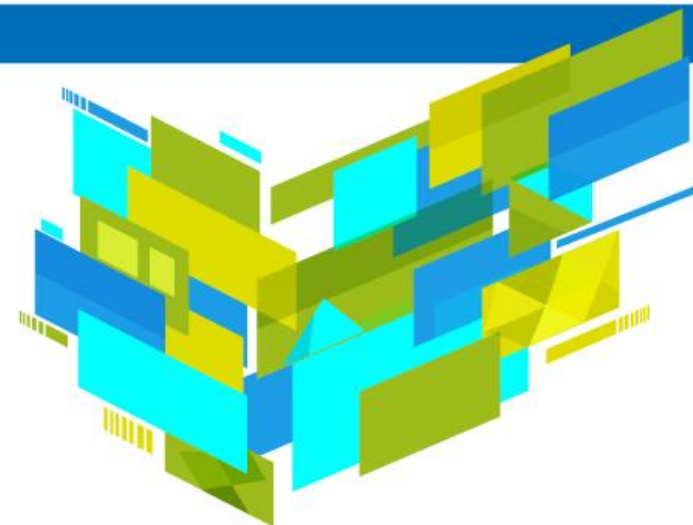


36. posvet – v živo in na spletu

Poslovanje z nepremičninami

12. in 13. november 2025



Gospodarska
zbornica
Slovenije



Zbornica za poslovanje
z nepremičninami



NOVI pravilnik o STANDARDIH vzdrževanja STANOVANJSKIH STAVB in STANOVANJ

mag. Matija Polajnar, Direktorat za stanovanja
Ministrstvo za solidarno prihodnost

Namen in vsebina pravilnika

STANDARDI ali SMERNICE / PRIPOROČILA?

DOLOČA STANDARDE VZDRŽEVANJA ZA:

- večstanovanjske stavbe in stanovanja v njih;
- oskrbovana stanovanja za starejše;
- stanovanjske stavbe, namenjene začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb.

KAJ IN KAKO VZDRŽEVATI:

- določena je **orientacijska doba trajanja** elementov, gradbenih konstrukcij, instalacij, naprav in opreme ter **opis del**, ki jih je treba opravljati za doseganje predvidene dobe posameznega elementa;
- pravilnik opredeljuje tudi **obseg vzdrževanja najemnih stanovanj** v delu, ki odpade na najemnike.



Uporabniki

Upravniki (standardi vzdrževanja skupnih delov stavbe)

Etažni lastniki (standardi vzdrževanja posameznih delov stavbe – stanovanj)

Lastniki javnih najemnih stanovanj (v vlogi etažnih lastnikov)

Najemniki javnih najemnih stanovanj (dela povezana z vzdrževanjem, ki bremenijo najemnika)



Vloga pravilnika / želje uporabnikov

VLOGA:

- kaj in kako vzdrževati– pravilnik je **temeljni** dokument za pripravo **načrta vzdrževanja**;
- kateri elementi vzdrževanja bremenijo najemnike.

ŽELJE:

- razdelilnik stroškov (lastnik, najemnik);
- prostor pojasnjevanja kaj je skupni in kaj posamezni del (lastnik, skupnost lastnikov);
- navezava na avtomatsko porabo sredstev rezervnega sklada.



Namen sprememb in dopolnitev

obstoječi pravilnik sprejet
2004

strokovni del naloge opravil
Gradbeni inštitut ZRMK d.o.o.
(tako leta 2004 kot tudi 2025)

spremembe zaradi:

- napredka na področju gradbene tehnike (novi materiali,...);
- pojava novih vrst instalacij in naprav (prezračevalni sistemi, IKT, sončne elektrarne, toplotne črpalke).



Dopolnitev pravilnika

2. člen (standardi vzdrževanja)

- (1) Standardi vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj za dobo njihovega trajanja 60 let (amortizacijska doba) ter opremljanja in vzdrževanja zemljišča stanovanjske stavbe so opredeljeni v prilogah št. 1 in 2, ki sta sestavni del tega pravilnika. Ti standardi opredeljujejo orientacijsko dobo trajanja elementov, gradbenih konstrukcij, instalacij, naprav in opre-me ter opis del, ki jih je treba opravljati za njeno doseganje.
- (2) Če proizvajalec posameznega elementa v tehnični dokumentaciji navaja drugačno dobo trajanja od v tem pravilniku zapisane orientacijske dobe, se upošteva navedba proizvajalca.
- (3) Pri načrtovanju vzdrževalnih del je treba upoštevati tudi navodila za vzdrževanje, ki jih poda proizvajalec, in navodila za vzdrževanje iz posameznih načrtov v projektni dokumentaciji ter področne predpise in smernice. Uporabijo se navodila za vzdrževanje, ki podajajo strožje zahteve.
- (4) Za elemente, ki niso navedeni v prilogah 1 in 2 tega pravilnika, se uporabijo podatki in zahteve iz tehnične dokumentacije proizvajalca.



