

# PREDSTAVITEV RAZISKAVE

## URE (učinkovita raba energije) in upravljanje večstanovanjskih stavb

KOP Brežice d.d.

### Uvod

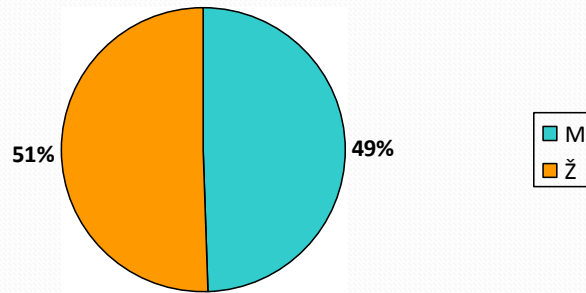
Tehnika raziskave: anketni vprašalnik (anonimni)

Cilj:

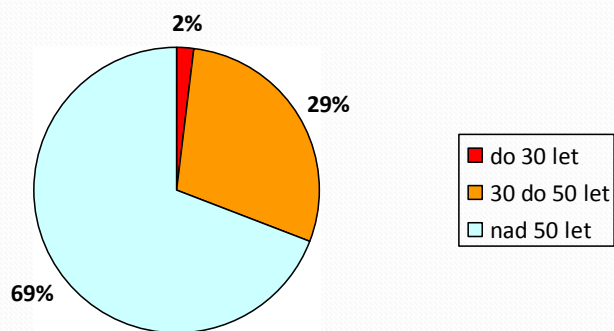
1. Pridobitev stališč, ocen in mnenj o ukrepih učinkovite rabe energije
2. Ocena kakovosti upravnikovih storitev
3. Pridobivanje predlogov in pripomb

Vzorec: 8% etažnih lastnikov večstanovanjskih stavb v Brežicah

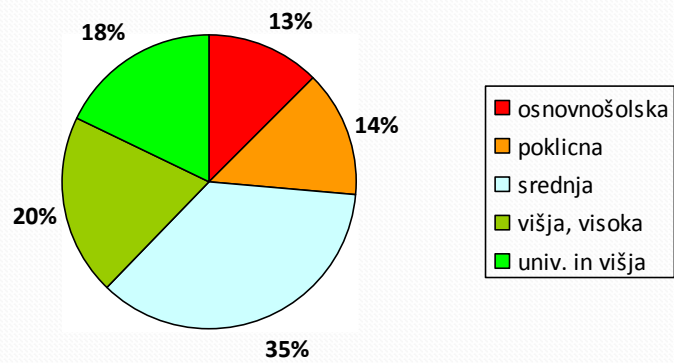
### Spol anketiranca?



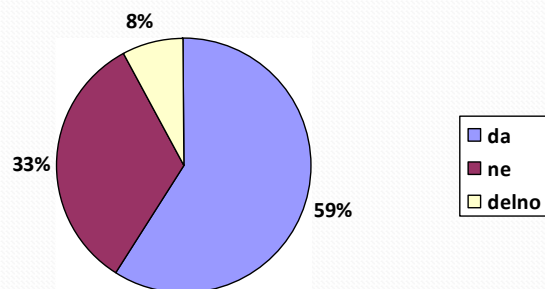
### Starost anketiranca?



### Izobrazba anketiranca?

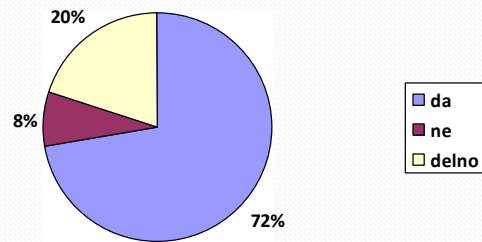


### Ali ste že zamenjali zunanje stavbno pohištvo stanovanja (okna, balk. vrata) za energetsko učinkovitejša?



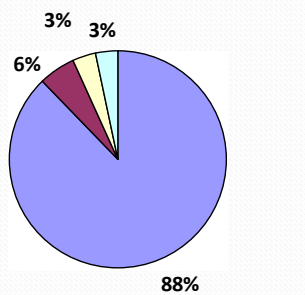
Več kot polovica anketirancev je že v celoti zamenjala zunanje stavbo pohištvo (okna in balkonska vrata) za energetsko učinkovitejša.

### Ali ste seznanjeni z zahtevami in možnostmi znižanja porabe energije?



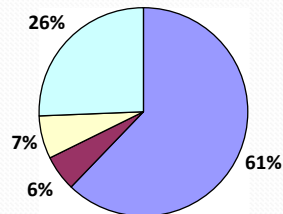
Nekaj manj kot tri četrtine anketirancev je informiranih o možnostih in zahtevah o znižanja rabe energije.

