



USMERITVE GLEDE OBNOVE NAJEMNIH STANOVANJ
Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada
(stroškovni in neprofitni najem)

Stanovanjski sektor

Ljubljana, junij 2021

»Ta stran je namenoma prazna«

KAZALO

1 ZNAČILNOSTI STANOVANJSKEGA FONDA V LASTI ALI BREZPLAČNI UPORABI STANOVANJSKEGA SKLADA RS.....	5
1.1 SPLOŠNE LASTNOSTI FONDA.....	5
1.2 ZAGOTAVLJANJE PRIMERNEGA FONDA NEPREMIČNIN	5
1.2.1 Prodaja nepremičnin.....	5
1.2.2 Ureditev nepremičnine za nadaljnji najem.....	6
1.3 DOLOČITEV DOTRAJANOSTI ELEMENTOV IN POTREB PO ZAMENJAVI OZ. UREDITVI FONDA.....	6
1.3.1 Ugotavljanje normalne ali malomarne rabe stanovanja, elementov in naprav	6
1.3.2 Prilagoditve invalidom v neinvalidskih stanovanjih	7
1.4 VRSTE VZDRŽEVANJ, KI JIH IZVAJA STANOVANJSKI SKLAD RS KOT LASTNIK IN KOORDINACIJA UDELEŽENCEV PRI IZVAJANJU VZDRŽEVALNIH DEL	7
1.4.1 Spremljanje napak pri novogradnjah	8
2 PRIPRAVA IN ODDAJA DOKUMENTACIJE.....	8
2.1 PRIPRAVLJALNA FAZA – PRIPRAVA POPISA DEL ALI PONUDBE	8
2.1.1 Splošne usmeritve k pripravi popisa del ali ponudbe	8
2.1.2 Stroškovna razdelitev popisa del oz. ponudbe pri malomarni rabi stanovanja s strani najemnika	9
2.1.3 Stroškovna razdelitev popisa del oz. ponudbe pri normalni rabi stanovanja s strani najemnika	10
2.2 ZAKLJUČNA FAZA	11
2.2.1 Prezem izvedenih del	11
3 USMERITVE GLEDE OBNOVE STANOVANJ, MATERIALOV	12
3.1 RUŠITVENA DELA, ZIDARSKA DELA	12
3.2 UREDITEV KUHINJE Z DNEVNE SOBE, SPALNICE, SOBE, KABINET.....	13
3.2.1 Tlaki	13
3.2.2 Talne obloge.....	13
3.2.3 Ureditev sten, stropov	13
3.2.4 Ostala oprema in naprave	14
3.3 KOPALNICA.....	14
3.3.1 Keramičarska dela	15
3.3.2 Sanitarna oprema.....	15
3.3.3 Nedovoljena sanitarna oprema	15
3.4 BALKON, LOŽA.....	16
3.5 SHRAMBA, KLET	16
3.6 STAVBNO POHIŠTVO.....	16

3.6.1	Vhodna vrata v stanovanje in notranja vrata.....	16
3.6.2	Okna.....	17
3.6.3	Okske police, senčila	19
3.7	OGREVANJE	19
3.7.1	Centralno ogrevanje	20
3.7.2	Etažno in lokalno ogrevanje	20
3.7.3	Neustrezne ogrevalne naprave, sprememba vira ogrevanja oz. izvedba novega ogrevanja.	20
3.7.4	Samovoljne vgradnje ogrevalnih naprav s strani najemnikov	21
3.7.5	Ogljikov monoksid in javljalniki CO.....	21
3.7.6	Vodomeri za hladno in toplo vodo, delilniki	23
3.8	ELEKTROINSTALACIJE	23
3.9	NEPOVRATNA FINANČNA SPODBUDA EKO SKLADA PO JAVNEM POZIVU 67SUB-OBPO19.....	24
PRILOGE - FOTOGRAFIJE OBNOVLJENJAH STANOVANJ.....		27

1 ZNAČILNOSTI STANOVANJSKEGA FONDA V LASTI ALI BREZPLAČNI UPORABI STANOVANJSKEGA SKLADA RS

1.1 SPLOŠNE LASTNOSTI FONDA

Stanovanja, ki jih ima Stanovanjski sklad RS v lasti ali brezplačni uporabi s strani ministrstev, so lokacijsko razpršena po celotnem območju Republike Slovenije. Bistvena razlika med statusom 'stanovanja v lasti' in 'stanovanja v brezplačni uporabi' je, da slednja zaradi neurejenega zemljiškoknjižnega stanja niso predmet prodaje. Vsa stanovanja so sicer, namenjena oddaji v neprofitni ali stroškovni najem.

Starost fonda se giblje od letnika gradnje 1600 do novogradenj, tipi objektov pa zajemajo stanovanjske hiše, dvojčke in večstanovanjske objekte s pripadajočimi deli (kleti, shrambe, zunanje shrambe, parkirišča, garaže, ipd.).

Vsako stanovanje ima določenega pooblaščenega upravnika, ki v imenu Stanovanjskega sklada RS izvršuje terenske kontrole (redni letni pregledi, ogledi ob pojavu napak in reševanje intervencij, kreiranje predlogov za izboljšave v stanovanjih,...) in izvaja komunikacijo z najemniki.

1.2 ZAGOTAVLJANJE PRIMERNEGA FONDA NEPREMIČNIN

1.2.1 Prodaja nepremičnin

Ob izpraznitvi stanovanj starejše gradnje, najprej presodimo skladnost stanovanjske stavbe in stanovanjske enote z zakonodajo (Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj [1], Stanovanjskega zakona [2]). Prostori morajo ustrezati površinskim normativom, imeti ustrezno osvetljenost prostorov, sanitarni prostori se morajo nahajati znotraj stanovanjske enote, zagotovljeno mora biti ogrevanje, ipd.

Po prejemu dejanskega stanja nepremičnine, s strani upravnika stanovanja ali nadzora:

- ureditev stanovanjske enote/objekta bi presegala okvirno ocenjeno vrednost enote/objekta ter bila posledično ekonomsko neupravičena,
- lokacija nepremičnine je odročna,
- nepremičnina je primerna za rušenje,
- skupni deli in naprave niso v stanju, ki bi zagotavljale normalno in varno uporabo,

sprejme Stanovanjski sklad RS odločitev glede morebitne prodaje nepremičnine preko lastne javne dražbe.

V kolikor enota ali objekt še ni ustrezno zemljiškoknjižno urejen, je objekt v čakanju/urejanju in bo vključen na javno dražbo Stanovanjskega sklada RS, takoj po ustrezni zemljiškoknjižni ureditvi. Med tem pooblaščen upravitelj stanovanj izvaja redne letne preglede in občasne kontrole iz razloga, da se prepreči drastično poslabšanje nepremičnine zaradi mirovanja in neuporabe, ki bi lahko vodilo še v poslabšanje stabilnosti

objekta ali pričelo vplivati na varnost sosednih objektov, ljudi, ipd.

1.2.2 Ureditev nepremičnine za nadaljnji najem

Vse izpraznjene ali z najemniki zasedene stanovanjske enote s pripadajočimi deli, ki zagotavljajo primerne stanovanjske pogoje in izkazujejo primernost za nadaljnji najem, z namenom ohranjanja oz. izboljšanja fonda, investicijsko vzdržujemo preko letnih Planov, ki jih pripravljajo upravniki stanovanj preko vsakoletnih rednih pregledov.

1.3 DOLOČITEV DOTRAJANOSTI ELEMENTOV IN POTREB PO ZAMENJAVI OZ. UREDITVI FONDA

Z namenom ohranjanja oz. izboljšanja stanja stanovanjskega fonda izvajamo kot lastnik tista vzdrževalna dela katerih dotrajanost in upravičenost do zamenjave je predhodno, preko terenskega ogleda, določil pooblaščen upravnik stanovanja na podlagi Pravilnika [1].

