



Kažipot za energetska prenova domovanj na podeželju

(večstanovanjske stavbe)



Sofinancira Evropska unija v okviru projekta ID 101077272. Izraženi pogledi in mnenja odražajo stališča avtorjev in ne odražajo nujno stališč Evropske unije ali CINEA. Zanje ne moreta biti odgovorna niti Evropska unija niti organ, ki dodeli pomoč.

Pravno obvestilo

Za vsebino te publikacije so odgovorni izključno avtorji. Vsebina ne odraža nujno mnenje Evropske unije. Niti agencija CINEA niti Evropska komisija nista odgovorni za kakršno koli uporabo informacij, ki jih publikacija vsebuje.

Objavljeno leta 2025 v okviru projekta RENOVERTY.

©RENOVERTY, 2025. Razmnoževanje je dovoljeno pod pogojem, da je naveden vir.

O projektu RENOVERTY

Projekt RENOVERTY spodbuja energetske učinkovite prenove stavb v državah srednje in vzhodne Evrope (SVE), jugovzhodne Evrope (JVE) ter južne Evrope (JVE), tako da bo vzpostavil metodološki in praktični okvir za izdelavo načrtov prenove ranljivih podeželskih območij na finančno vzdržan in socialno pravičen način.

Konkretniji cilj projekta je zagotoviti orodja in vire za podporo lokalnim in regionalnim akterjem pri pripravi in izvajanju operativnih načrtov za eno ali več gospodinjstev na podeželskih območjih. V okviru projekta bo oblikovan razširljiv model, ki bo omogočal široko geografsko ponovljivost in izvajanje načrtov s strani različnih akterji na ravni EU. Strateško gledano bo projekt prispeval k zmanjšanju logističnih, finančnih, upravnih in pravnih ovir, povezanih z zapletenim procesom energetske prenove domovanj, ki vključuje številne deležnike. Poleg tega bo projekt RENOVERTY zagotovil, da bo pri prenovi stavb upoštevana socialna komponenta, saj bodo v načrte vključeni vidiki varnosti, udobja in izboljšane dostopnosti, s čimer se bo dodatno izboljšala kakovost življenja ranljivih skupin prebivalstva.

V triletnem projektne obdobju bodo načrte izvajali v okviru sedmih pilotnih projektih v krajih Sveta Nedelja (Hrvaška), Tartu (Estonija), Bükk-Mak & Somló-Marcalmente-Bakonyalja Leader (Madžarska), Zasavje (Slovenija), Parma (Italija), Coimbra (Portugalska) ter Osona (Španija), dolgoročno pa je predvideno širše vključevanje razvoja podeželja in primestnih območij.

KAZALO

1. NAMEN KAŽIPOTA	4
2. ENERGETSKA PRENOVA	4
3. KORAKI ENERGETSKE PRENOVE – Ukrepi v posameznem stanovanju	9
3.1. Korak 1: Preverite merila upravičenosti za Eko sklad subvencijo	9
3.1.1. Javni poziv ZER 2024: Subvencija za ranljiva gospodinjstva	10
3.1.2. Druge možnosti financiranja.....	10
3.2. Korak 2: Zagotovite si administrativno podporo in strokovni nasvet	11
3.3. Korak 3: Oddajte vlogo za subvencijo (ZER 2024)	12
3.4. Korak 4: Energetski pregled in identifikacija ukrepov za izboljšavo energetske učinkovitosti doma	13
3.4.1 Predlagani ukrepi za večstanovanjske stavbe na podlagi energetskih pregledov in modela DREEM (podrobneje)	14
3.5. Korak: Iskanje izvajalcev in zbiranje predračunov.....	17
3.6. Korak 6: Začetek del in vmesni pregled energetskega svetovalca	18
3.7. Korak 7: Zaključek del in nakazilo izvajalcu.....	19
3.8. Korak 8: Spreminjanje navad	19
3.9. Ovire in izzivi	19
4. (PRVI) KORAKI ENERGETSKE PRENOVE – Ukrepi na skupnih delih stavbe.....	23
4.1. Korak 1: Sodelujte pri odločanju o prenovi.....	23
4. 2. Korak 2: Ostanite informirani: Izbira izvajalcev in začetek del	24
4.3. Korak 3: Preverite upravičenost do 100% subvencije Eko sklada in se obrnite na upravnika stavbe	24
4.4. Korak 4: Spreminjanje navad	26
4.5. Ovire in izzivi	26
5. POVZETEK	28
6. UPORABNI KONTAKTI	29

1. NAMEN KAŽIPOTA

Ta Kažipot je namenjen gospodinjstvom v Zasavju, ki živijo v večstanovanjskih stavbah in bi želela izboljšati energetske učinkovitost svojih domov, zmanjšati stroške energije ali izboljšati svoje udobje s prenovo svojih domov. Ta priročnik je bil ustvarjen v okviru projekta RENOVERTY, katerega cilj je spodbujati prenovo ranljivih podeželskih območij in postaviti temelje za povečanje energetske učinkovitosti na dostopen in družbeno pravičen način. Načrt odgovarja na vprašanja, kot so:

Kakšne so prednosti energetskih prenov?

Kakšne subvencije so na voljo za financiranje prenove?

Kateri so glavni koraki v procesu energetske prenove v primeru ukrepov, ki se izvajajo v posameznem stanovanju ali na skupnih delih stavbe?

Kažipot ponuja tudi druge koristne vire, ki vas bodo vodili v procesu energetske prenove.

2. ENERGETSKA PRENOVA

Koristi energetske prenove

Preden začnete, je najbolje razumeti, kaj energetska prenova sploh je. Z energetske prenovo naredimo izboljšave v vašem domu, da postane energetsko učinkovitejši, udobnejši in okolju prijaznejši. To lahko vključuje boljšo izolacijo, menjavo oken, prehod na energetsko učinkovite ogrevalne sisteme ali celo uporabo obnovljivih virov energije, kot so sončne elektrarne. S temi spremembami lahko znižate račune za energijo, zmanjšate ogljični odtis in uživate v udobnejšem domu vse leto.

Glavni cilj ukrepov energetske prenove je tako povečanje energetske učinkovitosti z nadgradnjo izolacije, oken, ogrevalnih sistemov in naprav. To zmanjša porabo energije, kar za družine, ki se spopadajo z visokimi stroški energije, pomeni nižje račune za energijo, komunalne storitve in manjšo občutljivost na nihanja cen. Slabo izolirani in neučinkoviti domovi pogosto trpijo zaradi vlage in plesni ter so premalo ogrevani, kar lahko povzroči ali poslabša bolezni dihal in druge zdravstvene težave. Ukrepi prenove se zato osredotočajo na ustvarjanje bolj zdravega notranjega okolja, tako da gospodinjstvom omogočajo vzdrževanje ustreznih notranjih temperatur pozimi in poleti ter s tem ustrezne ravni vlažnosti, pa tudi na odpravo težav s plesnijo. Poleg tega takšne prenove prispevajo k širšim okoljskim ciljem z zmanjšanjem emisij toplogrednih plinov. Z zmanjšanjem porabe energije gospodinjstva zmanjšujejo svoj ogljični odtis, kar je v skladu s svetovnimi prizadevanji za boj proti podnebnim spremembam.

Glavne cilje energetske prenove in z njimi povezane kazalnike lahko tako razdelimo v štiri kategorije:

Cilj	Kazalnik
Izboljšana energetska učinkovitost stavbe	- Izboljšanje energetske ocene stavbe - Zmanjšanje porabe energije za ogrevanje
Zmanjšani stroški energije za gospodinjstvo	Zmanjšani mesečni računi za ogrevanje in električno energijo
Višja kakovost bivanja (toplotno udobje, kakovost zraka v zaprtih prostorih)	- Ohranjanje primerne temperature v prostorih (Zvišanje temperature v zaprtih prostorih pozimi / znižanje temperature v zaprtih prostorih poleti) - Nižja raven vlažnosti zraka - Odprava plesni
Manjši podnebni odtis, povezan z rabo energije	Znižanje emisij CO₂

V ponazoritev: Pri izboljšani energetske učinkovitosti stavbe lahko tako pri energetske prenovi zelo potratnih stavb ciljamo na izboljšavo energijskega razreda v razred A-D (oz. do meje 105kWh/m²), pri izboljšavi kakovosti bivanja pa na zmožnost ohranjanja temperature 19-21°C v zimskih mesecih, največ 28 °C v poletnih mesecih ter na vzdrževanje 40–60% vlažnost zraka v notranjih prostorih¹.

