

STANOVANJSKI SKLAD

Mestne občine Nova Gorica – javni sklad
Trg Edvarda Kardelja 1
SI – 5000 Nova Gorica

Tel: +386 5 3350 191
E-mail: info@ssmong.si
Web: <https://ssmong.si/>

Navodila najemnikom za uporabo in skrbno vzdrževanje stanovanj SSMONG





Kazalo vsebine

1	STANDARDI VZDRŽEVANJA STANOVANJ	2
1.1.	Obveznosti najemnika	2
2	DELITEV OBRATOVALNIH STROŠKOV	2
2.1	Delitev stroškov po površini posamezne enote	3
2.2	Delitev stroškov na posamezne enote	3
2.3	Delitev stroškov po številu uporabnikov posameznih enot	3
2.4	Določitev števila uporabnikov posamezne enote	4
2.5	Sporočanje števila uporabnikov	4
3	SPLOŠNA NAVODILA GLEDE VZDRŽEVANJA MINIMALNIH POGOJEV BIVANJA V STANOVANJIH	4
3.1	Splošna navodila glede vzdrževanja ustreznih klimatskih pogojev v stanovanjih	4
3.1.1	Splošno	4
3.1.2	Ukrepi	5
3.1.3	Prezračevanje in vzdrževanje minimalne temperature v prostorih	6
3.1.4	Zaključek	6
3.2	Varna uporaba kurilnih, dimovodnih in prezračevalnih naprav (ogljikov monoksid – CO)	6
3.2.1	Samovoljna vgradnja kurilnih naprav s strani najemnika (je prepovedna)	7
4	POVZETEK	8



1 STANDARDI VZDRŽEVANJA STANOVANJ

1.1. Obveznosti najemnika

Z namenom, da boste najemniki celovito in podrobno seznanjeni z obsegom in vrsto obratovalnih stroškov, ki jih poleg Pravilnika o upravljanju večstanovanjskih stavb v vaše breme določa Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj, vas v nadaljevanju tega obvestila seznanjamo z določbami predmetnega predpisa. Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj poleg obveznosti v breme lastnika, vsebuje tudi določbe, ki se nanašajo na najemnike stanovanj in jih zavezuje za skrbno vzdrževanje stanovanja in delov stavbe ter tudi iz tega naslova določa obveznost plačevanja stroškov. Po določbah pravilnika o standardih so ti stroški opredeljeni kot obratovalni stroški. Oba predpisa sta sicer z vsemi spremembami in prilogami prosto dostopna na naslovu www.zakonodaja.gov.si.

Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj je bil objavljen v Ur. l. RS št. 20 z dne 04.03.2004, spremembe in dopolnitve navedenega Pravilnika pa v Ur. l. RS št. 18 z dne 15.03.2011. Pravilnik ima le 9 členov, sicer pa sta za samo izvajanje pravilnika v odnosu do najemnika zelo pomembni prilogi št. 1 in 2, ki na podlagi predpisanih standardov opredeljujeta 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.

V prilogi št. 1 in 2 Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj določa, da je pri izračunu teoretične menjave posameznih elementov, gradbenih konstrukcij, instalacij, naprav in opreme upoštevana življenjska doba večstanovanjske stavbe 60. let (amortizacijska doba). Seveda pa so izračunane potrebne menjave elementov v življenjski dobi stanovanjske stavbe zgolj teoretične, saj pravilnik določa, da se posameznem elementu lahko podaljša uporaba, v kolikor le-ta tudi po predvideni normalni dobi trajanja še služi svojemu namenu. In obratno, element bo potrebno zamenjati če ne bo več služil svojemu namenu, četudi mu še ni potekla doba trajanja.

