

UNIVERZA V LJUBLJANI
EKONOMSKA FAKULTETA

DIPLOMSKO DELO

**OBNOVA HIŠE ALI NOVOGRADNJA: PRIMERJAVA NA
OBSTOJEČEM STANOVANJSKEM OBJEKTU**

Ljubljana, julij 2016

MAJA URBANČEK

IZJAVA O AVTORSTVU

Podpisana Maja Urbanček, študentka Ekonomske fakultete Univerze v Ljubljani, avtorica predloženega dela z naslovom Obnova hiše ali novogradnja: primerjava na obstoječem stanovanjskem objektu, pripravljenega v sodelovanju s svetovalko izr. prof. dr. Andrejo Cirman

IZJAVLJAM

1. da sem predloženo delo pripravila samostojno;
2. da je tiskana oblika predloženega dela istovetna njegovi elektronski obliki;
3. da je besedilo predloženega dela jezikovno korektno in tehnično pripravljeno v skladu z Navodili za izdelavo zaključnih nalog Ekonomske fakultete Univerze v Ljubljani, kar pomeni, da sem poskrbela, da so dela in mnenja drugih avtorjev oziroma avtoric, ki jih uporabljam oziroma navajam v besedilu, citirana oziroma povzeta v skladu z Navodili za izdelavo zaključnih nalog Ekonomske fakultete Univerze v Ljubljani;
4. da se zavedam, da je plagiatorstvo – predstavljanje tujih del (v pisni ali grafični obliki) kot mojih lastnih – kaznivo po Kazenskem zakoniku Republike Slovenije;
5. da se zavedam posledic, ki bi jih na osnovi predloženega dela dokazano plagiatorstvo lahko predstavljalo za moj status na Ekonomski fakulteti Univerze v Ljubljani v skladu z relevantnim pravilnikom;
6. da sem pridobila vsa potrebna dovoljenja za uporabo podatkov in avtorskih del v predloženem delu in jih v njem jasno označila;
7. da sem pri pripravi predloženega dela ravnala v skladu z etičnimi načeli in, kjer je to potrebno, za raziskavo pridobila soglasje etične komisije;
8. da soglašam, da se elektronska oblika predloženega dela uporabi za preverjanje podobnosti vsebine z drugimi deli s programsko opremo za preverjanje podobnosti vsebine, ki je povezana s študijskim informacijskim sistemom članice;
9. da na Univerzo v Ljubljani neodplačno, neizključno, prostorsko in časovno neomejeno prenašam pravico shranitve predloženega dela v elektronski obliki, pravico reproduciranja ter pravico dajanja predloženega dela na voljo javnosti na svetovnem spletu preko Repozitorija Univerze v Ljubljani;
10. da hkrati z objavo predloženega dela dovoljujem objavo svojih osebnih podatkov, ki so navedeni v njem in v tej izjavi.

V Ljubljani, dne 1. 7. 2016

Podpis študentke: Maja Urbanček

KAZALO

UVOD	1
1 NEPREMIČNINE	1
1.1 Opredelitev nepremičnine.....	1
1.2 Evidentiranje nepremičnin.....	3
1.3 Prostorsko načrtovanje.....	4
2 INVESTITOR	6
3 SLOVENSKI NEPREMIČNINSKI TRG	11
3.1 Stanovanjske nepremičnine	12
3.1.1 Stanovanja.....	12
3.1.2 Hiše.....	13
3.1.3 Zemljišča za gradnjo.....	14
4 GRADNJA	15
4.1 Pred odločitvijo o gradnji	16
4.1.1 Lokacija	16
4.1.2 Kakovost in način gradnje	17
4.1.3 Energetska varčnost.....	18
4.1.4 Trajnostna gradnja	18
4.2 Gradbeno dovoljenje.....	21
4.3 Projektna dokumentacija	22
4.4 Izvedba gradnje.....	25
4.4.1 Gradbena pogodba	26
5 OBNOVA	28
5.1 Razlaga pojmov	29
5.2 Razlogi za in proti obnovi.....	29
5.3 Model adaptSTAR	32
6 PRIMER IZ PRAKSE	35
6.1 Osnovni podatki in lokacija	35
6.2 Investitorkine potrebe	37
6.3 Investitorkine možnosti	38
6.3.1 Izvedba modela adaptSTAR na konkretnem primeru	38
6.3.2 Rekonstrukcija ali novogradnja	40
6.4 Investitorkina odločitev	42
SKLEP	43
LITERATURA IN VIRI	44

KAZALO TABEL

Tabela 1: AdaptSTAR na konkretnem primeru	39
Tabela 2: Primerjava novogradnje z rekonstrukcijo	41

KAZALO SLIK

Slika 1: Osemstopenjski model nepremičninskega investiranja	10
Slika 2: Deleži vrednosti prometa nepremičnin po vrstah nepremičnin (v %)	11
Slika 3: AdaptSTAR model.....	34
Slika 4: Zunanost stare hiše, vzhodna stran	36
Slika 5: Zunanost stare hiše, zahodna stran	36
Slika 6: Prostor v kleti in WC v pritličju.....	37
Slika 7: Soba v nadstropju in podstrešje	37

UVOD

Za Slovenije je značilen visok delež lastniških stanovanjskih enot, predvsem na podeželju prednjačijo velike družinske hiše iz osemdesetih let prejšnjega stoletja, ki so se pogosto gradile v lastni režiji. V tistih časih je bil povprečen slovenski graditelj mojster za vse, obvladoval je vsa področja gradnje, vse od zidanja, elektro in strojnih inštalacij do mešanja barv za omete. Hiše so bile velike, zasnovane za potrebe prihodnjih generacij, do katerih ni nujno, da bo kdaj prišlo. Danes je gradnja drugačna, bolj premišljena, pa tudi bolj kompleksna. Samograditeljstva, čeprav je zakonsko dovoljen, skorajda ni več. Razlog temu je predvsem kompleksna zakonodaja, ki zahteva, da gradnja dosega visoke standarde kakovosti, konstrukcijske trdnosti, energetske varčnosti in drugo.

Cilj naloge je pojasnitev elementov nepremičninskega investicijskega postopka v Sloveniji za vse vrste investitorjev in predstavitev dileme investitorke – uporabnice glede novogradnje in obnove. Zdi se mi pomembno, da so investitorji seznanjeni z vsemi elementi investicijskega postopka, sploh v Sloveniji, kjer je, kot sem že omenila, zakonodaja na tem področju zelo kompleksna. To velja predvsem za investitorje – uporabnike, ki se takšnih investicij praviloma lotijo le enkrat ali dvakrat v življenju.

Diplomsko delo bo temeljilo na obrazložitvah nepremičnin, gradnje, obnove, investicij in poznavanja delovanja slovenskega nepremičninskega trga v letu 2015. Dotaknila se bom tudi prostorskega urejanja v Sloveniji, katerega pomembnosti se mnogi investitorji velikokrat ne zavedajo. V zadnjem času se tako v svetovnem merilu kot tudi v Sloveniji velik poudarek daje tudi trajnostni in energetske varčni gradnji ter obnovi, zato se mi zdi pomembno, da v diplomskem delu podrobneje pojasnim tudi to področje. Pri pisanju diplomskega dela mi bodo v pomoč izkušnje, ki sem jih pridobivala z delom v nepremičninskem investicijskem podjetju.

Celotno diplomsko delo je razdeljeno v tri večje dele, prvi del zajema opredelitev nepremičnin, prostorsko načrtovanje v Sloveniji, investitorja in investicijski postopek ter značilnosti slovenskega nepremičninskega trga v letu 2015. Drugi del obsega gradnjo in obnovo, tretji pa opis dileme investitorke, ki se na primeru stare hiše odloča, ali naj le-to obnovi ali pa naj jo poruši in zgradi novo.

1 NEPREMIČNINE

1.1 Opredelitev nepremičnine

Različni avtorji pojem nepremičnine definirajo različno. Graaskamp (v Pyhrr, Cooper, Wofford, Kapplin & Lapidés, 1989, str. 3) na primeru neandertalca, ki je nekoč zakotalil skalo pred vhod svoje jame, pojasni, kako je le-ta ustvaril nepremičnino, saj je s tem

dejanjem zapolnil naravno dan vhod z dodatnim atributom, ki mu je nudil toploto, varnost ali ekskluzivnost. Sčasoma je njegovo lastništvo jame postalo institucionalizirano, skozi čas pa se je razvil naprednejši sistem evidentiranja lastništva nepremičnin. Nepremičnina je po Graaskampovo torej proizvod umetno razmejene kvadrature s časovno dimenzijo (kvadratni meter na leto, soba na noč, jama na lunino meno), katere namen je povezati družbo z naravnim virom – zemljo.

Če za osnovo opredelitve pojma nepremičnine pogledamo nepremičninsko zakonsko predpisano podlago v Sloveniji, potem v 18. členu Stvarnopravnega zakonika (Ur. l. RS št. 87/2002) najdemo definicijo, da je nepremičnina prostorsko odmerjen del zemeljske površine skupaj z vsemi sestavinami. Zakonik definira tudi, da so vse druge stvari premičnine. Pod premičnine štejemo premične stvari, ki niso stalno dosegljive na enem mestu, kot na primer stroje, opremo, prevozna sredstva, pohištvo in drugo.

V določenih primerih premičnine lahko štejemo za nepremičnine, in sicer stvari, ki v trenutku vgradnje postanejo del nepremičnine, kot na primer sanitarna keramika, stavbno pohištvo, inštalacije in podobno. Te predmete imenujemo pritikline in predstavljajo sestavni del nepremičnine, katerih odstranitev bi pomenila, da postane nepremičnina nepopolna (Cirman, Čok, Lavrač & Zakrajšek, 2000, str. 2).

Nepremičnina ne more biti nikoli brez lastnika. Lastninska pravica na nepremičnini je izključujoče narave, kar pomeni, da je lahko lastnik nepremičnine samo en pravni subjekt, njegova pravica pa izključuje možnost lastništva drugega pravnega subjekta. Lastninsko pravico lahko torej pravni subjekt pridobi le, če jo je istočasno drugi pravni subjekt izgubil (Tratnik, 2004, str. 87). Najpogosteje se lastništvo na nepremičnini pridobi s kupoprodajno pogodbo, poznamo pa tudi druge načine, kot na primer menjalno pogodbo, dedovanje, odločbo državnega organa in drugo (Cirman et al., 2000, str. 36).

Lastnosti nepremičnin kot tržnih proizvodov se lahko razvrsti v naslednje skupine (Cirman et al., 2000, str. 3):

- fizične lastnosti,
- ekonomske lastnosti in
- institucionalne lastnosti.

Kot smo že ugotovili s povzemanjem zakonodaje, je glavna fizična lastnost nepremičnine ravno njena nepremičnost. Načeloma se sicer stavbe in njihove dele da premikati, vendar je to povezano z velikimi stroški, zato se to počne zelo redko. Zemljišč, po drugi strani, se ne da premikati in kot taka veljajo za neuničljiva. Nikjer na svetu ne moremo najti dveh popolnoma identičnih zemljišč ali stavb in objektov, zato lahko trdimo, da med osnovne fizične lastnosti štejemo tudi heterogenost oziroma raznovrstnost (Cirman et al., 2000, str. 3).

Ponudba zemljišč je omejena, saj je njihova razpoložljivost fizično dokončna. Govorimo o redkosti nepremičnin. Glede na ponudbo in povpraševanje se sicer lahko omogoči večjo in intenzivnejšo uporabo določenih zemljišč, na njihovo uporabo in vrednost pa vplivata fizična in ekonomska lokacija. Posamezniki se pri izbiri lokacije odločajo na podlagi osebnih preferenc, dostopnosti in izpostavljenosti lege. Nepremičnine so soodvisne med seboj, saj medsebojno vplivajo na uporabo, izboljšave in vrednosti. Za nepremičnine so značilne dolge povračilne dobe investiciji, kar štejemo pod njihovo pomembno ekonomsko lastnost (Cirman et al., 2000, str. 3).

Zakonodaja, regulatorji, prostorski plani, interesna združenja in lokalno okolje so vse faktorji, ki močno vplivajo na nepremičnine. O tem podrobneje pišem v točki 1.3 Prostorsko načrtovanje.

1.2 Evidentiranje nepremičnin

Zakon o evidentiranju nepremičnin (Ur. l. RS št. 47/2006) v 2. členu opredeljuje pojem nepremičnine kot:

1. Nepremičnina je zemljišče s pripadajočimi sestavinami.
2. Zemljišče je zemljiška parcela, ki je evidentirana v zemljiškem katastru.
3. Pripadajoče sestavine zemljišč so stavbe in deli stavb, ki so evidentirani v katastru stavb.

Stavbo predstavlja objekt, v katerega lahko vstopimo in je namenjen bodisi začasnemu ali stalnemu prebivanju, opravljanju poslovnih in drugih dejavnosti ali zaščiti in ga ni mogoče alocirati (71. člen Zakona o evidentiranju nepremičnin). Nadalje Zakon o evidentiranju nepremičnin določa, da sta **zemljiški kataster** in **kataster stavb** pomembna zaradi nepremičninskega evidentiranja, saj sta temeljni evidenci podatkov o zemljiščih in stavbah ter se povezujeta z zemljiško knjigo.

Poznamo dejansko in namensko (plansko) rabo prostora. Podatki o dejanskih rabah zemljišč se vodijo v **zemljiškem katastru**, pri tem ločimo pozidana zemljišča od kmetijskih, gozdnih, vodnih in neplodnih zemljišč. Sem lahko štejemo vse, kar vidimo okoli sebe, kot na primer travnike, njive, gozdove, reke, potoke, naselje in ceste (Simoneti & Zavodnik Lamovšek, 2009, str. 19).

Kataster stavb, ki ga vzpostavlja, vodi in vzdržuje Geodetska uprava Republike Slovenije, predstavlja temeljno evidenco podatkov o stavbah in delih stavb. Povezuje stvarne pravice, ki so vpisane v zemljiški knjigi, z dejansko lokacijo v prostoru (Kataster stavb, 2016).

V **zemljiško knjigo** mora biti vpisana vsaka nepremičnina in vsaka sprememba lastništva ali drugih pravic. V njej so torej zapisane pravice in pravna dejstva, ki so izrednega pomena za kupce, lastnike in druge nepremičninske deležnike. V zemljiško knjigo se vpisujejo stvarne in obligacijske pravice. Med stvarne štejemo lastninsko pravico, služnostno pravico, hipoteko, zemljiški dolg, stavbno pravico in pravico stvarnega bremena. Med obligacijske štejemo pravico prepovedi odtujitve ali obremenitve, če je nastala na podlagi pravnega posla lastnika nepremičnine, posebno pravico uporabe javnega dobra, predkupno oziroma odkupno pravico, nastalo na podlagi pravnega posla, zakupno in najemno pravico, nekatere druge pravice z zakonsko podlago (Tratnik, 2004, str. 44–45).

1.3 Prostorsko načrtovanje

Zavedati se moramo dejstva, da je prostor končno omejen razvojni vir in da moramo prostorsko načrtovanje prilagoditi temu dejstvu. Snovalci prostorskega načrtovanja morajo težiti k optimizaciji porabe tega končno omejenega vira, pri tem pa skušajo zadovoljiti čim več potrebam tako posameznikov kot skupnosti. Ker prosto tržno gospodarstvo ni zmožno samo zagotoviti ustrezne kakovosti ponudbe, je ključnega pomena, da prostorsko načrtovanje izvaja država oziroma vlada skupaj s pristojnimi ministrstvi in lokalnimi skupnostmi (Simoneti & Zavodnik Lamovšek, 2009, str. 7–9).

Prostorsko načrtovanje je spreten kompromis prepletanja zadoščenj različnim potrebam posameznikov in skupnosti, kjer se zagotavlja ustrezne stanovanjske enote, delovna mesta, razvoj gospodarstva, izobraževalne in zdravstvene ustanove, trgovske dejavnosti, prometne povezave, rekreacijo, prosti čas, turizem, kulturno krajino in dediščino, ravnanje z odpadki, ohranjanje narave in uravnava vpliv na okolje.

Pri sprejemanju odločitev glede urejanja prostora se politika posvetuje tudi z javnostjo in uporabniki ter povezuje s stroko. Le tako lahko namreč bolje razume pričakovanja javnosti in izvršuje odločitve skladno z njimi, nenazadnje pa je vključevanje javnosti tudi zakonsko predpisano (Simoneti & Zavodnik Lamovšek, 2009, str. 30–31).

Ključni cilj pri določanju namenske rabe površin za stanovanjsko gradnjo je zagotavljanje visoke kakovosti bivanja, zato je treba izbrati primerne lokacije in omogočiti izgradnjo različnih tipov stanovanjskih objektov (hiše, večstanovanjske stavbe ...), ki se med seboj ločijo tudi po ceni, velikosti in lastništvu (najemno ali lastniško stanovanje), ob tem pa je treba upoštevati tudi potrebo po varovanih stanovanjih. Zaradi čim bolj učinkovite izrabe prostora in zagotavljanja vitalnih storitev ter spremljajočih dejavnosti (kot so na primer različni družbeni programi in usluge) je pomembno, da je gostota pozidave velika in usmerjena v že obstoječa naselja. Pri stanovanjski gradnji sta pomembni tako kakovost samih stanovanj, kot tudi njihove okolice, za kar so zadolženi ravno prostorski načrtovalci in pa tudi arhitekti ter krajinski arhitekti (Simoneti & Zavodnik Lamovšek, 2009, str. 13).

