



USMERITVE GLEDE OBNOVE NAJEMNIH STANOVANJ

Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada

(tržna in javna najemna stanovanja)

Stanovanjski sektor

Ljubljana, januar 2026

»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 gibalno oviranim osebam v običajnih najemnih stanovanjih	7
1.4 VRSTE VZDRŽEVANJ, KI JIH IZVAJA STANOVANJSKI SKLAD RS KOT LASTNIK IN KOORDINACIJA UDELEŽENCEV PRI IZVAJANJU VZDRŽEVALNIH DEL.....	7
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.....	10
2.2.1 Prevzem izvedenih del.....	10
3 USMERITVE GLEDE OBNOVE STANOVANJ, MATERIALOV	11
3.1 RUŠITVENA DELA, ZIDARSKA DELA.....	12
3.2 UREDITEV KUHINJE Z DNEVNO SOBO, SPALNIC, SOB, KABINETOV.....	12
3.2.1 Tlaki.....	12
3.2.2 Talne obloge	12
3.2.3 Ureditev sten, stropov	13
3.2.4 Ostala oprema in naprave	13
3.3 KOPALNICA.....	14
3.3.1 Keramičarska dela	14
3.3.2 Sanitarna oprema	14
3.3.3 Nedovoljena sanitarna oprema.....	15
3.4 BALKON, LOŽA	15
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 in balkonska vrata	17
3.6.3	Okenske police, senčila.....	18
3.7	OGREVANJE.....	18
3.7.1	Centralno ogrevanje.....	19
3.7.2	Etažno in lokalno ogrevanje.....	19
3.7.3	Neustrezne ogrevalne naprave, sprememba vira ogrevanja oz. izvedba novega ogrevanja	20
3.7.4	Samovoljne vgradnje ogrevalnih naprav s strani najemnikov	20
3.7.5	Ogljikov monoksid in javljalniki CO	21
3.7.6	Vodomeri za hladno in toplo vodo, delilniki toplote in kalorimetri.....	23
3.8	ELEKTROINŠTALACIJE.....	23
3.9	NEPOVRATNA FINANČNA SPODBUDA EKO SKLADA.....	24
VIRI		25
PRILOGE - FOTOGRAFIJE OBNOVLJENJAH STANOVANJ		26

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

1.1 SPLOŠNE LASTNOSTI FONDA

Stanovanja v lasti Stanovanjskega sklada RS ali v brezplačni uporabi s strani ministrstev so 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 ne morejo biti predmet prodaje. Vsa stanovanja so sicer namenjena oddajanju v javni ali tržni najem.

Starost fonda sega od leta gradnje 1600 do novogradenj, po tipologiji pa ga delimo na stanovanjske hiše, dvojčke in večstanovanjske objekte s pripadajočimi deli (kleti, shrambe, zunanje shrambe, parkirišča, garaže, ipd.).

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

1.2 ZAGOTAVLJANJE PRIMERNEGA FONDA NEPREMIČNIN

1.2.1 Prodaja nepremičnin

Ob izpraznitvi stanovanj starejše gradnje se najprej presodi 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, ustrezno osvetljenost prostorov, sanitarni prostori se morajo nahajati znotraj stanovanjske enote, zagotovljeno mora biti ogrevanje, ipd.

Po ugotovitvi 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 (statično nestabilna);
- skupni deli in naprave niso v stanju, ki bi zagotavljalo normalno in varno uporabo.

Stanovanjski sklad RS sprejme odločitev glede morebitne prodaje nepremičnine na lastni javni dražbi.

Če 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. Medtem pooblaščen upravitelj stanovanj izvaja redne letne preglede in redne preglede praznih stanovanj na 14 dni ,da se prepreči drastično poslabšanje nepremičnine zaradi mirovanja in neuporabe, ki bi lahko vodilo v poslabšanje stanja

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 Plana vzdrževalnih del, ki ga predlaga upravnik stanovanj na podlagi vsakoletnih rednih pregledov.

