tovrstni ukrepi na dolgi rok lahko bili motivacija za boljše upravljanje s stavbami v Sloveniji nasploh.

## **6 KARTOGRAFSKI PRIKAZ ZNAČILNOSTI STANOVANJSKEGA SKLADA OBČINE KOBARID**

Podatki REN-a omogočajo izdelavo kartografskih prikazov.

Kartografski prikazi za Občino Kobarid torej prikazujejo, kje se nahajajo eno, dvo in večstanovanjske stavbe glede na različne kriterije, kot so material nosilne konstrukcije, obnova streh in fasad, vrsto stavbe, vrsta ogrevanja ter leto izgradnje.

Narejeni kartografski prikazi so lahko Občini Kobarid vsekakor v pomoč pri njenem dolgoročnem planiranju, razvoju prostorskega plana in pri kakršnikoli zasnovi ali načrtovanju poselitve naselij ter njihove komunalne infrastrukture.

Vseh 17 narejenih kartografskih prikazov kot priloge dodajamo k diplomski nalogi.

## 7 ZAKLJUČEK

Glavni namen diplomske naloge, kot je že uvodoma omenjeno, je bil ugotoviti dejansko uporabnost posameznih podatkov registra nepremičnin za analizo stanovanjskega sklada na primeru Občine Kobarid.

Na podlagi kakovostne analize podatkov smo prišli do ugotovitve, da se podatki o stanovanjskih stavbah v REN-u še lahko izboljšajo. Vseskozi je potrebno imeti namreč v uvidu, da podatke v REN posredujejo lastniki in uporabniki stanovanjskih stavb in delov stavb, zato velikokrat ne izkazujejo realnega stanja.

Razmišljamo o potrebi jasnejše opredelitve, kaj so obveznosti oziroma odgovornosti lastnikov, upravnikov in uporabnikov pri sporočanju aktualnih podatkov o stanovanjskih stavbah v REN. Na tem mestu se absolutno postavlja vprašanje o boljši kontroli. Hkrati vidimo potrebo po tem, da bi se javnosti moralo bolj jasno in predvsem preko več medijev predstaviti smiselnost zbiranja podatkov v REN-u ter posledično njihovo uporabnost, ki absolutno presega zgolj okvir množičnega vrednotenja nepremičnin.

Stanje na področju nepremičnin se zagotovo neprestano spreminja, zato je potreba po učinkovitem mehanizmu za sistematično in predvsem sprotno dopolnjevanje in spreminjanje podatkov še kako na mestu. Ozaveščenost ljudi žal še ni prešla meje o širšem vpogledu na tematiko in smiselnosti obravnavanega v našem diplomskem delu.

Problem REN-a vidimo med drugim tudi v tem, da je preveč etiketiran zgolj kot evidenca, ki vodi podatke za izračun neke posplošene tržne vrednosti nepremičnin in posledično višine davka na nepremičnine. Lastniki se žal še ne zavedajo dejstva, da bi podatki, ki bi prikazovali realno stanje nepremičnin lahko koristili širše, tako lokalni skupnosti pri dolgoročnem načrtovanju prostorske politike, kot tudi opozorilo vsem nerešenim problemom, ki bi se jim, ob popolnem pregledu, marsikdaj lahko izognili, predno so postali nerešljivi.

## 8 VIRI

- [1] Stvarnopravni zakonik – SPZ. Uradni list RS, št. 87/2002 in 91/2013.
- [2] Zakon o evidentiranju nepremičnin – ZEN. Uradni list RS št. 47/2006, 65/2007, 62/2008.Odločba US, 106/2010-ZDoh-sH, 47/2012-Odločba US.
- [3] Geodetska uprava Republike Slovenije. 2012. Podrobnejša klasifikacija vrst objektov (cc –si), [https://www.stat.si/doc/klasif/CC-SI\\_%20pojasnila.pdf](https://www.stat.si/doc/klasif/CC-SI_%20pojasnila.pdf). (Pridobljeno 5. 12. 2015.)
- [4] Ivo Lavrač, Mojca Bavdaž, Dominik Fajdiga, idr. September 2009. Zaključno poročilo o rezultatih opravljenega raziskovalnega dela na raziskovalnem projektu »Večnamenskost registra nepremičnin v podporo povečanja institucionalne učinkovitosti in izboljšanja kakovosti storitev« v okviru ciljnega raziskovalnega programa »Konkurenčnost Slovenije 2006-2013«. Ljubljana, Ekonomska fakulteta: 98 strani.
- [5] Kobarid. 2016. <https://sl.wikipedia.org/wiki/Kobarid> (Pridobljeno 25. 4. 2016.)
- [6] Občina Kobarid. Predstavitev Občine Kobarid. <http://www.kobarid.si/index.php/obcina-kobarid/predstavitev-obcine> (Pridobljeno 25. 4. 2016.)
- [7] Statistični urad Republike Slovenije. 2013. Slovenske občine v številkah. <http://www.stat.si/obcinevstevilkah/Default.aspx?leto=2013> (Pridobljeno 5. 12. 2015.)
- [8] Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj. Uradni list RS, št. 20/04 in št. 18/11.
- [9] Ortar, L. 2016. Slike.