Zakonska podlaga, ki določa enoten sistem prostorskega načrtovanja v Sloveniji, je bila sprejeta leta 2007, in sicer z Zakonom o prostorskem načrtovanju (Ur. l. RS št. 33/2007, v nadaljevanju ZPNačrt), ki ga na ravni dovoljevanja izgradnje objektov dopolnjuje Zakon o graditvi objektov (Ur. l. RS št. 102/2004-UPB1 (14/2005 popr.), 111/2005; *Odl. US*: U-I-150/04-19, 120/2006; *Odl. US*: U-I-286/04-46, 126/2007, 108/2009, 20/2011; *Odl. US*; U-I-165/09-34, 57/2012, 110/2013, 19/2015, v nadaljevanju ZGO-1). Med tri osnovne zakonske skupine prostorskih aktov štejemo državne, medobčinske in občinske prostorske akte, ki so razdeljeni na strateške (določanje ciljev in usmeritev razvoja skupaj z ukrepi njihovega uresničevanje) in izvedbene (predstavljajo neposredno podlago dovoljenju za gradnjo) prostorske akte. Hierarhična ureditev določa, da morajo biti nižji prostorski akti usklajeni z višjimi (Simoneti & Zavodnik Lamovšek, 2009, str. 41).

Izvorna pravica urejanja prostora na svojem območju pripada lokalnim skupnostim in občinam. Le-te pripravljajo strateške in izvedbene prostorske dokumente, izdajajo potrdila o namenski rabi zemljišč, posredujejo informacije občanom ter izvajajo projekte za gradnjo objektov in drugo prostorsko ureditev. Izjema so posegi v prostor, ki so v prisojnosti države. Čeprav lokalne skupnosti vse te naloge opravljajo avtonomno, morajo biti vse aktivnosti v skladu s politiko urejanja prostora in strategijo prostorskega razvoja Slovenije. Država si pridržuje pravico izvajanja nadzora nad zakonitostjo in pravico nadomestnega ukrepanja (Simoneti & Zavodnik Lamovšek, 2009, str. 43).

Sestavni del občinskega prostorskega načrta je poleg strateškega in izvedbenega dela tudi urbanistični načrt, ki je pomemben za celovito načrtovanje razvoja urbanih središč in naselij ter za funkcionalno povezanost različnih urbanih središč. Ker Slovenija še nima vzpostavljenih regionalnih ravni v obliki pokrajin, je medobčinski prostorski načrt edini instrument načrtovanja, ki je izdelan s strani dveh ali več občin, brez sodelovanja države (Simoneti & Zavodnik Lamovšek, 2009, str. 43).

Simoneti in Zavodnik Lamovšek (2009, str. 45) na kratko opisujeta tudi najpomembnejše državne in občinske prostorske dokumente ter načrte, med katere štejeta Politiko urejanja prostora Republike Slovenije, Strategijo prostorskega razvoja Slovenije (SPRS), Državni prostorski načrt (DPN), Prostorski red Slovenije (PRS), Občinski prostorski načrt (OPN) in Občinski podrobni prostorski načrt (OPPN). Prvi štirje naštetih dokumenti so vladni dokumenti ali vladno pripravljene prostorski akti, s katerimi se načrtuje, izvaja in določa pravila za prostorsko načrtovanje in prostorske ureditve ter strategije razvoja državnega pomena.

Zadnja dva naštetih dokumenta (OPN in OPPN) sta občinska prostorska akta, ki vsebujeta, kot sem že omenila, strateški in izvedbeni del in se sprejemata za območje ene lokalne skupnosti. Z OPN-om se določijo cilji in izhodišča razvoja, načrtujejo prostorske ureditve, ki so pomembne za lokalno skupnost, ter kar je najpomembnejše s strani investitorjev, določijo pogoji umestitve objektov v prostor. Z OPPN-om se podrobneje načrtujejo določene

prostorske ureditve, a le če se za to izkaže potreba. Izdela se tudi za primer urejanja območij prizadetih z naravnimi ali drugimi nesrečami, ki niso že določene v OPN-u. Oba občinska prostorska akta sta podlagi za pripravo projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Z vidika zainteresirane javnosti so občinski prostorski načrti najhitrejši in najpomembnejši vir informacij, predvsem v samih možnostih izvedbe konkretnih primerov posegov v prostor (novogradnje, postavitve bolj ali manj zahtevnih objektov ipd.). Podatke lahko pridobimo na občini, najhitreje preko občinskih spletnih strani, kjer so navadno na voljo osnovne informacije ter napotki in obrazci kot npr. zahteva za izdajo potrdila o namenski rabi zemljišča, pobuda za spremembo OPN-a, razne vloge in podobno.

Možnost dostopa in pregledovanja OPN-ov je pogosto omogočena preko specializiranih portalov. V Sloveniji večina občin uporablja dva spletna portala za dostop do prostorskih dokumentov, ki jih uporabljajo tako za interno, občinsko raven, kot tudi za omogočanje dostopa do podatkov zainteresirani javnosti, in sicer:

- Prostorski informacijski sistem občin (PISO), ki je dostopen na spletnem naslovu <http://www.geoprostor.net/PisoPortal/Default.aspx?> ter
- Geografski informacijski sistem iObčina, ki je dostopen na spletnem naslovu <http://info.iobcina.si/iobcina3/>.

Oba portala sta za zainteresirano javnost brezplačna, za dostop do določenih podatkov in informacij pa je potrebna brezplačna registracija.

2 INVESTITOR

Čeprav v diplomskem delu opisujem postopke z vidika investitorja – fizične osebe oziroma investitorja – uporabnika, zanj veljajo iste zakonitosti in nanj prežijo iste pasti kot na investitorja – podjetnika oziroma na vse vrste investitorjev, ki jih lahko najdemo tudi v obliki finančnih inštitucij, korporacij, univerz, medicinskih centrov, občin, držav in drugih.

Investitorju – podjetniku bi lahko rekli tudi komercialni investitor, ki gradi nepremičnine z namenom kasnejše prodaje na trgu. V tujini se zanje uporablja izraz *developer*. Investitorji se trudijo, da bi dosegli najboljše razmerje med pričakovanimi koristmi in stroški, nastalimi z investicijo oziroma čim višjo pozitivno neto sedanjo vrednostjo projekta. S tem, ko skušajo investitorji – podjetniki maksimizirati uporabno vrednost nepremičnine za kupca, si tudi večajo iztržek iz prodaje. Na podoben način si skuša neto sedanjo vrednost maksimizirati tudi investitor – uporabnik, upoštevajoč lastno uporabo ali prepustitev uporabe drugim (Cirman et al., 2000, str. 39).

Izpostavimo lahko, po mojem mnenju, ključno glavno razliko med investitorjem – podjetnikom in investitorjem – uporabnikom, in sicer to, da mora podjetnik gledati na to, da maksimizira svoj dobiček oz. končni iztržek, medtem ko je investitorju – uporabniku pomembna predvsem zadovoljitev svojih lastnih specifičnih potreb. Iz tega vidika je za pravno osebo pomembno tudi, da zadovolji potrebam več kupcev in deloma tudi lokalne skupnosti, saj si s tem širi svojo bazo potencialnih kupcev, kar posledično vodi v večji iztržek iz prodaje.

Zgornje razmišljanje lahko ponazorim z enostavnim primerom smiselnosti izgradnje ribnika ob nepremičnini. Investitor – podjetnik je naredil tržno raziskavo in ugotovil, da kupci ne povprašujejo po nepremičninah z ribniki oziroma so do njih indiferentni, kar lahko pomeni, da jih ribniki bodisi odvrtaajo od nakupa, bodisi jim je vseeno, ali so prisotni ali ne, vendar zanje niso pripravljeni doplačati. Investitor – podjetnik se je na podlagi tega odločil, da ribnikov ne bo izgradil, ker mu ne prinašajo koristi, ampak samo dodatne stroške. Po drugi strani pogledamo investitorja – uporabnika, ki mu je ribnik bistvenega pomena zaradi svojih lastnih specifičnih osebnih preferenc in se mu ni pripravljen odpovedati, pa četudi si s tem ne bo povečal tržne vrednosti svoje nepremičnine. Podobno razmišljanje lahko apliciramo tudi na izgradnjo in inštalacijo drugih predmetov, na primer specifične sanitarne keramike, luksuznih predmetov, notranje opreme, izgradnje delov stavb in podobno.

Investitorji so tisti, ki v končni fazi krojijo okoljsko nepremičninsko politiko začeni z vključevanjem v prostorsko načrtovanje, nadaljujejo z nakupom zemljišč, načrtovanjem in koordiniranjem projektov ter same gradnje, financiranjem in nasploh sodelovanjem v vseh fazah razvoja od ideje do končnega produkta. Peiser in Hamilton (2012, str. 3) pravita, da mora biti dober investitor pri svojem delu natančen, prilagodljiv, vedno pripravljen na nepričakovano in biti sposoben prilagajanja morebitni spremembi pogojev. Je glavna avtoriteta na projektih, njegova beseda je zadnja, a je tudi tisti, ki na koncu nosi vse posledice, tudi če sam neposredno ni kriv za storjene napake. Investitor mora posedovati za upravljanje nepremičninskega projekta mnogo znanja, vse od zdrave kmečke pameti do zamišljanja jasne vizije poteka in realizacije projekta. Uspešen investitor je po naravi dober vodja z jasnim mnenjem, obenem pa je tudi odličen poslušalec in sodelavec. Ker sam ne more posedovati vseh znanj, niti ne more biti pri vseh fazah projekta stoddstotno prisoten, je ključnega pomena, da zna usklajevati delovanje vseh vpletenih izvajalcev in strokovnjakov. Le tako lahko uspešno združi vse znanje, mnenja in kompetence, ki so potrebni za realizacijo projekta.

Pri združevanju vseh elementov in povezovanju vseh deležnikov mora investitor zagotavljati tako pravočasnost in pravilnost izvedbe, kakor tudi usklajevati finančne tokove in obveznosti znotraj začrtanih finančnih planov. Pri projektu ima investitor opravka z različnimi strokovnjaki in izvajalci:

- na ravni prostorskega načrtovanja so to občinski uslužbenci in pripravljavci prostorskih planov,
- v fazi načrtovanja se mora posluževati sodelovanja z geometri, arhitekti in krajinskimi arhitekti ter inženirji,
- skozi celoten postopek mora spremljati trg in se posluževati uslug trženjskih strokovnjakov ter spremljati želje potencialnih končnih kupcev,
- v fazi pridobivanja dovoljenj ima lahko opravka s soglasodajalci: uslužbenci državnih inštitucij in ustanov ter uslužbenci različnih komunalnih, elektro in drugih podjetij,
- v fazi gradnje ima angažirane gradbene izvajalce,
- v zaključni fazi gradnje ima lahko angažirane notranje oblikovalce in nepremičninske agente,
- če je projekt financiran z dolžniškim kapitalom, mora v vseh fazah poročati kreditodajalcu,
- v vseh fazah gradnje se lahko poslužuje računovodskih in finančnih storitev ter storitev odvetnikov in notarjev za npr. sestavljanje dokumentacije, overjanje dokumentov, vpisov v zemljiško knjigo in kataster stavb,
- v vseh fazah ima lahko opravka z državnimi in občinskimi regulatorji in pristojnimi nadzornimi službami.

Razvoj nepremičninskih projektov je organski, evolucijski postopek, kjer dva projekta ne moreta biti nikoli identična in kjer se okoliščine projekta nenehno spreminjajo. Za začetnika investitorja se razvoj nepremičninskega projekta zdi mnogokrat lažji, kot je v resnici, zato si mora za razliko od izkušenega investitorja veliko bolj prizadevati za uspeh (Peiser & Hamilton, 2012, str. 4).

Komercialni investitorji – podjetniki, kot jih poznajo v nepremičninsko razvitih državah kot so na primer Združene države Amerike, so se pri nas razširili v zadnjih letih oziroma desetletjih, prej so njihovo delo povečini opravljala večja gradbena podjetja, katerih hiba je bila predvsem v tem, da so dajala prevelik poudarek samemu izvajanju gradbenih del, zapostavljala pa so ostale elemente, ki tvorijo kakovosten nepremičninski paket. Podobno je veljalo tudi za investitorje – uporabnike, ki so zaradi zanašanja le na lastna znanja in sposobnosti težko oblikovali optimalen nepremičninski paket (Cirman et al., 2000, str. 40).

Vahčič (v Cirman et al., 2000, str. 40) opisuje kakovosten nepremičninski paket, ki je odvisen od vrste faktorjev, kot na primer:

- uporabnost nepremičnine: velikost prostorov ter njihova razporeditev in opremljenost, lokacija, dostop do nepremičnine in infrastruktura področja,
- kakovost in trajnost: kakovost izdelave in materialov ter zasnova objekta,
- estetski videz: zunanji izgled, urejenost okolice, onesnaževanje in notranja oprema,

- kakovost bivanja: pomembnost socialnega okolja, ki se nanaša na ljudi, ki živijo v neposredni okolici in mora zagotavljati mir ter nizko stopnjo kriminala,
- način financiranja nepremičnine: pomembnost cene, posojilnih pogojev, obrestnih mer, zavarovanj, odplačilnih rokov, likvidnosti nepremičninskih naložb, pologov v gotovini, prenosljivosti finančnih obveznosti in obdavčitev,
- administrativni vidik: vključuje napor kupca oziroma uporabnika v pridobitev optimalnega nepremičninskega paketa ter upoštevanje kupčevih želja s strani investitorja – podjetnika.

Kupci in investitorji – uporabniki se za nepremičnino odločajo iz zadovoljevanja dveh osnovnih potreb, in sicer zadovoljevanja najosnovnejše potrebe posameznika, to je potrebe po strehi nad glavo ter kasneje kot potrebe za povečevanje bogastva oziroma kot naložbo.

Značilnosti odločanja o potrebah po nepremičnini so v njihovi dolgoročnosti, predvsem za zadovoljevanje potrebe po strehi nad glavo. Različni posamezniki z najemom, nakupom ali izgradnjo nepremičnine zadovoljujejo različne potrebe, vse od želje po ustvarjanju lastne družine, osamosvajanja, povečanja družine, selitve, opravljanje poslovnih dejavnosti, počitniško udejstvovanje in podobno (Cirman et al., 2000, str. 34).

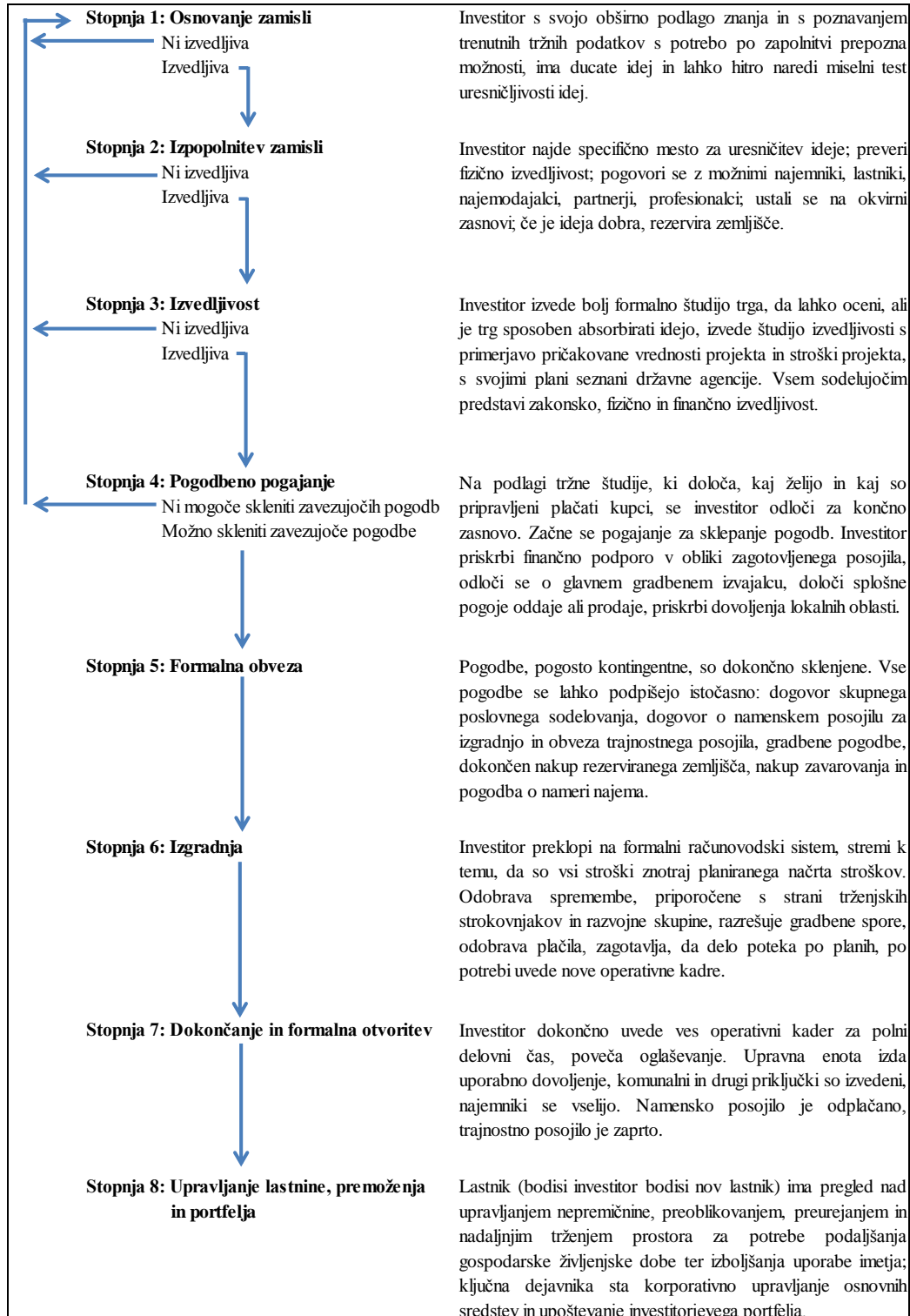
Posameznik lahko do nepremičnine pride na dva načina, in sicer z najemom in nakupom oziroma izgradnjo. Omenjena načina se med seboj ločujeta po stopnji mobilnosti, kakovosti vzdrževanja, zadovoljstvu stanovalcev, stopnji subvencije, davčnih ugodnostih in podobno. Prednost lastništva je v varnosti in stabilnosti ter v tem, da lahko predstavlja obliko naložbe. Lastnik ima v primerjavi z najemnikom več svobode, saj lahko prosto spreminja svojo nepremičnino. Ob pridobitvi mora paziti na to, da je lokacija prava, da je finančno zmožen za nakup ali izgradnjo in vzdrževanje, upoštevati pa mora tudi prihodnje prostorske potrebe ter možnosti prodaje ali oddajanja, če nepremičnine ne bi več potreboval in uporabljal sam (Cirman et al., 2000, str. 35).

