

Ljubljana, 26.11.2025

## Zaključki 36. posveta Poslovanje z nepremičninami v živo in na spletu, 12. in 13. novembra 2025

### PLENARNI DEL

#### **Ukrepi za pospešitev energetske prenove stanovanjskega fonda**

*Boštjan Udovič, GZS-Zbornica za poslovanje z nepremičninami - moderator*

*mag. Erik Potočar, Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo*

*Anže Urevc, Domplan d.d.*

*Marina Koren, NLB d.d.*

V uvodu je **mag. Erik Potočar** predstavil ključne elemente novega Zakona o učinkoviti rabi energije (ZURE-1) ter izpostavil, da zakon predstavlja najboljše reformo na področju energetske učinkovitosti stavb v zadnjih desetletjih. Poudaril je, da mora Slovenija skladno z evropsko direktivo EPBD močno pospešiti celovite energetske prenove, ki ne vključujejo zgolj toplotne zaščite, temveč tudi prezračevanje, digitalizacijo, požarno varnost, potresno varnost in celovito načrtovanje dolgoročne rabe energije. Izpostavil je, da bodo ključni elementi reforme: renovation passport (prenovitveni potni list stavbe), obvezno individualno merjenje toplote, razširjene energetske evidence, strožji minimalni standardi učinkovitosti in postopno opuščanje subvencioniranja ogrevalnih sistemov na fosilna goriva. Potočar je poudaril, da se morajo prenove prioritarno usmeriti v najbolj potratne stavbe, zlasti v večstanovanjske objekte z nizkimi energijskimi razredi. Ob tem je izpostavil tudi finančno razsežnost: prenove bodo zahtevale znatna vlaganja, zato bo ključna kombinacija nepovratnih sredstev, kreditov in garancij, še posebej za ranljive skupine prebivalstva. V zaključku je poudaril, da se bodo cilji ZURE-1 lahko uresničili le ob tesnem sodelovanju države, Eko sklada, občin, bank in upravnikov ter ob dostopni in transparentni komunikaciji z etažnimi lastniki.

V nadaljevanju je **Marina Koren** predstavila podatke o pripravljenosti prebivalcev za prenove: več kot 70 % vprašanih meni, da bi prenova izboljšala kakovost bivanja, toda le 28 % bi jo dejansko izvedlo v naslednjih treh letih. Glavni razlogi so pomanjkanje informacij, strah pred zadolževanjem in nepoznavanje razpoložljivih spodbud. NLB razvija platforme, ki omogočajo simulacije stroškov prenov, prihrankov, vpliva na položnice in vračilnih dob. Koren je opozorila, da bo Slovenija za doseganje ciljev potrebovala več milijard investicij, kar zahteva pametno kombinacijo nepovratnih sredstev, kreditov, garancij in davčnih spodbud. Predstavila je tudi tveganja preobremenjenosti gospodinjstev, če se prenove ne bodo izvajale postopno in ciljno usmerjeno.

Nazadnje je **Boštjan Udovič** predstavil ključne ugotovitve in ukrepe, oblikovane v okviru mednarodnega projekta Renoinvest, katerega cilj je pospešiti pametne, celovite in finančno izvedljive prenove stavb v Sloveniji, Avstriji in na Madžarskem ter s tem prispevati k razogljičenju stavbnega fonda do leta 2050. Poudaril je, da je eden glavnih rezultatov projekta akcijski načrt, ki predlaga konkretne spremembe na zakonodajnem, finančnem, upravnem in organizacijskem področju. Izpostavil je več ukrepov, ki bi lahko bistveno izboljšali dinamiko prenov. Med njimi so: poenostavitev in digitalizacija postopkov (zlasti pri dovoljenjih in financiranju), znižanje davkov za trajnostne prenove in za okolju prijazne materiale, odprava sistemskih vrzeli v zakonodaji s

področja trajnostne gradnje ter vzpostavitev osrednjega digitalnega informacijskega sistema stavb, ki bi omogočil ažuren pregled nad stanjem stavb in učinki prenov. Pomemben poudarek je dal tudi finančnim mehanizmom, med katerimi so fazne prenove s prioriteto potresno sanacijo, nove spodbude za trajnostne gradbene produkte ter nadgradnja energetskih poslovnih modelov (npr. pogodbeno zagotavljanje prihrankov). V zaključku je opozoril na nujnost boljše medresorske usklajenosti, posodobitve izobraževanj na področju trajnostne gradnje ter sistematične komunikacije z javnostjo, saj brez teh elementov ne bo mogoče doseči obsega prenov, ki ga zahtevajo okoljski in družbeni cilji.

