DOKUMENT JE ELEKTRONSKO PODPISAN!
Podpisnik: Klemen Ploštajner
Izdajatelj certifikata: SI-PASS-CA
Številka certifikata: 00A736A7A000000000575
Potek veljavnosti: 15. 07. 2027
Čas podpisa: 21. 04. 2026 14:28
Št. dokumenta: 352-66/2026-2720-2

REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA SOLIDARNO PRIHODNOST
DIREKTORAT ZA STANOVANJA

Dunajska cesta 21, 1000 Ljubljana

T: 01 369 79 40
E: gp.msp@gov.si
www.gov.si

NEPREMIČNINE CELJE, upravljanje, gospodarjenje in trgovanje z nepremičninami d.o.o.
Miklošičeva ulica 1
3000 Celje

Številka: 352-66/2026-2720-2
Datum: 21. 04. 2026

Zadeva: **Pojasnitve posameznih določil Priloge 1 Pravilnika o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj - odgovor**

Zveza: **Vaš dopis številka 920-2/2018/5 z dne 10.04.2026**

Spoštovani!

V dopisu prosite za več pojasnil glede posameznih določil Priloge 1[1] Pravilnika o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni list RS, št. 102/25; v nadaljevanju Pravilnik), ki se navezujejo na elemente vzdrževanja, ki bremenijo najemnika javnega najemnega stanovanja ali javnega najemnega oskrbovanega stanovanja poleg najemnine in obratovalnih stroškov.

Odgovor podajamo po točkah, po katerih ste zastavili vprašanja. V splošnem pojasnjujemo, da Pravilnik v Prilogi 1 v zadnjem stolpcu (VII) podrobneje ureja obseg vzdrževanja, ki bremeni najemnike javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj. Najemnike bremenijo v VII. stolpcu Priloge 1 navedeni elementi vzdrževanja znotraj orientacijske dobe trajanja elementa.

[1] Priloga 1 določa standarde vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj.

REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA SOLIDARNO PRIHODNOST
DIREKTORAT ZA STANOVANJA

Dunajska cesta 21, 1000 Ljubljana

T: 01 369 79 40
E: gp.msp@gov.si
www.gov.si

1. Vzdrževanje ograj raznih vrst

V poglavju s šifro 1.5.8.0. (Stopniščne ograje) so v vrsticah z zaporednimi številkami 109, 110, 111 in 112 določila glede več vrst stopniščnih ograj – za vse prej naštete vrstice je navedeno, da najemnike javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj (v nadaljnjem tekstu: najemniki) bremeni redno čiščenje teh ograj.
V poglavju s šifro 1.10.0.0. (Opleski in premazi skupnih delov, prostorov in naprav) pa je v vrstici z zaporedno številko 220 »opleski kovinskih delov, pocinkanih delov ipd.« določeno, da najemnike pri tem bremeni čiščenje, miniziranje, pleskanje, impregniranje in lakiranje.
V vrstici z zaporedno številko 228. določeno »isto kot pod točko 1.10.2.0., le za lesene stopnice, ograje, lesene obloge v stopnišču ipd.« (torej med drugim tudi lesene stopniščne ograje) – najemnike pa pri tem bremeni čiščenje, kitanje, pleskanje, impregniranje in lakiranje.

VPRAŠANJE 1: V čem je razlika med obravnavo stopniščnih ograj v poglavju s šifro 1.5.8.0. in tistih, v poglavju s šifro 1.10.0.0., ki so v skupnih prostorih?
ODGOVOR 1: Ograje, kot element stavbe, so bile posebej izpostavljene (že v pravilniku iz leta 2004), saj je bilo v zvezi z njihovim vzdrževanjem tako s strani upravnikov večstanovanjskih stavb kot stanovanjskih skladov in občin veliko prošenj, da se posebej izpostavijo kot element v stavbi (vse stopniščne ograje so zajete poglavje 1.5.8.0). Nedoslednost, na katero ste opozorili, bomo odpravili ob prvi spremembi pravilnika (ograje so poleg poglavja 1.5.8.0. omenjene le še v vrstici 228).