V primeru, da je posamezni gradbeni element v dobrem stanju, po Pravilniku [1] pa je življenjska doba presežena, se za tovrstne gradbene elemente zamenjave ne izvajajo takoj, ampak se preuči možnost vključitve v Plane kasnejših let. V primeru, da vseeno prihaja do dileme in želje po zamenjavi (s strani upravnika stanovanja, nadzora, najemnika,..) poda Stanovanjski sklad RS dokončno opredelitev, šele na podlagi prejetja ustrezne utemeljitve, da bi bila zamenjava smiselna (npr. izvršitev zamenjave zaradi zgolj modernejšega izgleda, ni ustrezen razlog za zamenjavo elementa v dobrem stanju, katerega doba je pretečena). Navedeno ne velja za instalacije in naprave v stanovanju (elektrika, voda, plin).

Zaradi dejstva, da se Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj [1] od sprejetja v letu 2011 ni posodabljal, pri izvajanju vzdrževalnih del na lastnem fondu pa želimo zagotavljati novejšje gradbene materiale in naprave, podajamo v nadaljevanju »Usmeritev« napotke glede izbire materialov/priprave popisov katere želimo, da so upoštevane skozi celotnem postopek, od izdelave popisa del do izvedbe.

1.3.1 Ugotavljanje normalne ali malomarne rabe stanovanja, elementov in naprav

Pomembna je ocenitev na kakšen način je bila povzročena dotrajanost nekega elementa/naprave. Poznamo normalno obrabo elementov/naprav, ki nastane ob normalni uporabi stanovanja in pripadajočih delov (klet, shrambe, garaže,...) ter nepravilno oz. malomarno rabo stanovanja katerih stroške popravil je dolžan poravnati najemnik.

V kolikor je dotrajanost konstrukcije/elementa/naprave povzročil najemnik in to izhaja tudi iz primopredajnega zapisnika, ureditev izvede Stanovanjski sklad RS stroške pa naknadno pripiše najemniku. V popisu del/ponudbi se ta razdelitev del označi samo v primeru, da upravnik stanovanja/Stanovanjski sklad

RS na prvem ogledu sporočita za katera dela gre.

Najemnikom se priznava obrabo, ki nastane ob normalni uporabi stanovanja in pripadajočih delov (klet, shrambe, garaže,...).

1.3.2 Prilagoditve invalidom v neinvalidskih stanovanjih

Zagotavljanje primernosti stanovanja za invalide v stanovanjih, ki zakonsko niso opredeljena kot invalidska stanovanja, se izvaja na sledeč način:

- V primeru, da gradbeni elementi po Pravilniku [1] ne dosegajo dobe trajanja, Stanovanjski sklad RS ne izvaja obnov oz. prilagoditev ampak izda pisno soglasje najemniku, da obnovo izvede na lastne stroške in na koncu predloži dokumentacijo o izvedenem posegu (popise, račune, garancije,...). Upravnik stanovanja nato še preveri kvaliteto vgrajenih del in skladnost z izdanim soglasjem Stanovanjskega sklada RS. Najemnik je seznanjen, da se ob morebitni izselitvi, odpoveduje povračilu izvedenih vlaganj v stanovanje – Stanovanjski sklad RS v tem postopku ne prevzema stroškov in ne pretočkuje točkovanega zapisnika za neprofitno stanovanje.
- V primeru, da gradbeni elementi po Pravilniku [1] dosegajo dobo trajanja ter se s strani najemnika izkazuje dokazljiva potreba po prilagojeni kopalnici (nizka tuš kadička, oprijemala), Stanovanjski sklad RS preuči možnost izvedbe prilagoditev ter skladno s sprejeto poslovno odločitvijo za posamični primer, poda vse nadaljnje usmeritve vezane na obnovo/izvedbo prilagoditev, pooblaščenemu upravniku stanovanja ali nadzoru.

1.4 VRSTE VZDRŽEVANJ, KI JIH IZVAJA STANOVANJSKI SKLAD RS KOT LASTNIK IN KOORDINACIJA UDELEŽENCEV PRI IZVAJANJU VZDRŽEVALNIH DEL

Po ugotovitvi upravnika stanovanja ali stanovanjskega sklada RS, da je sanacijo/zamenjavo/izboljšavo po Pravilniku o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj [1], dolžan izvesti Stanovanjski sklad RS kot lastnik, poteka izvajanje del preko pooblaščenega upravnika stanovanj ali preko javnega naročanja (nadzor, izvajalec) izvedenega s strani Stanovanjskega sklada RS.

Po predhodnih odobritvah Stanovanjskega sklada RS, pooblaščen upravnik stanovanj vodi in izvaja intervencije, manjša vzdrževalna dela v stanovanju (do 1.000 €) ter izredno odobrena vzdrževalna dela v praznih stanovanjih (do 7.000 €). Preko javnega naročanja pa se izvajajo vsa tista investicijska in vzdrževalna dela, ki so predlagana v Načrtu vzdrževalnih del (Planih) pripravljenem s strani upravnikov stanovanj na podlagi opravljenih rednih letnih pregledov stanovanj.

V času izvajanja javnih naročil Stanovanjskega sklada RS je pooblaščen upravnik stanovanj zadolžen za komuniciranje z najemniki, izvajalci ali nadzornikom in mora biti prisoten na lokaciji, kot pomoč nadzoru, ob pripravi popisov, pridobivanju izjav najemnikov, prevzemu izvedenih del v stanovanju oz. podpisovanju

zapisnikov o kvalitativnem prevzemu del, ipd. V primeru, ko se urejajo prazna stanovanja, upravnik stanovanja pri uvedbi v delo preda izvod ključev izvajalcu del, ki jih nato ponovno prevzame po vseh izvedenih delih v stanovanju.

1.4.1 Spremljanje napak pri novogradnjah

Posebno beleženje (spremljanje izteka bančnih garancij), sporočanje in obravnavo napak se zahteva pri na novo grajenih objektih, saj odprave skritih napak (v roku 2. let) ali napak iz solidnosti gradnje (v roku 10. let), ni dolžan izvajati Stanovanjski sklad RS (razen v pisno dogovorjenih izjemah).

Med skrite napake se štejejo tiste napake, ki se pojavijo v dveh letih od prevzema nepremičnine in jih ni bilo moč odkriti ob prevzemu stanovanj (kot npr. odstopanje parketa zaradi polaganja na vlažen estrih, nedelovanje vseh vtičnic/stikal,...). Napake vezane na solidnost gradnje pa v obdobju 10 let. Pomembno je poudariti, da napake iz solidnosti gradnje niso vedno nujno vezane zgolj na gradbena dela z direktnim vplivom na zmanjšanje stabilnosti in varnosti, ampak je izredno pomembno spremljati in beležiti tudi napake, ki bi lahko imele posredni vpliv na solidnost celotne stavbe.

Kakršnekoli opažene pojave napak na novozgrajenih objektih se nemudoma pisno sporoči Stanovanjskemu skladu RS, ki bo pozval izvajalca k odpravi napak oz. podal nadaljnja navodila.

2 PRIPRAVA IN ODDAJA DOKUMENTACIJE

2.1 PRIPRAVLJALNA FAZA – PRIPRAVA POPISA DEL ALI PONUDBE

V izpraznjenih stanovanjih, se za namene ponovne oddaje v najem, stanje uredi do stopnje, da načeloma (z izjemo intervencij) vsaj nekaj nadaljnjih let ne bo potrebno izvajati vlaganj. Poskušamo se izogniti vstopanjem izvajalcev v stanovanje v času bivanja najemnika in tako čim več potrebnih zamenjav elementov, naprav in instalacij opravimo v času praznega stanovanja.

V primeru celovitih obnov instalacij se zahteva, da se dela izvajajo na podlagi strokovnih, tehničnih načrtov instalacij s tehničnim poročilom. Tehnične načrte se pripravljala tudi v primeru krajšanja/daljšanja instalacijskega razvoda.