Pri investicijah je pomembno, da investitor zna in zmore razmišljati o naslednjih korakih, ne samo o fazah dokončanja projekta, ampak tudi dolgoročno, do samega konca življenjske dobe objekta. Njihova zasnova objekta je tista, ki bo v življenjski dobi le-tega odločala o tekočih stroških (npr. potreba po izobraženem upravniku, ki zna upravljati tehnološko napredno stavbo), stroških rednega/izrednega vzdrževanja (uporaba bolj ali manj kakovostnih materialov pri gradnji) ter nadgradnjah. Napaka, ki se lahko zdi še tako marginalna, lahko za seboj v prihodnosti potegne velike stroške, zato je izrednega pomena, da investitor skrbno opravlja svoje delo.

Miles, Berens, Eppli in Weiss (2007, str. 5–8) v svoji knjigi opisujejo osemstopenjski model nepremičninskega investiranja, kot je razvidno iz Slike 1. Model prikazuje stopnje investicijskega projekta, ki naj bi mu sledil investitor. Gre za grob oris posameznih stopenj,

ki olajša razumevanje investicijskega postopka, realnost je lahko seveda mnogo manj linearna in predvidljiva.

Slika 1: Osemstopenjski model nepremičninskega investiranja



Vir: M. E. Miles, G. L. Berens, M. J. Eppli & M. A. Weiss, *Real Estate Development: Principles and Process*, 2007, str. 7.

3 SLOVENSKI NEPREMIČNINSKI TRG

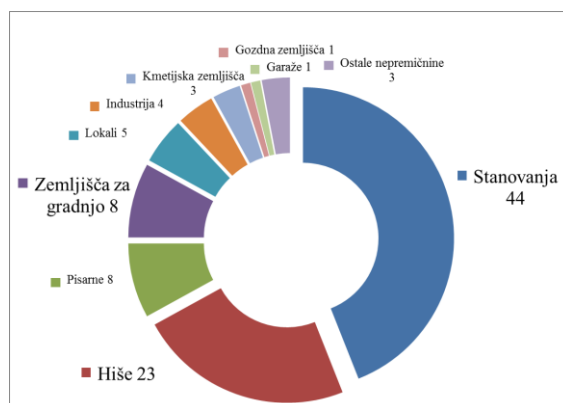
Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin vsako leto pripravlja Geodetska uprava Republike Slovenije. V njem lahko najdemo vse relevantne podatke o slovenskih nepremičninah ter o njihovih tržnih gibanjih v specifično obravnavanem letu.

Posplošena tržna vrednost slovenskega nepremičninskega fonda v letu 2015 znaša 119 milijard evrov, od tega predstavljajo (Geodetska uprava Republike Slovenije, 2016, str. 28–46):

- stanovanjske nepremičnine okoli 71,4 milijarde evrov oziroma 60 odstotkov vrednosti celotnega fonda,
- poslovne nepremičnine okoli 24,1 milijarde evrov oziroma 20 odstotkov vrednosti celotnega fonda,
- garaže in parkirni prostori v stanovanjskih in poslovnih parkirnih stavbah okoli 1,8 milijarde evrov oziroma 2 odstotka vrednosti celotnega fonda,
- zemljišča za gradnjo okoli 9,8 milijard evrov oziroma 8 odstotkov vrednosti celotnega fonda ter
- kmetijska in gozdna zemljišča okoli 11,9 milijarde evrov oziroma 10 odstotkov vrednosti celotnega fonda.

V letu 2015 je bilo na prostem trgu in na javnih dražbah evidentiranih 28.000 kupoprodajnih poslov z nepremičninami, njihova skupna vrednost je znašala 1,6 milijarde evrov. Glede na leto 2014 beležimo 2-odstotno povečanje števila evidentiranih poslov in 4-odstotno povečanje skupne vrednosti. To je sicer manj kot v letu 2014, ko se je število poslov glede na leto 2013 povečalo za 10 odstotkov, njihov obseg pa za 22 odstotkov (Geodetska uprava Republike Slovenije, 2016, str. 5).

Slika 2: Deleži vrednosti prometa nepremičnin po vrstah nepremičnin (v %)



Vir: Geodetska uprava Republike Slovenije, Letno poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2015, 2016, str. 5, slika 1.

Na Sliki 2 je jasno prikazano, da imajo stanovanja, hiše in zemljišča za gradnjo največje deleže vrednosti prometa, zato v nadaljevanju podrobneje opisujem trg stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za gradnjo.

3.1 Stanovanjske nepremičnine

Iz Letnega poročila o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2015 Geodetske uprave Republike Slovenije (2016, str. 28) izhaja tudi, da je bilo v Sloveniji evidentiranih 844.000 stanovanjskih enot, od tega 38 odstotkov predstavljajo stanovanja v večstanovanjskih stavbah oziroma stanovanja v etažni lastnini (v nadaljevanju stanovanja), preostalih 62 odstotkov pa predstavljajo stanovanja v enostanovanjskih in dvostanovanjskih hišah (v nadaljevanju hiše). Velika večina, več kot 520.000 stanovanjskih enot, se torej nahaja v hišah.

Zadnji podatki iz registrskega popisa prebivalstva iz leta 2011 kažejo, da je za Slovenijo značilen zelo visok delež lastniških stanovanjskih enot, le-ta znaša kar 90 odstotkov. Vsaka peta stanovanjska nepremičnina je nenaseljena (mednje štejemo tudi počitniške stanovanjske nepremičnine), v vsaki naseljeni stanovanjski nepremičnini pa v povprečju živijo 3 osebe (kolikor znaša tudi velikost povprečne slovenske družine). V takih lastniških stanovanjskih enotah torej živi 81 odstotkov prebivalstva. 9 odstotkov prebivalstva živi v uporabniških stanovanjskih nepremičninah, tj. v nepremičninah, ki niso najemne in nihče od stanovalcev ni lastnik (v teh primerih so lastniki najpogosteje sorodniki stanovalcev). 7 odstotkov prebivalstva živi v najemnih stanovanjskih nepremičninah, preostali 3 odstotki prebivalstva pa živijo v drugih oblikah nastanitve (samski domovi, samostani, študentski domovi, domovi za ostarele). Osnovna struktura je zagotovljena v devetih izmed desetih stanovanjskih nepremičnin in se izboljšuje predvsem na račun novogradenj in obnov (Dolenc, Miklič, Razpotnik, Šter in Žnidaršič, 2013, str. 42–44).

3.1.1 Stanovanja

Stanovanja v večstanovanjskih stavbah oziroma stanovanja v etažni lastnini predstavljajo 22 odstotkov vrednosti celotnega nepremičninskega fonda oziroma 26,7 milijard evrov. Značilnost slovenskega fonda stanovanj je njegova zgoščenost v naših največjih mestih, kjer je v petih največjih mestih nakopičena skoraj polovica fonda, in sicer v Ljubljani 29 odstotkov, v Mariboru 11 odstotkov, v Celju 4 odstotke, v Kranju in Kopru v vsakem po 3 odstotke. Skladno s tem se tudi približno polovica vseh poslov s stanovanji sklene v omenjenih mestih (Geodetska uprava Republike Slovenije, 2016, str. 28).

Glede na število in vrednost sklenjenih poslov je trg stanovanj največji in najbolj razvit nepremičninski trg v Sloveniji. V letu 2015 je bilo evidentiranih več kot 9.300 prodaj stanovanj, kar predstavlja nekaj manj kot 3 odstotke fonda stanovanj. V primerjavi z letom

2014 se je število prodaj povečalo za 11 odstotkov. (Geodetska uprava Republike Slovenije, 2016, str. 28).

Največji padec prometa in prvo dno je trg stanovanj doživel v letih 2008 in 2009, ko se je promet glede na leto 2007 skoraj prepolovil. V letu 2010 je s 30 odstotnim povečanjem prodaj trg oživel, nato pa je sledilo triletno obdobje zmerne padanja prometa v skupni višini 15 odstotkov. Kriza je v Sloveniji dosegla drugo dno leta 2013, v letu 2014 se je pričel trend rasti z 35 odstotnim povečanjem in se sedaj drugo leto zapored, sicer z manjšim elanom, zvišuje za že omenjenih 11 odstotkov (Geodetska uprava Republike Slovenije, 2016, str. 29).

Manjšina prometa se izvede na **primarnem trgu**, tj. trgu prvič vseljivih stanovanj, v letu 2015 je bilo evidentiranih 876 tovrstnih prodaj, od tega predstavlja prodajo stanovanj iz javnih dražb 108 stanovanj. Povprečna cena novih stanovanj primarnega trga, brez garaž in parkirnih prostorov, z DDV, je znašala okoli 2.200 evrov na kvadratni meter. Odraz krize se kaže v tem, da se sedaj končno prodajajo nevseljena stanovanja iz nasedlih naložb in od propadlih investitorjev, saj je povprečno leto izgradnje prodanih stanovanj leto 2012. Stanovanja iz javnih dražb so bila prodana s povprečno 30 odstotkov nižjo ceno kot tista na prostem trgu (Geodetska uprava Republike Slovenije, 2016, str. 33).

Večina prometa se izvede na **sekundarnem trgu**, tj. trgu rabljenih stanovanj, kjer je bilo evidentiranih preko 8.400 prodaj. Povprečna cena rabljenega stanovanja je bila glede na leto 2014 nižja za en odstotek, s čimer je tudi dosegla najnižjo vrednost od leta 2007 dalje, in je znašala 1.440 evrov na kvadratni meter. Padec cen od doseženega vrha v letu 2008 je kar 21 odstoten. Cene so se procentualno največ zniževale tam, kjer so bile pred krizo najvišje, predvsem na obali, najmanj pa so se cene zniževale v Kranju, kjer je bila povprečna cena dolgo časa izenačena z državnim povprečjem, a se je v letu 2011 dvignila nadenj. Vseeno pa moramo poudariti, da se je v primerjavi s predkriznim letom 2007 cena znižala za četrtno. (Geodetska uprava Republike Slovenije, 2016, str. 30–33).

3.1.2 Hiše

Enostanovanjske in dvostanovanjske hiše s pripadajočimi zemljišči predstavljajo 38 odstotkov vrednosti celotnega nepremičninskega fonda oziroma 44,7 milijard evrov. Od preko 520.000 stanovanj v hišah jih je bilo 82 odstotkov v samostojnih (družinskih) hišah, 10 odstotkov v dvojčkih in 8 odstotkov v vrstnih hišah. Za družinske hiše je značilno, da so bile večinoma zgrajene s samogradnjo, tj. v lastni režiji na lastnem zemljišču. Zaradi tega je prisotna velika individualizacija in raznolikost družinskih hiš ter tudi pogosta predimenzioniranost. Poleg tega je na podeželju značilna razpršena gradnja, zato težko govorimo o obstoju organiziranega trga hiš, z izjemo urbanih središč, kot na primer Ljubljane ali Maribora. V letu 2015 je bilo približno 4.300 zabeleženih prodaj hiš, kar

predstavlja manj kot 1 odstotek fonda hiš (Geodetska uprava Republike Slovenije, 2016, str. 34).

Število prodaj se je po letu 2013, ko je bilo doseženo drugo dno krize, povečalo za 21 odstotkov v letu 2014 in nato v letu 2015 ponovno zmanjšalo glede na leto 2014 za 3 odstotke. V primerjavi s predkriznim letom 2007 je bilo število prodaj v letu 2015 manjše za 25 odstotkov. Pri tipu hiše se je največ prodalo samostojnih (družinskih) hiš, in sicer 80 odstotkov (Geodetska uprava Republike Slovenije, 2016, str. 34).

Povprečna hiša, prodana v letu 2015, je merila 150 kvadratnih metrov, srednje leto izgraditve je bilo 1972, imela je pripadajoče zemljišče v površini 900 kvadratnih metrov (kar je 150 kvadratnih metrov manj v primerjavi s prejšnjim letom). Povprečna cena take hiše je znašala 108.000 evrov (Geodetska uprava Republike Slovenije, 2016, str. 34).

Podobno kot velja za cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah, velja tudi za cene hiš, ki so cenovni vrh dosegle v letu 2008, saj so se cene obdržale visoko kljub začetku krize v letu 2007, čeprav se je promet z njimi že močno zmanjšal. Nato so cene hiš padale do leta 2014, ko so dosegle najnižjo raven. V letu 2015 so se cene glede na 2014 minimalno zvišale, vendar je govoriti o preobratu še prezgodaj. Glede na cenovni vrh v letu 2008 so bile cene hiš v letu 2015 za 25 do 30 odstotkov nižje. (Geodetska uprava Republike Slovenije, 2016, str. 37).

3.1.3 Zemljišča za gradnjo

Kot sem že opisala v diplomski nalogi, je razpoložljivost zemljišč odvisna od prostorskih načrtov. Za večja mesta je značilno, da v njih prevladuje gradnja večstanovanjskih stavb in stanovanjsko-poslovnih kompleksov, saj je pozidava tam najbolj strnjena. Zaradi gostote pozidave obstaja tudi stalno povpraševanje po že pozidanih zemljiščih za nadomestno gradnjo. Na obrobjih mest in na podeželju, kjer je pozidava bolj razpršena, pa velja povpraševanje po zazidljivih zemljiščih za večinoma gradnjo družinskih hiš v lastni režiji (Geodetska uprava Republike Slovenije, 2016, str. 42).

Trg zemljišč za gradnjo večstanovanjskih in poslovnih objektov je bil v času krize najbolj prizadet in še vedno ne kaže nobenih znakov oživljanja. Prisoten je konstanten padec števila izdanih gradbenih dovoljenj za ta segment, v letu 2007 jih je bilo izdanih 4.900, v letu 2014 150, v letu 2015 pa le še 116 (Geodetska uprava Republike Slovenije, 2016, str. 42). To se bo v prihodnosti odražalo na primarnem stanovanjskem trgu, saj je potreben čas, da se posamezni nepremičninski projekti lahko začno prodajati na trgu, v pripravi pa jih je glede na prejšnja leta izredno malo.

Kriza ni prizanesla niti trgu zemljišč za gradnjo družinskih hiš, njihov promet se je v letih 2008 in 2009 precej zmanjšal. Glede na število izdanih gradbenih dovoljenj za ta segment

velja oceniti, da se je padanje povpraševanja po teh zemljiščih ustavilo leta 2011 in od takrat ohranja približno isto raven (Geodetska uprava Republike Slovenije, 2016, str. 42).

V letu 2015 je evidentirana prodaja zazidljivih zemljišč beležila dno s skupno približno 2.300 prodajami, kar predstavlja 10 odstotkov manj kot prejšnje leto. Povprečno zazidljivo zemljišče, prodano v letu 2015, je imelo 1.100 kvadratnih metrov površine (100 kvadratnih metrov več kot leto prej), njegova povprečna pogodbeno cena pa je znašala 45 evrov na kvadratni meter (8 odstotkov nižja glede na leto prej). Najvišje cene so bile dosežene na območjih večjega povpraševanja po zemljiščih za gradnjo hiš za bivalne ali počitniške namene. Najvišja povprečna cena je bila dosežena na Gorenjskem območju in je znašala 93 evrov na kvadratni meter (21 odstotkov manj kot leto prej), najnižja pa na Pomurskem območju, kjer je kljub zvišanju glede na prejšnje leto znašala le 15 evrov na kvadratni meter (Geodetska uprava Republike Slovenije, 2016, str. 26, 43).

4 GRADNJA

V Sloveniji je bilo v preteklosti priljubljeno samograditeljstvo oziroma gradnja v lastni režiji, po nekaterih ocenah naj bi delež takšnih gradenj obsegal kar 50 odstotkov, največ nepremičnin je bilo zgrajenih v osemdesetih letih prejšnjega stoletja. Gre za gradnjo lastnega domovanja s sosedsko in družinsko pomočjo. Sedaj se takšne gradnje lotevajo le redki, predvsem na račun zakonodaje s področja energijsko varčne gradnje. Za takšno gradnjo je treba namreč imeti čas in znanja ter sposobnosti za upoštevanje zakonskih podlag, česar pa danes večina graditeljev nima. ZGO-1 takšno gradnjo omogoča pod pogoji, ki jih navaja v 79. členu, in sicer gradnjo enostavnega in manj zahtevnega objekta z največ enim nadstropjem in kletjo ter mansardo nad nadstropjem skupne koristne površine največ 250 kvadratnih metrov z zagotovljenim gradbenim nadzorom.