VPRAŠANJE 2: Katera določila glede stroškov, ki bremenijo najemnike, naj uporabimo pri lesenih in kovinskih stopniščnih ograjah v skupnih prostorih: tista iz poglavja 1.5.8.0. ali tista iz poglavja 1.10.0.0.?
ODGOVOR 2: Najemnike javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj v zvezi z vzdrževanjem lesenih in kovinskih stopniščnih ograj v skupnih prostorih bremenijo elementi vzdrževanja, ki so navedeni v poglavju s šifro 1.5.8.0. – bremeni jih torej redno čiščenje.

Priloga 1: STANDARDI VZDRŽEVANJA STAVB IN STANOVANJ						
Zap. št.	Šifra	Opis elementa (s potrebnim vzdrževanjem za orientacijsko dobo trajanja elementa)	Orientacijska doba trajanja elementa v letih n	Teoretična menjava v 60 letih m=(60–n)/n	Faktor malih popravil od nove vrednosti f v %	Elementi vzdrževanja, ki bremenijo najemnika javnega najemnega stanovanja ali javnega najemnega oskrbovanega stanovanja poleg najemnine in obratovalnih stroškov
I.	II.	III.	IV.	V.	VI.	VII.
	1.5.8.0.	**Stopniščne ograje (vse redno čiščenje in vzdrževanje, nadomeščanje poškodovanih delov; pritrdilne elemente priviti, izpadle vijake nadomestiti, morebiti obnoviti pleskanje)**				
109.	1.5.8.1.	– iz trdega lesa (redno čiščenje, lakiranje, vzdrževanje)	25	1,4	25	Redno čiščenje
110.	1.5.8.2.	– iz kovine ali jekla (redno čiščenje)	40	0,5	20	Redno čiščenje
111.	1.5.8.3.	– iz plastične snovi (redno čiščenje)	30	1	15	Redno čiščenje
112.	1.5.8.4.	– zidane (redno čiščenje)	40	0,5	10	Redno čiščenje

2. Vzdrževanje zaščite oken in balkonskih vrat

V poglavju s šifro 1.6.4.0. (Zaščita oken in balkonskih vrat) pri opisih elementov v vrsticah 144, 145, 146, 147, 148 in 149 prosite za dodatno pojasnitev, na kaj konkretno se opisi nanašajo.

VPRAŠANJE 3: Ali so rolete, izdelane iz aluminija, zajete v katerem od opisov v poglavju s šifro 1.6.4.0.?
ODGOVOR 3: Rolete, izdelane iz aluminija, so smiselno zajete pod šifro 1.6.4.1., ki vključuje ostale rolete (lesene, iz umetne mase).

Priloga 1: STANDARDI VZDRŽEVANJA STAVB IN STANOVANJ						
Zap. št.	Šifra	Opis elementa (s potrebnim vzdrževanjem za orientacijsko dobo trajanja elementa)	Orientacijska doba trajanja elementa v letih n	Teoretična menjava v 60 letih m=(60–n)/n	Faktor malih popravil od nove vrednosti f v %	Elementi vzdrževanja, ki bremenijo najemnika javnega najemnega stanovanja ali javnega najemnega oskrbovanega stanovanja poleg najemnine in obratovalnih stroškov
I.	II.	III.	IV.	V.	VI.	VII.
144.	1.6.4.1.	Rolete - lesene ali iz umetne mase (redno čiščenje, površinska zaščita lesenih delov s pleskanjem, nadomestitev poškodovanih delov)	30	1	40	Redno čiščenje, nastavitev delovanja rolet in nadomestitev poškodovanih delov okovja, kaset, lamel, navijalca in vrvic, redna površinska zaščita lesa s pleskanjem in impregniranjem.