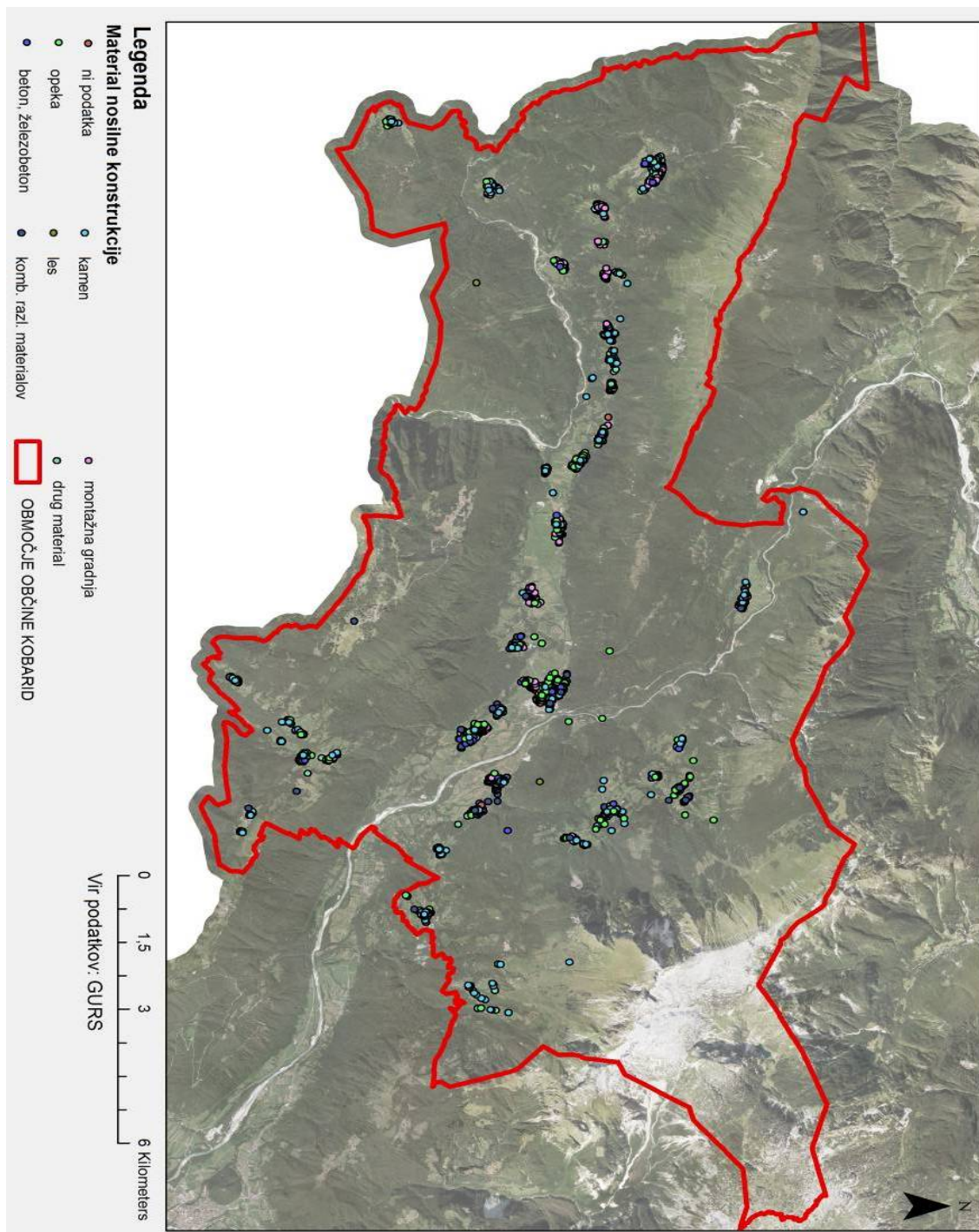
## SEZNAM PRILOG

PRILOGA A:	ES v Občini Kobarid glede na material nosilne konstrukcije	A 1
PRILOGA B:	ES v naselju Kobarid glede na obnovo streh	B 1
PRILOGA C:	ES v Občini Kobarid glede na obnovo fasad	C 1
PRILOGA D:	ES v Občini Kobarid glede na vrsto stavbe	D 1
PRILOGA E:	ES v Občini Kobarid glede na vrsto ogrevanja	E 1
PRILOGA F:	ES v Občini Kobarid glede na leto izgradnje	F 1
PRILOGA G:	ES v Občini Kobarid neprimerne za bivanje	G 1
PRILOGA H:	DS v Občini Kobarid glede na leto izgradnje	H 1
PRILOGA I:	DS v Občini Kobarid glede na materiale nosilne konstrukcije	I 1
PRILOGA J:	DS v Občini Kobarid glede na obnovo streh	J 1
PRILOGA K:	DS v Občini Kobarid glede na obnovo fasad	K 1
PRILOGA L:	DS v Občini Kobarid glede na vrsto ogrevanja	L 1
PRILOGA M:	VS v Občini Kobarid glede na leto izgradnje	M 1
PRILOGA N:	VS v Občini Kobarid glede na materiale nosilne konstrukcije	N 1
PRILOGA O:	VS v Občini Kobarid glede na vrsto ogrevanja	O 1
PRILOGA P:	VS v Občini Kobarid glede na obnovo streh	P 1
PRILOGA R:	VS v Občini Kobarid glede na obnovo fasad	R 1