### Ali menite, da so ukrepi v učinkovitejšo rabo energije potrebni?



Rezultati so pokazali visoko stopnjo osveščenosti uporabnikov, saj jih nekaj manj kot devetdeset odstotkov ocenjuje, da so ukrepi v učinkovitejšo rabo potrebni.

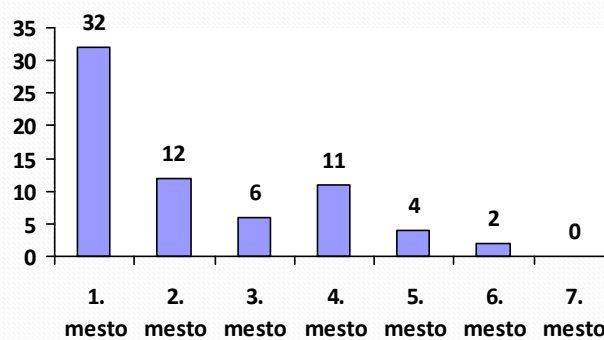
Zakonski rok za vzpostavitev merjenja toplote po stanovanjih je 1.10.2011. Ali bi želeli oz. bili pripravljeni vgraditi delilnike stroškov toplotne energije ŽE pred naslednjo ogrevalno sezono tj. do 1.10.2010?



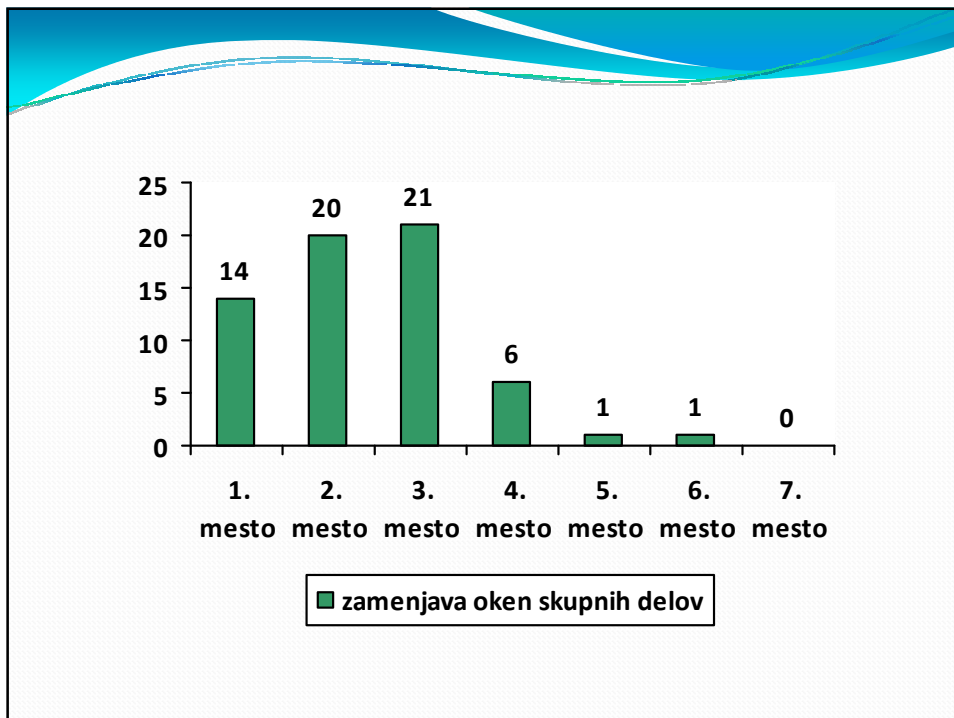
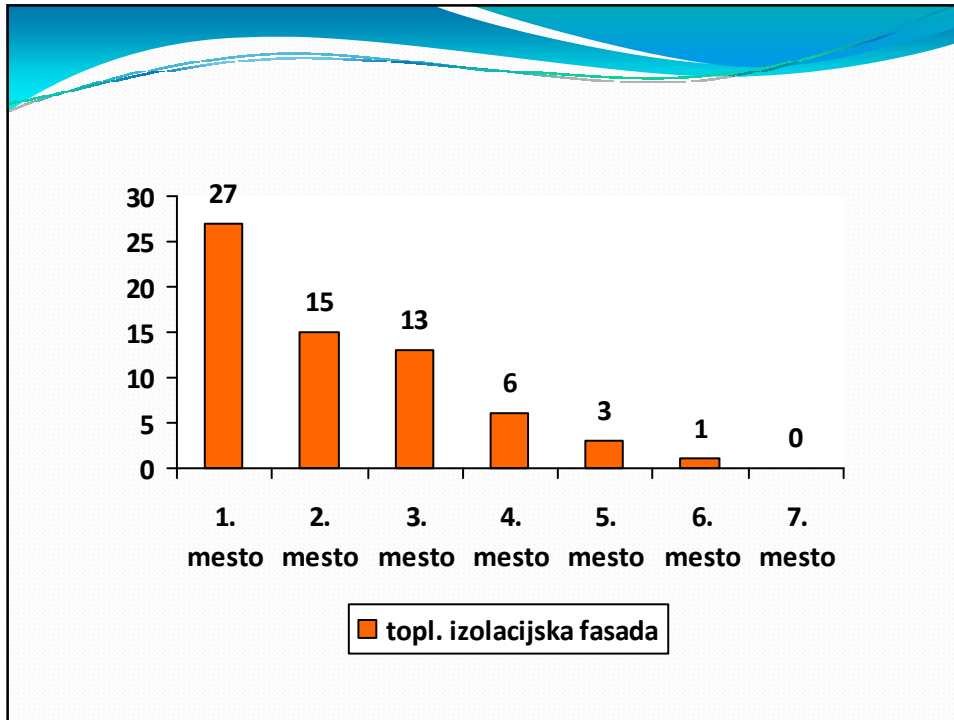
da ne nisem razmišljal se bom prilagodil večini