VPRAŠANJE 4: Ali so pri »rolojih iz tkanine« (vrstica z zaporedno številko 146) zajeti samo tovrstni roloji, ki se nameščajo na notranjo stran oken in balkonskih vrat ali pa to morda velja tudi za razne roloje (npr. screen), ki se nameščajo na zunanjo stran oken in balkonskih vrat?
ODGOVOR 4: Pri rolojih iz tkanine (šifra 1.6.4.3.) so zajeti roloji ne glede na to, kam se nameščajo (na zunanjo ali notranjo stran balkonskih oken in vrat).

VPRAŠANJE 5: Ali se »žaluzije iz kovine ali umetne mase« (vrstica 147) nanašajo na običajno lahka notranja senčila ali pa poleg tega tudi na zunanja senčila?
ODGOVOR 5: Pri žaluzijah iz kovine ali umetne mase (šifra 1.6.4.4.) so zajete žaluzije ne glede na to, kam se nameščajo (notranja ali zunanja namestitev). V javni razpravi predloga sprememb pravilnika je bilo s strani deležnikov predlagano (in tudi sprejeto), da sem med elementi vzdrževanja, ki bremenijo najemnike, eksplicitno omeni tudi nastavitev in popravilo delovanja žaluzij v času orientacijske dobe trajanja elementa.

Priloga 1: STANDARDI VZDRŽEVANJA STAVB IN STANOVANJ						
Zap. št.	Šifra	Opis elementa (s potrebnim vzdrževanjem za orientacijsko dobo trajanja elementa)	Orientacijska doba trajanja elementa v letih n	Teoretična menjava v 60 letih m=(60–n)/n	Faktor malih popravil od nove vrednosti f v %	Elementi vzdrževanja, ki bremenijo najemnika javnega najemnega stanovanja ali javnega najemnega oskrbovanega stanovanja poleg najemnine in obratovalnih stroškov
I.	II.	III.	IV.	V.	VI.	VII.
147.	1.6.4.4.	Žaluzije iz kovine ali umetne mase (redno čiščenje, vzdrževanje, nadomestitev poškodovanih delov)	10	5	10	Redno čiščenje in nadomestitev poškodovanih delov, nastavitev in popravilo delovanja žaluzij

VPRAŠANJE 6: Glede na to, da so »krpanke« ena od vrst žaluzij, sprašujemo, zakaj so v vrstici 148 obravnavane drugače kot ostale žaluzije (vrstica 147)?
ODGOVOR 6: Krpanke so bile v Prilogo 1 vključene kot svoj element na predlog deležnikov (stanovanjski skladi). Nedoslednost, na katero ste opozorili, bomo odpravili ob prvi spremembi pravilnika. Krpanke so ena od oblik žaluzij, zato se za njihovo vzdrževanje uporabljajo iste določbe, ki veljajo za žaluzije iz kovine ali umetne mase (šifra 1.6.4.4.).

3. Vzdrževanje kanalizacije znotraj stavbe

V poglavju s šifro 2.1.0.0. (Kanalizacija znotraj stavbe) so v vrsticah 232, 233, 234, 235, 236 in 237 določila glede vzdrževanja različnih kanalizacijskih cevi.

VPRAŠANJE 7: Ali se določila glede vzdrževanja v prej naštetih vrsticah nanašajo samo na napeljave kanalizacije, ki spadajo med »skupne dele in naprave« v stavbi ali pa vključujejo tudi del napeljav, ki pripadajo posameznim stanovanjem (npr. odtočna cev od kadi do priključka na skupno vertikalo)?
ODGOVOR 7: Določila glede vzdrževanja kanalizacije (poglavje 2.1.0.0.) vključujejo vso napeljavo kanalizacije v stavbi, torej tudi del napeljav, ki pripada posameznim stanovanjem.

4. Vzdrževanje grelnikov vode

V poglavju s šifro 2.2.3.0. (Sanitarna in druga vodovodna oprema) so v vrstici z zaporedno številko 267 obravnavani grelniki vode, ki imajo kot potrebno vzdrževanje določeno »redno čiščenje in vzdrževanje«, od tega pa »redno čiščenje« bremeni najemnike.