Tipi energetskih prenov

Gospodinjstvo se lahko odloči za temeljito ali postopno prenovu. **Temeljita prenova** vključuje celovito prenovu stavbe, s katero je znatno izboljšana njena energetska učinkovitost, pogosto s ciljem doseči skoraj ničelno neto porabo energije. Ta vrsta prenove običajno vključuje različne elemente stavbe, vključno z izolacijo, okni ter sistemi ogrevanja, hlajenja in prezračevanja. Namen je znatno zmanjšanje porabe energije in emisij toplogrednih plinov. Pri temeljiti prenovi so pogosto potrebna obsežnejša dela kot pri postopni prenovi. **Postopna prenova** je postopen, večfazen način prenove stavbe. Namesto izvedbe celotne prenove v enem koraku je pri tej metodi postopek prenove

¹ Focus (2024 ponatis), Nasveti za izboljšanje počutja v vašem domu. Dostopno na: https://focus.si/wp-content/uploads/2025/10/EmpowerMed-nasveti_renoverty-ver2.pdf

razdeljen na posamezne, lažje obvladljive in postopoma uresničljive ukrepe. Pri tem pristopu so izboljšave določene in izvedene v več korakih, zaradi česar se lahko različnim elementom stavbe posvetimo posamično. S tem je mogoče lažje upravljati razpoložljive vire, tako finančne kot časovne, ter pred nadaljevanjem prenove oceniti učinkovitosti že izvedenih sprememb. Predvsem zaradi finančnega bremena in težav pri financiranju temeljite prenove je za gospodinjstva, ki se soočajo z energetske revščino, najprimernejši postopen pristop k prenovi, pri katerem (na podlagi energetskega pregleda) opredelimo in prednostno razvrstimo ključne ukrepe za energetsko učinkovitost, ki se jim je treba takoj posvetiti.

V večstanovanjskih stavbah se lahko prenova izvede v **posameznem stanovanju** (npr. vgradnja oken, prezračevanje z rekuperacijo toplote) ali na **skupnih delih stavbe** (npr. izolacija zunanjih sten, nadgradnja ogrevalnega sistema itd.).

Izzivi povezani z energetsko prenov

Čeprav ima energetska prenova veliko koristi, lahko prinese tudi nekaj izzivov. Začetni stroški so lahko visoki, prihranki pri računih za energijo pa lahko trajajo nekaj časa, kar zahteva dolgoročno zavezo, preden se naložba izplača. Iskanje zanesljivih strokovnjakov in iskanje finančne pomoči se lahko zdi zapleteno. Vendar ne skrbite – obstajajo programi finančne pomoči in administrativna podpora, ki vam bodo pomagali pri tem procesu!

V tem Kažipotu se osredotočamo na proces prenove, ki je vezan na subvencijo Eko sklada, namenjeno zmanjševanju energetske revščine. Ta subvencija namreč krije 100 % naložbe do 18.000 EUR za ranljiva gospodinjstva. Za splošen proces energetske prenove si lahko ogledate vodič iz projekta Renovaid [tukaj](#).

Načrtovanje korakov energetske prenove (subvencija Eko sklada za ukrepe v posameznem stanovanju)

Eko sklad izvaja učinkovit program financiranja ukrepov energetske prenove gospodinjstev, ki se soočajo z energetske revščino, vključno z ukrepi v enodružinskih hišah ter v posameznih stanovanjih v večstanovanjskih stavbah. V primeru gospodinjstev, ki se odločajo za energetsko prenov v okviru te subvencije (trenutno **javni poziv ZER 2024**), namenjenega energetsko revnim gospodinjstvom, je treba izvesti naslednje korake:

1. Gospodinjstvo odda vlogo na Eko sklad (po potrebi s pomočjo koordinatorja);
2. Eko sklad preveri, ali vlagatelj izpolnjuje pogoje iz poziva, ter gospodinjstvu pošlje uradno potrditev;
3. če vlagatelj izpolnjuje predpisane pogoje, Eko sklad na naslov vlagatelja pošlje energetskega svetovalca, ki obišče stavbo z namenom:
 - izvedbe energetskega pregleda stavbe,
 - ocene, ali gospodinjstvo vlagatelja živi v energetske neučinkovitih prostorih oziroma v neustreznih bivanjskih razmerah,
 - ocene, ali je stavba primerna za izvedbo ukrepov in ali bi bila izvedba ukrepov skladna z namenom in cilji poziva,
 - določitve prednostnega vrstnega reda upravičenih ukrepov glede na stanje stavbe oziroma ustreznega dela stavbe;
4. Eko sklad pripravi Poročilo o predhodnem pregledu stavbe, v katerem so po vrstnem redu navedeni najprimernejši ukrepi za energetske prenove stavbe;
 - *Čas, potreben za korake 1–4, je v veliki meri odvisen od števila vlog, ki jih Ekološki sklad obravnava v določenem času. Ta faza lahko traja od 3 mesecev do tudi enega leta (informativna ocena).*
5. Eko sklad izda Odločbo o dodelitvi pravice do nepovratne finančne spodbude v višini do 18.000 evrov z DDV za izvedbo ukrepa ali kombinacije ukrepov ter pozove vlagatelja, da v roku 120 dni od prejema Odločbe predloži en predračun izbranega izvajalca za 1. ukrep po prednostnem vrstnem redu, določenem v Odločbi;
6. gospodinjstvo pridobi in predloži predračun(e) od izvajalcev Eko skladu;
 - *Po dodelitvi subvencije ima gospodinjstvo 4 mesece (120 dni) časa, da predloži prvi predračun.*
7. vlagatelj z Eko skladom in izvajalcem podpiše pogodbo za izvedbo posameznega ukrepa. Rok za izvedbo ukrepa je 12 mesecev od podpisa pogodbe;
8. potek del s strani izvajalca;
 - *Izvajalec ima po podpisu pogodbe 12 mesecev časa za dokončanje del.*

9. energetski svetovalec opravi vmesno in končno preverjanje izvajanja posameznega ukrepa;

10. Eko sklad plača račun izvajalcu;

➤ *Eko sklad ponavadi potrebuje do 60 dni, da izplača stroške izvajalcu.*

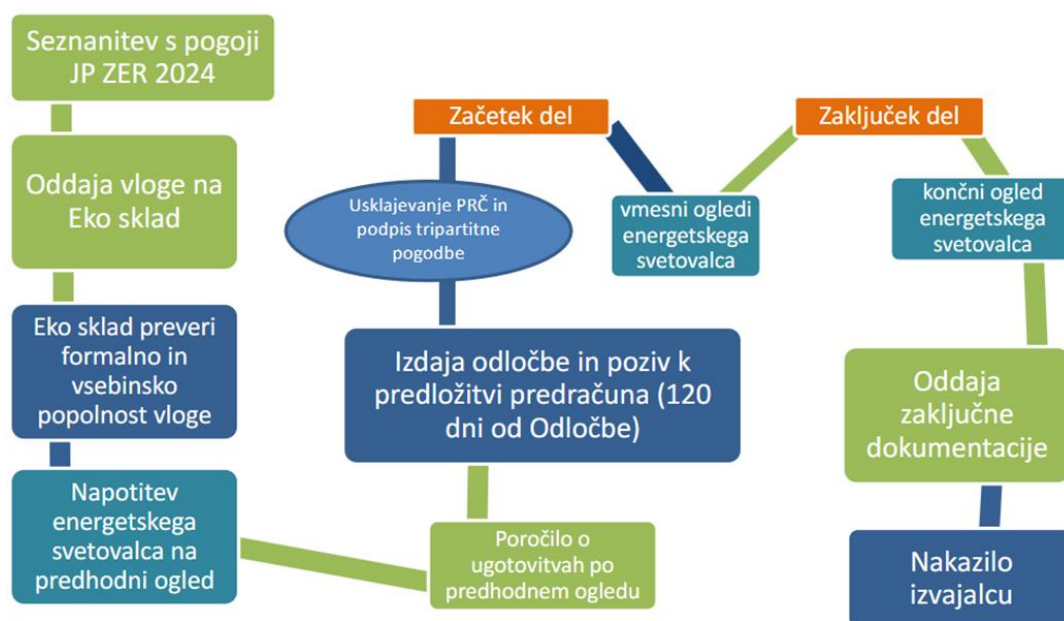
11. v primeru, da so po dokončani pogodbi za prvi ukrep še na voljo sredstva, vlagatelj predloži predračune za vsak naslednji ukrep v 120 dneh od predložitve popolne zaključne dokumentacije predhodno izvedenega ukrepa. Postopek se ponovi.

