
Na podlagi drugega odstavka 8. člena stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03) izdaja minister za okolje, prostor in energijo

P R A V I L N I K

o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj

1. člen

(vsebina urejanja)

Ta pravilnik določa standarde vzdrževanja za večstanovanjske stavbe, oskrbovana stanovanja za starejše ter za stanovanjske stavbe, namenjene začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb (v nadaljevanju: stanovanjske stavbe in stanovanja).

2. člen

(standardi vzdrževanja)

Standardi vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj za dobo njihovega trajanja 60 let (amortizacijska doba) ter opremljanja in vzdrževanja zemljišča stanovanjske stavbe so opredeljeni v prilogah št. 1 in 2, ki sta sestavni del tega pravilnika. Ti standardi opredeljujejo orientacijsko dobo trajanja elementov, gradbenih konstrukcij, instalacij, naprav in opreme ter opis del, ki jih je treba opravljati za doseganje predvidene življenjske dobe posameznega elementa.

3. člen

(vzdrževanje)

Vzdrževanje po tem pravilniku pomeni izvedbo vseh del, ki so potrebna za to, da se ohranjajo stanovanjske stavbe in stanovanja kot celote v dobrem stanju in omogočajo njegovo uporabo.

4. člen

(redna vzdrževalna dela manjše vrednosti)

Redna vzdrževalna dela manjše vrednosti, za katerih izvedbo mora upravnik skrbeti sproti, vendar zanje ne potrebuje sklepa etažnih lastnikov, so navedena v prilogi št. 3, ki je sestavni del tega pravilnika.

5. člen

(doba trajanja elementov)

Posameznemu elementu se uporaba lahko podaljša, če le-ta tudi po predvideni normalni dobi trajanja še služi svojemu namenu.

6. člen

(vzdrževanje, ki bremeni najemnike stanovanj)

Ta pravilnik opredeljuje tudi obseg vzdrževanja najemnih stanovanj v delu, ki odpade na najemnike, kar je razvidno iz 7. stolpca preglednice št. 1 in 2.

7. člen

(obratovalni stroški)

Obratovalni stroški po tem pravilniku so stroški v zvezi z dobavami in storitvami, potrebnimi za zagotovitev pogojev za bivanje v stanovanju (individualni obratovalni stroški) in v stavbi kot celoti (skupni obratovalni stroški).

Vsakokratni uporabnik stanovanja plačuje obratovalne stroške. Obratovalni stroški obsegajo zlasti plačila za storitve, navedene v prilogi št. 4, ki je sestavni del tega pravilnika.

8. člen

(prenehanje veljavnosti prejšnjega pravilnika)

Z dnem uveljavitve tega pravilnika preneha veljati pravilnik o minimalnih tehničnih in drugih normativih ter standardih za vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih hiš ter poslovnih prostorov v stanovanjskih hišah v družbeni lastnini (Uradni list RS, št. 39/83 in 3/84).

9. člen

Ta pravilnik začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Št. 361-00-275/01

Ljubljana, dne 19. januarja 2004.

EVA 2003-2511-0164

mag. Janez Kopač l. r.
Minister
za okolje, prostor in energijo



[Priloga 1: Standardi vzdrževanja stavb in stanovanj](#)



[Priloga 2: Standardi opremljanja in vzdrževanja zemljišča stavbe](#)

Priloga 3

REDNA VZDRŽEVALNA DELA MANJŠE VREDNOSTI

1. Popravila dimniških kap in zamenjava dimniških vrat.
2. Popravilo strešne kritine (zamenjava manjših posameznih delov)
3. Pleskanje in slikanje manjših površin ter druga manjša vzdrževalna dela skupnih prostorov v stavbi.
4. Popravila svetlobnih jaškov in zaščitnih mrež.
5. Popravila ključavničarskih in kleparskih izdelkov- pločevinastih in drugih strešnih obrob in odtokov, s katerimi se preprečuje nastajanje večje škode.
6. Popravila strelvodov in meritve prevodnosti.
7. Krpanje ometov na fasadah in v skupnih delih stavbe.
8. Popravila na vratih, oknih in roletah v skupnih prostorih, na fasadah zgradb, v vetrolovih in stopniščih.
9. Popravila podov, pragov, tlakov in prelaganje parketa v skupnih prostorih stavbe.
10. Pleskanje oziroma ustrezna površinska zaščita kompletnih vhodnih, stavbnih in stanovanjskih vrat s stopniščnega vretena hodnika.
11. Popravila skupnih prostorov v primeru okvare vodovodnih, kanalizacijskih in drugih skupnih instalacij.
12. Popravila stikov, zamenjava tesnil in ventilov na glavnih vodovodnih ceveh, pri glavnih plinovodih in kanalizaciji.
13. Popravila plinskih, električnih in centralnih bojlerjev v skupnih prostorih stavbe;
14. Popravila instalacij centralne kurjave, plina in radiatorjev, ki se nahajajo v skupnih prostorih stavbe.
15. Redna servisiranja osebnih in tovornih dvigal, toplovodnih postaj, hidroforjev, odštevalnih ur, detekcijskih, telekomunikacijskih in video naprav, naprav za nadzor in varovanje vhoda v stavbo, v skladu s predpisi za vzdrževanje teh skupnih naprav stavbe.
16. Nabava in vzdrževanje oglasnih desk, zastav, namestitvev hišnih redov.
17. Nabava in vzdrževanje požarnovarnostnih naprav, sredstev in opreme za osebno in skupinsko zaščito ob naravnih in drugih nesrečah ter v vojni in gasilske in samoreševalne opreme za reševanje iz zaklonišča.
18. Vzdrževanje vseh priključkov na skupne instalacije stavbe, kot so dotoki in odtoki vode, električne, plinske, dimovodne, prezračevalne, ogrevalne, klimatske, radijske, televizijske, telefonske, računalniške, požarnovarnostne in druge instalacije.
19. Vzdrževanje poštnih nabiralnikov.
20. Vzdrževanje opreme za prostore organov skupnosti lastnikov.
21. Vzdrževanje zvoncev, domofonov, električnih ključavnic in stopniščena avtomata v skupnih prostorih stavbe.
22. Vzdrževanje in pregled skupinskih telekomunikacijskih in video naprav.

