



SAMO1PLANET
CARE4CLIMATE

Pilotni projekti celovite prenove večstanovanjskih stavb z novimi finančnimi instrumenti: končno poročilo

LIFE IP CARE4CLIMATE (LIFE17 IPC/SI/000007)



SAMO1PLANET
CARE4CLIMATE



Sofinancira
Evropska unija



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE,
PODNEBJE IN ENERGIJO



EKO SKLAD
SLOVENSKI OKOLJSKI
JAVNI SKLAD

Results of tests, analyses and evaluation of the pilot project and other implemented projects, and related sector developments

C6: DEVELOPMENT OF FINANCIAL INSTRUMENTS AND THE MOBILISATION OF OTHER SOURCES OF FINANCING FOR BUILDING RENOVATION IN RESIDENTIAL SECTOR AND ENERGY EFFICIENCY IN PRIVATE ENTERPRISES

C6.3 A pilot project of multi-apartment building deep energy renovation by using new financial instruments

Avtorja: Tadeja Kovačič (Eko sklad, j. s.), mag. Damir Staničič (IJS-CEU)

Urednika: Tadeja Kovačič (Eko sklad, j. s.), mag. Damir Staničič (IJS-CEU)

Ljubljana, december 2025

Projekt LIFE IP CARE4CLIMATE (LIFE17 IPC/SI/000007) je integralni projekt, sofinanciran s sredstvi Evropske unije, Podnebneega sklada in partnerjev projekta.

Za več informacij obiščite www.samo1planet.si.

Vsak partner v projektu LIFE IP CARE4CLIMATE je odgovoren za strokovnost vsebin ter sporočil v dokumentih in stališčih, ki jih pripravi oziroma izrazi v okviru navedenega projekta.

ISSN 2712-567X

Pilotni projekti celovite prenove večstanovanjskih stavb z novimi finančnimi instrumenti: končno poročilo

V okviru akcije C6.3 sta bila preizkušena nova finančna instrumenta za celovito prenovo večstanovanjskih stavb v Sloveniji. Instrumenta sta bila razvita v okviru akcije C6.2 in preizkušena v pilotnih projektih. Vključena sta bila instrumenta: kredit v breme rezervnega sklada (F11) in energetska pogodbeništv (F12). Za preizkus je bil uporabljen javni razpis Eko sklada, Slovenskega okoljskega javnega sklada, ki ima dolgoletne izkušnje s financiranjem energetskih prenov. Prvi pilotni razpisi v letih 2021–2023 niso pritegnili prijav. Na podlagi analize razlogov so bili pogoji postopno prilagojeni: tehnične zahteve so bile poenostavljene, subvencije zvišane, obrestna mera znižana na nič odstotkov, v proces pa je bilo vključeno tudi brezplačno energetska svetovanje ENSVET. Leta 2024 je bil dosežen preboj. Kredit v breme rezervnega sklada je bil uspešno uporabljen pri šestih večstanovanjskih stavbah v Novem mestu, Domžalah, na Mirni in v Celju, od tega so trije projekti že končani. Izkušnje upravnikov in etažnih lastnikov kažejo, da je instrument razumljiv, finančno vzdržen in primeren za širšo uporabo. Zato bo Eko sklad F11 leta 2026 vključil v svojo redno ponudbo spodbud. Ker je zahteva po 100-odstotnem soglasju za najem kredita v breme rezervnega sklada pogosto ovira, je Eko sklad leta 2025 uvedel tudi alternativni individualni kredit z ugodnimi pogoji, prilagojen za etažne lastnike. Zanimanja za energetska pogodbeništv ni bilo. Razlogi so predvsem pri ponudbi, saj imajo slovenska podjetja ESCO omejene zmogljivosti in se zdaj osredotočajo na javne stavbe, fotovoltaike in večje projekte v tujini. Akcija C6.3 je odprla tudi več pomembnih sistemskih vprašanj: financiranje protipotresne sanacije, razširitev opredelitve socialno šibkih upravičencev do višje spodbude, možnost financiranja projektne dokumentacije vnaprej in prilagoditev energetskega svetovanja etažnim lastnikom.

Results of tests, analyses and evaluation of the pilot project and other implemented projects, and related sector developments

Action C6.3 tested new financial instruments for comprehensive renovations of multi-apartment buildings in Slovenia. The instruments were developed within Action C6.2 and piloted on demonstration projects. Two instruments were tested: the reserve fund loan (F11) and energy performance contracting (F12). The testing was conducted through a public call by the Eco Fund, the Slovenian Environmental Public Fund, which has extensive experience in financing energy renovations. The initial pilot calls in 2021–2023 did not attract any applications. Based on an analysis of the reasons, the conditions were gradually adjusted: technical requirements were simplified, subsidies increased, the interest rate reduced to 0%, and free energy advisory services through ENSVET were incorporated into the process. In 2024, a breakthrough was achieved. The reserve fund loan (F11) was successfully applied in six multi-apartment buildings in Novo mesto, Domžale, Mirna, and Celje, with three projects already completed. Feedback from building managers and apartment owners indicates that the instrument is understandable, financially viable, and suitable for wider use. As a result, the Eco Fund plans to include F11 in its regular incentive offerings in 2026. Since the requirement for 100% consent for taking the reserve fund loan often represents an obstacle, the Eco Fund also introduced, in 2025, an alternative individual loan with favorable conditions, specifically tailored for apartment owners. There was no interest in energy performance contracting (F12). The main reasons were on the supply side, as Slovenian ESCO companies have limited capacities and are currently focused on public buildings, photovoltaics, and larger projects abroad. Action C6.3 also highlighted several important systemic issues: financing of seismic retrofitting, expanding the definition of socially vulnerable beneficiaries, the possibility of pre-financing project documentation, and adapting energy advisory services for apartment owners.

Kazalo vsebine

1	Uvod	9
1.1	Ozadje in izhodišča	9
1.1.1	Energetska prenova večstanovanjskih stavb v Sloveniji	9
1.1.2	Tržne in institucionalne ovire	9
1.1.3	Financiranje prenov večstanovanjskih stavb v Sloveniji in vloga Eko sklada	10
2	Opis preizkušenih finančnih instrumentov	11
2.1	Kredit v breme rezervnega sklada	11
2.1.1	Zasnova in mehanizem delovanja	11
2.1.2	Prednosti in tveganja	13
2.1.3	Ciljne skupine	13
2.2	Energetsko pogodbenišтво	13
2.2.1	Zasnova in mehanizem delovanja	13
2.2.2	Prednosti in tveganja	14
2.2.3	Ciljne skupine	15
2.3	Primerjava med FI1 in FI2	15
3	Metodologija	15
4	Opis predvidenega postopka	16
4.1	Postopek pri kreditu v breme rezervnega sklada	16
4.2	Postopek pri energetske pogodbeništvu	17
5	Pregled pilotnih javnih razpisov	17
5.1	Ključne določbe javnih razpisov	17
5.2	Časovni potek in rezultati razpisov	22
5.3	Razvoj in prilagajanje razpisnih pogojev	24
6	Opis uspešnih pilotnih projektov	27
6.1	Rezultati javnega razpisa	27
6.2	Pilotni projekt 1: Celovita prenova večstanovanjske stavbe na Ulici Slavka Gruma 54 v Novem mestu (končano)	28
6.3	Pilotni projekt 2: Celovita prenova večstanovanjske stavbe na Kamniški cesti 14 v Domžalah (končano)	32
6.4	Pilotni projekt 3: Celovita prenova večstanovanjske stavbe na Jakčevi ulici 12 v Novem mestu (končano)	36
6.5	Pilotni projekt 4: Celovita prenova večstanovanjske stavbe na Sokolski ulici 12 na Mirni (v izvajanju)	40
6.6	Pilotni projekt 5: Celovita prenova večstanovanjske stavbe na Sokolski ulici 6 na Mirni (v izvajanju)	42

6.7	Pilotni projekt 6: Celovita prenova večstanovanjske stavbe na Pohorski ulici 6 v Celju (v izvajanju)	44
6.8	Razlaga rezultatov uspešnega pilotnega razpisa	46
6.9	Finančni in izvedbeni KPI.....	50
7	<i>Analiza neuspešnega odziva trga za energetska pogodbeništvo (FI2)</i>	51
8	<i>Analiza razlogov za (ne)uspeh instrumentov</i>	52
8.1	Dejavniki uspeha kredita v breme rezervnega sklada (FI1)	52
8.2	Dejavniki neuspeha energetskega pogodbeništva (FI2)	52
9	<i>Učenje ob pilotnih projektih in prilagoditve</i>	52
9.1	Vplivi projekta	53
9.1.1	Okoljski učinki.....	53
9.1.2	Vpliv na etažne lastnike	53
9.1.3	Vpliv na trg financiranja	53
9.1.4	Vpliv na izvajalce, upravnike in politike ter povezovanje z drugimi politikami	53
10	<i>Nadaljnji razvoj in trajnost rezultatov</i>	54
10.1	Vključitev FI1 v redno ponudbo (2026).....	54
10.2	Možnosti za energetska pogodbeništvo	54
11	<i>Glavne lekcije in priporočila.....</i>	54
12	<i>Sklep.....</i>	54

Kazalo preglednic in slik

Preglednica 2.1: Obvezna vplačila v rezervni sklad.....	12
Preglednica 2.2: Primerjava med FI1 in FI2	15
Preglednica 5.1: Ključne določbe pilotnih javnih razpisov.....	22
Preglednica 5.2: Časovni potek pilotnih javnih razpisov	23
Preglednica 5.3: Razvoj in prilagajanje razpisnih pogojev	25
Preglednica 6.1: Rezultati uspešnega pilotnega javnega razpisa iz leta 2024	27
Preglednica 6.2: Zbirni podatki o projektih.....	49
Preglednica 7.1: Razlogi za neuspeh FI2.....	51
Slika 2.1: Prikaz delovanja in prednosti energetskega pogodbenišтва, objavljen na spletni strani ekosklad.si	14
Slika 2.2: Prikaz poplačila naložbe po modelu energetskega pogodbenišтва, objavljen na spletni strani ekosklad.si	14
Slika 5.1: Povzetek ključnih prilagoditev javnih razpisov	26
Slika 6.1: Fasada pred prenovo (PP1)	29
Slika 6.2: Fasada po prenovi (PP1).....	29
Slika 6.3: Fasada pred prenovo (PP1)	30
Slika 6.4: Fasada po prenovi (PP1).....	30
Slika 6.5: Klet pred prenovo (PP1)	30
Slika 6.6: Klet po prenovi (PP1)	30
Slika 6.7: Podstrešje pred prenovo (PP1).....	31
Slika 6.8: Podstrešje po prenovi (PP1).....	31
Slika 6.9: Fasada pred prenovo (PP2)	33
Slika 6.10: Fasada po prenovi (PP2).....	33
Slika 6.11: Podstrešje pred prenovo (PP2).....	34
Slika 6.12: Podstrešje po prenovi (PP2).....	34
Slika 6.13: Kolesarnica pred prenovo (PP2).....	34

Slika 6.14: Kolesarnica po prenovi (PP2)	34
Slika 6.15: Razsvetljava pred prenovno (PP2)	35
Slika 6.16: Razsvetljava po prenovi (PP2).....	35
Slika 6.17: Fasada pred prenovno (PP3)	38
Slika 6.18: Fasada po prenovi (PP3).....	38
Slika 6.19: Klet pred prenovno (PP3)	38
Slika 6.20: Klet po prenovi (PP3)	38
Slika 6.21: Klet po prenovi (PP3)	38
Slika 6.22: Klet po prenovi (PP3)	38
Slika 6.23: Podstrešje pred prenovno (PP3).....	39
Slika 6.24: Podstrešje po prenovi (PP3).....	39
Slika 6.25: Podstrešje po prenovi (PP3).....	39
Slika 6.26: Stavba pred prenovno (PP4)	41
Slika 6.27: Stavba pred prenovno (PP5)	43
Slika 6.28: Stavba pred prenovno (PP6)	45
Slika 6.29: Delež vsote nepovratnih sredstev in kredita v okviru upravičenih stroškov naložbe	47
Slika 6.30: Višina dodeljenih sredstev po projektih	47
Slika 6.31: Število stanovanj po projektih (primerjalni prikaz)	48
Slika 6.32: Uspešnost razpisa po letih (primerjalni prikaz).....	48
Slika 6.33: Razmerje med prihranki in vloženimi javnimi sredstvi po projektih	49

1 Uvod

1.1 Ozadje in izhodišča

1.1.1 Energetska prenova večstanovanjskih stavb v Sloveniji

Večstanovanjske stavbe v Sloveniji obsegajo skoraj 17 milijonov m² površine ali približno četrtno skupne površine vseh stanovanjskih stavb.¹ Lastniki večstanovanjskih stavb so pretežno fizične osebe, vendar so lastniki manjšega števila stanovanj tudi pravne osebe (podjetja, različni skladi, občine) ter država oziroma posamezna ministrstva. V Sloveniji je približno 91 % stanovanj v zasebni lasti, v 81 % stanovanj pa prebivajo lastniki sami.²

Energetske prenove večstanovanjskih stavb v Sloveniji so večinoma delne (angl. partial renovation), kar pomeni, da se izvede le del sicer smiselnih ukrepov, medtem ko so celovite prenove redke.³ Učinek delne prenove na izboljšanje energetskega kazalnika stavbe je praviloma omejen in odvisen od obsega oziroma števila izvedenih ukrepov. Delna prenova je najbolj upravičena v primerih, ko gre za del postopne (angl. step-by-step) prenove stavbe.