Poleg vsakega elementa stavbe ali stanovanja, so v Prilogi št. 1 in 2 Pravilnika natančno opredeljena tudi vsa potrebna vzdrževalna dela za ohranitev predvidene življenjske dobe – opis pri stolpcu **št. III, iz stolpca št. VII** pa so razvidna in ponovljena tista dela **iz stolpca št. III**, za katera mora skrbeti najemnik oziroma nositi stroške vzdrževanja, če je stanovanja oddano v najem. Predpis ne razlikuje tržnega in neprofitnega najema. **Po vsebini gre za tiste stroške, ki nastajajo zaradi normalne uporabe stanovanja in kot taki niso izrecno (oziroma dodatno) opredeljeni v Pravilniku o upravljanju večstanovanjskih stavb.**

Iz priloženih prilog k tem navodilom so razvidne vrste in obsegi vzdrževalnih del, ki so potrebna za to, da se ohranjajo stavbe in stanovanja kot celota v dobrem stanju in omogočajo nemoteno uporabo in obratovanje. V tabelah je prikazan obseg in vrsta vzdrževalnih del, ki jih pravilnik opredeljuje kot obratovalne stroške, bodisi kot individualne stroške, ki nastajajo v stanovanju ali kot skupne (kolektivne) obratovalne stroške, ki nastajajo z uporabo skupnih delov in naprav stavbe. Za vrsto in obseg vzdrževalnih del v stanovanju je odgovoren najemnik stanovanja, ki je tudi plačnik nastalih stroškov, kakor tudi stroškov, ki nastajajo na skupnih delih stavbe in zemljišču.

2 DELITEV OBRATOVALNIH STROŠKOV

Na podlagi določb 30. člena Stanovanjskega zakona in Pravilnika o upravljanju večstanovanjskih stavb se za delitev vseh stroškov, ki po pravilniku bremenijo najemnika upoštevajo merila, ki jih določa Pravilnik o upravljanju večstanovanjskih stavb in sicer število posameznih delov v stavbi, površina posameznega dela in število uporabnikov posameznega dela.

Z novelo Stanovanjskega zakona, ki je bila objavljena v Ur. l. RS št. 57 z dne 10.06.2008 je bila dana pravna podlaga za izdajo Pravilnika o upravljanju večstanovanjski stavb, ki je bil objavljen v Ur. l. RS št. 60 z dne 31.07.2009, njegove spremembe in dopolnitve pa v Ur. l. RS št. 67 z dne 02.11.2011 ter Ur. l. RS. št. 85 z dne 18.10.2013.

Pravilnik o upravljanju v večstanovanjskih stavbah predpisuje merila za delitev obratovalnih stroškov in sicer:

- **število posameznih delov v stavbi;**
- **površina posameznega dela v stavbi;**
- **število uporabnikov posameznega dela v stavbi.**

Po pravilniku o upravljanju večstanovanjski stavb se stanovanja in poslovni prostori štejejo za posamezne enote.



2.1 Delitev stroškov po površini posamezne enote

Glede na površino posamezne enote stavbe se delijo naslednji stroški:

- obratovalni stroški kotlovnice (pregledi kotlovnice, toplotnih postaj, plače kurjača ipd.);
- priključne moči v primeru oskrbe s toploto iz sistema daljinskega ogrevanja;
- storitev dimnikarske službe, ki bremenijo skupne dele;
- kemične priprave vode za ogrevanje in
- porabe elektrike za skupne električne naprave (delovanje raznih črpalk, kotlovnice, toplotnih postaj ipd.).

Za potrebe delitve stroškov po površini stanovanja se upošteva ogrevana neto površina posamezne enote skladno s Pravilnikom o načinu delitve in obračunu stroškov za toploto v stanovanjskih in drugih stavbah z več posameznimi deli.

V stavbah, ki se oskrbujejo s toploto prek skupnega sistema za ogrevanje in ima večina posameznih enot glede na solastniške deleže vgrajene merilne naprave, ki omogočajo indikacijo dejanske porabe toplote za ogrevanje posamezne enote, se stroški za toploto obračunavajo v skladu s Pravilnikom o načinu delitve in obračunu stroškov za toploto v stanovanjskih in drugih stavbah z več posameznimi deli.