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

Z namenom ohranjanja oz. izboljšanja stanja stanovanjskega fonda Stanovanjski sklad RS kot etažni lastnik izvaja vzdrževalna dela elementov, katerih dotrajanost in upravičenost do zamenjave je predhodno na podlagi terenskega ogleda predlagal pooblaščen upravnik stanovanja ob upoštevanju 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 o zamenjavi (s strani upravnika stanovanja, nadzora, najemnika,...) poda Stanovanjski sklad RS dokončno opredelitev šele na podlagi prejetja ustrezne utemeljitve s strani upravnika stanovanja, da bi bila zamenjava smiselna (npr. ob zamenjavi talnih oblog je smiselno zamenjati tudi notranja vrata). Izvršitev zamenjave zgolj zaradi modernejšega izgleda ni ustrezen razlog za zamenjavo elementa v dobrem stanju, katerega doba je pretečena. Navedeno ne velja za inštalacije in naprave v stanovanju (elektrika, voda, plin).

Pri izvajanju vzdrževalnih del na lastnem fondu želimo zagotavljati novejša gradbene materiale in naprave, zato podajamo v nadaljevanju tega dokumenta napotke glede izbire materialov/priprave popisov, za katere želimo, da so upoštevani skozi celoten postopek - od izdelave popisa del do izvedbe.

1.3.1 Ugotavljanje normalne ali malomarne rabe stanovanja, elementov in naprav

Pomembna je določitev, 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, katerega stroške popravil je dolžan poravnati najemnik.

Če je dotrajanost konstrukcije/elementa/naprave povzročil najemnik in to izhaja tudi iz primopredajnega zapisnika, ureditev izvede Stanovanjski sklad RS in nato za povračilo stroškov pooblaščen upravnik stanovanja terja najemnika. V popisu del/ponudbi se ta razdelitev del označi samo v primeru, da upravnik stanovanja/Stanovanjski sklad RS na ogledu opredelita katera dela se izvedejo na stroške najemnika. Najemnikom se priznava obrabo, ki nastane ob normalni uporabi stanovanja in pripadajočih delov (klet,

shrambe, garaže,...).

1.3.2 Prilagoditve gibalno oviranim osebam v običajnih najemnih stanovanjih

Zagotavljanje primernosti stanovanja za gibalno ovirane osebe v stanovanjih, ki zakonsko niso opredeljena kot najemna stanovanja prilagojena gibalno oviranim osebam, 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 mora redno spremljati obnovo in nato še preveri končno kvaliteto izvedenih 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 točkovalnega zapisnika za javno najemno 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 pooblaščenemu upravniku stanovanja ali nadzoru vse nadaljnje usmeritve vezane na obnovo/izvedbo prilagoditev.

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), ki je izvedeno s strani Stanovanjskega sklada RS.

Vzdrževalna dela se izvajajo preko upravnika stanovanja, preko javnega naročila ali na podlagi naročilnice.

A) upravnik stanovanj: po predhodnih odobritvah Stanovanjskega sklada RS pooblaščen upravnik stanovanj vodi in izvaja odobrena dela:

- manjša vzdrževalna dela v stanovanju (do 1.900,00 EUR) ter
- interventno odobrena vzdrževalna dela v praznih ali zasedenih stanovanjih (do 9.000,00 EUR).

B) preko javnega naročanja se izvajajo obnove praznih stanovanjskih enot, ki jih je Stanovanjski sklad RS uvrstil v obnovo preko javnega naročila in vsa tista investicijska in vzdrževalna dela, ki so predlagana v Načrtu vzdrževalnih del (Planih) pripravljenim s strani upravnika stanovanj na podlagi opravljenih rednih letnih pregledov stanovanj.

C) naročilnica se izda na podlagi intervencijskih del, ki presegajo 9.000,00 EUR.

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, predaji/prevzemu ključev, 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. Ključavnice vhodnih vrat v stanovanje se obvezno menjajo na stroške Stanovanjskega sklada RS po zaključku večjih vzdrževalnih del, ko vrata niso protivlomna in so imeli dostop v prazno stanovanje različni izvajalci. Pooblaščen upravnik stanovanja je tudi zadolžen za reševanje reklamacij vezanih na javno naročilo.

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 ob upoštevanju poteka življenjske dobe gradbenih elementov opravimo vse potrebne zamenjave elementov, naprav in inštalacij v času praznega stanovanja.

V primeru celovitih obnov inštalacij se zahteva, da se dela izvajajo na podlagi strokovnih in tehničnih načrtov inštalacij, ki vključujejo tehnično poročilo. Tehnične načrte se pripravlja tudi v primeru krajšanja/daljšanja inštalacijskega razvoda.