Prenove večstanovanjskih stavb v skoraj ničenergijske ali brezemisijske stavbe v Sloveniji po podatkih Eko sklada še niso bile evidentirane. Podatki Eko sklada in Instituta »Jožef Stefan« (IJS) tudi kažejo, da se skoraj vse prenove večstanovanjskih stavb izvajajo s podporo Eko sklada. Čeprav so spodbude na voljo tudi za posamezne ukrepe oziroma delne prenove, Eko sklad financira samo nadstandardne energetske prenove. To pomeni, da so zahteve Eko sklada glede uporabljenih materialov (toplotna prehodnost, toplotna prevodnost) in izvedbe (npr. fasadni sistemi) strožje od zahtev, ki jih za standardno prenavo določajo minimalni predpisani standardi.

1.1.2 Tržne in institucionalne ovire

Med glavnimi ovirami⁴ pri izvajanju kakovostnih prenov večstanovanjskih stavb so:

- razdrobljeno lastništvo in z njim povezane težave (raznoliki kratko- in dolgoročni interesi etažnih lastnikov, nezmožnost dohodkovno šibkejših lastnikov, da krijejo svoj delež stroškov prenove, pomanjkanje interesa zasebnih najemodajalcev za prenavo oddajanih stanovanj zaradi t. i. dileme razdeljenih spodbud, kopičenje stanovanj kot naložb, prazna stanovanja ter stanovanja, namenjena kratkotrajnemu oddajanju namesto dolgoročnemu najemnemu razmerju);
- dejstvo, da se v Sloveniji stopnja energetske prenove večstanovanjske stavbe praviloma ne odraža v tržni ceni stanovanja, kjer ima ključno vlogo predvsem lokacija (čeprav sta pred prodajo obvezni izdelava in predložitev energetske izkaznice stavbe);

¹ Dolgoročna strategija energetske prenove stavb do leta 2050.

² Ministrstvo za finance RS.

³ Dolgoročna strategija energetske prenove stavb do leta 2050 in lastni podatki Eko sklada.

⁴ Dolgoročna strategija energetske prenove stavb do leta 2050 in lastni podatki Eko sklada.

- slaba informiranost javnosti o ukrepih prenove ter njihovih učinkih na zdravje in kakovost bivanja ter pomanjkljivo razumevanje tehničnih možnosti in njihovih medsebojnih vplivov;
- pomanjkanje ustrezno usposobljenega kadra pri upravniki, ki bi lahko strokovno vodil ali spremljal projekte prenove kot zastopnik etažnih lastnikov;
- slaba kakovost projektiranja, na kar pogosto opozarjajo tudi upravniki;
- zasedenost in neenakomerna kakovost izvajalcev gradbenih, obrtniških in instalacijskih (GOI) del ter vprašljiva usposobljenost delovne sile; lastniki se pri tehničnih odločitvah pogosto preveč zanašajo na izvajalce namesto na neodvisne strokovnjake ali pa se zaradi želje po čim nižjih stroških odločajo za storitve po načelu najnižje ponudbene cene, brez zahteve po izpolnjevanju ustrezno visokih vstopnih pogojev (npr. reference, kadrovske in finančne zmogljivosti ponudnika), kar ne zagotavlja kakovostne izvedbe projekta;
- odsotnost javnega financiranja projektne dokumentacije »na zalogo« (strošek se delno povrne šele pri izplačilu subvencije po koncu del) in protipotresnih utrditev;
- dolgotrajni postopki pred izvedbo protipotresne utrditve ali večje energetske prenove (npr. postopki za določitev pripadajočega zemljišča k stavbi po ZVetL in postopki pridobivanja gradbenega dovoljenja za skoraj ničenergijsko prenovo večstanovanjske stavbe);
- zahteva po 100-odstotnem soglasju etažnih lastnikov za najem kredita v breme rezervnega sklada;
- neugodni in premalo prilagojeni načini financiranja prenov večstanovanjskih stavb na (komercialnem) trgu.

1.1.3 Financiranje prenov večstanovanjskih stavb v Sloveniji in vloga Eko sklada

V Sloveniji je že dobro uveljavljen sistem finančnih podpor v obliki subvencij in kreditov, ki jih lastnikom večstanovanjskih stavb ponuja Eko sklad; te programe je treba ohraniti in nadgrajevati.⁵ Financiranje energetske prenove iz lastnih sredstev je omejeno predvsem na premožnejše lastnike in je razmeroma redko. V večstanovanjskih stavbah se za financiranje naložb lahko uporabijo sredstva rezervnega sklada, ki pa praviloma pomenijo le manjši del potrebnih sredstev, razen v primerih, ko se lastniki dogovorijo za precej višja vplačila v daljšem obdobju, namenjenem pripravi na prenovo. Dolžniško financiranje oziroma najem kreditov večinoma temelji na ponudbi komercialnih bank, ki pa je pogosto slabo prilagojena potrebam etažnih lastnikov večstanovanjskih stavb. Na dostopnost kreditov lahko dodatno vplivajo tudi makrobonitetni ukrepi za omejevanje kreditiranja prebivalstva. Pri financiranju s strani tretjih oseb, na primer izvajalcev, sta ključni njihova zadostna finančna sposobnost in pripravljenost na prevzem povezanih poslovnih tveganj. V praksi se zato pogosto uporablja prodaja terjatev do etažnih lastnikov komercialnim bankam oziroma instrument odkupa terjatev, kar pa za etažne lastnike pomeni precej višje stroške naložbe.⁶ Po mnenju upravnikov je takšen način financiranja za etažne lastnike zelo drag. Kot ustrezní javni finančni instrument za financiranje

⁵ Dolgoročna strategija energetske prenove stavb do leta 2050 in Nacionalni energetski in podnebni načrt.

⁶ Dolgoročna strategija energetske prenove stavb do leta 2050.

prenov upravniki poleg subvencije oziroma nepovratnih sredstev prepoznavajo tudi kredit v breme rezervnega sklada, za katerega je po njihovih izkušnjah mogoče doseči zakonsko zahtevano 100-odstotno soglasje, če so kreditni pogoji in subvencija dovolj ugodni.

Eko sklad ima dolgoletne izkušnje s financiranjem energetskih prenov večstanovanjskih stavb v Sloveniji. Nepovratne finančne spodbude (subvencije) na tem področju dodeljuje že 15 let. Leta 2024 je Eko sklad v okviru standardnih javnih pozivov za naložbe v (delne) prenove večstanovanjskih stavb odobril več kot 5,5 milijona EUR nepovratnih sredstev ter za izvedene naložbe izplačal približno 4 milijone EUR. Eko sklad od leta 2016 tudi vodi in financira energetsko svetovalno mrežo ENSVET, ki ponuja brezplačne strokovne in neodvisne nasvete za prenovo stavb in pomoč pri izpolnjevanju vlog za Eko sklad. Do preizkusa novih finančnih instrumentov to svetovanje ni bilo posebej prilagojeno potrebam etažnih lastnikov in upravnikov.

2 Opis preizkušenih finančnih instrumentov

V okviru akcije C6.2 sta bila za preizkus izbrana dva nova finančna instrumenta:

FI1: kredit v breme rezervnega sklada,

FI2: energetsko pogodbenišтво.

2.1 Kredit v breme rezervnega sklada

2.1.1 Zasnova in mehanizem delovanja

Pri kreditu v breme rezervnega sklada se skupna naložba v energetsko prenovo večstanovanjske stavbe ali njen del financira z najemom kredita, ki se odplačuje iz povečanih mesečnih vplačil etažnih lastnikov v rezervni sklad stavbe.

Stvarnopravni zakonik (Uradni list RS, št. 87/02, 91/13 in 23/20) v 119. členu določa, da morajo etažni lastniki ustanoviti rezervni sklad, kadar ima nepremičnina več kot dva etažna lastnika in več kot osem posameznih delov. Namen rezervnega sklada je kritje stroškov rednega upravljanja. Sredstva rezervnega sklada so skupno premoženje etažnih lastnikov, upravnik pa jih vodi ločeno na posebnem računu. Merila za določitev prispevka etažnega lastnika v rezervni sklad in najnižjo vrednost prispevka določa podzakonski predpis.

Sredstva rezervnega sklada se lahko uporabljajo samo za poravnavo stroškov vzdrževanja in potrebnih izboljšav ter za odplačevanje v te namene najetih posojil. Izvršba na sredstva rezervnega sklada je dopustna le iz teh razlogov. Etažni lastniki nimajo pravice zahtevati vračila vplačil v rezervni sklad niti zahtevati delitve sredstev. Če etažni lastnik ne poravnava svojega prispevka, ga mora upravnik pisno pozvati k plačilu (navedeno je zakonska obveznost); tak poziv se šteje za verodostojno listino v smislu zakona, ki ureja izvršbo in zavarovanje.

Najnižjo vrednost mesečnega vplačila v rezervni sklad določa **Pravilnik o merilih za določitev prispevka etažnega lastnika v rezervni sklad in o najnižji vrednosti prispevka** (Uradni list RS, št. 11/04):

Starostni razred stavbe	Starost stavbe	Najnižja obveznega (EUR/m ²)	vrednost prispevka
I	do 10 let	0	
II	nad 10 do 30 let	0,20	
III	nad 30 do 60 let	0,25	
IV	nad 60 let	0,30	

Preglednica 2.1: Obvezna vplačila v rezervni sklad

Stanovanjski zakon v 41. členu določa, da lahko etažni lastniki v načrtu vzdrževanja določijo tudi višji znesek mesečnega vplačila v rezervni sklad od predpisane najnižje vrednosti, če to utemeljujejo ocenjeni stroški vzdrževanja in predvidena dela. Občine, država, javni stanovanjski skladi in neprofitne stanovanjske organizacije lahko oblikujejo lastne rezervne sklade v okviru svojih namenskih sredstev in v tem primeru niso zavezani vplačevati v rezervne sklade posameznih večstanovanjskih stavb, če o tem ustrezno obvestijo upravnika ter predložijo dokazila o obstoju in višini zbranih sredstev.

V 42. členu Stanovanjski zakon določa, da upravnik v svojem imenu in za račun etažnih lastnikov odpre in vodi fiduciarni račun za sredstva rezervnega sklada, ločeno za vsako večstanovanjsko stavbo, oziroma vodi knjigovodsko ločeno evidenco v primeru enotnega fiduciarnega računa. Če upravnik prejema vplačila na svoj transakcijski račun, mora sredstva, namenjena rezervnemu skladu, najpozneje v desetih dneh nakazati na fiduciarni račun.

Z denarnimi sredstvi rezervnega sklada gospodari upravnik. Nalaga jih lahko samo v varne finančne instrumente (bančne depozite, državne obveznice ali vrednostne papirje centralne banke) ter pri tem ravnati kot dober gospodarstvenik. Etažni lastniki lahko s sklepom določijo, da se izplačila iz rezervnega sklada izvajajo le ob potrditvi izbranega etažnega lastnika ali njegovega namestnika.

Sredstva rezervnega sklada se lahko uporabljajo za stroške vzdrževanja, izboljšave, nujna vzdrževalna dela in ukrepe za učinkovitejšo rabo energije ter za odplačevanje v te namene najetih posojil. Premoženje rezervnega sklada ni del stečajne mase upravnika in vanj ne morejo poseči njegovi upniki.

Navedene zakonske določbe so pravna in teoretična podlaga za prenos finančnega instrumenta F11 v prakso. Pri pripravi javnega razpisa za izvajanje F11 so bila opravljena večkratna usklajevanja z ministrstvom, pristojnim za prostor oziroma stanovanjski zakon, in z Banko Slovenije.

2.1.2 Prednosti in tveganja

Prednosti FI1 z vidika etažnih lastnikov so:

- odsotnost enkratnega velikega finančnega vložka;
- uporaba kredita kot uveljavljenega, preglednega in dobro reguliranega instrumenta financiranja;
- ne gre za osebno zadolževanje in ni potrebno preverjanje kreditne sposobnosti posameznih etažnih lastnikov;
- takojšnje koriščenje pozitivnih učinkov energetske prenove, predvsem nižjih stroškov za energijo.

Za kreditodajalca je prednost instrumenta visoka stopnja varnosti, saj je mehanizem jasno urejen z zakonodajo, tudi postopki v primeru neplačil. Dodatna zavarovanja omogočajo kreditodajalcu, da ob morebitnem neukrepanju upravnika sam sproži ustrezne postopke, kar zmanjšuje kreditno tveganje.

Ključna pomanjkljivost FI1 je zahteva po 100-odstotnem soglasju etažnih lastnikov za najem kredita v breme rezervnega sklada. Zaradi objektivnih (npr. dedni postopki, odsotnost lastnikov) in subjektivnih dejavnikov (npr. nasprotovanje posameznega etažnega lastnika) se takšno soglasje v praksi težko doseže. Spremembi te zahteve oziroma zmanjšanju deleža zahtevanega soglasja pa niso naklonjena vsa pristojna ministrstva.