2.2 Delitev stroškov na posamezne enote

Glede na število posameznih enot stavbe, se v enakem deležu delijo stroški:

- hišniških opravil;
- deratizacije, dezinfekcije, drugih sanitarnih pregledov;
- čiščenja oziroma vzdrževanja bivalnega okolja (košnja zelenic, čiščenje dostopnih poti, peskovnikov, odprtih parkirnih površin, obrezovanje živih mej in dreves ...);
- nabave drobnega orodja, namenjenega izključno stavbi;
- telefonskih linij v dvigalu;
- reševanja iz dvigala;
- čiščenja jaškov za smeti;
- čiščenja snega – zimska služba;
- stroški raznih drobnih popravil na skupnih delih zaradi dotrajanosti (popravila ključavnic; samozapiral, okovja oken in vrat, zamenjava svetil, žarnic, stikal, tipk in varovalk, zamenjava razbitih stekel ipd.);
- varstva pred požarom in
- razni fiksni stroški, ki nastajajo neodvisno od opravljenih storitev ter dobav (priključna moč, priključek na infrastrukturo ipd.).

2.3 Delitev stroškov po številu uporabnikov posameznih enot

Stroški, ki se delijo po številu uporabnikov posamezne enote, so stroški:

- porabe vode in kanalščina;
- skupne porabe elektrike (dvigala, razsvetljava skupnih prostorov ipd.);
- odvoza odpadkov, najema zabojskih za odpadke ter drugi komunalni stroški;
- čiščenja skupnih prostorov in
- stroški čiščenja kanalizacije ter odmašitve kanalizacijskih cevi in praznjenja septičnih jam.

V stavbah, kjer imajo vse posamezne enote vgrajene merilne naprave za merjenje porabe vode, se stroški za porabo vode obračunavajo po dejanski uporabi. Če prihaja do razlike pri porabi vode med glavno merilno napravo in merilnimi posameznimi enot, se nastala razlika deli sorazmerno glede na porabo posameznih enot.

Če so vgrajene merilne naprave za merjenje porabe vode v več kot polovici posameznih enot glede na solastniške deleže, plačajo uporabniki porabo vode po izkazani porabi na njihovih merilnih napravah. Razliko v porabi vode med glavno merilno napravo in porabo vode, ki jo plačajo uporabniki posameznih enot z merilnimi napravami, poravnajo vsi preostali uporabniki po številu uporabnikov posamezne enote.



V primeru, ko za posamezni mesec ni mogoče odčitati porabe vode za posamezno enoto (okvara, odsotnost uporabnika, zamuda pri posredovanju podatka, ipd.), se za ta mesec strošek porabe vode za to posamezno enoto obračuna v višini porabe zadnjega meseca.

V primeru, da toplota za pripravo tople vode v stavbi posebej ni merjena, znaša delež stroškov za pripravo tople vode 30% od celotnih stroškov za toploto.

2.4 Določitev števila uporabnikov posamezne enote

Za uporabnike posamezne enote se štejejo osebe, ki jo dejansko uporabljajo. Za dejansko uporabo se šteje, če je posamezna enota zasedena vsaj 15 dni v mesecu. Kadar gre za posamezno enoto, ki se uporablja občasno (sekundarno stanovanje), pa se šteje, da je dejansko uporabljena, če je zasedena vsaj 6 dni v mesecu.

Lastnike psov se bremeni s stroški čiščenja skupnih prostorov za vsakega psa v višini polovice stroška, ki odpade na enega uporabnika.

2.5 Sporočanje števila uporabnikov

Lastnik posamezne enote ali najemnik, če gre za najemno posamezno enoto, mora upravniku sporočiti podatke o številu uporabnikov oziroma povečanju števila uporabnikov.

