



**Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad
Poljanska cesta 31, 1000 Ljubljana**

Služba za gospodarjenje s stanovanji

telefon 01- 47 10 500

faks 01 – 47 10 503

NAVODILA NAJEMNIKOM

1. STANDARDI VZDRŽEVANJA STANOVANJ

1.1 OBVEZNOSTI NAJEMNIKA

Z namenom, da boste najemniki celovito in podrobno seznanjeni z obsegom in vrsto obratovalnih stroškov, ki jih poleg Pravilnika o upravljanju večstanovanjskih stavb v vaše breme določa Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj, vas v nadaljevanju tega obvestila seznanjamo z določbami predmetnega predpisa. Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj poleg obveznosti v breme lastnika, vsebuje tudi določbe, ki se nanašajo na najemnike stanovanj in jih zavezuje za skrbno vzdrževanje stanovanja in delov stavbe ter tudi iz tega naslova določa obveznost plačevanje stroškov. Po določbah pravilnika o standardih so ti stroški opredeljeni kot obratovalni stroški. Oba predpisa sta sicer z vsemi spremembami in prilogami prosto dostopna na naslovu www.zakonodaja.gov.si.

Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj je bil objavljen v Ur. l. RS št. 20 z dne 04.03.2004, spremembe in dopolnitve navedenega Pravilnika pa v Ur. l. RS št. 18 z dne 15.03.2011. Pravilnik ima le 9 členov, sicer pa sta za samo izvajanje pravilnika v odnosu do najemnika zelo pomembni prilogi št. 1 in 2, ki na podlagi predpisanih standardov opredeljujeta orientacijsko dobo trajanja elementov, gradbenih konstrukcij, instalacij, naprav in opreme ter opis del, ki jih je treba opravljati za doseganje predvidene življenjske dobe posameznega elementa.

V prilogi št. 1 in 2 Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj določa, da je pri izračunu teoretične menjave posameznih elementov, gradbenih konstrukcij, instalacij, naprav in opreme upoštevana življenjska doba večstanovanjske stavbe 60. let (amortizacijska doba). Seveda pa so izračunane potrebne menjave elementov v življenjski dobi stanovanjske stavbe zgolj teoretične, saj pravilnik določa, da se posameznem elementu lahko podaljša uporaba, v kolikor le-ta tudi po predvideni normalni dobi trajanja še služi svojemu namenu. In obratno, element bo potrebno zamenjati če ne bo več služil svojemu namenu, četudi mu še ni potekla doba trajanja.

Poleg vsakega elementa stavbe ali stanovanja, so v Prilogi št. 1 in 2 Pravilnika natančno opredeljena tudi vsa potrebna vzdrževalna dela za ohranitev predvidene življenjske dobe – opis pri stolpcu **št. III, iz stolpca št. VII** pa so razvidna in ponovljena tista dela **iz stolpca št. III**, za katera mora skrbeti najemnik oziroma nositi stroške vzdrževanja, če je stanovanja oddano v najem. Predpis ne razlikuje tržnega in neprofitnega najema. **Po vsebini gre za tiste stroške, ki nastajajo zaradi normalne**

uporabe stanovanja in kot taki niso izrecno (oziroma dodatno) opredeljeni v Pravilniku o upravljanju večstanovanjskih stavb.

Iz priložene tabele k temu obvestilu so razvidne vrste in obsegi vzdrževalnih del, ki so potrebna za to, da se ohranjajo stavbe in stanovanja kot celota v dobrem stanju in omogočajo nemoteno uporabo in obratovanje. V tabeli je prikazan obseg in vrsta vzdrževalnih del, ki jih pravilnik opredeljuje kot obratovalne stroške, bodisi kot individualne stroške, ki nastajajo v stanovanju ali kot skupne (kolektivne) obratovalne stroške, ki nastajajo z uporabo skupnih delov in naprav stavbe. Za vrsto in obseg vzdrževalnih del v stanovanju je odgovoren najemnik stanovanja, ki je tudi plačnik nastalih stroškov, kakor tudi za stroškov, ki nastajajo na skupnih delih stavbe in zemljišču.

Navodila prav tako vsebujejo seznanitev najemnikov z varno uporabo kurilnih, dimovodnih in prezračevalnih naprav, za preprečitve požarov in nastajanje OGLJIKOVEGA MONOKSIDA.

**POVZETEK DOLOČB IZ PRAVILNIKA O STANDARDIH VZDRŽEVANJA STANOVANJSKIH STAVB IN STANOVANJ,
LE V OBSEGU IN VRSTI VZDRŽEVANJA, KI BREMENIJO NAJEMNIKE NEPROFITNIH STANOVANJ**

Zap. št.	ŠIFRA GRAD. EL. (po pravilniku)	GRADBENI ELEMENT OPREDELJEN V PRAVILNIKU	ŠIFRA	OPIS IZVEDBE GRADBENEGA ELEMENTA	NORMALNA DOBA TRAJANJA V LETIH	OPIS VZDRŽEVALNIH DEL, KI BREMENIJO NAJEMNIKE NEPROFITNEGA STANOVANJA POLEG NAJEMNINE IN DRUGIH OBRATOVALNIH STROŠKOV
	1.0.0.0.	GRADBENA IN ZAKLJUČNA DELA				
1.	1.1.0.0.	TEMELJI IN KLETI	1.1.2.0.	- delna klet pod stavbo	90	Redno čiščenje
2.	1.1.3.0.	KLET POD CELOTNO POVRŠINO	1.1.3.3.	- zaklonišča in zaklonilniki	90	Redno čiščenje
3.	1.2.7.0.	DIMNIKI	1.2.7.1.	- zidan, pod streho grobo ometan	40	Redno čiščenje
			1.2.7.2.	- zidan, nad streho fugiran	30	Redno čiščenje in pregled vsaj 2x letno
4.	1.2.9.0.	LAHKE STENE RAZLIČNIH VRST	1.2.9.0.	- lahke stene različnih vrst	50	Redno čiščenje
5.	1.2.11.0.	BALKONI	1.2.12.0.	- balkonska plošča	40	Redno čiščenje
6.	1.2.13.0.	BALKONSKE OGRAJE	1.2.13.1.	- zidane ali iz monolitnega betona	30	Redno čiščenje
			1.2.13.2.	- iz prefabriciranih železobetonskih elementov iz vidnega ali pranega betona	50	Redno čiščenje
			1.2.13.4.	- ograje s kovinsko konstrukcijo	25	Redno čiščenje
7.	1.3.11.0.	OKENSKÉ POLICE NA FASADI	1.3.11.1.	- iz pocinkane pločevine	15	Redno čiščenje
			1.3.11.2.	- iz cinkove pločevine ali lahke kovine	20	Redno čiščenje
			1.3.11.3.	- iz bakrene pločevine	30	Redno čiščenje
8.	1.5.0.0.	STOPNIŠČA	1.5.1.0.	- stopnišče iz kamna ali armiranega betona – konzolno	80	Redno čiščenje
			1.5.2.0.	- leseno stopnišče – iz mehkega lesa	30	Redno čiščenje
			1.5.3.0.	- leseno stopnišče – iz trdega lesa	50	Redno čiščenje
9.	1.5.4.0.	NOTRANJE STOPNIŠČE	1.5.4.1.	- notranje stopnišče iz betona ali umetnega kamna	50	Redno čiščenje
			1.5.4.2.	- notranje stopnišče zidano	40	Redno čiščenje

