

VIŠJA STROKOVNA ŠOLA ACADEMIA

MARIBOR

VZPOSTAVITEV SISTEMOV VAROVANJA V STANOVANJSKI HIŠI

Kandidat: Matjaž Jazbec

Vrsta študija: študent izrednega študija

Študijski program: Varovanje

Mentor predavatelj: Jakob Demšar, univ. dipl. prav.

Mentor v podjetju: Mitja Halič, inž. var.

Lektorica: Manca Potušek, profesorica angleščine in slovenščine

Maribor, 2021

IZJAVA O AVTORSTVU DIPLOMSKEGA DELA

Podpisani Matjaž Jazbec sem avtor diplomskega dela z naslovom Vzpostavitev sistemov varovanja v stanovanjski hiši, ki sem ga napisal/a pod mentorstvom Jakoba Demšarja.

S svojim podpisom zagotavljam, da:

- je predloženo delo izključno rezultat mojega dela,
- sem poskrbel/a, da so dela in mnenja drugih avtorjev, ki jih uporabljam v predloženi nalogi, navedena oz. citirana skladno s pravili Višje strokovne šole Academia Maribor,
- se zavedam, da je plagiatorstvo – predstavljanje tujih del oz. misli, kot moje lastne kaznivo po Zakonu o avtorski in sorodnih pravicah (Uradni list RS, št. 16/07 – uradno prečiščeno besedilo, 68/08, 110/13, 56/15 in 63/16 – ZKUASP); prekršek pa podleže tudi ukrepom Višje strokovne šole Academia Maribor skladno z njenimi pravili,
- skladno z 32.a členom ZASP dovoljujem Višji strokovni šoli Academia Maribor objavo diplomskega dela na spletnem portalu šole.

Maribor, marec 2021

Podpis študenta:

ZAHVALA

Izjemna zahvala mentorju g. Jakobu Demšarju za vzpodbudne misli in ideje pri kreiranju mojega diplomskega dela.

Poleg tega pa še največja zahvala prijateljem in družini, ki so me vseskozi spodbujali ter mi pošiljali pozitivne impulze tekom študija ter nastanka diplomskega dela.

POVZETEK

V svojem diplomskem delu sem se ukvarjal z vzpostavitvijo sistemov varovanja v stanovanjski hiši. Namen je bil predstaviti različne vrste varovanja, tipe bivališč, v katerih živimo Slovenci, ter razloge, zakaj se je pametno odločiti za vzpostavitev sistema varovanja, saj se vse prepogosto dogaja, da so novogradnje brez njega lahek plen vlomilcev.

»Najprej štal'ca, nato pa krav'ca« je znan slovenski rek, ki se ga drži marsikdo. Ljudje za normalno življenje potrebujemo streho nad glavo, zdrave življenjske razmere (higiena, ustrezen bivanjski prostor), občutek varnosti itd., kar pozitivno vpliva na ljudi in posledično na kvaliteto življenja.

Zelo pomembna je varnost, še posebej, da se varno počutimo v lastnem domu. Pri tem so zelo pomembni naslednji dejavniki: čist bivanjski prostor oz. bivališče; urejeno in suho bivališče; urejeni protipožarni sistemi v bivališču; urejeno odvodnjavanje vode; izbira lege bivališča; da v bližini ni potresnega ali plazovitega območja; varen okoliš bivališča. Če je zadoščeno tem pogojem, si lahko oseba ustvari družino, ne da bi jo skrbelo za bivanjsko varnost le-te.

V diplomski sem opisal različne standarde bivanja ter tipe bivališč, ki so najpogostejši v Republiki Sloveniji. Primerjal sem jih z drugimi državami v Evropski uniji. Posebno pozornost sem namenil novogradnjam, in sicer stanovanjskim hišam.

Eno izmed poglavij je namenjeno tudi vlomu ter profilom vlomilcev. Ločimo dva profila vlomilcev, in sicer priložnostne ter profesionalne vlomilce. Oba profila sta podrobno opisana.

Nato predstavim tudi načrt varovanja stanovanjskih hiš ter podrobno predstavim prednosti in slabosti varovanih in nevarovanih hiš. Sledita opis varovanega območja in opis prostorov določenega gradbenega objekta v Mariboru, ki ima urejeno varovanje, v nadaljevanju pa so predstavljene tudi različne vrste varovanja.

Del diplomske naloge zajema intervju z lastnikom novogradnje (stanovanjske hiše), ki se je odločil za varovanje objekta. Pojasnil je svoje razloge za to odločitev in je s sistemom varovanja izjemno zadovoljen, podal pa je tudi svoje mnenje glede urejenosti varovanja nepremičnin v Sloveniji.

Ključne besede: bivanje, stanovanjska hiša, varnost, varovanje

ABSTRACT

Security system implementation in residential housing

In my diploma thesis, I was dealing with the establishment of security systems in a residential building (house). The purpose was to present different types of security, types of housing in which Slovenes live, and the reasons why it is wise to decide to set up a security system, as it happens all too often that new buildings without it are easy prey for burglars.

"First the stable, then the cow" is a well-known Slovenian saying that is followed by many people. People need a roof over their heads for a normal life, healthy living conditions (hygiene, adequate living space), a sense of security, etc., which has a positive effect on people and consequently on the quality of life.

Safety is very important, especially that one feels safe in their own home. The following factors are hereby very important: clean living space or. residence; tidy and dry residence; adequate fire-fighting systems; regulated drainage of water; choice of location of residence; no seismic or landslide area nearby; safe living environment. If these conditions are met, a person can start a family without having to worry about their safety.

In my diploma thesis, different living standards and types of accommodation are described, which are the most common in the Republic of Slovenia. I have compared them with other countries in the European Union. I paid special attention to new buildings or residential houses.

One of the chapters is focused on burglaries and the profiles of burglars. There are two profiles of burglars, namely amateur and professional burglars. Both profiles are described in detail.

Furthermore, a security plan for residential houses is presented as well as the advantages and disadvantages of houses with and without security systems.

In the following chapter, a secured property and the premises of a new house in Maribor are described, which have installed a home security system. Different types of home security systems are also presented below. An interview is included in the last part of the diploma thesis. It was conducted with the owner of a new building (a residential house), who decided to secure his house. He explained his reasons for this decision and is extremely satisfied with the security system. He also gave his opinion on the regulation of real estate security in Slovenia.

Keywords: residing, residential house, safety, security

KAZALO VSEBINE

1	UVOD	8
1.1	OPIS PODROČJA IN OPREDELITEV PROBLEMA	9
1.2	NAMEN, CILJI IN OSNOVNE TRDITVE	9
1.3	PREDPOSTAVKE IN OMEJITVE	9
1.4	UPORABLJENE RAZISKOVALNE METODE	9
2	STANDARDI KAKOVOSTNEGA BIVANJA.....	10
2.1	KAKOVOST BIVANJA PO SVETU.....	11
2.2	NAČINI BIVANJA LJUDI.....	12
3	TIPI STANOVANJSKIH HIŠ.....	14
3.1	ODLOČITEV ZA GRADNJO STANOVANJSKE HIŠE	15
3.2	PREDNOSTI IN SLABOSTI NOVOGRADNJE IN ADAPTACIJE STARE HIŠE.....	16
4	KRIMINALITETA NA PODROČJU VLOMOV IN ROPOV V SLOVENIJI.....	18
4.1	PRIKAZ KAZNIVIH DEJANJ ZOPER PREMOŽENJE V ZADNJIH LETIH	20
4.2	STAROST OŠKODOVANIH OSEB V ZADNJIH LETIH	21
5	ZAKON O GRADITVI OBJEKTOV	22
6	RAZLIKE PRI VZPOSTAVITVI VARNOSTNIH SISTEMOV MED STARO IN NOVO STANOVANJSKO HIŠO	24
7	NAČRTOVANJE VAROVANJA STANOVANJSKE NOVOGRADNJE – MONTAŽNE HIŠE	26
7.1	NAČRT VAROVANJA	26
7.2	NAČRT VAROVANJA ZA STANOVANJSKO NOVOGRADNJO	28
7.2.1	<i>Ocena tveganj.....</i>	<i>28</i>
7.3	OPIS VAROVANEGA OBMOČJA	29
7.4	OPIS PROSTOROV	30
7.5	FIZIČNO VAROVANJE OBJEKTA	31
7.6	MEHANSKO VAROVANJE OBJEKTA.....	32
7.7	TEHNIČNO VAROVANJE OBJEKTA.....	33
7.8	PRIKAZ VZPOSTAVITVE TEHNIČNIH SISTEMOV VAROVANJA V PRITLIČNEM DELU NAŠE STANOVANJSKE HIŠE	35
7.9	PRIKAZ VZPOSTAVITVE TEHNIČNEGA VAROVANJA V NADSTROPNEM DELU NAŠE STANOVANJSKE HIŠE	36
7.10	PREDNOSTI IN SLABOSTI TEHNIČNO VAROVANE HIŠE PRED NEVAROVANO HIŠO.....	37
7.11	SEZNAM KONTAKTOV ZA NUJNE PRIMERE	37
8	ZAKLJUČNA OCENA.....	39

8.1	KOMENTAR INTERVJUJA.....	43
9	VIRI, LITERATURA.....	45
10	PRILOGE.....	47

KAZALO SLIK

SLIKA 1: LOKACIJA OBJEKTA	30
SLIKA 2: PRIKAZ OBJEKTA VAROVANJA	31
SLIKA 3: PRIKAZ POSTAVITVE TEHNIČNEGA VAROVANJA V PRITLIČJU	35
SLIKA 4: PRIKAZ POSTAVITVE TEHNIČNEGA VAROVANJA V PRVEM NADSTROPJU.....	36

KAZALO TABEL

TABELA 1: PRIKAZ KAZNIVIH DEJANJ V ZADNJIH LETIH.....	20
TABELA 2: OCENA TVEGANJ	28

KAZALO GRAFIKONOV

GRAFIKON 1: BIVANJE LJUDI V NAJEMNIŠKIH STANOVANJIH.....	12
GRAFIKON 2: BIVANJE LJUDI V LASTNEM STANOVANJU	13
GRAFIKON 3: STAROST OŠKODOVANIH OSEB V ZADNJIH LETIH	21

1 UVOD

Bivanje ljudi predstavlja eno izmed osnovnih in življenjskih potrebščin, ki jih potrebuje vsak človek za kvalitetno bivanje. Kakovostno bivanje si vsak posameznik izbere sam, sami kriteriji pa se razlikujejo od človeka do človeka ter njegove družine.