Če lastniki ali najemniki upravniku ne sporočijo števila uporabnikov oziroma povečanja števila uporabnikov posamezne enote pravočasno ali mu števila sploh ne sporočijo, upravnik upošteva, kot da to posamezno enoto uporablja dvakrat toliko oseb, kot se šteje za primerno skladno s 14. členom Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04 in nadaljnji), pri čemer se upošteva površina stanovanja brez plačila lastne udeležbe in varščine.

Lastniki ali najemniki morajo vse morebitne spremembe števila uporabnikov sporočiti upravniku najkasneje v roku 15 dni po nastali spremembi. Upravnik upošteva vsako nastalo spremembo pri prvem naslednjem obračunskem obdobju. Za verodostojnost podatka se jamči s podpisom. V primeru spremembe uporabnik priloži tudi ustrezne dokazne listine kot na primer potrdilo o odjavi stalnega bivališča ali spremembi bivališča, dokazilo o daljši odsotnosti zaradi službenih, šolskih ali študijskih obveznosti, zdravljenja, izpisek iz rojstne matične knjige ali druga ustrezna dokazila.

Upravnik na podlagi prejetih sporočil o uporabnikih posameznih enot sestavi seznam posameznih enot s številom uporabnikov, brez navedbe osebnih podatkov, in ga obesi na oglasni deski.

Uporabnik, ki prebiva v stavbi, lahko pisno opozori upravnika o večjem številu uporabnikov določene posamezne enote kot jih je lastnik ali najemnik te enote sporočil. V tem primeru upravnik pozove lastnika ali najemnika, navedenega v pisnem opozorilu, k pojasnitvi in tako ugotovi dejansko stanje.

3 SPLOŠNA NAVODILA GLEDE VZDRŽEVANJA MINIMALNIH POGOJEV BIVANJA V STANOVANJIH

3.1 Splošna navodila glede vzdrževanja ustreznih klimatskih pogojev v stanovanjih

3.1.1 Splošno

Za doseganje udobne in zdrave zračne klime v bivalnih prostorih je potrebno v stanovanjih vzdrževati ustrezno temperaturo, relativno vlažnost in dostop svežega zraka. Priporočljivo je, da si uporabnik stanovanja namesti v prostorih, kjer se najdlje zadržuje ustrezen sobni termometer ter higrometer, s katerim spremlja relativno vlažnost zraka. Neustrezna temperatura v stanovanjih in posledično neustrezna vlaga so škodljivi za zdravje stanovalcev ter povzročajo poškodbe stanovanja tako na pohištvo, opremi, stenah kot tudi na konstrukciji zgradbe.

Idealna temperatura ozračja v prostoru, kjer se najdlje zadržujemo naj bi bila med 22°C in 24°C, relativna vlažnost pa med 40% in 60%. Nad 60% vlažnosti že govorimo o prekomerni vlažnosti, ki je glavni vzrok za nastanek plesni.



Vzroke za prekomerno vlago in razvoj plesni je težko točno določiti, ker sta oba pojava povezana z mnogimi dejavniki. Zidna plesen največkrat nastane zaradi prevelike koncentracije vlage v prostoru.

Viri vlage v zraku oziroma v prostoru so sledeči:

- osebe, ki oddajajo vlago v zrak z dihanjem in hlapenjem vlage s površine kože;
- vlaga, ki se sprošča pri kuhanju, kopanju, pranju, pomivanju posode, likanju itd.;
- vlaga, ki jo v prostor vnašajo rože in okrasno rastlinje.

Ta vlaga mora redno, vsak dan sproti prehajati na prosto, sicer začne kmalu povzročati škodo v stanovanju in škodljivo vplivati na naše zdravje. Najpogostejši vzrok za nastajanje vlage in plesni je **nepravilno ogrevanje in prezračevanje prostorov**, za kar so v prvi vrsti odgovorni neposredni uporabniki stanovanj. V današnjem času želi marsikdo stroške ogrevanja zmanjšati tako, da svoje stanovanje manj ogreva, kar pa posledično vpliva na porast vlage in plesni v stanovanjih in poslovnih prostorih.