2.1.3 Ciljne skupine

Ciljna skupina finančnega instrumenta FI1 so etažni lastniki večstanovanjskih stavb.

2.2 Energetsko pogodbeništvo

2.2.1 Zasnova in mehanizem delovanja

Energetsko pogodbeništvo je način izvajanja ukrepov energetske učinkovitosti, pri katerem se investicija poplača iz doseženih prihrankov pri stroških energije. Pogodbeni partner, praviloma gradbeno ali energetsko podjetje (ESCO), vложи lastna sredstva v investicijo ali jo sofinancira, njegov vložek pa se postopno poplača iz ustvarjenih prihrankov.

Uporabniki po izvedbi ukrepov praviloma še naprej plačujejo skupni znesek stroškov, primerljiv s stanjem pred investicijo, pri čemer del plačila obsega strošek energije, del pa odplačilo investicije. Po izteku pogodbenega obdobja uporabniki v celoti koristijo nižje stroške energije.

Ključna značilnost energetskega pogodbeništva je jamstvo za doseganje prihrankov: če dogovorjeni prihranki niso doseženi, razliko krije izvajalec, ne naročnik. Model energetskega pogodbeništva se najpogosteje uporablja v občinah, javnih ustanovah, državnih institucijah in večjih podjetjih.



Slika 2.1: Prikaz delovanja in prednosti energetskega pogodbeništva, objavljen na spletni strani ekosklad.si



Slika 2.2: Prikaz poplačila naložbe po modelu energetskega pogodbeništva, objavljen na spletni strani ekosklad.si

2.2.2 Prednosti in tveganja

Prednosti energetskega pogodbeništva za etažne lastnike so odsotnost potrebe po večjem začetnem finančnem vložku, zagotovljeni prihranki in postopno ali dolgoročno znižanje stroškov energije. Slabosti tega modela so dolgoročna pogodbeno vezanost, dejstvo, da del prihrankov do poplačila investicije pripada izvajalcu, ter zahtevnejša priprava projektov in merjenje doseženih prihrankov. Za ESCO-podjetja je poseben izziv pri večstanovanjskih stavbah zahtevno usklajevanje med več etažnimi lastniki.

2.2.3 Ciljne skupine

Ciljna skupina finančnega instrumenta FI2 so etažni lastniki večstanovanjskih stavb.

2.3 Primerjava med FI1 in FI2

Kredit v breme rezervnega sklada (FI1)	Energetsko pogodbeništvu (FI2)
Lastniki prevzamejo tveganje glede doseganja prihrankov	ESCO-podjetje jamči za prihranke
Skupni kredit na banki (običajno prek upravnika)	Pogodba z ESCO-podjetjem
Več nadzora etažnih lastnikov (npr. izbira izvajalca)	Večja odgovornost ESCO-podjetja
Nižji stroški energije kot korist etažnih lastnikov takoj po izvedbi	Nižji stroški energije kot korist etažnih lastnikov po izteku pogodbenega obdobja ali postopno
Zakonsko zahtevano 100-odstotno soglasje za najem kredita v breme rezervnega sklada	Zakonodaja ne zahteva 100-odstotnega soglasja, vendar lahko ESCO-podjetja zahtevajo večji delež soglasja med etažnimi lastniki od običajno zahtevanega z zakonodajo za izvedbo naložbe prenove (več kot 50 % pri običajni prenovi ali več kot 75 % pri prenovi, za katero je zahtevano gradbeno dovoljenje)

Preglednica 2.2: Primerjava med FI1 in FI2

3 Metodologija

Za implementacijo obeh finančnih instrumentov na trg je bila izbrana metoda javnega *razpisa* Eko sklada.

Eko sklad sicer dodeljuje nepovratna sredstva in kredite na podlagi javnih *pozivov*, ki jih objavlja v Uradnem listu Republike Slovenije in na spletni strani www.ekosklad.si. A ker javni pozivi praviloma opredeljujejo samo minimalne zahteve in se sredstva dodelijo vsem vlogam, ki te zahteve izpolnjujejo, do porabe razpoložljivih sredstev, javni razpis pa omogoča razlikovanje med posameznimi vlogami na podlagi vnaprej določenih in objektivnih meril ter dodelitev sredstev projektom z najvišjo kakovostjo, je bila metoda javnega razpisa ocenjena kot najprimernejša za implementacijo obeh finančnih instrumentov.

Finančni viri za razpisana sredstva v okviru javnih razpisov so bili zagotovljeni iz lastnih sredstev Eko sklada in delno iz sredstev Podnebnega sklada.

Okoljski učinki, izraženi kot prihranki pri rabi energije in v obliki zmanjšanja emisij ogljikovega dioksida (CO₂), so bili izračunani v skladu s Pravilnikom o metodah za določanje prihrankov energije (Uradni list RS, št. 57/21).

4 Opis predvidenega postopka

4.1 Postopek pri kreditu v breme rezervnega sklada

- Upravnik v imenu etažnih lastnikov odda vlogo na javni razpis skupaj z vsemi zahtevanimi prilogami, vključno s predračuni izbranih izvajalcev in potrdilom o 100-odstotnem soglasju etažnih lastnikov (podpisi).
- Eko sklad oziroma pooblaščen strokovna komisija izda odločbo o izbiri vlog za sofinanciranje.
- V primeru potrditve izbire upravnik prejme odločbo Eko sklada o izbiri vloge, kreditno pogodbo in pogodbo o izplačilu nepovratnih sredstev.
- Upravnik v imenu in za račun etažnih lastnikov sklene kreditno pogodbo ter pogodbo o izplačilu nepovratnih sredstev.
- Pred prvim črpanjem kredita upravnik predloži zahtevana zavarovanja, in sicer: pogodbo o odstopu terjatev v zavarovanje, vinkulacijo zavarovalne police stavbe, podpisani trajnik ter pogodbo o zastavi depozita.
- Upravnik predloži zahtevek za črpanje kredita; kredit se lahko črpa po posameznih izvedenih ukrepih ali na podlagi situacij.
- Eko sklad nakaže sredstva kredita na račun rezervnega sklada ali neposredno na račun izvajalca.
- Po dokončanju naložbe in predložitvi celotne zaključne dokumentacije Eko sklad izplača še nepovratna sredstva.
- Odplačilo kredita Eko skladu v mesečnih obrokih, dogovorjena povišana mesečna vplačila v rezervni sklad se v pogodbenem obdobju ne smejo znižati.
- Ob morebitnem neplačilu posameznega etažnega lastnika sledi upravnikov poziv (zakonska obveznost).
- Ob neplačilu mesečnih obveznosti Eko sklad lahko uporabi predložena zavarovanja v skladu s sklenjeno kreditno pogodbo, pogodbo o odstopu terjatev v zavarovanje in s pogodbo o zastavi depozita.

4.2 Postopek pri energetske pogodbeništvu

- Etažni lastniki ob podpori upravnika na trgu izberejo ponudnika energetske storitev (ESCO) ter z njim sklenejo pogodbo o izvedbi prenove in financiranju.
- Upravnik v imenu etažnih lastnikov odda vlogo na javni razpis skupaj z vsemi zahtevanimi prilogami, vključno s pogodbo z izbranim ESCO-podjetjem.
- Eko sklad oziroma pooblaščen strokovna komisija izda odločbo o izbiri vlog za sofinanciranje.
- V primeru potrditve izbire upravnik prejme odločbo o izbiri vloge in pogodbo o izplačilu nepovratnih sredstev.
- Upravnik v imenu etažnih lastnikov sklene pogodbo o izplačilu nepovratnih sredstev.
- Po dokončanju naložbe upravnik predloži celotno zaključno dokumentacijo.
- Po preveritvi zaključne dokumentacije Eko sklad izplača nepovratna sredstva.
- Odplačilo naložbe izvajalcu energetskega pogodbeništvu (ESCO-podjetju) v skladu s pogodbo.

5 Pregled pilotnih javnih razpisov

5.1 Ključne določbe javnih razpisov

Ključne določbe	Kredit v breme rezervnega sklada	Energetsko pogodbeništvu
Predmet in namen javnega razpisa	Finančne spodbude v obliki kombinacije kredita s subvencionirano obrestno mero, ki se odplačuje iz rezervnega sklada večstanovanjske stavbe, ter nepovratnih finančnih spodbud (subvencij) za etažne lastnike za nove skupne naložbe v celovito energijsko prenovo starejših večstanovanjskih stavb.	Nepovratne finančne spodbude (subvencije) za etažne lastnike za nove skupne naložbe v celovito energijsko prenovo starejših večstanovanjskih stavb, ki jih sofinancira podjetje za energetske storitve (pogodbenik). Pogodbenik zagotavlja izvajanje storitev energetske učinkovitosti in ga etažni lastniki izberejo na trgu.
Višina razpisanih sredstev vsakokratnega razpisa	Razpisana sredstva: <ul style="list-style-type: none"> • nepovratna sredstva: 500.000 EUR; • sredstva za kredite: 500.000 EUR; • sredstva za subvencionirano obrestno mero: 50.000 EUR. 	Razpisana sredstva: <ul style="list-style-type: none"> • nepovratna sredstva: 500.000 EUR.

Upravičene osebe	Etažni lastniki starejših večstanovanjskih stavb.	Etažni lastniki starejših večstanovanjskih stavb.
<p>Pogoji dodelitev za</p>	<p>Pogoji za dodelitev:</p> <ul style="list-style-type: none"> • za zbiranje sredstev rezervnega sklada mora biti odprt fiduciarni račun, ločen za posamezno stavbo, kar zagotavlja večjo preglednost poslovanja; • na povprečni letni ravni ne sme biti več kot 5 % neplačil v rezervni sklad (upoštevajo se vplačila prejšnjega koledarskega leta in tekočega leta); • etažni lastniki se morajo s 100-odstotnim soglasjem, v skladu z veljavno zakonodajo, odločiti za najem, odplačevanje in zavarovanje kredita v breme rezervnega sklada; • upravnik ali drug pooblaščenec v imenu etažnih lastnikov sklene kreditno pogodbo in pogodbo o dodelitvi nepovratne finančne spodbude, ki se skleneta hkrati; • kredit se odplačuje iz sredstev na fiduciarnem računu rezervnega sklada; • za čas odplačevanja kredita morajo etažni lastniki povečati vplačila v rezervni sklad tako, da ostane dovolj sredstev tudi za druge obveznosti; zmanjšanje prispevkov v tem obdobju ni dovoljeno. 	<p>Pogoji za dodelitev:</p> <ul style="list-style-type: none"> • nepovratna finančna spodbuda se dodeli le, če vsaj določeni delež (na zadnjem pilotnem razpisu 30 %) upravičenih stroškov financira pogodbenik; • naložba se pogodbeniku poplačuje bodisi z računi za energijo bodisi z računi za storitve energetske učinkovitosti, v skladu s pogodbo; • ročnost poplačila pogodbenih obveznosti mora biti najmanj pet let; • pogodbenik mora pogodbeno jamčiti za doseganje dogovorjenih energetskih prihrankov.

<p>Starejša večstanovanjska stavba</p>	<p>Pravica do spodbude se dodeli za stavbe, ki:</p> <ul style="list-style-type: none"> • imajo najmanj 9 različnih etažnih lastnikov, pri čemer je več kot polovica fizičnih oseb; • imajo najmanj 9 posameznih delov, pri čemer je več kot polovica površine namenjena stanovanjski rabi. <p>(Zakonski prag, pri katerem nastane obveznost upravnika in rezervnega sklada, je več kot 8 posameznih delov stavbe.)</p>	<p>Pravica do spodbude se dodeli za stavbe, ki:</p> <ul style="list-style-type: none"> • imajo najmanj 9 različnih etažnih lastnikov, pri čemer je več kot polovica fizičnih oseb; • imajo najmanj 9 posameznih delov, pri čemer je več kot polovica površine namenjena stanovanjski rabi.
<p>Tehnični pogoji</p>	<p>Zahtevana je celovita energijska prenova: od skoraj ničenergijske prenove v začetnih poskusih do prenove, ki obsega najmanj tri ukrepe na skupnih delih stavbe, pri čemer je ukrep A obvezen, drugi pa izbirni, v končnem poskusu:</p> <p>A – toplotna izolacija fasade ali zunanjih zidov B – toplotna izolacija strehe ali stropa C – toplotna izolacija tal D – optimizacija sistema ogrevanja E – solarni ogrevalni sistem F – kotel na lesno biomaso G – toplotna črpalka H – toplotna postaja ali priklop na daljinsko ogrevanje I – prezračevanje z vračanjem toplote J – energijsko učinkovita razsvetljava K – kolesarnice L – polnilnice za električna vozila M – zbiralnik deževnice N – zelena streha in/ali fasada</p>	<p>Zahtevana je celovita energijska prenova: od skoraj ničenergijske prenove v začetnih poskusih do prenove, ki obsega najmanj tri ukrepe na skupnih delih stavbe, pri čemer je ukrep A obvezen, drugi pa izbirni, v končnem poskusu:</p> <p>A – toplotna izolacija fasade ali zunanjih zidov B – toplotna izolacija strehe ali stropa C – toplotna izolacija tal D – optimizacija sistema ogrevanja E – solarni ogrevalni sistem F – kotel na lesno biomaso G – toplotna črpalka H – toplotna postaja ali priklop na daljinsko ogrevanje I – prezračevanje z vračanjem toplote J – energijsko učinkovita razsvetljava K – kolesarnice L – polnilnice za električna vozila M – zbiralnik deževnice N – zelena streha in/ali fasada</p>

