

### **Energetske prenove**

V zadnjih letih se etažni lastniki večstanovanjskih stavb v večjem številu odločajo tudi za energetske prenove stavb, saj te zagotavljajo bolj učinkovito rabo in dolgoročne prihranke energije ter zmanjševanje stroškov. V večstanovanjskih stavbah je pri vseh tovrstnih projektih odločilno sodelovanje z upravnikom, ki mora imeti na voljo dovolj strokovnega znanja in usposobljenosti za takšne projekte. Upravnik načrtuje ukrepe in potrebna dela, jih skupaj z ustreznimi rešitvami predstavi lastnikom, ti pa se s potrjevanjem načrta vzdrževanja odločajo o nameravanih posegih.

### **Ukrepi za izboljšanje energetske učinkovitosti**

K izboljšanju učinkovitosti in prihranku pri potrošnji energije pripomorejo že manjši organizacijski ukrepi. Prostore je potrebno pravilno prezračevati, potrebno je pravilno izbrati regulacijo centralnega ogrevanja, kar predstavlja nastavitev ustreznega dnevnega in nočnega režima ogrevanja v stavbi, lastniki morajo skrbeti za redno odzračevanje ogreval. Priporočilo za bivalno ugodje v prostoru pravi, da naj bi bila temperatura v dnevnem prostoru med 20 in 22 stopinj C, v spalnici med 18 in 20 stopinj C, v kopalnici pa 22 stopinj C. Znižanje temperature v prostoru za samo za eno stopinjo pomeni 5 % do 6 % prihranka energije. Učinkovito je že, če izpred ogreval odstranimo ovire (npr. zavese).

Investicijski ukrepi, ki bistveno pripomorejo k varčevanju z energijo, so izboljšanje toplotne izolacije ovoja stavbe (izolacija fasade, kleti, podstrešja), ureditev tesnjenja oken in vrat, ureditev izolacije cevi v neogrevanih prostorih in kotlovnici oziroma toplotni postaji, vgradnja enostavnega sistema za prezračevanje bivalnih prostorov, namestitev dodatne toplotne zaščite za ogrevala-radiatorje, namestitev refleksne folije za ogrevala – radiatorje, ki toploto vračajo nazaj v prostor, vgradnja termostatskih ventilov na radiatorje in po potrebi hidravlično uravnoteženje ogrevalnega sistema, zamenjava starih potratnih ogrevalnih sistemov s sodobnejšimi in kvalitetnimi sistemi ter tudi zamenjava energenta za ogrevanje (iz kurilnega olja na lesne sekance, na zemeljski plin ali na daljinsko ogrevanje, kjer je to mogoče).

### **Upravnikova skrb za zagotavljanje ustreznega vzdrževanja z zagotavljanjem energetske učinkovitosti**

Seveda nekateri od ukrepov, predvsem investicijski, od lastnikov zahtevajo večje finančne vložke. Zagotavljanje nepovratnih sredstev s strani Eko sklada in tudi drugih družb, predvsem podjetij, ki se ukvarjajo z dobavo energentov, so dodatna stimulacija za lastnike, da se odločajo za postopne ali celovite energetske obnove. Pri izvajanju energetskih prenov stavb pa ključno vlogo odigra usposobljen upravnik. Njegova naloga je strokovna priprava načrta vzdrževanja, ki ga mora primerno predstaviti lastnikom ter jih ustrezno spodbuditi, da se odločijo za pristop k posameznim ali celovitim energetskim prenovam stavb. Upravniki, ki svoje delo opravljajo strokovno, imajo zdaj že na voljo primere in podatke, iz katerih so ugotovljeni prihranki pri porabi energije. Tako jih lahko argumentirano in s pomočjo izvedenih primerov dobre prakse predstavijo lastnikom. Naloga upravnika, ki se dnevno srečuje z lastniki, je tudi njihovo ozaveščanje, vsekakor pa od upravnika kot strokovnjaka lastniki lahko upravičeno pričakujejo, da jih bo pri izvedbi projekta energetske prenove podpiral v vseh fazah projekta, tako pri načrtovanju, pripravi finančne konstrukcije in pridobivanju nepovratnih sredstev kot pri sami izvedbi in pripravi analiz po tem, ko se investicija zaključi.

Vložki lastnikov v energetske prenove se povrnejo v nekaj letih. Ob tem pa ne smemo pozabiti, da se z zagotovitvijo oziroma izvedbo prej predstavljenih ukrepov za energetske prenove bistveno poveča tudi udobje bivanja. Ker se začneja tudi izdelava energetskih izkaznic, ki bodo izkaz energetske učinkovitosti stavbe, bo nepremičnina z izkazano večjo varčnostjo za bodočega kupca ali najemnika zagotovo bolj zanimiva.

## **Evropske smernice**

V okviru Evropske unije se na vseh ravneh spodbuja izvedba energetskih prenov. Evropska unija si je za varstvo okolja do leta 2020 postavila cilje, ki so visoki, in upamo, da tudi dosegljivi: zmanjšanje emisij toplogrednih plinov vsaj za 20 odstotkov pod raven iz 1990, pokritje 20 odstotkov potreb po energiji iz obnovljivih virov ter zmanjšanje rabe primarne energije in s tem povečanje energetske učinkovitosti za 20 odstotkov. Eden od projektov, ki je organiziran s strani EU in se že nekaj let aktivno ukvarja z ukrepi varčevanja z energijo, je projekt After.

## **Evropski projekt After**

Projekt je pričel z delovanjem v maju 2011, zaključil pa se bo v maju 2014. V tem mednarodnem projektu sodelujejo predstavniki 6 evropskih držav: Češke, Danske, Francije, Italije, Nemčije in Slovenije. Slovenski partnerji, ki sodelujejo v projektu, so Inštitut ZRMK, Spekter Trbovlje in SPL d.d. Projekt After je bil zasnovan z namenom, da se preveri učinkovitost ukrepov varčevanja z energijo v zadnjih petih letih, in s ciljem, da se izboljša upravljanje večstanovanjskih stavb tako, da se s primernim pristopom zagotovi energetska učinkovitost posamezne stavbe. V okviru projekta so bili zbrani in analizirani številni primeri, ki so razdeljeni v različne, delovne vsebinske sklope: upravljanje in obratovanje stavb, tekoče vzdrževanje, zamenjava sistemov ogrevanja, prezračevanja in priprave tople vode, toplotna izolacija fasade in celovito obnovljena stavba. Več o projektu lahko izveste na njegovi uradni spletni strani [www.afterproject.eu](http://www.afterproject.eu).

## **Seznanjanje javnosti**

Izsledki delovnih skupin v okviru projekta, naj bi bili posredovali tudi širši javnosti, saj bodo le tako dosegli svoj namen. V Sloveniji bodo rezultati in ugotovitve projekta After javno predstavljeni na sejmu Dom, ki bo potekal v Ljubljani, na Gospodarskem razstavišču, med 11. in 16. marcem 2014, ob predstavitvi pa bodo obiskovalci lahko dobili tudi ustrezne in relevantne informacije, povezane z energetskimi prenovami.

Dejan Papež  
Direktor  
GZS- Zbornica za poslovanje z nepremičninami  
Združenje upravnikov nepremičnin