➤ *Trajanje postopka prenove je različno in je odvisno predvsem od števila vlog, ki jih Eko sklad obdeluje, in razpoložljivosti izvajalcev. Postopek za prvi ukrep (prva pogodba, podpisana med gospodinjstvom, Eko skladom in izvajalcem) lahko traja od 6 mesecev do 2 let (informativna ocena).*



EKO SKLAD
SLOVENSKI OKOLJSKI
JAVNI SKLAD

POSTOPEK OD ODDAJE VLOGE DO IZVEDBE PROJEKTA



Slika 1: Proces prenove v okviru javnega poziva Eko sklada ZER 2024 (vir: Eko sklad)

Začetni koraki pri energetske prenovi v primeru del na skupnih delih stavbe

Kadar prenova v večstanovanjskih stavbah poteka na skupnih delih stavb (npr. izolacija zunanjih sten), v postopku odločanja sodeluje več gospodinjstev, kar vpliva na časovni potek prenove, zlasti v začetnih fazah. Za izvedbo vzdrževalnih del je potrebno 50 % soglasje lastnikov, za gradbena dela, za katera je treba pridobiti gradbeno dovoljenje, pa je potrebno 75 % soglasje lastnikov stanovanj, v nekaterih primerih (kredit) pa tudi 100 % soglasje lastnikov. Lastniki posameznih stanovanj v stavbi odločajo o skupnih zadevah na zboru lastnikov, ki ga lahko skličejo bodisi lastniki, ki imajo skupaj v lasti najmanj 20 % stavbe, ali upravnik večstanovanjske stavbe². Ko se dogovorijo o prenovi skupnih delov stavbe, lahko lastniki skupaj zaprosijo tudi za subvencijo Eko sklada. Skupno vlogo za Eko sklad običajno pripravijo upravniki stavbe. Ker lahko gospodinjstva, ki se soočajo z energetske revščino, od Eko sklada dobijo 100 % subvencijo svojega deleža naložbe, je nujno, da upravnika obvestijo o svoji upravičenosti. Upravnik nato tudi vodi postopek prenove v smislu zbiranja ponudb izvajalcev.

V tem priročniku so podrobno opisani koraki, ki jih morate izvesti, in morebitne ovire, s katerimi se lahko srečate, da bi vam pomagali rešiti težave, še preden se sploh začnejo. Oglejmo si prvi korak pri ukrepih, ki se izvajajo v posameznem stanovanju v večstanovanjski stavbi: preverjanje meril za upravičenost do subvencij Eko sklada.

3. KORAKI ENERGETSKE PRENOVE – Ukrepi v posameznem stanovanju

3.1. Korak 1: Preverite merila upravičenosti za Eko sklad subvencijo

Glavni finančni mehanizem, ki zagotavlja subvencije in ugodna posojila za energetske učinkovitost in uporabo obnovljivih virov energije v stanovanjskih stavbah, je nacionalni Eko sklad, ki na podlagi javnih pozivov podeljuje ugodna posojila in nepovratne finančne spodbude (subvencije). Za pridobitev subvencije ali posojila morajo gospodinjstva zaprositi v času javnega poziva z oddajo vloge, iz katere je razvidno, da gospodinjstvo izpolnjuje merila za upravičenost, določena v pozivu. Do konca poziva so do spodbude Eko sklada upravičeni vsi vlagatelji, ki dokažejo svojo upravičenost. Eko sklad si prizadeva, da so javni pozivi odprti vse leto, saj je to najmanj moteče za trg.

² Ministrstvo za solidarno prihodnost (2025) Upravljanje v večstanovanjskih stavbah: <https://www.gov.si teme/upravljanje-v-vecstanovanjskih-stavbah/>.

3.1.1. Javni poziv ZER 2024: Subvencija za ranljiva gospodinjstva

Eko sklad dodeljuje sredstva, posebej namenjena ukrepom za energetske učinkovitost za energetske revna gospodinjstva. Trenutni poziv, s katerim Eko sklad subvencionira ukrepe tudi v posameznih stanovanjih v večstanovanjski stavbi, je **Javni poziv ZER 2024 (zmanjševanje energetske revščine)**. Ta subvencija krije 100 % stroškov investicije do 18.000 EUR (v primeru nepredvidenih dodatnih del se lahko poveča na 19.800 EUR).

Kdo je upravičen do subvencije?

Do subvencije je upravičen vlagatelj, ki je vsaj 50-odstotni (so)lastnik hiše/stanovanja, je materialno prikrajšan in živi v energetske neučinkoviti stavbi ali v neustreznih bivalnih razmerah. Materialna ranljivost se dokazuje z: upravičenostjo do 1) denarne socialne pomoči, 2) varstvenega dodatka, 3) izredne denarne socialne pomoči, 4) otroškega dodatka (družina prosilca mora spadati tudi v 3. dohodkovni razred ali 5) državne štipendije (družina prosilca mora spadati v 2. dohodkovni razred). Če je prosilec upravičen po merilih 4) ali 5), mora predložiti tudi izjavo o svojem finančnem stanju, ki v času trenutno odprtega poziva ne sme presegati 23.274,24 EUR. Za upravičenost do subvencije mora biti stavba tudi legalna, stanovanjske namembnosti in primerna za prenočitev. Ta shema subvencij ne zahteva predhodnega financiranja ukrepov s strani gospodinjstva. Stroške sprva krije izvajalec, te pa mu po končanih delih povrne Eko sklad.

Kateri ukrepi so financirani?

Subvencija krije enega ali več naslednjih ukrepov:

- vgradnja energetske učinkovitih oken in/ali zunanjih vhodnih vrat v eno- ali dvostanovanjski stavbi ali v posameznem stanovanju v večstanovanjski stavbi,
- vgradnja sistema za pripravo tople - sanitarne vode v eno- ali dvostanovanjski stavbi ali v posameznem stanovanju v večstanovanjski stavbi,
- vgradnja lokalnega prezračevanja z rekuperacijo toplote odpadnega zraka v eno- ali dvostanovanjski stavbi ali v posameznem stanovanju v večstanovanjski stavbi,
- zamenjava stare kurilne naprave z novo na lesno biomaso v eno- ali dvostanovanjski stavbi ali v posameznem stanovanju v večstanovanjski stavbi.

3.1.2. Druge možnosti financiranja

Gospodinjstva, ki niso upravičena do subvencij za zmanjšanje energetske revščine, lahko zaprosijo za sredstva, ki pa **krijejo le del stroškov naložbe**. V teh primerih pa morajo gospodinjstva stroške kriti vnaprej. Eko sklad nakaže sredstva po končanih delih in predložitvi ustrezne dokumentacije.

Trenutna shema subvencij ([114SUB-OB24](#)) običajno krije 30–50% investicijskih stroškov, odvisno od ukrepa (s postavljeno zgornjo mejo za vsak ukrep). Ukrepi v individualnih stanovanjih v večstanovanjskih stavbah, ki so upravičeni do financiranja, so:

- vgradnja energetsko učinkovitih lesenih oken v starejši stavbi,
- vgradnja lokalnega prezračevanja z rekuperacijo toplote odpadnega zraka.

Gospodinjstvom so na voljo tudi ugodna **posojila** Eko sklada. Recimo: trenutno je aktualen javni poziv [86OB25](#) s fiksno obrestno mero 0,8 %. Doba odplačevanja je 10 let za vse ukrepe, razen za ukrep gradnje skoraj nič-energijskih stanovanjskih stavb in za obsežnejšo prenovo stavb, ki vključuje izvedbo vsaj treh ukrepov, ki so predmet tega poziva, za katere je lahko doba odplačevanja največ 20 let. Najvišji znesek posojila je 100.000 EUR, minimalni znesek posojila pa 1.500 EUR.

Posojilo se lahko vzame za financiranje naslednjih ukrepov:

- vgradnja naprav in sistemov za učinkovito ogrevanje in prezračevanje prostorov ter pripravo tople vode,
- nakup energetsko učinkovitih gospodinjskih aparatov,
- nakup električnih koles ali elektromotorjev.

3.2. Korak 2: Zagotovite si administrativno podporo in strokovni nasvet

Birokracija in administrativne zahteve, povezane s prijavo na subvencije, lahko predstavljajo izziv za začetek energetske prenove. V okviru subvencijske sheme ZER 2024 Eko sklad zagotavlja **koordinatorja** za gospodinjstva, ki ljudi vodi skozi postopek prenove, začeni z oddajo vloge. Seznam koordinatorjev (po regijah), ki lahko pomagajo tudi pri izpolnjevanju prijavnice, najdete na [spletni strani Eko sklada](#). Spodaj je seznam koordinatorjev za regijo Zasavje (seznam se lahko v prihodnosti spremeni).