Projektna dokumentacija	Zahteve segajo od elaborata gradbene fizike in energetske izkaznice za stanje pred prenovo in po njej v začetnih poskusih do projekta za izvedbo (PZI) ter statične presoje v primeru statične sanacije v poznejših poskusih. Pri poznejših razpisih so bile zahteve tudi usklajene s standardnimi javnimi pozivi Eko sklada.	Zahteve segajo od elaborata gradbene fizike in energetske izkaznice za stanje pred prenovo in po njej v začetnih poskusih do projekta za izvedbo (PZI) ter statične presoje v primeru statične sanacije v poznejših poskusih. Pri poznejših razpisih so bile zahteve tudi usklajene s standardnimi javnimi pozivi Eko sklada.
Finančni pogoji (kredit)	Finančni pogoji kredita: <ul style="list-style-type: none"> • najmanjša višina kredita: 20 % upravičenih stroškov; • vsota kredita in subvencije ne sme preseči upravičenih stroškov; • obrestna mera: fiksna 0 % (v končnem poskusu); • doba odplačevanja: od 2 do 10 let; • brez moratorija na odplačilo glavnice. Zavarovanje kredita vključuje sklenitev in zastavo depozita, trajnik, zastavo prilivov rezervnega sklada, odstop terjatev v zavarovanje in vinkulirano zavarovalno polico stavbe.	/
Višina nepovratne finančne spodbude	Do 60 % upravičenih stroškov naložbe (za podjetja velja pravilo <i>de minimis</i>).	Do 60 % upravičenih stroškov naložbe (za podjetja velja pravilo <i>de minimis</i>).
Energetska revščina	Za prejemnike denarne socialne pomoči ali varstvenega dodatka se nepovratna finančna spodbuda dodeli v višini 100 % njihovega pripadajočega deleža upravičenih stroškov. Dodatna spodbuda ne zmanjšuje pravic drugih etažnih lastnikov.	Za prejemnike denarne socialne pomoči ali varstvenega dodatka se nepovratna finančna spodbuda dodeli v višini 100 % njihovega pripadajočega deleža upravičenih stroškov. Dodatna spodbuda ne zmanjšuje pravic drugih etažnih lastnikov.
Dodatna spodbuda za statično sanacijo	V primeru sočasne statične sanacije se dodeli dodatna spodbuda do 50 % upravičenih stroškov, vendar največ 225 EUR/m ² neto ogrevane površine stavbe.	V primeru sočasne statične sanacije se dodeli dodatna spodbuda do 50 % upravičenih stroškov, vendar največ 225 EUR/m ² neto ogrevane površine stavbe.

<p>Rok dokončanje naložbe za</p>	<p>12 mesecev od sklenitve kreditne pogodbe.</p>	<p>12 mesecev od sklenitve pogodbe o izplačilu nepovratne finančne spodbude.</p>
<p>Merila za izbiro</p>	<p>Sredstva se dodelijo projektom z višjo oceno po merilih razpisa, ki spodbujajo celovite, kakovostne in tehnično zahtevnejše prenove.</p>	<p>Sredstva se dodelijo projektom z višjo oceno po merilih razpisa, ki spodbujajo celovite, kakovostne in tehnično zahtevnejše prenove. Pri energetske pogodbeništvu se dodatno točkujejo višji delež sofinanciranja in reference pogodbenika.</p>
<p>Brezplačno energetske svetovanje</p>	<p>Svetovalci lahko sodelujejo v postopku pridobivanja spodbude po tem javnem razpisu, in sicer kot pomoč pri odločanju, pomoč pri procesu izvedbe in pomoč pri pridobivanju spodbude. Svetovalac se lahko v proces vključi pri treh korakih:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Odločanje za izvedbo celovite energetske prenove večstanovanjske stavbe: svetovalac pripravi nasvet z analizo različnih scenarijev (vključno s celovito prenovo) s predložitvijo ocen energetske in finančne prihrankov. Nasvet in izsledke predloži in opiše upravniku ali drugemu pooblaščenca etažnih lastnikov. Nasvet in izsledki se predložijo in predstavijo tudi zboru etažnih lastnikov. Predstavitev se lahko opravi v pisarni ENSVET, na terenu (npr. v večstanovanjski stavbi), po aplikacijah Viber, Zoom ipd. • Proces izvedbe: svetovalac pomaga pri zbiranju in izbiri ponudb za prenovo (vključno s ponudbami za projektno dokumentacijo, izvedbo del, nadzor itd.) ter pri poročilu o skladnosti z javnim razpisom. Nasvet in izsledke predloži in 	<p>Svetovalci lahko sodelujejo v postopku pridobivanja spodbude po tem javnem razpisu, in sicer kot pomoč pri odločanju, pomoč pri procesu izvedbe in pomoč pri pridobivanju spodbude. Svetovalac se lahko vključi pri treh korakih:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Odločanje za izvedbo celovite energetske prenove večstanovanjske stavbe: svetovalac pripravi nasvet z analizo različnih scenarijev (vključno s celovito prenovo) s predložitvijo ocen energetske in finančne prihrankov. Nasvet in izsledke predloži in opiše upravniku ali drugemu pooblaščenca etažnih lastnikov. Nasvet in izsledki se predložijo in predstavijo tudi zboru etažnih lastnikov. Predstavitev se lahko opravi v pisarni ENSVET, na terenu (npr. v večstanovanjski stavbi), po aplikacijah Viber, Zoom ipd. • Proces izvedbe: svetovalac pomaga pri zbiranju in izbiri ponudb za prenovo (vključno s ponudbami za projektno dokumentacijo, izvedbo del, nadzor itd.) ter pri poročilu o skladnosti z javnim razpisom. Nasvet in izsledke predloži in

	<p>predstavi upravniku ali drugemu pooblaščenцу etažnih lastnikov. Nasvet in izsledke predloži in predstavi tudi zboru etažnih lastnikov. Predstavitev se lahko opravi v pisarni ENSVET, na terenu (npr. v večstanovanjski stavbi), po aplikacijah Viber, Zoom ipd.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pomoč pri pridobivanju spodbude: svetovalec pripravi dokumentacijo za pridobitev spodbude (vlogo). 	<p>predstavi upravniku ali drugemu pooblaščenцу etažnih lastnikov. Nasvet in izsledke predloži in predstavi tudi zboru etažnih lastnikov. Predstavitev se lahko opravi v pisarni ENSVET, na terenu (npr. v večstanovanjski stavbi), po aplikacijah Viber, Zoom ipd.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pomoč pri pridobivanju spodbude: svetovalec pripravi dokumentacijo za pridobitev spodbude (vlogo).
--	--	--

Preglednica 5.1: Ključne določbe pilotnih javnih razpisov

5.2 Časovni potek in rezultati razpisov

V obdobju 2021–2024 je bilo objavljenih skupno **7 pilotnih javnih razpisov**, in sicer:

- **FI1 – kredit v breme rezervnega sklada:** 3 razpisi,
- **FI2 – energetska pogodbeništv:** 4 razpisi.

Časovni potek	Kredit v breme rezervnega sklada	Energetsko pogodbenišтво
<p>1. poskus – 2021 (neuspešno)</p> <p><i>Datum objave:</i> 20. 8. 2021</p>	<p>Javni razpis <i>Kredit v breme rezervnega sklada in nepovratne finančne spodbude za pilotne projekte skupnih naložb celovite prenove starejših večstanovanjskih stavb</i> (Uradni list RS, št. 132/21) Rezultat: prejeta 1 vloga, ki je bila zavržena, saj prijavitelju v predpisanem roku ni uspelo pridobiti gradbenega dovoljenja, ki je bilo obvezna priloga. Glavna ovira pri pridobitvi gradbenega dovoljenja je bil nedokončani sodni postopek pridobivanja pripadajočega zemljišča po ZVETL.</p>	<p>Javni razpis <i>Nepovratne finančne spodbude za pilotne projekte skupnih naložb celovite prenove starejših večstanovanjskih stavb, sofinanciranih s strani podjetij za energetske storitve</i> (Uradni list RS, št. 132/21) Rezultat: 0 vlog.</p>
<p>2. poskus – 2022 (neuspešno)</p> <p><i>Datum objave:</i> 25. 2. 2022</p>	<p>Javni razpis (Uradni list RS, št. 26/2022 – objava, 56/2022 – sprememba s podaljšanjem trajanja razpisa) Rezultat: prejeta 1 vloga, ki je bila zavrnjena, ker niso bili vsi etažni lastniki upravičeni do kredita v breme rezervnega sklada.</p>	<p>Energetsko pogodbenišтво Javni razpis (Uradni list RS, št. 26/2022 – objava, 56/2022 – sprememba s podaljšanjem trajanja razpisa) Rezultat: 0 vlog.</p>
<p>3. poskus – 2023 (neuspešno)</p> <p><i>Datum objave:</i> 24. 6. 2023</p>	<p>Razpis ni bil objavljen. Vprašanje, ali in kako se lahko dovolijo izjeme pri odobritvi kredita, če niso vsi etažni lastniki upravičene osebe, še ni bilo razrešeno in preverjeno z vsemi pristojnimi deležniki.</p>	<p>Javni razpis (Uradni list RS, št. 69/2023) Rezultat: 0 vlog.</p>
<p>4. poskus – 2024 (uspešno)</p> <p><i>Datum objave:</i> 31. 5. 2024</p>	<p>Javni razpis <i>Kredit v breme rezervnega sklada in nepovratne finančne spodbude za pilotne projekte skupnih naložb celovite energijske prenove starejših večstanovanjskih stavb</i> (Uradni list RS, št. 44/2024) Rezultat: 8 prejetih vlog, od tega:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 6 uspešnih vlog, • 1 zavržena vloga zaradi nepravilne vložitve, • 1 zavrnjena vloga zaradi neizpolnjevanja pogoja obveznosti vzpostavljene etažne lastnine. 	<p>Javni razpis (Uradni list RS, št. 44/2024) Rezultat: 0 vlog.</p>

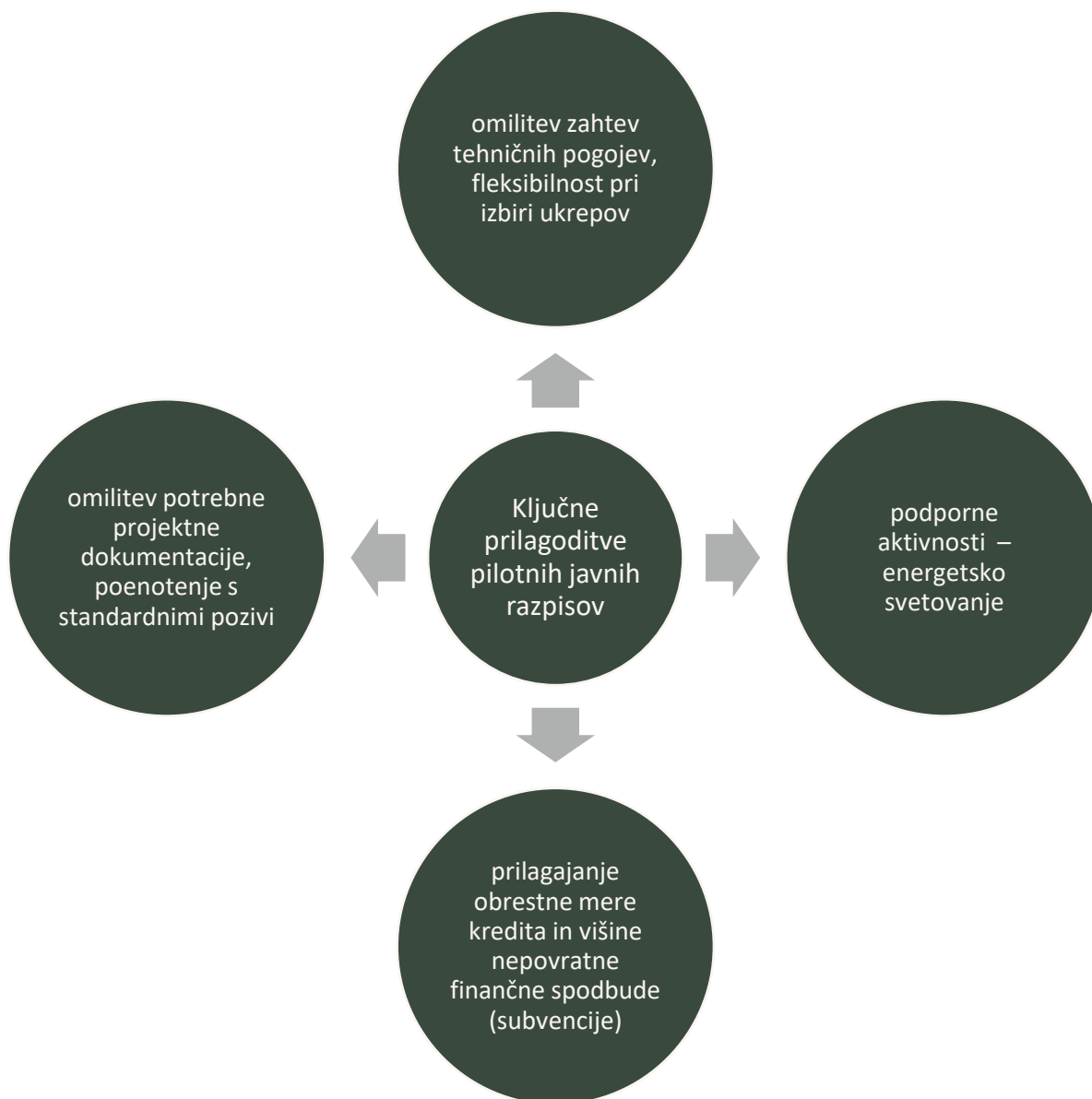
Preglednica 5.2: Časovni potek pilotnih javnih razpisov