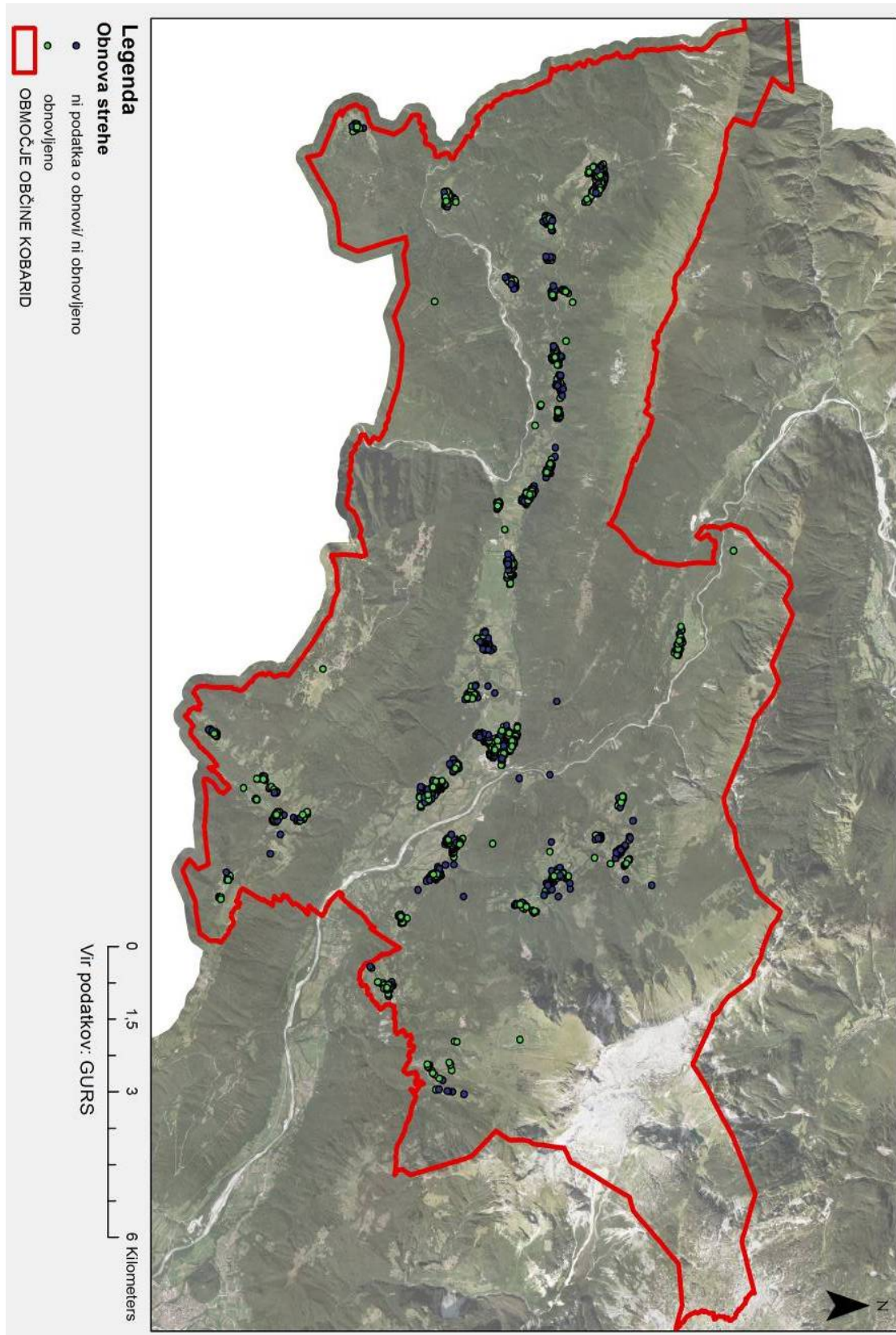


Priloga A: ES v Občini Kobarid glede na material nosilne konstrukcije



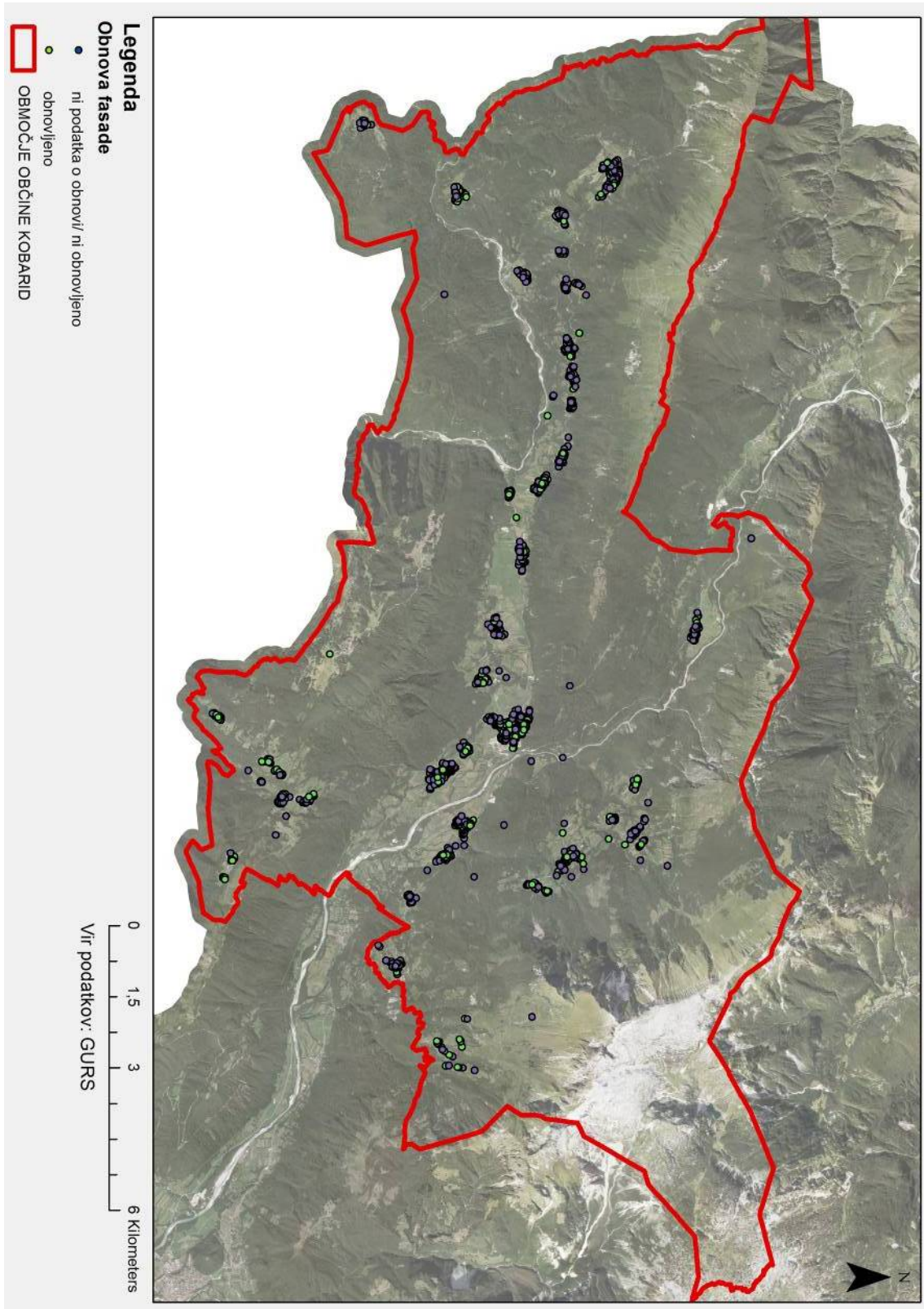


Priloga B: ES v naselju Kobarid glede na obnovo streh



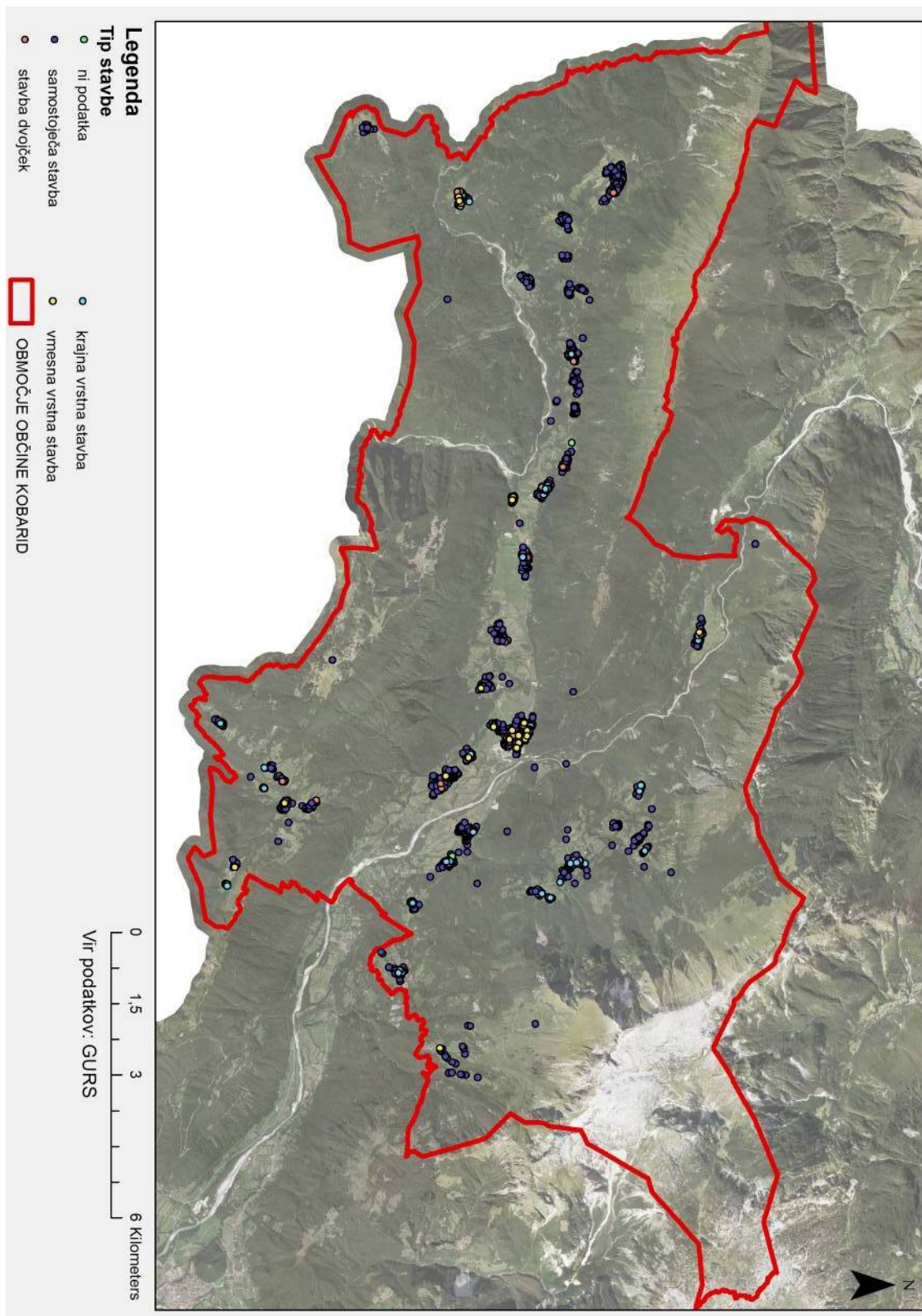


Priloga C: ES v Občini Kobarid glede na obnovo fasad





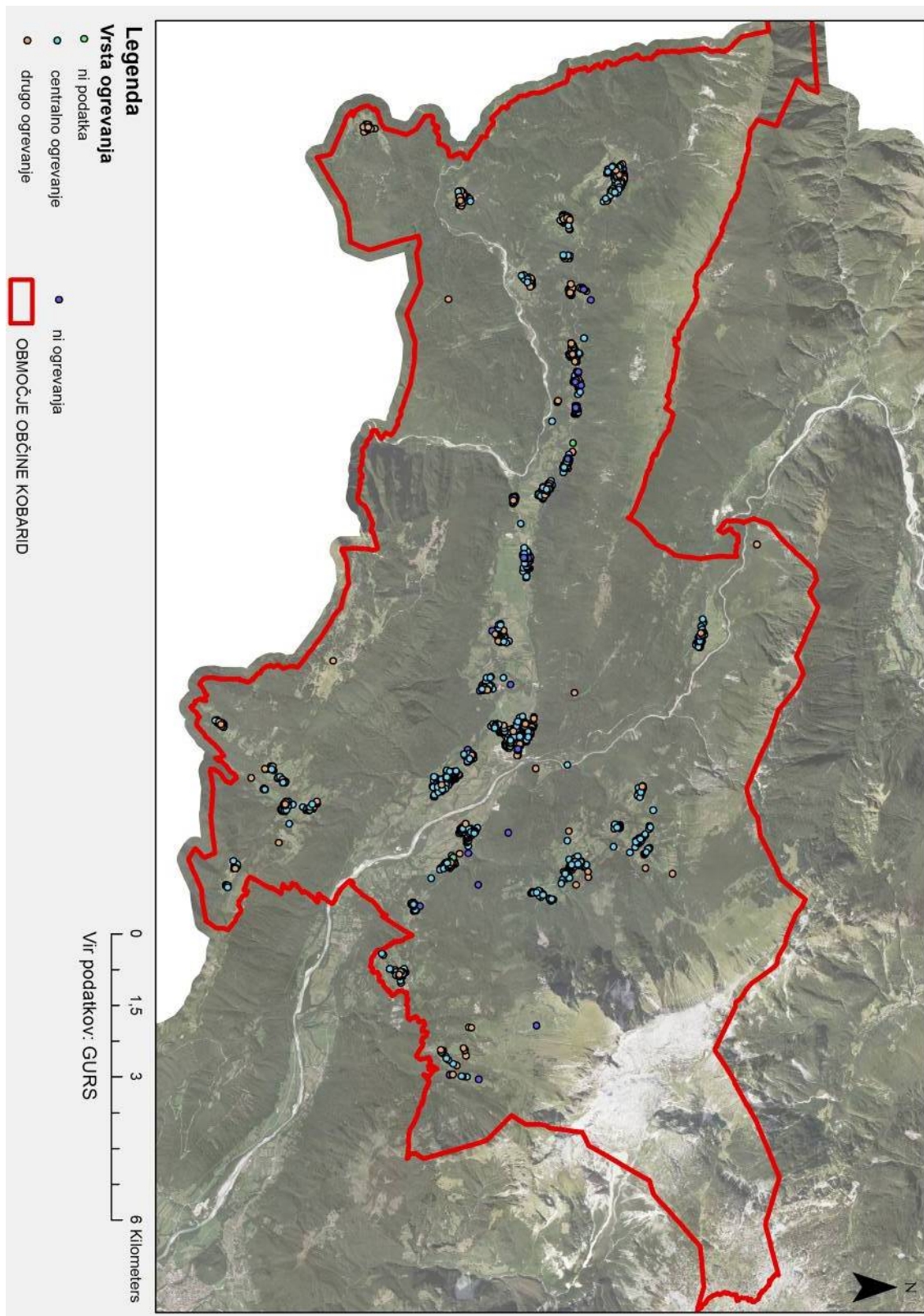
### Priloga D: ES v Občini Kobarid glede na vrsto stavbe