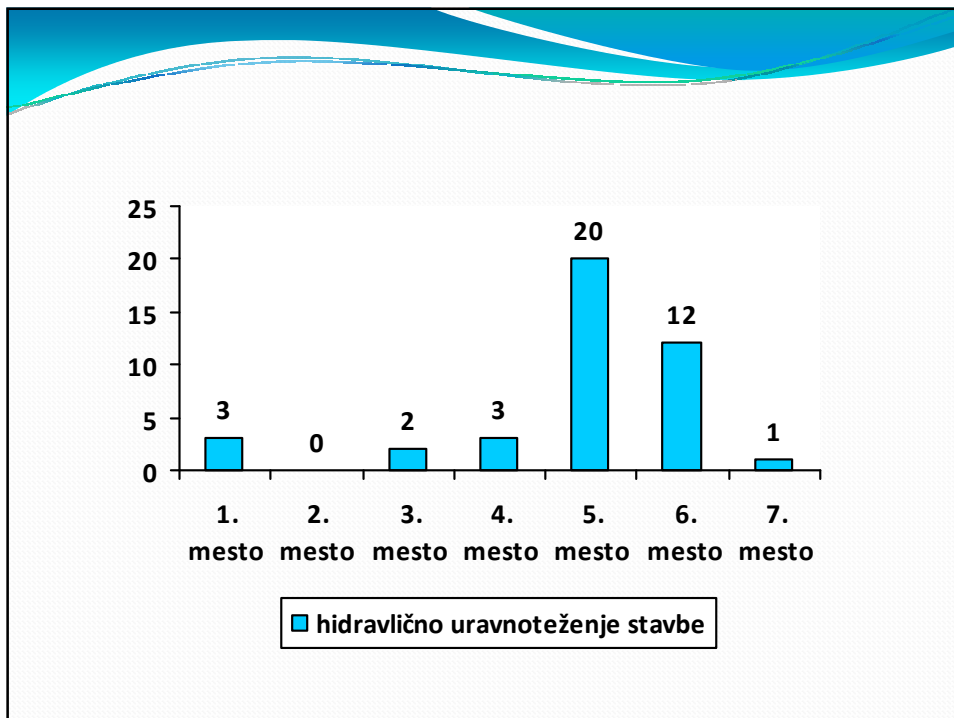
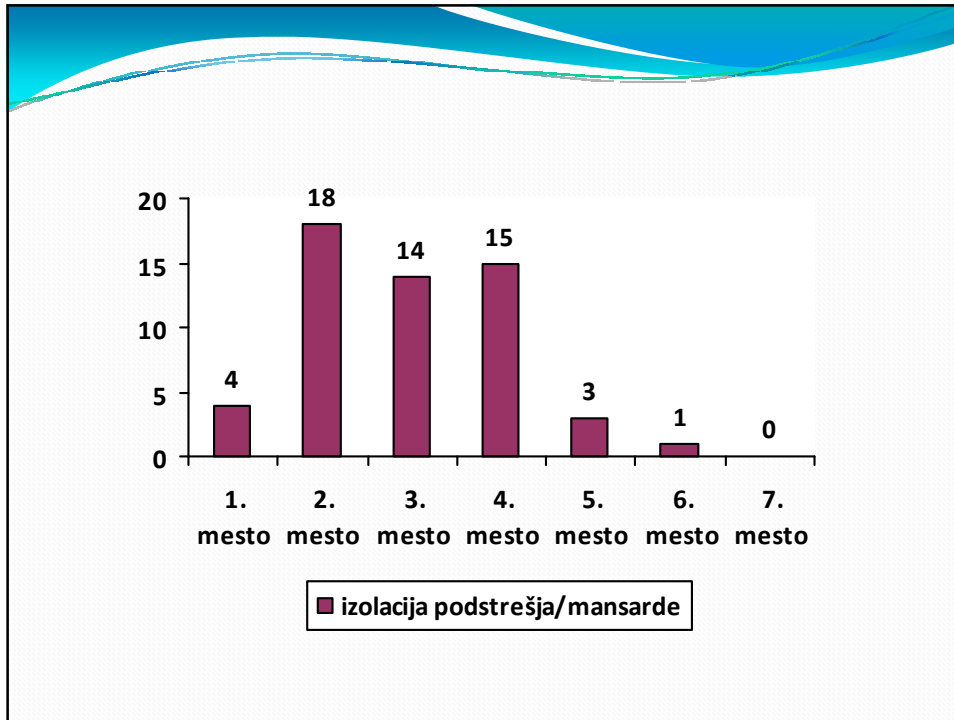
Večina anketirancev želi vzpostaviti merjenje po dejanski rabi v najkrajšem času. Ukrep ocenjujejo za dobrodošel, saj ga pripravljeno izvesti še pred zakonskim rokom. Ravno tako je pomemben podatek, da se je četrtnina uporabnikov pripravljena prilagoditi večinski odločitvi in da le 6% anketirancev nasprotuje vgradnji delilnikov.