3.1.2 Ukrepi

Z majhnimi ukrepi v naših stanovanjih se je mogoče uspešno znebiti vlage ali jo vsaj zmanjšati, kar posledično pomeni tudi odpravo plesni.

Za odpravo plesni morajo najemnik upoštevati sledeče:

- zagotoviti ustrezno ogrevanje vseh prostorov. V času kurilne sezone je za posamezne prostore primerna naslednja temperatura:
 - **v prostorih, kjer se zadržujemo čez dan 20-22°C,**
 - **v prostorih, ki so namenjeni spanju in hodnikih 18-20°C,**
 - **v kopalnici od 22-24°C;**
- toplotna telesa se morajo nahajati prosto v prostoru in v nobenem primeru ne smejo biti zakrita z zavesami, pohištvo in ostalimi predmeti, ki bi kakorkoli ovirali kroženje zraka okrog grelnih teles;
- idealna vlažnost zraka v prostorih je med 40 in 60 odstotki. V ta namen mora uporabnik poleg vzdrževanja ustrezne temperature zraka zagotoviti redno prezračevanje prostorov;
- pohištvo naj bo odmaknjeno od sten za vsaj 5 cm, zrak bo tako lažje krožil, če je le možno pa pohištvo postavimo ob notranje stene;
- kadar kuhamo, moramo obvezno uporabljati kuhinjsko napo, ventilatorje v kopalnici in kuhinji pustimo prižgane še 10 minut po uporabi;
- vrata od kopalnice in kuhinje, kjer se običajno nahaja veliko pare, imejte vedno zaprta. V vsakem primeru je potrebno vodni pari omogočiti pot na prosto, pri čemer predvsem mislimo na prezračevalni kanal v kopalnici in kuhinjsko napo v kuhinji;
- vrata do neogrevanih prostorov (npr. zaprtih balkonskih teras) imejte zmeraj zaprta, da se na njihovih stenah ne nabira kondenzirana vlaga iz preostalih, ogrevanih prostorov;
- za sušenje perila uporabljamo kondenzacijski sušilnik namesto klasičnega, če pa nimamo sušilnika, perilo sušimo v kletnih prostorih, ki so dobro prezračeni;
- premisliti o tem, da tudi sobne rastline lahko povečajo vlažnost zraka. Pri plesni, ki se pojavlja na zemlji od sobnih rastlin, zgornja 2 cm le-te nadomestite s peskom.

Kadar na delih stanovanja, opreme ali stvari opazite posledice povišane vlage, ukrepajte v naslednjem vrstnem redu, dokler ne odpravite vzrokov in posledic:

- **kjerkoli se pojavijo prvi znaki plesni, jih morate brez odlašanja odstraniti s sredstvi za odstranjevanje plesni (npr.: CLOX, ...), pri čemer morate upoštevati navodila proizvajalca sredstva za odstranjevanje plesni;**
- natančno preberite in preverite celotno poglavje o ukrepih za preprečevanje nastanka posledic povišane vlage v stanovanjih v teh navodilih;
- opazujte, če gre morda za napako na napeljavah, strehi ali kje drugje, kar bi lahko povzročilo povečano vlažnost - v teh primerih takoj obvestite lastnika stanovanja.



3.1.3 Prezračevanje in vzdrževanje minimalne temperature v prostorih

Vsak dan je potrebno vsaj za 5 min na stežaj odpreti okna. Da bi bilo zračenje še hitrejšo in učinkovitejšo ustvarimo prepih. Po potrebi se lahko navedena kontrolirana oblika zračenja ponovi večkrat na dan, odvisno od nepretrgane dolžine prisotnosti v prostoru. V času zračenja je potrebno izključiti delovanje grelnih teles. Nikakor pa ni v času kurilne sezone dovoljeno nepretrgano dolgotrajno puščanje odprtih oken, ki bi privedlo do podhladitve prostorov.