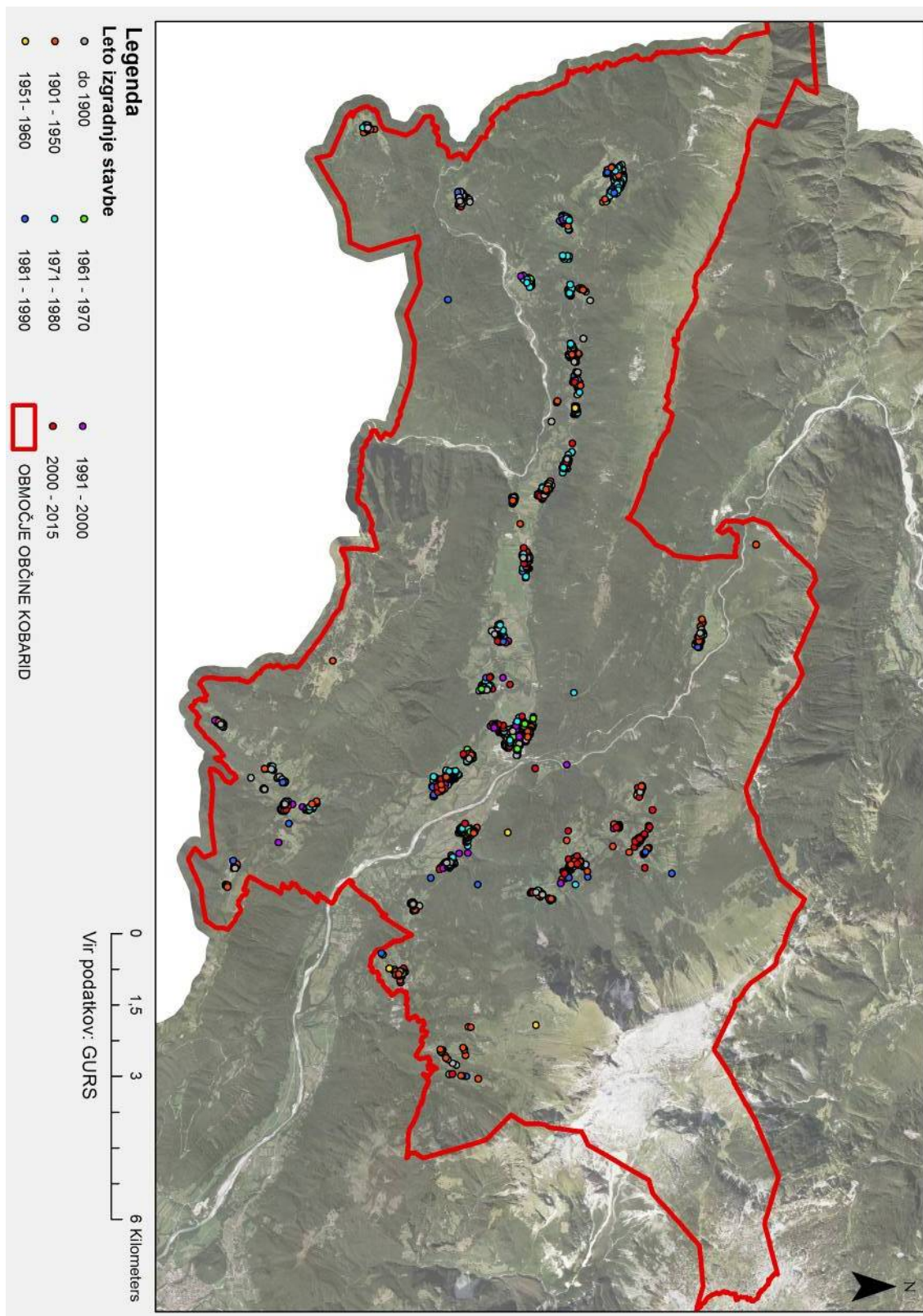


### Priloga E: ES v Občini Kobarid glede na vrsto ogrevanja



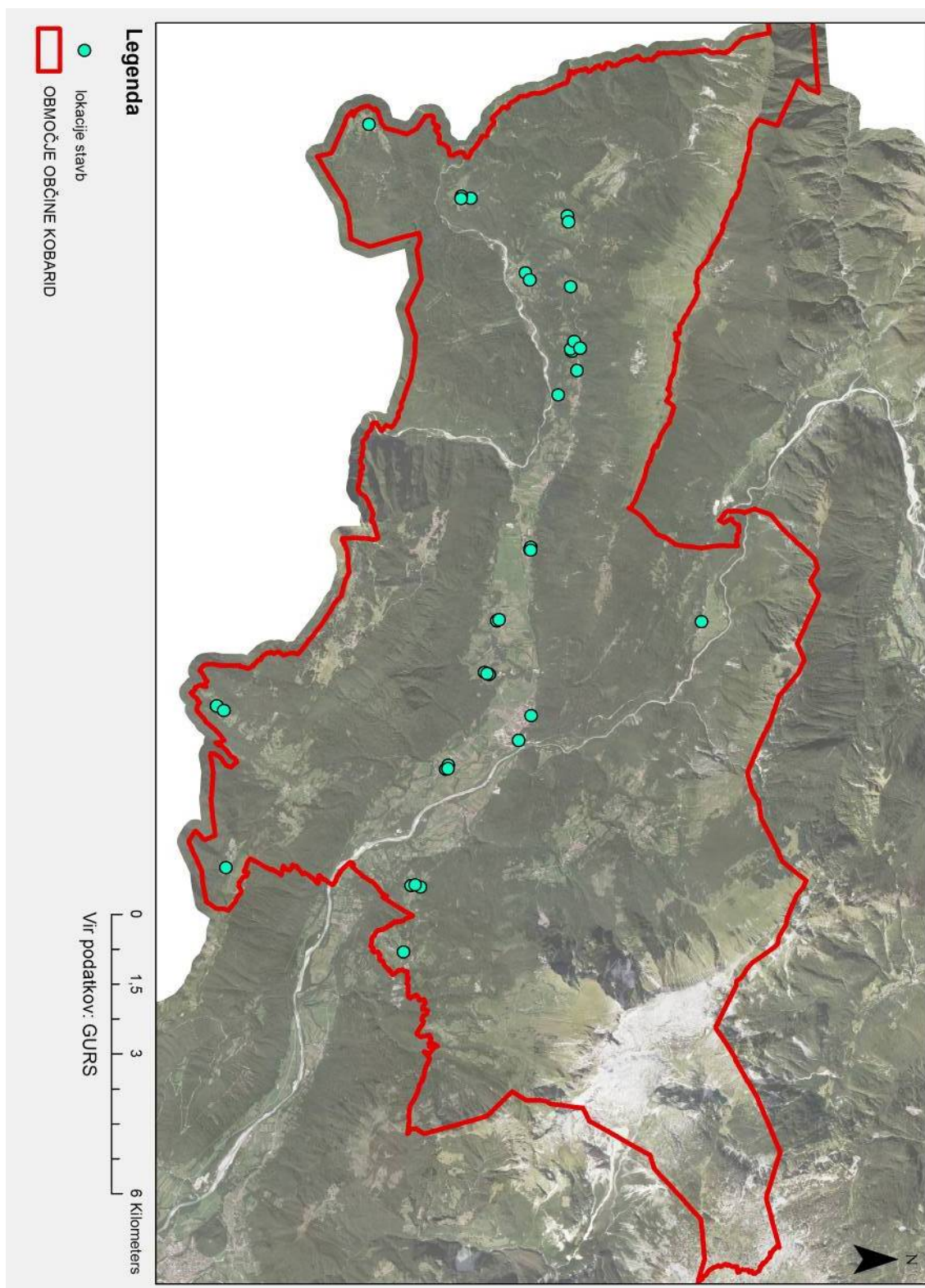


### Priloga F: ES v Občini Kobarid glede na leto izgradnje