Ljudje smo si po naravi različni, kar nas drži pri dobrem življenju in odlični obliki bivanja. Nekaterim ljudem ustreza bivanje v mestnem vrvežu, predvsem zaradi bližine trgovskih centrov ter služb, drugim ustreza mirno in tiho bivanjsko okolje, kot je življenje v brunaricah ter mirnem okolju, tretji živijo na vaseh ter mestnih obrobjih, nekateri ljudje pa iščejo svobodo bivanja v sodobnih avtodomih.

Na izbiro kvalitetnega okolja bivanja ima vpliv predvsem starost in konstitucija posameznikov. Poznamo različne konstitucije ljudi, ki se odločajo za različne oblike bivanja. To so:

- mlajše družine z mlajšimi otroki;
- mlajši pari brez otrok;
- starejše družine z večjimi otroki;
- starostniki;
- študentje;
- samski ljudje.

Vsi se odločajo za različne alternative bivanja, ki pa se spreminja skozi življenjska obdobja. Kar jim je skupnega, je predvsem to, da želijo bivati v varnem okolju, v prostoru, ki je lepo opremljen, da je bivališče suho, z dostopom do storitev, ki jih oseba potrebuje za življenje.

Poleg same izbire okolja in lege pa moramo biti pozorni tudi na to, da je zemlja, na kateri imamo bivališče, zdrava, saj lahko ima to velik vpliv predvsem na pitno vodo, zrak, ki ga vdihujemo, ter za kakšna vrtnarska opravila z zelenjavo, ki jo nato uživamo.

Slovenci smo narod, ki daje veliko na odlično kakovost bivanja, to pomeni, da se večina slovenskega naroda odloča za lastno gradnjo hiš ter stanovanj. V Sloveniji tako oblika najemniške strukture stanovanj ni tako priljubljena kot kje drugje po Evropi, kjer se odločajo predvsem za to obliko bivanja, z razlogom, da v stanovanjski objekt tako ni treba toliko vlagati oziroma za to poskrbi lastnik objekta. (Kriteriji kakovosti bivanja v Sloveniji in Evropi, 2018)

1.1 Opis področja in opredelitev problema

Za svoje diplomsko delo sem si izbral temo vzpostavitev sistemov varovanja v stanovanjski hiši. V delu se bom poizkušal opredeliti na problem stanovanjskih hiš ter predstaviti bivanje ljudi v različnih tipih nastanitvenih obratov.

1.2 Namen, cilji in osnovne trditve

Namen in cilji diplomskega dela so predvsem proučitev varnosti v stanovanjskih hišah. Dokazati bi želel predvsem to, da se ljudem splača vlagati v novogradnje, saj lahko samo tako dobijo visok odstotek varnosti, s tem pa bi želel raziskati tudi odstotek ropov in vlomov v zadnjih letih v stanovanjske hiše v Sloveniji.

1.3 Predpostavke in omejitve

Hipoteze diplomskega dela so naslednje:

- H1: Ljudje premalo dajemo na samozaščito svojega premoženja in smo v primeru vloma/ropa presenečeni.
- H2: Sistemi varovanja in drugih sistemov so v novih stanovanjskih hišah lažje izvedljivi kot pa na starejših.
- H3: Ropov ter vlomov je na novih stanovanjskih hišah bistveno manj kot na starejših nezavarovanih hišah.

1.4 Uporabljene raziskovalne metode

Pri svojem diplomskem delu sem uporabil različne vrste literature, spletne strani ter globinski intervju, ki sem ga izvedel z lastnikom novogradnje.

2 STANDARDI KAKOVOSTNEGA BIVANJA

Standardi kakovostnega bivanja ljudi so odvisni od vsakega posameznika, se spreminjajo, vendar so se vseeno postavile smernice, ki upravljajo s standardi kakovosti bivanja.

Ena izmed najpomembnejših standardov je, da so pogoji za življenje urejeni ter sovpadajo s kulturo prebivalstva. Pogoji za bivanje morajo biti taki, da so prostori locirani tako, da je v prostorih prijeten občutek predvsem za počitek, da dajo občutek varnosti ter zaščite in da so higienski.

Temeljni kriteriji kakovosti bivanja so naslednji:

- prijetno in zdravo bivalno okolje;
- urejenost nastanitve;
- bližina bivalnega okolja do delovnega mesta ter ostalih infrastrukturno pomembnih objektov za življenje;
- možnost za rekreacijske športe;
- bližina zelenih površin;
- bližina uporabe pitne vode;
- možnost solidarnih in dobrih medsosedskih odnosov.

Standard kakovostnega bivanja v Sloveniji se je od leta 1991 do danes bistveno izboljšal. Zahvala temu gre predvsem novejši in boljši stanovanjski zakonodaji. Ta zakonodaja sedaj omogoča, da so stavbe lažje dostopne do mlajših oseb, da je večina zemljišč lahko prešla v zasebno last ter da se je na večini nastanitvenih obratov začela energetska obnova objektov, ki je pogoj za dobro življenje.

Nihanje in stagnacijo gradnje novih objektov je povzročila gospodarska kriza leta 2000 zaradi prevelike razpolage neprodanih objektov, ki se zaradi krize niso mogli prodati, vendar se je nato po desetletju krivulja spet obrnila navzgor.

V letu 2018 se je ponovno začela intenzivna gradnja novih energetske sodobnih bivanjskih objektov, ki so grajena s človeku prijaznimi materiali, tu pa gre predvsem zasluga zakonodaji, ki zastavlja izjemno stroga pravila kakovosti gradnje bivanjskih objektov. (Kriteriji kakovosti bivanja v Sloveniji in Evropi, 2018)

2.1 Kakovost bivanja po svetu

Vsak človek je drugačen, enako velja tudi za kakovost bivanja vsakega posameznika. Na kakovost bivanja vplivata tako kultura prebivalstva ter geografska lega, kjer človek prebiva.

Organizacija Mercer iz New Yorka je institucija, ki deluje v približno 140 državah po vsem svetu. Ukvarja se s pripravo poročil o kakovosti bivanja v posameznih mestih in državah po svetu. Na priporočila vplivajo naslednji parametri:

- **kakovost namestitvenega objekta** (energetska izkaznica, starost zgradbe, infrastruktura);
- **arhitektura** (sestava objekta);
- **območje objekta** (lega, kjer objekt leži, soteska, dostopnost do objekta).

Pri vsem tem je treba upoštevati še socialni vidik (bližina delovnih mest, šol, vrtcev), bližino prostorov za rekreacijo, možnost nakupa dobrin (trgovine ...).

Po navedenih kriterijih je v lanskem letu prvo mesto kakovosti bivanja v Evropi zasedlo mesto Dunaj, sledijo mu pa naslednja mesta:

- Zürich (Švica),
- München (Nemčija),
- Düsseldorf (Nemčija),
- Ženeva (Švica),
- Kopenhagen (Danska),
- Amsterdam (Nizozemska),
- Bern (Švica),
- Berlin (Nemčija).

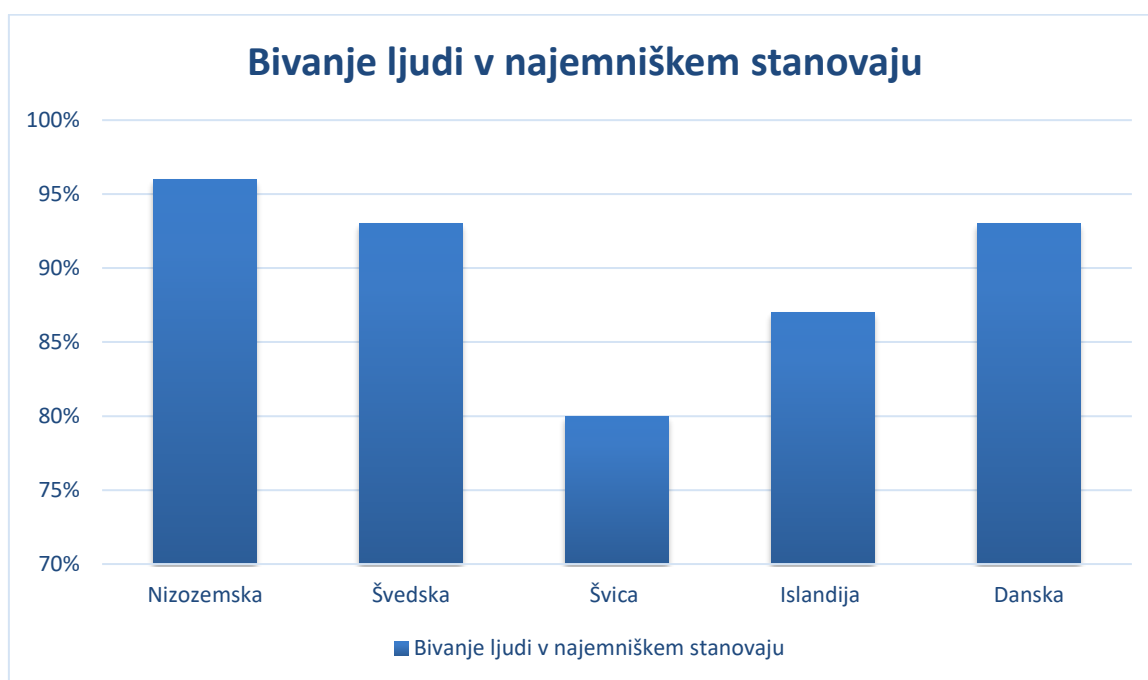
V svetovnem merilu je na prvem mestu Auckland v Novi Zelandiji ter kanadski Vancouver. Najvišje rangirano slovensko mesto na svetovni lestvici kakovosti bivanja pa je Ljubljana, in sicer na 76. mestu. Za Slovenijo številni tuji eminentni gostje pravijo, da ima naša država zaradi lege ter naravnih dobrin velik potencial za razvoj še višje kakovosti bivanja, s tem pa se večja tudi prodaja nepremičnin. (Kriteriji kakovosti bivanja v Sloveniji in Evropi, 2018)

2.2 Načini bivanja ljudi

Slovenci smo znani predvsem kot domoljubi, kar pomeni, da radi ostajamo doma in se ne selimo pogosto. Slovenija je ena izmed redkih evropskih držav, katere selitve prebivalstva so izjemno majhne. Posebnost našega naroda je tudi takšna, da si večina ljudi ustvari lasten stanovanjski obrat in v njem prebiva, medtem ko je v drugih evropskih državah prebivalcev podnajemniškega tipa malo.