Uporabniki so v času kurilne sezone dolžni v vseh prostorih vzdrževati minimalno temperaturo zraka, ki ne sme pasti pod 18°C, neglede na to ali je uporabnik prisoten v posameznih prostorih!

3.1.4 Zaključek

Najemniki morajo zagotoviti pravilno prezračevanje v stanovanjih in odpraviti posledice nepravilne uporabe stanovanja, kateri so povezani z vlago in nastankom zidne plesni. Najemnike stanovanja in uporabnike stanovanja, ki so navedeni v najemni pogodbi pozivamo in prosimo, da pri uporabi stanovanja in skupnih delov stavbe upoštevajo določbe Pravilnika o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj ter zgoraj navedena navodila glede preprečevanja pojava vlage in plesni v najemnih stanovanjih in s tem bistveno prispevajo svoj delež k zmanjševanju obratovalnih ter drugih stroškov, ki bremenijo najemnike ali lastnike stanovanj.

Lastnik stanovanj ali od njega pooblaščen upravnik bo, občasno, po predhodnem obvestilu, preverjal pravilno uporabo stanovanja oziroma upoštevanje določb Pravilnika o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj ter upoštevanje **teh navodil** s strani najemnika. Tudi sicer bo Stanovanjski sklad MONG, pri reševanju problemov vezanih na pojav vlage in zidne plesni v stanovanjih, v bodoče še bolj pozoren na pravilno upoštevanje zgornjih navodil ter bo kot najemodajalec, skladno z veljavno zakonodajo, naključno preverjal izvajanje predpisanih ukrepov s strani najemnikov.

Stanovanjski zakon določa, da je poleg drugih obveznih sestavin, ki jih mora vsebovati najemna pogodba tudi določba, ki obvezuje najemnika, da vzdržuje stanovanje v obsegu, kot ga za najemnike določajo normativi za vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb po Pravilniku o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj. V primeru, da najemnik opusti svojo dolžnost in stanovanja ne vzdržuje v skladu z najemno pogodbo in navedenim pravilnikom, je to krivdni razlog za odpoved najemne pogodbe.

3.2 Varna uporaba kurilnih, dimovodnih in prezračevalnih naprav (ogljikov monoksid – CO)

Ogljikov monoksid (CO) nastaja in se sprošča pri nepopolnem izgorevanju v kurilnih napravah, ki uporabljajo plin, kurilno olje, premog, oglje, les, bencin, nafto, ..., itd, tako imenovana fosilna goriva (vsebujejo ogljik). **Ogljikov monoksid (CO) je brez vonja, brez okusa in je neviden (brez barve). Pri človeku povzroči zastrupitev in je smrtno nevaren!**

Glavni znaki zastrupitve z ogljikovim monoksidom so:

- blaga zastrupitev: simptomi podobni gripi (glavobol, utrujenost, nemoč, zaspanost);
- zmerna zastrupitev: hujši glavobol, slabost, motnje vida, koncentracije in spomina, bruhanje, motnje srčnega ritma in zavesti;
- huda zastrupitev: koma, krči, možganski edem, zastoj srca in dihanja.

Stanovanjski sklad MONG je skladno z veljavno zakonodajo **Pravilnikom o zahtevah za vgradnjo kurilnih naprav (Ur. l. RS št.: 100/2013)**, kjer je to potrebno, vgradil javljalnike ogljikovega monoksida (CO). V primeru, da najemnik zazna, da naprava ne deluje ali ne deluje pravilno, je dolžan nemudoma obvestiti lastnika stanovanja, da se pristopi k popravilu oziroma zamenjavi le-te.