Dopolnitev priloge 1 – std. vzdrževanja stavb in stanovanj

KONSTRUKCIJA STAVBE (stavbe iz lesenih konstrukcij)

DIMNIKI (odvodniki dimnih plinov, zračniki kanali za dovod zgorevalnega zraka, montažni dimniki iz jekla)

BALKONI (montažni balkoni – les, jeklo)

BALKONSKE OGRAJE (iz stekla)

STREŠNE KONSTRUKCIJE (konstrukcije iz stekla)

KRITINE (zelene strehe, bitumenske skodle, kritine iz umetnih mas)

FASADE (iz lesenih oblog)

OKENSKE POLICE (iz PVC)

STOPNIŠČA (iz kovine ali jekla, trdega lesa)

OGRAJE (zidane)

OKNA in BALKONSKA VRATA

OKENSKE POLICE (iz betona, aluminija)

ZAŠČITA OKEN IN BALKONSKIH VRAT (roloji iz tkanine, žaluzije iz kovine ali umetne mase, krpanke iz kovine, umetne mase, lesa, električna vodila za senčila)

NOTRANJA VRATA (drsna vrata)

ZUNANJA VRATA (požarna, protivlomna, iz PVC profilov)

GARAŽNA VRATA (tudi zunaj stavbe; iz aluminija)

PODI – TLAKI (gotovi parket, laminat, vinilne obloge, epoksidni premazi, poliuretanski premazi, suhi estrihi, lahki suhi estrihi)



Dopolnitev priloge 1 – std. vzdrževanja stavb in stanovanj

VODOVODNA INSTALACIJA (hranilniki vroče vode, kotni ventil in vodni filtri)

SANITARNA IN DRUGA VODOVODNA OPREMA (vrata in stena kabine za prhanje iz stekla, talna kanaleta za prho, grelnik vode, oprema za gibalno ovirane ljudi, pralni ali umivalni sifon)

JAKI TOK (električne polnilnice)

ŠIBKI Tok (sistem za neprekinjeno napajanje naprav, centralni nadzorni sistem)

FOTONAPETOSNI SISTEMI (moduli, baterijski hranilnik, krmilnik)

RAZVODNO OMREŽJE OGREVANJA Z ZASUNI IN VENTILI (ploskovno-talno gretje, delilniki stroškov toplote na radiatorjih)

TOPLOTNE ČRPALKE ZA OGREVANJE PROSTOROV in VODE (zrak-voda, zemlja-voda, voda-voda, zrak-zrak)

ELEMENTI LOKALNEGA OGREVANJA (IR grelne plošče)

PREZRAČEVANJE (centralni in lokalni prezračevalni sistem z rekuperacijo, lopute za odvod dima in toplote, centralni klimatski sistem, lokalna klimatska naprava)

DVIGALA (dvižne ploščadi)

DRUGA DROBNA OPREMA (senzor ogljikovega monoksida)



Dopolnitev priloge 2 – std. opremljanja in vzdrževanja zemljišča stavbe

PARKIRNI PROSTORI (talne ovire, količki in dvizne zapornice – brez življenjskih dob)

POVRŠINE ZA ODDIH IN REKREACIJO

-iz lesa

-iz betona, asfalta, plošč iz pranege betona na peščeni podlagi

-iz betona ali betonskih plošč na betonski podlagi

-iz umetnih mas (guma, PVC,...)

Ostali elementi so že smiselno **zajeti v prilogi 1** - standardi vzdrževanja stavb in stanovanj.



Dopolnitev priloge 3 – redna vzdrževalna dela manjše vrednosti

IZZIV: Kje je meja med rednimi vzdrževalnimi deli manjše vrednosti in posli povezanimi z obratovanjem stavbe?

DODANO: Vzdrževanje ter zakonsko obvezni periodični pregledi skupnih elektroinštalacij.