**Marko Novak (SNZ FIABCI)** je odprl razpravo z ugotovitvijo, da se v zadnjih letih nesorazmerno povečuje debelina toplotne izolacije (15–18 cm), čeprav so zime vse milejše. Izpostavil je, da dodajanje novih centimetrov prinaša vedno manjši učinek in da trenutne projektne temperature (–12 °C ali –13 °C) izhajajo iz sedemdesetih let, medtem ko v Mariboru praktično ne beležimo več takih ekstremov. Zaradi tega so stavbe predimenzionirane, investicije pa dražje (večje toplotne črpalke, večji priključki). Predlagal je, da MOP in IZS revidirata projektne temperature ter minimalno izolativnost.

Ostro je kritiziral tudi pravilo 100-odstotnega soglasja za najem kredita v breme rezervnega sklada in opozoril, da v realnih etažnih skupnostih (zlasti s starejšimi lastniki) takšnega soglasja ni mogoče doseči. Predlagal je znižanje praga na 75 %.

**Mag. Potočar** je pojasnil, da debelina izolacije, projektne temperature in minimalne zahteve niso določene na podlagi lobijev, temveč na podlagi triletnih evropsko zahtevanih simulacij (cost optimal analiza). Za vsak tip stavbe se izračuna optimalna kombinacija debeline izolacije, investicijskih stroškov in prihrankov v 30 letih. Poudaril je, da so izboljšave vedno mogoče, vendar metodologija temelji na jasnih podatkih, ne na občutkih. Glede 100-odstotnega soglasja se je strinjal, da je ureditev nepraktična, vendar je bila odločitev sprejeta na drugem ministrstvu. Izpostavil je tudi razvoj državne digitalne platforme Moj dom, ki bo v pomoč lastnikom, upravnikom in trgu.

**Anže Urevc (ZUN)** je podprl Novakovo kritiko o soglasjih in poudaril, da je 100-odstotno soglasje za kredit največja cokla pri prenovah. Ministrstva se tega problema sicer zavedajo, vendar rešitev še ni sprejeta. Pojasnil je, da pravno ovira za znižanje soglasja ne obstaja, kar je podkrepil tudi z mnenjem dr. Juharta.

Ocenil je, da razlike med 12 in 15 cm izolacije niso ključne – pomembnejša je celovita prenova, ki mora poleg energije vključevati vse gradbene zahteve (prezračevanje, potresna in požarna varnost). Posebej je opozoril na problem ogrevalnih sistemov: plinske sisteme je trg množično uvajal kot “zelen energent”, zdaj se jih zavrača, medtem ko je prehod vseh na toplotne črpalke nerealističen. Pri velikih sistemih (kogeneracije) sploh ni jasne alternative.

**Boštjan Udovič** je opozoril tudi na vprašanje zahtev ZURE-1 glede električnih polnilnic. Po njegovem mnenju je nesmiselno, da vsaka večstanovanjska stavba samostojno gradi obsežno infrastrukturo in je bolj smotrno vzpostaviti sistemsko mrežo polnilnic na ravni občin ali države. V tej smeri bi veljalo pregledati zaključke razprave pri ELES-u, kjer je bila predstavljena nizozemska praksa: polnilnice se gradijo glede na gostoto EV-jev v okolju, ne pa individualno v vsaki stavbi.

**Franci Gerbec** je opozoril na primer iz Novega mesta, kjer so kljub trem nasprotnikom izvedli energetsko prenovu, ti pa so vseeno koristili prihranke. Slovenski pravni sistem take situacije še ni znal ustrezno rešiti. Predlagal je ustanovitev strokovne skupine, ki bi pripravila model:

- znižanje soglasja za kredit v breme rezervnega sklada,

- uvedbo mehanizma zavarovanja kreditov,
- možnost državne subvencije za kritje tveganj,
- vključitev bank v bolj aktivno kreditno zavarovanje.

Ob tem je podprl stališče, da so prispevki v rezervni sklad najzanesljivejša terjatev v upravljanju stavb in zato brez težav služijo kot ustrezno zavarovanje.

**Iz predstavitev in razprave lahko izluščimo naslednje skupne zaključke:**

- 1. Soglasje vseh etažnih lastnikov za najem kredita v breme rezervnega sklada je neučinkovita in neživljenjska zahteva.*
- 2. Potrebna je celovita prenova stanovanjskega fonda, ne zgolj energijska.*
- 3. Prehod s plina na druge energente ni enostaven – manjka jasna državna usmeritev.*
- 4. Električne polnilnice morajo biti urejene sistemsko, ne posamično.*
- 5. Rezervni sklad je zanesljiv instrument – treba je poenostaviti njegovo uporabo za investicije.*
- 6. Država mora uvesti tudi druge ukrepe za spodbujanje kreditiranja energetskih prenov večstanovanjskih stavb s strani komercialnih bank.*