

Energijske prenove stavb so predvsem pozitivna izkušnja

Etažni lastniki, ki letos načrtujejo energijsko prenovo stavbe, skupaj s svojimi upravniki pričakujejo objavo razpisa Eko sklada za dodelitev nepovratnih sredstev za sofinanciranje. Poleg vremenskih razmer, ki narekujejo sezono gradbenih del, se bodo tako začeli tudi pogoji za začetek prenove večstanovanjskih stavb.

Navdušenje nad pričakovanimi rezultati takih prenov, ki stavbi praviloma prinašajo prihranke in izboljšujejo bivanjske razmere, pa v zadnjem času grenijo medijske objave o povsem nepričakovanih ekscesih, ki spremljajo prenovo fasade v enem od ljubljanskih blokov. Posredovanje policije, najemanje zasebnih varnostnih služb, ki naj bi izvajalcu omogočile nemoteno delo, in spontano organiziranje etažnih lastnikov, ki fizično preprečujejo delo izvajalcem, pač ne bi smela biti niti izjema pri vzdrževanju stavb, kaj šele običajna praksa. In k sreči je na tem področju tudi dovolj zgledne in dobre prakse, ko se na koncu lahko tako etažni lastniki kot investitorji, njihov upravnik in seveda izvajalec del ponosno ozrejo na dobro opravljeno prenovo. Pomembno je le, da vsakdo v tem procesu odgovorno opravi svoje delo.

Zahteven projekt

Načrtovanje in izvedba energijske prenove stavbe, tudi kadar gre »zgolj« za prenovo fasade s toplotno izolacijo, je zahteven projekt, ki se začne s pripravo načrta vzdrževanja. O celotnem postopku, tj. o potrebnih sklepih etažnih lastnikov, oceni stroškov izvedbe, finančnem ovrednotenju projekta, zagotavljanju sredstev, popisu del, izboru izvajalca, sklepanju pogodb in vseh potrebnih spremljajočih opravilih je bilo tudi na tem mestu že dosti napisanega. Na podlagi izkušenj, ki jih imamo, si upamo trditi, da ob odgovornem in kompetentnem upravniku ter aktivnih in ciljno usmerjenih etažnih lastnikih rezultat ne more izostati. Praviloma upravnik, če ima ustrezne strokovnjake, pripravi projektno rešitev oziroma zahteve za predvidena dela. V nadaljevanju etažni lastniki – lahko tudi po svojem nadzornem odboru – tako pripravljeno projektno rešitev uskladijo z upravnikom in jo potrdijo. Takšno usklajevanje praviloma pomeni tako usklajevanje temeljnih elementov (npr. izolacijo, vrsto fasadnih sistemov) kot tudi podrobnosti popisa (npr. okenske police). Že med usklajevanjem projektne rešitve se upravnik in etažni lastniki dogovorijo o izbiri materialov in njihovih lastnostih ter jih uskladijo z zahtevami Eko sklada in morebitnimi zahtevami Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije.

Transparenten izbor izvajalca

Dobro postavljeni temelji so vedno pogoj za dober rezultat. In pri prenovi stavbe je popis del zagotovo temelj za nadaljnje delo. Izbira izvajalca, ki sledi usklajenemu popisu del, je prav tako po nepotrebnem dostikrat predmet polemik in sumničenj, češ da kdo »favorizira svojega izvajalca«, pa naj bo to upravnik, nadzorni odbor, posamezni lastniki v stavbi ali kdo drug. Če so merila izbora izvajalca vnaprej dogovorjena in je enoten popis del poslan vnaprej dogovorjenim potencialnim ponudnikom, ki jih predlagajo lastniki in upravnik, v praksi običajno ni težav. Ponudniki pošljejo ponudbe v zaprtih ovojnicah, te se odpirajo na vnaprej dogovorjenem sestanku med etažnimi lastniki in upravnikom, ponudbe se ocenijo po vnaprej dogovorjenih merilih (na primer: ponudbena cena, bonitete izvajalca, reference, dane garancije ipd.). V nadaljevanju pa se lahko ponudnike pozove k izboljšanju ponudbe ali k pogajanjem. Tako je v poštenem postopku zagotovo izbran najprimernejši. Ne trdimo, da je postopek enostaven. Nasprotno. Usklajevanje različnih interesov etažnih lastnikov je naporno, vendar je izvedljivo in za uspešno delo nujno potrebno. Pri tem moramo poudariti, da ne gre samo za vpetost upravnika in njegovih strokovnih služb, temveč tudi in predvsem za aktivno vlogo etažnih lastnikov.

