



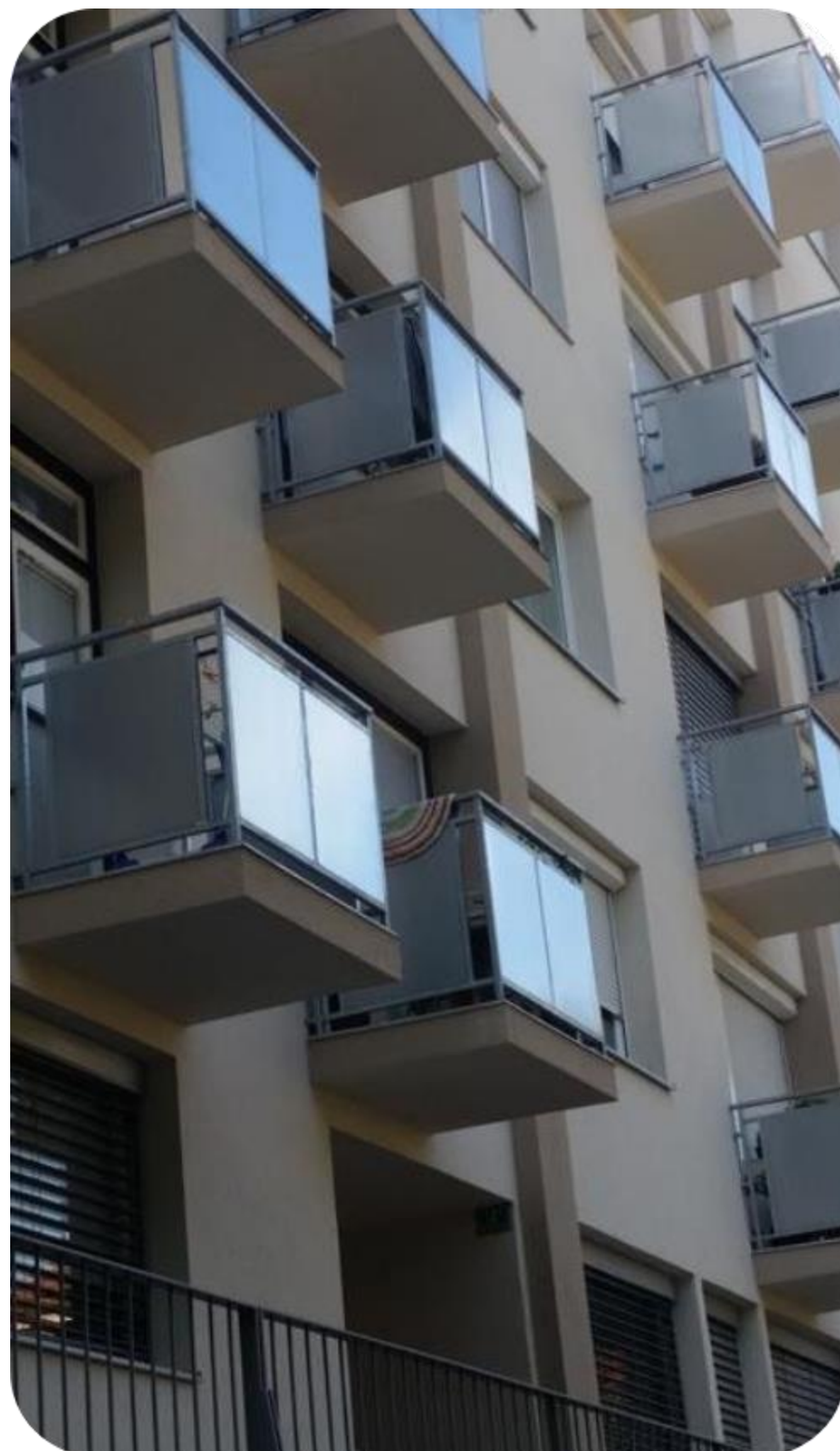
SKUPNOSTNA SONČNA ELEKTRARNA SMOLETOVA 12, LJUBLJANA

Primer (ne) enostavnega zelenega prehoda

Mag. Miha Berlič

Vodja službe informatike, kakovosti in CPM, prokurist SPL d.d.





