



FOTO: GABRIEL MOISA

## STANOVANJSKA GRADNJA

# Eno je kakovostna, drugo nadstandardna

Marsikateremu kupcu novih in rabljenih stanovanj se postavlja vprašanje, kaj je kakovostna in kaj nadstandarda gradnja, po katerih merilih bi lahko posamezno stavbo uvrstili v nadstandard? Skušali smo poiskati odgovore, ki bodo odpravili dvome.

Kakovostna gradnja je jasno definirana. Vsaka zgradba mora biti grajena v skladu s standardi oziroma tehničnimi predpisi. V teoriji je vse do pičice določeno. V ozadju je zakon o gradbenih proizvodih. Kdo pa kakovostno gradnjo lahko zagotavlja? Inšpekcija ni dovolj razvejena, da bi imela vse pod nadzorom, in nihče ne ve, kaj se v resnici vgrajuje, opozarjajo strokovnjaki.

### KAKOVOST JE PROJEKT

"Ko govorimo o kakovosti gradnje, imamo v mislih celoten proces, ki spremlja gradnjo objektov, torej od urejanja dokumentacije, potrebne za gradnjo, projektiranja, nadzora do izvedbe gradnje," pravi **Jure Dobošič** iz podjetja Insa nepremičnine. "V procesu smo večkrat priča nepotrebnemu hitenju investitorjev, kar ima za posledico preskakovanje posameznih gradbenih faz. Dogajajo se površnosti, napake. Za gradnjo stanovanjske hiše recimo je potrebno od šest mesecev do enega leta načrtovanja, kakovostna gradnja pa nato traja še leto dni." Po

besedah nepremičninskega strokovnjaka je pomembno, da vsi akterji od projektanta, izvajalca do nadzornika opravijo svoje delo, kot je predpisano, in brez prehitavanja, če želimo, da bo končni izdelek kakovosten.

"Govorimo o gradnji v skladu z uveljavljenimi standardi in normativi, s primernimi materiali in predvsem z ustrezno izvedbo," kakovostno gradnjo opisuje Mojca Sauli iz nepremičninske agencije Atrium nepremičnine. "Kakovostni materiali so ljudem neškodljivi in okolju prijazni, zelo pomembna pa je tudi trajnostna komponenta gradbenih

elementov. Kvalitetno gradnjo zagotavljajo kvalitetni materiali s kvalitetnimi izvajalci. Še tako kvaliteten material je lahko ob slabi izvedbi brez vrednosti. Kvalitetna in kakovostna gradnja traja od pričetka projektiranja do končne izvedbe. Ustreznost materialov in izvedbe je potrebno načrtovati že veliko prej kot se prične dejanska gradnja. Prav tako je potrebno določene rešitve predvideti v času projektiranja."

### NADSTANDARD NI JASNO DOLOČEN

Nasprotno od kakovostne gradnje pa nadstandardna gradnja

**PROdom** 02/320 10 45  
www.prodorm.si  
- URBANISTIČNA DOKUMENTACIJA  
- KATALOGI TIPSkih STANOVANJSKIH HIŠ  
- PROJEKTI ZA GRADBENA DOVOLJENJA  
- LEGALIZACIJE ČRNOGRADENJ  
TRŽAŠKA 65, 2000 MARIBOR

ni jasno definirana, razen če jo v pogodbi podrobno opredelimo. V teoriji pojem nadstandardna gradnja ni določen.

"Nadstandard ni nikjer opredeljen in natančno definiran, zato si ga lahko tudi vsak po svoje razlaga," je prepričana Saulijeva. "In prav zaradi tega v zadnjem času na trgu najdemo vedno več nadstandardnih nepremičnin. Vendar bi jih sama najpogosteje opredelila le kot kakovostne nepremičnine, grajene v skladu s časom in potrebami."

Kaj torej sodi v nadstandard? Jure Dobošič: "Glede nadstandardnosti bi si upal trditi, da je v Sloveniji skorajda ni. Po mojem mnenju bi nadstandardna gradnja morala obsegati odličnost od prvega trenutka gradnje dalje. Torej že pri izbiri lokacije za gradnjo, kaj šele pri projektiranju objekta, izbiri materialov, dodanih vrednosti ... Pri tem je spet nujna tesna povezanost

vseh akterjev, katerim bi obvezno dodal še končnega potrošnika, kot enega izmed glavnih določevalcev. Pri nas pa smo na žalost pre pogosto priča pridevniku nadstandardno samo zato, ker so v stanovanju recimo talne obloge visokega cenovnega razreda, bivalni prostori pa po drugi strani gledajo na lokalno avtobusno postajo, od zgradbe oddaljeno le nekaj metrov."

Mojca Sauli: "Kot nadstandard bi definirala nepremičnino s presežkom in nepremičnino z inovacijami, ki zvišujejo nivo kvalitete življenja. Najboljši materiali, več kvadratnih metrov bivalnih površin, oprema višjega cenovnega razreda, sodobna arhitekturna zasnova ... Velik pomen pa ima tudi lokacija same nepremičnine. Pri opremljenosti naj ne bi manjkalo, na primer centralno sesanje, toplotne črpalke (najdražje), ogrevanje in hlajenje preko rekuperacije ... Če samo prevedemo besedo

nadstandard, dobimo nekaj nad standardom. Več kvadratnih metrov - tukaj so mišljeni predvsem dodatni prostori, ki niso namenjeni vsakdanjemu življenju, na primer savna, pa masažna kad, morda fitness soba, pa soba za goste ... In če gledamo skozi prakso - kakovost je nujna, nadstandard pa ne."