Gradnja v preteklosti se je razlikovala od današnje, s časom so se spreminjale potrebe in želje investorjev, temu pa je sledila tudi gradnja na Slovenskem. V preteklosti so se gradile večje in prostornejše hiše, graditelji so navadno imeli v mislih, da bodo v njihovih nepremičninah živeli tudi njihovi potomci s svojimi družinami.

Danes je gradnja zelo premišljena, upoštewane so želje in potrebe posameznikov, večje ni nujno boljše. Kvadrature so manjše, razporeditev prostorov je bolj smotrna za maksimalni izkoristek. Z manjšo kvadraturjo pridejo tudi manjši stroški tako gradnje kot vzdrževanja, energije, opreme in podobnega. Tudi nepremičninska kriza je tista, ki je pripomogla k bolj racionalnemu razmišljanju tako kupcev kot investorjev, ki morajo upoštevati želje kupcev in potrebe modernega načina življenja.

Na podlagi izkušenj iz prakse pri svojem delu pri investicijskem podjetju lahko trdim, da si danes kupci želijo navzven obrnjene prostore z veliko dnevne svetlobe in odprtimi razgledi, pomembna jim je umeščenost v okolje ter bližina relevantne infrastrukture

(avtoceste, vrtci, šole, trgovine itd.). Želijo energetska učinkovitost, ki nosi manjše stroške porabljene za energente v prihodnosti, a v večini primerov naletijo na finančno oviro, saj zanje niso pripravljeni veliko doplačati. Predvsem jim je pomembna funkcionalnost bivalnih enot in razporeditev prostorov, pri hišah opažam, da si predvsem starejši kupci želijo imeti spalnico v pritličju, zato da minimizirajo hojo po stopnicah. Osrednji prostor v pritličju navadno predstavlja kuhinja z jedilnico v neposredni povezavi z dnevno sobo, ki obenem služi tudi kot glavni prostor druženja cele družine. Kopalnice in stranišča se večinoma nahajajo neposredno zraven spalnic ali pa kar v spalnicah samih (ločenih s pregrado).

V nadaljevanju opisujem postopke za gradnjo na primeru investitorja – uporabnika na Slovenskem.

4.1 Pred odločitvijo o gradnji

Preden se investitor – uporabnik odloči o nameravani gradnji, mora natančno preučiti svoje specifične potrebe, oceniti doseg svojih finančnih zmožnosti ter preveriti skladnost s prostorskimi akti. Najprej se mora investitor – uporabnik vprašati o tem, ali rešuje le svoj stanovanjski problem ali morebiti tudi problem prihodnjih generacij. Na podlagi tega se lahko odloči o velikosti objekta in postavitvi prostorov. Vendar pa se mora vprašati tudi, če se je smiselno odrekati za nekaj, za kar niti ni zagotovljeno, da bo v prihodnosti potrebno. Kot sem že omenila zgoraj, se danes gradnja družinskih hiš, v primerjavi s preteklostjo, bolj nagiba k manj obsežni gradnji z zagotavljanjem zadovoljevanja takojšnjih eksistenčnih potreb.

Odločiti se mora, kaj bo gradil in kje bo gradil, potrebna je identifikacija konkretnega zemljišča, na katerem bo gradil ter s tem tudi preverba možne gradnje na konkretnem zemljišču. Nato se mora odločiti o kakovosti ter načinu gradnje, pri vsem tem upoštevati zahteve Pravilnika o učinkoviti rabi energije v stavbah, saj mora biti po njem vsaka stavba grajena energetska varčno.

4.1.1 Lokacija

Lokacija je torej prvi najpomembnejši mejnik pri odločanju o gradnji. Investitor – uporabnik mora pred nakupom zemljišča temeljito preveriti, ali le-ta ustreza vsem njegovim željam, ali ima urejen dostop, ali je v bližini pomembna infrastruktura, ali je v okolici dovolj zelenja in narave, kolikšna je onesnaženost s hrupom ipd. Pomembno je tudi, da že vnaprej predvidi morebitne sosedske težave (neurejena meja), ki lahko zavlečejo postopek pridobivanja gradbenega dovoljenja.

Preden se dokončno odloči za nakup, mora investitor – uporabnik preveriti informacije o zazidljivosti zemljišča oziroma o tem, kaj je na zemljišču možno graditi ter kakšne so omejitve. Te informacije lahko investitor pridobi iz uradnih evidenc na dva načina:

- s potrdilom o namenski rabi zemljišča,
- z lokacijsko informacijo za gradnjo objektov oziroma izvajanje drugih del na zemljiščih ali objektih.

Za omenjena dokumenta lahko investitor – uporabnik ali pa kdorkoli poda vlogo na občini, kjer leži zemljišče in proti plačilu upravne takse mu jih bo občina izdala.

Lokacijska informacija za gradnjo objektov oziroma izvajanje drugih del na zemljiščih ali objektih specificira prostorske akte, ki veljajo na območju zemljišča, podatke o osnovni in podrobnejši namenski rabi prostora, podatke o območjih varovanj in omejitvah, vrste dopustnih dejavnosti, merila in pogoje za graditev ter izvedbo drugih del, prostorske ukrepe, podatke o varovanju in omejitvah po posebnih predpisih in drugo (Pravilnik o obliki lokacijske informacije ter o načinu njene izdaje Ur. l. RS št. 35/2004). Izdaja se za vsako parcelo posebej, izjemoma tudi lahko za več parcel znotraj iste prostorske enote.

Za namen prometa z nepremičninami se izda **potrdilo o namenski rabi**, ki je z uveljavitvijo Zakona o prostorskem načrtovanju nadomestilo pojem lokacijske informacije za promet z nepremičninami, iz njega pa investitor lahko razbere vse relevantne podatke o namenski rabi prostora, ki je določena z občinskim prostorskim načrtom ter podatek o prostorskih ukrepih, ki so določeni s predpisi na področju urejanja prostora. Potrdilo vsebuje tudi kopijo grafičnega dela občinskega prostorskega načrta (105. člen ZPNačrt).

Predložitev potrdila o namenski rabi zemljišča ali lokacijske informacije ni več obvezna za noben postopek, saj mora te podatke pridobiti organ sam. Omenjena dokumenta tako lahko služita le kot pomoč investitorju pri preverjanju možnosti pozidave v skladu s prostorskimi akti.

Čeprav v tekstu opisujem način pridobivanja zemljišča kot nakup, isti postopki veljajo tudi v primeru drugih načinov pridobivanja nepremičnine.

4.1.2 Kakovost in način gradnje

Kakovost gradnje je širok pojem, odvisna je od mnogo dejavnikov, vse od postavitve prostorov in zunanjih ter notranjih oblik stavbe do izbire materialov in njihove implementacije. Pri vsem tem pa je najpomembnejše, da se uporabnik dobro počuti ob bivanju v kakovostni stavbi.

Kot sem že omenila, se je v preteklosti veliko gradilo v lastni režiji, takrat in tudi sedaj še vedno prevladuje klasična gradnja, tj. gradnja z opekami, malto in betonom. Tak tip gradnje je trajen in daje občutek varnosti. V preteklosti je bil to prevladujoč način gradnje predvsem iz razloga, da se je lahko gradilo počasi, v skladu s finančnimi in časovnimi zmožnostmi samograditelja. Poleg klasične gradnje poznamo še gradnjo z lesom.

4.1.3 Energetska varčnost

Evropska politika postavlja podnebno-energijsko politiko v smeri 20-odstotnega zmanjšanja emisij ogljikovega dioksida ter 20-odstotnega povečanja energetske učinkovitosti in 20-odstotnega deleža obnovljivih virov v energetske bilanci do leta 2020. V ta namen bo potrebna povečava obsega energijske prenove obstoječih stavb, novogradnje pa bodo morale biti zgrajene kot skoraj ničenergijske. V prihodnje je torej pričakovano, da se bodo zahteve za učinkovito rabo energije v skladu z evropsko Direktivo o energetske učinkovitosti stavb še zaostrovale do točke, ko bo ničenergijska gradnja obvezna za vse investicije (Šijanec Zavrl, 2013, str. 73).

V letu 2010 je v Sloveniji v veljavo stopil Pravilnik o učinkoviti rabi energije v stavbah (Ur. l. RS št. 52/2010), ki »določa tehnične zahteve, ki morajo biti izpolnjene za učinkovito rabo energije v stavbah na področju toplotne zaščite, ogrevanja, hlajenja, prezračevanja ali njihove kombinacije, priprave tople vode in razsvetljave v stavbah, zagotavljanja lastnih obnovljivih virov energije za delovanje sistemov v stavbi ter metodologijo za izračun energijskih lastnosti stavbe v skladu z Direktivo 31/2010/EU Evropskega parlamenta in Sveta z dne 19. maja 2010 o energetske učinkovitosti stavb (UL L št. 153 z dne 18. 6. 2010, str. 13).«

Na poti k skoraj ničenergijskim stavbam je 16. člen Pravilnika o učinkoviti rabi energije v stavbah, ki zahteva najmanj 25-odstotno porabo celotne energije v obliki obnovljivih virov energije (Šijanec Zavrl, 2013, str. 75). Danes morajo biti vse novogradnje in rekonstrukcije stavb (ob poseganju v najmanj 25 odstotkov površine toplotnega ovoja) zasnovane in zgrajene tako, da so energetske varčne, kar pomeni strmenje k čim manjši porabi energije, tako za ogrevanje, hlajenje in klimatizacijo kot tudi za pripravo tople vode. Investitor – uporabnik mora zagotoviti potrebam energijsko varčne gradnje in jim podrediti celoten projekt gradnje.

4.1.4 Trajnostna gradnja

Trajnostni razvoj, kot ga je definirala Brundtlandina komisija Svetovne komisije za okolje in razvoj leta 1987, je sledeč: »trajnostni razvoj zadovoljuje potrebe sedanjega človeškega rodu, ne da bi ogrozili možnosti prihodnjih rodov, da zadovoljijo svoje potrebe, s tem pa pospešila razvoj številnih strategij za zmanjševanje obremenjevanja okolja.« (Deu et al., 2014).

Polovica virov in naravnih nahajališč je namenjena za potrebe graditeljstva, na tem istem področju je proizvedenega tudi več kot 50 odstotkov odpada, kar 40 odstotkov energije, ki jo porabi Evropska unija pa je povezano s stavbami (Deu et al., 2014). Pomemben del v fazi uporabe stavbe je torej energijska učinkovitost, pa tudi čim večji delež rabe obnovljivih virov. Sicer tudi uporaba gradbenih materialov za izgradnjo predstavlja obremenitev okolja, vendar v manjši meri kot sama uporaba stavbe, poleg tega pa je pomembno, da se z zmanjšanjem rabe energije za delovanje stavbe in s tem povezanih emisij toplogrednih plinov skuša zmanjšati vpliv na okolje (Šijanec Zavrl, 2013, str. 76).

Ko investitorji opredeljujejo lastnosti načrtovane stavbe, so jim v oporo metode za vrednotenje trajnostne gradnje. Pomembnejši kazalniki trajnostne gradnje, kot jih priznava stroka in so del prihodnjih standardov, so (Šijanec Zavrl, 2013, str. 76):

- Okoljski kazalniki: predstavljajo jih kazalniki obremenitev okolja, kot na primer:
 - vpliv na globalno segrevanje ozračja z izpusti toplogrednih plinov,
 - sproščanje plinov, kot sta žveplov dioksid in dušikov oksid,
 - izčrpavanje zalog pitne vode ter krčenje naravnih habitatov, izčrpavanje drugih naravnih virov,
 - uporaba certificiranega lesa,
 - za izdelavo gradbenega proizvoda s hlajenjem ali ogrevanjem rabe primarne energije iz neobnovljivih in obnovljivih virov ter
 - kazalniki ravnanja z odpadki.
- Ekonomski kazalniki: z neto sedanjo vrednostjo ali drugimi kazalniki prikazani stroški življenjskega cikla stavbe, cenovna fluktuacija vrednosti stavbe.
- Družbeni in funkcionalni kazalniki:
 - dostop do stavbe brez ovir, možnost dostopa z javnim prometom in kolesom,
 - funkcionalnost glede na pričakovano rabo ter prilagodljivost pri spremenjeni namembnosti in
 - nivo vidnega, zvočnega in toplotnega ugodja.
- Tehnični, procesni in lokacijski indikatorji:
 - indikatorji tehnične kakovosti toplotne zaščite,
 - zrakotesnost,
 - podrobnost in obsežnost analiz,
 - opravljene meritve,
 - ravni kakovosti priprave projekta in procesa izgradnje ter
 - načrtno preverjanje kontrole kakovosti v fazi uporabe stavbe.

Poznamo energijsko učinkovite hiše, ki potrebujejo malo energije za obratovanje in uporabo, ter ekološke hiše, ki so zgrajene iz okolju prijaznih gradiv. V obeh primerih govorimo o trajnostni gradnji. Energijsko učinkovite hiše zmanjšujejo količino porabljene energije z večjo debelino toplotne izolacije, z rekuperacijo, s kakovostnimi okni, ki imajo

boljšo toplotno izolativnost in ne povzročajo toplotnih mostov, in podobnim. Večji kot je vložek sredstev, večji izkoristek energije lahko dosežemo. Vendar pa velja, da se z ukrepi za zmanjšanje porabe energije povečajo tudi rabe energije v proizvodnji gradiv, zato se ekološke energijsko učinkovite hiše ne smatrajo za ekološke. Med energijsko učinkovite hiše, kjer kot osnovno merilo varčnosti predstavlja letna raba energije na kvadratni meter ogrevane površine (kWh/(m²leto)), štejemo (Deu et al., 2014):

- nizkoenergijske hiše: raba energije za ogrevanje med največ 40–60 kWh/(m²leto),
- zelo dobre nizkoenergijske hiše: raba energije za ogrevanje med 15–40 kWh/(m²leto),
- pasivne hiše: raba energije za ogrevanje največ 15 kWh/(m²leto),
- nične hiše: celoletno povprečno energijo so sposobne same pridobiti iz sončne energije, poleti presežke odvajajo v javno omrežje, pozimi jo koristijo iz javnega omrežja, letna bilanca je ničelna,
- energijsko neodvisne (samozadostne) hiše: vse potrebe po energiji so pokrite z neposredno izrabo sončne energije in niso priključene na javno omrežje, poleti naberejo presežek energije, ki ga shranijo za zimo, pozimi se ogrevajo z gorivom iz gorivnih celic, pridobljenih iz elektrolize, ko se poleti iz vode ločita vodik in kisik ter se ločeno shranita, ter
- plusenergijske hiše: so energijsko samozadostne, presežek energije oddajajo v javno omrežje.

Kot sem že omenila, je za večji izkoristek energije potreben tudi večji vložek. Investitorju lahko le-tega delno olajša slovenski Eko sklad, ki občanom in gospodinjstvom daje nepovratne finančne spodbude za naložbe v energetske učinkovite stavbe z obnovljivimi viri in kredite za zamenjave naprav na fosilna goriva z napravami na obnovljive vire energije, naložbe v energetske prihranke, naložbe v zmanjšanje porabe vode, priklope na kanalizacijsko omrežje, majhne čistilne naprave in zamenjave azbestnih kritin. Eko sklad spodbuja energetske učinkovite gradnje tudi s krediti in nepovratnimi sredstvi za pravne osebe ter občine (O Eko skladu, 2016).

Trenutno ima Eko sklad za občane odprta dva razpisa, ki sta skupaj s pogoji, navodili in vlogami objavljena na njihovi spletni strani, in sicer v obliki (Razpisi Eko sklada, 2016):

- nepovratnih finančnih spodbud občanom za nove naložbe rabe obnovljivih virov energije in večje energijske učinkovitosti stanovanjskih stavb:
 - vgradnja solarnega ogrevalnega sistema v stanovanjski stavbi,
 - vgradnja kurilne naprave na lesno biomaso za centralno ogrevanje stanovanjske stavbe,
 - vgradnja toplotne črpalke za centralno ogrevanje stanovanjske stavbe,
 - priključitev starejše eno- ali dvostanovanjske stavbe na daljinsko ogrevanje na obnovljiv vir energije,

- vgradnja energijsko učinkovitega lesenega zunanjega stavbnega pohištva v starejši stanovanjski stavbi,
- toplotna izolacija fasade starejše eno- ali dvostanovanjske stavbe,
- toplotna izolacija strehe ali stropa proti neogrevanemu prostoru v starejši eno- ali dvostanovanjski stavbi,
- vgradnja prezračevanja z vračanjem toplote odpadnega zraka v stanovanjski stavbi,
- gradnja ali nakup skoraj nič-energijske nove eno- ali dvostanovanjske stavbe,
- celovita obnova starejše eno- ali dvostanovanjske stavbe in
- nakup stanovanjske enote v tri- in večstanovanjski stavbi, obnovljeni v skoraj ničenergijskem razredu.
- kreditiranja okoljskih naložb občanov:
 - vgradnja naprav in sistemov za ogrevanje prostorov z ali brez priprave sanitarne tople vode,
 - raba obnovljivih virov energije za ogrevanje prostorov in pripravo sanitarne tople vode,
 - sodobne naprave za pridobivanje električne energije,
 - zmanjšanje toplotnih izgub pri obnovi obstoječih stanovanjskih stavb,
 - gradnja ali nakup nizkoenergijske in skoraj ničenergijske stanovanjske stavbe,
 - nakup energijsko učinkovitih gospodinjskih aparatov,
 - nakup okolju prijaznih vozil,
 - odvajanje in čiščenje odpadnih ter padavinskih voda,
 - nadomeščanje materialov, ki vsebujejo nevarne snovi, in ravnanje z biološko razgradljivimi odpadki iz gospodinjstva,
 - učinkovita raba vodnih virov in
 - oskrba s pitno vodo.