V stanovanjih, kjer je Stanovanjski sklad MONG poskrbel za vgradnjo javljalnikov ogljikovega monoksida (CO), so najemniki tudi seznanjeni z navodili za uporabo s strani strokovno usposobljene osebe, ki jih je vgrajevala. Najemniki morajo navodila hraniti na vidnem mestu in jih morajo ob morebitnem prenehanju najemnega razmerja predati lastniku oziroma novemu najemniku.

V stanovanjih, kjer določa zakon, morajo biti vgrajeni javljalniki CO (ogljikov monoksid) SIST EN 50291- 1, pri tem pa mora strokovno usposobljena oseba poskrbeti za pravilno namestitvev SIST EN 50292.

Kjer zakonsko ni potrebno vgraditi javljalnikov ogljikovega monoksida (CO), ga lahko najemniki, po pridobljenem predhodnem soglasju lastnika, zaradi zagotavljanja lastne varnosti, samovoljno vgradijo. Pri tem vas seznanjamo, da



Stanovanjski sklad MONG ne prevzema nobene odgovornosti, v kolikor naprava ni vgrajena skladno z veljavno zakonodajo in/ali s strani pooblaščenega subjekta ali ne ustreza zahtevam zakonodaje.

V kolikor so v stanovanju vgrajeni javljalniki ogljikovega monoksida (CO), jih najemnik ne sme samovoljno izklapljati ali odstranjevati. Javljalniki ogljikovega monoksida (CO) nimajo lažnih prijav.

V primeru, da se vključi javljalnik ogljikovega monoksida (CO) je potrebno izvesti sledeče ukrepe:

- odpre se okna in vrata;
- ugasne se kurilno napravo;
- zapusti se prostor;
- obvesti se dimnikarsko službo;
- obvesti se center za obveščanje 112;
- obvesti se upravnika in lastnika;
- obišče se zdravnika;
- ne vstopa se v objekt, dokler ne mine nevarnost.

Ukrepi za preprečevanje nastajanja ogljikovega monoksida so sledeči:

- **redno vzdrževanje kurilnih naprav (odvisna od zraka v prostoru);**
- **redno pregledovanje in čiščenje dimovodnih napeljav;**
- **redno zračenje in omogočanje zadostnega dovajanja zraka;**
- **vgradnja javljalnikov ogljikovega monoksida (CO).**

Najpomembnejši ukrep za preprečitev nevarnosti zastrupitve s CO je redno in pravilno vzdrževanje kurilnih naprav. Kot ugotavljajo strokovnjaki, še vedno preveč uporabnikov meni, da kurilnih naprav ni treba vzdrževati ali da to lahko opravijo sami na lastno odgovornost, predvsem kadar gre klasične kurilne naprave z enostavnimi kurišči kot so kamini, peči in štedilniki in če uporabnik razpolaga z ustreznimi znanji ali izkušnjami. V primeru sodobnih naprav na pelete, plena in sekance ter plinskih in oljnih peči, pa so nujno potrebni posebna usposobljenost in orodja, zato lahko pravilno vzdrževanje opravi samo pooblaščen servisier. Za vzdrževanje in servisiranje kurilnih naprav je najboljšše upoštevati navodila proizvajalcev. Pri tem je splošno veljavno pravilo, naj manjše kurilne naprave do moči 150 W servisier pregleda vsako leto, razen če to naredi dimnikar ali uporabnik samostojno.

Pregledovanju, nadzorovanju in čiščenju malih kurilnih naprav, dimnih vodov in zračnikov, je zaradi varstva pred požarom in varnosti zdravja ljudi namenjena javna dimnikarska služba. Uporabnikom prav tako svetuje glede uporabe in vzdrževanja kurilnih naprav ter odprave morebitnih nepravilnosti in pomanjkljivosti.