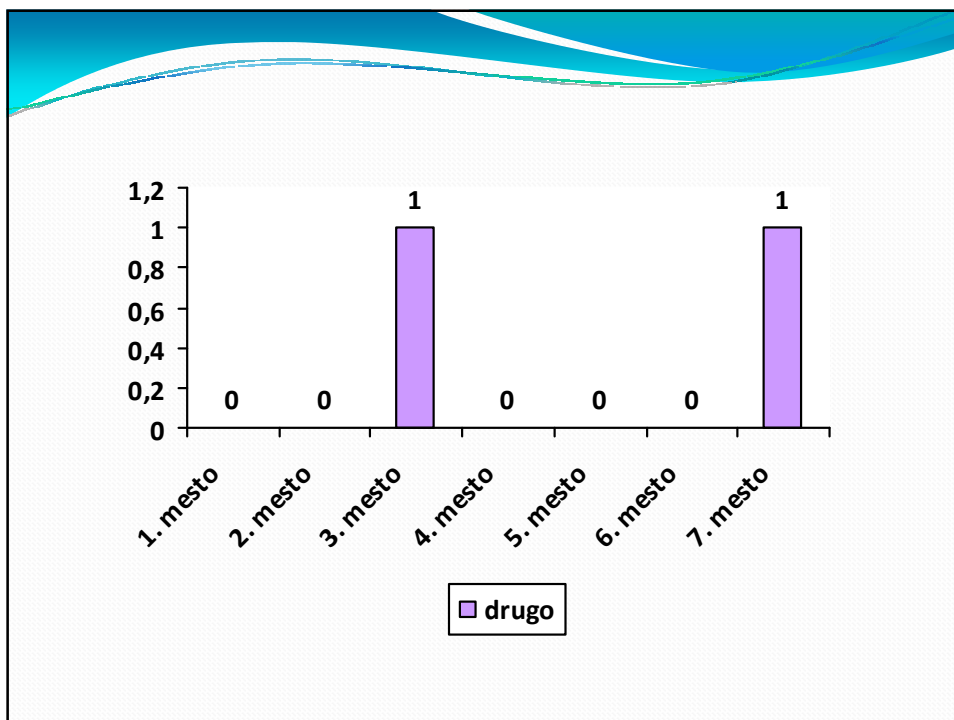
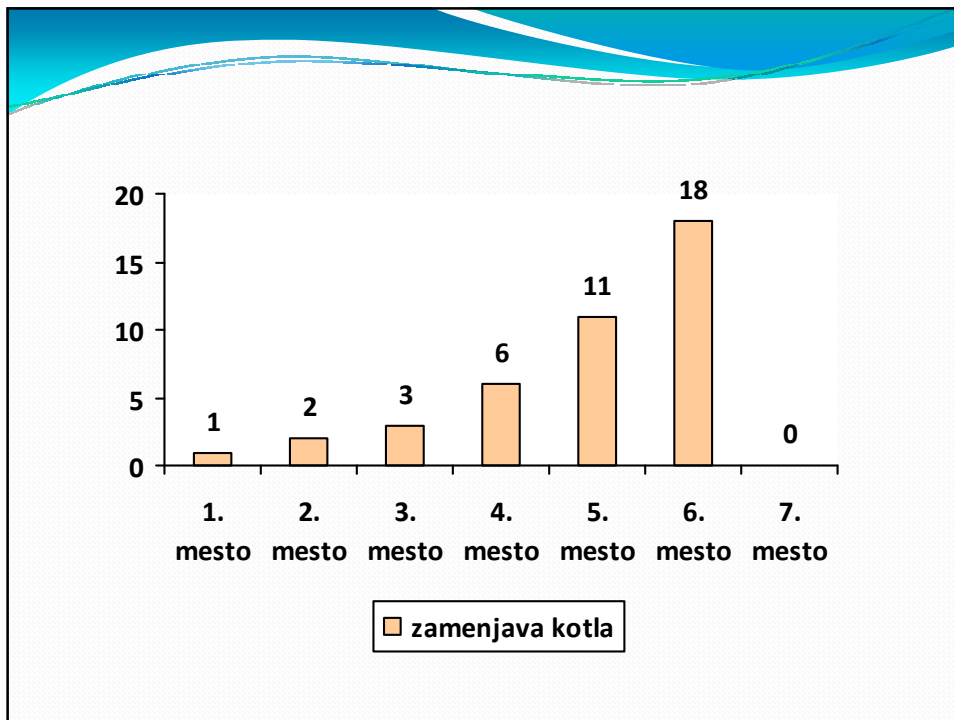
Kako bi po prioriteten vrstnem redu razvrstili naslednje ukrepe učinkovitejše rabe energije?