V primeru, da je stanovanje zasedeno, 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 predstavlja sistematično urejen sestav podatkov z natančnim opisom predvidenih del ter količinsko in vrednostno oceno, po kateri se bo lahko ravnal izvajalec pri pripravi ponudbe.

Ker stanovanje predstavlja posamezni del objekta s pripadajočimi 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, ID znak, številka stanovanja, nadstropje,...) in morebitne specifikacije, ki bi lahko izvajalcu predstavljale pomemben podatek (ni dostopa z dvigalom, ozko stopnišče,...).

Odvisno od obsega vzdrževalnih del in z njimi povezanega hrupa izvajalec predhodno izobesi obvestilo o prenovi stanovanja na oglasno desno stavbe in navede predviden okvirni čas trajanja sanacije. Na posebno zahtevo Stanovanjskega sklada RS mora pooblaščen upravnik stanovanja izobesiti obvestilo na oglasno desko o trajanju načrtovanih del, povzročanju hrupa, morebitnem zapiranju posameznih vodov, ipd.

Količina dela/materiala naj bo natančno ocenjena. Potreben je čim bolj natančen prikaz postavk, ki se lahko ocenjujejo glede na enoto mere ($m^1/m^2/m^3/kom$) in ne komplet (kpl.), če narava dela to dopušča. Popis materiala naj ne vključuje določenih blagovnih znamk, temveč navajanje strokovnih opisov (mavčno-kartonske 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" – želimo, 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.

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.

Če se dela izvajajo preko naročilnice izdane s strani Stanovanjskega sklada RS ali vzdrževalna dela izvaja upravnik stanovanja ter se tekom obnove morebiti pojavijo nepredvidena dodatna dela, je potrebno o tem nemudoma seznaniti Stanovanjski sklad RS. Vsa dodatna/nepredvidena dela morajo biti predhodno dana v pregled in odobritev. Za dodatna/nepredvidena dela bo morebiti potrebno izdati novo naročilnico. Vsa dodatna/nepredvidena dela morajo biti nato pripisana še v Zapisnik o prevzemu del, ki bo podpisan s strani izvajalca in pooblaščenega 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

Če se obnavlja stanovanje, katerega elementi, naprave in konstrukcija kažejo znake malomarne uporabe 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 primeru izvedbe vzdrževalnih del, ki bi jih moral izvesti najemnik, znesek obnove stanovanja poravna izvajalcu v celoti Stanovanjski sklad RS. Stanovanjski sklad RS naknadno kot lastnik bremeni bivšega najemnika za poravnavano tistega obsega ureditvenih del, ki jih je na popisu del/ponudbi nadzor ali upravnik 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).

Primer 1: V primeru, da so zaradi kajenja porumenele stene (in morebiti vgrajena oprema: vtičnice, stikala, svetila, stavbno pohištvo, senčila,...) 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 (madeži, 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

Če pooblaščen upravnik 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 inštalacij za katere bodo potrebni posegi v steno. Finalni opleski se bodo izvedli po ureditvi elektro inštalacij in jih bo kril lastnik – Stanovanjski sklad RS.

Primer 2: Najemnik je oproščen brušenja parketa, saj je stanje talnih oblog dotrajano do te mere, da bo potrebna menjava celotne talne obloge (po možnosti z estrihom) za novo talno oblogo. Zamenjavo in kritje stroškov izvrši v času praznega 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 vzdrževalnih del ter

- evidenčni listi oddanih gradbenih odpadkov v imenu Stanovanjskega sklada RS (pri naročilnicah in gradbenih pogodbah).

Če se pri prevzemu del ugotovi, da je kakovost uporabljenega materiala slabša od predvidene v popisu del/ponudbi ali pa 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. V primeru, da kateri od naštetih dokumentov ni predložen, je to razlog za zavrnitev 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. Vsa vzdrževalna/obnovitvena dela se izvedejo po predhodnem soglasju Stanovanjskega sklada RS.

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 se strmi k ohranjanju obstoječih pozicij naprav, inštalacij in odprtín. Če lastnik, nadzor ali upravnik stanovanja menijo, da bi bila potrebna funkcionalnejša prerazporeditev (npr. sanitarne opreme, vodovodnih inštalacij v kuhinji, ipd.) se ta izvede na podlagi predhodne tehnične rešitve in s predhodnim soglasjem Stanovanjskega sklada RS.