VPRAŠANJE 8: V čem se v vrstici 267 obravnavani »grelniki vode« razlikujejo od »bojlerjev za pripravo sanitarne vode v stanovanju«, ki so opisani v poglavju s šifro 2.5.6.0. (Naprava za pripravo sanitarne tople vode(skupna) v vrstici 359?
ODGOVOR 8: Določila Priloge 1 se v tem delu prekrivajo. Nedoslednost, na katero ste opozorili, bomo odpravili ob prvi spremembi pravilnika.

VPRAŠANJE 9: Ali se v vrstici 267 opisano »redno čiščenje« nanaša samo na čiščenje zunanjosti teh grelnikov vode ali pa morda tudi na čiščenje vodnega kamna, ki nastaja pri grelnikih vode vseh vrst?
ODGOVOR 9: Redno čiščenje grelnika vode (šifra 2.2.3.14.) se nanaša tako na čiščenje zunanjosti grelnika kot tudi na čiščenje vodnega kamna v notranjosti grelnika.

5. Zamenjava glavnih varovalk

V poglavju s šifro 2.3.1.0. (Jaki tok) so v vrsticah z zaporednimi številkami 270, 271, 272, 273, 274, 275 in 276 obravnavane različne vrste celotne električne instalacije ter števci.

VPRAŠANJE 10: Ali si lahko razlagamo na podlagi določil v prej opisanih vrsticah, da je zamenjava pregorele glavne varovalke za posamezno stanovanje, ki je v merilni omarici, element vzdrževanja, ki bremeni najemnike (dostop te do te merilne omarice ima samo distributer električne energije, ki tudi edini lahko to varovalko zamenja)?
ODGOVOR 10: Drži. Zamenjava pregorele glavne varovalke za posamezno stanovanje je element, ki bremeni najemnika (običajno varovalka pregori kot posledica preobremenitve, ki izhaja iz ravnanja najemnika – npr. preveč vključenih porabnikov el. energije naenkrat).

6. Vzdrževanje kombiniranih (za ogrevanje in pripravo sanitarne tople vode) plinskih grelnikov

V poglavju s šifro 2.5.7.0. (Elementi lokalnega ogrevanja) je v vrstici 364 določeno vzdrževanje »peči na trdo gorivo (tudi s kotlom za pranje perila) vseh vrst in velikosti ali druge trajno vgrajene lokalne peči (npr. na kurilno olje, elektriko, plin)«. Za izraz »trajno vgrajene lokalne peči na plin« predpostavljamo, da vključuje plinska trošila - kombinirane plinske grelnike za ogrevanje in pripravo tople vode. Vzdrževanje teh plinskih trošil (poleg odprav morebitnih okvar in napak) dejansko obsega redne letne servise (kar je v skladu z navodili proizvajalcev) ter letne preglede s strani pristojne dimnikarske službe (ker to zahtevajo veljavni področni predpisi). V vrstici 364 je določeno, da najemnike bremeni »redno čiščenje peči, plošč in dimne cevi« ter »redni pregledi v skladu s predpisi«

VPRAŠANJE 11: Ali drži trditev, da za kombinirane plinske grelnike med elemente vzdrževanja, ki bremenijo najemnike, spadajo tako redni letni servisi (kar izhaja iz navodil proizvajalcev in v povezavi s točko (4) 3. člena Pravilnika o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj) kot tudi letni pregledi s strani pristojne dimnikarske službe (ker to zahtevajo veljavni področni predpisi)?
ODGOVOR 11: Drži. Redni letni pregledi s strani pristojne dimnikarske službe v skladu s predpisi in redni letni servisi v (v času orientacijske dobe trajanja elementa) v skladu z navodili proizvajalcev spadajo med elemente vzdrževanja, ki bremenijo najemnike.

7. Vzdrževanje prezračevalnih sistemov z rekuperacijo

V poglavju s šifro 2.6.0.0. (Prezračevanje) je v vrsticah 368 in 369 določeno vzdrževanje prezračevalnih sistemov z rekuperacijo toplote. Pri tem je določeno, da najemnike bremenijo elementi »redno čiščenje in pregled, menjava prezračevalnih filtrov na 6 mesecev«, od skupno določenega obsega vzdrževanja pa lastnika stanovanja bremeni »vzdrževanje« (glej razliko med naštetim v stolpcu III. in stolpcu VII.).