Ob tem dimnikarska služba izdaja potrdila o prvem pregledu, ki jih morajo uporabniki pridobiti za novo vgrajene in rekonstruirane kurilne naprave. Namen takšnega pregleda je preveriti, ali so kurilne, dimovodne in prezračevalne naprave vgrajene v skladu s projektno in tehnično dokumentacijo ter izpolnjujejo pogoje za varno uporabo. Preglede je nujno vršiti 1x letno pred kurilno sezono.

Če javljalnik ogljikovega monoksida sproži alarm, ali če zaznamo znake zastrupitve, moramo takoj izklopiti gorilne naprave, odpreti okna in vrata ter čim hitreje zapustiti prostor. Najbolj varno je, da izvora nevarnosti ne iščemo sami, temveč to prepustimo servisierjem, dimnikarjem ali gasilcem.

3.2.1 Samovoljna vgradnja kurilnih naprav s strani najemnika (je prepovedna)

Najemnik ne sme samovoljno, brez soglasja lastnika stanovanja, kljub temu, da ima stanovanje že zagotovljeno primarno ogrevanje prostorov in sanitarne vode v sklopu skupne kotlovnice oziroma etažnega centralnega ogrevanja, vgraditi drugega vira ogrevanja (npr. peč na trda goriva,...). Prav tako se najemnik ne sme samovoljno priklopljati na dimovodne naprave, saj se morajo dela izvesti s predhodnim soglasjem lastnika stanovanja, upravnika stanovanja, upravnika objekta in pristojnih dimnikarskih služb. Pri tem je potrebno upoštevati vso veljavno zakonodajo. Takšno samovoljno dejanje predstavlja nevarnost za življenje in uničenje tuje lastnine, saj se po večini primerov obstoječi dimniki ne uporabljajo in so le-ti namenjeni za uporabo v izrednih razmerah (niso pregledani s strani pristojne in odgovorne službe), stanovanja kakor tudi stanovanjski objekti nimajo primerne prostora za skladiščenje drv, prav tako pripadajoči kletni prostori niso primerni za skladiščenje drv, saj ne zagotavljajo požarne varnosti v primeru skladiščenja drv. Nevarnost lahko predstavlja tudi nestrokovno izveden razvod/odvod dimnih plinov v stanovanju in dovod zraka v prostor. V primeru, da najemnik vgradi peč na trdo gorivo in stanovanje nima javljalnika ogljikovega monoksida (CO) predstavlja to dejanje vsesplošno nevarnost za življenje in lastnino.



Omenjeno dejanje predstavlja skladno z veljavno zakonodajo in najemno pogodbo krivdni odpovedni razlog in izpostavljenost najemnika, njegove družine ter drugih subjektov splošni življenjski nevarnosti. Najemnik za neupoštevanje zakonodaje krivdno in odškodninsko odgovarja.

4 POVZETEK

Najemnik je dolžan spoštovati vsa zgoraj navedena navodila. Kakršnokoli odstopanje od navedenih navodil in nevezdrževanje stanovanja v skladu s Pravilnikom o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj v delu, ki odpade na najemnika, pomeni krivdni odpovedni razlog za odpoved najemne pogodbe in izselitev iz stanovanja.

Kontaktne podatke

- Za dodatna pojasnila v zvezi z uporabo stanovanja posredujte elektronsko sporočilo na naslov: info@ssmong.si ali pokličite na tel: +386 5 3350 191;
- Za morebitne vzdrževalne in intervencijske posege v stanovanjih v delovnem času od ponedeljka do petka od 8:00 do 16:00 pokličite na SSMONG tel: +386 5 3350 193 ali +386 5 3350 191;
- Za nujne intervencijske posege v stanovanju ali zgradbi izven zgoraj navedenega delovnega časa pokličite upravnika stanovanja. Intervencijska številka upravnika je objavljena na oglasni deski stanovanjske stavbe.

LASTNIK:
Stanovanjski sklad
Mestne občine Nova Gorica,
javni sklad