10. ZASAVSKA REGIJA

Ana Kolar	Podjetniški projektni center ANAplus d.o.o.	040 642 239	pisarna@anaplug.eu
Diana Ščurek	Podjetniški projektni center ANAplus d.o.o.	040 200 358	diana.anaplug@gmail.com
Nino Grah Won	Podjetniški projektni center ANAplus d.o.o.	040 834 200	nino.grah@anaplug.eu
Ali Ulaga	Podjetniški projektni center ANAplus d.o.o.	041 633 614	digitalno@anaplug.eu
Carolina Turecki	Carolina Turecki s.p.	069 64 81 81 070 788 444	podpora.turecki@gmail.com
Darja Godler	KIP Vizija d.o.o.	041 696 782	darja.godler@kipvizija.si

Simon Bon	Združenje za osebno asistenco Slovenije	070 132 771	pisarna@osebna-asistenca.si
Domen Keršič	Letral d.o.o.	041 587 063	domen.letral@gmail.com
Žan Keršič	Letral d.o.o.	041 376 298	zan.letral@gmail.com
Bojan Keršič	Letral d.o.o.	041 633 849	bojan.letral@gmail.com
Dominik Pongračič	Cenitve in svetovanja, Dominik Pongračič s.p.	031 250 150	dominik.pongracic@gmail.com

Slika 2: Seznam koordinatorjev jacnega poziva ZER 2024 za Zasavje (september 2025)

Za tiste, ki niso upravičeni do subvencij, namenjenim ranljivim gospodinjstvom (ZER 2024), lahko poiščete nasvet glede administrativnih in tehničnih vprašanj v zvezi z vašo energetske preno v eni od 60 svetovalnih pisarn v [mreži ENSVET Eko sklada](#). Te pisarne nudijo brezplačno, individualno in neodvisno energetske svetovanje neposredno državljanom, podjetjem in javnemu sektorju. V mreži svetovalnih pisarn delajo strokovno usposobljeni energetske svetovalci z licenco neodvisnega strokovnjaka za izdelavo energetskih izkaznic. Za kontaktne podatke pisarn ENSVET v Zasavju glejte poglavje 6) Uporabni kontakti.

3.3. Korak 3: Oddajte vlogo za subvencijo (ZER 2024)

S pomočjo koordinatorja lahko sedaj oddate vlogo na Eko sklad za subvencijo, namenjeno zmanjševanju energetske revščine (trenutno javni poziv ZER 2024). Eko sklad preveri, ali prosilec izpolnjuje pogoje poziva, in gospodinjstvu pošlje uradno potrdilo. Če prosilec izpolnjuje pogoje za upravičenost, Eko sklad na naslov prosilca pošlje energetskega svetovalca, ki bo obiskal stavbo in opravil poenostavljen energetske pregled.

3.4. Korak 4: Energetski pregled in identifikacija ukrepov za izboljšavo energetske učinkovitosti doma

Energetski pregled je običajno prvi korak v procesu prenove. Gre za sistematičen pregled in analizo rabe energije in porabe energije v stavbi³. Poenostavljeno povedano, energetski pregled ponuja podrobne informacije o energetskih značilnostih stanovanja, njegovih energetskih sistemih in virih energije ter zagotavlja seznam ukrepov, ki opredeljujejo metode za izboljšanje celotne energetske učinkovitosti pregledanega stanovanja. Ta vrsta informacij je ključnega pomena za načrtovanje energetske prenove.

Poenostavljen energetski pregled je vključen v shemo subvencij Eko sklada, namenjeno zmanjševanju energetske revščine (ZER 2024). Ko prosilec izpolni pogoje javnega poziva, energetski svetovalec Eko sklada opravi predhodni pregled stavbe, ki vključuje tudi preprost energetski pregled. Ta pregled opredeli energetsko neučinkovita področja, kot so slaba izolacija, neučinkoviti ogrevalni sistemi ali zastareli aparati. Na podlagi pregleda je naslednji korak določitev ukrepov, ki bodo prinesle največje prihranke energije.

Tisti, ki niso upravičeni do te subvencije, se lahko za nasvet o prednostnih ukrepih obrnejo na [najbližjo pisarno ENSVET](#), ki ponuja brezplačno in neodvisno energetsko svetovanje. Druga možnost za boljši vpogled v energetsko učinkovitost doma je pridobitev energetske izkaznice (EI), ki se izda na podlagi energetskega pregleda. V Sloveniji morajo lastniki stavbe pridobiti EI, če se stavba (ali stanovanje) prodaja ali oddaja v nov najem (daljši od enega leta). Lastniki stavb, ki svojih nepremičnin ne prodajajo ali oddajajo, energetske izkaznice ne potrebujejo. Energetsko izkaznico je treba pridobiti tudi za vse nove stavbe. Energetske izkaznice izdelujejo neodvisni strokovnjaki z licenco. Trenutni seznam strokovnjakov je na voljo na spletni strani Ministrstva za okolje, podnebje in energijo². Stroški pridobitve EI so odvisni od vrste in velikosti stavbe/stanovanja, kompleksnosti ogrevalnega, hladilnega in prezračevalnega sistema, predložene dokumentacije in posameznega izvajalca, njegove bližine gospodinjstvu itd. Za tipično enodružinsko hišo se cene gibljejo med 300 in 400 EUR⁴. Stroški energetske izkaznice bi lahko bili začetna ovira pri procesu energetske prenove gospodinjstev, ki se soočajo z energetsko revščino, če bi bil to pogoj za subvencijo (kar pa ne drži).

V okviru programa subvencij za zmanjšanje energetske revščine se po izvedbi poenostavljenega energetskega pregleda oblikuje seznam prednostnih ukrepov, ki se financirajo. Za prenove v okviru drugih programov subvencij so pa lahko koristne

³ Portal energetika, Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo: <https://www.energetika-portal.si/podrocja/energetika/energetske-izkaznice-stavb/za-drzavljanec/> (dostop 24.7.2024).

⁴ Moj mojster, Energetska izkaznica: cena in izdelava energetske izkaznice Dostopno na: https://www.mojmojster.net/clanek/74/Energetska_izkaznica_ali_jo_potrebujem (31.7.2024).

ugotovitve projekta RENOVERTY: na podlagi energetskih pregledov, ki so bili izvedeni v Zasavju v okviru projekta, izstopata dva ukrepa energetske prenove kot najpogostejše predlagana ukrepa v večstanovanjskih stavbah: **izolacija stropa** in **mehansko prezračevanje z rekuperacijo toplote**.

Uporabili smo tudi [model DREEM](#) (angl. Dynamic high-Resolution dE-mand-side Management; »dinamični visokoresolucijski model za upravljanje povpraševanja«) kot okvir za vrednotenje, s katerim smo določili najprimernejše ukrepe za energetsko učinkovitost v vsaki pilotni študiji primera v okviru projekta. Modeliranje je bilo izvedeno za tipologijo enodružinskih in večstanovanjskih stavb. Na podlagi modela DREEM je bilo ugotovljeno, da je za večstanovanjske stavbe v Zasavju zamenjava obstoječega ogrevalnega sistema z energetsko učinkovito **toplotno črpalko** stroškovno najučinkovitejši ukrep, če upoštevamo letne prihranke energije in uzravnane stroške prihranjene energije, sledita pa mu **nadgradnja kotla – plinski** - in **izolacija zunanjih sten**.

3.4.1 Predlagani ukrepi za večstanovanjske stavbe na podlagi energetskih pregledov in modela DREEM (podrobneje)

Na splošno med predlaganimi ukrepi za energetsko prenovo na podlagi opravljenih energetskih pregledov kot najpogostejše predlagana izstopata naslednja dva ukrepa: **izolacija stropa** in **mehansko prezračevanje z rekuperacijo toplote**.

Predlagani ukrepi za večstanovanjske stavbe na podlagi energetskih pregledov

Večina prednostnih ukrepov, predlaganih v okviru energetskih pregledih večstanovanjskih stavb, zadeva **izolacijske ukrepe, zlasti izolacijo stropov**, ter vgradnjo sistema **mehanskega prezračevanja** z rekuperacijo energije.