Grafikon 1: Bivanje ljudi v najemniških stanovanjih

Vir: ([https://ec.europa.eu/eurostat/statisticsexplained/index.php?title=File:Distribution_of_population_by_tenure_status,_2018_\(%25\)_SILC20.png](https://ec.europa.eu/eurostat/statisticsexplained/index.php?title=File:Distribution_of_population_by_tenure_status,_2018_(%25)_SILC20.png))

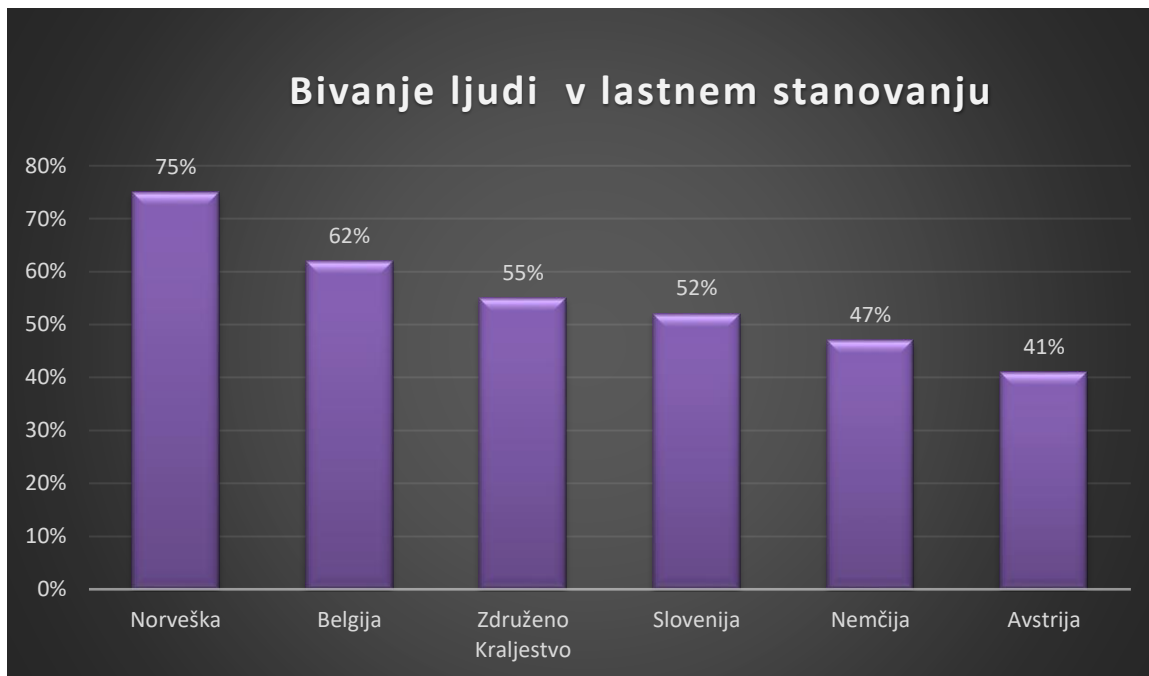


Iz grafa lahko jasno vidimo, da se v zgoraj navedenih državah večina ljudi odloča za življenje v najemniških stanovanjih. Razlogi za to so različni; eden od njih je tudi ta, da najemniki plačujejo redno mesečno najemnino, s tem pa nimajo stroškov vzdrževanja objekta, ker mora za to poskrbeti najemodajalec. Največji porast ljudi, ki bivajo v najemniškem stanovanju, zaznamo na Nizozemskem in je okoli 95 %, sledita Danska in Švedska z 90 % ter Islandija in Švica, kjer 80 % ljudi biva v najemniškem stanovanju.

Grafikon 2: Bivanje ljudi v lastnem stanovanju

Vir:

([https://ec.europa.eu/eurostat/statisticsexplained/index.php?title=File:Distribution_of_population_by_tenure_status,_2018_\(%25\)_SILC20.png](https://ec.europa.eu/eurostat/statisticsexplained/index.php?title=File:Distribution_of_population_by_tenure_status,_2018_(%25)_SILC20.png))



Zgornji grafikon prikazuje bivanje ljudi v lastnem stanovanju v evropskih državah. Iz grafa lahko preberemo, da okoli 75 % vseh prebivalcev Norveške biva v lastnem stanovanju, katerega lastniki so sami, nato pa se krivulja nekako izravna med naslednjimi državami: Belgijo, Združenim kraljestvom, Slovenijo, Nemčijo in Avstrijo, kjer se giblje na okoli 55 %. Med evropskimi državami z največ ljudmi, ki bivajo v lastnem stanovanju, najdemo tudi Slovenijo, kar je realen podatek, kajti v Sloveniji precej ljudi biva v lastnih stanovanjih, kjer si sami ustvarjajo boljše in lepše bivanjske pogoje.

3 TIPI STANOVANJSKIH HIŠ

Ljudje smo bitja, ki želimo živeti v najrazličnejših in različno opremljenih objektih. Vsak ima svoj okus, zato ima velik vpliv na vse skupaj urbanizacija, ki v današnjem času omogoča različnim ljudem najrazličnejše možnosti, tudi v izbiri tipov stanovanjskih hiš.

Poznamo najrazličnejše tipe stanovanjskih hiš, in sicer:

- **dvojček:** za dvojčka je značilno, da gre za dve enostanovanjski hiši, kjer je razlika samo v vhodu, torej pomeni, da ima vsako stanovanje svoj vhod. Objekta imata stičišče na isti parceli.
- **dvostanovanjska stavba:** stavba z dvema stanovanjema, ki jo ločujeta dva različna vhoda.
- **enostanovanjska stavba:** stavba, katero predstavlja eno stanovanje.
- **stolpič:** 5–8 etažna stavba z največ štirimi stanovanji na etažo.
- **stolpnica:** več kot 8-nadstropna stavba z več kot štirimi stanovanji na etažo.
- **vila–blok:** 3–4 nadstropna stanovanjska stavba, z največ tremi stanovanji na etažo.
- **vila:** enostanovanjska stavba, katere namen je razkošno bivanje.
- **veržna hiša:** enostanovanjska stavba, povezana v najmanj tri druge stavbe. Stavbe imajo ločene vhode.
- **vrstna hiša:** enostanovanjska stavba z največ tremi podobnimi stavbami. Hiše imajo ločene vhode.
- **lamelni blok:** hiše, ki so si simetrične, vendar imajo vse različne vhode.
- **atrijska hiša:** povezanost treh stanovanjskih enot. Vsaka enota ima svoj vhod, povezava vhodov pa vodi na dvorišče hiše.
- **blok:** do 8-nadstropni stanovanjski kompleks, ki ima skupni glavni vhod, povezan na dvorišče bloka.
- **odprti blok na dvorišče:** blok, ki se razteza na dvorišče in ima odprte vogale.

Tipologija stavb pa je grajena tudi tako, da lahko omogoča vsesplošno uporabo le-teh. Tako ločimo številne stavbe, ki so namenjene:

- športu (stavbe so večje, prostornejše z več prostori);

- trgovinski dejavnosti (velike hale za postavitev trgovin ter skladišč);
 - stavbe kulturnega tipa (manjše stavbe, zvočno izolirane);
 - stavbe turističnega tipa (hoteli, ostala prenočišča);
 - stavbe, namenjene poslovanju ter upravnim zadevam (elegantne stavbe z elegantnimi prostori);
 - stavbe, namenjene zdravstvu (posebej prirejeni objekti za zdravstvene standarde).
- (Čerpes, Červek, & Grohar, 2019)

Poleg vsake izbire pa je pomembna tudi prodaja stavb. Najbolj se prodajajo številne novejša novogradnja, pri čemer ima pomembno vlogo tudi lokacija objekta, saj je v današnjem času pomembno, da se stanovanja ter stavbe nahajajo v urbanih okoljih, v bližini delovnih mest ter šolskih centrov.

Pomembno vlogo pri prodaji stanovanjskih kompleksov ima tudi cena, saj se večina mladih ter ljudi z nižjimi prejemki ne more odločati za dražjo ceno objektov.

Dandanes je najtežje prodati visoka ter prostorska enodružinska stanovanja, katerih cena je precej visoka, negativno pa vpliva tudi lokacija; če je lokacija slabša, se bo stanovanje težje prodalo. (Katere tipi hiš se najlažje prodajo?, 2019)

3.1 Odločitev za gradnjo stanovanjske hiše

Podatki kažejo, da kar dve tretjini Slovencev živita v lastnih stanovanjskih hišah. Odločitev za gradnjo hiše je pogumna, saj predstavlja kar precejšen izziv. Najprej je treba pridobiti zemljo za samo gradnjo ter zakoličiti parcelo. Po urejevanju dokumentacije se je treba odločiti, kakšno hišo sploh gradimo; montažno, leseno ali zidano. Odločiti se moramo, kateri tip gradnje nam ustreza ter da bomo s čim nižjimi stroški lahko v njej tudi udobno bivali.

Specializant na področju novogradnje Andrej Jager je povedal, da vsaka prva odločitev za gradnjo za vsakega graditelja predstavlja svojevrsten izziv, s katerim se sooči. V prvi fazi se graditelj ukvarja s številnimi vprašanji ter zbira informacije in podatke o sami gradnji. Sooči se s številnimi informacijami, med njimi pa izbere tiste, od katerih lahko ima največjo korist. V večini primerov se graditelji odločajo za izbiro strokovnjaka, ki poda mnenje o izbiri parcele ter gradnje same hiše, saj imajo ti ljudje s tem vsakodnevni opredek in lahko s pozitivnimi rešitvami pripomorejo k dobri izbiri samega projekta.