ZGLEDNA VEČSTANOVANJSKA STAVBA NA POTI ENERGETSKE UČINKOVITOSTI IN UPORABE OBNOVLJIVIH VIROV ENERGIJE

Smoletova ulica 12, Ljubljana

■ KLJUČNI PODATKI O STAVBI

- Leto izgradnje: 1961
- Skupno: 76 stanovanj, 2 poslovna prostora, 10 garaž
- Število prebivalcev: 139

■ FAZE PRENOVE (2008–2024)

- 2008: Prenova zunanjih stopnic
- 2009: Obnova nepohodne strehe
- 2013: Ureditev dovozne poti
- 2014: Prenova pohodne strehe
- 2016: Energetska sanacija in nova fasada
- 2024: Namestitev sončne elektrarne

■ ZNAČILNOSTI IN POSEBNOSTI

- Estetsko urejeno in redno beljeno
- Notranja galerija s starimi fotografijami Ljubljane
- Aktivno sodelovanje etažnih lastnikov in nadzornega odbora
- Leta 2017 prepoznana kot Naj blok v Ljubljani

ČASOVNICA POTEKA PROJEKTA IZGRADNJE SONČNE ELEKTRARNE SMOLETOVA 12

Ključni mejniki

Potekali so sestanki z etažnimi lastniki, kjer je nadzorni odbor in upravnik pojasnjeval ostalim etažnim lastnikom o koristih in smiselnosti postavitvi sončne elektrarne. Sledili so: - izbira ponudnika dobave in montaže- sestanki z Elektro Ljubljana in dobaviteljem sončne elektrarne Porsche Moon-

PROCES SPREJEMANJA SKLEPOV ETAŽNIH LASTNIKOV IN IZBIRA PONUDNIKA

2019

2022

IDEJA IN PRIDOBIVANJE PODPORE ZA POSTAVITEV SONČNE ELEKTRARNE

Ob odločitvi etažnih lastnikov za trajnostno prenovo strehe, je bila vključenost sončne energije že del razprav.

2021

POTRDITEV PLANA INVESTICIJ IN VZDRŽEVANJA, PMR

Sprejet sklep etažnih lastnikov s potrebno večino o vgradnji sončne elektrarne na streho stavbe.- Ureditev pogodbe o medsebojnih razmerjih (PMR) vezano na pravice in dolžnosti vsakokratnega etažnega lastnika

ČASOVNICA POTEKA PROJEKTA IZGRADNJE SONČNE ELEKTRARNE SMOLETOVA 12

Ključni mejniki

SODO izda soglasje za postavitev SE in priklop. Izvajalec izvede instalacijo SEUreditev dodatnih elektro omaric po zahtevah SODO

PRIDOBITEV SOGLASJA SODO IN INSTALACIJA SE

2023

2024

BORBA S ČASOM IN BIROKRATSKIMI ZAHTEVAMI ZA PRIKLOP SE

Dodatne zahteve prevzemnikov ob priklopu. Birokratske zahteve - podpis pogodbe o uporabi omrežja in vzpostavitev skupnostne SE. Urejanje pogodbe z dobavitelji elektrike. Vključitev SE v omrežje (november 2024).

KLJUČNI DEJAVNIKI PRENOVE (URE IN OVE) VEČLASTNIŠKIH STAVB

Kateri so glavni dejavniki za uspešno izvedbo zelenega prehoda (povzeto po Cirman et.al. (2013) in Yau (2012))

SOCIALNA POVEZANOST MED STANOVALCI

Ključna ovira pri odločitvah so heterogeni interesi (nekateri so bolj naravnani na trenutne stroške, drugi gledajo dolgoročno) in pomanjkanje medsebojnega zaupanja. V stavbah, kjer etažni lastniki poznajo drug drugega (visok socialni kapital), se odločitve o skupnih energetskih naložbah lažje dosežejo

1

FINANČNA SPOSOBNOST IZVEDBE

Rezervni skladi stavb so temeljni finančni instrument zagotavljanja finančnih sredstev za vzdrževanje, obnovo in prenovo (URE, OVE). Ali je optimalen?