STANDARDI VZDRŽEVANJA STANOVANJ IN DELITEV OBRATOVALNIH STROŠKOV – 2017/2018

10.	1.5.5.0.	OBDELAVA STOPNIŠČA	1.5.5.0.	- obdelava stopnišča, vhoda, vetrolova s kamnitimi ploščicami, keramiko, mozaikom	50	Redno čiščenje
11.	1.5.6.0.	ZUNANJE STOPNICE	1.5.6.1.	- iz betona	40	Redno čiščenje
			1.5.6.2.	- zidane	30	Redno čiščenje
12.	1.5.7.0.	STOPNIŠČNE OGRAJE	1.5.7.1.	- iz trdega lesa	25	Redno čiščenje
			1.5.7.2.	- iz jekla	40	Redno čiščenje
			1.5.7.3.	- iz plastične snovi	30	Redno čiščenje
13.	1.5.8.0.	OGRAJE NA TERASAH	1.5.8.1.	- iz trdega lesa	15	Redno čiščenje
			1.5.8.2.	- iz jekla	25	Redno čiščenje
			1.5.8.3.	- iz betona ali železobetona	30	Redno čiščenje
			1.5.8.4.	- iz plastične snovi	15	Redno čiščenje
	1.6.0.0.	STAVBNO POHIŠTVO				
14.	1.6.1.0.	OKNA	1.6.1.1.	- lesena okna, PVC, enojna in zastekljena z navadnim steklom iz mehkega lesa	40	Redno čiščenje, menjava tesnil
			1.6.1.2.	- lesena okna, PVC, dvojna ali vezana in zastekljena z navadnim steklom, iz mehkega lesa	45	Redno čiščenje, menjava tesnil
			1.6.1.3.	- enojna okna, PVC, iz trdega lesa, zastekljena z navadnim steklom	50	Redno čiščenje, menjava tesnil
			1.6.1.4.	- dvojna okna iz trdega lesa ali PVC, zastekljena z navadnim steklom	50	Redno čiščenje, menjava tesnil
			1.6.1.5.	- lesena okna zastekljena z izolacijskim steklom, PVC	50	Redno čiščenje, menjava tesnil
			1.6.1.6.	- lesena okna iz trdega lesa s kvalitetnim okovjem, PVC	50	Redno čiščenje, menjava tesnil
			1.6.1.7.	- okna iz aluminijastih profilov (enojna in dvojna), zastekljena običajno ali z izolacijsko zasteklitvijo	60	Redno čiščenje, menjava tesnil
			1.6.1.8.	- okna iz jeklenih profilov, enojna ali dvojna, zastekljena	70	Redno čiščenje, menjava tesnil
			1.6.1.9.	- kletna okna iz jeklenih profilov, zastekljena	50	Redno čiščenje, menjava tesnil

STANDARDI VZDRŽEVANJA STANOVANJ IN DELITEV OBRATOVALNIH STROŠKOV – 2017/2018

			1.6.1.10.	- ležeča enojna podstrešna okna, zastekljena	20	Redno čiščenje, menjava tesnil
			1.6.1.11.	- ležeča velika strešna okna, zastekljena običajno ali z	20	Redno čiščenje, menjava tesnil
				izolacijsko zasteklitvijo, za bivalne prostore iz trdega lesa		
			1.6.1.12.	- ležeča velika strešna okna, zastekljena običajno ali z izolacijsko zasteklitvijo, za bivalne prostore kovinska	25	Redno čiščenje, menjava tesnil
15.	1.6.2.0.	ZASTEKLITEV	1.6.2.1.	- zasteklitev oken, balkonskih vrat iz vseh vrst materialov z navadnim steklom	30	Redno čiščenje in zamenjava razbitih stekel s strani najemnika
			1.6.2.2.	- zasteklitev stopnišča ali prostorov s kopilitom ali steklenimi zidaki	30	Redno čiščenje in zamenjava razbitih stekel s strani najemnika
			1.6.2.3.	- zasteklitev parapetov (balkoni, stopnice) z žičnim steklom	20	Redno čiščenje in zamenjava razbitih stekel s strani najemnika
			1.6.2.4.	- zasteklitev hišnih vrat, vetrolova, ipd. s steklom	20	Redno čiščenje in zamenjava razbitih stekel s strani najemnika
16.	1.6.3.0.	OKENSKE POLICE ZNOTRAJ	1.6.3.1.	- iz mehkega lesa	40	Redno čiščenje
			1.6.3.2.	- iz trdega lesa	50	Redno čiščenje
			1.6.3.3.	- iz umetnega kamna ali naravnega kamna	60	Redno čiščenje
			1.6.3.4.	- iz umetne mase	60	Redno čiščenje
17.	1.6.4.0.	ZAŠČITA OKEN IN BALKONSKIH VRAT	1.6.4.1.	- rolete lesene ali iz umetne mase	30	Redno čiščenje in nadomestitev poškodovanih delov
			1.6.4.2.	- zaščita ali zasenčenje s polknicami - lesenimi	30	Redno čiščenje in nadomestitev poškodovanih delov
			1.6.4.3.	- popravilo in zamenjava lahkih senčil in žaluzij (platnenih, plastičnih, metalnih ipd.) na oknih in vratih stanovanja	25	Popravilo in zamenjava lahkih senčil in žaluzij.
18.	1.6.5.0.	NOTRANJA VRATA	1.6.5.1.	- vrata v stanovanju, navadna, obojestransko vezane plošče in mizarsko obdelana (panel) z lesenimi vratnimi okovji	50	Popravila in nadomestitev ključavnic, ključev, kljuk, ščitnikov, tečajev in drugega okovja, pleskanje

STANDARDI VZDRŽEVANJA STANOVANJ IN DELITEV OBRATOVALNIH STROŠKOV – 2017/2018

			1.6.5.2.	- kot tč. 1.6.5.1., samo furnirana z imitacijo naravnega lesa ali umetno maso ipd. z lesenim okovjem	50	Popravila in nadomestitev ključavnic, ključev, kljuk, ščitnikov, tečajev in drugega okovja, pleskanje
			1.6.5.3.	- kot tč. 1.6.5.1., le znotraj tapecirano, z lesenim okvirom	50	Popravila in nadomestitev ključavnic, ključev, kljuk, ščitnikov, tečajev in drugega okovja, pleskanje
			1.6.5.4.	- harmonika vrata	30	Popravila in nadomestitev ključavnic, ključev, kljuk, ščitnikov, tečajev in drugega okovja, pleskanje
			1.6.5.5.	- vrata v stekleni steni ali pomična vrata	45	Popravila in nadomestitev ključavnic, ključev, kljuk, ščitnikov, tečajev in drugega okovja, pleskanje in mazanje tečajev
			1.6.5.6.	- vrata s posebnim kvalitetnim okovjem	60	Popravila in nadomestitev ključavnic, ključev, kljuk, ščitnikov, tečajev in drugega okovja, pleskanje
			1.6.5.7.	- vrata kovinska iz jeklenih profilov	60	Popravila in nadomestitev ključavnic, ključev, kljuk, ščitnikov, tečajev in drugega okovja, pleskanje
			1.6.5.9.	- vrata iz aluminija	60	Popravila in nadomestitev ključavnic, ključev, kljuk, ščitnikov, tečajev in drugega okovja, pleskanje
			1.6.5.10.	- jekleni vratni podboj	60	Popravila in nadomestitev ključavnic, ključev, kljuk, ščitnikov, tečajev in drugega okovja, pleskanje
19.	1.6.6.0.	ZUNANJA VRATA (vhodna vrata v stavbo oziroma v stanovanje, balkonska, kletna vrata skupnih prostorov, zaklonišč, vsa vrata orientirana na stopnišče)	1.6.6.1.	- iz mehkega lesa iglavcev	20	Popravila in nadomestitev ključavnic, kljuk, ključev, ščitnikov, tečajev ter drugega okovja
			1.6.6.2.	- iz trdega ali tropskega lesa	40	Popravila in nadomestitev ključavnic, kljuk, ključev, ščitnikov, tečajev ter drugega okovja
			1.6.6.3.	- avtomatska rolo vrata iz PVC ali aluminija z rednim servisiranjem	40	Popravila in nadomestitev ključavnic, kljuk, ključev, ščitnikov, tečajev ter drugega okovja z rednim servisom
			1.6.6.4.	- iz jeklenih profilov, obarvana	45	Popravila in nadomestitev ključavnic, kljuk, ključev, ščitnikov, tečajev ter drugega okovja