V primeru celovitih obnov inštalacij se zahteva, da se dela izvajajo na podlagi strokovnih, tehničnih načrtov inštalacij. Tehnične načrte se pripravlja tudi v primeru krajšanja/daljšanja inštalacijskega razvoda. Ob poseganjih v elektroinštalacije se zahteva še izvedba meritev, pri plinskih pečeh ponovne zagone oz. izvedbe rednega letnega pregleda, v praznih stanovanjih potrebno opraviti tudi redni pregled dimovodnih tuljav in meritev emisij dimnih plinov s strani dimnikarske službe.

Kadar je v dokumentu »Usmeritve« 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 ter njihovo ceno.

3.1 RUŠITVENA DELA, ZIDARSKA DELA

Spodaj navedena dela morajo biti načeloma izvedena pred fazo primopredaje stanovanja s strani najemnika (izselitev), Če v stanovanju vseeno naletimo na nepravilne/neustrezne izvedbe ali deložacije, se upošteva delitev popisa (poglavje 2.1.2) in naslednje usmeritve:

Zazidava odprtih v zidu (ukinitve notranjih vrat, prehodov,...) naj bo utemeljena in predhodno usklajena z lastnikom. V primeru ugotovitve, 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 postavljene s strani najemnika (s soglasjem Stanovanjskega sklada RS ali ne), katerih postavitve 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, saj tako dodatno pridobljeni prostori nimajo primerne osvetlitve, ogrevanja in prezračevanja (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 DNEVNO SOBO, SPALNIC, SOB, KABINETOV

3.2.1 Tlaki

Vrsto vgradnega materiala (izravnava/samorazlivne mase, suhomontažni estrihi, mokri estrihi, OSB plošče) se izbira na podlagi predhodne preveritve ustreznosti osnovne podlage in ocene o stabilnosti ter 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 inštalacij, ipd.

3.2.2 Talne obloge

Če 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 se predlaga vgradnja vinila na klik. Stremi se k izbiri materiala, odpornega na mehanske poškodbe ter kar najmanj občutljivega na obremenitve zaradi sprememb vlage in temperature v prostoru. Če obstoječa talna obloga (npr. parket) še ni dotrajana, se po potrebi opravi delno popravilo, brušenje in lakiranje.

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

Dela morajo vključevati odstranjevanje obstoječih talnih oblog, pripravo tlakov, dobavo in polaganje ter vgradnjo obstenskih zaključnih letev (v barvi, skladni s talno oblogo) 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 gladka. Za oplesk notranjih sten uporabljamo barvne premaze v belem odtenku.

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

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

V pasu 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

Električne grelnike vode za pripravo tople sanitarne vode nameščamo ločeno v kopalnici (80 l) in v kuhinji (30 l). 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.

Rekuperatorji se vgrajujejo po izkazani potrebi po dodatnem prezračevanju stanovanja.

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

Domofoni se menjujejo ali vgrajujejo v dogovoru z upraviteljem objekta. Ne vgrajuje se videofonov.

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 ponudbah/popisih del natančno navedeni podatki o vgrajeni sanitarni opremi, gradbenem materialu. Količina dela/materiala mora biti natančno ocenjena.

V kopalnici (mokrih prostorih) se vgradi 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 elektroinstalacij ipd. se morajo predhodno uskladiti s Stanovanjskim skladom RS, ki se mora pisno strinjati s predstavljenimi predlogi.

3.3.1 Keramičarska dela

Vgrajujemo keramične ploščice pastelnih – mat barv (bež in siva) 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 v keramične ploščice v kopalnici, WC-jih in kuhinji s strani najemnikov ni in ne bo dovoljeno.

3.3.2 Sanitarna oprema

Morebitne funkcionalnejše prerazporeditve ali zamenjave sanitarne opreme se morajo predhodno uskladi s Stanovanjskim skladom RS, ki mora izkazati pisno strinjanje na predstavljenih predlogih.