2

TEHNIČNO-ORGANIZACIJSKO ZNANJE ZA PRENOVO

Tehnično-organizacijsko znanje se nanaša na sposobnost vodenja vseh faz pri prenovi, ki ga lahko vodi upravnik ali zunanji izvajalci.

3

STAROST STAVBE

Starost stavbe pomeni, da so starejše stavbe bolj potrebna obnove in terjajo več investicij.

4

STAROST STANOVALCEV

5

RAZVITOST REGIJE/DRŽAVE

Splošno stabilno družbeno okolje omogoča zakonodajne in socialno družbene pogoje bivanja.

6



KLJUČNI DEJAVNIKI PRENOVE (URE IN OVE) VEČLASTNIŠKIH STAVB

Kateri so glavni dejavniki za uspešno izvedbo zelenega prehoda na primeru Smoletova 12

SOCIALNA POVEZANOST MED STANOVALCI

Ključna ovira pri odločitvah so heterogeni interesi (nekateri so bolj naravnani na trenutne stroške, drugi gledajo dolgoročno) in pomanjkanje medsebojnega zaupanja. V stavbah, kjer etažni lastniki poznajo drug drugega (visok socialni kapital), se odločitve o skupnih energetskih naložbah lažje dosežejo

1

FINANČNA SPOSOBNOST IZVEDBE

Rezervni skladi stavb so temeljni finančni instrument zagotavljanja finančnih sredstev za vzdrževanje, obnovo in prenovo (URE, OVE). Ali je optimalen?

2

TEHNIČNO-ORGANIZACIJSKO ZNANJE ZA PRENOVO

Tehnično-organizacijsko znanje se nanaša na sposobnost vodenja vseh faz pri prenovi, ki ga lahko vodi upravnik ali zunanji izvajalci.

3

ZAKONODAJA

Zakonodajni labirint - veliko je nejasnosti glede višine soglasij etažnih lastnikov za izvedbo energetskih in ostalih prenov, za sprejem in ureditev različnih pogodb (PMR) so potrebne različne višine soglasij, neusklajenost zakonodaje (SZ-1, ZUNPEOVE) .

4

ZAPLETENOST POSTOPKOV

Obrazci, pogodbe, soglasja - veliko nejasnih napotkov in usmeritev in nepoznavanje posebnosti odločanja in zastopanja v primeru večlastniških stavb

5

OSVEŠČENOST O POMENU ZELENEGA PREHODA

Splošno javno mnenje o OVE in URE in Zelenem prehodu je nujna, in mora vključevati čim več dobrih praks in pozitivnih zgodb. Vse preveč je negativne publicitete okrog Zelenega prehoda.

6



KAKO NAPREJ, DA NE BO SE SMOLETOVA 12, LJUBLJANA EDINI PRIMER ZELENEGA PREHODA VEČLASTNIŠKIH STAVB?

Vključenost in usklajenost vseh ključnih dejavnikov in deležnikov



KLJUČNI ZUNANJI DELEŽNIKI

Urediti zakonodajo, poenostaviti proces odločanja ETL, pripraviti jasna pravila igre pri SODO, vzpostaviti pozitivno družbeno klimo o pomembnosti zelenega prehoda, , poenostaviti dostopnost do finančnih virov.



KLJUČNI NOTRANJI DELEŽNIKI

Spodbujati sodelovanje med etažnimi lastniki, sodelovanje med etažnimi lastniki in upravnikom.



HVALA ZA POZORNOST

Za več informacij o SE Smoletova 12 pa obiščite www.spl.si in v rubriki **Novice** poiščite izdajo SPL NOVIC pomlad poletje 2025.

Lahko pa me kontaktirate na spodnjih kontaktih.



SPL D.D.

mag. Miha Berlič, univ.dipl.ekon.



PHONE

041 590 891



EMAIL

miha.berlic@spl.si



WEBSITE

www.spl.si