V primeru, da je stanovanje zasedeno z najemnikom, se morajo dela opraviti s čim manj motnjami bivanja. Začasne preselitve najemnikov se zagotovijo le v izrednih primerih in so načeloma zaradi pomanjkanja prostih enot, skoraj nemogoče. Ob ogledu stanovanja popisovalec najemnika seznani, katere elemente (vgradne omare, pohištvo...) bo moral odstraniti za potrebe izvedbe sanacije. Ob ogledu stanovanja se pridobi ustrezno slikovno gradivo, ki se nanaša na mesta, kjer se bo opravljala sanacija.

2.1.1 Splošne usmeritve k pripravi popisa del ali ponudbe

Ponudba ali popis del naj predstavlja sistematično urejen sestav podatkov z natančnim opisom predvidenih del in količinsko ter vrednostno oceno, po katerem se bo lahko ravnal izvajalec pri pripravi ponudbe. Informativno je priložen primer popisa del.

Ker stanovanje predstavlja posamezni del objekta, ki mu pripadajo še pripadajoči deli (shramba, klet, garaža, zunanje parkirno mesto) mora biti tudi popis del pripravljen za posamezni del, v katerem se bodo morebiti izvajala vzdrževalna dela. Iz glave dokumenta morajo biti jasno razvidni splošni podatki (naslov nepremičnine, ZK ID znak, številka stanovanja, nadstropje,...) in morebitne specifikacije, ki bi lahko izvajalcu predstavljale pomemben podatek (dvigalo ne vodi do zadnje etaže objekta v kateri se nahaja stanovanje, ozko stopnišče...).

Glede na obseg vzdrževalnih del, zaradi povečanja hrupa upravnik stanovanja pred izvedbo del, izobesi obvestilo o prenovi stanovanja na oglasno desno stavbe in navede predviden okvirni čas trajanja sanacije.

Količina dela/materiala, naj bo natančno ocenjena. Preferiran je čim bolj natančen prikaz postavk, ki se lahko ocenjujejo glede na enoto mere (m'/m2/m3/kom) in ne komplet (kpl) v kolikor narava dela, to dopušča. Popis materiala naj ne vključuje določenih blagovnih znamk temveč navajanje strokovnih opisov (mavčnokartonske plošče, podometni kotlički, ipd.). Pripravljen popis del/ponudba naj ne vsebuje postavke nepredvidena dela kot npr. "nepredvidena dela v obsegu % na celotno vrednost ali na vrednost sklopa popisa del" - preferiramo da se dela čim bolj natančno ocenijo že tekom popisa.

Vsak popis del mora vsebovati rekapitulacijo po sklopih del za posamezno stanovanje, ter skupno rekapitulacijo stroška celotne investicije vseh stanovanj, v kolikor isto popisovalec preverja več stanovanj.

Deponija odpadnega materiala ne sme biti predvidena v skupnih prostorih stavbe ali funkcionalnem zemljišču stavbe. Odpadni material mora izvajalec sproti odvažati na, za to določeno deponijo. Skupne prostore (hodniki, dvigala, vhod...) objekta je potrebno ustrezno in sproti/dnevno čistiti. V primeru, ko ob izvajanju sanacije, ki jo je naročil Stanovanjski sklad RS (gradbena pogodba, naročilnica) nastajajo gradbeni odpadki, Stanovanjski sklad RS izda pooblastilo, na podlagi katerega izvajalec odda nastale gradbene odpadke zbiralcu gradbenih odpadkov ali izvajalcu obdelave teh odpadkov, v imenu Stanovanjskega sklada RS. Izvajalec je na koncu (ob primopredaji del nadzoru ali upravniku stanovanja) dolžan predložiti kopijo oddanih evidenčnih listov.

V kolikor se dela izvajajo preko naročilnice izdane s strani Stanovanjskega sklada RS ali vzdrževalna dela izvaja upravnik stanovanja ter se tekom obnavljanja morebiti pojavijo nepredvidena dodatna dela, je potrebno o tem čimprej seznanimi Stanovanjski sklad RS, saj bo morebiti potrebno izdati novo naročilnico. Vsa nepredvidena dela morajo biti nato pripisana še v Zapisnik o prevzemu del, ki bo podpisan s strani izvajalca in upravnika stanovanja (pooblaščenec v imenu naročnika).

Nepredvidena dela, ki se morebiti pojavijo v sklopu izvajanja javnega naročila se vodijo ločeno, saj so natančneje opredeljena s pogodbo.

2.1.2 Stroškovna razdelitev popisa del oz. ponudbe pri malomarni rabi stanovanja s strani najemnika

V kolikor se obnavlja stanovanje katerega elementi, naprave in konstrukcija kažejo znake malomarne

uporabe stanovanja predhodnega (izseljenega) najemnika, se popis del oz. ponudba ob pomoči upravnika stanovanja in preko zapisnika ob izselitvi najemnika, razdeli na dva sklopa:

- dela, ki jih je dolžan opraviti lastnik v sklopu splošnega vzdrževanja in
- dela, ki jih je dolžan izvesti oz. kriti bivši najemnik,

zaradi nadaljnjih sodnih postopkov. Poleg prikaza teh dveh ločenih stroškov, morajo tovrstni popisi imeti še skupno rekapitulacijo.

V praksi se namreč dogaja, da kljub pozivom najemnikom, da naj pred svojo izselitvijo izvedejo potrebna dela, ki bodo omogočila nadaljnji najem naslednjemu najemniku, le-teh ne izvedejo ali pa so bili celo deložirani in stanovanje ostane neizpraznjeno in hkrati tudi niso bila opravljena določena dela, ki jih mora izvesti najemnik ob izselitvi.

Znesek obnove stanovanja poravnava izvajalcu, v celoti Stanovanjski sklad RS. Vendar naknadno kot lastnik, bremeni bivšega najemnika za poravnavano tistega obsega ureditvenih del, ki jih je na popisu del/ponudbi, nadzor ali upravitelj stanovanja, označil kot dotrajane s strani malomarne uporabe najemnika in bi jih moral že prvotno odpraviti najemnik na lastne stroške. Zaradi nadaljnjih postopkov je potrebno fotografirati stanje stanovanja pred pričetkom izvajanja sanacijskih del in jih posredovati lastniku (vzdrzevanje@ssrs.si).

Za tista dela, ki jih je Stanovanjski sklad RS dolžan opraviti v sklopu vzdrževanja fonda, najemnikov seveda ne bremeni in so stroški poravnani iz letnih planiranih sredstev.

Primer 1: V primeru, da so zaradi kajenja porumenele stene (morebiti oprema: vtičnice, stikala, žaluzije...) in se zaznava vonj nikotina, ter sten ni možno sanirati samo z opleskom temveč je potrebno odstraniti omet in izvesti antinikotinski belež - vsa potrebna dela za odpravo sledi nikotina (smrad, porumenelost opreme) predstavljajo strošek, ki bo pripisan bivšemu najemniku.

2.1.3 Stroškovna razdelitev popisa del oz. ponudbe pri normalni rabi stanovanja s strani najemnika

V kolikor pooblaščen upravitelj stanovanja na predhodnem ogledu, pred izselitvijo najemnika zapisniško ugotovi, da bo potrebna celovita obnova stanovanja zaradi dotrajanosti gradbenih elementov ob normalni uporabi, se najemniku oprosti izvedba določenih del, ki bi jih bil dolžan opraviti pred svojo izselitvijo.

Primer 1: Najemnik je oproščen beljenja sten, saj bo potrebno s strani lastnika izvesti prenovno elektro instalacij za katere bodo potrebni posegi v steno. Finalni opleski se bodo izvedli po ureditvi elektro instalacij in jih bo kril lastnik – Stanovanjski sklad RS.

Primer 2: Najemnik je oproščen brušenja parketa, saj je stanje dotrajano do te mere, da bo potrebna menjava komplet talne obloge (po možnosti z estrihom) za novo talno oblogo. Zamenjavo in kritje stroškov izvrši v času izpraznjenega stanovanja lastnik.