V stanovanja vgrajujemo sledečo sanitarno opremo:

- **stenski (viseči) umivalnik – keramika, oz. umivalnik z omarico srednjega cenovnega razreda** širine 50-60 cm (če 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 **stanovanj, ki so prilagojena gibalno oviranim osebam, vgrajujemo tuš v višini**

gotovega poda s kanaletom/sifonom in z zaveso, da je omogočen dostop z invalidskim vozičkom – upoštevanje višin in 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 – če prostor ni osvetljen z naravno svetlobo;
- držalo za brisače;
- keramična WC školjka (samostojna, stenski ali talni odtok);
- sedežna deska iz umetne mase;
- splakovalnik plastične mase – dvostopenjski (ne sme biti podometni, razen kjer je ta že obstoječi);
- grelec sanitarne vode (bojler 80 l) v primeru, ko ni zagotovljeno drugačno ogrevanje sanitarne vode. Na bojler naj bo vezana tudi topla voda v kuhinji (glej poglavje 3.2.4.);
- v stanovanjih, ki so prilagojena gibalno oviranim osebam 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 se sklada s prvotno osnovno projektantsko izvedbo.

3.4 BALKON, LOŽA

Stališče Stanovanjskega sklada RS je, da če 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.

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 zunanega videza stanovanjskega objekta, ki ga potrdi upravnik objekta. Načini obnove balkonskih ograd:

- lesena, železna – brušenje, barvanje in lakiranje;
- betonska – oplesk notranje strani betonske ograje.

3.5 SHRAMBA, KLET

Pripadajoči prostori morajo biti prazni stvari, očiščeni in z možnostjo zaklepanja. 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 s senčili (zunanjimi in notranjimi), 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, senčila, 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, senčil, urejanje špalet, ipd.) ne smemo ogroziti garancije na fasadni ovoj objekta.

3.6.1 Vhodna vrata v stanovanje in notranja vrata

Vsa dela morajo vključevati dobavo in montažo skupaj s kljukami, ključavnico in kukalom, poleg tega pa še zidarsko obdelavo špalet, da stiki vrat in stene ne bi ostali neobdelani.

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

- lesena ali PVC z večtočkovnim zaklepanjem,
- protivlomna vrata vgrajujemo samo v primeru, da nadomeščamo obstoječa protivlomna (v stanovanjih kjer so takšna vrata točkovana),
- s požarno zaščito EI30,
- obvezno z zidarskimi in končnimi obdelavami špalet.

Notranja vrata stanovanja morajo biti izvedena v standardnih dimenzijah podbojev (65, 75 in 85 cm)

- vrata sestavljajo podboj, vratno krilo, kljuka in ključavnica,
- vrata se izvedejo v beli barvi, po potrebi tudi v drugem odtenku (odtenek rjave barve),
- vratno krilo naj bodo furnirano s satovjem,

Če je vgrajen **kovinski podboj**, ga pobarvamo z oljno barvo, zamenjamo le vratno krilo.

Drсна vrata vgrajujemo zgolj če 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 osvetlitev pa lahko v primeru zaprtja nadsvetlobe, v bivalnih prostorih vgradimo vratno krilo z matiranim steklom, ki ga mora predhodno potrditi Stanovanjski sklad RS. Če v notranjih prostorih zaprtje nadsvetlobe in namestitve vratnega krila s steklom predstavlja bistveno višji strošek in težavno ureditev, lahko nadsvetlobo izjemoma ohranimo.

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

Garažna vrata vgrajujemo oz. zamenjujemo po predhodnem soglasju Stanovanjskega sklada RS.

3.6.2 Okna in balkonska vrata

Pri obnovi oken se predhodno preveri, ali je obstoječe okno dotrajano in ni možno zagotoviti njegove funkcije z dodatnim nastavljanjem in zamenjavo tesnil.

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 varstvo kulturne dediščine Slovenije.

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 $1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$, oziroma od $1,4 \text{ W/m}^2\text{K}$ pri strešnih oknih.

Okna se morajo vgraditi strokovno in natančno, pri tem je treba biti pozoren, da ustrezno zatesni vse stike in s tem prepreči nastanek toplotnih mostov in nekontroliranega pretoka zraka ter posledično možnost za razvoj plesni.

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 avtomatskega prezračevanja..

Na stanovanjskih objektih, kjer 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 kulturnovarstveni pogoji. Pri izbiri okenskih polic, okovja in senčil pazimo, da bodo izbrani skladno z videzom objekta in z določili posebnih predpisov (odlok občine, kulturno varstvenimi pogoji,...).

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

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

Odpiranje naj bo omogočeno okoli vertikalne in horizontalne osi.