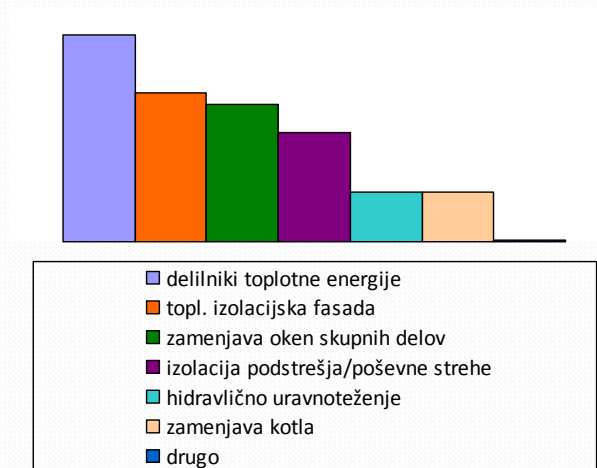
delilniki toplotne energije







## Skupni vrstni red ukrepov URE

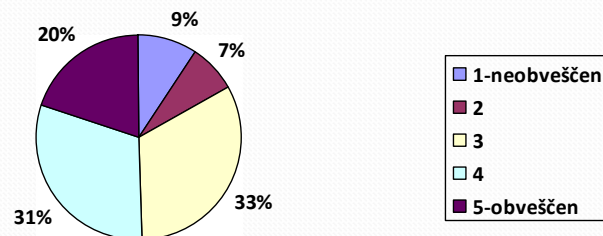


## Predlogi / pripombe

- Popravilo balkonov, ki jim odpada omet nujno potrebno tam, kjer so lastniki firme oziroma podjetja.
- Montirati sončne kolektorje, ki bi zmanjšali porabo toplotne energije.
- Menjava oken in vrat tudi v najemniških stanovanjih (neprofitna).
- Ogrevanje bi moralo biti bolj racionalno in transparentno. Ob toplih dnevih bi moralo biti gretje vključeno samo zjutraj in zvečer, tako kot to počno v privat hišah, če želijo kaj prisparati, hiše prezračijo, ko še nimajo zakurjeno oziroma zapirajo ventile pri tem.
- Temperatura v stanovanju nad 23 stopinj je previsoka-tudi pozimi.
- Zelo me motijo pasji iztrebki vsepovsod, predlagam da se obravnavajo kot človeški iztrebki in lastnike psov sankcionirajo kot da so sami onesnažili okoliš.
- Veliko oken je že zamenjano, zato je treba menjati še ostale.
- Vgradnja etažnih stanovanjskih merilnikov vode.
- Obvezno preko požarnega inšpektorja odstraniti oziroma zahtevati, da se odstrani vsa kramarija iz skupnih prostorov zaradi nevarnosti požara (dolžnost upravnika).
- V naši večstanovanjski hiši na Gubčevi 10, bi bilo potrebno izolirati cevi v skupnem hodniku, da ne bi oddajale toliko toplote, ki gre v nič. Te cevi hodnik zagrejejo v taki meri, da je starejšim včasih tudi slabo po stopnicah zaradi vročine, ko je zunaj mráz.