Ukrepi	4	5	6	7	8	9	10
Izolacija stropa proti podstrešju	X	X	X		X		
Izolacija zunanjih sten				X	X	X	
Mehansko prezračevanje z rekuperacijo toplote	X	X	X	X	X	X	
Namestitev fotovoltaičnih panelov			X				
Odprava konvekcijskih toplotnih mostov in izboljšanje zrakotesnosti	X			X			
Odprava transmisijskih toplotnih mostov				X		X	
Zamenjava svetilk z učinkovitejšimi in optimizacija zagotavljanja dnevne svetlobe					X		
Vgradnja kondenzacijskega plinskega kotla							X

Gospodinjstvo	Predlagani ukrepi
#4 EPC št. 2023-808-65-106792	- Izolacija stropa nad kletjo - Odprava konvekcijskih toplotnih mostov in izboljšanje zrakotesnosti - Mehansko prezračevanje z rekuperacijo toplote
#5 EPC št. 2023-808-65-108655	- Izolacija stropa nad kletjo - Mehansko prezračevanje z rekuperacijo toplote
#6 EPC št. 2024-808-65-112002	- Izolacija stropa nad kletjo - Mehansko prezračevanje z rekuperacijo toplote - Namestitev fotovoltaičnih panelov - Izolacija stropa nad kletjo
#7 EPC št. 2023-808-65-110136	- Izolacija zunanjih sten - Odprava konvekcijskih toplotnih mostov in izboljšanje zrakotesnosti - Odprava transmisijskih toplotnih mostov - Mehansko prezračevanje z rekuperacijo toplote
#8 EPC št. 2023-808-65-110138	- Izolacija stropa nad kletjo - toplotna izolacija zunanjih sten - Mehansko prezračevanje z rekuperacijo toplote - Zamenjava svetilk z učinkovitejšimi in optimizacija zagotavljanja dnevne svetlobe
#9 EPC št. 2023-808-65-110140	- Izolacija zunanjih sten - Odprava transmisijskih toplotnih mostov - Mehansko prezračevanje z rekuperacijo toplote
#10 EPC št. 2017-461-21-53725	Vgradnja kondenzacijskega plinskega kotla

Predlagani ukrepi za večstanovanjske stavbe na podlagi modela DREEM

Uporabili smo tudi model DREEM (angl. Dynamic high-Resolution dE-mand-side Management; »dinamični visokoresolucijski model za upravljanje povpraševanja«) kot okvir za vrednotenje, s katerim smo določili najprimernejše ukrepe za energetske učinkovitost v vsaki pilotni študiji primera v okviru projekta. Modeliranje je bilo izvedeno za tipologijo enodružinskih in večstanovanjskih stavb. Ob upoštevanju posebnosti podeželskega stanovanjskega fonda so bili za pilotne regije v okviru projekta RENOVERTY ovrednoteni naslednji ukrepi za energetske učinkovitost (EEU):

- *EEU₁ – Izolacija zunanjih sten*: Izolacija glavnih sten stavbe od zunaj, ki imajo običajno masivne stene brez odprtín.
- *EEU₂ – Okna z dvojno zasteklitvijo*: Zamenjava oken z enojno zasteklitvijo z energetsko učinkovito zasteklitvijo (*okna z dvojno zasteklitvijo*) za zmanjšanje toplotnih izgub.
- *EEU₃ – Izolacija strehe*: Izolacija med in pod špirovci same strehe, zmanjšanje celotnega koeficienta prenosa toplote z dodajanjem materialov z nizko toplotno prevodnostjo (ta ukrep je uporaben samo za enodružinske hiše).
- *EEU₄ – Energetske učinkovit ogrevalni sistem (nadgradnja s plinskim kotlom)*: V tem primeru se zastareli ogrevalni sistem stanovanja nadomesti z učinkovitim plinskim kotlom z višjim razmerjem energetske učinkovitosti.
- *EEU₅ – Energetske učinkovit ogrevalni sistem (nadgradnja s kotlom na biomaso)*: V tem primeru se zastareli ogrevalni sistem stanovanja nadomesti z učinkovitim kotlom na biomaso z višjim razmerjem učinkovitosti.
- *EEU₆ – Energetske učinkovit ogrevalni sistem (toplotna črpalka)*: V tem primeru se zastareli ogrevalni sistem stanovanja nadomesti s toplotno črpalko z višjim razmerjem učinkovitosti.
- *EEU₇ – Energetske učinkovite razsvetljave*: V tem primeru se običajne cevne svetilke in žarnice (fluorescenčne sijalke) zamenjajo z energetsko učinkovitimi (sijalke LED).

V osnovnem scenariju rezultati modeliranja kažejo, da tipologija večstanovanjske stavbe, opremljene s plinskim kotlom, v Zasavju letno porabi približno 19.551,2 kWh (skoraj 317,4 kWh/m²) energije, od tega 16.682,1 kWh za potrebe ogrevanja ter 2.869,0 kWh za potrebe hlajenja in delovanja naprav.

Na podlagi modela DREEM je bilo ugotovljeno, da ukrep EEU₆ (toplotna črpalka) omogoča največji prihranek energije (66-odstotno zmanjšanje porabe energije v primerjavi z osnovnim scenarijem), EEU₄ (nadgradnja s plinskim kotlom) omogoča 13,5-odstotno zmanjšanje, EEU₁ (izolacija zunanjih sten) pa 10,7-odstotno zmanjšanje porabe energije.

Po izsledkih analize sta z vidika neto sedanje vrednosti najučinkovitejša ukrepa EEU₁ (izolacija zunanjih sten) in EEU₇ (energetske učinkovite žarnice). Ukrepi EEU₂ (izolacija strehe), EEU₄ (nadgradnja s plinskim kotlom) in EEU₅ (nadgradnja s kotlom na biomaso) niso ekonomsko upravičene naložbe brez vsakršne subvencije, saj izkazujejo negativno

neto sedanjo vrednost. Natančneje, ukrep EEU₄ (nadgradnja s plinskim kotlom) postane smiselna naložba, če stopnja subvencije znaša vsaj 25 %.

Stroškovno najučinkovitejši ukrep ob upoštevanju letnih prihrankov energije in izravnanih stroškov prihranjene energije je zamenjava obstoječega ogrevalnega sistema z energetske učinkovito **toplotno črpalko (EEU₆)**, sledita ukrepa **EEU₄ (nadgradnja s plinskim kotlom)** in **EEU₁ (izolacija zunanjih sten)**. V nasprotju s tem pa sta ukrepa EEU₅ (nadgradnja s kotlom na biomaso) in EEU₂ (okna z dvojno zasteklitvijo) zaradi visokih izravnalnih stroškov prihranjene energije in nizkih vrednosti pričakovanih letnih prihrankov najmanj stroškovno učinkovita ukrepa, kar kaže na potrebo po spodbudah in pobudah za povečanje njune stroškovne učinkovitosti ter znižanje investicijskih stroškov teh dveh ukrepov. Kot so še pokazali rezultati modela, najugodnejše kombinacije neto sedanjih vrednosti in izravnalnih stroškov omogočajo ukrepi EEU₁ (izolacija zunanjih sten), EEU₆ (toplotna črpalka) in EEU₇ (energetske učinkovite sijalke).

3.5. Korak: Iskanje izvajalcev in zbiranje predračunov

Izvajanje ukrepov za energetske prenovi, zlasti časovnica procesa prenove, je močno odvisno od razpoložljivih podjetij oz. izvajalcev, ki izvajajo prenovitvena dela. Običajni profil podjetij, vključenih v energetske prenovi ukrepov v posameznih stanovanjih, so podjetja, ki zagotavljajo⁵:

1. vgradnjo oken in vrat,
2. vgradnjo mehanskih prezračevalnih sistemov.

Če se v postopku prenove v okviru javnega poziva ZER 2024 izvedejo različni ukrepi, bodo verjetno podpisane pogodbe z različnimi izvajalci. Izvajalci, ki na primer vgrajujejo okna, običajno ne vgrajujejo mehanskih prezračevalnih sistemov. Poleg tega obstaja določeno tveganje pri sklepanju pogodb z manjšimi podjetji, saj imajo taka podjetja lahko težave s kritjem vseh stroškov prenove vnaprej. Zato je pomemben korak v procesu prenove tudi preverjanje razpoložljivosti najprimernejših izvajalcev v določeni regiji. Postopek iskanja, izbire in komunikacije z izvajalci je lahko zahteven in kompleksen, ki ga spremlja tudi nezaupanje v izvajalce. V okviru subvencijske sheme Eko sklada za zmanjševanje energetske revščine (ZER 2024) lahko pri tem koraku pomaga tudi koordinator, ki zagotavlja podporo gospodinjstvom v procesu iskanja izvajalcev in zbiranju predračunov. Poleg tega so na voljo nekateri viri, ki lahko pomagajo pri postopku izbire izvajalca:

⁵ V storitve mora biti vključena tudi nabava materialov.

- [seznam izvajalcev Eko sklada](#). Seznam je zgolj informativne narave. Eko sklad na seznam doda vsakega izvajalca, ki je izpolnil vlogo za vpis na seznam in ima registrirano dejavnost izvajanja ukrepov v skladu z javnim razpisom ZER. Eko sklad pred vpisom na seznam ne preverja likvidnosti in referenc posameznih izvajalcev;
- [smernice](#) Eko sklada za izvajalce pri pripravi predračunov;
- [seznam izvajalcev za naložbe v obnovljive vire energije](#), ki ga zagotavlja Borzen. Seznam je informativne narave. Borzen ne jamči za izvajalce s seznama in ne prevzema nobene odgovornosti za morebitno poslovno sodelovanje, ki bi nastalo na podlagi informacij s tega seznama;
- Spletna platforma [mojmojster](#), ki povezuje stranke s potencialnimi izvajalci z različnih področij (arhitektura, gradbeništvo, tesarstvo, fasaderstvo, vgradnja oken itd.)