Po sami izbiri se številni ljudje srečajo z dokumentacijo, ki jo je treba urediti pred samo gradnjo, zraven pa je treba dobiti še denarno posojilo, ki ga sklenejo graditelji v obliki kredita na katerikoli banki. (Bavčar, 2017)

Ob gradnji objekta je treba misliti tudi na samo energetske osveščenost, zato je smiselno izbrati pametnega energetika, saj lahko z dobro izolacijo na objektu ogromno privarčujemo.

Ob gradnji objekta je treba tudi pametno zasnovati prostore. Večina ljudi si misli, da je to majhen zalogaj, vendar to ne drži povsem. Treba se je zavedati, da se gre v takšno investicijo samo enkrat v življenju ter misliti tudi na širitev družine. Vse prostore je treba natančno vpisati v projektno nalogo, treba se je opredeliti na število etaž in katere funkcije se bodo v teh etažah opravljale. Po navadi se ljudje v novogradnjah odločajo za dvonadstropne hiše, v katerih lahko v pritličnem delu najdemo bivalni del s kuhinjo ter dnevnim prostorom, v prvem nadstropju pa spalni del in ostale sobe. Pomembno je tudi, da prostore izberemo tako, da je sistem ogrevanja najlažji. Odločiti se je treba tudi za vrsto kurjave; ali bomo kurili na trdo gorivo, olje ali plin. Večina lastnikov novogradenj se dandanes odloča za vgradnjo IR-panelov. Pri vsaki odločitvi je torej treba biti previden. Treba je določiti tudi, ali bo imela hiša garažo ali bodo avtomobili postavljeni na prostem ali pod nadstreškom. Treba je urediti kanalizacijo ter odvodnjavanje odpadne vode. Slovenci pa smo znani po tem, da se raje odločamo za gradnjo novogradnje, kot pa da živimo v najemniških stanovanjih. (Žnidarič, 2020)

3.2 Prednosti in slabosti novogradnje in adaptacije stare hiše

Pri sprejemanju odločitev glede gradnje je treba določiti številne parametre, ki določajo, kaj je v danem trenutku boljše in kaj slabše. Ali se nam splača graditi novogradnjo ali adaptirati staro hišo? To je odločitev vsakega posameznika.

Prednosti novogradnje so naslednje:

- gradnja hiše poteka v večini primerov povsem ekološko z uporabo številnih razgradljivih materialov;
- energetska varčnost objekta je boljša, stroški ogrevanja so s tem nižji;
- gradnja objekta je varčnejša, fasada ter kritina so bolj ekološki ter lažje sprejemajo številne vremenske vplive (toča, sunki vetra ...);
- gradnja hiše se po navadi začne že v tovarnah s kvalitetnim materialom, zato je postopek lažji ter okolju prijazen, saj pri gradnji nastaja manj odpadnega materiala;

- materiali, iz katerih je hiša grajena, predstavljajo dobro kakovost, ki je preverjena na podlagi številnih standardov;
- deli objekta ter sestava so natančnejši in lažji, saj so materiali grajeni na podlagi strogih standardov in predpisov;
- sestavni deli objekta so proizvedeni v industriji z večjo kontrolo;
- gradnja je protipotresna ter varna in predstavlja manj škodljivosti v primeru potresa;
- cena gradnje novogradnje se prej povrne v primerjavi z adaptacijo stare stanovanjske hiše;
- gradnjo izvajajo popolni strokovnjaki na tem področju, izvedena je profesionalno ter kvalitetno, na objektu je prisoten pooblaščen izvajalec, ki je za zanjo tudi odgovoren;
- za objekt jamči izvajalec in je pod garancijo ter se lahko v primeru kakršnekoli okvare na objektu ali potrebne sanacije izvede na račun garancije; tukaj gre za interni dogovor med graditeljem in izvajalcem;
- trajnost gradnje je boljša, na objektu je manj vlage, kakovost življenja se s tem izboljša. (Montažna gradnja prinaša več prednosti kot slabosti, 2009)

Slabosti gradnje novogradnje:

- gradnja novogradnje je dražja oblika kot adaptacija stare hiše;
- izvedba gradnje je daljša ter zahteva več dokumentacije. (Mojmojster, brez datuma)

4 KRIMINALITETA NA PODROČJU VLOMOV IN ROPOV V SLOVENIJI

Vlomi in ropi v stanovanjske objekte so v Sloveniji precej pogosti. Vlomilci s tem žrtvi vloma oz. ropa povzročijo ogromno škodo. Največ ropov ter vlomov se zgodi poleti in ponoči, ko so ljudje po navadi na dopustu.

Za vlomilce je lokacija objekta izjemnega pomena. Najraje vdirajo v stanovanjske hiše, do katerih imajo lažji dostop, in redkeje se zgodi, da vlomijo v stolpnice ali v blokovska naselja. V stanovanjskih hišah lahko vlomilci vlamljajo skozi vrata in okna, ki so lažje dostopna.

Pri vlomilcih ločimo:

- priložnostne oz. amaterske vlomilce,
- profesionalne vlomilce, ki vlamljajo načrtno.

Za priložnostne oz. amaterske vlomilce je značilno, da hitro in nepremišljeno vlamljajo. To pomeni, da oseba izkoristi priložnost za vlom ali rop. Vlomilce takšnega profila se v veliko primerih odkrije zaradi njihove nepozornosti pri samem vlovu ter puščanju sledi.

V to skupino spadajo naslednje osebe:

- mladoletniki,
- brezdomci,
- odvisniki od drog.

Pri vlovih ali ropih teh skupin v veliki večini ne gre za ogromno vsote ukradene lastnine. V večini se ti ljudje okoristijo predvsem s krajo denarja ali vrednejših stvari zaradi lastne stiske; gre za nakup drog, cigaret in alkohola. Po navadi vlamljajo z osnovnim orodjem, osebe pa so v večini primerov neoborožene.

Druga skupina so profesionalni vlomilci, ki vlamljajo načrtno. Pripravo na rop ali vlom izvajajo dlje. Ti vlomilci opazujejo vsakdanje navade ljudi, njihovo gibanje, načrtujejo uro vloma, opazujejo okolico in sosedo, uporabljajo tudi prisluškovalne naprave ter sredstva za sledenje. Take osebe je težje izslediti.

Vlomilci, ki rop načrtujejo, najpogosteje kradejo naslednje stvari:

- drage predmete,

- nakit,
- denar,
- automobile ter druga prevozna sredstva itn.

Osebe so pri svojem dejanju nevarne, večinoma nosijo orožje ali ostre predmete.

Ob zaznanem kriminalnega dejanja je treba takoj obvestiti policijo. Ti najprej zavarujejo kraj kaznivega dejanja ter označijo ogled. Ogled kraja kaznivega dejanja je izjemno pomemben pri nadaljnjem postopku, saj lahko s površnim ogledom naredimo več slabega kot dobrega.

Policisti pri ogledu kraja kaznivega dejanja pričam zastavljajo številna vprašanja, opravljajo intervjuje z možnimi očitvidci ter raziskujejo vzrok ter kakršnihkoli sledi, ki bi jih lahko potencialni osumljenec pustil na kraju kaznivega dejanja.

Najpogostejše sledi, ki jih puščajo storilci, so:

- sledi obuval,
- cigaretni ogorki,
- odlomljeni cilindri na vratih,
- razbito steklo,
- sledi ključavnic,
- biološke sledi storilca (lasje, prstni odtisi),
- potencialno storilčevo orodje.

Kraj kaznivega dejanja se mora zavarovati dovolj široko, da se lahko najde čim več sledi, ki bi preiskovalce pripeljale do storilcev.

Po končanem ogledu kraja kaznivega dejanja pa sledi nadaljevanje postopka z izpraševanjem ter intervjuji različnih prič in razčlenjevanje dokazov, ki so jih pridobili na kraju kaznivega dejanja, da bi lahko v čim večji meri prišli storilcem na sled. V veliki večini primerov se storilce težko odkrije, zato je policiji cilj, da pridobi čim več koristnih informacij. Največkrat so odkriti priložnostni vlomilci oz. amaterji, profesionalne storilce pa je izjemno težko izslediti zaradi njihove odlične priprave na vlom. (Beravs, 2017)

4.1 Prikaz kaznivih dejanj zoper premoženje v zadnjih letih

Tabela 1: Prikaz kaznivih dejanj v zadnjih letih

Vir: (<https://www.policija.si/images/stories/Statistika/LetnaPorocila/PDF/PorociloZaPrvoPolletje2019.pdf>)

	Število kaznivih dejanj				
Vrsta kaznivega dejanja	2016	2017	2018	2019	2020
Velika tatvina	5424	6105	5090	4917	3719
Tatvina	11.260	10.097	8.942	8.806	7.678
Rop	113	129	142	173	145
Požig	24	24	35	39	20
Vlom v stanovanjsko hišo	503	456	650	459	205

KOMENTAR TABELE:

V tabeli sem na kratko predstavil sezname najpogostejših kaznivih dejanj zoper premoženje v zadnjih letih. Iz seznama lahko vidimo, da prevladuje kaznivo dejanje tatvine. Tatvina je najbolj enostavna oblika storitve kaznivega dejanja. V tej zbirki najdemo predvsem odtujitve stvari v raznih trgovinah in podobno. Vidimo, da je bilo največ tatvin storjenih leta 2016, nato pa je trend upadal.

Krivulja vlomov v stanovanjske objekte je nekje konstantna razen v letu 2020, kjer je bilo vlomov v stanovanja 205. Razlog za takšen upad je vsekakor pojav koronavirusa, zaradi česar je bilo ogromno ljudi doma, s tem pa so se vlomi zmanjšali. Zaradi pandemije koronavirusa vidimo v tabeli precejšen upad vseh navedenih kaznivih dejanj ravno zaradi tega, ker so ljudje ostajali ter delali od doma, na prostem pa je bilo druženje prepovedano, kar pomeni tudi upad števila ropov.