- Veliko več osveščanja glede ločevanja odpadkov, bolj učinkovit nadzor nad komunalnimi odpadki, da bi se ti sortirali že na samem izvoru. Letno nagraditi tistega posameznika ki prinese največ odpadka na recikl. center (ne pravne osebe posamezniki).
- Pohvala upravniku za dobro sodelovanje. Ocena 5. gospodu kurjaču Mandžuki za kvalitetno kurjenje.
- Ali je možno vgraditi toplotne merilnike samoiniciativno v primeru, da se ne bodo vgradili pred naslednjo ogrevalno sezono do 1.10.2010.
- Rešiti problem Stare kolonije, kaznovati uporabnike boilerjev priključene na toplovodni sistem.
- Z ostalimi ukrepi se bodo posamezniki okoristili, strošek bo zelo velik in učinek oz. prihranek proti temu zelo majhen.
- Kontrola kinete v Župančičevi ulici in po potrebi sanacija.
- Želela bi poročilo o pridobljenih sredstvih Eko sklada in načrt o porabi teh sredstev. Znesek za rezervni sklad lahko upravnik poviša, če bi to pripomoglo k čimprejšnji realizaciji ukrepov, predvsem imamo v mislih topl. - izolacijo fasada kot verjetno največji finančni zalogaj.
- Hvala za anketni vprašalnik, ker daje občutek, da vam je pomembno mnenje posameznih etažnih lastnikov.
- Veliko stvari smo že investirali, ogrevanje je pa vedno dražje (števcji).
- Upravnik naj kandidira za nepovratna sredstva. Upamo, da se bo zadeva posledično povrnila.
- Plinifikacija bloka- konec agonije.
- Drugi upravnik.
- O vseh možnostih bolj informirati ljudi - na oglasnih deskah.
- Delilnik stroškov je potreben, ker bodo potem pozimi manj imeli odprta okna in balkonska vrata.

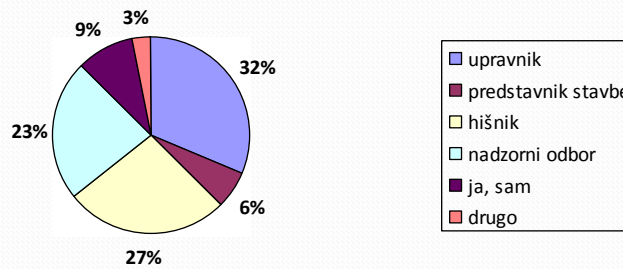
## Kako bi ocenili obveščeno – informiranost o aktivnostih vzdrževanja in obratovanja stavbe?



Povprečna ocena obveščeno znaša 3,49.

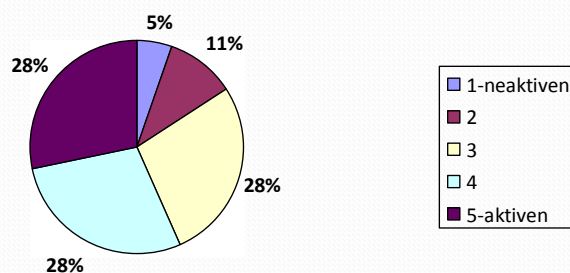
\*Na naslednje vprašanje odgovorite le, če menite, da ste o aktivnostih stavbe SLABO obveščeni!

### Kdo je po vašem mnenju odgovoren za slabšo informiranost?



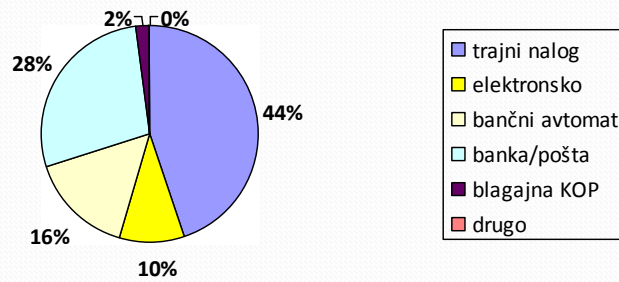
V anketi je sodelovalo 60 % vseh tistih, ki so sicer odgovarjali na vsa ostala vprašanja. Večina jih meni, da so za neustrezno informiranost odgovorni upravnik, hišnik in Nadzorni odbor. Skupaj predstavljajo 82%, v absolutnem deležu pa polovico anketirancev. Ostali akteriji predstavljajo le 18%.