V izogib težavam (visoka relativna zračna vlaga in posledično razvoj plesni), ki se ponavadi pojavijo po zamenjavi stavbnega pohištva, pooblaščen upravnik najemnikom izroči »Splošna navodila glede vlage in zidne plesni v najemnih stanovanjih« [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 oziroma omejitvami (odlok občine - OPN, kulturno varstvenimi pogoji, garancijo na fasadni ovoj objekta, točkovalni zapisnik,...).

- notranje: les ali PVC police ali umetni kamen,
- zunanje: pločevina ali umetni ali naravni kamen oz. prilagoditev glede na enotni zunanji izgled objekta.

Rolete se ob zamenjavi oken in balkonskih vrat menjajo samo, če so predvidene v osnovni izvedbi objekta. V javnih najemnih stanovanjih je potrebno upoštevati še točkovalni zapisnik ter ali so rolete sploh prvotno zajete oz. točkovane.

Žaluzije se vgrajuje pri vsakokratni menjavi oken, ob njihovi obrabi ali če na oknih ni predvidenih zunanjih senčil. V javnih najemnih 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 predvideno gradbeno dobo po Pravilniku [1].

Stremimo k ohranjanju obstoječega vira ogrevanja v stanovanju, če ne govorimo o viru, ki je za Stanovanjski sklad RS nesprejemljiv – glej poglavje 3.7.3. Če je v stanovanju zagotovljen centralni razvod do grelnih teles, ga poskušamo ohraniti (recimo: v primeru nezmožnosti zamenjave plinske peči za plinsko kondenzacijsko peč se vgradi električna peč, da se ohrani razvod ogrevanja). Za individualna grelna telesa

(IR panele) se odločamo zgolj v primerih, ko ni možno zamenjati obstoječega grelnega kotla, zaradi omejitve na strani ostalih etažnih lastnikov in izvedbe investicijskih del na skupnih delih (npr. zamenjave za novejšo tuljavo in sočasna menjava vseh ostalih kotlov), 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. Za vsakršne prestavitve inštalacij je potrebno pridobiti tehnični načrt.

V praznih stanovanjih je izrednega pomena, da se izvede pregled dimovodnih tuljav, meritev emisij dimnih plinov s strani dimnikarske službe in servis ter zagon plinske peči, če je le-ta vgrajena.

V zasedenih stanovanjih pa morajo redne letne preglede plinskih peči, meritev emisij dimnih plinov in dimovodnih tuljav s strani dimnikarske službe izvajati najemniki, ki račune o opravljenih storitvah predložijo upravniku stanovanj ob rednih letnih pregledih stanovanj.

3.7.1 Centralno ogrevanje

Kadar je stanovanje priklopljeno na centralno ogrevanje (toplovod ali skupna kotlovnica), se izvede preveritev razvoda ogrevanja, radiatorjev in radiatorskih ventilov (termostatski). Pri tem je potrebno upoštevati Pravilnik [1]. V primeru zamenjave radiatorjev morajo dela vključevati demontažo starih radiatorjev s pripadajočimi elementi ter dobavo in montažo novih radiatorjev komplet z vso inštalacijo, montažnimi konzolami, čepi, reducirkami in odzračevalnim ventilom.

Ob zamenjavi radiatorjev se namesti termostatske ventile. Potrebna je tudi namestitev delilnikov na radiatorje, kjer pooblaščen upravnik stanovanja sodeluje z upravnikom objekta.

3.7.2 Etažno in lokalno ogrevanje

Kjer 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 <https://pisrs.si/pregledPredpisa?id=PRAV14331> [4] in Zakon o dimnikarskih storitvah [5] ter Smernice SZPV 407 (požarna varnost pri načrtovanju, vgradnji in rabi kurilnih in dimovodnih naprav,...).

Pri plinskih pečeh je treba upoštevati zlasti dobo trajanja elementa, ki je določena 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 (kondenzacijske plinske peči zahtevajo lasten dovod zraka). Kadar ni možno zagotoviti pogojev za vgradnjo plinske kondenzacijske peči, se po predhodni odobritvi smiselno vgradi drugi vir ogrevanja.

V primeru ugotovljenih nepravilnosti na ogrevanju se nemudoma pristopi k odpravi le-teh za preprečitev

nevarnosti. Najemniki morajo ob rednih letnih pregledih stanovanj obvezno posredovati dokazilo o rednem letnem pregledu plinskih peči, meritev emisij dimnih plinov in dimovodnih tuljav s strani dimnikarske službe.