2.2 ZAKLJUČNA FAZA

2.2.1 Prevzem izvedenih del

Kot uspešno izveden prevzem izvedenih del (s strani nadzora ali upravnika stanovanj) se smatra prevzem na katerem očitnih napak ali pomanjkljivosti ni moč opaziti in je pripravljena sledeča dokumentacija:

- s strani upravnika stanovanja ali nadzornika s strani SSRS opravljen zapisniški prevzem del,
- garancijska izjava na izvedena dela in vgrajene naprave,
- tehnično dokumentacijo vgrajenih izdelkov, elementov in naprav z ustreznimi certifikati,
- slikovno gradivo pred in po izvedbi sanacije ter
- evidenčni listi oddanih gradbenih odpadkov v imenu Stanovanjskega sklada RS (pri naročilnicah in gradbenih pogodbah).

V kolikor se pri prevzemu del ugotovi, da je kakovost uporabljenega materiala slabša kot je bila predvidena v popisu del/ponudbi, dela niso izvedena strokovno in so neustrezno zaključena (slaba končna obdelava), se to zapisniško ugotovi in zahteva odpravo ugotovljenih pomanjkljivosti. Prav tako mora izvajalec zagotoviti vse izjave o skladnosti proizvodov in garancije.

Dokumenti morajo biti priloženi kumulativno in se morajo nanašati na konkretno stanovanje in pripadajoče dele. Nepredložitev katerega od naštetih dokumentov je razlog za nepotrditev računa s strani Stanovanjskega sklada RS.

3 USMERITVE GLEDE OBNOVE STANOVANJ, MATERIALOV

Pri zbiranju ponudb za izvedbo aktivnosti vzdrževalnih del želi Stanovanjski sklad RS doseči, da ponudniki ponudijo in pozneje tudi vgrajujejo materiale in opremo I. kvalitete primerne cenovnega razreda z vsemi potrebnimi dokazili.

Izredno pomembno je, da bo nov oz. zamenjan element/naprava, od datuma vgraditve ter ob normalni uporabi s strani najemnika, lahko dosegla normalno dobo trajanja elementa/naprave, ki jo predvideva Pravilnik [1]. Zaželena je uporaba trpežnih in trajnih materialov, enostavnih za vzdrževanje.

Pri obnovah strmimo k ohranjanju obstoječih pozicij naprav, instalacij in odprtin. V kolikor pa nadzor ali upravnik stanovanja smatrata, da bi bila potrebna funkcionalnejša prerazporeditev (npr. sanitarne opreme, vodovodnih instalacij v kuhinji, ipd.) se le-ta predhodno uskladi s Stanovanjskim skladom RS, ki mora izkazati pisno strinjanje na predstavljene predloge.

V primeru celovitih obnov instalacij se zahteva, da se dela izvajajo na podlagi strokovnih, tehničnih načrtov instalacij. Tehnične načrte se pripravljala tudi v primeru krajšanja/daljšanja instalacijskega razvoda. Ob poseganjih v elektro instalacije se zahteva še izvedba meritev, pri plinskih pečeh pa ponovne zagone oz. izvedbe rednega letnega pregleda (v praznih stanovanjih).

Kadar je v trenutnem dokumentu »Usmeritvah« navedenih več možnosti (npr. les, pvc, umetni kamen, parket, laminat...), se izbira vgradnih materialov oz. elementov odloča na podlagi predloga upravnika ali nadzora in končne presoje Stanovanjskega sklada RS, ki pri presoji upošteva starost in dotrajanost stanovanja oziroma stanovanjskega objekta in že vgrajenih materialov in ceno.

3.1 RUŠITVENA DELA, ZIDARSKA DELA

Spodaj navedena dela, morajo biti načeloma izvedena v fazi predaje stanovanj s strani najemnika, v kolikor se v stanovanju vseeno naleti na nepravilne/neustrezne izvedbe ali deložacije se upošteva delitev popisa (poglavje 2.1.2) in naslednje usmeritve:

Zazidava odprtin v zidu (ukinitev notranjih vrat, prehodov..) naj bo utemeljena in predhodno usklajena z lastnikom. V primeru, da se ugotovi, da je potrebna zazidava obstoječih prebojev, ki so bili nedovoljeno izvedeni s strani najemnika, je potrebno ugotoviti ali je bil preboj narejen v nosilno ali nenosilno steno in glede na konstrukcijo določiti primerno sanacijo.

Suhomontažne/zidane stene narejene s strani najemnika (s soglasjem Stanovanjskega sklada RS ali ne) katerih postavitev ni bila predvidena z original projektno dokumentacijo objekta in jih najemnik ni sam odstranil v fazi predaje stanovanja ali s strani Stanovanjskega sklada RS delo ni bilo predhodno ocenjeno kot sprejemljiva izboljšava, se odstranjujejo (stroški bodo naknadno pripisani najemniku).

Rušitvenih posegov/prebojev v nosilno konstrukcijo objekta Stanovanjski sklad RS na lastnem fondu ne dovoljuje in ne izvaja (vgraditev dodatnih oken,...). Prav tako ne spreminjamo osnovnih tlorisov stanovanja z umestitvami predelnih sten, ipd.

3.2 UREDITEV KUHINJE Z DNEVNE SOBE, SPALNICE, SOBE, KABINET

3.2.1 Tlaki

Vrsto vgradnega materiala (suhomontažni estrihi, mokri estrihi, osb plošče) se izbira na podlagi predhodne preveritve ustreznosti osnovne podlage in ocene o stabilnosti in vrsti nosilne konstrukcije objekta.

V primerih obnove kopalnic novejša gradnje, ki so lahko montažne, je potrebna preveritev sistema, ki bo morebiti vplival na možnosti poseganja v tlak, razvod instalacij, ipd.

3.2.2 Talne obloge

V kolikor zaključno oblogo zamenjujemo le delno, se nameni posebno pozornost barvni usklajenosti s preostalo že obstoječo oblogo (po možnosti se uporabi enako talno oblogo). Zaželeno je vgradnja rjavih odtenkov (hrast) v imitaciji lesa pred sivimi oz. svetlimi barvami (bukev, jesen, smreka, breza).

Pri odločitvi o izboru talnih oblog imajo prednost umetni materiali - vinil na klik. Strmi se k izbiri materiala, odpornega na mehanske poškodbe ter kar najmanj občutljivega na obremenitve zaradi sprememb v vlagi in temperaturi v prostoru. V primeru, da je obstoječa talna obloga npr. parket, ki še ni dotrajana, se po potrebi opravi delno popravilo, brušenje in lakiranje.

Sledečih talnih oblog ne vgrajujemo: tapison, linolej, pluta, laminat (debeline manj kot 8mm in razreda manj kot 32.).

Dela morajo vključevati dobavo in polaganje ter vgradnjo obstenskih zaključnih letev in vratnih pripir.

- Kuhinja, kuhinjska shramba:
 - vinil talne obloge (plošče d: 4,2-5 mm polaganje na klik) ali
 - keramične ploščice ali
 - parket z zaključnimi letvami oziroma obrobami v delu jedilnice.
- Sobe:
 - vinil talne obloge (plošče d: 4,2-5 mm polaganje na klik),
 - parket (gotovi ali lamelni) z zaključnicami oziroma obrobami.

3.2.3 Ureditev sten, stropov

Zaključna obdelava sten mora biti gladkega videza. Za pleskanje uporabljamo barvne premaze v belem odtenku.

Odstranjujemo vse tapete, dekorativne omete, grobe omete, starejše večplastne beleže. Na področjih kjer je prišlo do razvoja plesni predvidimo ustrezno sanacijo, v hujših primerih lahko tudi odstranitev ometa.

V starejših objektih z višjo višino stropov (okoli 3 m) se po potrebi predvidi možnost izvedbe spuščениh stropov z namenom racionalizacije gretja.