STANDARDI VZDRŽEVANJA STANOVANJ IN DELITEV OBRATOVALNIH STROŠKOV – 2017/2018

			1.6.6.5.	- iz aluminijastih profilov	60	Popravila in nadomestitev ključavnic, kljuk, ključev, ščitnikov, tečajev ter drugega okovja
20.	1.6.7.0.	GARAŽNA VRATA (ki so v stavbi)	1.6.7.0.	- garažna vrata (ki so v stavbi)	-	Redno čiščenje, mazanje, po potrebi zamenjava okovja, servisiranje avtomatov
			1.6.7.1.	- iz trdega lesa	30	Popravila in nadomestitev ključavnic, kljuk, ključev, ščitnikov, tečajev ter drugega okovja
			1.6.7.2.	- iz jeklene pločevine	40	Popravila in nadomestitev ključavnic, kljuk, ključev, ščitnikov, tečajev ter drugega okovja
			1.6.7.3.	- iz umetne mase	35	Popravila in nadomestitev ključavnic, kljuk, ključev, ščitnikov, tečajev ter drugega okovja
21.	1.7.0.0.	OBDELAVA ZIDOV IN STROPOV	1.7.1.0.	- obdelava zidov: keramika, fugirana opeka ipd.	60	Redno čiščenje in nadomestitev izpadlih ploščic
			1.7.2.0.	- obdelava zidov: kamen, marmor, mozaik ipd.	60	Redno čiščenje, nadomestitev okrušenih ali počenih plošč z novimi ali odlepljene pritrditi nazaj
			1.7.3.0.	- obdelava zidov in stropov z lesenimi oblogami, furnir, naravni les ipd.	50	Redno čiščenje, popravilo pokvarjenih ali poškodovanih delov
			1.7.4.0.	- obdelava zidov: teraco ploščice ali monolitni teraco	50	Redno čiščenje in nadomestitev izpadlih ploščic in popravilo okrušenih delov in mazanje z lanenim oljem po potrebi
			1.7.5.0.	- obdelava stropov z ornamentami iz mavca	45	Redno čiščenje, popravilo odkruškov, pleskanje in preslikava
			1.7.6.0.	- ometani zidovi z apneno malto grobo in fino - dvoplastno	50	Okrušene in poškodovane dele popraviti, pleskanje
			1.7.7.0.	- obdelava zidov in stropov z mavcem	10	Okrušene in poškodovane dele popraviti, pleskanje
			1.7.8.0.	- tapete – papirnate nepralne –	10	Redno čistiti, odpadle dele pritrditi,

STANDARDI VZDRŽEVANJA STANOVANJ IN DELITEV OBRATOVALNIH STROŠKOV – 2017/2018

				plastificirane, pralne		po potrebi zamenjati tapete, preprečiti zamakanje in vlaženje
			1.7.9.0.	- zidovi, barvani z oljno barvo	10	Redno čiščenje, okrušene ali odstopljene dele ponovno pobarvati z morebitnim predhodnim kitanjem
			1.7.10.0.	- zidovi obarvani z disperzijsko barvo	5	Popravilo poškodovanih delov, redno pleskanje z morebitno predhodno pripravo stene – brušenje, kitanje
			1.7.11.0.	- zidovi ali stropi, obarvani z apneno barvo ali kredo	3	Popravilo poškodovanih delov, redno pleskanje z morebitno predhodno pripravo stene – brušenje, kitanje
			1.7.12.0.	- stropni omet v bivalnih – suhih prostorih	40	Redno čiščenje, poškodovane dele popraviti in poslikati
			1.7.13.0.	- stropni omet dvoplastni v mokrih prostorih	30	Redno čiščenje
			1.7.14.0.	- strop obešen – stropne obloge iz mavčnih ali drugih plošč ali sendvič plošč	30	Redno čiščenje, kontrola in zamenjava pritrilnih elementov
			1.7.15.0.	- stenski in stropni omet oziroma z oblogami različne vrste	30	Redno čiščenje
22.	1.8.0.0.	PODI - TLAKI	1.8.1.0.	- pod iz kamna, marmorja, mozaika ipd.	80	Redno čiščenje in pranje, popravilo okrušenih ali izpadajočih elementov
			1.8.2.0.	- pod iz glaziranih keramičnih ploščic ali venecijanski pod	70	Redno čiščenje in pranje, popravilo okrušenih ali izpadajočih elementov
			1.8.3.0.	- deščična tla (parket) – iz odpornejših vrst lesa npr.: hrasta ali jesena, pritrjena na slepa tla ali lepljena na estrih	50	Redno čiščenje ter manjša popravila
			1.8.4.0.	- bukova (ali iz drugih manj odpornih vrst lesa) deščična tla na slepih tleh ali lepljena na estrih	40	Redno čiščenje ter manjša popravila
			1.8.5.0.	- pod iz keramičnih neglaziranih ploščic ali monolitni teraco	40	Redno čiščenje in vzdrževanje, pranje, nadomeščanje zlomljenih delov, mazanje
			1.8.6.0.	- pod iz opeke, betona ali cementnega	40	Redno čiščenje in popravilo

STANDARDI VZDRŽEVANJA STANOVANJ IN DELITEV OBRATOVALNIH STROŠKOV – 2017/2018

			estriha		poškodovanih delov
			1.8.7.0. - ladijski pod – izolirani, lakiranje na približno 15 let	30	Kontrola stikov, čiščenje, morebitno impregniranje
			1.8.7.1. - ladijski pod - neizolirani	20	Kontrola stikov, čiščenje, morebitno impregniranje
			1.8.8.0. - pod iz navadnih desk	25	Redno čiščenje
			1.8.9.0. - lamelni hrastov parket, mozaik parket	30	Redno čiščenje
			1.8.10.0. - lamelni bukov ali javorov parket	25	Redno čiščenje
			1.8.11.0. - pod iz plastičnih mas, kot so podolit, PVC vinaz, vinilflex, novolit, tehnlolit, šivi varjeni – lepljeno na izravnalno podlago	20	Redno čiščenje, lepljenje odstopljenih ploščic, zamenjava obrabljenih ali poškodovanih ploščic
			1.8.12.0. - pod iz gume, ksilolita, topli pod ipd.	15	Redno čiščenje, lepljenje odstopljenih ploščic, zamenjava obrabljenih ali poškodovanih ploščic
			1.8.13.0. - podi iz umetnih ali naravnih vlaken in mas	15	Redno čiščenje z dovoljenimi čistili, zamenjava obrabljenih in počenih delov
			1.8.14.0. - obloga poda iz sintetičnih vlaken (sintelon, tufting, velur ipd)	15	Redno čiščenje z dovoljenimi čistili, zamenjava obrabljenih in počenih delov
			1.8.15.0. - pod obložen z linolejem, tapisonom, itisonom ipd.	15	Redno čiščenje z dovoljenimi čistili, zamenjava obrabljenih in počenih delov
23.	1.10.0.0.	OPLESKI IN PREMAZI SKUPNIH DELOV, PROSTOROV IN NAPRAV	1.10.1.6. - talna signalizacija pri dovozi v garaže oziroma parkirišča v stanovanjski stavbi	2	Redna obnova signalizacije
			1.10.1.7. - opozorilne table in smerokazi pri dovozi v garaže oziroma pokrita parkirišča v stanovanjski stavbi	10	Redno čiščenje
			1.10.2.4. - notranji opleski (tudi slikanje) na omet, beton ipd. (stene, stropovi, paneli)	8	Redno pleskanje
	2.0.0.0.	INSTALACIJE			