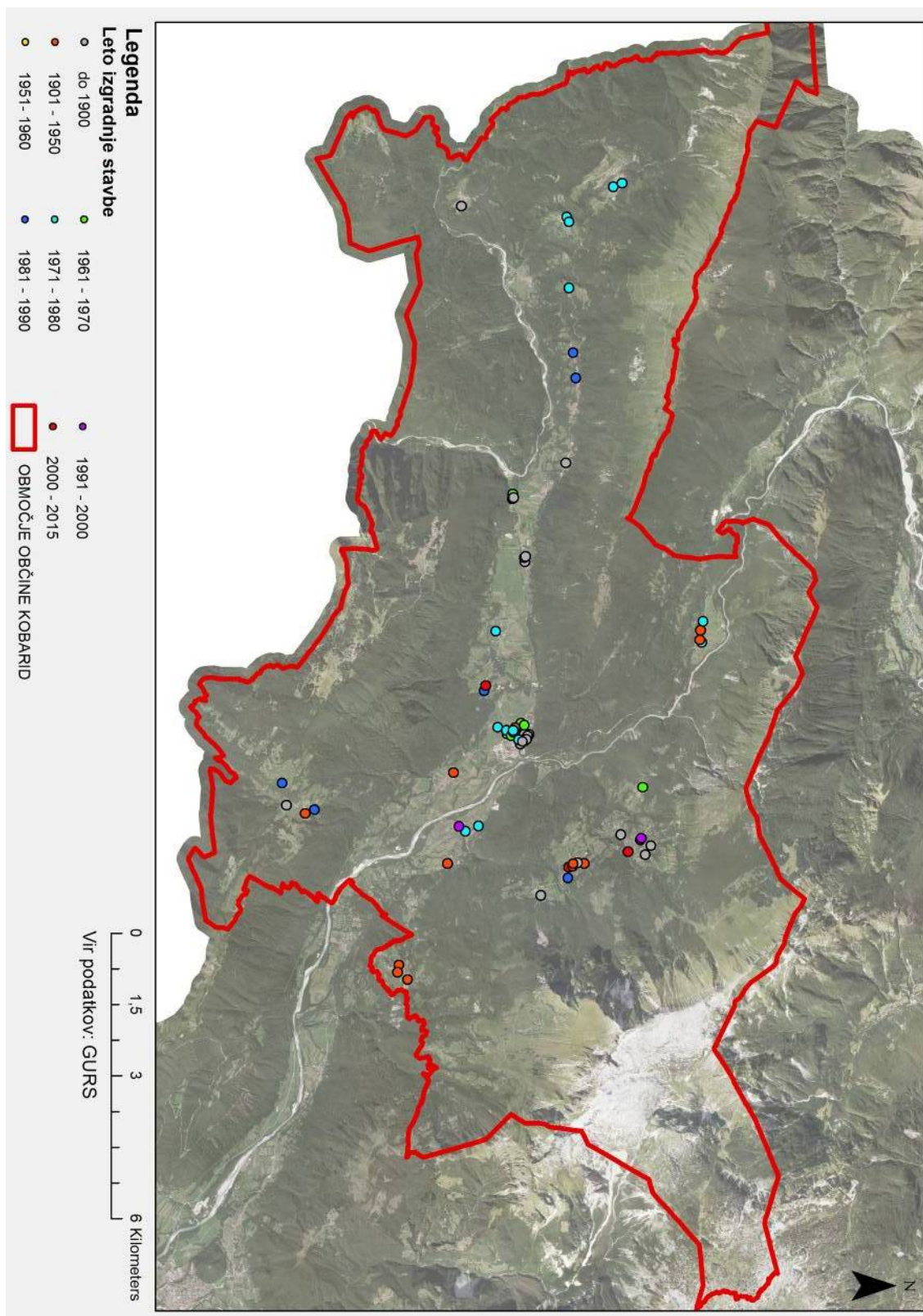


### Priloga G: ES v Občini Kobarid neprimerne za bivanje





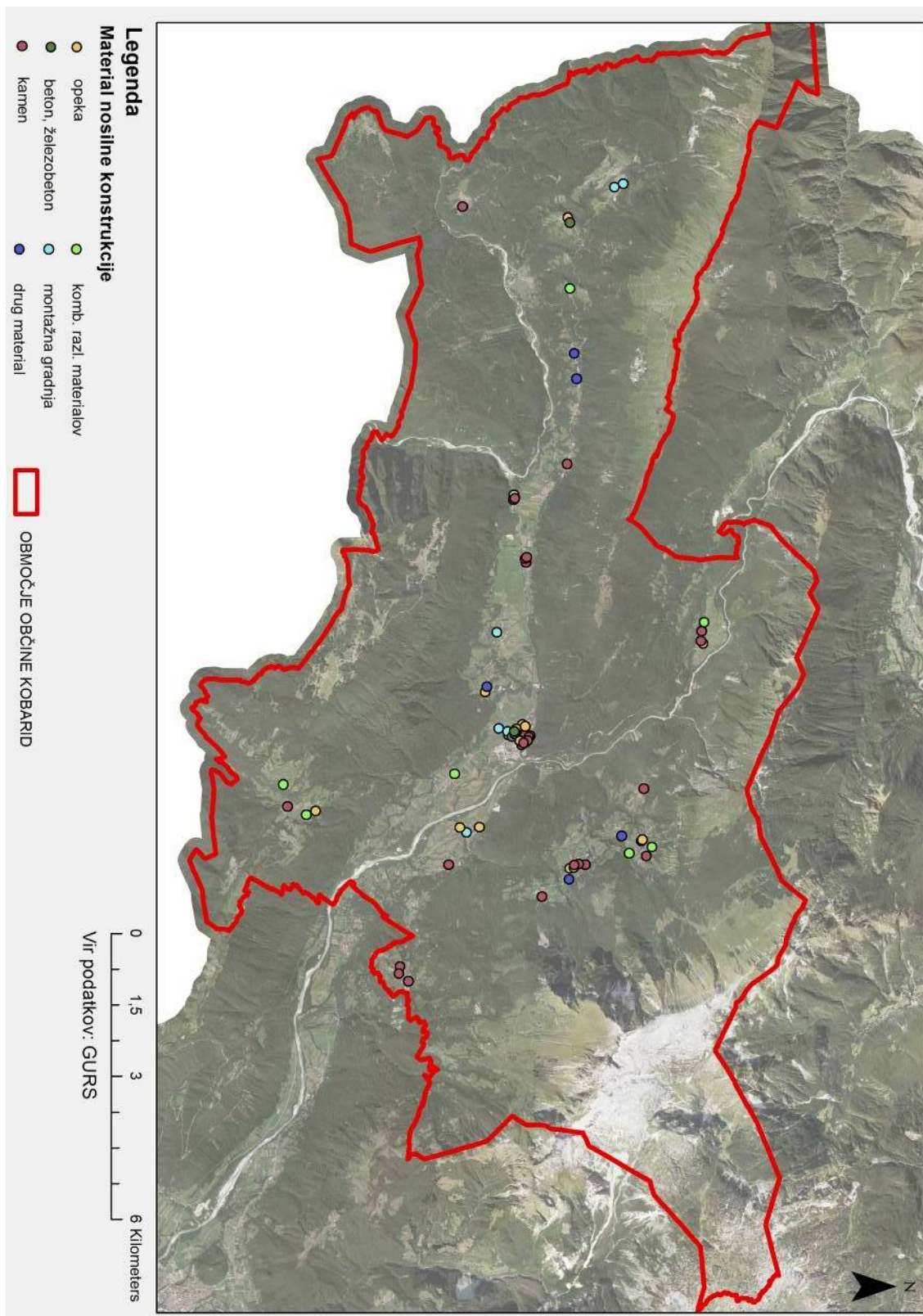
### Priloga H: DS v Občini Kobarid glede na leto izgradnje