Zagotavljanje sredstev za prenovu

Celoten postopek pa vedno pogosteje, če ne kar vedno, spremlja še finančni del, tj. zagotavljanje potrebnih sredstev za prenovu. Gre za enako občutljiv proces, kot je odločanje o izvedbi in tehničnem načinu izvedbe prenove. Etažnim lastnikom, ki v času odločanja v rezervnem skladu stavbe nimajo dovolj sredstev za prenovu, je treba kompetentno predstaviti možne načine financiranja, pravne podlage zanje, finančne posledice za posameznega etažnega lastnika ter jim pripraviti ustrezne podlage in sklepe, s katerimi se lahko odločijo o načinu, kako bodo načrtovano prenovu plačali. Upravnik mora imeti ekonomska znanja, da jim lahko pripravi in primerno predstavi, kaj zanje pomeni, če se odločijo za kredit ali kakšno drugo obliko financiranja investicije, ki jih ponujajo banke. Poudariti moramo, da je prav, da je etažnim lastnikom pošteno predstavljeno, kolikšen del investicije so stroški financiranja, pa naj gre za obročna plačila, ki jih ponuja izvajalec, najem kredita ali drugačne oblike financiranja.

Podrobnosti ljubljanskega primera prenove fasade, pri katerem je morala posredovati policija in varnostniki, ne poznamo. Skoraj gotovo pa je, da je nekdo v tem postopku slabo opravil svojo nalogo. Morda je komu zmanjkalo tudi znanja ali energije. Posledice v tej zgodbi bodo najbrž nosile vse vpletene strani.

Aktivno sodelovanje vpletenih

Upravniki in akademska sfera, ki se ukvarja s stanovanjsko problematiko, vse bolj prepoznavata pomen aktivnega sodelovanja čim širšega kroga etažnih lastnikov pri odločanju in izvedbi večjih energijskih prenov, zelo pomembna pa je tudi pri upravljanju stavbe. Vse bolj se kaže, da tam, kjer je homogenost in zavedanje o skupnem bivanju etažnih lastnikov v stavbi dovolj velika, so stavbe dobro vzdrževane in izpeljane večje prenove, upravniki pa so posledično dobro ocenjeni. Tam pa, kjer je aktivnih etažnih lastnikov manj ali zgolj eden, ki prevzema(jo) večja pooblastila, kot jih ima(jo), praviloma pride do problemov, kakršne spremljamo v medijih. Upravniki pa so v večini primerov predstavljeni kot slabi. Nemalokrat se zato zgodi, da je v obeh opisanih primerih upravnik isti. Menimo, da bi mediji in javnost morali biti uravnoteženo seznanjeni s problematiko, opisano v tem članku. Dobrih praks je namreč veliko več kot slabih.

Na koncu zapišimo, da so cilj energijskih prenov stavbe energijski prihranki. In udobnejše bivanje. Naše izkušnje po analizah, narejenih po opravljeni energijski prenovi, kažejo skoraj 30-odstotni prihranek pri porabi energije. Udobja seveda ni mogoče izmeriti enako. Poleg merljivih ciljev energijskih prenov pa bi za vse nas moral biti cilj tudi, da si po pošteno opravljenem delu lahko prijazno sežemo v roke in si pogledamo v oči, ne da bi imela ena stran vtis, da je plačala preveč, in druga, da je zaslužila premalo. To je mogoče.

Alma Pašanović in Miha Berlič
ZUN – Združenje upravnikov nepremičnin
Pri GZS-ZPN

Pripombe dodal [ZB1]: ne razumem