Preden investitor – uporabnik kandidira na razpisu, mora natančno prebrati pogoje in se posvetovati z izvajalcem oziroma prodajalcem, ki mu da vse potrebne informacije o vgrajenih materialih in njihovi zadostitvi pogojev, kakor tudi vso potrebno dokumentacijo.

4.2 Gradbeno dovoljenje

Pridobitev pravnomočnega gradbenega dovoljenja je glavni pogoj za začetek gradnje. Gradbeno dovoljenje predstavlja osnovno dovoljenje, na podlagi katerega se lahko lotimo izvedbe del. Potrebujemo ga za gradnjo novega objekta, rekonstrukcijo objekta ali odstranitev objekta.

Pred izdajo gradbenega dovoljenja mora upravni organ preveriti (ZGO-1):

- skladnost projekta s prostorskim aktom,
- če je projekt izdelala oseba, ki izpolnjuje zakonsko predpisane pogoje za projektanta,

- če so pridobljena vsa predpisana soglasja,
- če ima projekt predpisane sestavine,
- če so zakonsko določeni prispevki in dajatve poravnani,
- če ima investitor pravico graditi in
- ali iz PGD izhaja, da bo zagotovljena minimalna komunalna oskrba projekta.

Pred izdajo gradbenega dovoljenja je pomembno tudi, da investitor poravna komunalni prispevek, ki mu ga odmeri občina, v kateri se nahaja gradnja, ob izdaji gradbenega dovoljenja pa je treba plačati takso.

Upravna enota odločbo o izdaji gradbenega dovoljenja pošlje investitorju ter vsem strankam v postopku (soglasodajalci, mejaši in druge stranke v postopku, ki so izkazale svoj pravni interes), ki imajo zakonsko določen 8-dnevni rok za pritožbo. Če se nanj nihče ne pritoži, postane pravnomočno po osmih dneh. Veljavnost gradbenega dovoljenja za manj zahteven objekt je dve leti, po izteku tega časa ga je treba podaljšati, če seveda investitor še ni začel z gradnjo.

V nadaljevanju predstavljam potrebno dokumentacijo in dovoljenja, ki jih je treba pridobiti in se jih držati pred, med in po gradnji.

4.3 Projektna dokumentacija

Investitor z izbranim projektantom sklene pogodbo o naročilu projekta, ta pa izdela projektno dokumentacijo. V večini primerov investitor pooblasti projektanta za vlogo in vodenje upravnega postopka. Za slovensko zakonodajo je značilno, da ima, v primerjavi z drugimi državami, projektno dokumentacijo na zakonski in podzakonski ravni zelo podrobno obravnavano. Projektna dokumentacija je zbirka gradbenih projektov, ki so namenjeni uresničitvi gradbene namere, tj. postavitvi objekta (Koselj et al., 2012, str. 121). Natančneje ZGO-1 v 2. členu definira, da je projektna dokumentacija »sistematično urejen sestav načrtov oziroma tehničnih opisov in poročil, izračunov, risb in drugih prilog, s katerimi se določijo lokacijske, funkcionalne, oblikovne in tehnične značilnosti nameravane in izvedene gradnje ter obsega idejno zasnovo, idejni projekt, projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja, projekt za izvedbo in projekt izvedenih del«. Projektna dokumentacija torej skupaj v enem dokumentu in na eni osnovi povezuje dva svetova: arhitekturno-gradbeno-tehničnega in upravno-pravnega (Koselj et al., 2012, str. 121).

Obliko projektne dokumentacije določa Pravilnik o projektni dokumentaciji (Ur. l. RS št. 55/2008), ki v 2. členu projektno dokumentacijo glede na namen uporabe razvršča na:

- idejno zasnovo (IDZ), katere namen je pridobitev projektnih pogojev oziroma soglasij za priključitev pristojnih soglasodajalcev,

- idejni projekt (IDP), katerega namen je izbor najustreznejše variante nameravanega objekta oziroma načina izvedbe del, ki se izdelava le, če je tako določeno s posebnimi predpisi ali če to izrecno pisno zahteva investitor,
- projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD), katerega namen je pridobitev gradbenega dovoljenja,
- projekt za izvedbo (PZI), katerega namen je izvedba gradnje in
- projekt izvedenih del (PID), katerega namen je pridobitev uporabnega dovoljenja.

Projekt je po zaporedju sestavljen iz vodilne mape, načrtov in elaboratov. »Vodilna mapa vsebuje podatke o projektu in udeležencih pri graditvi, lokacijske podatke ter druge dokumente, iz katerih izhajajo podatki, pomembni za ugotavljanje skladnosti rešitev v projektu s prostorskimi akti, izpolnjevanje bistvenih zahtev nameravane gradnje in drugi podatki, pomembni za odločanje v upravnem postopku. Načrti vsebujejo sistematično urejene sestave grafičnih prikazov in opisov, s katerimi se določijo lokacijske, funkcionalne, oblikovne in tehnične značilnosti nameravane gradnje in s pomočjo katerih je mogoče skupaj z drugimi predpisanimi sestavinami dokazati, da bo nameravana gradnja skladna s prostorskimi akti, izpolnjevala bistvene zahteve ter da bodo za objekt, za katerega je to določeno s posebnimi predpisi, zagotovljeni neoviran dostop, vstop in uporaba brez grajenih ovir. Elaborati vsebujejo študije, zasnove, strokovne ocene, geodetske načrte, konservatorske načrte ter druge tehnične dokumente v zvezi z gradnjo, kadar so zaradi posebnosti posamezne vrste objekta ali lokacije, na kateri se objekt gradi, potrebni in jih zahtevajo posebni predpisi, s katerimi se dokazuje izpolnjevanje predpisanih bistvenih zahtev.« (5. člen Pravilnika o projektni dokumentaciji (Ur. l. RS št. 55/2008))

Idejna zasnova (IDZ) naj bi služila za pridobivanje soglasij, v praksi pa se večinoma dogaja, da upravljavci komunalne infrastrukture zahtevajo PGD oziroma že kar obdelavo priključkov v PZI-ju (Koselj et al., 2012, str. 125). Za potrebe dokumentacije in izgradnje je treba pridobiti soglasja in projektne pogoje pristojnih soglasodajalcev, ki jih je treba upoštevati. Med soglasja štejemo soglasje za priključitev, soglasje v varovalnih pasovih ter soglasje v varovanih območjih, če nameravana gradnja leži v območjih, kjer je obvezno pridobiti ta soglasja.

Najpomembnejši projekt je **Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD)**, saj predstavlja podlago za pridobitev upravne odločbe – gradbenega dovoljenja in je tudi del izdanega dovoljenja. Za pridobitev gradbenega dovoljenja ga je treba v dveh izvodih skupaj z vlogo za pridobitev gradbenega dovoljenja oddati na upravni enoti. PGD ima v zakonodaji obsežno predpisano vsebino, med drugim mora vsebovati že omenjeno vodilno mapo skupaj z načrti arhitekture, krajinske arhitekture, gradbenih konstrukcij in drugih gradbenih načrtov, električnih inštalacij in električne opreme, strojnih inštalacij in strojne opreme, telekomunikacij, tehnološki načrt ter načrt izkopa in osnovne podgradnje za podzemne objekte. Vsebovati mora tudi elaborate, med njimi obvezno geodetski načrt, ter

študijo požarne varnosti oziroma zasnovo požarne varnosti (kjer študija ni obvezna) ter druge.

PGD mora v skladu 18. členom Pravilnika o projektni dokumentaciji (Ur. l. RS št. 55/2008) vsebovati tudi lokacijske podatke, ki vsebujejo več vrst grafičnih prikazov lege, velikosti, oblik, gradbenih linij, značilnih prerezov, priključkov na infrastrukturo, prometnih in zunanjih ureditev, območja ureditve gradbišča, opis vplivov objekta na okolico z navedbo ustreznih ukrepov, elemente za zakoličenje, navedbo veljavnega prostorskega akta, v skladu s katerim se bo gradilo, ter tudi vse druge relevantne lokacijske podatke.

Namen **Projekta za izvedbo (PZI)** so izdelana navodila izvajalcu del v obliki načrtov, da le-ta ve, kakšna so pričakovanja investitorja, in da ohrani skladnost z PGD-jem oziroma gradbenim dovoljenjem. Osnova za pripravo PZI-ja je ravno PGD, ki se lahko ponekod tudi uporabi ali pa dopušča, da se PZI sklicuje nanj. Lastnostni gradbenih materialov se v PZI-ju podrobno opredelijo, določita se tudi mesto in način njihove vgradnje. V njem je v obliki tehničnega poročila vsebovan tudi popis količin materiala in opreme. Načrti PZI-ja morajo vsebovati tehnične risbe, sheme in detajle gradbenih, obrtniških in inštalacijskih del ter druge risbe, vse od tehnologije gradnje, izolacij, armaturnih risb ter risb za vgradnjo konstrukcij in opreme do prikaza faznosti gradnje in vseh drugih relevantnih tehničnih rešitev, kakor tudi opis ureditve gradbišča (Koselj et al., 2012, str. 129–130).

Projekt izvedenih del (PID) je tako kot PGD del upravnega postopka, tokrat v primeru pridobitve uporabnega dovoljenja. Skladen mora biti z izdanim gradbenim dovoljenjem, v nekaterih primerih pride do tega, da je PID enak PGD-ju. V teh primerih se zaradi nesmotrnosti prepisovanja namesto PID-a lahko izdela le izjava, da med gradnjo ni prišlo do odstopanj od PGD-ja oziroma od izdanega gradbenega dovoljenja, ki jo podpišejo projektant, nadzornik, odgovorni vodja projekta in odgovorni nadzornik. V primerih, ko pride do sprememb glede na PGD nastalih v času gradnje, je potrebna izdelava PID-a, kjer se opišejo spremembe in odstopanja izvedenega projekta glede na PGD.

Za enostanovanjske stavbe, ki sodijo med manj zahtevne objekte, Pravilnik o projektni dokumentaciji določa **manjši obseg projektne dokumentacije**, in sicer PGD-ja, kjer se prilaga le dokumentacija, ki vsebuje vodilno mapo, načrt arhitekture in izjavo odgovornega projektanta, da bo objekt mehansko odporen in stabilen, ter PZI-ja, kjer Pravilnik zahteva le načrte podrobnejših tehničnih rešitev in detajlov. Zahteve po ostali dokumentaciji ostajajo enake, kot sem jih že opisala. Poleg tega je posebnost enostanovanjskih stavb tudi v tem, da ZGO-1 v 101. členu zanje določa, da ni potrebna izdelava PID-a, ampak je za izdajo uporabnega dovoljenja dovolj, da se zahtevi priloži geodetski načrt novega stanja zemljišča ter izjavo projektanta in nadzornika, da je stavba zgrajena v skladu s predpisi (Koselj et al., 2012; ZGO-1).

4.4 Izvedba gradnje

Čeprav za družinsko hišo velja, da se jo lahko gradi v lastni režiji, se tudi večina investitorjev – uporabnikov odloča za gradnjo z enim ali več gradbenimi izvajalci. Že v času pridobivanja gradbenega dovoljenja lahko investitor zbira ponudbe in komunicira z izvajalci del. Na podlagi ponudb ter preverjanja referenc izvajalcev izbere najprimernejšega in z njim sklene gradbeno pogodbo, s katero se ureja obligacijsko razmerje skupaj z dolžnostmi in pravicami obeh pogodbenih strank. Izvajalec je lahko samo pravna ali fizična oseba, ki ima v sodnem registru vpisano dejavnost gradbeništva. Zakonodajno področje gradbene pogodbe je pokrito s sedmim poglavjem Obligacijskega zakonika. Pogodbeni stranki sta dve, in sicer naročnik (investitor) ter izvajalec (gradbeni izvajalec).

Gradbena pogodba se uporablja za večja gradbena dela, medtem ko je za manjša dovolj že pogodba o delu. Smiselno je, da investitor z glavnim izvajalcem podpiše gradbeno pogodbo, z ostali izvajalci (ki niso podizvajalci glavnega izvajalca), ki jih sam vpelje v delo, pa podpiše pogodbe o delu.

Pred pričetkom del mora investitor ravno tako zagotoviti gradbeni nadzor, ki ga v skladu z ZGO-1 lahko opravlja pravna ali fizična oseba, ki izpolnjuje zakonsko predpisane pogoje za projektanta. Izvajalec, ki opravlja dela na objektu, ne more biti obenem tudi nadzornik na istem objektu.

V dogovoru z izvajalcem mora investitor pripraviti načrt gradbišča ter dogovoriti način prevzema gradbenih odpadkov. Navadno zanje poskrbi izvajalec, ki jih ustrezno deponira pri zbiralcu gradbenih odpadkov, pri tem pa vodi tudi evidenco o odpadkih.

Po 80. členu ZGO-1 mora izvajalec poskrbeti tudi za zakoličenje objekta, ki se izvede v skladu z gradbenim dovoljenjem. Zakoličenje izvede pooblaščen geodet, na zakoličenju pa je lahko prisoten tudi predstavnik občine.

Investitor mora v skladu z ZGO-1 sestaviti prijavo gradbišča in jo poslati inšpekciji najmanj 15 dni pred pričetkom del, izdelati varnostni načrt (za enodružinsko hišo do 350 m² ni potreben) ter poskrbeti za označitev gradbišča s tablo, kjer so navedeni vsi udeleženci graditve ter podatki o gradbenem dovoljenju. Po Pravilniku o gradbiščih je potrebno tudi vodenje gradbenega dnevnika, ki se ga vodi pri vseh gradnjah, za katere je bilo izdano gradbeno dovoljenje (razen pri gradnji v lastni režiji in pri gradnji nezahtevnih objektov) in knjige obračunskih razmer. Oba dokumenta na gradbišču vodi od izvajalca postavljen delavec, vanju pa vpisuje tako dela izvajalca kot tudi izmere in izračune posameznih del v določenih obračunskih obdobjih za ves čas gradnje do prevzema.

Prisotnost investitorja med izvajanjem del in kontrolo del ni obvezna, je pa priporočljiva, saj je tako na tekočem s stanjem gradnje ter morebitnimi težavami, v rešitev katerih se lahko aktivno vključi za hitrejši potek gradnje. Predvsem je pomembno, da predstavlja neko vez sodelovanja med izvajalcem in nadzornikom, kar pripomore k boljši komunikaciji z vsemi udeleženci gradnje in nadzora, obenem pa je seznanjen tudi s kontrolo posameznih faz del, ki se jih kasneje ne bo več dalo pregledati. Nenazadnje pa je investitor skupaj s projektantom, izvajalcem ter nadzornikom v skladu z 32. členom ZGO-1 odgovoren za neposredno škodo tretjim osebam, zato je pomembno, da je čim bolj vpet v sam potek gradnje.

Po mojih izkušnjah je izjemno priporočljivo tudi s fotografijami dokumentirati postopek gradnje in posamezne faze, in sicer iz dveh razlogov:

1. fotografije lahko služijo kot dokaz v primeru izvajalčevih napak, zlasti v primerih, ko se napake pojavljajo v fazah gradnje, ki jih kasneje ni več mogoče videti, in
2. fotografije so lahko v veliko pomoč električarjem, vodovodarjem in drugim inštalaterjem, ko bodo polagali inštalacijo in delali preboje, zlasti v današnjih časih gradnje, kjer so stene in plošče prepletene z različnimi kablji in cevmi, kot na primer električnimi kablji, cevmi za kanalizacijo, vodo, ogrevanje, hlajenje, rekuperacijo in podobno. Ne glede na dokumentacijo se lahko hitro zgodi, da se poškodujeta kakšna cev ali kabel, z vnaprejšnjo seznanitvijo inštalaterjev s slikovnim materialom pa je verjetnost tega zelo majhna. V pomoč so lahko tudi samemu uporabniku končanega objekta, da ve, kje na primer ne sme vrtati stene, da bi obesil sliko, ali pa monterju kuhinje, ko na steno pritruje omarice.

4.4.1 Gradbena pogodba

Obligacijski zakonik (Ur. l. RS, št. 97/2007- UPB1, v nadaljevanju OZ) v 649. členu določa, da se gradbena pogodba sklepa v pisni obliki. Je podjemna pogodba, z njo pa se izvajalec zavezuje, da bo v določenem roku in po določenem načrtu zgradil določeno zgradbo na določenem zemljišču oziroma izvedel določena dela na že obstoječem objektu, zaveza naročnika pa je, da mu bo za to plačal določeno ceno.

Gradbena pogodba se sklene pred začetkom del, pri tem mora pa investitor – uporabnik paziti, da je ta sestavljena v skladu z OZ in da ni sestavljena njemu v škodo. Lahko se namreč zgodi, da je sestava pogodbe prepuščena izvajalcu, ki jo lahko pripravi tako, da bolje zaščiti svoje interese. Zato je izrednega pomena, da se investitor – uporabnik zaveda svojih pravic, ki mu pripadajo po zakonodaji. Izvajalec in naročnik se lahko dogovorita tudi, da v pogodbo vključita dodatne elemente in pogoje, ne samo zakonsko določene, če se z njimi oba strinjata.

Poleg spodaj naštetih elementov mora gradbena pogodba vsebovati tudi podatke o morebitnih podizvajalcih ter roke za zaključitve posameznih faz dela. K gradbeni pogodbi mora naročnik pred pričetkom del obvezno priložiti tehnično dokumentacijo z vsemi prilogami, ki so potrebne za izvajanje del.