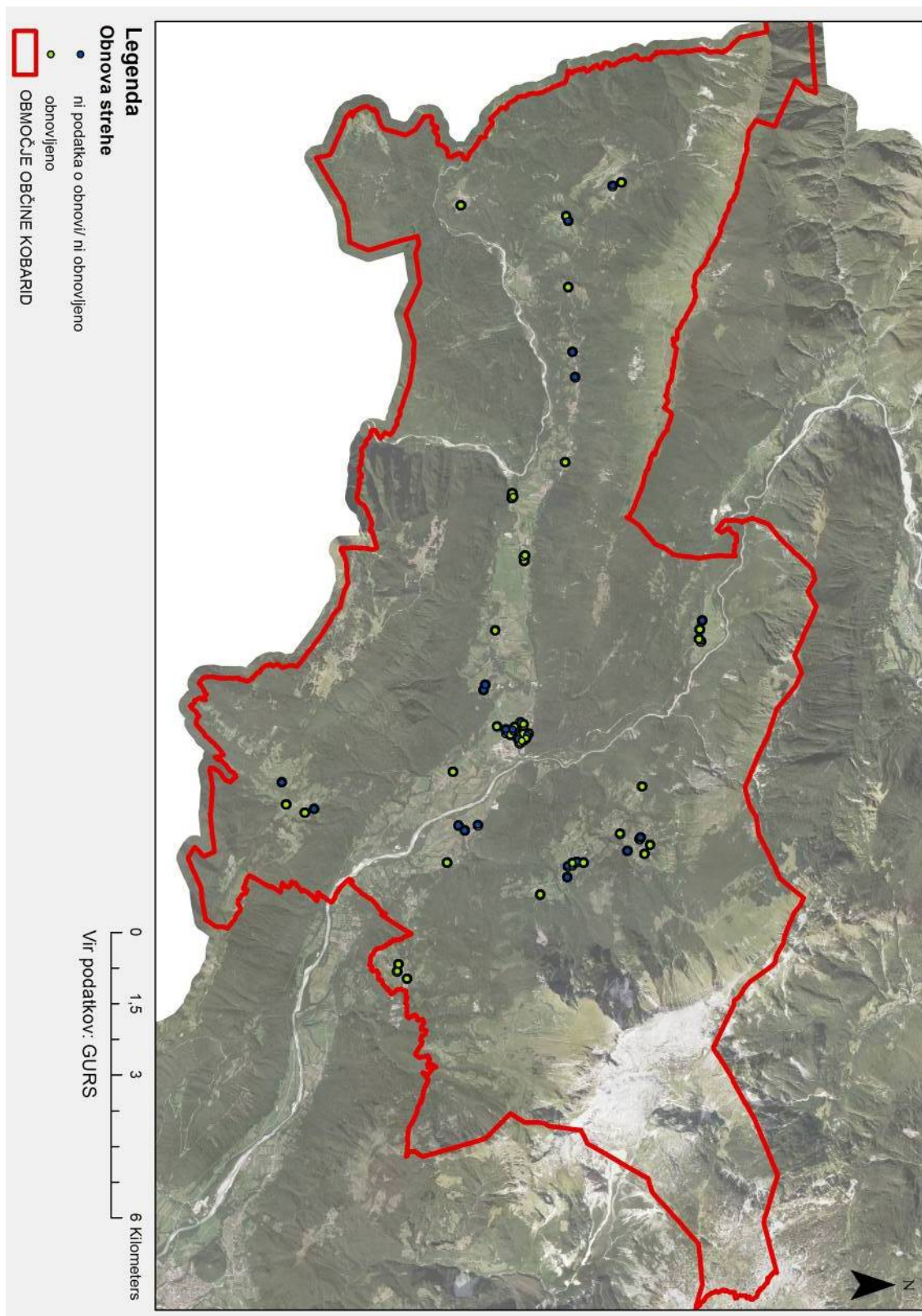


### Priloga I: DS v Občini Kobarid glede na materiale nosilne konstrukcije



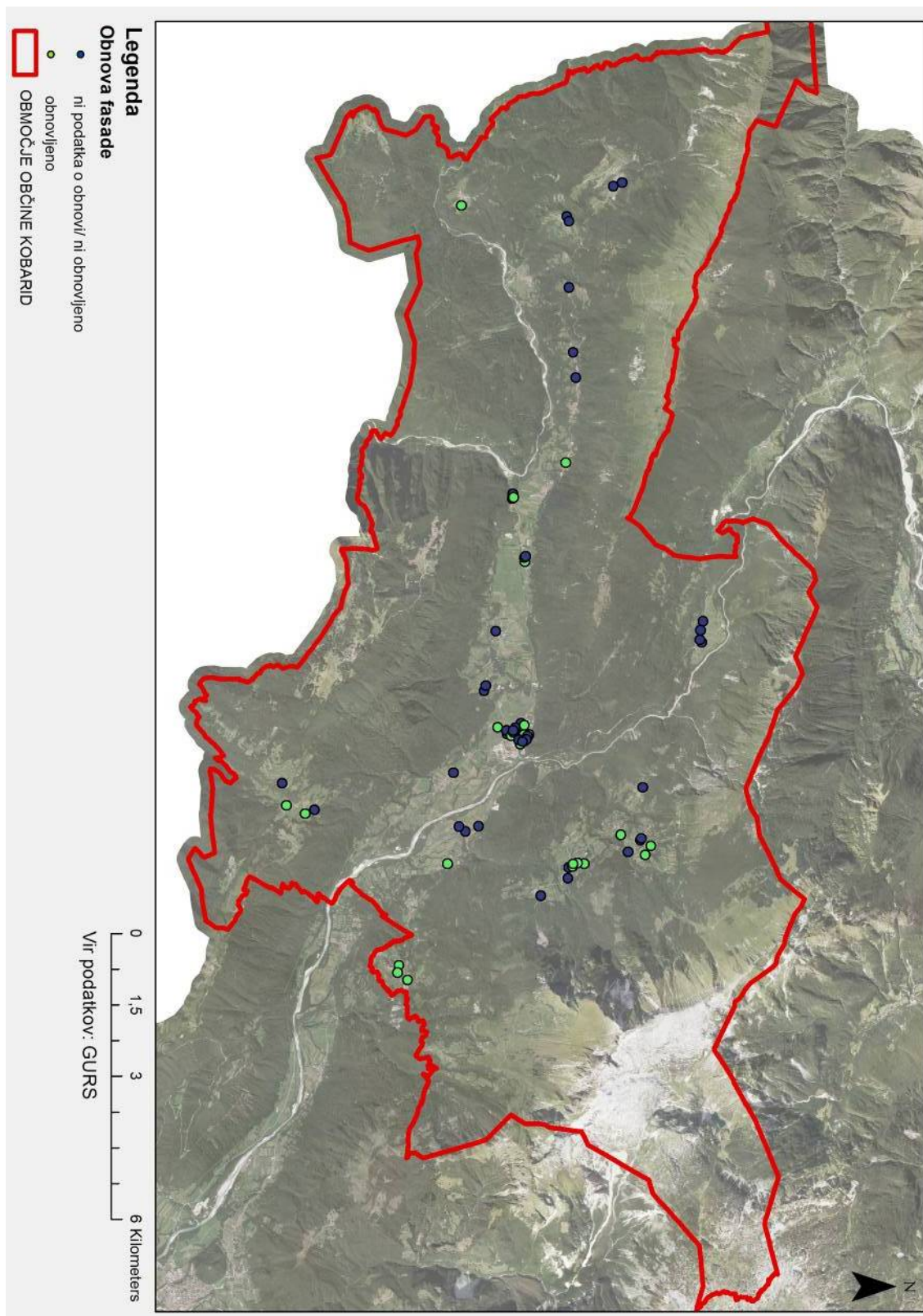


### Priloga J: DS v Občini Kobarid glede na obnovo