5.3 Razvoj in prilagajanje razpisnih pogojev

Razvoj in prilagajanje razpisnih pogojev	Kredit v breme rezervnega sklada	Energetsko pogodbeništvo
1. poskus (izhodišče)	<p>Tehnični pogoji so zahtevali skoraj ničenergijsko ali celovito prenovo s posameznimi ukrepi. Obvezna je bila izvedba:</p> <ul style="list-style-type: none"> • toplotne izolacije fasade, • toplotne izolacije strehe, • optimizacije sistema ogrevanja. 	<p>Tehnični pogoji so zahtevali skoraj ničenergijsko ali celovito prenovo s posameznimi ukrepi. Obvezna je bila izvedba:</p> <ul style="list-style-type: none"> • toplotne izolacije fasade, • toplotne izolacije strehe, • optimizacije sistema ogrevanja.
2. poskus (spremembe glede na prejšnji razpis)	<p>Še vedno je bila zahtevana celovita prenova, vendar z večjo fleksibilnostjo pri izbiri ukrepov. Obvezna je ostala toplotna izolacija fasade, druge ukrepe so etažni lastniki lahko izbrali sami, pri čemer je bila še vedno obvezna izvedba najmanj treh ukrepov. Stavba je morala po prenovi doseči najmanj energijski razred B2.</p> <p>Manjše spremembe so nastale pri točkovanju oziroma merilih. Celovitejše prenove so bile še vedno bolj ocenjene, s čimer se je vlagatelj usmerjal v izvedbo čim več ukrepov. Določeno pa je bilo najmanjše število točk, ki jih je treba zbrati z nizom ukrepov.</p>	<p>Tehnični pogoji so bili primerljivi s kreditnim razpisom, dodatno pa je bilo uvedeno merilo delež sofinanciranja pogodbenika (do 15 točk). Jamstvo pogodbenika za doseganje energetskih prihrankov je postalo obvezno, ker gre za bistveno značilnost energetskega pogodbeništva. Najkrajša ročnost financiranja se je zmanjšala z 10 na 5 let.</p>
3. poskus (prilagoditve)	/	<p>Zahtevana je ostala celovita energijska prenova z najmanj tremi usklajenimi ukrepi, pri čemer je bila toplotna izolacija fasade obvezna. Odpravljen je bil pogoj doseganja energetskega razreda B2.</p> <p>Omogočena je bila oddaja vloge med izvajanjem del, vendar pred njihovim dokončanjem.</p>

		<p>Spremenjena je bila višina nepovratne finančne spodbude.</p> <p>Uvedena je bila možnost brezplačne pomoči svetovalcev ENSVET.</p>
<p>4. poskus (prilagoditve – 2024)</p>	<p>Končne prilagoditve:</p> <ul style="list-style-type: none"> • višja subvencija, in sicer do 60 % priznanih stroškov, • fiksna obrestna mera 0 %, • praviloma obvezna kombinacija kredita in subvencije, z izjemo etažnih lastnikov, ki vplačujejo v lastne rezervne sklade (npr. občine): če so med etažnimi lastniki tudi upravičene osebe, ki v skladu z drugim odstavkom 41. člena Stanovanjskega zakona vplačujejo v lastne rezervne sklade, se jim lahko dodeli le nepovratna finančna spodbuda za njihov delež naložbe, brez kredita v breme rezervnega sklada, • tehnični pogoji so bili poenoteni s standardnimi pozivi Eko sklada, kar omogoča vnovično uporabo dokumentacije na standardnem javnem pozivu v primeru neuspešnega kandidiranja na pilotnem javnem razpisu, • zahteve glede PZI in nadzora so bile omejene na ključne ukrepe, • dopolnjena je bila vloga mreže ENSVET v skladu z novimi pravili delovanja mreže. 	<p>Končne prilagoditve:</p> <ul style="list-style-type: none"> • višja subvencija, in sicer do 60 % priznanih stroškov, • v javni razpis je bila dodana povezava do seznama pogodbenikov, • dodano merilo referenc pogodbenika (3 reference = 5 točk), • poenostavljeni tehnični pogoji in uskladitev z rednimi pozivi Eko sklada, • dopolnjena vloga mreže ENSVET v skladu z novimi pravili delovanja mreže.

Preglednica 5.3: Razvoj in prilagajanje razpisnih pogojev



Slika 5.1: Povzetek ključnih prilagoditev javnih razpisov

6 Opis uspešnih pilotnih projektov

6.1 Rezultati javnega razpisa

Kreditni v breme rezervnega sklada in nepovratne finančne spodbude za pilotne projekte skupnih naložb celovite energijske prenove starejših večstanovanjskih stavb (*Uradni list RS, št. 44/2024*) – odobreni pilotni projekti

Zaporedna številka odpiranja, na katero se je uvrstila vloga	Prijavitelj (upravnik)	Naslov stavbe	Odobrena višina nepovratne finančne spodbude (EUR)*	Odobrena višina kredita v breme rezervnega sklada (EUR)*
Prvo	Terca, d. o. o.	Ulica Slavka Gruma 54, 8000 Novo mesto	72.019,65	60.000,00
Prvo	Habit, d. o. o.	Kamniška cesta 14, 1230 Domžale	80.186,55	48.196,53
Drugo	Terca, d. o. o.	Sokolska ulica 12, 8233 Mirna	56.996,93	135.000
Drugo	Terca, d. o. o.	Sokolska ulica 6, 8233 Mirna	72.347,70	133.500
Drugo	Terca, d. o. o.	Jakčeva ulica 12, 8000 Novo mesto	60.438,82	42.000
Tretje in četrto	/	/	/	/
Peto	HABIT, d. o. o.	Pohorska ulica 6, 3000 Celje	158.010,35	81.303,47
Skupaj	/	/	500.000,00	500.000,00

Preglednica 6.1: Rezultati uspešnega pilotnega javnega razpisa iz leta 2024

6.2 Pilotni projekt 1: Celovita prenova večstanovanjske stavbe na Ulici Slavka Gruma 54 v Novem mestu (končano)

Upravičenci:

Etažni lastniki večstanovanjske stavbe na Ulici Slavka Gruma 54 v Novem mestu.

Javni razpis:

Kredit v breme rezervnega sklada in nepovratne finančne spodbude za pilotne projekte skupnih naložb celovite energijske prenove starejših večstanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 44/2024).

Vloga je bila oddana kot **prva vloga na prvo odpiranje** navedenega javnega razpisa.

Sofinancirani ukrepi:

- **toplotna izolacija fasade,**
 - **toplotna izolacija strehe oziroma podstrešja,**
 - **toplotna izolacija tal na terenu oziroma tal nad neogrevanim prostorom (kletjo).**
-

Ocena projekta in pričakovani učinki:

Skupno število doseženih točk: 15 od 100 (prag za upravičenost)

Pričakovani letni prihranki energije: 95.040 kWh

Pričakovano letno zmanjšanje emisij CO₂: 47 ton

Finančni okvir:

Skupna vrednost naložbe: 163.378,22 EUR

Nepovratna finančna spodbuda: 72.019,65 EUR

Kredit v breme rezervnega sklada: 60.000,00 EUR

Leto prenove: 2025

Opis projekta in način financiranja:

Projekt obsega celovito energijsko prenavo večstanovanjske stavbe z **18 stanovanji**, zgrajene leta 1987. Etažni lastniki so prenavo financirali z nepovratnimi sredstvi in ugodnim kreditom Eko sklada, ki ga bodo **sedem let odplačevali iz sredstev rezervnega sklada**.

Za namen financiranja so etažni lastniki:

- zbrali **100-odstotno soglasje**,
- **povečali mesečna vplačila v rezervni sklad** za čas odplačevanja kredita.

Pri prijavi, sklepanju pogodb in izvedbi projekta je etažne lastnike zastopal upravnik **Terca, d. o. o.**

Kreditni pogoji in posebnosti:

Kredit je bil dodeljen **hkrati vsem etažnim lastnikom**, ki so zavezani vplačevati v rezervni sklad, razen izjeme po drugem odstavku 41. člena Stanovanjskega zakona (Mestna občina Novo mesto). Delež posameznega etažnega lastnika je bil omejen na njegov solastniški delež.

Vlagatelju, ki je pravna oseba, je bila nepovratna finančna spodbuda dodeljena kot pomoč **de minimis**.

Datum sklenitve kreditne pogodbe: 12. 2. 2025

Rok končnega vračila: najpozneje do 31. 7. 2033

Obrestna mera: fiksna, 0 % letno

Status projekta:

Naložba je **v celoti končana**. Kredit se redno odplačuje. Do zdaj **ni bilo zaznanih neplačil** mesečnih obveznosti po kreditni pogodbi.



Slika 6.1: Fasada pred prenovo (PP1)



Slika 6.2: Fasada po prenovi (PP1)



Slika 6.3: Fasada pred prenovo (PP1)



Slika 6.4: Fasada po prenovi (PP1)



Slika 6.5: Klet pred prenovo (PP1)



Slika 6.6: Klet po prenovi (PP1)



Slika 6.7: Podstrešje pred prenovo (PP1)



Slika 6.8: Podstrešje po prenovi (PP1)

6.3 Pilotni projekt 2: Celovita prenova večstanovanjske stavbe na Kamniški cesti 14 v Domžalah (končano)

Upravičenci:

Etažni lastniki večstanovanjske stavbe na Kamniški cesti 14 v Domžalah.

Javni razpis:

Kredit v breme rezervnega sklada in nepovratne finančne spodbude za pilotne projekte skupnih naložb celovite energijske prenove starejših večstanovanjskih stavb
(Uradni list RS, št. 44/2024).

Vloga je bila oddana kot **druga vloga na prvo odpiranje** navedenega javnega razpisa.

Sofinancirani ukrepi:

- toplotna izolacija fasade,
 - toplotna izolacija strehe oziroma podstrešja,
 - prenova razsvetljave v skupnih prostorih,
 - prenova skupne kolesarnice.
-

Ocena projekta in pričakovani učinki:

Skupno število doseženih točk: 15 od 100 (prag za upravičenost)

Pričakovani letni prihranki energije: 91.800 kWh

Pričakovano letno zmanjšanje emisij CO₂: 46 ton

Finančni okvir:

Skupna vrednost naložbe: 229.459,00 EUR

Nepovratna finančna spodbuda: 80.186,55 EUR

Kredit v breme rezervnega sklada: 48.196,53 EUR

Leto prenove: 2025

Opis projekta in način financiranja:

Projekt obsega celovito energijsko prenavo večstanovanjske stavbe s **27 stanovanji**, zgrajene leta 1966. Etažni lastniki so prenavo financirali z nepovratnimi sredstvi in ugodnim kreditom Eko sklada, ki ga bodo **tri leta odplačevali iz sredstev rezervnega sklada**.

Za namen izvedbe projekta so etažni lastniki:

- zbrali **100-odstotno soglasje**,
- **začasno povečali mesečna vplačila v rezervni sklad** za čas odplačevanja kredita.

Pri prijavi, sklepanju pogodb in izvedbi projekta je etažne lastnike zastopal upravnik **Habit, d. o. o.**

Kreditni pogoji:

Kredit je bil dodeljen **vsem etažnim lastnikom**, pri čemer **izjem v skladu z drugim odstavkom 41. člena Stanovanjskega zakona (SZ-1) ni bilo**.

Datum sklenitve kreditne pogodbe: 1. 4. 2025

Status projekta:

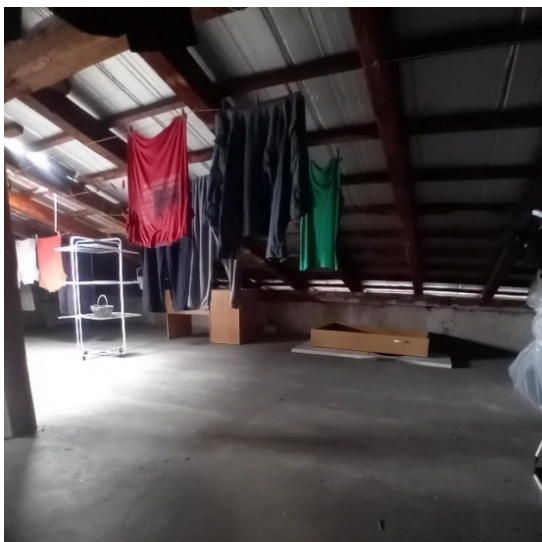
Naložba je **v celoti končana**. Kredit se redno odplačuje. Do zdaj **ni bilo zaznanih neplačil** mesečnih obveznosti po kreditni pogodbi.