Slovenija nima nacionalnega registra povprečnih stroškov za ukrepe energetske prenove. Gospodinjstva in posamezniki, ki načrtujejo energetske prenove, lahko najdejo nekaj koristnih informacij na spletni platformi [mojmojster](#), ki povezuje izvajalce s strankami. V naslednji tabeli so navedene ocene stroškov za dva posamezna ukrepa prenove, navedena na tej platformi:

UKREP	OCENA STROŠKOV (kjer ni specificirano, stroški niso vezani na specifično tipologijo stavbe)	VIR
Mehansko prezračevanje z rekuperacijo (450 m ³ /h, hiša)	€ 4.800–8.500	https://www.mojmojster.net/cene/prezracevanje
Vgradnja oken (samo montaža, brez materiala)	€/okno 60–150	https://www.mojmojster.net/cene/montaza_vrat_in_oken

Ko je izvajalec izbran, gospodinjstva, izvajalec in Eko sklad **podpišejo pogodbo o ukrepih**, ki se bodo izvedla.

3.6. Korak 6: Začetek del in vmesni pregled energetskega svetovalca

Dela energetske prenove se lahko sedaj začnejo (v okviru javnega poziva ZER 2024 imajo izvajalci 12 mesecev časa za dokončanje del po podpisu pogodbe z gospodinjstvi in Eko skladom). V tem času energetski svetovalec opravi vmesni pregled izvajanja posameznega ukrepa.

3.7. Korak 7: Zaključek del in nakazilo izvajalcu

Po zaključku del energetske svetovalec opravi končni pregled izvedbe posameznega ukrepa in Eko sklad nakaže sredstva izvajalcem (na podlagi izdanega računa). V primeru, da so po zaključku pogodbe za prvi ukrep še vedno na voljo sredstva (v okviru subvencije v višini 18.000 EUR), mora vlagatelj predložiti ocene za vsak naslednji ukrep v 120 dneh od predložitve celotne končne dokumentacije predhodno izvedenega ukrepa. Postopek se ponovi.

Za tiste, ki niso upravičeni do subvencij v okviru programa za zmanjševanje energetske revščine in lahko zaprosijo za sredstva, ki krijejo del naložbe (glej 1. korak), se vloga odda za subvencijo odda po zaključku del z vso potrebno dokumentacijo – potrebna dokumentacija vključuje gradbeno dovoljenje za stavbo oziroma izjave o zakonitosti stavbe ter dokumentacijo v zvezi z nakupi in izvedenimi deli za posamezen ukrep.

3.8. Korak 8: Spreminjanje navad

Da bi v celoti izkoristili prednosti prenovljenega doma, je bistveno, da prednosti prenove združite z učinkovito rabo energije v svojem domu. Nekaj navad, ki lahko vodijo do učinkovitejše porabe energije, najdete v teh »[Nasvetih za zmanjšanje porabe energije in vode doma](#)«.

3.9. Ovire in izzivi

Projekt energetske prenove vključuje različne ovire in izzive, od finančnih in tehničnih do prilagajanja predpisom, administrativne kompleksnosti in odpora do sprememb. V okviru programa subvencij Eko sklada za zmanjševanje energetske revščine (ZER 2024) je veliko teh ovir premaganih; vendar še vedno obstajajo nekateri izzivi, ki lahko vplivajo na proces prenove.

Spodnja tabela ponuja analizo možnih tveganj, ki se lahko pojavijo gospodinjstvu med projektom energetske prenove in načinov, kako lahko gospodinjstva ta tveganja zmanjšajo ter kdo je vključen v naslavljanje teh tveganj (akterji poleg gospodinjstev).

	TVEGANJE	REŠITEV	KDO	KAKO
ADMINISTRATIVNA	Zapletenost postopka prijave za sredstva Eko sklada.	Koordinator v okviru ZER 2024. Svetovalne pisarne ENSVET.	Eko sklad, Center za socialno delo	Če ste upravičeni do sredstev ZER 2024, se obrnite na koordinatorja, ki vam bo pomagal pripraviti celotno prijavo. Če ste upravičeni do ZER 2024, lahko za pomoč pri prijavi na ZER

				2024 zaprosite tudi lokalni center za socialno delo. Če niste upravičeni do ZER 2024, se posvetujte z lokalno pisarno ENSVET
SKUPNOSTNA / DRUŽBENA	Pomanjkanje informacij o možnostih financiranja ter pomanjkanje zaupanja v izvajalce in Eko sklad.	Informativni seznam izvajalcev, ki ga zagotavlja Eko sklad (in Borzen glede naložb v obnovljive vire energije); podpora koordinatorja ali svetovalcev ENSVET, sodelovanje Centra za socialno delo. Tesnejše sodelovanje med lokalnimi deležniki, ki so v stiku z ranljivimi gospodinjstvi (in nacionalnimi deležniki, kot je Eko sklad), da bi bolje prepoznali, obveščali in podpirali gospodinjstva pri njihovih prizadevanjih za prenovo.	Eko sklad, Borzen, Center za socialno delo. Drugi lokalni deležniki (humanitarne organizacije, občine, zdravstveni delavci ...)	Za informacije o subvencijah preverite spletno stran Eko sklada ali se obrnite na pisarno ENSVET. Za dodatne informacije o učinkovitosti in zanesljivosti programov financiranja Eko sklada se obrnite na lokalni center za socialno delo, ki je seznanjen s programi Eko sklada in je svojim upravičencem pomagal pri prijavi za financiranje. Poiščite izvajalce na vašem območju na informativnem seznamu izvajalcev Eko sklada za javni poziv ZER 2024; poiščite podporo koordinatorjev ali nasvet v lokalni pisarni ENSVET glede postopka iskanja izvajalcev. Poleg tega se lahko obrnete na LAS Zasavje ali FOCUS, ki sodelujeta pri gradnji sodelovalnih mrež, platform in skupin lokalnih deležnikov, ki so vzpostavili zaupanja vredne odnose z gospodinjstvi. Ti deležniki vas lahko povežejo s stiki, ki so že izvedli delo na vašem območju in s katerimi lahko sodelujete.

PRAVNA / SKUPNOSTNA / SOCIALNA	Oklevanje ali zadržanost gospodinjstev pri obisku pisarn ENSVET.	Nadgradnja pisarn ENSVET v učinkovite enotne kontaktne točke za podporo gospodinjstvom, ki se soočajo z energetske revščino.	Eko sklad, občine, regionalne razvojne agencije.	Za nasvet in informacije pokličite lokalno pisarno ENSVET (glejte koristne kontaktne podatke) po telefonu (ni vam treba obiskati lokacije); preverite možnost obiska energetskega svetovalca na domu.
FINANČNA	Pomanjkanje sredstev za izvajanje več ukrepov.	Kombinacija subvencije ZER z delnimi subvencijami in možnostmi posojil. Razpoložljivost občinskih sredstev (v času priprave tega načrta jih ni bilo). Povečanje sredstev za energetske prenovе gospodinjstev, ki se soočajo z energetske revščino, v nacionalnem socialno-podnebnem načrtu.	Eko sklad Občine Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo	Preverite možnosti financiranja dodatnih ukrepov s subvencijami Eko sklada, ki ponujajo delno kritje naložbe, ali možnosti posojil. Preverite razpoložljivost občinskih programov financiranja prenov. Redno preverjajte spletna mesta Eko sklada in občin, da vidite, ali so prek podnebnega socialnega sklada na voljo kakšni novi programi financiranja. Pričakuje se, da bodo ti na voljo, ko bo podnebni socialni sklad začel delovati v prihodnjih dveh letih.

TEHNIČNA	Med prenovo je potrebna selitev.	Začasna nastanitev.	Ni programov, ki bi gospodinjstvo m zagotavljali začasno nastanitev med deli ali krili stroške selitve.	Vnaprej načrtujte, če se boste med prenovo morali preseliti, in si uredite nastanitev pri prijateljih, družini ali drugih možnostih (lokalna ponudba nastanitev).
	Negotovost glede tega, kateri ukrepi energetske prenove so v gospodinjstvu resnično potrebni.	Energetski pregled.	Eko sklad.	Če ste upravičeni do ZER 2024, bo v okviru programa subvencij izveden poenostavljen energetski pregled. Za pomoč pri pridobivanju teh informacij se obrnite na koordinatorja Eko sklada, ki vam bo posredoval kontaktne podatke za brezplačne tehnične preglede. Če niste upravičeni do ZER 2024, se za nasvet glede ukrepov prenove obrnite na pisarno ENSVET. Lahko pa financirate tudi izdelavo energetske izkaznice vašega doma. Seznam akreditiranih energetskih svetovalcev, ki so usposobljeni za izdelavo energetskih izkaznic, najdete tukaj in tukaj. Za več informacij o postopku prenove in ukrepih se udeležite spletnega tečaja, ki je bil ustvarjen v okviru projekta RENOVERTY in ga najdete tukaj.