4.2 Starost oškodovanih oseb v zadnjih letih

Grafikon 3: Starost oškodovanih oseb v zadnjih letih

Vir: (<https://www.policija.si/images/stories/Statistika/LetnaPorocila/PDF/PorociloZaPrvoPolletje2019.pdf>)



KOMENTAR GRAFA:

Iz grafa lahko razberemo, da je največ oškodovancev, starih med 66 in 99 let, in sicer najverjetneje zaradi tega, ker gre za starejšo populacijo, ki je nekoliko šibkejša in zato lahka tarča vlomilcev.

Sledi ji populacija starosti 25–45 let. To je prebivalstvo srednjih let, pri kateri storilci najdejo premoženjsko lastnino, dragocenosti in drage avtomobile.

Na tretjem mestu zaznamo populacijo starostne skupine 45–66 let, medtem ko so starostne skupine 0–15, 15–18, ter 18–25 v pretežno solidnih statističnih številkah, ker gre tukaj po večini za otroke, mladoletnike ter študente, od katerih pa storilci nimajo večje koristi.

5 ZAKON O GRADITVI OBJEKTOV

(Zakon o graditvi objektov /ZGO-1/, 2002) ureja področja gradnje objektov. V zakonu so opredeljene vse faze, v katerih je navedeno, za kakšne objekte gre ter zakaj se uporabljajo. Gre za objekte stanovanjskega tipa, objekte, ki drastično vplivajo na okolje, objekte državnih ustanov, javnih površin ter pokopališč.

Zakonodaja pravi, da se gradnja objektov prične z gradbenim dovoljenjem. Določeni morajo biti vsi gradbeni predpisi, bistvene lastnosti objektov ter projektiranje objekta.

Vsaka gradnja javnega objekta mora imeti najprej objavljen javni razpis, šele nato se lahko ob uspešnem javnem razpisu začne gradnja. Pri njej morajo prisostvovati arhitekti ter nadzorniki. Podobno velja za gradnjo zasebnih objektov, le da gradnji ni treba imeti javnega značaja.

Arhitekti, projektanti ter nadzorniki morajo biti posebej usposobljeni za delo po zakonu in se morajo na gradbišču evidentirati s službeno izkaznico. Pri izbiri ponudnika za gradnjo se mora urediti tudi odgovornost v primeru nastanka škode. V to dejavnost se štejejo tudi zamudni roki gradnje.

Pri značajih javne gradnje je pomembno tudi to, da se upošteva pravice gibalno oviranih oseb. Vsi javni objekti, ki imajo več kot eno nadstropje, morajo imeti vgrajeno vsaj eno dvigalo oz. drugo ustrezno kvalificirano napravo za varen dvig gibalno oviranih oseb v višja nadstropja. Vsi objekti, katerim je vstop v objekt omogočen po stopnicah, morajo imeti posebej narejeno linijo za dovoz gibalno oviranih oseb oz. drugo primerno napravo za transport oseb v objekt.

Pri zasebnih stanovanjskih gradnjah je pomembna tudi gradnja v lastni režiji. Zakon omogoča, da lahko osebe gradijo objekt v lastni režiji zgolj, če je ta enonadstropen s kletjo, dopušča pa tudi gradnjo mansarde. Objekt ne sme presegati površine 250 m². Namembnost objekta mora biti zasebna. Pri ostalih večjih objektih, mora gradnjo nadaljevati oz. izvajati posebej usposobljeno podjetje, katero mora pri svojem delu upoštevati številne zakonske in revizijske naloge.

Izvajanje nalog in pravilnost gradnje nadzoruje pristojni inšpekcijski organ. V prvi vrsti inšpektor pregleduje, če je gradnja legalna. V primeru nelegalne gradnje inšpektor nemudoma odredi, da se gradnja ustavi ter da se že zgrajen objekt ali del objekta odstrani v določenem roku na stroške lastnika. Podobno velja tudi pri nevarni gradnji objektov, kjer lahko inšpektor prekine ali ustavi gradnjo, ter da se v določenem roku ustvarijo vzdrževalna dela, ki lahko odstranijo nevarno posledico. Če to ni mogoče, se mora nevarni objekt ali del objekta odstraniti.

Pri tem lahko odgovorne osebe doleti tudi velika globa. Projektantu, ki ne izpolnjuje obvez in malomarno pristopa h gradnji, se lahko izreče globa v višini 2.500 do 30.000 EUR za posamezni prekršek, odgovorno vodjo projekta se kaznuje z globo od 500 do 1200 EUR, izvajalca gradnje lahko doleti globa v višini 8.000 do 20.000 EUR za posamezni prekršek. Če se objekt gradi v lastni režiji in so pri tem dokazane nepravilnosti, pa se lastnika kaznuje z globo od 500 do 1200 EUR za posamezni prekršek.

6 RAZLIKE PRI VZPOSTAVITVI VARNOSTNIH SISTEMOV MED STARO IN NOVO STANOVANJSKO HIŠO

Pojmov varovanje ter varnost danes veliko ljudi ne loči in ju ne jemlje dovolj resno. Varnost je po SSKJ »stanje, položaj, ki omogoča, da komu ne grozi nevarnost, kaj neprijetnega«, varovanje oz. varstvo pa pomeni »dejavnost, skrb, da se komu ne zgodi kaj neprijetnega, nezaželenega«. (Fran, 2021)

Vzpostavitev sistemov varovanja v stanovanjski hiši daje občutek varnosti. Tehnika in elektronika sta v tem trenutku najobširnejši in najrazvitejši dobrini na svetu. S tem se oblikujejo tudi nove, modernejše tehnike zagotavljanja varnosti. Včasih takšnih oblik niso poznali in so uporabljali enostavnejše, takrat dostopnejše oblike zagotavljanja varovanja. Oblike varovanja so bile:

- hišni pes (enostavna oblika, ki še danes predstavlja nekaterim osnovo varovanja lastnega premoženja);
- lesene ograje (onemogočen dostop nepooblaščenim osebam);
- ključavnice in zapirala.

V današnjem času pa so se te oblike ohranile, vendar so se pojavili še drugi, bolj kakovostni in prijazni sistemi. Razlike pri vzpostavitvi varnostnih sistemov v starejših in novejših hišah so ogromne. Starejše hiše imajo osnovne in cenejše oblike varnosti. Te so:

- okenske rešetke (ki so nameščene na kritičnih okenskih okvirjih objekta);
- ograja okoli hiše (po navadi nameščena okoli celotnega posestva oz. kritičnih delov);
- masivna lesena/kovinska vhodna vrata (osnova pri preprečevanju vloma);
- hišni pes (prvi »alarm« pri prihodu nepoznanih oseb);
- osvetlitev zemljišča ter stanovanjskega objekta v nočnem času, najpogosteje z reflektorji.

V novogradnji oz. novejši hiši pa že srečamo tehnično vzpostavitev varovanja. To pomeni, da so v prostorih nameščeni senzorji, ki so povezani preko električnega napajanja in v primeru nepravilnosti sprožijo alarm.

Tehnična vzpostavitev varovanja na novejših objektih se zagotavlja na željo lastnika objekta in po zakonu ni obvezna. Zagotavlja se s pomočjo naslednjih sredstev:

- javljalniki gibanja;
- biometrična tehnologija;
- kontrola vstopa in izstopa;
- protipožarni dimni javljalniki;
- protipožarni ročni javljalniki;
- kovinska in varnostna garažna rolo vrata;
- javljalniki zaznave CO-plina,;
- javljanje napak s pomočjo vlomne ter požarne alarmne centrale.

Izbira ponudnika namestitve varnostnih sistemov je različna. Na trgu poznamo veliko število različnih ponudnikov, ki oglašujejo svojo delo in nameščanje teh sistemov. Najpogosteje se s tem srečujejo podjetja, ki se ukvarjajo z elektrotehniko, ali pa zasebno varnostna podjetja, ki posedujejo licenco za upravljanje ter nameščanje sistemov tehničnega varovanja.

7 NAČRTOVANJE VAROVANJA STANOVANJSKE NOVOGRADNJE – MONTAŽNE HIŠE

7.1 *Načrt varovanja*

Načrt varovanja je dokument, ki je temelj za izvedbo samega varovanja. Dokument, v katerem so zapisane temeljne naloge in izvedbe varovanja, uporabljamo za različne vrste varovanj, in sicer:

- varovanje rizičnih prireditev;
- fizično varovanje objektov;
- varovanje koncertov, športnih prireditev;
- varovanje javnih prireditev in shodov;
- varovanje oseb;
- tehnično varovanje objektov in premoženja.

(Uredba o obveznem organiziranju varovanja, 2012) narekuje, da morajo načrt varovanja sestavljati naslednje ključne točke:

- ocena stopnje tveganja,
- program varovanja,
- načrt fizičnega varovanja.

Ocena stopnje tveganja je dokument, v katerem se mora navesti podatke o zavezancu, opis samega varovanega območja, analizo tveganj ter analizo ogroženosti.

Ocene stopnje tveganja so tri, in sicer:

- nizka ocena tveganja (pomeni manjšo verjetnost nastanka tveganega dogodka);
- srednja ocena tveganja (pomeni, da verjetnost nastanka škodnega dogodka obstaja);
- visoka ocena tveganja (pomeni, da lahko nastanejo hujši škodni dogodki).

Program varovanja je predpis, v katerem se omeni namen varovanja, pregled pravnih podlag ter program same izvedbe, kriteriji ter dolžnosti varnostne službe, ki bo prevzela varovanje.

Načrt fizičnega varovanja je temelj vsakega načrta varovanja. Vsebuje vse temeljne podatke, ki so pogoj za samo izvedbo varovanja.

Vsebina fizičnega varovanja:

- opis varovanega območja;
- skice varovanega območja;
- načrt tehničnega varovanja;
- načrt mehanskega varovanja;
- načrt in izvedba fizičnega varovanja;
- varnostni ukrepi in postopanja v primeru nepravilnosti;
- seznam kontaktov za klic v nujnih primerih;
- načrt sodelovanja z drugimi varnostnimi subjekti (policija, gasilci, reševalci).

Načrt varovanja sestavlja varnostni menedžer zasebno varnostnega podjetja, ki mora za posamezno obliko varovanja posedovati licenco.