Ker je vzdrževanje rekuperacijskih sistemov povezano s sorazmerno visokimi stroški, ste s strani najemnikov deležni zelo podrobnih in različnih tolmačenj o tem, kaj v konkretnih primerih pomenijo prej opisani elementi vzdrževanja – predvsem pa o delitvi med lastnika stanovanja in najemnike - zato v nadaljevanju za razjasnitev teh pojmov zastavljate podrobna vprašanja.
Centralne in lokalne prezračevalne sisteme z rekuperacijo v splošnem sestavljajo vrsti sistema prilagojene naprave (v katerih so rekuperator=izmenjevalec toplote, ventilatorji, krmiljenje, filtri, sistem za odvajanje kondenzata itd.) ter elementi za distribucijo in regulacijo zraka (difuzorji, rešetke, žaluzije, prezračevalni ventili – samo v centralnih sistemih pa še razvodne cevi in kanali, lopute in komore).

VPRAŠANJE 12: Ali »redno čiščenje« (v breme najemnikov) centralnih prezračevalnih sistemov obsega čiščenje vseh komponent sistema, kot so rekuperator, ventilatorji, filtri, sistem za odvajanje kondenzata ter elementov za distribucijo in regulacijo zraka (vključno razvodne cevi in kanali)?
ODGOVOR 12: Drži. Redno čiščenje centralnih prezračevalnih sistemov *(kot element vzdrževanja, ki bremeni najemnike) obsega* čiščenje vseh komponent sistema, kot so rekuperator, ventilatorji, filtri, sistem za odvajanje kondenzata ter elementov za distribucijo in regulacijo zraka (vključno razvodne cevi in kanali).

VPRAŠANJE 13: Ali »redno čiščenje« (v breme najemnikov) lokalnih prezračevalnih sistemov obsega čiščenje vseh komponent sistema, kot so rekuperator, ventilatorji, filtri ter elementov za distribucijo in regulacijo zraka?
ODGOVOR 13: Drži. Redno čiščenje lokalnih prezračevalnih sistemov *(kot element vzdrževanja, ki bremeni najemnike) obsega* čiščenje vseh komponent sistema, kot so rekuperator, ventilatorji, filtri ter elementov za distribucijo in regulacijo zraka.

VPRAŠANJE 14: Kaj vsebuje »pregled« oz. »redni pregled«, ki za centralne in lokalne prezračevalne sisteme z rekuperacijo bremeni najemnike? Ali gre za vizualno kontrolo delovanja vseh komponent sistema?
ODGOVOR 14: Drži. Gre za redno vizualno kontrolo delovanja vseh komponent sistema.

VPRAŠANJE 15: Ali »vzdrževanje« centralnih in lokalnih prezračevalnih sistemov z rekuperacijo, ki bremeni lastnika stanovanja (razlika med naštetim v stolpcu III. in stolpcu VII.) pomeni popravilo ali zamenjavo okvarjenih komponent sistema, ki niso posledica opustitve »rednega čiščenja«?
ODGOVOR 15: Drži. Lastnika stanovanja v času orientacijske dobe trajanja elementa bremenijo stroški popravila in zamenjave okvarjenih komponent sistema, ki niso posledica opustitve rednega čiščenja.

REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA SOLIDARNO PRIHODNOST
DIREKTORAT ZA STANOVANJA

Dunajska cesta 21, 1000 Ljubljana

T: 01 369 79 40
E: gp.msp@gov.si
www.gov.si

S spoštovanjem,

Pripravil/a:
mag. Matija Polajnar
Sekretar

dr. Klemen Ploštajner

Državni sekretar

Vročiti:
- NEPREMIČNINE CELJE, upravljanje, gospodarjenje in trgovanje z nepremičninami d.o.o., Miklošičeva ulica 1 , 3000 Celje, nepremicnine@celje.si - ePošta