23. Vzdrževanje peskovnikov, klopi in igral na pripadajočem zemljišču večstanovanjskih stavb.

Priloga 4

OBRATOVALNI STROŠKI

1. Stroški za ogrevanje, porabljeno električno in vodo, odvoz smeti, kanališčino ter čiščenje skupnih prostorov in pripadajočega zemljišča, s potrebnim materialom in orodjem.
2. Vsi stroški lokalnega ogrevanja, v kolikor niso zajeti v prejšnji točki (lastna kotlovnica), ki zajemajo stroške energenta, kurjača in čiščenja kurilnih naprav in druge materialne stroške.
3. Čiščenje zračnikov in dimnikov ter pregledovanje letnih.
4. Strošek za plačilo hišnika in snažilke ter nabava čistil.
5. Redni (mesečni) kontrolni pregledi toplotne postaje in kotlovnice.
6. Redni (mesečni) kontrolni pregledi etažne centralne kurjave.
7. Redni (mesečni) kontrolni pregledi dvigal.
8. Čiščenje lončenih, oljnih in drugih peči ter štedilnikov.
9. Čiščenje veng in ledu po veljavnem odloku o zimski službi, (razen na strehi, strešnih vencih in napuščih, kar je strošek lastnika).
10. Zamenjava svetil, žarnic, stikal, tipk in varovalk v skupnih prostorih stavbe.
11. Popravila ključavnic, samozapiral, okovja oken in vrat in zamenjava razbitih stekel v osebnih in tovornih dvigalih, vhodnih vratih in oknih v skupnih prostorih stavbe, v kolikor je povzročitelj škode neznan.
12. Stroški sanitarnih pregledov, dezinfekcije in deratizacije.
13. Pleskanje oziroma ustrezna površinska zaščita vgrajene opreme, manjših mizarskih del in oljnih površin v kuhinji, sanitarijah in predsobah.
14. Popravilo poškodovanih lesenih izdelkov in vgrajenih omar ter po potrebi zamenjava tečajev, kljuk, ključavnic in ostalega okovja na teh izdelkih.
15. Popravilo in zamenjava lahkih senčil in žaluzij (platnenih, plastičnih, metalnih ipd.) na oknih in vratih stanovanja.
16. Redni pregledi, čiščenje in servisiranje električnih in plinskih naprav, bojlerjev, štedilnikov, kuhinjskih nap in drugih naprav.
17. Čiščenje, odmašitve in vzdrževanje iztočnih pip, baterij, umivalnikov, pomivalnih korit, kopalnih kadi, prh, pomivalnikov, talnih sifonov, straniščnih školjk, sedežnih WC desk in izplakovalnih kotličkov.
18. Čiščenje in odmašitve straniščnih školjk, pomivalnih korit, kadi in prh, pomivalnikov in pripadajočih sifonov.
19. Čiščenje vertikalne in horizontalne kanalizacije z priključkom na javno kanalizacijo ali septično jamo.
20. Praznjenje septičnih jam, kjer ni javne kanalizacije in lovilcev peska ter odpadnih olj.
21. Vzdrževanje vseh priključkov na skupne instalacije stavbe, kot so dotoki in odtoki vode, električne, plinske, dimovodne, prezračevalne, ogrevalne, klimatske, radijske, televizijske, telefonske, računalniške, požarnovarnostne in druge instalacije (v kolikor ti stroški niso že zajeti v ceni storitve s strani dobavitelja).
22. Kemična priprava vode (menjava vodofosa).
23. Čiščenje dostopnih poti, parkirnih prostorov, zelenih površin (košnja 3-5 krat letno), živih mej in dreves (obrezovanje 1- krat letno), ograj, peskovnikov, igral otroških igrišč ter drugih naprav, ki spadajo k posamezni stanovanjski stavbi oziroma skupini stavb.
24. Vsa popravila, ki so potrebna zaradi povzročenih poškodb s strani uporabnika.
25. Čiščenje jaškov za smeti.