Vsa dela morajo izvajati strokovno usposobljeni izvajalci oziroma osebe, ki zagotavljajo, da so vgrajene male kurilne naprave in druge dimovodne naprave skladne z veljavno zakonodajo, s standardi in predpisi, ki veljajo v Republiki Sloveniji.

Pri vgradnji malih kurilnih naprav 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 in prenosih peči.

Če 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, s katerimi obenem zagotavljamo ogrevanje prostorov in toplo sanitarno vodo. Če ni možno zagotoviti centralnega ogrevanja ali opraviti zamenjave s plinskimi kondenzacijskim kotlom, se zagotovi lastno oz. lokalno ogrevanje z IR paneli. V primeru montaže IR panelov je potrebno še posebno pozornost posvetiti ureditvi elektroinštalacij (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 potrebno zamenjati z novejšimi kondenzacijskimi pečmi. Pri tem je potrebno preveriti spodbude za naložbe s strani EKO sklada. Predhodno se preveri tudi dimovodne naprave za zagotavljanje dovoda zraka plinski peči.

Druge možnosti ogrevanja (plin, peleti, toplotne črpalke) pridejo v poštev po izkazani potrebi in predhodnem soglasju Stanovanjskega sklada RS.

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

3.7.4 Samovoljne vgradnje ogrevalnih naprav s strani najemnikov

Če 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, 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).

Javljalniki CO (ogljikov monoksid) SIST EN 50291-1 morajo biti vgrajeni v stanovanjih, kjer tako določa zakon, 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), jih je upravitelj stanovanja ob rednem letnem pregledu dolžan preveriti, če so le-ti še vedno nameščeni in preveriti njihovo delovanje (npr. baterije). Kjer javljalik ogljikovega monoksida (CO) ni nameščen ali ne deluje, ga je upravitelj stanovanja dolžan nemudoma namestiti ali zamenjati. Ob vgradnji javljalnika ogljikovega monoksida (CO) najemnik prejme navodila, ki jih je dolžan hraniti in ob morebitni izselitvi predati upravitelju stanovanja. Upravitelj stanovanja je navodila dolžan predati vsakemu novemu najemniku, kjer je nameščen javljalik ogljikovega monoksida (CO).

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

Če so v stanovanju vgrajeni javljalniki ogljikovega monoksida (CO), jih najemnik ne sme samovoljno izklapljati ali odstranjevati. Javljalniki ogljikovega monoksida (CO) nimajo lažnih alarmov.

V primeru, da se vključi javljalik 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, dimovodnih in prezračevalnih naprav je potrebno upoštevati vso veljavno zakonodajo, tehnične smernice in navodila proizvajalcev.

Če je pooblaščen upravnik stanovanja tudi upravnik objekta, predlagamo, da se na oglasno desko obesi obvestilo o preprečitvi zastrupitve z ogljikovim monoksidom. Če je upravnik objekta drug upravnik, ga upravnik 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).

3.7.6 Vodomeri za hladno in toplo vodo, delilniki toplote, kalorimetri

Pri obnovi stanovanja je potrebno ohraniti prostor za že nameščene vodomere (Če 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 porabe vode po dejanskih količinah.

Po preverbi stanja o uporabi merilnih naprav (topla, hladna voda) na objektu se vgradi merilne naprave za merjenje porabe vode tudi v 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, sporočiti osnovne podatke kot so: datum montaže, začetno stanje, serijska številka in letnik števca, za evidenco in spremljanje porabe. Upravnik stanovanja mora po vgradnji spremljati starost vgrajene naprave, saj je potrebno vodomere umeriti oz. zamenjati vsakih pet let, delilnike toplote na deset let in kalorimetre na pet let.

Potrebna je tudi namestitev delilnikov toplote na radiatorje ali namestitev kalorimetrov v primeru enocevne razvoda ogrevalnega ali hladilnega sistema.

Upravnik stanovanja in upravnik objekta morata po vgradnji spremljati starost vgrajenih naprav, saj jih je potrebno umeriti oz. zamenjati v skladu z vsakokratno zakonodajo.