### Kako bi ocenili vašo vlogo pri sprejemanju odločitev o upravljanju stavbe



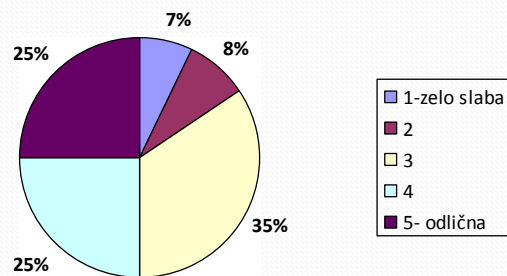
Ocena – kritična presoja o lastni aktivnosti pri upravljanju stavbe pokaže izenačene odgovore z ocenami 5, 4 in 3. Zelo malo anketirancev je svojo vlogo ocenilo z najnižjimi ocenami. Odgovori z oceno 1 in 2 predstavljajo le 16%. Povprečna skupna ocena znaša 3,09.

## Na kakšen način najpogosteje plačujete storitve upravnika?



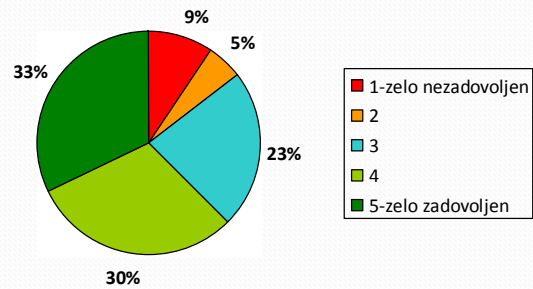
Največji delež predstavlja plačevanja preko trajnega naloga, ki predstavlja 44% vseh načinov. Po zastopanosti sledi plačevanje preko banke ali pošte (osebno na okencu), na tretjem in četrtem mestu pa sta bančni avtomat in elektronski način. Med anketiranci jih le 2% plačuje na blagajni upravnika.

## Kako ocenjujete odzivnost upravnika?



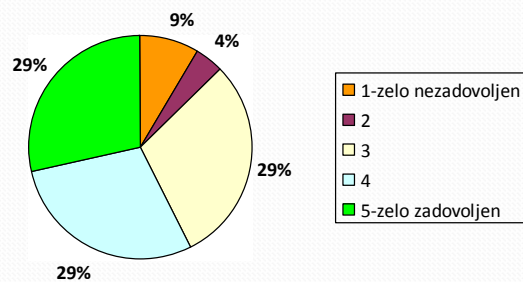
Anketiranci so odzivnost upravnika ocenili s povprečno oceno **3,52**. Le petnajst odstotkov je ocenilo z najnižjo oceno 1 in 2, ostali, ki predstavljajo preko osemdeset odstotkov populacije so upravnikovo odzivnost ocenili z ocenami 3-5. Nadpovprečnih ocen 4 in 5 je za 50 %.

## Kako ste zadovoljni z odnosi upravnika na terenu in/ali v pisarni?



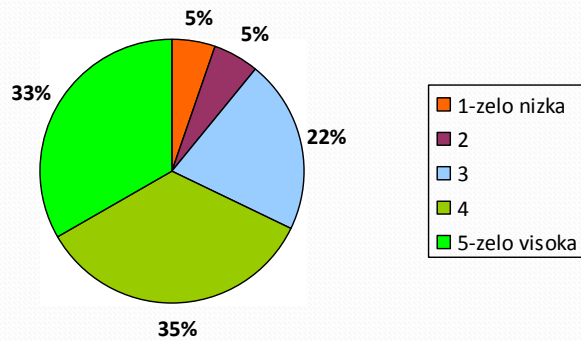
Stopnjo zadovoljstva z odnosi upravnika predstavljajo tri osnovne barve: zelena – zadovoljstvo, rdeča nezadovoljstvo in modra – nevtralnno stanje. Dosežena povprečna ocena **3,71** kaže na nadpovprečno zadovoljstvo. Nezadovoljnih in zelo nezadovoljnih je le 14%. Zadovoljnih z ocenami 4 in 5 je kar za 63%.

## Kako ste zadovoljni s strokovno usposobljenostjo osebja pri upravniku?



Povprečna ocena zadovoljstva s strokovnostjo upravnika znaša **3,65**. Nezadovoljnih je 13%, medtem ko je zadovoljnih uporabnikov v deležu 58%.

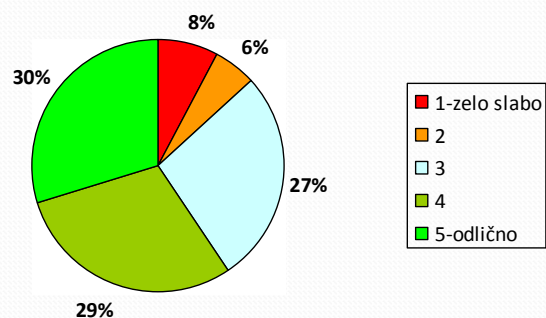
## Kako bi ocenili kakovost storitve ogrevanja?