(Zakon o zasebnem varovanju /ZZasV-1/, 2011) navaja oblike posameznih licenc, in sicer licence za:

- varovanje ljudi in premoženja;
- varovanje oseb;
- prevoz gotovine in drugih dragocenosti;
- varovanje javnih zbiranj;
- varovanje prireditev v gostinskih lokalih;
- upravljanje z varnostno-nadzornim centrom;
- načrtovanje sistemov tehničnega varovanja;
- izvajanje sistemov tehničnega varovanja.

7.2 Načrt varovanja za stanovanjsko novogradnjo

7.2.1 Ocena tveganj

Opomba: ocena kaznivih dejanj ter celotnega načrta varovanja je izmišljena.

Tabela 2: Ocena tveganj

Vir: (<https://zakonodaja.com/zakon/kz/triindvajseto-poglavje-kazniva-dejanja-zoper-premozenje>)

KAZNIVO DEJANJE	OCENA TVEGANJA
Tatvina	srednja
Velika tatvina	srednja
Rop	visoka
Vlom	visoka
Goljufija	nizka
Poškodovanje tuje stvari	srednja
Požig	srednja
Roparska tatvina	visoka
Skupna ocena	srednja/visoka

RAZPRAVA PREGLEDNICE: V preglednici so predstavljena številna kazniva dejanja zoper premoženje. Kazniva dejanja so določena po naslednjih ocenah: visoka (največja možna nevarnost), srednja (možnost nevarnosti), nizka (manjša verjetnost nevarnosti).

Ocenjevanje najbolj možnih kaznivih dejanj na takšnem objektu so predstavljena na podlagi preteklih izkušenj, sedanjosti ter možne prihodnosti.

Vidimo lahko, da je skupna ocena tveganja nekje med srednjo in visoko, torej pomeni, da je možnost storitve kaznivega dejanja najbolj verjetna.

V visoki stopnji tveganja prevladujeta rop in vlom, predvsem zaradi novosti novogradnje ter premoženja v njej, pod srednjo stopnjo se uvrščajo tatvine, poškodovanje tuje stvari ter požig.

Pod nizko stopnjo se tretira goljufija, saj gre za objekt, kjer je večja verjetnost odtujitve premoženja kot pa sam vpliv goljufije.

Na lestvico visoke ocene tveganja vpliva tudi lastnik, ki se giblje v visokih krogih in je že v preteklosti doživel podobna tveganja.

7.3 Opis varovanega območja

Naslov objekta: Vrbanska cesta 333 j

Kraj objekta: Kamnica

Občina objekta: Maribor

Objekt se nahaja na Vrbanski cesti 333 j v Kamnici. Lokacija objekta obsega strnjeno naselbino novogradenj.

Tip gradnje objekta: montažna hiša;

Tip kurjave: toplotna črpalka ter talno gretje,

Tip strehe: dvokapnica.

Makro lokacija objekta: V širši okolici objekta se nahajajo naslednje zgradbe:

- Kulturni dom Kamnica,
- trgovina Tuš,
- Banka Nova KBM,
- Gostilna Polona,
- trgovina Mercator Kamnica,
- OŠ Kamnica,
- Vrtec Kamnica,

Mikro lokacija objekta: V sami ožji okolici objekta, se nahajajo naslednje zgradbe:

- Gostilna Koblarjev zaliv,
- Avto Kamnica d.o.o.,
- mestna avtobusna postaja,
- bankomat Nova KBM.

Opis dostopnih poti: Dostop do objekta je mogoč iz dveh smeri.

Iz smeri Maribora lahko do objekta pridemo po Vrbanski cesti ter se priključimo na Cesto v Rošpoh.

Iz smeri Rošpoha je dostopna pot Cesta v Rošpoh.

Objekt se nahaja kot prva hiša v naselju zraven glavne prometnice smer Maribor-Rošpoh.



Slika 1: Lokacija objekta

Vir: (Zemljevid Google)

7.4 Opis prostorov

Objekt je dvonadstropen.

V **pritličju** se nahajajo naslednji prostori:

- bivalni prostor (dnevna soba, kuhinja, jedilnica – v enem prostoru),
- tehnični prostor,
- shramba,
- toaletni prostor.

Prvo nadstropje:

- spalnica,
- otroška soba št. 1,
- otroška soba št. 2,
- kopalnica,

- hodnik,
- toaletni prostor.

Zunanost objekta:

- majhen vrt z zelenico,
- vrtna lopa.



Slika 2: Prikaz objekta varovanja

Vir: (<http://www.jelovica-hise.si/montazne-hise/hise-trend/hisa-evo-12-b-high.html>)

7.5 Fizično varovanje objekta

Na lokaciji varovanja se je fizično varovanje izvajalo zgolj med gradnjo oz. do namestitve sistemov tehničnega varovanja na objekt na željo naročnika oz. lastnika stanovanjske hiše. Na objektu je potekalo varovanje v nočnem času vsak dan v tednu med 18. uro zvečer ter 7. uro zjutraj, in sicer s pomočjo enega varnostnika, ki je med svojim delom izvajal naslednje naloge:

- redno izvajanje obhodov na vsako uro okoli objekta;
- varovanje lokacije ter samega objekta;
- varovanje materiala potrebnega za gradnjo objekta;
- evidentiranje obhodov in posebnosti v poročilo o delu;
- ukrepanje ter izvajanje ukrepov varnostnika v primeru nenadnega dogodka (rop, vlom, odtujitev ...);

- obveščanje naročnika, nadrejenega ter varnostno-nadzornega centra v primeru nenadnega dogodka;
- prevzem in predaja ključev pooblaščenim osebam s strani naročnika pred začetkom varovanja in po njem.

Varnostnik si je pri svojem delu pomagal z naslednjimi ukrepi:

- opozorilo,
- ustna odredba,
- ugotavljanje istovetnosti,
- preprečitev vstopa oz. izstopa na varovano območje,
- pregled tovora ter vrhnjih oblačil,
- zadržanje osebe,
- uporaba fizične sile,
- uporaba sredstev za vklepanje in vezanje,
- uporaba plinskega razpršilca,
- uporaba službenega psa,
- uporaba strelnega orožja. (Zakon o zasebnem varovanju /ZZasV-1/, 2011)

V primeru ukrepa zadržanja osebe ali stopnjevanja ukrepov lahko varnostnik na varovanem območju zadrži kršitelja do prihoda policije oz. **največ dve uri!**

Varnostnik mora v primeru uporabe ukrepa (razen opozorila, ustne odredbe, ugotavljanja istovetnosti, preprečitve vstopa oz. izstopa na varovano območje, pregled tovora ter vrhnjih oblačil) napisati poročilo o uporabi ukrepov varnostnika, katerega mora varnostni menedžer dostaviti na pristojno okoliško policijsko postajo v roku 48 ur.

V nadaljevanju, ko se na objekt namestijo sistemi tehničnega varovanja, bo z vidika fizičnega varovanja na objekt prihajala interventna služba ob sprožitvi alarmnega signala.

7.6 Mehansko varovanje objekta

Mehansko varovanje se izvaja na objektu s pomočjo naslednjih elementov:

- kovinska ter betonska ograja, ki obsegata celotno parcelo zemljišča;

- dostop do parcele ter stanovanjske hiše je mogoč skozi masivna kovinska vrata z daljinskim upravljalcem;
- vhodna vrata so sestavljena iz protibalističnega materiala;
- lesena vrtna lopa za shranjevanje vrtnih pripomočkov je varovana z lesenimi vrati, na kateri se nahaja obešanka s ključavnico.

7.7 Tehnično varovanje objekta

Na objektu sta vzpostavljeni dve različni obliki tehničnega varovanja. Prva oblika se imenuje vzpostavitev tehničnega varovanja s pomočjo videonadzora ter vlomne zaščite. Izvajanje varovanja s pomočjo videonadzora ter vlomne zaščite je izjemno specifično. Tehnična sredstva, ki sestavljajo skupek sistema tega varovanja so naslednja:

- kamere,
- javljalniki gibanja,
- javljalniki za zaznavanje CO-plina,
- vlomna alarmna centrala.

(Zakon o varstvu osebnih podatkov /ZVOP-1/, 2004) pravi da lahko sisteme tehničnega varovanja s kamerami uvede kdorkoli, ki želi zaščititi sebe in svoje premoženje.

V večstanovanjskih stavbah je pogoj za določitev videonadzora več kot 70 % pisna privolitev vseh stanovalcev. Videonadzor se lahko izvaja zgolj za varovanje ljudi in premoženja. Kamere so lahko postavljene zgolj na vhodih ter kritičnih mestih objekta, prepovedano je snemanje hišniškega stanovanja ter njegove delavnice.

Pri vzpostavitvi tehničnega sistema s kamerami je pomembno tudi to, da se nadzor ne sme izvajati v zasebnih prostorih, toaletah ter slačilnicah oz. garderobah. Na samem objektu pa mora biti na vidnem mestu obešena oznaka, ki opozarja, da se na objektu izvaja videonadzor, podatki o upravljalcu nadzora ter telefonska številka pooblaščenih oseb.

Drugo obliko varovanja pa vzpostavlja sistem aktivne požarne zaščite oz. požarno varovanje.

Vsak objekt, ki ima požarno varovanje, mora imeti izdelan požarni red ter izvleček požarnega reda. Požarni red je dokument, na katerem so prikazana naslednja poglavja:

- organizacija celotnega varstva pred požari;
- ukrepi, s katerimi se soočimo med samim požarom;
- navodila, ki ponazarjajo ravnanje pred požarom;
- interventne klicne številke (112, 113);
- kontakt odgovorne osebe objekta.

Požarno varovanje je v današnjem času zelo razširjeno in praktično. Vsi večji objekti, javne ustanove ter večstanovanjske stavbe morajo imeti obvezno urejeno požarno varovanje. To področje urejajo posebej usposobljena podjetja za to branžo.

Požarna varnost se zagotavlja na različne načine, največkrat pa je v uporabi sistem aktivne požarne zaščite.