STANDARDI VZDRŽEVANJA STANOVANJ IN DELITEV OBRATOVALNIH STROŠKOV – 2017/2018

24.	2.2.1.0.	VODOVODNA INSTALACIJA	2.2.1.2.	- vodomer za hladno vodo	10	Redno vzdrževanje in servisiranje v skladu s predpisi. Velja za vodomer v stanovanju.
			2.2.1.3.	- vodomer za toplo vodo	10	Redno vzdrževanje in servisiranje v skladu s predpisi. Velja za vodomer v stanovanju.
25.	2.2.3.0.	SANITARNA IN DRUGA VODOVODNA OPREMA	2.2.3.1.	- umivalniki raznih barv in velikosti iz porcelana ali keramike	20	Redno čiščenje, popravilo ali zamenjava sifona in nadomestitev zamaška ter verižice, kontrola zamakanja, posebno pri odprtinah za pipe.
			2.2.3.2.	- emajlirani umivalnik iz litega železa	30	Redno čiščenje, popravilo ali zamenjava sifona in nadomestitev zamaška ter verižice, kontrola zamakanja, posebno pri odprtinah za pipe.
			2.2.4.0.	- straniščna WC školjka iz porcelana ali keramike različne barve	30	Redno čiščenje, popravilo in nadomestitev sedežne deske, gumijaste manšete, kontrola priključkov pritočne in odtočne vode in preprečevanje zamakanja.
			2.2.4.1.	- straniščna WC školjka iz litega železa	40	Redno čiščenje, popravilo in nadomestitev sedežne deske, gumijaste manšete, kontrola priključkov pritočne in odtočne vode in preprečevanje zamakanja.
			2.2.4.2.	- straniščni rezervoar iz emajlirane pločevine ali litega železa	25	Redno čiščenje, popravila ali nadomestilo tesnil, plavača, potezne vrvce in odsesača.
			2.2.4.3.	- straniščni rezervoar iz plastike	20	Redno čiščenje, popravila ali nadomestilo tesnil, plavača, potezne vrvce in odsesača.
			2.2.4.4.	- pločevinasta emajlirana kad iz dekapirane pločevine in kad iz umetne snovi, prosto stoječa ali vzdana	30	Redno čiščenje ter nadomestitev odtočnih ventilov, sifona, tesnil, zamaška ter vrvce

STANDARDI VZDRŽEVANJA STANOVANJ IN DELITEV OBRATOVALNIH STROŠKOV – 2017/2018

			2.2.4.5.	- kopalna kad iz litega železa	40	Redno čiščenje ter nadomestitev odtočnih ventilov, sifona, tesnil, zamaška ter vrvice
			2.2.4.6.	- prha na terasi	15	Redno čiščenje ter nadomestitev odtočnih ventilov, sifona, tesnil, zamaška ter vrvice
			2.2.4.7.	- prha v kopalnici ter pipe v kopalnici in stranišču	15	Redno čiščenje ter nadomestitev odtočnih ventilov, sifona, tesnil, zamaška ter vrvice
26.	2.3.0.0.	ELEKTRIKA – JAKI TOK	2.3.1.1.	- celotna električna instalacije, podometna, z vtičnicami, razdelilci, stikali, prekinjači ter cevmi in žicami – enofazni tok z varovalkami, razdelilno ploščo ipd. -	40	Nadomestitev pokvarjenih oziroma poškodovanih varovalk, vtičnic, stikal ipd.
			2.3.1.2.	- celotna instalacija kot pri tč. 2.3.1.1., le nadometna instalacija	25	Nadomestitev pokvarjenih oziroma poškodovanih varovalk, vtičnic, stikal ipd.
			2.3.1.3.	- celotna instalacija, podometna z vsemi elementi za tehnične naprave – trifazni tok	30	Nadomestitev pokvarjenih oziroma poškodovanih varovalk, vtičnic, stikal ipd.
			2.3.1.4.	- celotna instalacija kot pri tč. 2.3.1.3. le nadometna	25	Nadomestitev pokvarjenih oziroma poškodovanih varovalk, vtičnic, stikal ipd.
			2.3.1.5.	- enotarifni števec	25	Stroški vzdrževanja s strani pooblašene institucije
			2.3.1.6.	- dvotarifni števec	20	Stroški vzdrževanja s strani pooblašene institucije
27.	2.3.2.0.	ELEKTRIKA ŠIBKI TOK	2.3.2.1.	- klicni zvonec v stanovanju in pred vhodnimi vrati, s kompletno instalacijo	15	Redno čiščenje, vzdrževanje, popravilo stikal in stikal v zvoncu ipd.
			2.3.2.2.	- domofon (parlofon) kompleten in električna avtomatska ključavnica z glavnimi vhodnimi vrati	20	Nadomestitev tipkal, slušalk, mikrofонов in priključnih vrvic
			2.3.2.3.	- TV in radijska antena ali kabelska napeljava z vso napeljavo	20	Nadomestitev posameznih elementov – v stanovanju

STANDARDI VZDRŽEVANJA STANOVANJ IN DELITEV OBRATOVALNIH STROŠKOV – 2017/2018

			2.3.2.4.	- telefonska instalacija in priključek	20	Nadomestitev posameznih elementov – v stanovanju
			2.3.2.6.	- videofon kompleten in električna avtomatska ključavnica z glavnimi vhodnimi vrati	15	Nadomestitev tipkal, slušalk, mikrofonov in priključnih vrvic
			2.3.2.7.	- nadzemne računalniške povezave in naprave	10	V stanovanju, vzdrževanje v skladu s predpisi in navodili dobaviteljev
			2.3.2.8.	- videonadzorni sistemi in skupne telekomunikacijske naprave	10	V stanovanju, vzdrževanje v skladu s predpisi in navodili dobaviteljev
			2.3.2.9.	- vgrajeni sistemi aktivne požarne zaščite	10	V stanovanju, vzdrževanje v skladu s predpisi in navodili dobaviteljev
			2.3.2.10.	- požarnovarnostna zaščita električne napeljave	10	V stanovanju, vzdrževanje v skladu s predpisi in navodili dobaviteljev
28.	2.4.0.0.	PLIN	2.4.2.0.	- plinska instalacija samo v kuhinji in sanitarijah	30	Redno čiščenje, kontrola ali zamenjava gorilnikov, kontrola nepropustnosti za plin, zamenjava tesnil ipd.
			2.4.2.2.	- plinska ura	15	Čiščenje in servisiranje plinske ure v stanovanju.
			2.4.2.4.	- priključek na plinsko omrežje	50	Redno čiščenje, vzdrževanje, kontrola prepustnosti, zamenjava tesnil v stanovanju
			2.4.2.5.	- univerzalni plinski pretočni grelnik	20	Redno čiščenje, zamenjava rešetke, gumbov, dovodnih cevi, kontrola nepropustnosti naprav za plin v stanovanju.
29.	2.5.2.0.	RAZVODNO OMREŽJE OGREVANJA Z ZASUNI IN VENTILI	2.5.2.5.	- radiatorji iz litega železa	40	Popravilo ali zamenjava ventilov, tesnil in zamenjava kolesc na ventilu v stanovanju, zatesnitev radiatorjev, praznjenje sistema ogrevanja

STANDARDI VZDRŽEVANJA STANOVANJ IN DELITEV OBRATOVALNIH STROŠKOV – 2017/2018

			2.5.2.6.	- radiatorji iz jeklene pločevine	20	Popravilo ali zamenjava ventilov, tesnil in zamenjava kolesc na ventilu v stanovanju, zatesnitev radiatorjev, praznjenje sistema ogrevanja
			2.5.2.7.	- radiatorji iz lahke pločevine	30	Popravilo ali zamenjava ventilov, tesnil in zamenjava kolesc na ventilu v stanovanju, zatesnitev radiatorjev, praznjenje sistema ogrevanja
			2.5.2.8.	- konvektorji za vzdrževanje klime	20	Redno servisiranje
			2.5.2.9.	- zamenjava ventilov na radiatorjih	10	Popravilo ali zamenjava ventilov, tesnil in zamenjava kolesc na ventilu v stanovanju, zatesnitev radiatorjev
30.	2.5.5.5.	NAPRAVA ZA PRIPRAVO SANITARNE VODE (SKUPNA)	2.5.5.1.	- plinski pretočni grelnik za sanitarno toplo vodo z univerzalnim gorilnikom	10	Enkrat letni pregled gorilca in avtomatike z očiščenjem in nastavitvijo plamena, na 2 do 3 leta očiščenje vodnega kamna v grelnem registru
			2.5.5.12.	- bojler za pripravo sanitarne vode v stanovanju	20	Kontrola delovanja tesnosti, varnostnega ventila, 1-krat letno čiščenje kamna, zamenjava tesnil
31.	2.5.6.0.	ELEMENTI LOKALNEGA OGREVANJA	2.5.6.1.	- peč na trdo gorivo (tudi s kotlom za pranje perila) vseh vrst in velikosti ali druge trajno vgrajene lokalne peči (npr. na kurilno olje, elektriko, plin,)	20	Redno čiščenje peči, plošč in dimne cevi
32.	2.6.0.0.	PREZRAČEVANJE	2.6.1.8.	- odsesovalna napa z lastnim ventilatorjem	10	Redno čiščenje in menjava maščobnih filtrov ter vzdrževanje odsesalnega ventilatorja v stanovanju
			2.6.1.9.	- aksialni ventilatorji za lokalno odsesavanje	7	Čiščenje površin ventilatorja in rešetk v stanovanju
33.	2.8.0.0.	DVIGALA – OSEBNA IN TOVORNA DVIGALA VSEH TIPOV	2.8.1.3.	- kompletno opremljena kabina	35	Redno čiščenje, nadomeščanje žarnic
			2.8.1.4.	- osebna dvigala	-	Mesečni kontrolni pregledi
34.	2.9.0.0.	DRUGA DROBNA OPREMA	2.9.1.0.	- poštni nabiralniki	20	Redno čiščenje, obnavljanje tečajev in pritrdilnega okovja