V območju med kuhinjskimi elementi ne polagamo keramičnih ploščic, temveč opravimo opleske z navadno barvo. V širšem območju pomivalnega korita, stene zaščitimo z vgradnjo ustreznega vodotesnega sloja, ki ga zaključno obdelamo z barvnim premazom odpornim na mokro drgnjenje in čiščenje.

Na stik stene s kljuko vrat, namestimo blažilec, da se stena pri odpiranju vrat ne poškoduje.

3.2.4 Ostala oprema in naprave

Bojlerje za pripravo tople sanitarne vode nameščamo ločeno v kopalnici (80l) in v kuhinji (30l). V primeru celovite obnove stanovanja, vgradimo en centralni bojler na katerega se veže sanitarna voda v kuhinji in kopalnici.

Klimatskih naprav ne vgrajujemo, kjer to ni bilo predvideno s projektom (novogradnje). Izjemoma jo naknadno montiramo le v primeru, ko ni druge možnosti ogrevanja prostorov.

Rekuperatorje vgrajujemo po predhodnem dogovoru z lastnikom.

Plafonjere zagotovimo v prostorih, ki niso osvetljeni z direktno naravno svetlobo (kopalnice, sanitarije, hodniki, kuhinjske shrambe).

Domofoni se menjujejo ali vgrajujejo v dogovoru z upravnikom objekta. V kolikor so nedelujoči se to nemudoma sporoči Stanovanjskemu skladu RS.

3.3 KOPALNICA

Pri izgradnjah novih in adaptacijah starih sanitarnih prostorov, morajo biti zaradi lažjega primerjanja, razumevanja vrednosti ponudb in spremljanja stanja sanitarnih prostorov, v ponodbah/popisih del natančno navedeni podatki o vgrajeni sanitarni opremi in vgrajenem gradbenem materialu.

Želimo, da se v kopalnici (mokrih prostorih) izvede talni sifon. O nezmožnosti izvedbe sifona zaradi opravičljivih razlogov (višine tlakov..), mora biti Stanovanjski sklad RS pravočasno obveščen.

Morebitne funkcionalnejše prerazporeditve sanitarne opreme, vodovodnih ali elektro instalacij, ipd., od obstoječih, se morajo predhodno uskladi s Stanovanjskim skladom RS, ki mora izkazati pisno strinjanje na predstavljene predloge.

3.3.1 Keramičarska dela

Vgrajujemo keramične ploščice modernega sloga, pastelnih – mat barv (bež in siva) ter brez vzorcev. Polagamo jih v višini 1,5 m ali več, pri čemer upoštevamo izvedbo dilatacijske rege med tlemi in steno ter distančnega robu na zgornjem delu, ko je predvidena postavitev oblog do stropa. V primeru specifičnih okoliščin (posedanje objekta in pojavljanje razpok) lahko izvedemo keramiko zgolj v predelih mokrih območij, na preostalih delih pa izvedemo zaščito z vgradnjo ustreznega vodotesnega sloja, ki ga zaključno obdelamo z barvnim premazom odpornim na mokro drgnjenje in čiščenje.

Vrtanje keramičnih ploščic v kopalnici, WC-jih in kuhinji je dovoljeno le pri prvi vgradnji kopalniške opreme. Naknadno vrtanje najemnikom ni/ne bo dovoljeno.

3.3.2 Sanitarna oprema

Morebitne funkcionalnejše prerazporeditve ali zamenjave sanitarne opreme od obstoječih, se morajo predhodno uskladi s Stanovanjskim skladom RS, ki mora izkazati pisno strinjanje na predstavljene predloge.

V stanovanja vgrajujemo sledečo sanitarno opremo:

- **stenski (viseči) umivalnik – keramika, oz. umivalnik z omarico srednjega cenovnega razreda** širine 50-60 cm (v kolikor to dopušča prostor);
- prednostno vgrajujemo **tuš kadi s kabino** z minimalno dimenzijo 90 x 90 cm. Višina tuš kadi naj bo čim nižja in naj ne presega 10 cm, merjeno od nivoja finalne obloge, pri tem je potrebno upoštevati padec do talnega sifona – ne želimo, da ima tuš kad razne podstavke ali da je podzidana, izjeme so lahko le v primerih, ko se mora podzidava ali podstavek vgraditi zaradi doseganja padcev;
- obstoječe **kopalne kadi** se ohrani zgolj v primeru, da vgradnja tuš kadi s kabino ni možna zaradi dimenzij prostora;
- v primeru **invalidskih stanovanj vgrajujemo tuš v višini gotovega poda s kanaletom/sifonom in z zaveso**, da je omogočen pristop z invalidskim vozičkom – upoštevanje višin, odmikov skladno z zakonodajo;
- **enoročna mešalna pipa za umivalnik** ter **enoročna mešalna pipa za tuš** s cevjo in prho ter nosilcem, oboje srednjega kakovostnega razreda;
- **ogledalo s poličko in lučjo** (ki naj ne bo plastična omarica s predalčniki);
- plafonjera – v kolikor prostor ni osvetljen z naravno svetlobo;
- držalo za brisače;
- keramična WC školjka (samostoječa, stenski ali talni odtok);
- sedežna deska iz umetne mase;
- straniščni rezervoar iz plastične mase (ne sme biti podometni, razen kjer je ta že obstoječi);
- grelec sanitarne vode (bojler 80l) v primeru, ko ni izveden toplovod. Na bojler naj bo vezana tudi topla voda v kuhinji (glej poglavje 3.2.4.)
- v invalidskih stanovanjih se zagotovi ročaje na ustreznih višinah skladno z zakonodajo;
- namestitev distančnikov na steno kjer je vgrajen sifon za pralni stroj, da med delovanjem in morebitnim premikanjem pralnega stroja ne pride do poškodb stenskega sifona.

3.3.3 Nedovoljena sanitarna oprema

V kopalnice ne vgrajujemo bide školjk in podometnih splakovalnikov, razen v primeru nadomeščanj elementov v novogradnjah, kjer je lahko takšna prvotna, osnovna projektantska izvedba.

3.4 BALKON, LOŽA

Stališče stanovanjskega sklada RS je, da v kolikor zasteklitev balkona/lože ni predvidena v osnovnem tlorisu objekta, balkonov ne zastekljujemo ter odstranjujemo vse morebitne že obstoječe zasteklitve, predvsem tiste, ki niso izvedene s PVC/ALU profili. Pri odstranitvah zasteklitev je potrebno paziti, da se ne posega v območje fasade, ki je lahko nova in posledično v garanciji. V kolikor je to potrebno potem pridobimo 75% soglasij vseh lastnikov, mnenje upravnika objekta in pisno dovoljenje izvajalca fasade, da v predvidenem območju dela lahko izvajamo in, da s tem ne vplivamo na veljavnost garancijske izjave.

Barvanje sten in stropov balkona ter ureditev tlakov, izvedemo v fazi obnavljanja fasade preko upravnika objekta. V primeru, da ocenimo, da so gradbeni elementi dotrajani ali potrebni obnove, le-to sporočimo odgovornim osebam na Stanovanjskemu skladu RS, ki bodo glede tega podale nadaljnja soglasja (opleski, menjava finalnega poda...).

Pomembno je, da preverimo stanje balkonske ograje, ki jo lahko obnavljamo ob upoštevanju ohranjanja zunanjega videza stanovanjskega objekta. Načini obnove balkonskih ograj:

- Lesena, železna – brušenje, lakiranje v tonih osnovne izvedbe.
- Betonska – oplesk notranje strani betonske ograje.

3.5 SHRAMBA, KLET

Prostori morajo biti prazni stvari in očiščeni. Zamenjavo poškodovanih delov izvedemo v načinu osnovne izvedbe.