3.8 ELEKTROINŠTALACIJE

V starejših stanovanjih se predvidi zamenjava starih elektro razvodnih omaric in namestitev novih avtomatskih varovalk. V primeru starejših objektov in predvidevanju, da bo v enoti priklopljenih več različnih elektro naprav (steklokeramična ali indukcijska plošča, pečica, nape, IR paneli, pralni stroj,...), je zanje potrebno predvideti ločene varovalke. V kuhinji morajo biti zagotovljeni vsaj trije priklopi - posebej za pečico, za kuhalno ploščo in za hladilnik.

V omarici naj bo priložen seznam prostorov in vezanih varovalk (primer med prilogami) ali načrt na formatu lista A4 z opisom vezav.

Pregled ustreznosti elektroinštalacij mora vedno izvršiti strokovna oseba, ki na koncu izda tudi poročilo o meritvah. Predvsem v praznih ali starejših stanovanjih naj se preveri potrebo po morebitnem povečanju števila vtičnic, zamenjavi vseh električnih vodnikov, doz, vtičnic, stikal in elektro razvodne omarice na avtomatske varovalke.

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

meritev.

V že zasedenih stanovanjih naj se preuči možnost zagotovitve ustreznosti inštalacij preko najmanj invazivnih postopkov ali etapnega saniranja po prostorih, s katerimi bi lahko bila preprečena potreba po začasni selitvi najemnikov, vendar dosežena varnost inštalacij in uspešnost meritev. Če 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 inštalacij.

V primeru spremembe ogrevanja (npr. namestitvev IR panelov, bojlerja, klime,...) je potrebno pozornost posvetiti še ureditvi elektroinštalacij. Pri namestitvi zgoraj navedenih naprav ni dovoljeno uporabiti trenutno obstoječe, razpoložljive vtičnice, potrebna je preveritev potrebe po povečanju priključne moči, ipd. Razvodi naj bodo podometni in le izjemoma po predhodni pisni potrditvi Stanovanjskega sklada RS vodeni nadometno z inštalacijskimi kanali NIK.

Če se ugotovi, da stanovanje nima urejenega priklopa na električno energijo, je potrebno o tem nemudoma obvestiti lastnika (Stanovanjski sklad RS) in urediti priklop, saj je ureditev priklopa potrebna ne glede na to, ali bo stanovanje namenjeno najemu ali prodaji.

V praznih stanovanjih zaradi zagotavljanja varnosti zahtevamo, da se izklopi oziroma fizično odstrani glavno varovalko.

3.9 NEPOVRATNA FINANČNA SPODBUDA EKO SKLADA

Za potrebe vodenja evidenc odobrenih in koriščenih nepovratnih sredstev v postopku izvajanja novih naložb v večjo energetske učinkovitost in raba obnovljivih virov energije v stavbah (toplotna izolacija fasade, toplotna izolacija strehe ali stropa proti neogrevanem, optimizacija sistema ogrevanja in obsežna energetska obnova...) po javnem pozivu za pridobitev nepovratne finančne spodbude, pooblaščen upravitelj stanovanja ali upravitelj objekta sporoča sledeče:

- Za katero stanovanje ali stavbo je bilo podano zaprosilo za finančno spodbudo s strani EKO sklada.
- Vrsta naložbe (večja energetske učinkovitost in raba obnovljivih virov energije v stavbah: toplotna izolacija fasade, toplotna izolacija strehe ali stropa proti neogrevanemu podstrešju, optimizacija sistema ogrevanja in obsežna energetska obnova,...).
- Za katero stanovanje ali 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. 102/25).
<https://pisrs.si/pregledPredpisa?id=PRAV15750>
- [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, 90/21, 18/23 – ZDU-1O, 77/23 – odl. US, 61/24 in 57/25).
<http://pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO2008>
- [3] Pravilnik o učinkoviti rabi energije v stavbah (Uradni list RS, št. 70/22, 161/22, 129/23, 103/24 in 94/25).
<https://pisrs.si/pregledPredpisa?id=PRAV14331>
- [4] Pravilnik o zahtevah za vgradnjo kurilnih naprav (Uradni list RS, št. 100/13, 61/17 – GZ in 199/21 – GZ-1).
<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. 2026
<https://ssrs.si/oddaja/dokumentacija-za-najemnike-in-upravnike/obrazci-in-navodila-za-upravnike/>

PRILOGE - FOTOGRAFIJE OBNOVLJENJIH STANOVANJ

Dnevni prostori







Kuhinja



Kopalnica