PRILOGA 2: STANDARDI OPREMLJANJA IN VZDRŽEVANJA ZEMLJIŠČA STAVBE

1.0.0.		NAPRAVE ZA ODPLAKE				
1.	1.1.0.	KANALI NA DVORIŠČU	1.1.1.	- iz glazirane kamnine	60	Redno čiščenje
			1.1.2.	- iz betonskih cevi (deževnica)	30	Redno čiščenje
2.	1.2.0.	GREZNICE	1.2.1.	- navadna zidana ali železobetonska greznica	50	Redno čiščenje in izpraznjevanje greznice
			1.2.2.	- biološka večprekatna greznica iz železobetona	60	Redno čiščenje in izpraznjevanje greznice
3.	1.3.0.	MALE KOMUNALNE ČISTILNE NAPRAVE	1.3.1.	- mehanične	30	Redno čiščenje
			1.3.2.	- biološke	30	Redno čiščenje
			1.4.0.	- ponikovalne naprave	40	Redno čiščenje
4.	1.5.0.	KONTROLNI IN VHODNI JAŠKI	1.5.1.	- zidani	30	Redno čiščenje
			1.5.2.	- betonski	60	Redno čiščenje
			1.6.0.	- črpalne naprave za odplake	20	Redno čiščenje
2.0.0.		PRESKRBA Z VODO ALI ELEKTRIKO				
5.	2.0.0.	PRESKRBA Z VODO ALI ELEKTRIKO	2.1.0.	- vodnjak ali fontana	60	Redno čiščenje
			2.1.1.	- vodnjak ali fontana s kovinskim filtrom	30	Redno čiščenje
			2.1.2.	- vodnjak ali fontana s peščenim filtrom	35	Redno čiščenje
			2.2.0.	- mali ribniki iz betona	30	Redno čiščenje
			2.3.0.	- rezervoarji ali bazeni za vodo za gašenje	30	Redno čiščenje
			2.7.1.	- cevi za preskrbo z vodo iz plastične snovi	50	Redna kontrola
			2.7.2.	- cevi za preskrbo z vodo iz litoželeznih cevi	60	Redna kontrola
3.0.0.		OGRAJE IN UTRDITVE				
6.	3.2.0.	MEJNI ZIDOVI	3.2.1.	- lahka izvedba, 1/2 zidaka med stebri ali masivni beton ali železobeton	30	Redno čiščenje
			3.2.2.	- težka izvedba, najmanj 1 zidak na masivnem temelju	40	Redno čiščenje
			3.2.3.	- suhi zidovi iz kamna	50	Redno čiščenje

STANDARDI VZDRŽEVANJA STANOVANJ IN DELITEV OBRATOVALNIH STROŠKOV – 2017/2018

7.	3.3.0.	ZUNANJE TERASE OBLOŽENE Z BETONSKIMI PLOŠČAMI	3.3.1.	- na peščeni podlagi	20	Redno čiščenje
			3.3.2.	- na betonski podlagi	25	Redno čiščenje
			3.3.3.	- v peščeni podlagi na podkletenih prostorih	25	Redno čiščenje
			3.3.4.	- na prezračevani podkonstrukciji	25	Redno čiščenje
	4.0.0.	DIFERENČNE STOPNICE				
8.	4.0.0.	DIFERENČNE STOPNICE	4.0.0.	- diferenčne stopnice	25	Redno čiščenje
	5.0.0.	PESKOVNIK ZA OTROKE				
9.	5.0.0.	PESKOVNIK ZA OTROKE	5.0.1.	- iz lesa	15	Redno čiščenje
			5.0.2.	- zidan in ometan	20	Redno čiščenje
			5.0.3.	- iz betona	25	Redno čiščenje
			5.0.4.	- naprave za plezanje in igranje – iz lesa	15	Redno čiščenje
			5.0.5.	- naprave za plezanje in igranje – iz železa, barvane ali prevlečene s PVC	20	Redno čiščenje
			5.0.6.	- naprave za plezanje in igranje – iz lahke kovine	25	Redno čiščenje
			5.0.7.	- naprave za plezanje in igranje – iz nerjavečega jekla	30	Redno čiščenje
	6.0.0.	PARKIRNI PROSTORI				
10.	6.0.0.	PARKIRNI PROSTORI	6.0.1.	- iz zgoščenega (žlindranega) nasipa	10	Redno čiščenje
			6.0.2.	- iz asfalta	20	Redno čiščenje
			6.0.3.	- iz prefabriciranih elementov iz betona ali železobetona	50	Redno čiščenje
			6.0.4.	- iz betonskih zidakov na peščeni podlagi	30	Redno čiščenje
			6.0.5.	- iz betonskih zidakov na podloženem betonu	40	Redno čiščenje
	7.0.0.	UTRDITEV DOSTOPNIH POTI				
11.	7.0.0.	UTRDITEV DOSTOPNIH	7.0.1.	- utrjene iz peščenih plasti	15	Redno čiščenje

STANDARDI VZDRŽEVANJA STANOVANJ IN DELITEV OBRATOVALNIH STROŠKOV – 2017/2018

		POTI	7.0.2.	- iz betona, asfalta, plošč iz pranega betona na peščeni podlagi	20	Redno čiščenje
			7.0.3.	- iz betona ali betonskih plošč na betonski podlagi	30	Redno čiščenje
	9.0.0.	UTRJENI PROSTOR ZA IZTEPANJE PREPROG				
12.	9.0.0.	UTRJENI PROSTOR ZA IZTEPANJE PREPROG	9.0.0.	- utrjeni prostor za iztepanje preprog	30	Redno čiščenje
	10.0.0.	NAPRAVE ZA STEPANJE PREPROG				
13.	10.0.0.	NAPRAVE ZA STEPANJE PREPROG	10.0.0.	- naprave za stepanje preprog	15	Redno čiščenje
	11.0.0.	STOJALA ZA SUŠENJE PERILA				
14.	11.0.0.	STOJALA ZA SUŠENJE PERILA	11.0.0.	- stojala za sušenje perila	10	Redno čiščenje
	12.0.0.	OBJEKTI ZA SPRAVLJANJE POSOD ZA SMETI IN POSODE ZA SMETI				
15.	12.0.0.	OBJEKTI ZA SPRAVLJANJE POSOD ZA SMETI IN POSODE ZA SMETI	12.0.1.	- zidani - opečni	25	Redno čiščenje
			12.0.2.	- iz prefabriciranih železobetonskih elementov	30	Redno čiščenje
			12.0.3.	- posode za odpadke – zabojniki in kesoni – pocinkani in iz umetnih mas	7	Redno čiščenje
	13.0.0.	RAZSVETLJAVA POTI NA DROGOVIH				
16.	13.0.0.	RAZSVETLJAVA POTI NA DROGOVIH	13.0.0.	- razsvetljava poti na drogovich	25	Redno čiščenje
	14.0.0.	VRTNE KLOPI				
17.	14.0.0.	VRTNE KLOPI	14.0.0.	- vrtne klopi	15	Redno čiščenje
	15.0.0.	POŽIRALNIK ZA DEŽEVNICO				
18.	15.0.0.	POŽIRALNIK ZA DEŽEVNICO	15.0.0.	- požiralnik za deževnico na dvorišču z lovilcem maščob	20	Redno čiščenje
	17.0.0.	POMOŽNI PROSTORI				
19.	17.0.0.	POMOŽNI PROSTORI	17.1.0.	- iz lesa	50	Redno čiščenje
			17.2.0.	- iz opeke, kamna, montažnih elementov iz armir. betona	60	Redno čiščenje
	18.0.0.	GARAŽE, ZIDANE ALI MONTAŽNE				
20.	18.0.0.	GARAŽE, ZIDANE ALI	18.0.0.	- garaže, zidane ali montažne	60	Redno čiščenje