Dosežena povprečna ocena kakovosti oskrbe **3,85** je najvišja med vsemi ocenami upravnikovih storitev. Najnižje ocene predstavljajo le 10% vseh vprašanih. Z najvišjimi ocenami 4 in 5 je kakovost oskrbe s toploto ocenilo 68% anketirancev.

## Združena ocena upravnika za naslednja kriterije:

ODZIVNOST osebja / ODNOSI na terenu in v pisarni  
STROKOVNOST osebja / KAKOVOST oskrbe s toploto



Povprečna ocena za združene kazalnike, ki podajajo odgovor na kakovost storitev, zadovoljstvo in predvsem zaupanje v upravnikovo delo: **3,68**

## Predlogi / pripombe

- Zaostri varnost vhoda in izhoda iz stavb glede na vse večjo krizo, tatvine.
- Prehodne hodnike očistite "šare" nemudoma - požarna varnost.
- Stresanje preprog, odej in podobno čez okna višjih nadstropij.
- Otroške igrice v atrijih - obstajajo otroška in športna igrišča.
- Prepoved in opozorilo, da se ostanki hrane, kosti,.. ne vržejo čez okno- kultura stanovanja!!
- Neodgovorno obnašanje stanovalcev, nepotrebno prižiganje luči, treskanje z vrati zlasti v 4.nad. To je moteče, posebno ob 3h zjutraj.
- Bilo bi smiselno, če bi poleg obvestil na oglasni deski začeli uporabljati še sodobnejše medije: el. pošta, spletna oglasna deska za posamezen blok (kot podstran na vaši spletni strani).

- Potrebna je večja natančnost pri obračunavanju stroškov. V enem letu sta bili na mojih računih 2 napaki.
- Tako naprej!
- Predrago upravljanje!
- Želim si, da še v naprej plačujemo ogrevanje vsak mesec po realni porabi po stanovanju.
- Če so stanovalci pametni bodo pristali na to vgraditev (predvidevamo da so bili mišljeni delilniki toplotne energije).

- Stanovanja, ki niso osebna last pa redno plačujejo vzdrževanje njih so pa stroški posameznika. Potreben kompromis s KOP.
- Zaposlovanje le strokovno usposobljenih kadrov na KOP-u Brežice.
- Vsa investicijska vzdrževanja bi moralo potekati ceneje z večimi stavbami hkrati.
- Višji prispevki v rezervni sklad.
- Boljša kontrola upravnika nad lastniki, kateri oddajajo stanovanja v najem o spremembi številčnega stanja oseb in prijavi bivanja.
- Imela bi pripombo glede čiščenja stavb. Povsod drugje je to urejeno, v določenih stavbah pa to opravljajo brez kakršnekoli prijave (delo na črno) in s svojimi ceniku, ki niso objavljeni nikjer. Mislim, da bi na tem področju bilo potrebno nekaj ukreniti. Porodila se mi je še ena težava, ki se pojavlja odkar ste zamenjali kontejner veliki z štirimi manjšimi. To je po mojem mnenju polomija. Štemimo k čistejšem okolju toda pred našimi stavbami smo priča večnemu nalaganju smeti okoli zabojnikov, ki so odkar ni več velikega kontejnerja čez štiri dni polni.  
Govorimo o Gubčevi 8 in 10. Malo je tudi nelogično da ima v Stari koloniji stavba s šestimi stanovanji en zabojnik, pri nas pa dve s štiriinpetdesetimi stanovanji štiri. Tu bi bilo nujno nekaj ukreniti. Ali odvažanje smeti dvakrat tedensko ali pa dodati še zabojnike.

- Ozaveščanje ljudi o varčni rabi energije in odpadkih, ki se dajo reciklirati.
- Vplivati na hišne odbore in zahtevati odgovorno delo.
- 1x5 let naj ekipa upravnika da predlog za investicijsko in tekoče vzdrževanje stan. objektov po pregledu.
- Predstavniki upravnika na terenu je po mojih izkušnjah nestrokovni in nezavzet. Prosim, da mu omogočite strokovno izobraževanje in izobraževanje o komunikaciji z ljudmi. Slabe izkušnje z enim od vaših zaposlenih meče slabo sliko na upravnika (KOP) kot celoto.
- Večja aktivnost upravnika KOP- z njegovo neaktivnostjo skoraj nepoznana stanovalcev.
- Kako boste ocenili porabo. Pri tistih ki imajo svoje bojlerje za toplo vodo priključeno na centralno ogrevanje?
- Do sedaj ni bilo velikih projektov (primer zamenjave strehe) in ocene veljajo za tekoča opravila.



Vsem, ki ste sodelovali pri raziskavi se lepo  
zahvaljujemo za sodelovanje .

Hvala tudi za vse predloge in pripombe.

december, 2010

Upravnik  
KOP Brežice d.d.