

Energetske skupnosti v večstanovanjskih stavbah

Katja Huš, Focus, 22. april 2026

Kazalo

01 Večstanovanjske stavbe

02 Energetske skupnosti

03 Faze projekta v večstanovanjski stavbi

04 Izzivi in ovire

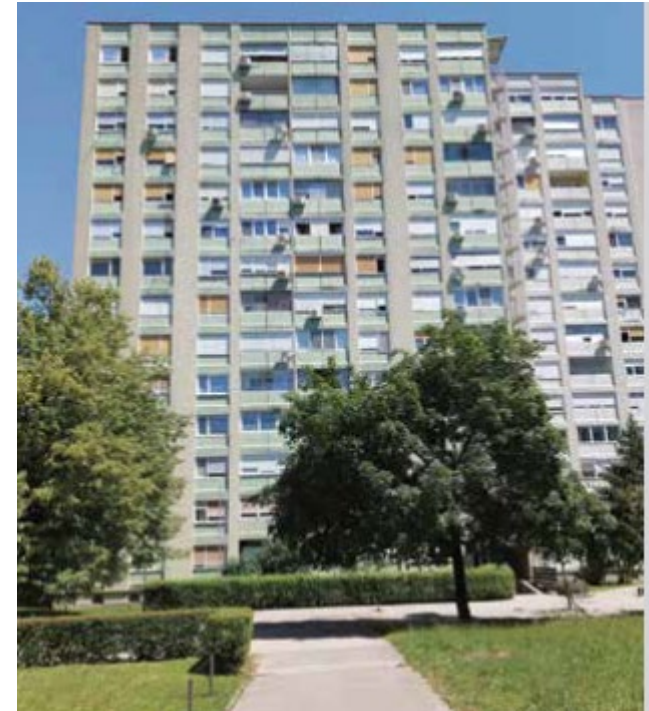
05 Graditi skupnost – prvi koraki

Večstanovanjske stavbe



Večstanovanjske stavbe

- Nekoč: del gradnje večstanovanjskih sosesk
- Danes: samostojni objekti (nižji, manjše število stanovanj, večja stanovanja)
- V Sloveniji živi v tro- ali več-stanovanjskih stavbah 594.892 prebivalcev, takšnih stanovanj je 260.905.



UIRS, 2023. Kakovost bivanja v starejših in novejših večstanovanjskih soseskah.

SURS, Stanovanja po naseljenosti in vrsti stavbe (2021).

Energetske skupnosti



Energetska skupnost

- *Organizirana oblika sodelovanja občanov in občank, javnih institucij, občin in/ali drobnega gospodarstva, ki skupaj razvijajo, upravljajo in uporabljajo obnovljive vire energije (npr. sonce, veter, biomasa) za lastne potrebe ali za prodajo.*
- **Aktivnosti:** proizvodnja (npr. solarne naprave), poraba, shranjevanje energije, deljenje presežkov, energetske storitve (npr. večja energetska učinkovitost, svetovanje) in lokalne naložbe.
- **Koristi:** nižji stroški energije, stabilnost in predvidljivost cen, lastništvo in participacija: (Ljudje lahko postanejo lastniki naprav (npr. sončnih elektrarn) in sodelujejo pri upravljanju sistema.), okoljska trajnost, socialna vključenost, lokalni razvoj.
- **Oblike** (Zakon o spodbujanju rabe OVE/Zakon o oskrbi z električno energijo): Skupnost OVE in energetska skupnost državljanov.



Skupnostna samooskrba

- „*proizvajanje električne energije iz obnovljivih virov energije za celotno ali delno pokrivanje potreb vsaj dveh končnih odjemalcev, povezanih v skupnostno samooskrbo, z eno ali več napravami za samooskrbo*“ (Zakon o spodbujanju rabe OVE)
- Skupnostna samooskrba večstanovanjske stavbe: „*povežejo odjemalci, ki odjemajo električno energijo za lastne potrebe prek dveh ali več prevzemno-predajnih mest iste večstanovanjske stavbe*“ (Uredba o samooskrbi z električno energijo iz obnovljivih virov energije)
- Člani energetske skupnosti proizvajajo energijo za pokrivanje lastnih potreb.
- Pogodba po pravilih obligacijskega prava ali ustanovitev pravne oseba.



Skupnostna samooskrba

- Regulatorni okvir od leta 2019
- Leto 2025: Več kot 500 skupnostnih samooskrbnih elektrarn (36 MW) ([Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo, 2026](#)).
- Večinoma skupnosti, ki so jih spodbudila in organizirala večja energetska podjetja.
- Sprememba: Ukinitev net meteringa konec leta 2023 > 15-minutno obračunsko obdobje > spremenjena ekonomika projektov.
- Souporaba energije: deljenje viškov (ne z dobaviteljem) (Zakon o oskrbi z električno energijo)



Tabela 2: Število prejetih vlog za soglasje za priključitev za samooskrbo ter število izdanih soglasij za priključitev (SzP) za samooskrbo po letih

Leto	Število prejetih vlog za SzP za samooskrbo	Število izdanih SzP za samooskrbo
2021	9.654	7.927
2022	23.041	22.770
2023	35.704	20.771
2024	3.528	18.408
2025	4.439	3.935

[Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo, 2026\)](#)

Primer: Smoletova 12, Ljubljana



LETO	DOGODEK
2019	Prenova strehe s pripravo za elektrarno
2021	Prvi sestanki z deležniki, izbor izvajalca
2022-2024	Vključitev projekta v načrt vzdrževanja
2023	Montaža elektrarne
2024	Priklop in odprava napake
2025	Mednarodno priznanje in obiski

Faze projekta v večstanovanjski skupnosti



Faze projekta

1. Inspiracija

Začetka zamisel in oblikovanje skupine pobudnikov.