Tabela 1: Analiza možnih tveganj, povezanih z energetske prenovo (izsledki procesa soustvarjanja v okviru projekta RENOVERTY, vir: Focus, društvo za sonaraven razvoj)

4. (PRVI) KORAKI ENERGETSKE PRENOVE – Ukrepi na skupnih delih stavbe

4.1. Korak 1: Sodelujte pri odločanju o prenovi⁶

Ko se prenova v večstanovanjskih stavbah izvaja na skupnih delih stavb (npr. izolacija zunanjih sten), postopek odločanja vključuje več gospodinjstev in s tem vpliva na časovnico prenove, zlasti na njene začetne faze. Za izvedbo vzdrževalnih del na stavbi je potrebno soglasje **50% lastnikov**, medtem ko je za gradbena dela, za katera je treba pridobiti gradbeno dovoljenje, potrebno soglasje **75% lastnikov stanovanj**. V nekaterih primerih (najem skupnega posojila za prenovi) je potrebno **100% soglasje lastnikov**. Pomembno je, da ste vključeni v postopek odločanja. Poleg tega ste lahko celo eden od promotorjev ideje o prenovi stavbe! Lastniki posameznih stanovanj v stavbi odločajo o skupnih zadevah, kot so ukrepi prenove, na **zboru lastnikov**, ki ga lahko skličejo lastniki, ki predstavljajo 20% lastništva, ali upravnik večstanovanjske stavbe. Če odločitve na zboru ne dosežejo potrebnega soglasja, se lahko večina prisotnih etažnih lastnikov odloči tudi za ponovitev zbora ali za sprejemanje odločitev s podpisom dokumenta ali z elektronskim podpisom.

Vloga upravnika stavbe

V večstanovanjskih stavbah, kjer sta več kot dva etažna lastnika in več kot osem individualnih enot, morajo etažni lastniki izvoliti upravnika. Slednji je lahko pravna ali fizična oseba, registrirana za upravljanje nepremičnin.

Glavne vloge upravnika so:

- Izvajati sklepe etažnih lastnikov (npr. odločitev o prenovi),
- zagotavljanje rednega vzdrževanja in delovanja skupnih delov,
- zagotavljanje porazdelitve stroškov in izterjavo obveznosti,
- upravljanje rezervnega sklada in skupnega denarja,
- zastopanje etažnih lastnikov v vprašanjih upravljanja,
- zastopanje etažnih lastnikov pred upravnimi organi v zadevah izdajanja dovoljenj in soglasij v geodetskih postopkih v zvezi s stavbo,
- priprava načrta vzdrževanja, časovnega načrta izvedbe in zagotavljanje izvajanja načrta,

⁶ Ministrstvo za solidarno prihodnost (2025) Upravljanje v večstanovanjskih stavbah: <https://www.gov.si teme/upravljanje-v-vecstanovanjskih-stavbah/>.

- sprejemanje plačil od etažnih lastnikov in upravljanje plačil iz pogodb, sklenjenih s tretjimi osebami.

V procesu prenove upravnik običajno vodi tudi postopek izbire projektanta, zbiranja ponudb izvajalcev in izbire najprimernejšega izvajalca, identifikacije možnosti financiranja in oddaje skupne vloge za subvencijo Eko sklada. Preden se sprejme odločitev, upravnik stavbe običajno vključi projektanta, ki pripravi projektno dokumentacijo (»PZI - projekt za izvedbo«), ki je podlaga za postopek odločanja lastnikov.

Rezervni sklad

Rezervni sklad – skupna lastnina vseh etažnih lastnikov – je obvezen v večstanovanjskih stavbah, kjer sta več kot dva etažna lastnika in več kot osem individualnih enot. Sredstva rezervnega sklada se uporabljajo za:

- kritje stroškov vzdrževanja, predvidenih v načrtu vzdrževanja,
- kritje stroškov, povezanih z učinkovitejšo rabo energije,
- plačilo izboljšav, potrebnih vzdrževalnih del,
- odplačilo posojil, najetih za te namene.

V primeru načrtovanih obnovitvenih del ali drugih vzdrževalnih del, ki zahtevajo višje finančne stroške kot trenutno razpoložljiva sredstva v rezervnih skladih, se lahko prispevek v rezervni sklad poveča (za to spremembo je potrebno 50% soglasje lastnikov).

4. 2. Korak 2: Ostanite informirani: Izbira izvajalcev in začetek del

Ko je doseženo soglasje in lastniki etažne lastnine sprejmejo odločitev o prenovi, sledi postopek izbire izvajalca, ki ga vodi upravnik stavbe. To vključuje oddajo razpisa za izvajalce in izbiro izvajalca. Na koncu tega postopka se podpiše pogodba z izvajalcem(-i) in dela se lahko začnejo.

4.3. Korak 3: Preverite upravičenost do 100% subvencije Eko sklada in se obrnite na upravnika stavbe

Eden najpomembnejših korakov za ranljiva gospodinjstva, ki živijo v večstanovanjskih stavbah, je povezan z oddajo skupne vloge za subvencijo Eko sklada – to običajno stori upravnik. Ranljiva gospodinjstva so namreč upravičena do subvencije Eko sklada, ki krije 100% njihovega deleža skupne naložbe. Vendar je mora biti upravnik stavbe pravočasno

seznanjen z upravičenostjo gospodinjstva, saj je treba dokazilo o upravičenosti do te subvencije vključiti v skupno vlogo stanovalcev.

Eko sklad (trenutno odprt razpis [124SUB-OBPO25](#)) ponuja subvencije za nove skupne naložbe za energetske učinkovitost večstanovanjskih stavb, in sicer za naslednje ukrepe prenove:

- toplotna izolacija zunanjih sten, tal nad zunanjim zrakom ali zunanjih sten proti tlom,
- toplotna izolacija ravne strehe, poševne strehe ali stropa ob neogrevanem prostoru/podstrešju,
- toplotna izolacija tal na polju ali tal nad neogrevanim prostorom/kletjo,
- optimizacija ogrevalnega sistema.

Vlagatelji, ki so solastniki etažnega stanovanja in prejemniki ene od oblik državnih socialnih prejemkov, so upravičeni do subvencije, ki krije 100% njihovega deleža naložbe (denarna socialna pomoč, izredna denarna socialna pomoč – dvakrat v zadnjih dveh letih – varstveni dodatek). Če niste upravičeni do 100% subvencije, se višina subvencije na posamezno gospodinjstvo izračuna na podlagi lastniškega deleža večstanovanjske stavbe. Ta delna subvencija običajno krije med 30 in 50% naložbe (zgornja meja je določena v EUR ali EUR/m²).

Podoben tip finančne podpore ranljivim gospodinjstvom (100% kritje deleža naložbe) nudi Eko sklad v primerih novih skupnih naložb za posodobitev ogrevalnih naprav v skupnih ogrevalnih sistemih in/ali skupnih sistemih za toplo vodo (glej javni poziv [120SUB-SOG24](#)), in sicer za:

- vgradnjo solarnega ogrevalnega sistema,
- vgradnjo kotla na lesno biomaso za centralno ogrevanje stavbe,
- vgradnjo toplotne črpalke za centralno ogrevanje stavbe,
- zamenjavo toplotne postaje ali vgradnjo nove toplotne postaje za priključitev na sistem daljinskega ogrevanja stavbe.

Če niste upravičeni do 100% subvencije, se višina subvencije na posamezno gospodinjstvo izračuna na podlagi lastniškega deleža večstanovanjske stavbe in običajno krije med 30 % naložbe (zgornja meja je določena v EUR ali EUR/m²).

Potem, ko je dodeljena subvencija za skupno naložbo v večstanovanjski stavbi, lahko etažni lastniki za iste ukrepe najamejo tudi posojilo pri Eko skladu (glej javni poziv [81OBVSS25](#)). Poleg odobrene subvencije za skupno naložbo je pogoj, da morajo biti prosilci za posojilo kreditno sposobni – merila kreditne sposobnosti so del dokumentacije

javnega razpisa (glejte trenutna merila [tukaj](#)). Najvišji znesek posojila je 15.000,00 EUR, minimalni 1.500,00 EUR, minimalni obrok posojila pa 40,00 EUR. Fiksna obrestna mera posojila je 0,0 %, doba odplačevanja pa je do 10 let.