3.6 STAVBNO POHIŠTVO

Pri zamenjavi stavbnega pohištva je potrebno upoštevati gradbene normative za izvedbo gradbenih del. Obračunati je potrebno odstranitev obstoječih oken, balkonskih vrat, vključno z roletami, policami ter odvozom na stalno deponijo. Pri vgradnji morajo dela vključevati izdelavo, dobavo in vgradnjo opreme ter zidarsko obdelavo špalet.

Menjava stavbnega pohištva vezanega na skupne dele objekta (okna, balkonska vrata, rolete, vhodna vrata v stanovanje, balkonske ograje,...) se vizualno oz. barvno usklajuje z obstoječim stanjem na objektu. Izrednega pomena je preverba ali je fasada morebiti nova, saj z izvajanjem del (menjava oken, rolet, urejanje špalet, ipd.) ne smemo ogroziti garancije na fasado.

3.6.1 Vhodna vrata v stanovanje in notranja vrata

Vsa dela morajo vključevati dobavo in montažo skupaj s kljukami in ključavnico, poleg tega pa še zidarsko obdelavo špalet, da stiki vrata-stena ne bi ostali neobdelani. V kolikor bi imel najemnik željo stanovanje prebarvati, v drugačne odtenke od osnovnega belega, stene zgolj ustrezno zgladimo (pokitamo), zaključno

obdelavo pa prepustimo najemniku. Stene, ki mejijo na skupne prostore (npr. hodnik pri menjavi vhodnih vrat v stanovanje) uredimo smiselno oz. jih čim bolj prilagodimo prvotnemu stanju, da ne kvarimo videza skupnih prostorov.

Vhodna vrata v stanovanje

- PVC ali lesena,
- protivlomna s tri točkovnim zapiranjem,
- obvezno z zidarskimi in končnimi obdelavami špalet,
- protipožarna zaščita.

Notranja vrata stanovanja morajo biti izvedena v standardnih dimenzijah podbojev

- leseni podboj,
- furnirana s satovjem,
- navadno vratno krilo.

V kolikor je vgrajen **kovinski podboj**, le tega pobarvamo z oljno barvo, zamenjamo le vratno krilo.

Drсна vrata vgrajujemo zgolj v kolikor prostorska ureditev oz. dimenzije, ne dopuščajo normalnega odpiranja vrat oz. bi vratno krilo onemogočalo postavitve opreme, naprav, ipd.

Nadsvetlobo odstranimo oz. jo, zlasti pri menjavi vhodnih vrat v stanovanje, zapremo/zadelamo z mavčno-kartonskimi ploščami, saj želimo izboljšati zvočno izolativnost. Podobno ravnamo v notranjih prostorih, kot nadomestek za pridobivanje svetlobe pa, v primeru zaprtja nadsvetlobe, lahko v bivalnih prostorih vgradimo vratno krilo z matiranim steklom. V kolikor predstavlja zaprtje nadsvetlobe in namestitve vratnega krila s steklom, v notranjih prostorih, bistveno višji strošek in težavno ureditev, lahko nadsvetlobo izjemoma ohranimo.

Vrata shrambe v kleti izvedemo na enak način kot obstoječa vrata v teh prostorih.

Garažna vrata vgrajujemo oz. zamenjujemo po predhodnem dogovoru z lastnikom.

3.6.2 Okna

Pri obnovi oken mora upravnik stanovanja podati strokovno oceno ali se bodo okna menjala v celoti ali se obstoječa okna zgolj obnovijo. Izredno pomembno je preveriti ali ima objekt status nepremičnine kulturne dediščine, saj mora v takšnih primerih upravnik objekta oz. stanovanja, pridobiti še soglasje s strani zavoda za kulturno dediščino.

V kolikor ima objekt novo fasado oz. je energetske saniran, je pred vsakršno menjavo stavbnega pohištva potrebno pridobiti 75% soglasij vseh lastnikov, mnenje upravnika objekta in pisno dovoljenje izvajalca

fasade, da v predvidenem območju dela lahko izvajamo in, da s tem ne vplivamo na veljavnost garancijske izjave.

Pri zamenjavi je potrebno paziti, da izvajalci vgrajujejo okna, ki so zahtevana v Pravilniku o učinkoviti rabi energije v stavbah [3]. To pomeni, da toplotna prehodnost ("U") oken ne sme biti slabša od 1,6 W/m²K pri oknih z lesenim profilom, profilom iz umetne mase in profilom iz kombinacije materialov, katerih osnova je profil iz lesa ali iz umetne mase, oziroma od 1,8 W/m²K pri oknih s kovinskimi ali betonskimi okvirji.

Izvajalec mora okna vgraditi strokovno in natančno, pozoren mora biti, da ustrezno zatesni vse stike in s tem prepreči nastanek toplotnih mostov in nekontroliranega pretoka zraka ter posledično možnost za razvoj plesni.

Zaradi daljše življenjske dobe ter lažjega vzdrževanja priporočamo, vgradnjo stavbnega pohištva iz PVC materialov.

Z vgradnjo zrakotesnih, energetske varčnih oken onemogočamo potrebno zniževanje relativne zračne vlage v prostorih. Na to moramo biti še posebej previdni pri zamenjavah oken v starejših, energetske neustrezno grajenih objektih saj lahko to vzročno privede do razvoja plesni na stenah prostorov. V takih zgradbah moramo zagotoviti zadostno in pravilno zračenje prostorov z drugimi tehničnimi rešitvami, kot so na primer lokalni rekuperatorji ali okna z vgrajenim sistemom, ki omogoča prezračevanje.

Na stanovanjskih objektih pri katerih obstaja možnost, da pri zamenjavi stavbnega pohištva poškodujemo fasado, se je potrebno še posebej dobro prepričati o tehnologiji izvedbe, ki ne bo poškodovala fasade ali spremenila izgleda fasade skladno s spomeniško varstvenimi pogoji.

Izvajalci morajo v svoji ponudbi navesti lastnosti spodnjih parametrov, pomembnih za vgradnjo oken:

- okvir,
- krilo,
- tesnilo,
- okovje,
- senčila,
- toplotna prehodnost.

Pri izbiri okenskih polic, okovja in senčil pazimo, da bodo izbrani skladno z videzom objekta in z določili posebnih predpisov (odlok občine, spomeniško varstvenimi pogoji,...).

Zaradi lažjega vzdrževanja imajo pri vgradnji prednost PVC okna s trikomornim profilom, dvoslojnimi stekli in senčili (notranja/zunanja – odvisno od specifik objekta). Odpiranje naj bo omogočeno okoli vertikalne in horizontalne osi.

V izogib težavam (visoka relativna zračna vlaga in posledično razvoj plesni), ki se po navadi pojavijo po zamenjavi stavbnega pohištva, je treba najemnike obvezno seznaniti s »Splošnimi navodili glede vlage in zidne plesni v najemnih stanovanjih SSRS« [6].

3.6.3 Okenske police, senčila

Pri izberi okenskih polic, okovja in senčil pazimo, da bodo izbrana skladno z videzom objekta oziroma je potrebno paziti, da ni drugače določeno s posebnimi predpisi (odlok občine, spomeniško varstvenimi pogoji, garancijo na energetske sanacije objekta, točkovalni zapisnik za neprofitno stanovanje...).

- notranje: les ali PVC police ali umetni kamen,
- zunanje: pločevina ali umetni kamen oz. prilagoditev glede na specifiko objekta.

Vgradnjo zunanjih rolet pogojuje osnovna izvedba objekta, pri neprofitnih stanovanjih pa še točkovalni zapisnik. Rolete se ob zamenjavi oken menjajo samo v kolikor so predvidene v osnovni izvedbi.

Žaluzije se vgrajujemo pri vsakokratni menjavi oken, ob njihovem dotrajanju ali v kolikor na oknih ni predvidenih zunanjih senčil. V neprofitnih stanovanjih je potrebno upoštevati še točkovalni zapisnik ter ali so senčila sploh prvotno zajeta oz. točkovana.

