

Izkušnje upravnikov pri energijskih prenovah večstanovanjskih stavb

Vremenske razmere nas opozarjajo, da je začetek ogrevalne sezone tik pred vrati. Tako upravniki kot etažni lastniki se bomo spet spraševali, ali je delitev toplote »pravična« in kje bi še lahko prihranili. Med lastniki v večstanovanjskih stavbah se je že utrdila zavest, da vgradnja delilnikov in merilnikov toplote ne prinese prihrankov, temveč so za to, da bo stavba postala varčnejša in prijetnejša za bivanje, potrebni drugi ukrepi. Tudi zaradi spodbud, ki jih v obliki nepovratnih sredstev ponuja Eko sklad, lastniki vse pogosteje razmišljajo o energijski prenovi stavb.

Celostni načrt prenove

To pa jih lahko med drugim precej finančno obremeni. Zato mora upravnik zanje pripraviti dovolj kakovostne in zanesljive informacije, ki bodo olajšale njihovo odločitev, predvsem pa bodo zagotovilo, da bo ta ustrezna. Pred investicijo je treba pripraviti analizo stanja stavbe in porabe energije ter idejno zasnovo energijske prenove. Lastnikom pa bo v pomoč zlasti analiza ocene prihrankov po energijski prenovi. Zanesljiv upravnik bo pripravil tudi konkretne rešitve za izvedbo ukrepov energijske prenove, izdelal oceno stroškov in finančno ovrednotil projekt. Po odločitvi o prenovi bodo sledili razpis za izvajalca projekta, izbira izvajalca, nadzor nad deli, prevzem in zaključek investicije ter na koncu izdelava energetske izkaznice.

Izkušnje upravnikov kažejo, da se lastniki pri energijski prenovi najpogosteje odločajo le za en ukrep, največkrat je to toplotna izolacija fasade ali prenova kotlovnice oz. prehod na drug energent. Zelo redko ali izjemoma se odločajo za celostno energijsko prenovu, kar gre pripisati pomanjkanju finančnih virov. Zaznati je namreč, da so spodbude Eko sklada v obliki nepovratnih finančnih sredstev močan motiv, da se sploh odločijo za kakršno koli prenovu; brez teh sredstev bi jih bilo verjetno veliko manj. Poleg tega lastniki prenove največkrat financirajo z zbranimi sredstvi rezervnega sklada, katerega namen je prav kritje bodočih stroškov vzdrževanja. Obvezen prispevek v rezervni sklad stavbe največkrat ne zadostuje, zato lastniki skupaj s sprejetim načrtom vzdrževanja stavbe do pokritja investicije povečajo prispevek. Najem kredita v breme sredstev rezervnega sklada je možnost, ki jo zakon dopušča, vendar je v praksi težko uresničljiva, saj je za to potrebno soglasje vseh lastnikov, ki pa ga je izjemno težko doseči. Zato so se v poslovni praksi izoblikovale različne rešitve tako, da se načrtovane prenove začnejo čim prej izvajati. Pri tem se upravniki dogovarjajo z izvajalci del, da najamejo kredite ali ponujajo obročna odplačevanja, ali pa sami najamejo kredit; oboje pa ima slabosti, predvsem omejeno kreditno sposobnosti izvajalcev in upravnikov. V praksi se tako investicije vedno pogosteje financirajo z obročnim odplačevanjem z bančnim odkupom terjatev, kar ne omejuje kreditne sposobnosti izvajalca ali upravnika, prav tako pa za takšno odplačilo ni potrebno soglasje vseh solastnikov.

Etažni lastniki, ki se odločajo o energijski prenovi, morajo zato premisliti tudi, kolikšni bodo prihranki. Nekaj primerov iz skrbno načrtovane prakse upravnikov pri prenovi stavb pokaže, da so lahko že po enem ukrepu izjemni. Kot primer navajamo stavbo, zgrajeno leta 1969, na kateri so leta 2013 prenovili fasado z 1841 m² ogrevalne površine (strošek investicije 166.843,43 evra). Učinek energijske prenove se že kaže v prihranku pri porabi toplote,

merjene od januarja do marca 2014 v primerjavi z istim obdobjem leta 2013, in znaša 53,92 odstotka. Podoben učinek, in sicer prihranek v višini 43,36 odstotka, je bil dosežen v istem obdobju meritev (januar–marec 2013 in 2014) v enako stari stavbi z ogrevalno površino 3856,97 m² in stroškom investicije 284.588 evrov. Obe stavbi so obnovili tudi s pomočjo nepovratnih sredstev Eko sklada, lastniki pa so imeli na začetku del zagotovljenih v prvem primeru 59,2 odstotka, v drugem pa 41,3 odstotka potrebnih sredstev za izvedbo investicije. Preostanek, torej razliko med že zbranimi sredstvi lastnikov in nepovratnimi sredstvi Eko sklada, je v enem primeru omogočil upravnik z odkupom terjatev, v drugem pa izvajalec, ki je najel kredit.

Ti primeri kažejo, da lahko dobro načrtovanje in sodelovanje med lastniki in dobrim upravnikom ter seveda spodbude države že danes uresničijo tudi bolj odmaknjene cilje.

Alma Pašanovič, Združenje upravnikov nepremičnin