(Pravilnik o nadzoru vgrajenih sistemov aktivne požarne zaščite, 2019) navaja, da so sistemi za zagotavljanje požarne zaščite naslednji:

- sistemi, ki odkrivajo in javljajo požar;
- sistemi, ki odkrivajo in javljajo gorljive pline in paro v zraku;
- sistemi, ki omogočajo nadzor dima in toplote;
- gasilniki s prahom, CO₂ ter vodo;
- ostali sistemi, ki pokrivajo aktivno požarno zaščito.

7.8 Prikaz vzpostavitve tehničnih sistemov varovanja v pritličnem delu naše stanovanjske hiše



Slika 3: Prikaz postavitve tehničnega varovanja v pritličju

Vir: (<http://www.jelovica-hise.si/montazne-hise/hise-trend/hisa-evo-12-b-high.html>)

KOMENTAR TLORISA: V pritličnem delu stanovanjske hiše bodo tehnične sisteme varovanja sestavljale naslednje komponente:

- videonadzor s pomočjo kamer;
- javljalniki zaznave gibanja;
- dimni javljalniki za požarno varovanje;
- ročni javljalniki za požarno varovanje;
- detektor koncentracije CO-plina.

Video nadzorne kamere so vzpostavljene na treh kritičnih točkah objekta. Kamere pokrivajo vhod, vrtno lopo, v kateri se nahaja vrtna mehanizacija, ter zadnji del hiše, ki gleda na glavno cesto. Kamere so nameščene tako, da pokrivajo zgolj zasebno površino lastnika hiše, ne pa tudi javne površine. Monitorji videonadzora s pretvornikom ter celotno električno napeljavo se nahajajo v tehničnem prostoru v notranjosti hiše.

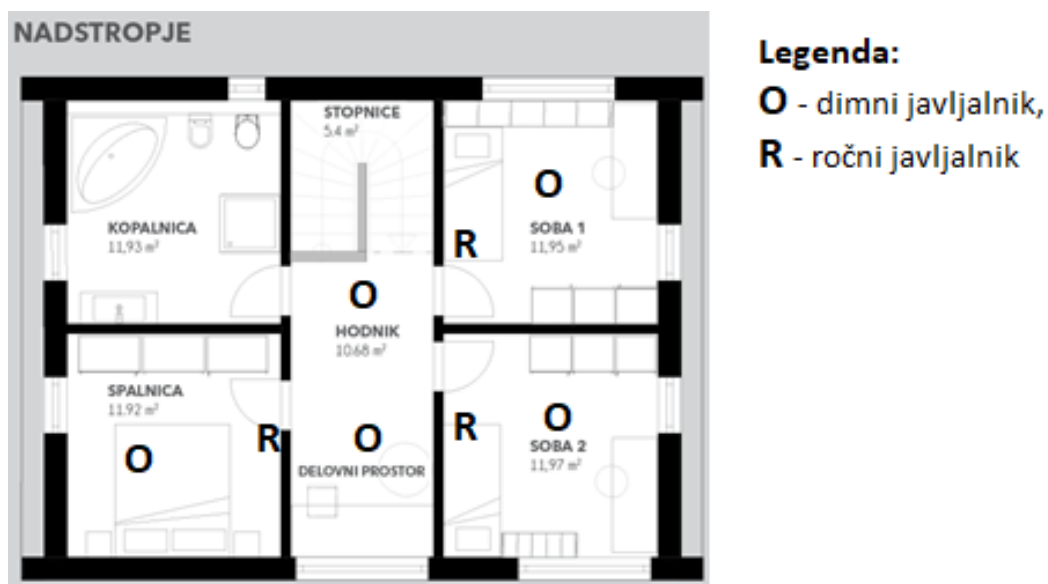
Javljalniki gibanja predstavljajo sprožitev v primeru vklopa alarma. Vkllop sistema upravlja lastnik sam. Javljalniki gibanja so nameščeni na hodniku ob vstopu v samo hišo ter v vrtni lopi zaradi same varnosti vrtno mehanizacije. Javljalniki so povezani v alarmno centralo, ki se nahaja v tehničnem prostoru stanovanjske hiše in je pod geslom, do katerega ima dostop lastnik ter pooblaščen intervencijska služba zasebno varnostnega podjetja. Po celotnem bivalnem

prostoru, kuhinji ter tehničnem prostoru so nameščeni dimni javljalniki. V vrtni lopi ter tehničnem prostoru pa najdemo tudi ročni sprožilni javljalnik. Vsa protipožarna tehnična oprema je vezana na požarno centralo, ki se nahaja v tehničnem prostoru hiše.

V tehničnem prostoru hiše ter vrtni lopi sta locirana po dva gasilna aparata na prah v primeru požara, v kuhinji pod pomivalnim pultom pa se nahaja tudi požarni prt, s katerim lahko ob manjšem požaru (npr. razlitje olja v kuhinji) omejimo in preprečimo nastanek večje škode.

Na objektu je nameščen tudi detektor CO-plina, in sicer v vrtni lopi, kjer se nahaja vrtna mehanizacija in se vklopi v primeru povišane koncentracije ogljikovega monoksida v prostoru. Vezan je na požarno centralo, ki se nahaja v stanovanjski hiši.

7.9 Prikaz vzpostavitve tehničnega varovanja v nadstropnem delu naše stanovanjske hiše



Slika 4: Prikaz postavitve tehničnega varovanja v prvem nadstropju

Vir: (<http://www.jelovica-hise.si/montazne-hise/hise-trend/hisa-evo-12-b-high.html>)

KOMENTAR TLORISA: V nadstropnem delu hiše bodo sisteme tehničnega varovanja sestavljale naslednje komponente:

- dimni javljalniki,
- ročni javljalniki.

Dimni javljalniki bodo razporejeni v sobi 1, sobi 2, spalnem prostoru, delovnem prostoru ter na hodniku. Namenjeni so zaznavi dima ter javljanje na požarno centralo, ki se nahaja v tehničnem prostoru pritličnega dela. V sobah 1, 2 ter spalnici pa bodo nameščeni še ročni javljalniki, ki potrebujejo za vklop alarma človeško sprožitev. Vezani so na požarno centralo v tehničnem prostoru pritličja.

Na vseh treh strešnih oknih sobe 1, 2 ter spalnice se nahaja avtomatski odvod dima in toplote, ki se sproži v primeru kateregakoli požarnega alarma v hiši. Naenkrat se odprejo vsa strešna okna, v primeru lažnega preplaha pa zaprtje oken omogoča vzpostavitev sistema v normalno stanje v požarni centrali.

7.10 Prednosti in slabosti tehnično varovane hiše pred nevarovano hišo

Prednosti:

- manjša verjetnost vloma/požara;
- možnost hitre intervencije;
- varnejše počutje med bivanjem v hiši in kadar smo zdoma;
- enostavno ter varno upravljanje s sistemi tehničnega varovanja.

Slabosti:

- več lažnih alarmov na objektu zaradi sprožitve vlomnega alarma (žival, vremenski pojavi) ter več lažnih alarmov pri požarnih sistemih (napake na sistemih ter požarni centrali.)

7.11 Seznam kontaktov za nujne primere

Sašo Grohar (lastnik objekta) – kontakt: 031/567 – 895,

Andreja Grohar (lastnica objekta) – kontakt: 031/456 – 123,

Elektro Maribor (elektro vzdrževanje) – kontakt: 02 234 432 433,

Matjaž Jazbec (inženir varovanja) – kontakt: 041/567 – 890,

Ogrevanje d.o.o. (ogrevanje objekta) – kontakt: 02 345 432 432,

Varnostno nadzorni center (vlomni ali požarni alarm) – kontakt: 098 839 939,

Varnostna služba (tehnično varovanje objekta): kontakt: 093 345 432,

Vodovod Maribor (vodovod): kontakt: 02 334 4334 433.

8 ZAKLJUČNA OCENA

Diplomsko delo se je nanašalo na vzpostavitev sistemov varovanja v stanovanjski hiši.

Stanovanjski kompleksi so v današnjem času nekaj čisto običajnega in ne moremo si predstavljati življenja brez sodobnega in urejenega bivališča. Problem je v tem, da še vedno vsi ljudje nimajo enakih pogojev za bivanje in se spopadajo z bivanjskimi težavami.

Ljudje bivamo na različne načine ter na različnih lokacijah, najpogosteje pa bivamo v naslednjih objektih:

- stanovanjski hiši,
- bloku,
- stolpnici,
- vrstni hiši,
- dvojčku,
- večstanovanjski hiši.

Slovenci smo narod, ki se večinoma odločamo za lastno gradnjo hiše in se ne poslužujemo najemniških stanovanj, saj si želimo ustvariti svoj lasten dom. Drugje po Evropi pa je skorajda običajno, da se ljudje selijo v najemniška stanovanja.

Najpomembnejše je, da se poleg tega, da se v lastnem domu počutimo dobro, počutimo tudi varno. Za zavarovanje sebe in svojega premoženja lahko poskrbimo na veliko različnih načinov, npr. z mehanskimi varovali (ograje, ključavnice, kljuke, obešanke ...), fizičnimi preprekami (hišni pes) ali pa se enostavno odločimo za najvarnejšo obliko varovanja, kot je vzpostavitev tehničnih sistemov varovanja na objekt. Tehnični sistemi predstavljajo sodobno, varno ter enostavno rešitev za varovanje ljudi in premoženja. Poznamo veliko različnih sistemov, najpogostejša pa sta protivlomni sistemi ter sistemi videonadzora in sistemi požarnega varovanja.

Za protivlomne sisteme ter sisteme videonadzora je značilno, da protivlomna zaščita (javljalniki gibanja) zazna nepravilnost ter pošlje signal na alarmno centralo, videonadzor pa se upravlja s pomočjo kamer, ki se namestijo na kritične dele objekta.

Za protipožarno varovanje pa poznamo predvsem dimne ter ročne javljalnike, ki se prožijo v primeru povečane koncentracije dima v prostoru, ter najrazličnejšo drugo požarno zaščito, kot so požarni prti ali gasilni aparati, s katerimi lahko preprečimo večjo nastalo škodo.

V svojem diplomskem delu sem si zastavil naslednje hipoteze, ki jih bom v nadaljevanju podrobneje opisal.