**Stanovanjski zakon -
51. člen**

**(redna vzdrževalna
dela manjše
vrednosti)**

(1) Upravnik mora tekoče skrbeti za izvedbo rednih vzdrževalnih del manjše vrednosti (manjša pleskarska dela, zamenjava manjših rezervnih delov in podobno) na skupnih delih večstanovanjske stavbe. Stroški rednih vzdrževalnih del manjše vrednosti bremenijo etažne lastnike.

(2) Za izvedbo del iz prejšnjega odstavka upravnik ne potrebuje sklepa etažnih lastnikov, mora pa o izvedenih delih poročati na zboru lastnikov.



Elementi vzdrževanja, ki bremenijo najemnika javnega najemnega stanovanja ali javnega najemnega oskrbovanega stanovanja poleg najemnine in obratovalnih stroškov

IZHODIŠČE:

Najemnike lahko **deloma** bremenijo le DELA in STROŠKI VZDRŽEVANJA tistih elementov stanovanja (manj skupnih delov stavbe), ki jih najemnik vsakodnevno uporablja in na katere lahko z uporabo kvarno vpliva.

DIMNIKI	Redno čiščenje in pregledi v skladu s predpisi
BALKONI IN LOŽE	Redno čiščenje in vzdrževanje površinske zaščite
BALKONSKE OGRAJE	Redno čiščenje in vzdrževanje površinske zaščite, brušenje, barvanje, impregniranje
ŽLEBOVI, STREŠNE ODOČNE LEŽEČE CEVI, ODOČNE CEVI	Pregled, čiščenje in odmaševanje
FASADE	Redno čiščenje
OKENSKE POLICE ZUNAJ/NA FASADI	Redno čiščenje, nanos površinske zaščite
OGRAJE NA TERASAH	Redno čiščenje in vzdrževanje površinske zaščite, brušenje, barvanje, impregniranje
OKNA IN BALKONSKA VRATA	Redno čiščenje, vzdrževanje profilov, tesnil in okovja (servis, popravilo, nastavitve)
OKENSKE POLICE ZNOTRAJ	Redno čiščenje ter pleskanje in impregniranje
ZAŠČITA OKEN IN BALKONSKIH VRAT	Npr. rolete: Redno čiščenje, nastavitev delovanja rolet in nadomestitev poškodovanih delov okovja, kaset, lamel, navijalca in vrvic , redna površinska zaščita lesa s pleskanjem in impregniranjem.



Elementi vzdrževanja, ki bremenijo najemnika...

ZUNANJA VRATA	NPR: iz PVC profilov: Popravila in nadomestitev ključavnic, kljuk, ključev, ščitnikov, tečajev ter drugega okovja
PODI IN TLAKI	Redno čiščenje ter manjša popravila
OPLESKI IN PREMAZI SKUPNIH DELOV, PROSTOROV IN NAPRAV	Čiščenje, kitanje, pleskanje, impregniranje in lakiranje
ZAŠČITA PRED GRAFITI NA FASADAH IN TALNIH POVRŠINAH	Čiščenje zaščite pred grafiti
TALNA SIGNALIZACIJA PRI DOVOZIH V GARAŽE OZIROMA PARKIRIŠČA V STANOVANJSKI STAVBI ALI NA PRIPADAJOČIH POVRŠINAH ALI V PRIPADAJOČEM OBJEKTU, NAMENJENEM PARKIRANJU	Redna obnova signalizacije
NOTRANJI OPLESKI	Čiščenje, kitanje, pleskanje, impregniranje in lakiranje
KANALIZACIJA (ZNOTRAJ STAVBE)	Redni pregled, čiščenje cevi, odmašitev cevi
CELOTNA VODOVODNA INSTALACIJA Z VSEMI VENTILI, PREHODNIMI KOSI, REVIZIJSKIMI JAŠKI IN ZATESNILI IZ JEKLENIH CEVI	Redno pregledovanje, čiščenje, ter kontrola stikov, tesnil, pip
HRANILNIK VROČE VODE	Redno vzdrževanje, servisiranje v skladu s predpisi.
FOTONAPETOSTNI SISTEMI	Redni pregled, čiščenje
TOPLLOTNE ČRPALKE ZA OGREVANJE PROSTOROV	Letni pregled in čiščenje filtrov
PREZRAČEVANJE	Redno čiščenje, menjava prezračevalnih filtrov na 6 mesecev
CENTRALNI KLIMATSKI SISTEM	Čiščenje in menjava filtrov
OSEBNA DVGALA	Mesečni in letni pregled dvigal