Slika 6.9: Fasada pred prenovo (PP2)



Slika 6.10: Fasada po prenovi (PP2)



Slika 6.11: Podstrešje pred prenovo (PP2)



Slika 6.12: Podstrešje po prenovi (PP2)



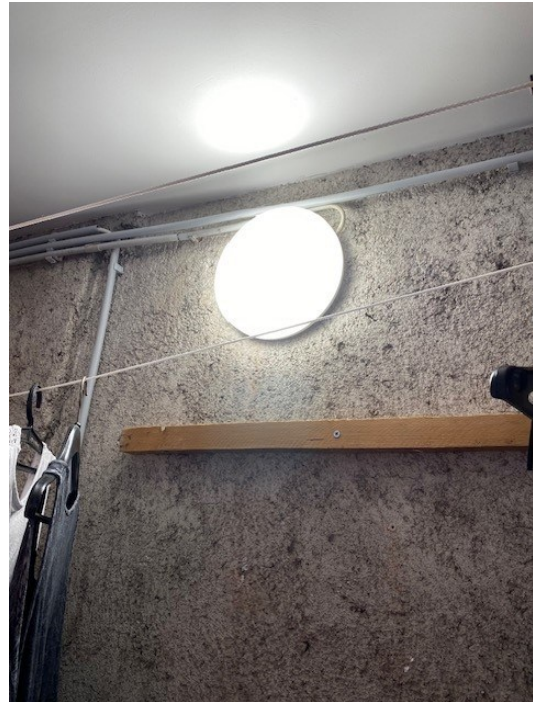
Slika 6.13: Kolesarnica pred prenovo (PP2)



Slika 6.14: Kolesarnica po prenovi (PP2)



Slika 6.15: Razsvetljava pred prenovo (PP2)



Slika 6.16: Razsvetljava po prenovi (PP2)

6.4 Pilotni projekt 3: Celovita prenova večstanovanjske stavbe na Jakčevi ulici 12 v Novem mestu (končano)

Upravičenci:

Etažni lastniki večstanovanjske stavbe na Jakčevi ulici 12 v Novem mestu.

Javni razpis:

Kredit v breme rezervnega sklada in nepovratne finančne spodbude za pilotne projekte skupnih naložb celovite energijske prenove starejših večstanovanjskih stavb
(Uradni list RS, št. 44/2024).

Vloga je bila oddana kot **tretja vloga na drugo odpiranje** navedenega javnega razpisa.

Sofinancirani ukrepi:

- toplotna izolacija fasade,
 - toplotna izolacija strehe oziroma podstrešja,
 - toplotna izolacija tal na terenu oziroma tal nad neogrevanim prostorom (kletjo).
-

Ocena projekta in pričakovani učinki:

Skupno število doseženih točk: 15 od 100 (prag za upravičenost)

Pričakovani letni prihranki energije: 76.800 kWh

Pričakovano letno zmanjšanje emisij CO₂: 38,4 tone

Finančni okvir:

Skupna vrednost naložbe: 142.088,32 EUR

Nepovratna finančna spodbuda: 60.438,82 EUR

Kredit v breme rezervnega sklada: 42.000,00 EUR

Leto prenove: 2025

Opis projekta in način financiranja:

Projekt obsega celovito energijsko prenovo večstanovanjske stavbe z **9 stanovanji**, zgrajene leta 1960. Etažni lastniki so prenovo financirali z nepovratnimi sredstvi in ugodnim kreditom Eko sklada, ki ga bodo **pet let odplačevali iz sredstev rezervnega sklada**.

Za namen izvedbe projekta so etažni lastniki:

- zbrali **100-odstotno soglasje**,
- **začasno povečali mesečna vplačila v rezervni sklad** za čas odplačevanja kredita.

Pri prijavi, sklepanju pogodb in izvedbi projekta je etažne lastnike zastopal upravnik **Terca, d. o. o.**

Kreditni pogoji:

Kredit je bil dodeljen **vsem etažnim lastnikom**, pri čemer **izjem v skladu z drugim odstavkom 41. člena Stanovanjskega zakona (SZ-1) ni bilo**.

Datum sklenitve kreditne pogodbe: 27. 5. 2025

Status projekta:

Naložba je **v celoti končana**. Kredit se redno odplačuje. Do zdaj **ni bilo zaznanih neplačil** mesečnih obveznosti po kreditni pogodbi.



Slika 6.17: Fasada pred prenovo (PP3)



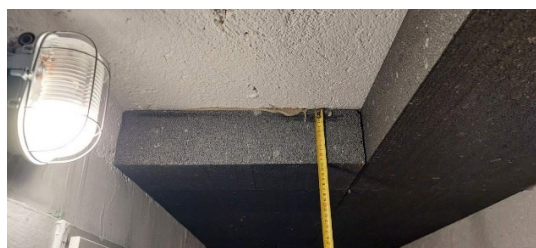
Slika 6.18: Fasada po prenovi (PP3)



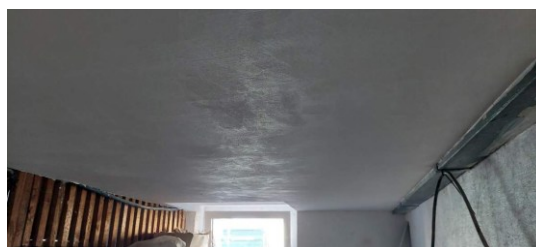
Slika 6.19: Klet pred prenovo (PP3)



Slika 6.20: Klet po prenovi (PP3)



Slika 6.21: Klet po prenovi (PP3)



Slika 6.22: Klet po prenovi (PP3)



Slika 6.23: Podstrešje pred prenovo (PP3)



Slika 6.24: Podstrešje po prenovi (PP3)



Slika 6.25: Podstrešje po prenovi (PP3)

6.5 Pilotni projekt 4: Celovita prenova večstanovanjske stavbe na Sokolski ulici 12 na Mirni (v izvajanju)

Upravičenci:

Etažni lastniki večstanovanjske stavbe na Sokolski ulici 12 v Mirni.

Javni razpis:

Kredit v breme rezervnega sklada in nepovratne finančne spodbude za pilotne projekte skupnih naložb celovite energijske prenove starejših večstanovanjskih stavb
(Uradni list RS, št. 44/2024).

Vloga je bila oddana kot **prva vloga na drugo odpiranje** navedenega javnega razpisa.

Sofinancirani ukrepi:

- toplotna izolacija fasade,
 - toplotna izolacija strehe oziroma podstrešja,
 - toplotna izolacija tal na terenu oziroma tal nad neogrevanim prostorom (kletjo).
-

Ocena projekta in pričakovani učinki:

Skupno število doseženih točk: 15 od 100 (prag za upravičenost)

Pričakovani letni prihranki energije: 74.810 kWh

Pričakovano letno zmanjšanje emisij CO₂: 37,4 tone

Finančni okvir:

Skupna vrednost naložbe: 247.852,30 EUR

Nepovratna finančna spodbuda: 56.996,93 EUR

Kredit v breme rezervnega sklada: 135.000,00 EUR

Opis projekta in način financiranja:

Projekt obsega celovito energijsko prenovalo večstanovanjske stavbe s **16 stanovanji**, zgrajene leta 1985. Etažni lastniki so za financiranje prenove pridobili nepovratna sredstva in ugodni kredit Eko sklada, ki ga bodo **deset let odplačevali iz sredstev rezervnega sklada**.

Za namen izvedbe projekta so etažni lastniki:

- zbrali **100-odstotno soglasje**,
- **začasno povečali mesečna vplačila v rezervni sklad** za čas odplačevanja kredita.

Pri prijavi in izvajanju projekta etažne lastnike zastopa upravnik **Terca, d. o. o.**

Kreditni pogoji in posebnosti:

Kredit je bil dodeljen **hkrati vsem etažnim lastnikom**, ki so zavezani vplačevati v rezervni sklad, razen izjemi po drugem odstavku 41. člena Stanovanjskega zakona (SZ-1), in sicer **Ministrstvu za javno upravo Republike Slovenije**. Delež posameznega etažnega lastnika je omejen na njegov solastniški delež.

Datum sklenitve kreditne pogodbe: 27. 2. 2025.

Status projekta:

Naložba se **izvaja**. Kredit se še ne odplačuje; v odplačilo bo prenesen **prvi dan v mesecu, ki sledi zadnjemu nakazilu sredstev**. Podatkov o neplačilih zato še ni mogoče izkazati.



Slika 6.26: Stavba pred prenovo (PP4)

6.6 Pilotni projekt 5: Celovita prenova večstanovanjske stavbe na Sokolski ulici 6 na Mirni (v izvajanju)

Upravičenci:

Etažni lastniki večstanovanjske stavbe na Sokolski ulici 6 na Mirni.

Javni razpis:

Kredit v breme rezervnega sklada in nepovratne finančne spodbude za pilotne projekte skupnih naložb celovite energijske prenove starejših večstanovanjskih stavb
(Uradni list RS, št. 44/2024).

Vloga je bila oddana kot **druga vloga na drugo odpiranje** navedenega javnega razpisa.

Sofinancirani ukrepi:

- toplotna izolacija fasade,
 - toplotna izolacija strehe oziroma podstrešja,
 - toplotna izolacija tal na terenu oziroma tal nad neogrevanim prostorom (kletjo).
-

Ocena projekta in pričakovani učinki:

Skupno število doseženih točk: 15 od 100 (prag za upravičenost)

Pričakovani letni prihranki energije: 93.497 kWh

Pričakovano letno zmanjšanje emisij CO₂: 46,75 tone

Finančni okvir:

Skupna vrednost naložbe: 255.155,92 EUR

Nepovratna finančna spodbuda: 72.347,70 EUR

Kredit v breme rezervnega sklada: 133.500,00 EUR

Opis projekta in način financiranja:

Projekt obsega celovito energijsko prenovo večstanovanjske stavbe s **17 stanovanji**, zgrajene leta 1981. Etažni lastniki so za financiranje prenove pridobili nepovratna sredstva in ugodni kredit Eko sklada, ki ga bodo **deset let odplačevali iz sredstev rezervnega sklada**.

Za namen izvedbe projekta so etažni lastniki:

- zbrali **100-odstotno soglasje**,
- **začasno povečali mesečna vplačila v rezervni sklad** za čas odplačevanja kredita.

Pri prijavi in izvajanju projekta etažne lastnike zastopa upravnik **Terca, d. o. o.**

Kreditni pogoji in posebnosti:

Kredit je bil dodeljen **hkrati vsem etažnim lastnikom**, ki so zavezani vplačevati v rezervni sklad, razen izjemi po drugem odstavku 41. člena Stanovanjskega zakona (SZ-1), in sicer **Ministrstvu za javno upravo Republike Slovenije**. Delež posameznega etažnega lastnika je omejen na njegov solastniški delež.

Datum sklenitve kreditne pogodbe: 27. 2. 2025.

Status projekta:

Naložba bo **izvedena v letu 2026**. Kredit se še ni začel odplačevati; v odplačilo bo prenesen **prvi dan v mesecu, ki sledi zadnjemu nakazilu sredstev**. Podatkov o neplačilih zato še ni mogoče izkazati.



Slika 6.27: Stavba pred prenovo (PP5)

6.7 Pilotni projekt 6: Celovita prenova večstanovanjske stavbe na Pohorski ulici 6 v Celju (v izvajanju)

Upravičenci:

Etažni lastniki večstanovanjske stavbe na Pohorski ulici 6 v Celju.

Javni razpis:

Kredit v breme rezervnega sklada in nepovratne finančne spodbude za pilotne projekte skupnih naložb celovite energijske prenove starejših večstanovanjskih stavb
(Uradni list RS, št. 44/2024).

Vloga je bila oddana kot **prva na peto odpiranje** javnega razpisa.

Sofinancirani ukrepi:

- toplotna izolacija fasade,
- toplotna izolacija strehe oziroma podstrešja,
- toplotna izolacija tal na terenu oziroma tal nad neogrevanim prostorom (kletjo).

Ocena projekta in pričakovani učinki:

Skupno število doseženih točk: 15 od 100

Pričakovani letni prihranki energije: 255.700 kWh

Pričakovano letno zmanjšanje emisij CO₂: 127,8 tone

Finančni okvir:

Upravičeni stroški naložbe: 498.970,27 EUR

Nepovratna finančna spodbuda: 158.010,35 EUR

Kredit v breme rezervnega sklada: 81.303,47 EUR

Nepovratna finančna spodbuda in kredit **nista bila dodeljena:**

- etažnemu lastniku **Republika Slovenija**, ki kot neposredni proračunski uporabnik po javnem razpisu ni upravičen do spodbude,
- etažnemu lastniku družbi **Nepremičnine Celje, d. o. o.**, katere ustanoviteljica je Mestna občina Celje, ki se je pisno odpovedal pravici do nepovratnih sredstev in kredita.

Opis projekta in način financiranja:

Projekt obsega celovito energijsko prenavo večstanovanjske stavbe s **65 stanovanji**, zgrajene leta 1979. Etažni lastniki bodo za financiranje prenove uporabili nepovratna sredstva in ugodni kredit Eko sklada, ki ga bodo **deset let odplačevali iz sredstev rezervnega sklada**.