STANDARDI VZDRŽEVANJA STANOVANJ IN DELITEV OBRATOVALNIH STROŠKOV – 2017/2018

		MONTAŽNE				
	19.0.0.	STRANIŠČA NA DVORIŠČU				
21.	19.0.0.	STRANIŠČA NA DVORIŠČU	19.0.0.	- stranišča na dvorišču (pri starih stanovanjih – zidana)	40	Redno čiščenje
	20.0.0.	ZAKLONIŠČA				
22.	20.0.0.	ZAKLONIŠČA	20.0.0.	- zaklonišča	80	Redno čiščenje
	21.0.0.	CVETLIČNI ZABOJI				
23.	21.0.0.	CVETLIČNI ZABOJI	21.1.0.	- iz betona	30	Redno čiščenje
			21.2.0.	- iz trdega lesa z ustrezno impregnacijo na dve leti	15	Redno čiščenje

1.2 SPLOŠNA NAVODILA GLEDE VLAGE IN ZIDNE PLESNI V NAJEMNIH STANOVANJIH Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada

1.2.1 SPLOŠNO

Zidna plesen največkrat nastane zaradi prevelike koncentracije vlage v prostoru. Viri vlage v zraku so sledeči:

- osebe, ki oddajajo vlago v zrak z dihanjem in hlapenjem vlage s površine kože,
- vlaga, ki se sprošča pri kuhanju, kopanju, pranju, pomivanju posode, itd.,
- vlaga, ki jo v prostor vnašajo rože in okrasno rastlinje.

Relativna vlaga prostorov naj bi bila v povprečju 60%.

Posledica nastanka zidne plesni, je prevelika koncentracija vlage v prostoru, katera se zaradi temperaturnih sprememb izloči na hladnih površinah notranjih zidov.

1.2.2 UKREPI

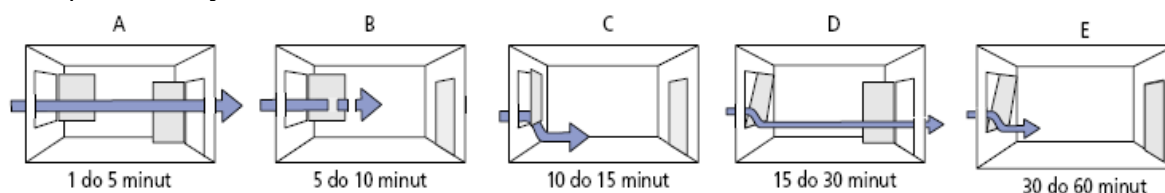
Za odpravo plesni morajo najemnik upoštevati sledeče:

- redno prezračevanje prostorov. Prezračite stanovanje tudi večkrat dnevno, tako da za nekaj minut odprete v prostoru nasproti si ležeča okna,
- vrata od kopalnice in kuhinje, kjer se običajno nahaja veliko pare, zmeraj imejte zaprta. V vsakem primeru pa vodni pari omogočite pot na prosto, pri čemer predvsem mislimo na prezračevalni kanal v kopalnici in kuhinjsko napo v kuhinji,
- vrata do neogrevanih prostorov imejte zmeraj zaprta, da se na njihovih stenah ne nabira kondenzirana vlaga iz preostalih, ogrevanih prostorov,
- pralni stroj, sušilni stroj in vse vlažno perilo spravite v kletne prostore,
- premisliti o tem, da tudi sobne rastline lahko povečajo vlažnost zraka,
- pri plesni, ki se pojavlja na zemlji od sobnih rastlin, zgornja 2 cm le-te nadomestite s peskom,
- toplotna telesa se morajo nahajati prosto v prostoru in ne za recimo kakimi omarami, na stenah na katerih se z lahkoto lahko nabira plesen.

1.2.3 PREZRAČEVANJE

Najemniki so dolžni zagotoviti kontrolirano zračenje prostorov z odpiranjem oken v enakomernih časovnih intervalih (npr. vsake 3 ure se odpre okna za kratek čas od 5-10 min).

Načini prezračevanja:



1.2.4 ZAKLJUČEK

Najemniki morajo zagotoviti pravilno prezračevanje v stanovanjih in odpraviti posledice nepravilne uporabe stanovanja, kateri so povezani z vlago, za kar ima posledico nastanka zidne plesni. Za odpravo nepravilne uporabe stanovanja se morajo najemniki obrniti na pooblaščenega upravnika stanovanja.

Najemnike stanovanja in uporabnike stanovanja, ki so navedeni v najemni pogodbi pozivamo in prosimo, da pri uporabi stanovanja in skupnih delov stavbe upoštevajo določbe Pravilnika o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj ter Splošno navodilo o preprečitvi pojava vlage in plesni v najemnih stanovanjih in s tem tudi prispevajo svoj delež k zmanjšanju obratovalnih in drugih stroškov, ki bremenijo najemnike ali lastnika stanovanj.

Lastnik stanovanj ali od njega pooblaščen upravnik bo občasno ali letno po predhodnem obvestili najemnika preverjal pravilno uporabo stanovanja oziroma od strani najemnika upoštevanje določb Pravilnika o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj ter Splošnih navodil o preprečitvi pojava vlage in plesni v najemnih stanovanjih. Tudi sicer bo Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad, Poljanska cesta 31, Ljubljana, pri reševanju problemov vezanih s pojavom vlage

in zidne plesni v stanovanjih v bodoče, še bolj pozoren na pravilno upoštevanje zgornjih navodil, ter bo kot najemodajalec skladno z veljavno zakonodajo preko upravnikov naključno preverjal izvajanje ukrepov s strani najemnikov.

Stanovanjski zakon določa, da je poleg drugih obveznih sestavin, ki jih mora vsebovati najemna pogodba tudi določba, ki obvezuje najemnika, da vzdržuje stanovanje v obsegu, ki ga po Pravilniku za najemnika določajo normativi za vzdrževanje. V primeru, da najemnik opusti svojo dolžnost in stanovanje ne vzdržuje v skladu z najemno pogodbo in pravilnikom je to krivdni razlog za odpoved najemne pogodbe.

2. DELITEV OBRATOVALNIH STROŠKOV

Na podlagi določb 30. člena Stanovanjskega zakona in Pravilnika o upravljanju večstanovanjskih stavb se za delitev vseh stroškov, ki po pravilniku bremenijo najemnika upoštevajo merila, ki jih določa Pravilnik o upravljanju večstanovanjskih stavb in sicer število posameznih delov v stavbi, površina posameznega dela in število uporabnikov posameznega dela.

Z novelo Stanovanjskega zakona, ki je bila objavljena v Ur. l. RS št. 57 z dne 10.06.2008 je bila dana pravna podlaga za izdajo Pravilnika o upravljanju večstanovanjskih stavb, ki je bil objavljen v Ur. l. RS št. 60 z dne 31.07.2009, njegove spremembe in dopolnitve pa v Ur. l. RS št. 67 z dne 02.11.2011 ter Ur.l. RS. št. 85 z dne 18.10.2013 pravilnik o upravljanju v večstanovanjskih stavbah predpisuje merila za delitev obratovalnih stroškov in sicer:

- **število posameznih delov v stavbi,**
- **površina posameznega dela v stavbi in**
- **število uporabnikov posameznega dela v stavbi**

Po pravilniku o upravljanju večstanovanjskih stavb se stanovanja in poslovni prostori štejejo za posamezne enote.