4.4. Korak 4: Spreminjanje navad

Da bi v celoti izkoristili prednosti prenovljenega doma, je bistveno, da prednosti prenove združite z učinkovito rabo energije v svojem domu. Nekaj navad, ki lahko vodijo do učinkovitejše porabe energije, najdete v teh »[Nasvetih za zmanjšanje porabe energije in vode doma](#)«.

4.5. Ovire in izzivi

Spodnja tabela ponuja analizo možnih tveganj, ki se lahko pojavijo gospodinjstvu med projektom energetske prenove v primerih prenove skupnih delov večstanovanjske stavbe in načinov, kako lahko gospodinjstva ta tveganja zmanjšajo ter kdo je vključen v naslavljanje teh tveganj (akterji poleg gospodinjstev).

	TVEGANJE	REŠITEV	KDO	KAKO
SKUPNOSTNO/ DRUŽBENO	Kompleksen in dolg proces odločanja (nesoglasja med etažnimi lastniki)	Lastniki vključeni v začetne pogovore o prenovi. Ozaveščanje o prednostih energetskih prenov. Predstavitev izračunov in možnosti financiranja prenove.	Upravnik stavbe. Etažni lastniki/gospodinjstva.	Udeležite se izborov lastnikov oz. sodelujte pri sklicevanju zborov.

SKUPNOSTNO/ DRUŽBENO/ ADMINISTRATIVNO	Pomanjkanje zaupanja in komunikacije med gospodinjstvi in upravnikom. Dokazil o upravičenosti do 100% subvencije Eko sklada ni vključeno v skupno prijavo za subvencijo.	Upravnik stavbe ima informacije o gospodinjstvih, ki so upravičena do subvencije Eko sklada, ki krije 100% njihov delež naložbe.	Upravnik. Etažni lastniki/gospodinjstva.	Obvestite upravnika stavbe o upravičenosti do 100% subvencije Eko sklada pred oddajo skupne vloge za subvencijo Eko sklada.
FINANČNO	Neupravičenost do 100% subvencije Eko sklada.	Delne subvencije Eko sklada.	Upravnik.	Skupna vloga za subvencijo Eko sklada.
TEHNIČNO	Potreba po selitvi med prenovo.	Začasna nastanitev.	Ni posebnih programov, ki bi gospodinjstvo m zagotavljali začasno nastanitev med opravljanjem del ali krili stroške začasne selitve.	Vnaprej načrtujte, če se boste med prenovo morali preseliti, in si uredite namestitev pri prijateljih, družini ali drugih možnostih (lokalna ponudba namestitev).

Tabela 2: Analiza možnih tveganj, povezanih z energetske prenovo (izsledki procesa soustvarjanja v okviru projekta RENOVERTY, vir: Focus, društvo za sonaraven razvoj)

5. POVZETEK

Čestitamo, prišli ste do konca tega Kažipota. Povzemimo vse ključne korake v procesu prenove v večstanovanjskih stavbah!

Tip prenove: ukrepi v posameznem stanovanju ali na skupnih delih stavbe?	Kakšna vrsta prenove me zadeva? Ali želim izvesti ukrepe v svojem stanovanju (npr. namestitev oken) ali gre za prenovo skupnih delov stavbe?	Glej poglavje 3 or 4.
Ukrepi v posameznem stanovanju v večstanovanjski stavbi		
Preverite kriterije upravičenosti do Eko skladovih subvencij	Ali sem upravičen/a do subvencije Eko sklada, namenjene zmanjševanju energetske revščine? (trenutno javni poziv ZER 2024) Če ne, katere druge subvencije so na voljo prek Eko sklada za energetske prenove?	Glej poglavje 3.1.
Zagotovite si administrativno podporo in strokovni nasvet	Če sem upravičen/a do ZER 2024: Ali potrebujem administrativno podporo koordinatorja? Če nisem upravičen/a do ZER 2024: Kje je najbližja pisarna ENSVET in kdaj naj rezerviram termin za posvet?	Glej poglavje 3.2.
Oddajte prijavo za subvencijo	Bom oddal/a vlogo sam/a ali bom pooblastil/a koordinatorja, da jo odda?	Glej poglavje 3.3.
Energetski pregled in identifikacija prednostnih ukrepov	Kateri so prednostni ukrepi, ki jih je treba izvesti? Kateri ukrepi imajo potencial, da prinesejo največ koristi v okviru omejenega proračuna?	Glej poglavje 3.4.
Iskanje izvajalcev	Kateri so primerni izvajalci v regiji? Ali so na informativnem seznamu Eko sklada izvajalci iz regije? Ali naj pri iskanju izvajalca zaprosim za pomoč koordinatorja?	Glej poglavje 3.5.
Izvajanje del	Ali se moram med deli preseliti?	Glej poglavje 3.6. in 3.9.
Končni pregled in plačilo	Ali je od upravičene višine subvencije ostalo še kaj sredstev?	Glej poglavje 3.7.
Prilagodite navade porabe energije	Kakšni so nasveti za učinkovito rabo energije in vode, da bi resnično izkoristili	Glej poglavje 3.8.

	vse prednosti energetske prenove?	
Preverite glavne izzive med procesom prenove	Na katere izzive lahko naletite v procesu prenove?	Glej poglavje 3.9.
Ukrepi na skupnih delih stavbe		
Odločanje o prenovi	Ali se moja stavba odloča za prenavo? Kdaj bo naslednji zbor lastnikov, na katerem bodo razpravljali o projektu prenove? Kakšne so podrobnosti prenove (kateri ukrepi bodo izvedeni, kakšna je shema financiranja in kakšen je časovni okvir projekta)?	Glej poglavje 4.1. in 4.2.
Oddaja vloge za subvencijo Eko sklada	Ali sem upravičen do subvencije Eko sklada, ki krije 100% deleža naložbe? Kdaj bo upravnik stavbe oddal skupno vlogo za subvencijo Eko sklada?	Glej poglavje 4.3.
Prilagodite navade rabe energije	Kakšni so nasveti za učinkovito rabo energije in vode, da bi resnično izkoristili vse prednosti energetske prenove?	Glej poglavje 4.4.
Preverite glavne izzive med procesom prenove	Na katere izzive lahko naletite v procesu prenove?	Glej poglavje 4.5.

6. UPORABNI KONTAKTI

Eko sklad

Elektronski naslov: ekosklad@ekosklad.si

Telefon: 01/241 48 20 (telefonske uradne ure so vsak ponedeljek, sredo in petek med 12.00 in 14.00)

ENSVET pisarna v Zagorju ob Savi

Naslov: Cesta 9. avgusta 5, 1410 Zagorje ob Savi

Uradne ure so po predhodnem dogovoru vsako sredo med 16.00 in 17.00.

Naročite se na energetske posvete v pisarni ENSVET: vsak dan med 10.00 in 14.00 na telefonsko številko 080 1669.

Naročite se lahko tudi prek spleta: [tukaj](#).

ENSVET pisarna v Trbovljah

Naslov: Gimnazijska cesta 22a, 1420 Trbovlje

Uradne ure so po predhodnem dogovoru vsak četrtek med 17.00 in 18.30.

Naročite se na energetske posvete v pisarni ENSVET: vsak dan med 10.00 in 14.00 na telefonsko številko 080 1669.

Naročite se lahko tudi prek spleta: [tukaj](#).

Center za socialno delo – enota Hrastnik

Naslov: Log 9, 1430 Hrastnik

Telefon: 03 564 27 70

Elektronski naslov: gpcsd.hrast@gov.si

Center za socialno delo – enota Trbovlje

Naslov: Mestni trg 5a, 1420 Trbovlje

Telefon: 03 777 33 06

Elektronski naslov: gpcsd.trbov@gov.si

Center za socialno delo - enota Zagorje ob Savi

Naslov: Cesta zmage 7, 1410 Zagorje ob Savi

Telefon: 03 566 02 40

Elektronski naslov: gpcsd.zagor@gov.si

Upravniki stavb (*Preverite račune za komunalne storitve za ime podjetja, ki upravlja vašo stavbo)

Nekatera najbolj prisotna podjetja, ki upravljajo večstanovanjske stavbe v Zasavju, so: Spekter, SOP Trbovlje, Stanovanjsko podjetje Zagorje ob Savi, družba Naše okolje.



Climate Alliance



Sofinancira Evropska unija v okviru projekta ID 101077272. Izraženi pogledi in mnenja odražajo stališča avtorjev in ne odražajo nujno stališč Evropske unije ali CINEA. Zanje ne moreta biti odgovorna niti Evropska unija niti organ, ki dodeli pomoč.