streh



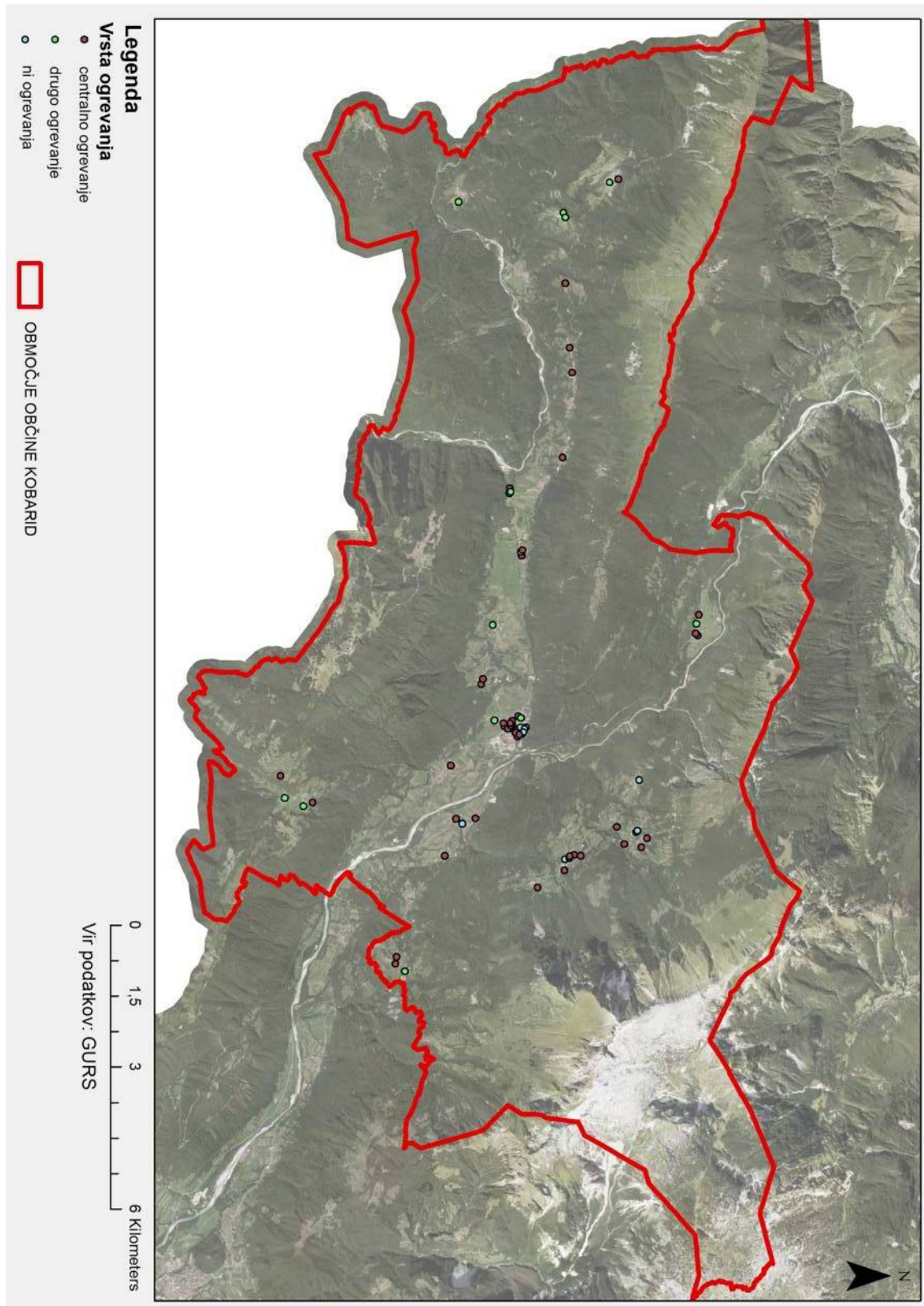


Priloga K: DS v Občini Kobarid glede na obnovo fasad





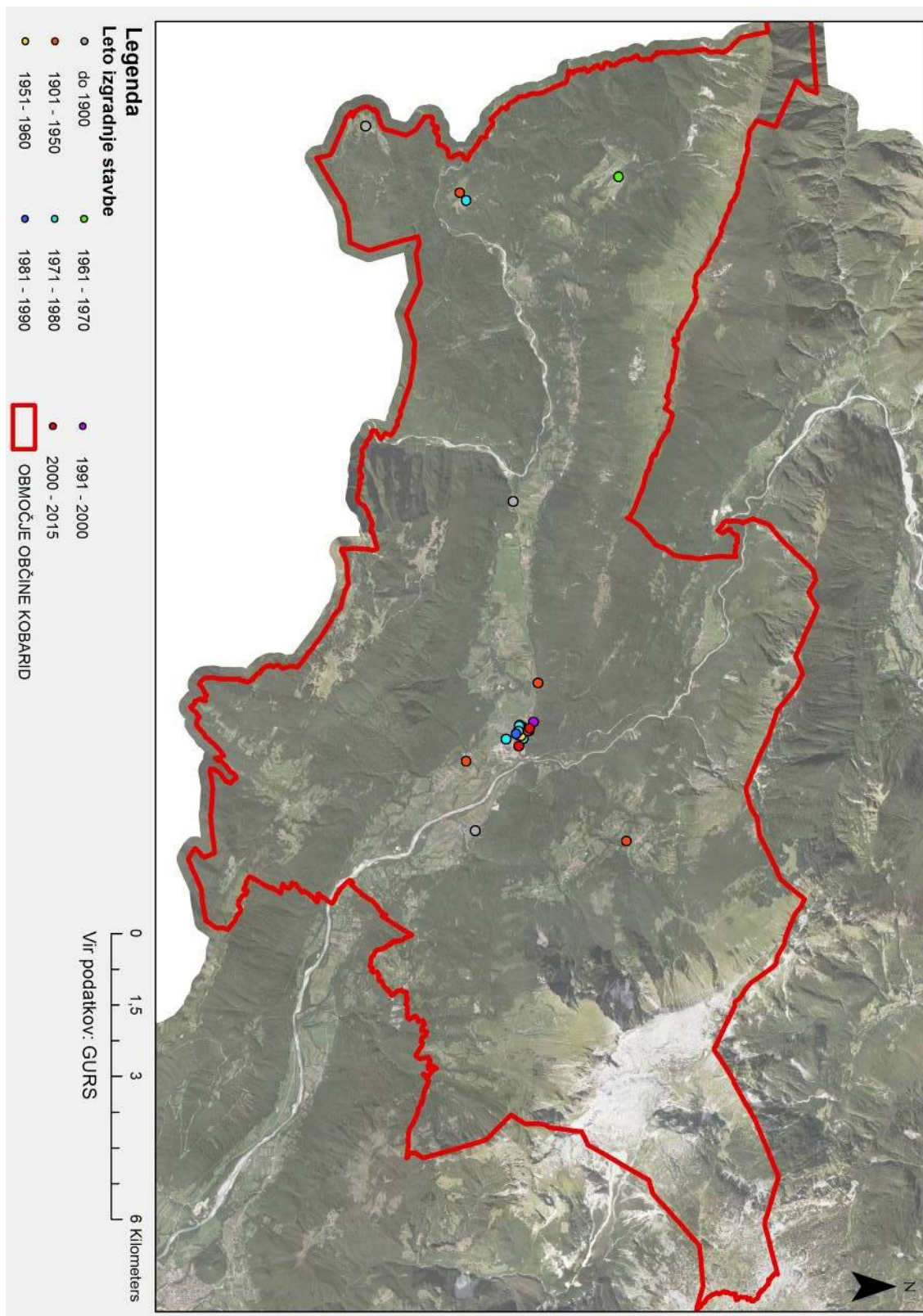
### Priloga L: DS v Občini Kobarid glede na vrsto ogrevanja