Za izvedbo projekta so etažni lastniki:

- zbrali **100-odstotno soglasje**,
- **povečali mesečna vplačila v rezervni sklad**.

Pri prijavi in izvajanju projekta etažne lastnike zastopa upravnik **Habit, d. o. o.**

Kreditni pogoji in status:

Datum sklenitve kreditne pogodbe: 7. 11. 2025

Projekt bo **izveden v letu 2026**.

Kredit se še ni začel odplačevati; v odplačilo bo **prenesen prvi mesec po zadnjem nakazilu sredstev**, zato podatkov o neplačilih še ni.



Slika 6.28: Stavba pred prenavo (PP6)

6.8 Razlaga rezultatov uspešnega pilotnega razpisa

Pri uspešnem pilotnem razpisu leta 2024 je bilo prvič izkazano **dejansko povpraševanje** po kombinaciji kredita v breme rezervnega sklada in nepovratne finančne spodbude. Pilotni razpis je omogočil **šest projektov celovite energijske prenove** večstanovanjskih stavb, od tega so **trije končani** in **trije v izvajanju**.

Od skupno **osmih prejetih vlog** jih je bilo **odobrenih šest**, kar pomeni **75-odstotno uspešnost obravnavanih vlog**.

Razpisana sredstva so bila **v celoti porabljena**, in sicer:

- **500.000 EUR nepovratnih sredstev** in
- **500.000 EUR kreditnih sredstev**,

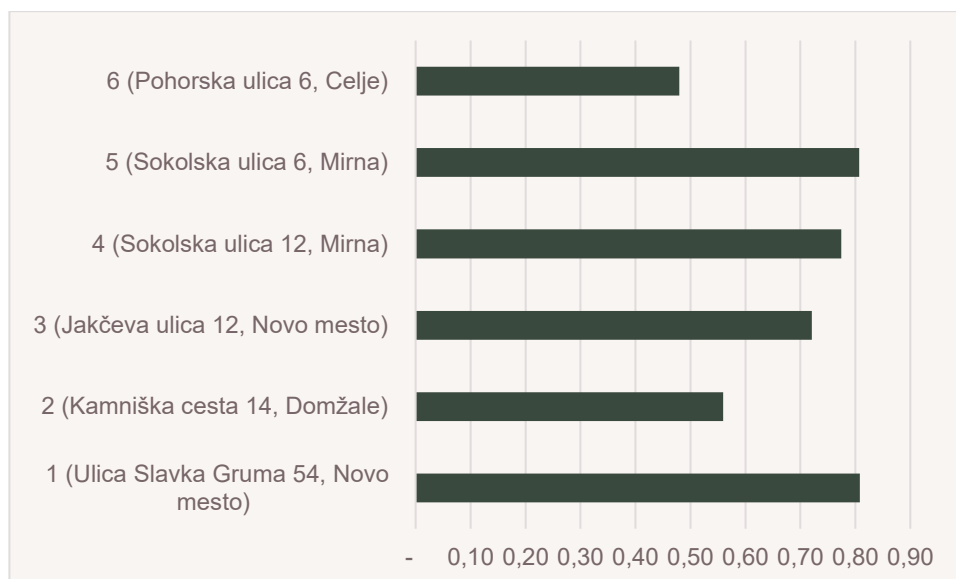
kar potrjuje, da so bile razpisne spremembe ustrezno prilagojene dejanskim zmožnostim in zanimanju etažnih lastnikov. Povprečna višina **nepovratne finančne spodbude na projekt** je tako približno **83.333 EUR**, **enaka** je tudi povprečna višina **kredita v breme rezervnega sklada na projekt**. Skupna višina upravičenih stroškov vseh naložb obsega približno **1,54 milijona EUR**.

Večino projektov sta prijavila dva upravnika (Terca, d. o. o., in Habit, d. o. o.), kar kaže, da so pri uspešni prijavi pomembni:

- zavzetost in izkušnje upravnika,
- poznavanje razpisnih pogojev ter
- sposobnost organiziranja zbiranja soglasij etažnih lastnikov in projektne dokumentacije.

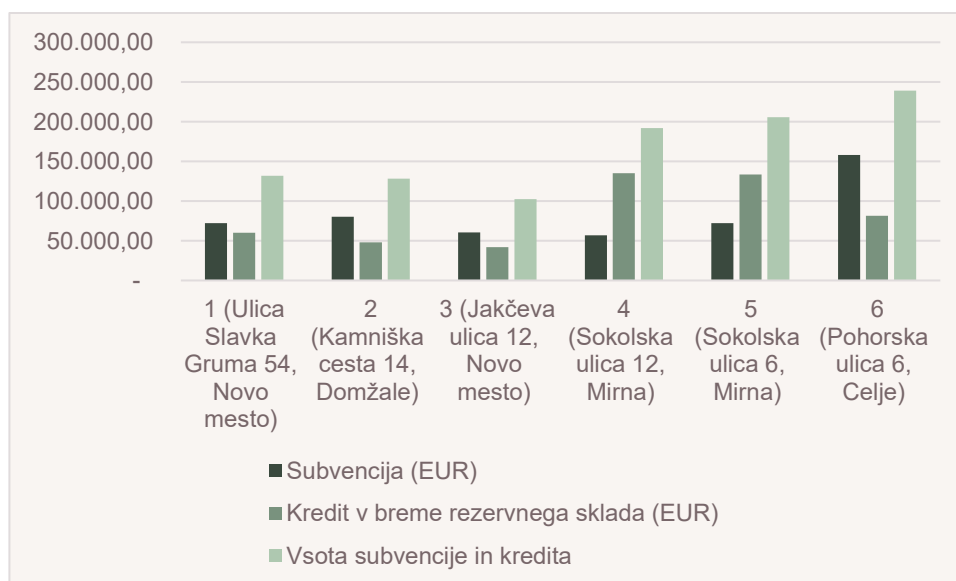
Razporeditev projektov po odpiranju vlog kaže, da so jih prijavitelji oddajali postopno. To potrjuje, da so potrebovali določen čas za pripravo kakovostnih prijav tudi po objavi razpisa. Po navedbah prijaviteljev so največ časa namenili pridobivanju ponudb izvajalcev, ki so zdaj zelo zasedeni oziroma obremenjeni z delom.

Projekti se gibljejo v razponu približno **100.000–240.000 EUR skupno dodeljenih povratnih in nepovratnih sredstev**. Delež vsote nepovratnih sredstev in kredita v okviru vseh upravičenih stroškov naložbe obsega približno **65 %**.



Slika 6.29: Delež vsote nepovratnih sredstev in kredita v okviru upravičenih stroškov naložbe

Največji obseg sredstev je bil dodeljen projektu na Pohorski ulici 6 v Celju, kar kaže na večjo zahtevnost oziroma obseg prenove (gre za prenovo večje stolpnice, v drugih primerih pa za nižje večstanovanjske stavbe – bloke). Razpis je omogočil financiranje tako manjših kot večjih projektov, kar potrjuje njegovo prilagodljivost za različne vrste stavb.

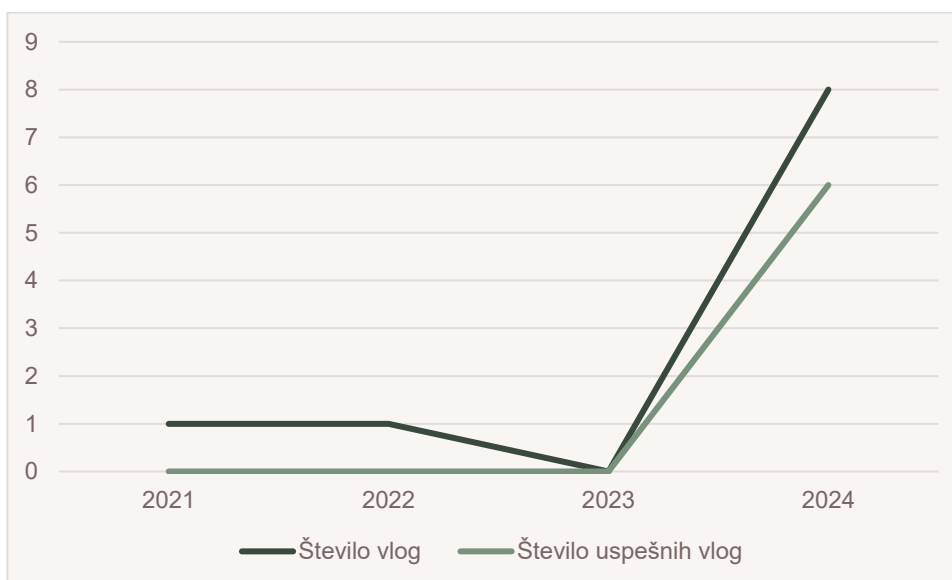


Slika 6.30: Višina dodeljenih sredstev po projektih



Slika 6.31: Število stanovanj po projektih (primerjalni prikaz)

Razviden je **prelomni učinek zadnjega kroga prilagoditev razpisnih pogojev.**



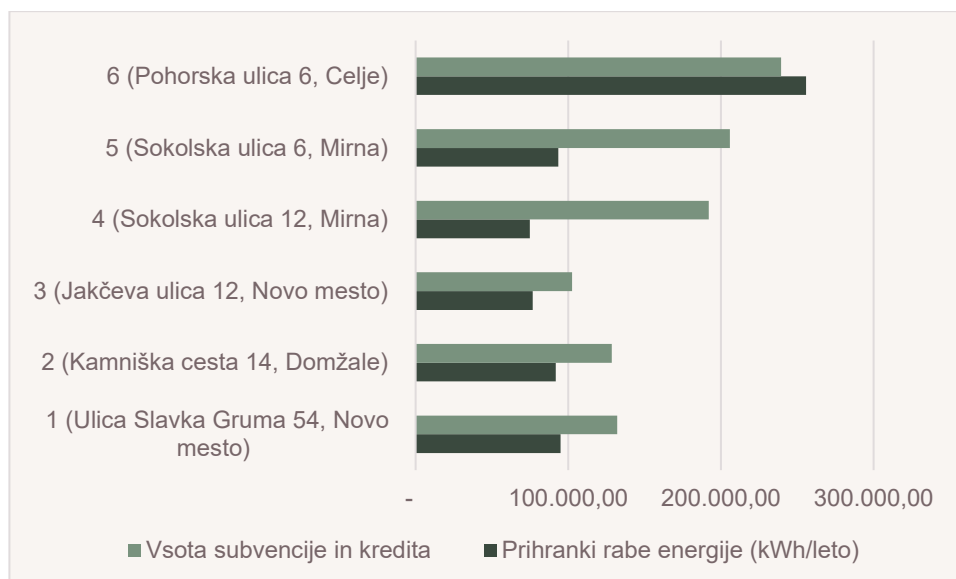
Slika 6.32: Uspešnost razpisa po letih (primerjalni prikaz)

Projekti so zajemali **9–65 stanovanj**, z različno starostjo stavb (zgrajenih v obdobju 1960–1987).

Vsi krediti imajo ničodstotno **fiksno obrestno mero**, odplačilo se izvaja iz sredstev rezervnega sklada; **doslej neplačil pri dokončanih projektih ni bilo.**

Pilotni projekti so potrdili učinkovitost modela kombiniranega financiranja in možnost razširitve na standardne javne pozive.

Projekti omogočajo tudi prispevek k nacionalnim ciljem zmanjšanja porabe energije in emisij toplogrednih plinov. Skupni pričakovani prihranki energije obsegajo približno 700 MWh na leto, količina emisij CO₂ naj bi se skupno zmanjšala za 343,35 tone na leto. Povprečni prihranki na stanovanje znašajo približno 4.524 kWh na leto.