Vsebina gradbene pogodbe je v OZ razčlenjena po sklopih, in sicer:

- nadzor nad deli in kakovostjo materiala,
- odmik od načrta,
- nujna nepredvidena dela,
- cena del,
- klavzula »ključ v roke«,
- odgovornost za napake ter
- odgovornosti izvajalca in projektanta za solidnost gradnje.

Nadzor nad deli in kakovostjo materiala pravi, da je izvajalec dolžniku dolžan omogočiti stalen nadzor nad deli in kontrolo na količino ter kakovostjo uporabljenega materiala (OZ, čl. 651). **Odmik od načrta** diktira, da mora izvajalec za vsak odmik pridobiti pisno soglasje naročnika, v nasprotnem primeru ne more zahtevati povečanja cene (OZ, čl. 652). **Nujna nepredvidena dela** lahko izvajalec izvede brez soglasja za zagotavljanje stabilnosti objekta in preprečitve škode, o njih mora obvestiti naročnika in je upravičen do plačila zanje, razen če bi zanje zaračunal nesorazmerno preveč glede na dogovorjeno ceno (OZ, čl. 653).

Ceno del, ki jo izvajalec lahko spreminja glede na gibanje cen gradbenih elementov, če je zvišanje več kot dve- ali pet- odstotno, odvisno od tega, če je dokončal dela v pogodbenem roku. Cena del se lahko dogovori tudi kot nespremenljiva, razen če so se cene elementov zvišale za več kot deset odstotkov, potem lahko izvajalec zahteva razliko v ceni, ki presega deset odstotkov, razen če so se cene elementov dvignile za tem, ko je bil v zamudi. Če bi se cena v kateremkoli primeru preveč povišala, lahko naročnik odstopi od pogodbe, vendar mora plačati do tedaj opravljena dela. Naročnik lahko zahteva tudi znižanje cene, če so bile cene elementov za več kot dva oziroma deset odstotkov nižje, in sicer za razliko nad temi odstotki (OZ, čl. 654–658).

Klavzula »ključ v roke«, je klavzula, katere dogovorjena cena vsebuje izvedbo vseh dogovorjenih gradbenih del za zgraditev in uporabo celega objekta, vključena je tudi vrednost vseh nepredvidenih in presežnih del, izključuje pa manjkajoča dela (OZ, čl. 659).

Odgovornost za napake narekuje, da je naročnik dolžan pregledati izvršeno delo, takoj ko je to mogoče, in o ugotovljenih napakah takoj obvestiti izvajalca. Delo velja za prevzeto tudi, če naročnik na izvajalčevo zahtevo brez utemeljenega razloga ne pregleda in

prevzame izvršenega dela. Po opravljenem pregledu in prevzemu izvajalec ni več odgovoren za napake, ki jih je bilo mogoče opaziti pri običajnem pregledu, razen če je zanje vedel, pa jih ni pokazal. Naročnik ima dve leti od prevzema čas, da uveljavlja skrite napake (napake, ki jih ob običajnem pregledu ni bilo mogoče odkriti), uveljavljati pa jih mora v roku enega meseca po odkritju. Naročnik po enem letu o pravočasnem obvestilu izvajalca o napakah ne more več sodno uveljavljati svoje pravice, lahko pa od izvajalca tudi po izteku tega roka zahteva znižanje plačila in povračila škode. Naročnik lahko od izvajalca zahteva odpravo napak in mu za to določi primeren rok, če je o napaki pravilno obvestil izvajalca, pravico pa ima tudi do povračila nastale škode. Izvajalec lahko odkloni odpravo napake, če bi ta zahtevala prevelike stroške, vendar ima v tem primeru naročnik pravico zahtevati nižje plačilo ali odstopiti od pogodbe ali pa pravico do povračila škode. Če je opravljeno delo tako slabo, da je objekt neuporaben ali če je delo opravljeno v nasprotju z izrecnimi pogodbenimi pogoji, lahko naročnik odstopi od pogodbe. V tem primeru lahko zahteva povračilo škode, brez da bi prej zahteval odpravo napake. V ostalih primerih, ko napaka ni tako velika, je naročnik dolžan dovoliti izvajalcu, da napako odpravi in mu za to določi primeren rok. Če tega ne stori do izteka roka, lahko naročnik napako odpravi na račun izvajalca ali zniža plačilo ali pa odstopi od pogodbe. Če gre za neznatno napako, naročnik nima pravice odstopa od pogodbe, v vsakem primeru pa ima pravico do povračila škode. V primeru napake izvajalca se plačilo zniža v razmerju med vrednostjo pogodbeno izvršenega dela brez napake in vrednostjo, ki bi jo tedaj imelo izvršeno delo z napako (OZ, čl. 633–640, 660).

Odgovornosti izvajalca in projektanta za solidnost gradnje pravi, da izvajalec odgovarja za napake v izdelavi zgradbe, ki zadeva njeno solidnost v roku desetih let od izročitve in prevzema del, kakor tudi za morebitne pomanjkljivosti zemljišča, če se pokaže v roku desetih let. Isto velja za projektanta, če izvira napaka gradbe iz napake v načrtu, oba odgovarjata naročniku in drug drugemu. Rok za obvestilo o napaki znaša šest mesecev od dneva ugotovitve napake, po preteku tega roka se nanjo ni več mogoče sklicevati. Izvajalec je za napako odgovoren tudi, če je le-ta nastala zaradi izvedbe po zahtevah naročnika, vendar je v primeru, če je naročnika pred izvedbo opozoril o tem, zmanjšana, lahko pa tudi izključena. Odgovornost izvajalca in projektanta je solidarna, če sta v razmerju do naročnika za napako odgovorna oba. Izvajalec ima pravico od projektanta zahtevati povrnitev škode zaradi napake v delih, ki je nastala iz napak v načrtu (OZ, čl. 662–665).

5 OBNOVA

Obnova je zelo širok pojem, zato bom v nadaljevanju najprej na kratko razložila pojme, ki se uporabljajo v ZGO-1 in za katere bi lahko rekli, da gre v nekaterih primerih tudi za obnovo.

5.1 Razlaga pojmov

V skladu z ZGO-1 lahko pojem obnova uporabimo v nekaterih izmed naslednjih primerov:

- gradnja, kjer je v vseh primerih treba pridobiti gradbeno dovoljenje:
 - gradnja novega objekta,
 - rekonstrukcija objekta in
 - odstranitev objekta;
- vzdrževalna dela, kjer v nobenem primeru ne potrebujemo gradbenega dovoljenja:
 - redno vzdrževanje ali
 - v javno korist.

Izvedbo gradbenih in drugih del, ki obsegajo gradnjo novega objekta, rekonstrukcijo in odstranitev objekta, imenujemo **gradnja**. Vsako dozidavo, nadzidav ali bistveno spremembo zunanjega izgleda objekta in izvedbo del za izgradnjo novega objekta imenujemo **gradnja novega objekta**.

Če se spreminja tehnične značilnosti obstoječega objekta ali prilagaja objekt spremenjeni namembnosti ali spremenjenim potrebam, govorimo o **rekonstrukciji objekta**. Spreminjajo se njegovi konstrukcijski elementi, zmogljivosti, izvedejo se druge njegove izboljšave, bistveno pa se ne sme spremeniti velikost, sprememba prostornine ne sme biti več kot desetodstotna. Izvedbo del, s katerimi objekt odstranimo, porušimo ali razgradimo in vzpostavimo prejšnje stanje, imenujemo **odstranitev objekta**.

Če želimo objekt ohranjati v dobrem stanju in omogočati njegovo uporabo, ga moramo vzdrževati z **vzdrževalnimi deli**, mednje štejemo redno vzdrževanje in vzdrževalna dela v javno korist. Izvedba popravil, gradbenih, inštalacijskih in obrtniških del ter tehnoloških izboljšav, ki sledijo napredku tehnike, imenujemo **redno vzdrževanje**, če z njimi ne posegamo v konstrukcijo objekta in ne spreminjamo njegove namembnosti in ne zmanjšujemo ravni izpolnjevanja bistvenih zahtev. Posodobimo lahko inštalacije, napeljave, opremo in tehnološke naprave oziroma izvedemo druge njihove izboljšave.

Vzdrževalna dela v javno korist se navezujejo na dela, ki imajo podlago v posebnem zakonu ali predpisu. Z njimi se lahko spremeni tudi zmogljivost objekta in velikost za namen zagotavljanja opravljanja določene vrste gospodarske javne službe.

5.2 Razlogi za in proti obnovi

Sodobno razmišljanje, hiter tempo življenja in tehnološki napredek so zaznamovali tudi naš odnos do bivanja in stavb, v katerih živimo. Vse, kar je staro, se nam zdi zastarelo, nekoristno, preživeto in nepotrebno. Stremimo k temu, da tudi pri bivanju uporabljamo

najnovejše tehnologije in najmodernejše načine gradnje, pri tem pa zanemarjamo zapuščino graditeljev pred nami in ekološki vpliv rušenja in ponovne gradnje (Požauko, 2000, str. 7).

O trajnostni gradnji in njenem pomenu za okolje sem pisala že v točki 4.1.4 Trajnostna gradnja, njene lastnosti pa lahko pretvorimo tudi na področje obnove stavb. Zagotovo je namreč mnogo bolj okolju prijazno, če obnavljamo stare objekte, namesto da okolje obremenjujemo z novogradnjami na mestih, kjer so prej že stale stavbe in prehajamo v cikel konstantne gradnje ter rušenja v nedogled.

Gorse in Highfield (2009, str. 7–19) opisujeta več razlogov, ki govorijo v prid obnovi starih stavb. V nadaljevanju bom predstavila tiste, ki so, poleg že omenjene trajnostne gradnje, po mojem mnenju relevantne za območje Slovenije, in sicer:

- **Zadostna količina kakovostnih stavb za obnovo:** tekom diplomskega dela sem pojasnila značilnosti gradnje na Slovenskem, med drugim tudi, da je bila večina hiš zgrajena v osemdesetih letih in da je bilo včasih priljubljeno samograditeljstvo, sploh na območjih izven mestnih središč. V Sloveniji je torej na voljo veliko hiš, ki so potencialni kandidat za temeljito obnovo oziroma rekonstrukcijo ali pa so potrebne vsaj večjih rednih in investicijskih del. Hiše niso prestare in imajo zadovoljivo kakovost gradnje. Njihova kakovost gradnje je seveda odvisna od veljavnih predpisov v času gradnje, skrbnosti samograditelja, razpoložljivosti in poznavanja gradbenih tehnik ter uporabe bolj ali manj kakovostnih materialov, za katere moramo vedeti, da jih je bilo včasih težko pridobiti. V skladu s slovensko zakonodajo moramo biti pozorni, kakšne vrste obnove se bomo lotili, saj je, kot sem opisala zgoraj, pri večjih posegih v stavbo potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje. Preoblikovanja so lahko deležna tudi skladišča ali poslovni prostori, ki se jih spremeni v stanovanjske nepremičnine, posebej na območjih, kjer ni več potrebe po takšnih nepremičninah in je stanovanjska gradnja mnogo bolj smiselna. Pomembno je, da pazimo na namembnost objekta in dovoljeno gradnjo v skladu s prostorskimi plani.
- **Krajša doba obnove,** kjer je od njene obsežnosti odvisen čas, potreben za dokončanje obnove. Manjša kot so potrebna dela, prej bo stavba dokončana po investitorjevih željah in prej jo bo lahko prevzel ter dal v uporabo. Če govorimo samo o vzdrževalnih delih, s katerimi ne posegamo v konstrukcijo objekta, **gradbeno dovoljenje ni potrebno.** Že samo zaradi tega je investitor veliko prihranil na času in finančnih sredstvih, saj je izdaja gradbenega dovoljenja zapleten in dolgotrajen postopek, kot sem opisala v točki 4.2 Gradbeno dovoljenje. Če je obnova obsežnejša in posega v konstrukcijo objekta, je treba pridobiti gradbeno dovoljenje, s tem pa se podaljša tudi čas dokončanja obnove.
- **Ekonomske prednosti in slabosti obnove,** kjer so te odvisne od stanja, v kakršnem je objekt, ki ga želimo obnoviti. V osnovi velja, da bi morala biti obnova cenejša od

novogradnje v primerih, ko je objekt razmeroma dobro konstrukcijsko ohranjen in kjer obstoječa postavitve prostorov vsaj okvirno ustreza novim potrebam. Če je treba izvajati večje rekonstrukcije in nadgradnje, se lahko zgodi, da bo končna bilanca stroškov višja, kot če bi se investitor lotil novogradnje, zato je pomembno, da vnaprej temeljito premisli o potrebnih nadgradnjah in izbere primeren objekt za obnovo. V ta namen je treba izdelati finančno analizo, ki jo razdelimo na (Gorse & Highfield, 2009, str. 10):

- v primeru oddaje stavb pričakovan prihodek od oddaje,
- v primeru prodaje stavb pričakovano vrednost kapitala,
- predviden strošek obnove,
- ceno pridobivanja zemljišča in objektov ter
- ceno financiranja projekta.

Če govorimo o oddaji obnovljene stavbe, je pričakovan prihodek od oddajanja odvisen od predvidenega novega tipa uporabe stavbe, lokacije stavbe skupaj z njeno privlačnostjo, kakovostjo izvedene obnove, povpraševanju po najemu ter številu podobnih stavb v neposredni okolici. Isti faktorji vplivajo tudi na prodajno ceno (Gorse & Highfield, 2009, str. 10).

Predviden strošek obnove je odvisen od več faktorjev, najpomembnejši med njimi so predvidena nova uporaba stavbe, kakovost obnove, starost stavbe in konstrukcija zgradbe. Kot sem že pojasnila zgoraj, je pomembno, da izberemo tak objekt, pri katerem bodo potrebna minimalna vlaganja za novo uporabo. Kakovost obnove je odvisna od novih tehnologij in materialov, ki jih vpeljemo v stavbo, njihova cena pa lahko močno variira. V končni fazi jo lahko delno vkomponiramo v oddajno ali prodajno ceno. Starejša kot je stavba, več vlaganj bo potrebnih za temeljito obnovo, stanje stavbe pa je pogosto odvisno tudi od rednih vzdrževalnih vlaganj tekom življenjske dobe stare stavbe. Konstrukcija stavbe igra veliko vlogo pri predvidevanju stroškov obnove, saj je pomembno zagotoviti predvsem požarno varnost in konstrukcijsko trdnost, ojačati nosilne stebre ter plošče in podobno (Gorse & Highfield, 2009, str. 10–12).

Kapitalska vrednost obnovljene stavbe mora biti v vsakem primeru večja od vsote stroškov nakupa zemljišča s stavbo in stroški obnove, v nasprotnem primeru realizacija takšnega projekta ni finančno upravičena. Vrednost zemljišča s staro stavbo je določljiva z lokacijo, ki lahko privlači potencialne uporabnike, namembnostjo uporabe, pričakovanim donosom s strani oddaje ali dosežene prodajne cene ter skupnimi stroški gradnje (Gorse & Highfield, 2009, str. 12).

Cena financiranja projekta obnove je odvisna od stroškov obnove, časa trajanja obnove in obrestnih mer v času obnove. Ker so pričakovani stroški obnove kakor tudi čas trajanja obnove lahko nižji od izvedbe novogradnje, je posledično lahko nižja tudi cena

financiranja obnove, kar je še posebej opazno v času visokih obrestnih mer (Gorse & Highfield, 2009, str. 12–13).

- **Finančne vzpodbude** so v Sloveniji preko Eko sklada na voljo tako za novogradnje, kakor tudi za obnovo starejših stavb. O tem sem že pisala v točki 4.1.4 Trajnostna gradnja.
- Zakon o **varstvu kulturne dediščine** v Sloveniji določa načine varstva kulturne dediščine ter pristojnosti z namenom omogočiti celostno ohranjanje dediščine. V določenih primerih, ko govorimo o obnovi stavb, ki sodijo pod kulturno dediščino, je treba pridobiti soglasje Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki na podlagi investitorjeve predložene dokumentacije o nameravani obnovi poda pogoje ali smernice, ki jih je investitor dolžan upoštevati.
- **Arhitekturne prednosti** je možno izkoristiti za doseganje višje prodajne ali najemne cene, v primerih ko imamo opravka s starejšimi eminentnimi zgradbami, ki jih obnovimo, da dosegajo moderne standarde bivanja. V Sloveniji je kar nekaj starejših vil in drugih stavb, ki so arhitekturno dovršene in so potrebne obnove. Slaba stran teh objektov je, da povečini zapadejo pod varstvo kulturne dediščine, ki lahko omejuje način obnove, s tem pa se podaljša čas in poveča stroške obnove.
- **Razpoložljivost obstoječe infrastrukture** pripomore k nižjim stroškom in hitrejšemu času obnove. Prednosti so najbolj vidne pri obnovi več stavb oziroma kar celotnih sosesk. Mednje štejemo obstoječe ceste, kanalizacijo, vodovod, plinovod in električne vode, ki jih ni treba izgraditi na novo.

5.3 Model adaptSTAR

Obnova starih objektov bi bila lažja, če bi bili ti načrtovani tako, da bi predvideli prihodnjo ponovno uporabo in preoblikovanje. Na tem mestu bom izpostavila alternativo ciklu konstantne gradnje in rušenja, model adaptSTAR, tj. strategijo, ki promovira okolju prijazno trajnostno gradnjo. V prihodnosti se bo dalo veliko teže gradnji stavb, ki se bodo po končani življenjski dobi lahko enostavno obnovile in preoblikovale za sodobnejše potrebe brez večjih vplivov na okolje. AdaptSTAR predstavlja orodje za ocenjevanje s sistemskimi in enotnimi kriteriji glede na fizično, ekonomsko, funkcionalno, tehnološko, socialno, pravno in politično kategorijo stavb v prihodnosti. S temi kriteriji bo možno preračunati in oceniti prilagodljivo ponovno uporabo stavb (Conejos, Langston & Smith, 2012, str. 1).