2.1. Delitev stroškov po površini posamezne enote

Glede na površino posamezne enote stavbe se delijo stroški:

- obratovalni stroški kotlovnice (pregledi kotlovnice, toplotnih postaj, plače kurjača ipd.),
- priključne moči v primeru oskrbe s toploto iz sistema daljinskega ogrevanja,
- storitev dimnikarske službe, ki bremenijo skupne dele,
- kemične priprave vode za ogrevanje in
- porabe elektrike za skupne električne naprave (delovanje raznih črpalk, kotlovnice, toplotnih postaj ipd.).

Za potrebe delitve stroškov po površini stanovanja se upošteva ogrevana neto površina posamezne enote skladno s Pravilnikom o načinu delitve in obračunu stroškov za toploto v stanovanjskih in drugih stavbah z več posameznimi deli.

V stavbah, ki se oskrbujejo s toploto prek skupnega sistema za ogrevanje in ima večina posameznih enot glede na solastniške deleže vgrajene merilne naprave, ki omogočajo indikacijo dejanske porabe toplote za ogrevanje posamezne enote, se stroški za toploto obračunavajo v skladu s Pravilnikom o načinu delitve in obračunu stroškov za toploto v stanovanjskih in drugih stavbah z več posameznimi deli.

2.2. Delitev stroškov na posamezne enote

Glede na število posameznih enot stavbe, se v enakem deležu delijo stroški:

- hišniških opravil,
- deratizacije, dezinfekcije, drugih sanitarnih pregledov,
- čiščenja oziroma vzdrževanja bivalnega okolja (košnja zelenic, čiščenje dostopnih poti, peskovnikov, odprtih parkirnih površin, obrezovanje živih mej in dreves ...),
- nabave drobnega orodja, namenjenega izključno stavbi,
- telefonskih linij v dvigalu,
- reševanja iz dvigala,
- čiščenja jaškov za smeti,
- čiščenja snega – zimska služba,
- stroški raznih drobnih popravil na skupnih delih zaradi dotrajanosti (popravila ključavnic, samozapiral, okovja oken in vrat, zamenjava svetil, žarnic, stikal, tipk in varovalk, zamenjava razbitih stekel ipd.),
- varstva pred požarom in
- razni fiksni stroški, ki nastajajo neodvisno od opravljenih storitev ter dobav (priključna moč, priključek na infrastrukturo ipd.).

2.3. Delitev stroškov po številu uporabnikov posameznih enot

Stroški, ki se delijo po številu uporabnikov posamezne enote, so stroški:

- porabe vode in kanalščina,
- skupne porabe elektrike (dvigala, razsvetljava skupnih prostorov ipd.),
- odvoza odpadkov, najema zabojnikov za odpadke ter drugi komunalni stroški,
- čiščenja skupnih prostorov in
- stroški čiščenja kanalizacije ter odmašitve kanalizacijskih cevi in praznjenja septičnih jam.

V stavbah, kjer imajo vse posamezne enote vgrajene merilne naprave za merjenje porabe vode, se stroški za porabo vode obračunavajo po dejanski uporabi. Če prihaja do razlike pri porabi vode med glavno merilno napravo in merilnimi posameznih enot, se nastala razlika deli sorazmerno glede na porabo posameznih enot.

Če so vgrajene merilne naprave za merjenje porabe vode v več kot polovici posameznih enot glede na solastniške deleže, plačajo uporabniki porabo vode po izkazani porabi na njihovih merilnih napravah. Razliko v porabi vode med glavno merilno napravo in porabo vode, ki jo plačajo uporabniki posameznih enot z merilnimi napravami, poravnajo vsi preostali uporabniki po številu uporabnikov posamezne enote.

V primeru, ko za posamezni mesec ni mogoče odčitati porabe vode za posamezno enoto (okvara, odsotnost uporabnika, zamuda pri posredovanju podatka, ipd.), se za ta mesec strošek porabe vode za to posamezno enoto obračuna v višini porabe zadnjega meseca.

V primeru, da toplota za pripravo tople vode v stavbi posebej ni merjena, znaša delež stroškov za pripravo tople vode 30% od celotnih stroškov za toploto.

2.4. Določitev števila uporabnikov posamezne enote

Za uporabnike posamezne enote se štejejo osebe, ki jo dejansko uporabljajo. Za dejansko uporabo se šteje, če je posamezna enota zasedena vsaj 15 dni v mesecu. Kadar gre za posamezno enoto, ki se uporablja občasno (sekundarno stanovanje), pa se šteje, da je dejansko uporabljena, če je zasedena vsaj 6 dni v mesecu.

Lastnike psov se bremeni s stroški čiščenja skupnih prostorov za vsakega psa v višini polovice stroška, ki odpade na enega uporabnika.

2.5. Sporočanje števila uporabnikov

Lastnik posamezne enote ali najemnik, če gre za najemno posamezno enoto, mora upravniku sporočiti podatke o številu uporabnikov oziroma povečanja števila uporabnikov.

Če lastniki ali najemniki upravniku ne sporočijo števila uporabnikov oziroma povečanja števila uporabnikov posamezne enote pravočasno ali mu števila sploh ne sporočijo, upravnik upošteva, kot da to posamezno enoto uporablja dvakrat toliko oseb, kot se šteje za primerno skladno s 14. členom Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 114/2006 - ZUE, 11/2009 in 81/2011), pri čemer se upošteva površina stanovanja brez plačila lastne udeležbe in varščine.

Lastniki ali najemniki morajo vse morebitne spremembe števila uporabnikov sporočiti upravniku najkasneje v roku 15 dni po nastali spremembi. Upravnik upošteva vsako nastalo spremembo pri prvem naslednjem obračunskem obdobju. Za verodostojnost podatka se jamči s podpisom. V primeru spremembe uporabnik priloži tudi ustrezne dokazne listine kot na primer potrdilo o odjavi stalnega bivališča ali spremembi bivališča, dokazilo o daljši odsotnosti zaradi službenih, šolskih ali študijskih obveznosti, zdravljenja, izpisek iz rojstne matične knjige ali druga ustrezna dokazila.

Upravnik na podlagi prejetih sporočil o uporabnikih posameznih enot sestavi seznam posameznih enot s številom uporabnikov, brez navedbe osebnih podatkov, in ga obesi na oglasni deski.

Uporabnik, ki prebiva v stavbi, lahko pisno opozori upravnika o večjem številu uporabnikov določene posamezne enote kot jih je lastnik ali najemnik te enote sporočil. V tem primeru upravnik pozove lastnika ali najemnika, navedenega v pisnem opozorilu, k pojasnitvi in tako ugotovi dejansko stanje.

3.0. VARNA UPORABA KURLNIH, DIMOVODNIH IN PREZRAČEVALNIH NAPRAV – »OGLJIKOV MONOKSID - CO«

Ogljikov monoksid (CO) nastaja in se sprošča pri nepopolnem izgorevanju v kurilnih napravah, ki uporabljajo plin, kurilno olje, premog, oglje, les, bencin, nafto, „...itd, tako imenovana fosilna goriva (vsebujejo ogljik). **Ogljikov monoksid (CO) ima lastnosti, da je brez vonja, brez okusa in je neviden (brez barve). Pri človeku povzroči zastropitev in je smrtno nevaren!**

Glavni znaki zastropitve z ogljikovim monoksidom so:

- blaga: podobno gripi (glavobol, utrujenost, nemoč, zaspanost);
- zmerna: hujši glavobol, slabost, motnje vida, koncentracije in spomina, bruhanje, motnje srčnega ritma in zavesti;
- huda: koma, krči, možganski edem, zastoj srca in dihanja.

Stanovanjski sklad RS je skladno z veljavno zakonodajo **Pravilnikom o zahtevah za vgradnjo kurilnih naprav (Ur. l. RS št.: 100/2013)** kjer je to potrebno vgradil javljalnike ogljikovega monoksida (CO). V primeru, da najemnik zazna, da naprava ne deluje, je dolžan nemudoma obvestiti upravnika stanovanja, da se pristopi k popravilu oziroma zamenjavi le-te.