#### VEČ DEJAVNIKOV NADSTANDARDA

Kaj bi lahko imenovali nadstandard? Arhitekti menijo, da standard določa tisto, kar mora vsako stanovanje imeti, nadstandard pa po njegovem mnenju v praksi označuje več dejavnikov. Pomembna je denimo izredno dobra lokacija v bližini mestnega središča ali narave - osončeno območje, zdrava tla, da v okolici ni motečih industrijskih objektov, dobra povezanost z drugimi deli mesta (ni se treba voziti po ozkih uličicah, da pridemo do doma), bližina šole, banke, pošte, zdra-

vstvenega doma ... Kakovostna je arhitekturna zasnova, kakovostni in ekološko neoporečni so tudi materiali - opeka, baker, kamen, les, marmor ... Gradnja je ekološka in kakovostna. Prav tako nadstandard odlikuje manj prebivalcev na enoto parcele oziroma nizka gradnja na enoto parcele. In kakšna je notranost nadstandardnih stanovanj?

"Stanovanje ima balkon, lože, višina stropov je 2,60 do 3 m, aluminijasti okenski okvirji, izolirana fasada z lupino, ki še dodatno ščiti izolacijo, urejena so stopnišča in skupni prostori, ograja je iz stekla ..." Prav tako se pričakuje dve garažni mesti in lepo urejena zunanost oziroma urejena okolica objekta.

Dobošič se strinja, da v Sloveniji obstajajo posamezni stanovanjski objekti, ki zadostijo tudi največjim standardom, "ko so dodane vrednosti, kot so vrhunska lokacija, najboljši materiali, sodoben

**Domsko zavarovanje z bonus sistemom za leta brez škode.**

**Ob sklenitvi: varnostna ključavnica.\***

Uredimo vam zavarovanje, prilagojeno vašim željam in potrebam!  
[www.ergo.si](http://www.ergo.si) in 080 60 68

\*Ponudba velja za Premium in Standard paket do 30. 6. 2013.

**ERGO**

Zavarovati pomeni razumeti.



FOTO: IMMOBILIEN

**LEVO** Ko govorimo o kakovosti gradnje, imamo v mislih celoten proces, ki spremlja gradnjo objektov, torej od urejanja dokumentacije, potrebne za gradnjo, projektiranja, nadzora do izvedbe gradnje.

design, infrastruktura na dosegu roke in še kaj, dodelani in izvedeni do zadnje podrobnosti".

Nadstandardna stanovanja so pogosta predvsem v Ljubljani, med njimi denimo Dunajski kristali, primer nadstandardne gradnje – redka in nizka gradnja, veliki notranji volumni, stropi, visoki 3 m, lože so zakrite s steklom, kakovostni materiali in ne nazadnje dobra lokacija z enkratnimi vedutami.

#### ZA POSLOVNE PROSTORE ISTA PRAVILA

Za nadstandardne poslovne zgradbe veljajo podobna merila. Tudi pri njih je na prvem mestu lokacija, ki omogoča dobro prometno povezavo z mestom in

njegovo okolico - da lahko pride-mo hitro do glavnih prometnic. Lokacija lahko pomeni tudi statusni simbol. Pri poslovnih prostorih ne smemo pozabiti na potreben prostor za parkiranje. Zasnovani naj bi bili tako, da so fleksibilni in jih lahko hitro preuredimo v manjše ali v večje pisarne, da izražajo potencialno moč, so energijsko nepotratni, visoko izolirani, z dobrimi senčili, ki omogočajo dobro mikroklimo v prostorih. Take prostore ima na primer več poslovnih objektov ob Dunajski v Ljubljani.

#### VSAK DODATEK ŠE NI NADSTANDARD

Glede na to, da se v nepremičniskih oglasih pojavlja veliko nad-

standarnih stanovanj, pozornost pri nakupu ne sme biti odveč. Prav bi bilo, da bi bilo ob oglaših zapisano tudi, ali so zgradbe narejene po minimalnih standardih ali pa je gradnja skrbno preiščena in vsebuje presežke. Vsakega najmanjšega dodatka, ki omogoča boljše bivanje v zgradbi, še ne moremo šteti za nadstandard, opozarjajo arhitekti.

Če povzamemo, pred nakupom nadstandardne gradnje se je treba izredno dobro informirati. Ni je možno pojasniti z upoštevanjem konkretnih tehničnih predpisov, pravilnikov in veljavnih standardov, ki so zakonsko obvezni. Vse je odvisno od tega, kaj zapišemo v pogodbo med prodajalcem in kupcem.

**SANJA VEROVNIK**

DOBRO JE VEDETI



## KAKO RAVNATI OB NAKUPU

Kupci nadstandardne gradnje naj se zelo dobro seznanijo z objektom, preden sprejmejo končno odločitev o nakupu. Pozorni naj bodo na naslednje:

- lokacijo nepremičnine: kako je dostopna, kakšne so možnosti parkiranja, da ni zraven industrijskih obratov z emisijami (tovarne, toplarne ...),
- ali gre za gosto ali redko pozidano območje,
- na uporabljene materiale: na okna, vrata, višino prostorov, fasado, streho.
- kdo je zasnoval novogradnjo,
- je izbrana novogradnja izvirna,
- pozanimajo naj se o kakovosti izdelave, številu dodatkov, okolici.

NA TEHTNICI



## NADSTANDARD DOBRO POZNAJO V TUJINI

Take nadstandardne gradnje, kot jo imajo v središču Londona ali Dunaja, pri nas ni. Tam so stanovanja iz izredno dragih materialov, na izjemni lokaciji, zato dosegajo zelo visoke cene. Američani dobro lokacijo naredijo tako, da zraven zgradijo umetno jezero, posadijo drevesa. Dokazujejo, da se da primerno lokacijo tudi izdelati.