3.7 OGREVANJE

Kvaliteta materialov in naprav mora od vgradnje dalje zagotavljati, da bo dosežena predvidena gradbena doba po Pravniku [1].

Strmimo k ohranjanju obstoječega vira ogrevanja v stanovanju, v kolikor ne govorimo o viru, ki je za Stanovanjski sklad RS nesprejemljiv – glej poglavje 3.7.3.

V kolikor je v stanovanju zagotovljen centralni razvod ga poskušamo ohraniti (npr. v primeru nezmožnosti zamenjave plinske peči za plinsko kondenzacijsko peč se vgradi električna peč, da se ohrani razvod ogrevanja). Za lokalne načine ogrevanja (IR panele) se odločamo zgolj v primerih, ko ni možno čakati na izvedbo investicijskih del na skupnih delih (npr. zamenjave za novejša tuljave), saj smo odvisni od volje ali želje preostalih etažnih lastnikov ali naletimo še na druge prepreke (prostorska nezmožnost vgraditve električnih peči, neekonomičnost, ipd.).

Vse spremembe vira ogrevanja je potrebno predhodno pisno uskladiti s Stanovanjskim skladom RS, ki mora izkazati pisno strinjanje k zamenjavi glavnega vira ogrevanja stanovanja.

V praznih stanovanjih je izrednega pomena, da se izvede meritve in zagon plinske peči v kolikor je le-ta vgrajena. V zasedenih stanovanjih pa morajo redne letne preglede zagotavljati najemniki, ki račune o opravljenih storitvah predložijo upravniku stanovanj ob rednih letnih pregledih stanovanj.

Za vsakršne prestavitve instalacij je potrebno pridobiti tehnični načrt.

3.7.1 Centralno ogrevanje

V primeru, da je stanovanje priklopljeno na centralno ogrevanje (toplovod ali skupna kotlovnica) se izvede preveritev razvoda ogrevanja, radiatorjev in radiatorskih ventilov. Pri tem je potrebno upoštevati Pravilnik [1]. Dela morajo vključevati demontažo in razrez stare instalacije ter demontažo starih radiatorjev ter dobava in montažo novih radiatorjev komplet z vso instalacijo, montažnimi konzolami, čepi, reducirkami in odzračevalnim ventilom.

Ob zamenjavi radiatorjev se namesti termostatske ventile.

3.7.2 Etažno in lokalno ogrevanje

V primeru, ko je v stanovanju izvedeno etažno ogrevanje (plin, električna peč, IR paneli,...) je potrebno ob zamenjavi kurilnih naprav ali izvajanju vzdrževalnih del dosledno upoštevati veljavno zakonodajo Pravilnik o zahtevah za vgradnjo kurilnih naprav <http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=PRAV10043>

[4] in Zakon o dimnikarskih storitvah [5] ter smernice SZPV 407 (požarna varnost pri načrtovanju, vgradnji in rabi kurilnih in dimovodnih naprav,... itd).

Pri plinskih pečeh je treba zlasti upoštevati dobo trajanja elementa, ki je določen skladno s Pravilnikom o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj [1]. Prav tako se v takih primerih preveri dimnike in dimovodne naprave oz. se naroči pristojni dimnikarski službi, da opravi pregled ustreznosti in poda svoje mnenje. V primeru ugotovljenih nepravilnosti, se prioritetno oz. takoj pristopi k odpravi le-teh za odvrnitev nevarnosti. Najemniki morajo ob rednih letnih pregledih stanovanj obvezno posredovati dokazilo o izvedbi elementa vzdrževanja kurilnih in dimovodnih naprav, katere so dolžni izvajati redno, skladno s Pravilnikom [1].

Vsa dela morajo izvajati strokovno usposobljene službe oziroma osebe, ki zagotavljajo, da so vgrajene male kurilne naprave (neodvisna od zraka v prostoru) in druge dimovodne naprave skladne z veljavno zakonodajo, s standardi in predpisi, ki veljajo v Republiki Sloveniji. Na podlagi navedenega je potrebno zagotoviti delujoče male kurilne naprave, priklape na dimovodne naprave in dimnike.

Sem spadajo tudi naprave za pripravo tople vode.

Pri vgradnji plinskih peči je potrebno spremljati morebitna koriščenja subvencij EKO sklada.

3.7.3 Neustrezne ogrevalne naprave, sprememba vira ogrevanja oz. izvedba novega ogrevanja.

V stanovanje ne vgrajujemo: električnih radiatorjev, infra peči, lončenih peči, peči na trda goriva,

termoakumulacijskih peči, marmornih radiatorjev, prenosih peči.

V primeru, da stanovanje nima izvedenega ogrevanja ali pa je v stanovanju dotrajano kurišče na trda goriva (drva), plin ali olje, se na podlagi strokovnega pregleda in stanja poda predloge k ureditvi novega ogrevanja (enako velja za dimovodne naprave in dimnike).

Prednost pri izbiri izvedbe novega načina ogrevanja imajo električne etažne peči. V kolikor ni možno zagotoviti centralnega ogrevanja ali opraviti zamenjave s plinskimi kondenzacijskim kotlom, pa se zagotovi lastno oz. lokalno ogrevanje z IR paneli. V primeru montaže IR panelov je potrebno še posebno pozornost posvetiti ureditvi elektroinstalacij (nedovoljeno je zasedanje trenutno obstoječih/razpoložljivih vtičnic, potrebna je preveritev potrebe po povečanju priključne moči, rešiti je potrebno ogrevanje vode,...). Montaža in razporeditev v prostoru morata biti strokovno preučena in izvedena na način, da bodo omogočeni najboljši izkoristki in nizki stroški ogrevanja.

Starejše neustrezne in neprimerne plinske peči je treba zamenjati z novejšimi kondenzacijskimi pečmi. Pri tem je treba preveriti spodbude za naložbe s strani EKO sklada.

Druge možnosti ogrevanja (plin, peleti, toplotne črpalke) pridejo v poštev po predhodnem dogovoru z lastnikom stanovanja.

Kadar je v stanovanju nameščena lončena peč, se jo brez izjem odstrani in nadomesti z drugim virom ogrevanja.

3.7.4 Samovoljne vgradnje ogrevalnih naprav s strani najemnikov

V kolikor se ugotovi, da je najemnik 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, prešel na peč na trdo gorivo, se o tem nemudoma obvesti Stanovanjski sklad RS vas prosimo, ki bo podal nadaljnja navodila. Najemniku bo skladno z veljavno zakonodajo izdan opomin na odpravo krivdnega odpovednega razloga (103. člen SZ-1).

3.7.5 Ogljikov monoksid in javljalniki CO

Ogljikov monoksid (CO) je neviden plin, brez vonja in brez okusa. Pri človeku povzroči zastrupitev in je smrtno nevaren. Nastaja in se sprošča pri nepopolnem izgorevanju v kurilnih napravah, ki za svoje delovanje uporabljajo plin, kurilno olje, premog, oglje, les, bencin, nafto, ipd. – tako imenovana fosilna goriva (vsebujejo ogljik).

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 namestitev SIST EN 50292.

Stanovanjski sklad RS je skladno z veljavno zakonodajo Pravilnikom o zahtevah za vgradnjo kurilnih naprav <http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=PRAV10043>

[4] 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) morajo biti najemniki seznanjeni z navodili o njenem delovanju, s strani strokovno usposobljene osebe, ki jih je vgrajevala. Najemniki jih hranijo na vidnem mestu in jih morajo ob zapustitvi najemnika tudi predati novemu najemniku.

V stanovanjih kjer zakon ne predvideva vgradnje javljalnikov ogljikovega monoksida (CO) lahko najemnik zaradi zagotavljanja lastne varnosti, napravo samovoljno vgradi. V tem primeru Stanovanjski sklad RS ne prevzema nobene odgovornosti, v kolikor naprava ni vgrajena skladno z veljavno zakonodajo (naprava in namestitve).

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.