2. Priprava

Analiza energetske-tehničnih značilnosti stavbe (energetska učinkovitost?), tehnični izračuni, možnosti financiranja (poslovni model), angažiranje širše stanovanjske skupnosti, iskanje izvajalca.

3. Izvedba

Pravni dogovori, vloga za finančna sredstva, inštalacija naprave.

4. Vzdrževanje

Vsakodnevno upravljanje, izobraževanja o varčni rabi energije, osvežitev ciljev, vizije (ideje novih skupnostnih projektov).



Izzivi in ovire



Izzivi in ovire

1. Energetska učinkovitost stavbe

Energetska obnova?

2. Površina strehe vs število stanovalcev

Pokritje dela potreb po energiji.

3. Financiranje

Rezervni sklad, finančne zmožnosti stanovalcev, razpisi – nepovratna sredstva, krediti (Eko sklad, zasebne banke).

4. Ključ delitve (m²)

5. Urejanje pogodbenih odnosov

Pogodba o samooskrbi, pogodba o medsebojnih odnosih.



Izzivi in ovire

6. Izbira izvajalca

7. Soglasje za priključitev na distribucijsko omrežje

Uskladitev tehničnih in administrativnih pogojev za priklop.

8. Proces odločanja

Ključni pogoj uspeha: Volja stanovalcev!

- Angažiranje stanovalcev, vloga upravnika pri spodbujanju interesa.
- Soglasje zbora etažnih lastnikov



Izzivi in ovire

➤ Soglasje zbora etažnih lastnikov

50 %: redno obratovanje, vzdrževanje stavbe, določitev in razrešitev upravnika in nadzornega odbora, oddajanje skupnih delov v najem, sklenitev in spreminjanje zavarovanja stavbe, odločanje o morebitnih povišanih vplačilih v rezervni sklad....

75 %: sklenitev in spreminjanje pogodbe o medsebojnih razmerjih za opravljanje dovoljene dejavnosti v delu stanovanja, izvedba gradbenih del na skupnih delih stavbe, za katera je treba pridobiti gradbeno dovoljenje

100 %: sporazum o določitvi ali spremembi solastniških deležev, sprememba razmerja med skupnimi in posameznimi deli, omejitve rabe posameznih delov ali skupnih delov, sporazum o določitvi posebnih skupnih delov ter solastniških deležev na posebnih skupnih delih, uporaba stanovanja v druge namene ter sprememba namembnosti iz stanovanja v poslovni prostor.



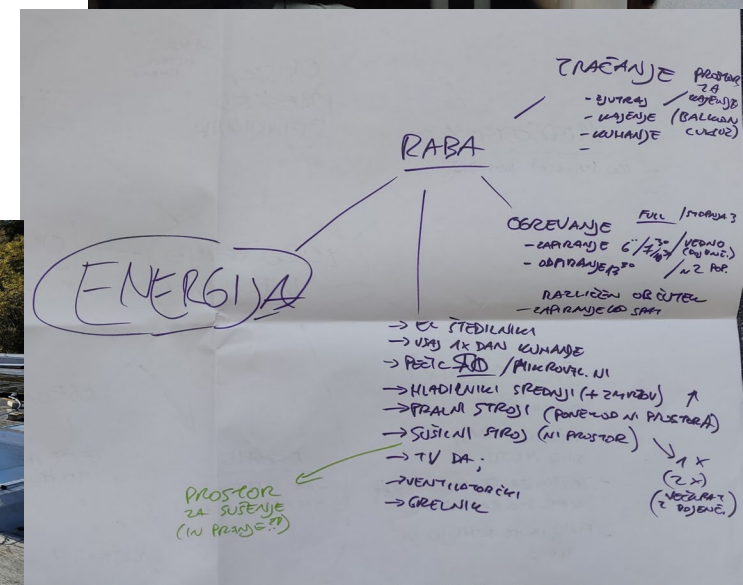
Graditi skupnost – prvi koraki



Krepitev skupnostnih vezi



- Uspešna energetska skupnost je SKUPNOST!
- Krepitev skupnosti: Predhodni skupnostni projekti v stavbi (npr. skupnostni prostori)
- Projekt SocialNRG: OVE investicije na strehi bivšega samskega doma (skupnostna samooskrba), najemniki (fluktuacija stanovalcev), nizko zanimanje za energetske teme in projekte, nepovezanost stanovalcev.
- Graditev skupnosti in krepitev zmožnosti skupnega upravljanja (vzpostavitev skupna sušilnice in pralnice, predstavniška telesa, redna druženja...)





Potrebujete podporo pri snovanju in izvedbi projekta energetske skupnosti?

Mreža za energetske skupnosti

Podporna točka za energetske skupnosti

<https://energetskeskupnosti.si/>



fOCUS