Slika 6.33: Razmerje med prihranki in vloženimi javnimi sredstvi po projektih

Pilotni projekt	Število stanovanj	Prihranki pri porabi energije (kWh/leto)	Prihranki ekv. CO ₂ (ton)	Vrednost upravičenih stroškov celotne naložbe	Subvencija (EUR)	Kredit v breme rezervnega sklada (EUR)	Vsota subvencije in kredita	Odporna doba (let)	Delež vsote subvencije in kredita v okviru celotne naložbe	Prihranki pri porabi energije na posameznem stanovanju (kWh/leto)
1 (Ulica Slavka Gruma 54, Novo mesto)	18	95.040	47,00	163.378,22	72.019,65	60.000,00	132.019,65	7	0,81	5.280,00
2 (Kamniška cesta 14, Domžale)	27	91.800	46,00	229.459,00	80.186,55	48.196,53	128.383,08	3	0,56	3.400,00
3 (Jakčeva ulica 12, Novo mesto)	9	76.800	38,40	142.088,32	60.438,82	42.000,00	102.438,82	5	0,72	8.533,33
4 (Sokolska ulica 12, Mirna)	16	74.810	37,40	247.852,30	56.996,93	135.000,00	191.996,93	10	0,77	4.675,63
5 (Sokolska ulica 6, Mirna)	17	93.497	46,75	255.155,92	72.347,70	133.500,00	205.847,70	10	0,81	5.499,82
6 (Pohorska ulica 6, Celje)	65	255.700	127,80	498.970,27	158.010,35	81.303,47	239.313,82	10	0,48	3.933,85
Skupaj	152	687.647,00	343,35	1.536.904,03	500.000,00	500.000,00	1.000.000,00	45	0,65	4.523,99
Povprečje	25,33	114.607,83	57,23	256.150,67	83.333,33	83.333,33	166.666,67	7,50	0,65	4.523,99

Preglednica 6.2: Zbirni podatki o projektih

6.9 Finančni in izvedbeni KPI

Skupno število prejetih vlog (2024): **8**

Število odobrenih projektov: **6**

Število končanih projektov: **3**

Število projektov v izvajanju: **3**

Stopnja uspešnosti vlog: **75 %**

Poraba razpisanih sredstev:

- nepovratna sredstva: **100 %**
- kreditna sredstva: **100 %**

Povprečna vrednost upravičenih stroškov projekta: približno **250.000 EUR**

Povprečna subvencija na projekt: približno **83.333 EUR**

Povprečna vrednost kredita na projekt: približno **83.333 EUR**

Skupni pričakovani prihranki energije: **približno 700 MWh/leto**

Skupno zmanjšanje emisij CO₂: **343,35 t/leto**

Povprečni prihranki na stanovanje: **približno 4.524 kWh/leto**

Skupna višina upravičenih stroškov naložb: **1.536.904,03 EUR**

Povprečna doba odplačevanja kredita: **7,5 leta**

Število let neuspešnih razpisov pred prebojem: **3**

Število aktivnih prijaviteljev (upravnikov): **2**

Strateški KPI (kakovostni):

Dokazani interes etažnih lastnikov po poenostavitvi pogojev: **DA**

Učinkovitost kombiniranega finančnega instrumenta: **VELIKA**

Prenosljivost dokumentacije na standardne pozive Eko sklada: **DA**

7 Analiza neuspešnega odziva trga za energetska pogodbeništvo (FI2)

Kljub trikratni ponovitvi javnega razpisa in prilagoditvi pogojev zanimanja za FI2 ni bilo. Ocenjujemo, da je bil glavni razlog neuspeha pri ponudbi (izvajalci energetskega pogodbeništva), delno pa tudi pri povpraševanju (etažnih lastnikov). Za ugotovitev vzrokov smo uporabili kombinacijo metod: zbiranje podatkov iz neposrednih stikov z izvajalci ESCO, etažnimi lastniki, upravniki ter lastne raziskave strukturnih pogojev, ki bi lahko vplivali na izvedbo FI2. Prepoznani razlogi so povzeti v preglednici.

Dejavniki neuspešnega odziva trga	Verjetnost vpliva	Opis
Omejeni trg pogodbenikov	velika	Trg ESCO v Sloveniji je omejen; seznam aktivnih izvajalcev vodi ministrstvo, pristojno za energijo (zadnja posodobitev nov. 2018).
Usmerjenost ESCO-podjetij v projekte javnih stavb, fotovoltaike in večje projekte v tujini	velika	Ti projekti zagotavljajo najugodnejše razmerje med tveganjem in donosnostjo. Država ponuja visoke subvencije za javne projekte.
Slabo razmerje med tveganostjo in donosnostjo za ESCO	velika	Visoki začetni stroški in negotovost vračila naložb pri večstanovanjskih stavbah zmanjšujejo privlačnost projektov. Razpršeno lastništvo otežuje usklajevanje odločitev.
Pogodbeno zagotavljanje prihranka energije	srednja	Pri razpršenem lastništvu je lahko težko zagotoviti dolgoročno stabilnost prihrankov.
Zahtevnost odločanja v večstanovanjskih stavbah	srednja	Potrebno je soglasje večine lastnikov, kar podaljšuje ali onemogoča izvedbo prenove.
Nezaupanje javnosti	manjša	Omejeno znanje o energetskega pogodbeništva, strah pred obveznostmi in pomanjkanje transparentnosti.
Zvišane cene v gradbeništvu	srednja	Epidemija covid-19, motene dobavne verige, pomanjkanje delovne sile in inflacija so zvišali stroške prenov.
Strukturni dejavniki (obdobje epidemije)	velika (pri prvih poskusih)	Omejeni osebni stiki med etažnimi lastniki so otežili doseganje soglasja.

Preglednica 7.1: Razlogi za neuspeh FI2

8 Analiza razlogov za (ne)uspeh instrumentov

8.1 Dejavniki uspeha kredita v breme rezervnega sklada (FI1)

Ključni dejavniki uspeha FI1 so bili:

- ugodni kreditni pogoji v kombinaciji z visokimi nepovratnimi sredstvi (subvencijo);
- jasni pogoji in celotni postopek prek Eko sklada;
- ni preverjanja kreditne sposobnosti posameznih etažnih lastnikov;
- dejavno sodelovanje upravnikov in etažnih lastnikov;
- odsotnost primerljive ponudbe komercialnih bank;
- usklajenost tehničnih zahtev s standardnimi pozivi Eko sklada.

8.2 Dejavniki neuspeha energetskega pogodbeništv (FI2)

Ključni dejavniki neuspeha FI2 so bili:

- omejen trg energetskih storitev v Sloveniji;
- usmerjenost ESCO-podjetij predvsem na javne projekte in fotovoltaike;
- nepriljavna razmerja med tveganjem in donosnostjo za ESCO pri prenovah zasebnih večstanovanjskih stavb z razpršenim lastništvom.

9 Učenje ob pilotnih projektih in prilagoditve

Po epidemiji je bilo neupravičeno pričakovati skoraj ničenergijske prenove; verjetnejše so bile celovite prenove z izvedbo posameznih ukrepov.

Kljub visoki subvenciji pilotni razpis FI2 ni pritegnil izvajalcev, kar so potrdili tudi neposredni pogovori na javnih dogodkih.

Po vsakem neuspehu so se analizirali vzroki in prilagodili pogoji, kjer je bilo to mogoče.

Komuniciranje v medijih oziroma dobra medijska pokritost pilotnih razpisov ter neposredni stiki z upravniki in etažnimi lastniki so zelo verjetno pomembno prispevali k uspehu razpisov.

Izvedene so bile številne komunikacijske aktivnosti, med drugim predstavitve razpisov po televiziji in radiu, objave na Facebooku, v e-novičniku Eko sklada, sporočila za javnost ter članki v spletnih in tiskanih medijih. Vzpostavljena je bila tudi posebna spletna stran (landing page) za pogodbeništv na www.ekosklad.si. Poleg tega so bile organizirane predstavitve za upravnike, izvedeno je bilo neposredno pošiljanje obvestil skupnosti etažnih lastnikov, upravnikom in občinam, nameščeni so bili plakati (priloga 1), informacije pa so bile na voljo tudi na oglasnih deskah stavb in v prostorih upravnikov.

Morebitne prijavitelje na razpis smo iskali tudi na podlagi prejetih povpraševanj, ob pomoči mreže ENSVET, vlog za ukrepe delne prenove večstanovanjskih stavb v okviru klasičnih javnih pozivov Eko sklada ter z neposrednim navezovanjem stikov s temi subjekti.

K uspehu je prispevalo tudi informiranje o pilotnih razpisih, ki so ga izvajali v dobro uveljavljeni mreži energetskih svetovalnih pisarn ENSVET (59 krajev po Sloveniji). V okviru projekta je bilo razvito tudi brezplačno energetsko svetovanje, prilagojeno potrebam etažnih lastnikov. To na uspeh projekta sicer še ni imelo velikega vpliva, ima pa možnost dolgoročnega vpliva na povečanje števila odločitev za celovite prenove večstanovanjskih stavb v prihodnosti, saj bo v izvajanju ostalo tudi po koncu projekta. Dolgoročni cilj je razvoj uspešno delujoče točke vse na enem mestu (TO VEM, angl. OSS) za celovite prenove stavb, prilagojene posebnim značilnostim večstanovanjskega sektorja.

9.1 Vplivi projekta

9.1.1 Okoljski učinki

Akcija C6.3 je imela okoljske učinke, saj je prispevala k zmanjšanju porabe energije in zmanjšanju količine emisij CO₂.

9.1.2 Vpliv na etažne lastnike

Akcija C6.3 je vplivala na etažne lastnike, ki jim je omogočila:

- dostopno in ugodno financiranje celovite prenove;
- nižje račune, višjo kakovost bivanja, izboljšano notranjo mikroklimo, manj plesni in boljši zrak;
- zmanjšanje energetske revščine;
- krepitev občutka skupnosti in vrednosti nepremičnin.

9.1.3 Vpliv na trg financiranja

Pilotni projekti so spodbudili komercialne banke k pregledu svojih modelov financiranja prenov večstanovanjskih stavb.

9.1.4 Vpliv na izvajalce, upravnike in politike ter povezovanje z drugimi politikami

Kredit v breme rezervnega sklada je bil sprejet kot ustrezn instrument.

Akcija C6.3 je spodbudila tudi širšo javno razpravo in iskanje rešitev med posameznimi deležniki (npr. Eko skladom in pristojnimi ministrstvi, IJS, IZS idr.) o potrebi po javnem

financiranju protipotresne utrditve, o financiranju projektne dokumentacije za celovite prenove večstanovanjskih stavb »na zalogo«, o razvoju prilagojenega svetovanja in točke vse na enem mestu za celovite prenove večstanovanjskih stavb ter o vnovičnem premisleku o širitvi upravičencev do višje spodbude za socialno šibke oziroma energetske revne/ranljive.

Eko sklad predvideva vključitev FI1 v redno ponudbo od leta 2026.

10 Nadaljnji razvoj in trajnost rezultatov

10.1 Vključitev FI1 v redno ponudbo (2026)

Razlogi: pozitiven odziv povpraševanja, uspešne pilotne izkušnje.

Ciljna skupina: etažni lastniki in upravniki večstanovanjskih stavb (enako kot pri pilotnih projektih).

Možne nadgradnje: prilagoditev pogojev kreditiranja in modela črpanja.

Alternativno financiranje: individualni krediti za primere, pri katerih 100-odstotnega soglasja etažnih lastnikov ni mogoče doseči (Eko sklada uvedel v redno ponudbo spodbud že v letu 2025).

10.2 Možnosti za energetska pogodbenišтво

Za razvoj FI2 je pogoj izrazit interes izvajalcev za trg prenov zasebnih večstanovanjskih stavb. Eko sklad lahko v tem primeru znova spodbudi vstop ESCO na ta trg s finančnimi spodbudami oziroma nepovratnimi sredstvi.

11 Glavne lekcije in priporočila

- Strukturni dejavniki se lahko spreminjajo, zato je potrebna prilagodljivost instrumentov.
- Neuspeh pilotnih projektov je priložnost za učenje.
- Analiza vzrokov za neuspeh omogoča izboljšave pogojev javnih razpisov.
- Vključevanje vseh deležnikov in pregledno komuniciranje z etažnimi lastniki sta ključna.

12 Sklep

V obdobju 2021–2024 so bili pilotni razpisi sprva neuspešni, vendar so postopne prilagoditve omogočile uspešen preizkus finančnega instrumenta FI1 (kredit v breme rezervnega sklada)

pri šestih večstanovanjskih stavbah. Na podlagi teh izkušenj bo F11 od leta 2026 vključen v redno ponudbo Eko sklada.

Nasprotno F12 (energetsko pogodbenišтво) ni pritegnil zadostnega zanimanja, predvsem zaradi omejenega trga izvajalcev in njihove usmerjenosti v druge, predvsem javne naročnike.

Prelomnica je bil pilotni razpis leta 2024, ki je po treh letih neuspešnih poskusov prvič dosegel konkretne rezultate. Odobrenih je bilo šest projektov, razpisana sredstva pa so bila v celoti porabljena (za 500.000 EUR subvencij in 500.000 EUR kreditov). Kot ključni spodbujevalni mehanizem se je izkazala kombinacija ničodstotnega kredita in visoke subvencije.

K uspehu razpisa je pomembno prispevala tudi aktivna vloga upravnikov, kar kaže na potrebo po nadaljnji podpori in svetovanju. Poenotenje tehničnih pogojev s standardnimi pozivi Eko sklada je dodatno zmanjšalo administrativne ovire in povečalo zanimanje prijaviteljev.

Doseženo potrjuje, da je finančni instrument primeren za širšo uvedbo in prehod iz pilotne sheme v redno shemo. Pilotni projekti so zagotovili celovit vpogled v financiranje prenov zasebnih večstanovanjskih stavb, izboljšali kakovost bivanja, spodbudili razvoj trga in okrepili sodelovanje med etažnimi lastniki.

Priloge:

- Priloga 1: plakat za promocijo pilotnih razpisov (zadnja različica – 2024)
- Priloga 2: pilotni javni razpis za kredit v breme rezervnega sklada (2021)
- Priloga 3: pilotni javni razpis za energetsko pogodbenišтво (2021)
- Priloga 4: pilotni javni razpis za kredit v breme rezervnega sklada (2022)
- Priloga 5: pilotni javni razpis za energetsko pogodbenišтво (2022)
- Priloga 6: pilotni javni razpis za energetsko pogodbenišтво (2023)
- Priloga 7: pilotni javni razpis za energetsko pogodbenišтво in razpisna dokumentacija (2024)
- Priloga 8: pilotni javni razpis za kredit v breme rezervnega sklada in razpisna dokumentacija (2024)