V stanovanjih kjer je Stanovanjski sklad RS poskrbel za vgradnjo javljalnikov ogljikovega monoksida (CO) pa so najemniki tudi seznanjeni s strani strokovno usposobljene osebe, ki jih je vgrajevala. Najemniki morajo navodila hraniti na vidnem mestu in jih morajo ob zapustitvi najemnika tudi predati novemu najemniku.

V stanovanjih, kjer določa zakon, morajo biti vgrajeni javljalniki CO (ogljikov monoksid) SIST EN 50291-1 pri tem pa mora strokovno usposobljena oseba poskrbeti za pravilno namestitvev SIST EN 50292.

Kjer zakonsko ni potrebno vgraditi javljalnikov ogljikovega monoksida (CO) ga lahko najemnik zaradi zagotavljanja lastne varnosti samovoljno vgradijo. Pri tem vas seznanjamo, da Stanovanjski sklad RS ne prevzema nobene odgovornosti, v kolikor naprava ni vgrajena skladno z veljavno zakonodajo in/ali s strani pooblaščenega subjekta ali ne ustreza zahtevam zakonodaje.

V kolikor so v stanovanju vgrajeni javljalniki ogljikovega monoksida (CO) jih najemnik ne sme samovoljno izklapljati ali odstranjevati. Javljalniki ogljikovega monoksida (CO) nimajo lažnih prijav.

V primeru, da se vključi javljalnik ogljikovega monoksida (CO) je potrebno izvesti sledeče ukrepe:

- odpre se okna in vrata
- ugasne se kurilno napravo
- zapusti se prostor
- obvesti se serviserja
- obvesti se dimnikarsko službo
- obvesti se center za obveščanje 112
- obišče se zdravnika
- ne vstopa se v objekt dokler ne mine nevarnost.

Ukrepi za preprečevanje nastajanja ogljikovega monoksida so sledeči: redno vzdrževanje kurilnih naprav (odvisna od zraka v prostoru), redno pregledovanje in čiščenje dimovodnih napeljav, redno zračenje in omogočanje zadostnega dovajanja zraka in vgradnja javljalnikov ogljikovega monoksida (CO).

Najpomembnejši ukrep za preprečitev nevarnosti zastrupitve s CO je redno in pravilno vzdrževanje kurilnih naprav. Kot ugotavljajo strokovnjaki, še vedno preveč uporabnikov meni, da kurilnih naprav ni treba vzdrževati ali da to lahko opravijo sami na lastno odgovornost, kadar gre klasične kurilne naprave z enostavnimi kurišči, kot so kamini, peči in štedilniki in če uporabnik razpolaga z ustreznimi znanji ali izkušnjami. V primeru sodobnih naprav na pelete, plena in sekance ter plinskih in oljnih peči, pa so potrebni posebna usposobljenost in orodja, zato lahko pravilno vzdrževanje opravi samo pooblaščen serviser. Za vzdrževanje in servisiranje kurilnih naprav je najboljšo upoštevati navodila proizvajalcev. Pri tem je splošno veljavno pravilo, naj manjše kurilne naprave do moči 150 W serviser pregleda vsako leto, razen če to naredi dimnikar ali uporabnik samostojno.

Pregledovanju, nadzorovanju in čiščenju malih kurilnih naprav, dimnih vodov in zračnikov, je zaradi varstva pred požarom in varnosti zdravja ljudi namenjena tudi javna dimnikarska služba. Uporabnikom prav tako svetuje glede uporabe in vzdrževanja kurilnih naprav ter odprave morebitnih nepravilnosti in pomanjkljivosti.

Ob tem dimnikarska služba izdaja potrdila o prvem pregledu, ki jih morajo uporabniki pridobiti za novo vgrajene in rekonstruirane kurilne naprave. Namen takšnega pregleda je preveriti, ali so kurilne, dimovodne in prezračevalne naprave vgrajene v skladu s projektno in tehnično dokumentacijo ter izpolnjujejo pogoje za varno uporabo.

Če javljalnik ogljikovega monoksida sproži alarm, ali če zaznamo znake zastrupitve, moramo takoj izklopiti gorilne naprave, odpreti okna in vrata ter čim hitreje zapustiti prostor. Najbolj varno je, da izvora nevarnosti ne iščemo sami, temveč to prepustimo serviserjem, dimnikarjem ali gasilcem.

3.1. SAMOVOLJNA VGRADNJA KURLINIH NAPRAV S STRANI NAJEMNIKA (je prepovedna)

Najemnik ne sme samovoljno brez soglasja lastnika stanovanja, kljub temu, da ima stanovanje že zagotovljeno primarno ogrevanje prostorov in sanitarne vode v sklopu skupne kotlovnice oziroma etažnega centralnega ogrevanja, vgraditi druge vire ogrevanja (npr. peč na trdo gorivo,...). Prav tako se najemnik ne sme priklapljati na dimovodne naprave, saj se morajo dela izvesti s soglasjem lastnika stanovanja, upravnika stanovanja, upravnika objekta in dimnikarskih služb. Pri tem je potrebno upoštevati vso veljavno zakonodajo. V tem primeru to dejanje predstavlja nevarnost za življenje in uničenje tuje lastnine, saj po večini primerov se obstoječi dimniki ne uporabljajo in so le-ti namenjeni za uporabo v izrednih razmerah (niso pregledani strani pristojne in odgovorne službe), stanovanje kakor tudi stanovanjski objekti nimajo primerne prostora za skladiščenje drv, prav tako pripadajoči kletni prostori niso primerni za skladiščenje drv, saj ne zagotavljajo požarne varnosti v primeru skladiščenja drv. Nevarnost lahko predstavlja tudi nestrokovno izveden razvod/odvod dimnih plinov v stanovanju in dovod zraka v prostor. V primeru, da najemnik vgradi peč na trdo gorivo in stanovanje nima javljalnika ogljikovega monoksida (CO) predstavlja to dejanje vsesplošno nevarnost za življenje in lastnino. Omenjeno dejanje predstavlja skladno z veljavno zakonodajo in najemno pogodbo krivdni odpovedni razlog in izpostavljenost najemnika, njegove družine in drugih subjektov življenjski nevarnosti. Najemnik za neupoštevanje zakonodaje krivdno in odškodninsko odgovarja.

4.0 PREDAJA STANOVANJA

Na predhodnem ogledu se najemnika seznanijo, da mora izprazniti stanovanja vseh stvari, opraviti oplesk stanovanja in odpraviti poškodbe, ki so nastale zaradi nepravilne oziroma malomarne uporabe. Opozori se ga tudi, da v primeru, da na dan uradne primopredaje stanovanja le-to ne bo urejeno, da bo le-tega na njegove stroške uredil lastnik.

Po prenehanju najemnega razmerja mora najemnik izročiti lastniku stanovanje v stanju, v kakršnem ga je prevzel, pri čemer se upoštevajo spremembe, nastale pri normalni uporabi stanovanja in tiste, ki jih je najemnik opravil v soglasju z lastnikom.

Najemnik je dolžan pred predajo stanovanja lastniku oziroma njegovemu pooblaščenцу opraviti vse notranje opleske in stanovanje izročiti prazno oseb in stvari. Najemnik je dolžan ob predaji stanovanja odjaviti stalno oziroma začasno bivališče na stanovanju, ki je predmet te najemne pogodbe, za kar je dolžan pri primopredaji stanovanja izročiti tudi potrdilo o odjavi. Prav tako je dolžan opraviti odjavo oziroma odklop elektrike, plina in drugih komunalnih oz. komunikacijskih priključkov pri dobaviteljih posameznih storitev, za kar predloži potrdilo o opravljenem odklopu.

V kolikor v roku bivši najemnik ne poravnava računa za izvedena dela, ki bi jih bil moral izvesti bivši najemnik, upravnik zoper njega na pristojnem sodišču vloži odškodninski zahtevek zaradi kršenja določil veljavne zakonodaje in poškodovanja tuje lastnine.

Predaja stanovanja se izvrši preko pooblaščenca lastnika, ki v njegovem imenu pripravi zapisnik o stanju stanovanja.

Ljubljana, 14. november 2017
Št. 4783-230/2017 -1

LASTNIK
Stanovanjski sklad Republike Slovenije,
javni sklad