Podjetje, ki bo/je izvajalo namestitve javljalnikov ogljikovega monoksida (CO) mora najemnikom pisno izročiti navodila za uporabo, rokovanje ter ukrepe ob sprožitvi alarma.

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 in
- ne vstopa se v objekt dokler ne mine nevarnost.

Pri vgradnji novih kurilnih (neodvisne od zraka v prostoru), dimovodnih in prezračevalnih naprav je potrebno upoštevati vso veljavno zakonodajo, tehnične smernice in navodila proizvajalcev.

V kolikor je pooblaščen upravitelj tudi upravitelj objekta predlagamo, da se na oglasno desko obesi obvestilo o preprečitvi zastrupitve z ogljikovim monoksidom. V kolikor je upravitelj objekta drug upravitelj, ga upravitelj stanovanja pisno pozove k ukrepom obveščanja glede nevarnosti ogljikovega monoksida.

Ukrepi za preprečevanje nastajanja ogljikovega monoksida so sledeči:

- redno vzdrževanje kurilnih naprav,
- redno pregledovanje in čiščenje dimovodnih napeljav,
- redno zračenje in omogočanje zadostnega dovajanja zraka in vgradnja javljalnikov
- ogljikovega monoksida (CO).

Potrebna je tudi namestitev delilnikov na radiatorje.

3.7.6 Vodomeri za hladno in toplo vodo, delilniki

Pri obnovi stanovanja, je potrebno pripraviti prostor za že nameščene vodomere (v kolikor so v stanovanju), v starejših objektih pa je potrebno v kopalnici in kuhinji predvideti prostor za namestitev novih vodomero. V primeru, da je možno vgraditi samo eno merilno mesto se zgornjo navedbo smiselno uporablja.

Prostor za vgradnjo vodomero se predvidi, ne glede na trenutno odločitev preostalih etažnih lastnikov o prihodnji namestitvi vodomero za potrebe obračunavanja vode po rabe vode po dejanskih količinah.

Po preverbi stanja o uporabi merilnih naprav (topla, hladna voda) na objektu se vgradi merilne naprave za merjene porabe vode tudi pri našem stanovanju, na podlagi česar bo našim najemnikom omogočeno plačevanje porabe vode po dejanski, izkazani porabi na njihovih merilnih napravah.

Ob namestitvi vodomera je potrebno upravniku objekta za evidenco in spremljanje porabe, sporočiti osnovne podatke kot so; datum montaže, začetno stanje, serijska številka in letnik števca. Upravnik stanovanja mora po vgradnji spremljati starost vgrajene naprave, saj je potrebno vodomere umeriti oz. zamenjati vsakih pet let.

Potrebna je tudi namestitev delilnikov na radiatorje.

Upravnik stanovanja mora po vgradnji spremljati starost vgrajenih naprav, saj jih je potrebno umeriti oz. zamenjati vsakih pet let.

3.8 ELEKTROINSTALACIJE

V starejših stanovanjih se predvidi zamenjava starih elektro omaric in namestitev novih avtomatskih varovalk. V primeru starejših objektov in predvidevanju, da bo v enoti priklopljenih več različnih elektro naprav (steklokeramična pečice, IR paneli, nape, pralni stroj, indukcijske pečice...) je zanje potrebno predvideti ločene varovalke. V kuhinji morata biti zagotovljena vsaj dva priklopa - posebej za pečice ter posebej za kuhalno ploščo, hladilnik.

V omarici naj bo priložen seznam na kater prostor je varovalka vezana (primer med prilogami) ali načrt na formatu lista a4 z opisom vezav.

Pregled ustreznosti elektroinstalacij mora vedno izvršiti strokovna oseba, ki bo na koncu lahko izdala tudi poročilo o meritvah. Predvsem v primerih, ko so stanovanja prazna in kjer so starejše gradnje, naj se preveri potrebo po morebitnem povečanju vtičnic, zamenjavi vseh kablov, doz, vtičnic/stikal in elektro razvodne omarice na avtomatske varovalke.

V primeru celovitih obnov instalacij se zahteva, da se dela izvajajo na podlagi strokovnih, tehničnih načrtov instalacij s tehničnim poročilom (opisan poseg, načrt predvidenih del). Tehnične načrte se pripravljala tudi v primeru krajšanja/daljšanja instalacijskega razvoda. Ob poseganjih v elektro instalacije se zahteva izvedba meritev.

V že zasedenih stanovanjih naj se preuči možnost zagotovitve ustreznosti instalacij preko najmanj invazivnih postopkov ali etapnega saniranja po prostorih, s katerimi bi lahko bila preprečena potreba po začasni selitvi najemnikov, vendar dosežena varnost instalacij in uspešnost meritev. V kolikor se v nadaljnjih nekaj letih ne pričakuje izselitve najemnika oz. bi do popolne izpraznitve stanovanja preteklo preveč časa, naj se uredi razvode v polnem obsegu elektro in gradbenih del, ki bodo zagotovila ustreznost instalacij.

V primeru spremembe ogrevanja (npr. namestitve IR panelov, bojlerja, klime...) je potrebno pozornost posvetiti še ureditvi elektroinstalacij. Nedovoljeno je zasedanje trenutno obstoječih, razpoložljivih vtičnic, potrebna je preveritev težje po povečanju priključne moči, ipd.

Razvodi naj bodo podometni in le v izjemah, vodeni nadometno (vedno z objemkami).

V kolikor se ugotovi, da stanovanje nima urejenega priklopa na električno energijo, je potrebno o tem nemudoma obvestiti lastnika, Stanovanjski sklad RS, saj je ureditev priklopa potrebna ne glede nato, ali bo stanovanje namenjeno najemu ali prodaji.

V praznih stanovanjih zaradi zagotavljanja varnosti želimo, da se izklopi fit stikalo oziroma fizično odstrani varovalke.

3.9 NEPOVRATNA FINANČNA SPODBUDA EKO SKLADA PO JAVNEM POZIVU 67SUB-OBPO19

Za potrebe vodenja evidenc odobrenih in koriščenih nepovratnih sredstev v postopku izvajanja novih naložb (toplotna izolacija fasade, toplotna izolacija strehe ali stropa proti neogrevanem, optimizacija sistema ogrevanja in obsežna energetska obnova) po Javnem pozivu 67SUB-OBPO19 za pridobitev nepovratne finančne spodbude za nove skupne naložbe večje energijske učinkovitosti starejših večstanovanjskih stavb, za potrebe vodenja evidenc sporočite sledeče:

- Za katere stavbo je bilo podano zaprosilo za finančno spodbudo s strani EKO sklada.
- Vrsta naložbe (toplotna izolacija fasade, toplotna izolacija strehe ali stropa proti neogrevanem, optimizacija sistema ogrevanja in obsežna energetska obnova).
- Za katero stavbo je bila spodbuda odobrena.

- Odločba o dodelitvi pravice EKO sklada.
- Pogodba o izplačilu.
- Končni obračun iz katerega bo razviden naš del.

VIRI

- [1] Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni list RS, št. 20/04 in 18/11).
<http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=PRAV5263>
- [2] Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO in 90/21).
<http://pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO2008>
- [3] Pravilnik o učinkoviti rabi energije v stavbah (Uradni list RS, št. 52/10 in 61/17 – GZ).
<http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=PRAV10043>
- [4] Pravilnik o zahtevah za vgradnjo kurilnih naprav (Uradni list RS, št. 100/13 in 61/17 – GZ).
<http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=PRAV11409>
- [5] Zakon o dimnikarskih storitvah (Uradni list RS, št. 68/16).
<http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO7154>
- [6] Splošna navodila glede vlage in zidne plesni v najemnih stanovanjih - Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad. 2019
<https://ssrs.si/oddaja/oddaja-neprofitnih-stanovanj/obrazci-in-navodila/>

PRILOGE - FOTOGRAFIJE OBNOVLJENJIH STANOVANJ

Dnevni prostori









Kuhinja





Kopalnice