Prilagodljiva ponovna uporaba (angl. *adaptive reuse*) stavbe se že sedaj uporablja v praksi v večini držav Združenih držav Amerike, v Avstraliji in v azijski regiji, kjer nadomešča že

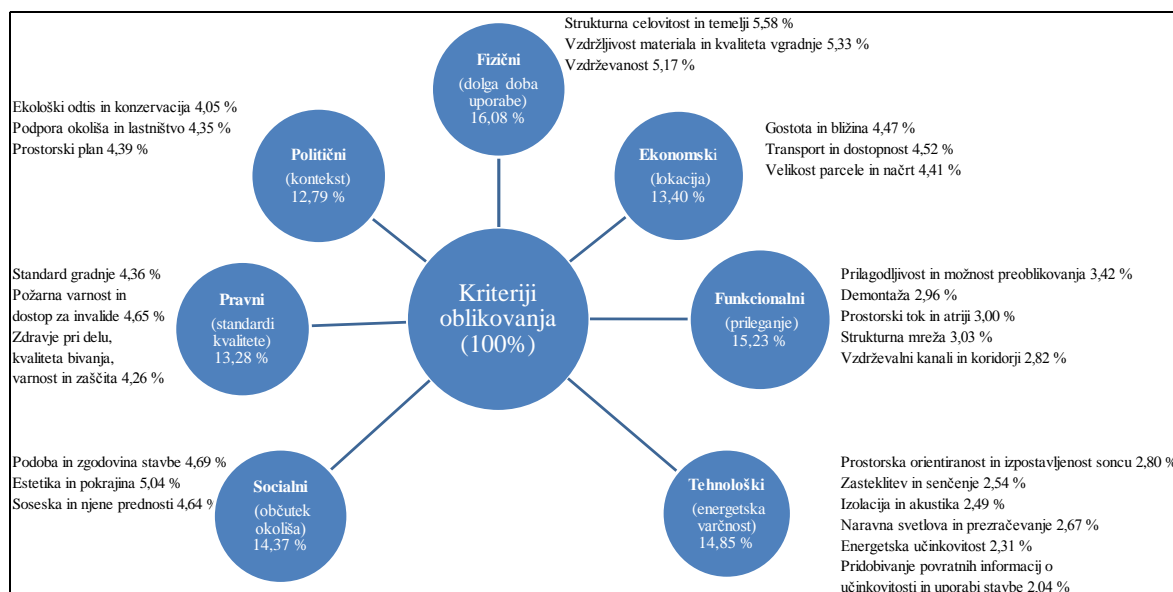
omenjeni cikel konstantne gradnje in rušenja. Posebej primerna je pri uporabi obnov starih eminentnih stavb. Takšen način obnove v primerjavi z novogradnjo proizvede manj gradbenih odpadkov, manj odpadkov pri proizvodnji gradiv za gradnjo ter porabi manj energije in dejansko omogoča recikliranje na samem mestu obstoječe stavbe ter je s tem tudi bolj okolju prijazen. Glede na obstoječe stanje se za bodočo gradnjo pojavi potreba po orodju za ocenjevanje prilagodljive ponovne uporabe stavb (angl. *adaptive reuse rating tool*), ki se bo lahko uporabil za izgradnjo stavb v prihodnosti; te bodo oblikovno predvidene za vnaprejšnjo ponovno uporabo (Conejos et al., 2012, str. 1).

V praksi stroka ni enotna, kakšen bi moral biti kriterij oblikovanja, ki bi najbolje maksimiziral prilagodljivo ponovno uporabo obstoječih in prihodnjih stavb. Langston (Langston, Wong, Hui & Shen, 2008, str. 1714) na ARP modelu (angl. *adaptive reuse potential model* oziroma model potenciala prilagodljive ponovne uporabe) prikaže, kako se lahko obstoječe stavbe rangira glede na njihov potencial prilagodljive ponovne uporabe na katerikoli časovni točki. ARP model predvideva uporabno dobo stavbe kot funkcijo diskontirane stopnje življenjske dobe stavbe in zastarelosti, zato da se lahko določi pravilen časovni okvir prihodnje obnove stavbe. Zanj je potrebna ocena fizične, ekonomske, funkcionalne, tehnološke, socialne, pravne in politične zastarelosti (Conejos et al., 2012, str. 2). Vendar pa se ARP model lahko uporabi samo za stare stavbe, medtem ko se bo adaptSTAR model lahko uporabil za bodoče stavbe.

Kot osnovo za model adaptSTAR lahko vzamemo Langstonov model ARP (Langston et al., 2008, str. 1714), s katerim se na podlagi analiz uspešnih preteklih projektov obnove vzpostavi seznam faktorjev arhitekturnega oblikovanja stavb v prihodnosti. AdaptSTAR se izvaja v treh fazah, cilj prve faze je prepoznati seznam meril za načrtovanje stavb v prihodnosti. Kvalitativna analiza na podlagi več uspešno izpeljanih obnov eminentnih stavb v Avstraliji je pripeljala do odkritja kriterijev arhitekturnega oblikovanja prihodnjih stavb na podlagi že omenjene zastarelosti, ki jo uporablja ARP model (fizične, ekonomske, funkcionalne, tehnološke, socialne, pravne in politične zastarelosti). V drugi fazi so bili odkriti kriteriji oblikovanja iz prve faze, s pomočjo anketnih odgovorov vseh avstralskih arhitektov, ovrednoteni za določitev tehtanih vrednosti ustreznih elementov oblikovanja. V tretji fazi se izvede primerjava adaptSTAR modela z ARP modelom in oceni njegove postavke, ki ga definirajo kot orodje za napovedovanje. Model adaptSTAR se lahko uporabi prek dveh pristopov, ožjega, pri katerem se uporabi samo sedem že omenjenih elementov oblikovanja, ali širšega, pri katerem se uporabi tudi posamezne postavke znotraj glavnih sedmih elementov oblikovanja (Conejos, Langston & Smith, 2014, str. 533–538).

V nadaljevanju na Sliki 3 prikazujem začrtan model adaptSTAR s širšim pristopom, pri katerem so prikazane tudi posamezne postavke znotraj glavnih sedmih elementov oblikovanja.

Slika 3: AdaptSTAR model



Vir: S. Conejos, C. Langston & J. Smith, *Enhancing sustainability through designing for adaptive reuse from the outset. A comparison of adaptSTAR and Adaptive Reuse Potential (ARP) models*, 2014, str. 536.

Za bolj praktično uporabo kriterijev adaptSTAR modela je bila razvita shema ocenjevanja po zvezdicah, in sicer (Conejos et al., 2014, str. 537):

- 5 zvezdic za doseženih 85–100 odstotkov kriterijev,
- 4 zvezdice za doseženih 70–84 odstotkov kriterijev,
- 3 zvezdice za doseženih 55–69 odstotkov kriterijev,
- 2 zvezdici za doseženih 40–54 odstotkov kriterijev,
- 1 zvezdica za doseženih 25–39 odstotkov kriterijev,
- nerangirano za doseženih manj kot 25 odstotkov kriterijev.

Smiselno je pričakovati, da bodo visoko ocenjeni adaptSTAR kriteriji v fazi načrtovanja stavb v nadaljevanju vodili do visokih ocen po ARP modelu (Conejos et al., 2014, str. 537). Ob vsem tem velja omejiti, da gre pri adaptSTAR modelu za študije primera in postavljanje hipotez, za katere se lahko v praksi izkaže tudi, da ne držijo vedno.

Vsekakor pa omenjeni model predstavlja odlično izhodišče za načrtovanje gradnje v prihodnje, z ozirom na varstvo okolja in trajnostno gradnjo. Če bi v Sloveniji želeli v prihodnje uporabljati prakso prilagodljive ponovne uporabe, bi bilo treba ustrezno prilagoditi oziroma spremeniti zakonodajo, s katero bi predvideli določene standarde, ki bi olajšali obnovo v prihodnosti.

6 PRIMER IZ PRAKSE

V nadaljevanju bom opisala dilemo, v kateri se je znašla investitorica – uporabnica (v nadaljevanju investitorica), ko se je odločala, kaj narediti s staro hišo.

6.1 Osnovni podatki in lokacija

Stara hiša, ki je predmet diplomskega dela, je bila dokončno zgrajena leta 1972. Parcela se nahaja se na Gorenjskem, v vasi Šenčur, od Kranja je oddaljena 5 km, ravno toliko je oddaljena tudi od Letališča Jožeta Pučnika Ljubljana. Način gradnje je bil klasičen, gradnja je bila izvedena v lastni režiji. Hiša je stala na parceli velikosti 76 m², ki je v lasti sina investitorke, v zemljiški knjigi pa je vpisana stavbna pravica na ime investitorke za čas, dokler bo na predmetni parceli stala stanovanjska stavba, vendar ne dlje kot za dobo 99 let, šteto od dne sklenitve pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice. Razlog za takšno zemljiškoknjžno stanje je odločitev sina investitorke, za katerega je bila prvotno mišljeno, da bo stanoval v tej nepremičnini, da si uredi bivanje v drugi nepremičnini, predmetno hišo pa prepusti materi, bodisi za obnovo bodisi za rušitev in novogradnjo.

Investitorica je lastnica parcel, ki obkrožajo parcelo, na kateri je stala stara hiša, njihova skupna kvadratura znaša 1.939 m². Do stare hiše je vodila makadamska pot, ravno tako v lasti investitorke. Vse parcele se nahajajo v katastrski občini Šenčur, v samem središču vasi Šenčur. Okolica je z izjemo nekaterih travnikov in sadovnjakov v celoti zasičena in pozidana s stanovanjsko gradnjo in površinami podeželskega naselja ter deloma s centralnimi dejavnostmi (strogi center vasi sodi pod osrednje območje centralnih dejavnosti). Investitorikine nepremičnine po namenski rabi sodijo v območja stanovanj, podrobnejše v območja stanovanjske prostostoječe gradnje pretežno enodružinskih hiš.

Stara hiša je imela omogočen dostop do javne ceste, priključena je bila na vodovod, električno omrežje, optično omrežje in greznico. Do hiše je bila tudi že pripeljana javna kanalizacija, vendar nanjo hiša še ni bila priključena.

Stara hiša je bila kockaste oblike, dimenzij 9 m x 8,60 m, bila je enonadstropna, z dvignjeno kletjo in neizdelanim podstrešjem. V kleti so bili prostori za ozimnico, orodje in drva ter garaža. V pritličju so bili kuhinja, dnevna soba, kabinet, kopalnica, WC, stopnišče in vhod z vetrolovom. V nadstropju so bile 3 sobe, prostor za pralni stroj, WC in podstrešni prostor. Stopnice iz pritličja v nadstropje so bile lesene. Temelji in kletni obodni zidovi so bili betonski, vse ostale stene pa opečne. Plošči sta bili železobetonski. Streha je bila krita z zarezno opeko, naklona 35 stopinj. Hiša je imela izvedeno ogrevanje na drva in kurilno olje. Hiša, z izjemo zgornje plošče, ni bila izolirana, fasada je bila izvedena s teranova ometom. Okviri oken so bili leseni, zasteklitev je bila dvojna.

Stara hiša je bila zadnje leto prazna, pred tem se je več let oddajala v najem več različnim najemnikom. Vzdrževalna dela so se izvajala sproti, večjih investicijskih vlaganj v zadnjih letih ni bilo. Bivalne površine v hiši je bilo okrog 130 kvadratnih metrov, prostori so bili majhni, utesnjeni in slabo izpostavljeni soncu. Razporeditev je bila daleč od optimalne. Obodne in notranje stene kleti so bile polne vlage, ker temelji in kletni tlaki niso bili pravilno izolirani.

Stanje stare hiše preko posredovanih investitorkinih fotografij prikazujem na Slikah 4, 5, 6 in 7.

Slika 4: Zunanost stare hiše, vzhodna stran



Vir: Investitorka, Osebni arhiv fotografij, 2013.

Slika 5: Zunanost stare hiše, zahodna stran



Vir: Investitorka, Osebni arhiv fotografij, 2013.

Slika 6: Prostor v kleti in WC v pritličju



Vir: Investitorka, Osebni arhiv fotografij, 2013.

Slika 7: Soba v nadstropju in podstrešje



Vir: Investitorka, Osebni arhiv fotografij, 2013.

6.2 Investitorkine potrebe

Investitorka se je torej odločila za lokacijo, kjer bo bodisi gradila bodisi obnavljala, saj je to obenem tudi lokacija, na kateri je včasih prebivala in kamor se je vedno želela vrniti. Če apliciramo njeno razmišljanje na osemstopenjski model nepremičninskega investiranja, o katerem sem pisala v točki 2 Investitor, se je investitorka na tej točki znašla na stopnji 3: izvedljivost.

Na tem mestu je pomembno, da investitorica identificira svoje potrebe in želje. Investitorica si želi odprtih, velikih, sončnih prostorov z veliko steklenih površin, kjer osrednji del hiše predstavlja velika kuhinja z jedilnico in dnevnim prostorom z neposrednim dostopom na teraso in vrt. Pomembno je, da so v pritličju tudi shramba, spalnica, kopalnica in WC. Investitorica predvideva tudi, da bo na stara leta težko hodila po stopnicah, zato ji je pomembno, da se v hiši predvidi tudi jašek za dvigalo, kamor bi se lahko po potrebi kadarkoli v prihodnosti namestilo dvigalo za dostop do mansarde. Želi si energetske varčne hiše, zato predvidi ogrevanje na toplotno črpalko voda-zrak ter sistem prezračevanja oziroma rekuperacije. Predvidi tudi talno in stensko gretje ter hlajenje. Pomembna ji je toplotna izoliranost stavbe in čim manjše toplotne izgube. Potrebe po kleti ni, saj je avto lahko parkiran na dvorišču, ogrevalna in sanitarna tehnika pa bi se lahko nahajala v za to namenjenem prostoru v pritličju.

6.3 Investitorčine možnosti

Investitorica se je znašla pred dilemo, ali želi staro hišo obnavljati ali pa jo porušiti in na njenem mestu zgraditi novo. V primeru obnove bi se odločila za rekonstrukcijo, za kar je v skladu s slovensko zakonodajo treba pridobiti gradbeno dovoljenje. Pri tem je treba paziti, da se velikost bistveno ne spremeni ter da se prostornina ne spremeni za več kot deset odstotkov. Tudi za primer rušenja in novogradnje je potrebna pridobitev gradbenega dovoljenja.

Glede na opisano bi bilo za potrebe rekonstrukcije treba ogromno dela, največji izziv in stroške bi predstavljala klet, po kateri ni več potrebe, a se je ne bi dalo kar izničiti, ampak bi bilo treba narediti izkop ter odstraniti staro izolacijo in namestiti novo. Potreben bi bil velik vložek za stvar, ki je investitorica niti ne želi. Tudi vse ostalo na stari hiši bi bilo treba izluščiti do samega zidovja, kot na primer odstraniti omete, inštalacije in sanitarno keramiko, ponovno preurediti in dozidati prostore, urediti večje steklene površine, potrebna bi bila nova fasada, zamenjava dotrajanega ostrešja in strehe. Skratka, staro hišo bi bilo treba sleči do golega, da bi ostalo samo zidovje. Glede na to, da je hiša stara in da so se včasih uporabljali manj strogi standardi glede potresne varnosti kot danes, bi bilo treba izvesti tudi študijo potresne varnosti in predvideti potrebne posege za doseganje večje potresne varnosti.

V nadaljevanju najprej na konkretnem primeru naredim model adaptSTAR ter nato še prikažem prednosti in slabosti rekonstrukcije ali novogradnje.

6.3.1 Izvedba modela adaptSTAR na konkretnem primeru

Model adaptSTAR, kot je opisan zgoraj, je bil narejen na osnovi analiz uspešnih obnov eminentnih zgodovinskih stavb v Avstraliji, kjer veljajo drugačna zakonodaja in značilnosti trga kot v Sloveniji. Iz tega razloga sem za potrebe izdelave modela na

konkretnem primeru nekoliko priredila posamezne postavke glede na zakonitosti, ki veljajo v Sloveniji.

V Tabeli 1 prikazujem uporabo modela adaptSTAR na konkretnem primeru z ožjim pristopom, kjer se osredotočim na sedem glavnih kriterijev oblikovanja.