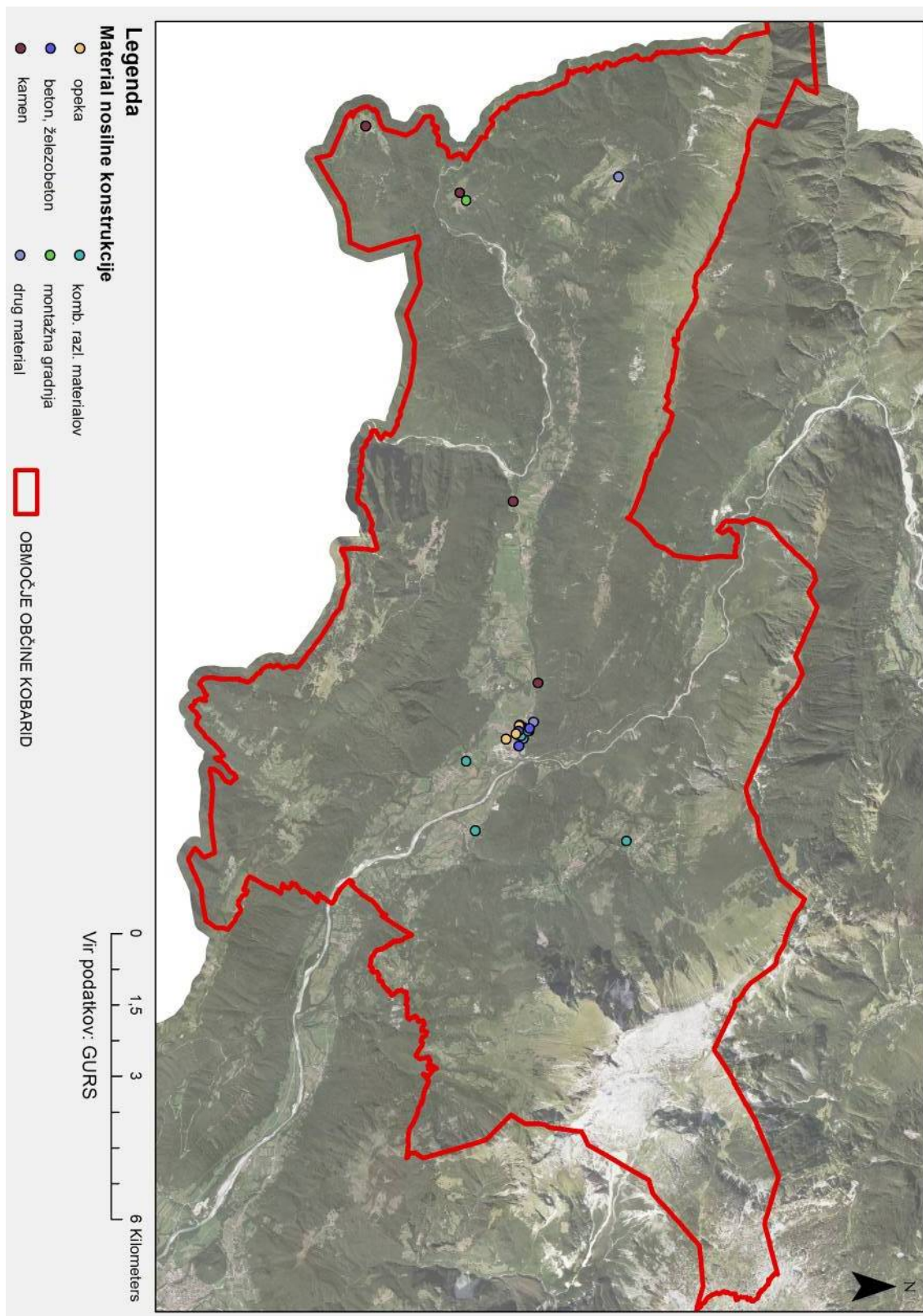


### Priloga M: VS v Občini Kobarid glede na leto izgradnje



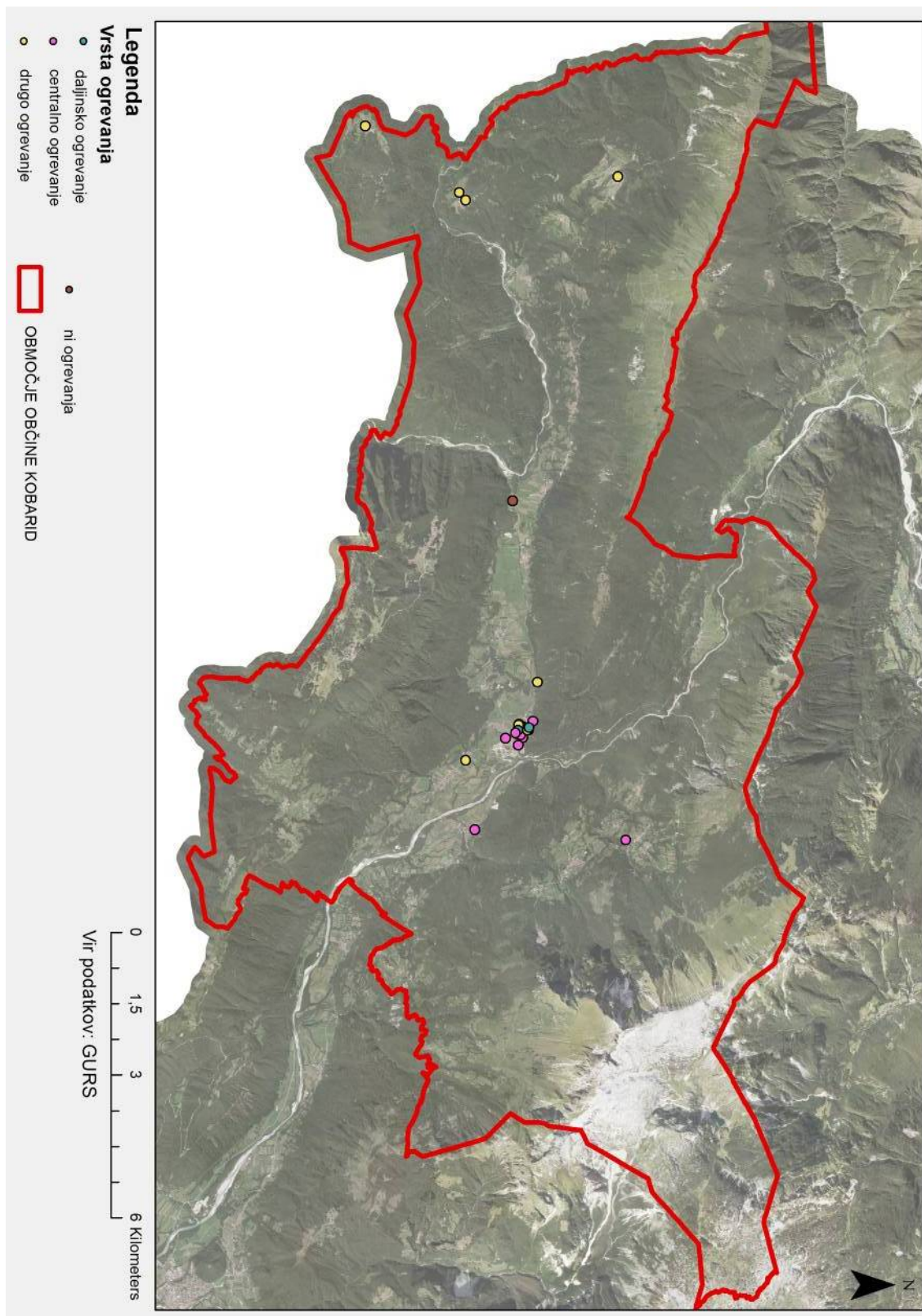


Priloga N: VS v Občini Kobarid glede na materiale nosilne konstrukcije



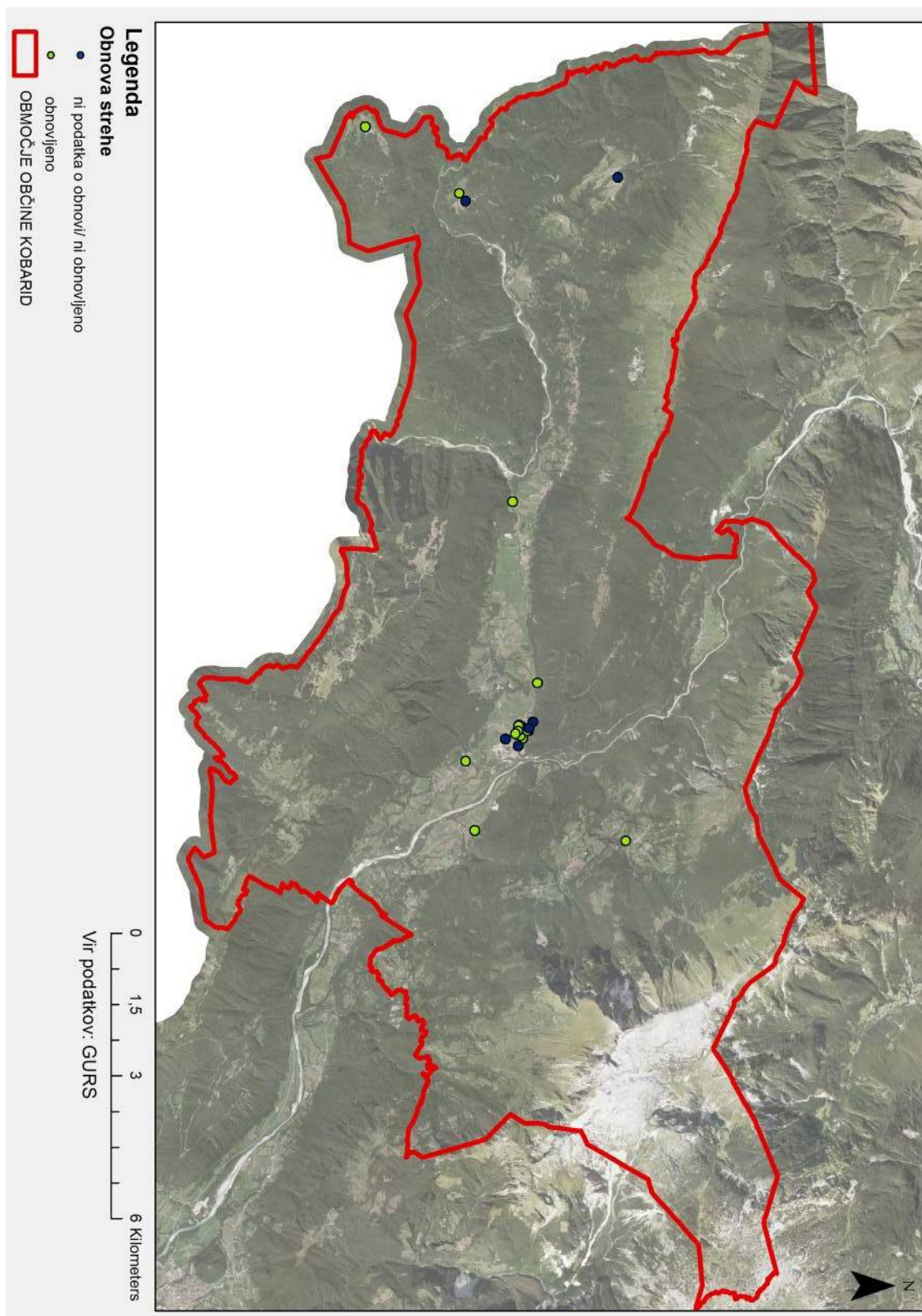


### Priloga O: VS v občini Kobarid glede na vrsto ogrevanja





Priloga P: VS v občini Kobarid glede na obnovo streh







### Priloga R: VS v Občini Kobarid glede na obnovo fasad