Tabela 1: AdaptSTAR na konkretnem primeru

Kriteriji oblikovanja	Možen %	Dosežen %	Pojasnilo
Fizični (dolga doba uporabe)	20	5	Strukturna celovitost in temelji skupaj s kvaliteto gradnje in vzdrževanostjo so poleg funkcionalnih najpomembnejši kriteriji, osnova, na podlagi katere gradimo naprej. Če je osnovna izvedba slaba, bo obnova toliko bolj zahtevna ter časovno in stroškovno obsežnejša. Osnova stare hiše je slaba (o tem podrobneje pišem v Tabeli 2), za sanacijo in rekonstrukcijo so potrebna visoka vlaganja, ki zahtevajo zajeten finančen in časovni vložek, zato stara hiša dosega le 5 % od možnih 20 %.
Ekonomski (lokacija)	15	14	Parcela, na kateri stoji stara hiša, ima omogočen dostop do javne ceste preko ostalih parcel v investitorkini lasti. Parcela je sicer majhna po kvadraturi, ampak je obkrožena z ostalimi parcelami v investitorkini lasti, zato se dejanska velikost lahko prilagaja glede na trenutne potrebe. Lokacijsko je od večjega mesta oddaljena 5 kilometrov, od prestolnice pa dobrih 20 kilometrov. Parcela sodi v območje, ki je opredeljeno s prostorskim planom in kjer je gradnja omejena z njegovimi določili, vendar to velja za vse parcele v Sloveniji. Iz tega razloga stara hiša dosega 14 %.
Funkcionalni (prileganje)	20	1	Stara hiša je funkcionalno skoraj neuporabna. Največjo težavo predstavlja klet, ki je dvignjena nad nivo terena, kar pomeni, da so prva stvar, ki jo stanovalec zagleda, ko stopi v hišo, stopnice, ki vodijo bodisi v klet bodisi v pritličje. Prostori so majhni. Za potrebe modernega človeka je treba hišo najprej spraviti v stanje, kjer ostanejo samo zidovi, in jo ustrezno prilagoditi, kar je glede na nefunkcionalno osnovo izredno težko. Iz tega razloga stara hiša dosega le 1 %.
Tehnološki (energetska varčnost)	15	1	Hiša ni ustrezno zvočno in toplotno izolirana, okna so slaba. Edino, kar delno popravi energetske vtis, je orientiranost proti jugu in zahodu, kjer je največ oken, zato hiša dosega le 1 %.

se nadaljuje

Tabela 1: AdaptSTAR na konkretnem primeru (nad.)

Kriteriji oblikovanja	Možen %	Dosežen %	Pojasnilo
Socialni (občutek okoliša)	10	1	Hiša nima nobenih dodanih socialnih, arhitekturnih ali zgodovinskih prednosti. V prid ji je le okolica, ki predstavlja pretežno stanovanjsko gradnjo, zato dosega le 1 %.
Pravni (standardi kvalitete)	10	1	Standardi gradnje so bili v času, ko se je gradila hiša, nižji kot so danes, ker se zdaj več poudarka daje požarni varnosti in na splošno varnosti bivanja v objektih. Takrat niso poznali naprednih tehnik gradnje, kot jih poznamo danes, niso uporabljali tehnično dovršenih materialov, kot jih uporabljamo danes, pa tudi izbira materialov je bila prepuščena samograditeljem, ki so imeli omejene možnosti. Iz tega razloga stara hiša dosega le 1 %.
Politični (kontekst)	10	8	Stara hiša ne meji na nobene druge objekte in ne ogroža okoliških objektov, če bi se podrla. Kot sem že omenila, hiša nima nobenih arhitekturnih prednosti in ne prinaša nobene dodane vrednosti v okolje, v katerem se nahaja, in tudi ni zaščiten pred rušenjem ali večjimi obnovami v okviru kulturnega varstva. To pomeni, da ima investitor glede obnove znotraj omejitev prostorskih planov razmeroma proste roke in lahko opravlja tudi večje posege, zato hiša dosega 8 %.
SKUPAJ	100	31	

Stara hiša po adaptSTAR modelu dosega 31 % in s tem ustreza oceni z eno zvezdico. Najnižje je ocenjena po fizičnih, funkcionalnih, tehnoloških, socialnih in pravnih kriterijih. Največje hibe predstavljajo slaba ohranjenost in gradnja po standardih in kriterijih, ki so mnogo milejši kot današnji, ter slaba, nefunkcionalna tlorisna zasnova. Najbolje je ocenjena po ekonomskih in političnih kriterijih, vendar pa je dobra ocena v teh primerih pogojena z lokacijo in ne toliko z zgradbo samo.

6.3.2 Rekonstrukcija ali novogradnja

Za rekonstrukcijo je treba, kot sem že omenila, izdelati projektno dokumentacijo in pridobiti gradbeno dovoljenje. Časovno gledano bi bilo za to potrebno enako časa kot za novogradnjo.

Gradbeni potek rekonstrukcije bi bil podoben novogradnji, treba bi bilo prijaviti gradbišče in izvajati vse aktivnosti, ki sem jih že opisovala v točkah o gradnji. Časovno gledano bi bila izvedba rekonstrukcije lahko malenkost krajša kot novogradnja, kljub sanaciji že omenjene kleti ter izvedbe posegov za doseganje večje potresne varnosti. Stroški

rekonstrukcije bi bili zaradi že omenjene kleti in potresne varnosti visoki. V primeru rekonstrukcije pa ni treba izvesti temeljev in betonskih zidov ter opečnih sten kot v primeru novogradnje, kar predstavlja malenkostno stroškovno korist rekonstrukciji. Eko sklad v obeh primerih nudi finančne vzpodbude in kredite. Vsa potrebna infrastruktura je bila pripeljana že do stare hiše in se lahko uporabi tako v primeru rekonstrukcije kot tudi novogradnje.

V Tabeli 2 preko osmih elementov primerjave strnjeno prikazujem primerjavo novogradnje z rekonstrukcijo.

Tabela 2: Primerjava novogradnje z rekonstrukcijo

Elementi primerjave	Novogradnja	Rekonstrukcija	Opombe
Razpoložljivost kakovostne stavbe	-	Pogojno	Za staro hišo velja sledeče: ni izvedenih protipotresnih vezi, vidne so razpoke na nosilnih zidovih, zamakanje na obodnih in notranjih stenah kleti, vlaga v kleti zaradi nepravilne izolacije temeljev in kletnih tlakov, delno razpokani stene in stropi, slaba lesena okna, črviva in dotrajana streha z redkimi špirovci, brez estrihov in brez toplotne ter zvočne izolacije, obstoj značilnih razpok na slabih temeljih, objekt ni grajen protipotresno. Nefunkcionalen tloris in zasnova zaradi dvignjene kleti.
Projektna dokumentacija in gradbeno dovoljenje	Potrebni, ocenjen čas 3–6 mesecev	Potrebni, ocenjen čas 3–6 mesecev	V obeh primerih je potrebna pridobitev gradbenega dovoljenja, v primeru novogradnje je lahko skupno dovoljenje za rušitev in gradnjo. Ocenjen čas za izdelavo dokumentacije in pridobitev pravnomočnega gradbenega dovoljenja v obeh primerih je 3–6 mesecev.
Ocenjena doba gradnje oz. rekonstrukcije	12–18 mesecev	12–18 mesecev	Glede na stanje starega objekta bi bilo treba le-tega spraviti v stanje, kjer ostanejo samo zidovi in na njihovi podlagi nadaljevati gradnjo, torej namestiti novo streho, stavbno pohištvo, inštalacije, izolacije, estrihe in fasado. Treba bi bilo izvesti tudi obsežna dela za doseganje konstrukcijske in potresne varnosti ter preprečiti nadaljnje pojavljanje vlage v kleti. Čas, ki se ga pri rekonstrukciji prihrani z zidovjem, se pri novogradnji nadomesti s tem, da se tam ne gradi kleti. V obeh primerih je čas gradnje približno enak.

se nadaljuje

Tabela 2: Primerjava novogradnje z rekonstrukcijo (nad.)

Elementi primerjave	Novogradnja	Rekonstrukcija	Opombe
Ocenjena vrednost investicije	200.000 evrov	180.000 evrov	Prihranek rekonstrukcije v primerjavi z novogradnjo je desetodstoten, predvsem zaradi uporabe obstoječega ogrodja. Vse ostalo je treba dograditi na novo. Novogradnja je malenkost dražja tudi zaradi stroškov rušenja stare hiše.
Finančne vzpodbude	Da	Da	V obeh primerih se investitor lahko posluži finančnih vzpodbud Eko sklada.
Varstvo kulturne dediščine	Da	Da	Lokacija spada pod vplivno območje kulturne dediščine, v obeh primerih je potrebna pridobitev kulturnovarstvenega soglasja za poseg v vplivno območje registrirane naselbinske dediščine.
Arhitekturne prednosti	-	Ne	Stara hiša nima posebnih arhitekturnih prednosti.
Razpoložljivost obstoječe infrastrukture	Da	Da	V obeh primerih je do objekta že speljana obstoječa ustrezna infrastruktura.

Stroškovna komponenta govori v prid rekonstrukciji, vendar pa bi se v primeru rekonstrukcije investitorica morala odreči nekaterim svojim potrebam in željam (omejena je s kvadraturu in prostornino, ostane ji klet, ki je ne želi), zato na koncu oceni, da stroškovni prihranek ni dovolj velik, da bi se bila pripravljena odreči katerikoli svoji potrebi in želji.

6.4 Investitorčina odločitev

Investitorica se je po tehtanju možnosti odločila za novogradnjo, ki je zasnovana po njenih željah in potrebah. Zanja je dala izdelati projektno dokumentacijo, pridobila je gradbeno dovoljenje (ki je bilo skupno tako za odstranitev objekta kot tudi za novogradnjo) ter pričela z gradnjo.

Novogradnja je dimenzij 14,20 m x 9,70 m, s pritličjem in mansardo, z 220 m² neto tlorisne površine. Hiša je grajena klasično z armiranobetonsko konstrukcijo in opečnimi modularnimi bloki ter temeljena s temeljno ploščo. Zasnova hiše je takšna, kot si želi investitorica, z velikimi svetlimi prostori, kjer osrednji prostor hiše predstavljajo kuhinja z jedilnico in dnevna soba. V pritličju se nahajajo tudi spalnica, kopalnica, WC, shramba, kotlovnica ter dvigalni jašek, ki vodi v mansardo.

Investitorica je pridobila tudi nepovratno finančno spodbudo Eko sklada v višini 3.500 evrov za vgradnjo toplotne črpalke ter sistema prezračevanja (rekuperacije). Preračunana

letna raba energije na kvadratni meter ogrevane površine bo znašala 43,60 kWh/(m²leto), kar hišo uvršča med nizkoenergijske hiše.

Odločitev investitorke bi bila morebiti drugačna, če bi bila stara hiša zasnovana in zgrajena tako, da bi se lahko z minimalnimi vlaganji preuredila po njenih željah. V konkretnem primeru pa bi bila rekonstrukcija drag in dolg postopek, skorajda časovno in stroškovno enakovreden novogradnji.

SKLEP

Investitor mora tekom investicijskega procesa paziti na veliko dejavnikov in biti pozoren na pasti, ki ga čakajo na vsakem koraku. Pomembno je, da je investitor dobro podkovan na pravnem področju in da je seznanjen z relevantno zakonodajo. Zavedati se mora vpliva prostora, v katerem gradi, ter sodelovati pri pripravi prostorskih aktov. Pomembno je tudi, da je investitor na tekočem s stanjem nepremičninskega trga in s potrebami uporabnikov, bodisi svojimi potrebami, če gradi zase, bodisi s potrebami kupcev ali najemnikov, če gradi za prodajo oziroma oddajo.

Pri gradnji je najpomembnejša izbira lokacije, sledijo ji kakovost in način gradnje, ob tem pa investitor ne sme zanemariti energetske varčnosti in trajnostne gradnje ter obnove. Ravno trajnostna gradnja in obnova sta tisti, ki pripomoreta k večji okoljski ozaveščenosti in omogočata zadovoljevanje trenutnih potreb, ne da bi ogrozili potrebe prihodnjih generacij.

V diplomskem delu sem predstavila in na konkretnem primeru uporabila model ocenjevanja prilagodljive ponovne uporabe stavb adaptSTAR. Naredila sem tudi neposredno primerjavo rekonstrukcije in novogradnje na konkretnem primeru. Rezultati obeh raziskav so pokazali, da je obnova sicer možna, vendar je časovno in stroškovno obsežna, poleg tega pa je za investitorja izredno funkcionalno omejujoča. V prid novogradnje je prevesila tudi zakonodaja, ki za takšne posege predvideva izdajo gradbenega dovoljenja, s tem pa se čas pridobivanja dovoljenj za obnovo lahko enači s časom pridobivanja dovoljenj za novogradnjo.

Vse skupaj lahko navežemo na osemstopenjski model nepremičninskega investiranja s poudarkom na zadovoljevanju potreb uporabnikov nepremičnin, ki jih mora investitor vedno izpolniti, če želi uspešno izpeljati investicijski projekt. Uporabniki smo namreč tisti, ki krojimo prostor in stavbe, v katerih živimo in smo tudi vsi družno odgovorni zanje.

LITERATURA IN VIRI

1. Cirman, A., Čok, M., Lavrač, I., & Zakrajšek, P. (2000). *Poslovanje z nepremičninami*. Ljubljana: Ekonomska fakulteta.
2. Conejos, S., Langston, C., & Smith, J. (2012). *AdaptSTAR model: A climate-friendly strategy to promote built environment sustainability*. Perth: Bond University sPublications@bond
3. Conejos, S., Langston, C., & Smith, J. (2014). *Enhancing sustainability through designing for adaptive reuse from the outset. A comparison of adaptSTAR and Adaptive Reuse Potential (ARP) models*. Bingley: Emerald Group Publishing Limited.
4. Deu, Ž., Habjanič, S., Hawlina, A., Kristan, M., Rejec, P., Ščukovt, A., Šijanec Zavrl, M., & Zbašnik Senegačnik, M. (2014). *Gradimo za jutri: priročnik za trajnostno gradnjo s katalogom ponudnikov*. Kobarid: Posoški razvojni center.
5. Direktiva 31/2010/EU Evropskega parlamenta in Sveta z dne 19. maja 2010 o energetske učinkovitosti stavb. *Uradni list EU št. 153/13*.
6. Dolenc, D., Miklič, E., Razpotnik, B., Šter, D., & Žnidaršič, T. (2013). *Ljudje, družine, stanovanja: registrski popis 2011*. Ljubljana: Statistični urad Republike Slovenije.
7. Geodetska uprava Republike Slovenije (2016, marec). *Letno poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2015*. Najdeno 18. maja 2016 na spletnem naslovu http://www.e-prostor.gov.si/fileadmin/etn/Porocila/Letno_porocilo_za_leto_2015.pdf
8. Gorse, G., & Highfield, D. (2009). *Refurbishment and upgrading of buildings* (2nd ed.). New York: Spoon Press.
9. Investitorika (2013). *Osebni arhiv fotografij* (interno gradivo). Šenčur: Investitorika.
10. *Kataster stavb*. Najdeno 19. aprila 2016 na spletnem naslovu http://www.e-prostor.gov.si/si/zbirke_prostorskih_podatkov/nepremicnine/kataster_stavb/
11. Koselj, N., Ristanović, S., Jereb, S., Galonja, S., Ivanič, L., Lovšin, P., & Štravs, L. (2012). *Gradbeno in uporabno dovoljenje*. Ljubljana: Uradni list Republike Slovenije.
12. Langston, C., Wong, F., Hui, E., & Shen, L.Y. (2008). *Strategic assessment of building adaptive reuse opportunities in Hong Kong*. Hong Kong: Elsevier Ltd.
13. Miles, M. E., Berens, G. L., Eppli, M. J., & Weiss, M. A. (2007). *Real Estate Development: Principles and Process* (4th ed.). Washington, DC: Urban Land Institute.
14. Obligacijski zakonik (OZ). *Uradni list RS št. 97/2007- UPB1*.
15. *O Eko skladi*. Najdeno 31. maja 2016 na spletnem naslovu <https://www.ekosklad.si/o-eko-skladu/o-skladu>
16. Peiser, R. B., & Hamilton, D. (2012). *Professional Real Estate Development : The ULI Guide to the Business* (3rd ed.). Washington, DC: Independent Publishers Group.
17. Požauko, P. (2000). *Stara hiša nov dom. Obnova in prenova arhitekturne dediščine na podeželju*. Slovenj Gradec: Kmetijska založba.
18. Pravilnik o obliki lokacijske informacije ter o načinu njene izdaje. *Uradni list RS št. 35/2004*.

19. Pravilnik o projektni dokumentaciji. *Uradni list RS* št. 55/2008.
20. Pravilnik o učinkoviti rabi energije v stavbah. *Uradni list RS* št. 52/2010.
21. Pyhrr, S. A., Cooper, J. R., Wofford, L. E., Kapplin, S. D., & Lapidés, P. D. (1989). *Real estate investment: strategy, analysis, decisions* (2nd ed.). New York: John Wiley & sons.
22. *Razpisi Eko sklada*. Najdeno 31. maja na spletnem naslovu <https://www.ekosklad.si/razpisi>
23. Simoneti, M., & Zavodnik Lamovšek, A. (2009). *Prostor za vsakdanjo rabo*. Ljubljana: Ministrstvo za okolje in prostor.
24. Stvarnopravni zakonik (SPZ). *Uradni list RS* št. 87/2002.
25. Šijanec Zavrl, M. (2013). Izzivi trajnostne gradnje in poti do skoraj ničenergijske hiše. *Zbirka Zelena Slovenija. URE, energetika in okolje* (str. 72–78). Celje: Fit media d.o.o.
26. Tratnik, M. (2004). *Lastninska pravica na nepremičninah*. Ljubljana: GV Revije.
27. Zakon o evidentiranju nepremičnin (ZEN). *Uradni list RS* št. 47/2006, 65/2007; *Odl. US*: U-I-464/06-13, 79/2012; *Odl. US*: U-I-98/11-17.
28. Zakon o graditvi objektov (ZGO-1). *Uradni list RS* št. 102/2004-UPB1 (14/2005 popr.), 111/2005; *Odl. US*: U-I-150/04-19, 120/2006; *Odl. US*: U-I-286/04-46, 126/2007, 108/2009, 20/2011; *Odl. US*: U-I-165/09-34, 57/2012, 110/2013, 19/2015.
29. Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt). *Uradni list RS* št. 33/2007, 108/2009, 57/2012, 109/2012, 35/2013; *Sklep US*: U-I-43/13-8, 76/2014; *Odl. US*: U-I-43/13-19.