Hipoteze diplomskega dela:

- H1: Ljudje premalo dajemo na samozaščito svojega premoženja in smo v primeru vloma/ropa presenečeni.
- H2: Sistemi varovanja in drugih sistemov so v novih stanovanjskih hišah lažje izvedljivi kot pa na starejših hišah.
- H3: Ropov ter vlomov je na novih stanovanjskih hišah bistveno manj kot na starejših nezavarovanih hišah.

Hipoteza št. 1: Vlomi ter ropi so dandanes nekaj povsem normalnega in običajnega. Vendar pa bi se jim lahko izognili. Človeški faktor je tisti, ki v prvi vrsti omogoča vlomilcem lažji dostop do nepremičnine. Ljudje se premalo zavedamo nevarnosti in smo presenečeni, ko pride do ropa/vloma, vendar smo po navadi prepozni in je škoda že storjena. Kot sem že omenil, poznamo dva profila vlomilcev. Prvi so priložnostni oz. amaterski vlomilci. Gre po večini za mladostnike, amaterje ter odvisnike od drog. Ti storilci kaznivega dejanja se običajno osredotočijo na premoženjsko škodo, vendar pa ne v tako velikem obsegu. Gre predvsem za krajo torbic, denarnic, mobilnih telefonov, tablet (uporabniki drog), zapestnih ur, uhanov, ogrlic oz. manjših dragocenosti.

Drugi profil vlomilcev so profesionalni vlomilci. Gre predvsem za vlomilce, ki svoje dejanje načrtujejo in se osredotočajo predvsem kraji večje premoženjske vrednosti, kot so velike vsote denarja, dragocenosti v hiši, dragi avtomobili.

Glede na profil amaterskih vlomilcev je slednje zaradi svojega prefinjenega načrtovanja tatvine težje oz. jih je včasih skoraj nemogoče izslediti.

Vlomilcem do koristnih informacij ter organiziranju vloma pomagamo predvsem ljudje sami, saj v poletnih in zimskih časih preko socialnih omrežij pogosto objavljamo svoj odhod na počitnice ter jim na ta način izdamo, kdaj bo hiša prazna.

Matija Breznik, strokovnjak s področja kriminalističnega inšpektorata, opozarja na napake ljudi pri zavarovanju svoje nepremičnine. Opisuje predvsem problem ključavnic ter zapiral, ki so po

njegovem mnenju zrahljana ter lahko dostopna in omogočajo storilcu manj časa za poškodovanje samega zapirala, s tem pa hitrejši čas pri samem poskusu odtujitve premoženjske koristi. Meni še, da je velik problem vlom skozi okna. To bi pa lahko po njegovem mnenju preprečili z boljšo osvetlitvijo s senzorskimi reflektorji zunanjega dvorišča oz. kritičnih točk na objektu, ali pa bi se odločili za namestitev varnostnih rešetk na pritlična okna. K preprečitvi vloma skozi okno lahko storilce odvrnejo že kvalitetno nameščena senčila, saj je vlom skoznje težji kot skozi navadno okno.

Po mnenju strokovnjakov pa lahko storilce kaznivega dejanja odvrnemo že s tem, da na vidnih mestih v samem stanovanju, npr. hodniku oz. predsobi, ne puščamo denarnic, mobilnih telefonov ter avtomobilskih ključev ali gesel bančnih računov, napisanih na vidnih mestih, kot je npr. kuhinjski hladilnik, saj tako pridejo vlomilci lažje in uspešneje do svojega plena. (B.G., 2011)

Tak primer se je zgodil v Radovljici, kjer je šlo za tipično malomarnost lastnika. Lastnik stanovanjske hiše je ključ od vhodnih vrat skril pod vhodni predpražnik. Storilec je to ugotovil in iz stanovanja ukradel 1000 EUR. Lastnik je poklical policiste, ti pa so na kraju ugotovili malomarnost lastnika, saj je ključ vhodnih vrat skril pod preprogo, s tem pa tatu omogočil prosto pot v stanovanje. (M.K., 2011)

Hipoteza št. 2: Tehnično varovanje dandanes ne predstavlja bistvenega presenečenja, ampak prav nasprotno.

Skoraj vse sodobne poslovne stavbe so opremljene s tehničnimi sistemi, v veliki večini pa jim sledijo tudi novogradnje stanovanjske hiše. Za novogradnje velja, da je tehnično varovanje že skoraj samoumevno. Že pri samem arhitekturnem načrtu strokovnjaki z različnih področij svetujejo vgradnjo tehničnih sistemov, predvsem zaradi ugodne cene ter občutka boljše varnosti med samim bivanjem ter med našo odsotnostjo. Trg ponudbe tehnične oblike varovanja je danes tako širok, da to ne predstavlja večje finančne obremenitve. Za primer videonadzora hiše ter dvorišča znaša cena varovanja nekje od 100 do 800 EUR, namestitev protipožarnih sistemov varovanja med 500 in 3500 EUR, namestitev protivlomnega varnostnega sistema od 800 do 2500 EUR ter intervencijo na alarm od 20 EUR na uro za posamezni alarm. Glede na investicijo v gradnjo sodobne stanovanjske hiše, namestitev sistemov tehničnega varovanja ne predstavlja bistvenega finančnega problema. (Zelnik, 2020)

Varovanje je naložba na dolgi rok in se vsakemu lastniku prej ali slej obrestuje. Tega se lastniki novogradenj zavedajo in se zato takoj ob gradnji odločijo za to obliko varovanja. Sistem gradnje

današnjih sodobnih stavb omogoča lažjo namestitvev prav zaradi same novitete objekta. Danes je gradnja po večini montažna oziroma iz lažjih materialov, notranjost objektov je grajena iz preprostih mavčnih plošč, kar omogoča tehnikom lažje namestitve sistemov. S sodobnejšim sistemom gradnje se omogoči tudi lažje vpeljevanje električne napeljave, ki je ključna za delovanje teh sistemov. Pri starejših hišah pa lahko prihaja do težav.

Nekdaj je gradnja potekala drugače. Starejše stavbe so bile grajene iz predvsem trdnjših materialov, opeka pa je sestavni del notranjosti prostorov. Nekdaj so bili takšni sistemi varovanja manj razviti, tisti, ki pa so si jih lahko privoščili, pa so morali za takšen sistem odšteti ogromne vsote denarja, pa še pri tem je po navadi šlo zgolj za kakšno kamero na vhodu, protipožarna oprema ter protivlomna oprema pa sta se začela razvijati kasneje. Zaradi teh dejstev ter slabše električne napeljave (poškodovane žice in cevi) je na starejših hišah težje namestiti sodobno tehnično varovanje. Najpogosteje se ljudje v starejših hišah odločajo za namestitev videonadzora s kamerami ter ojačitev vhodnih prostorov s protivlomnimi masivnimi vhodnimi vrati.

Hipoteza št. 3: Vlomilci za svoja dejanja izbirajo predvsem objekte, ki so za njih lahko dostopni in lahko v čim krajšem času izvedejo kaznivo dejanje. Tarče vlomov so predvsem objekti z naslednjimi lastnostmi:

- lokacija objekta (objekt se nahaja na samem, na obrobju ter okoli njega ni vpadljivih prič ter sosedov);
- lahka dostopnost do objekta (do objekta vodi dostopna cesta brez kakršnihkoli ovir);
- nezavarovanost hiše (hiša je tehnično nezavarovana, na parceli ni hišnega psa).

Po poročanju številnih zasebno varnostnih podjetij, ki se ukvarjajo z montažo tehničnih sredstev varovanja, je znano, da se za namestitev tehničnih sredstev odločajo predvsem pri novogradnjah, na starejših hišah je tega bistveno manj in so tako bistveno bolj ogrožene.

Samo na območju Maribora poznamo nekaj zasebno varnostnih podjetij, ki posedujejo licenco za načrtovanje ter izvajanje sistemov tehničnega varovanja.

Njihovi sistemi so nameščeni predvsem na številnih novejših stanovanjskih objektih, ki so se v Mariboru v zadnjem času izjemno razširili. Urejenost tehničnega varovanja imajo tudi vse sodobne poslovne zgradbe, kar pa ne velja za številne starejše objekte.

Mnenja številnih strokovnjakov varovanja iz Maribora kažejo na to, da se šele v zadnjem času številne starejše stavbe ter stanovanjski kompleksi odločajo za vzpostavitev sistemov

tehničnega varovanja. V veliki večini gre za vzpostavitev videonadzora na objekt. Znano je, da se ljudje odločamo za namestitev takšnih sistemov šele po tem, ko se nekaj zgodi. Za primer navajam stanovanjsko hišo na obrobju Maribora. Lastnik se zaradi starejše gradnje hiše ni odločil za kakršnokoli vzpostavitev sistemov varovanja, na parceli ni imel niti psa ter niti kakršnekoli mehanske zaščite z ograjo. Lastnik je podjetnik na področju mizarske delavnice. Ob bližini avstrijske meje so se začele dogajati nenavadne stvari, gibanje sumljivih oseb je bilo povečano, vendar nihče temu ni posvečal pozornosti. Neke noči je na tem objektu prišlo do vloma, kjer je iz garaže izginilo veliko orodja za kmetijsko mehanizacijo ter mizarsko delavnico. Vlom je bil izveden na profesionalnem nivoju, storilec se ni našlo, lastnik pa ni imel zavarovanega objekta. Kasneje, po vlomu, se je šele odločil za namestitev video nadzora ter detektorjev vloma na stanovanjski posesti.

Iz tega lahko sklepamo, da je možnost storitve kaznivega dejanja zoper premoženje večja v starejših stanovanjskih obratih, ravno zaradi ležernosti ljudi samih, ker mislijo, da se v starejšo hišo ne splača nameščati sistemov varovanja. V novejših stanovanjskih stavbah je tega bistveno manj, ker se sistemi vgrajujejo že ob gradnji, sama stanovanja pa se v večini primerov gradijo v strnjenih naseljih, to pa odvrča storilce, saj so v takšnih primerih bolj vidni ter se jih prej zazna, kot pa na nekih obrobni lokacijah brez vzpostavitve vlomnih sistemov na objektu.

8.1 *Komentar intervjuja*

V diplomskem delu sem se odločil tudi za intervju, katerega sem opravil z osebo, ki je začela z novogradnjo ter namestitvijo tehničnih sistemov varovanja v svoji hiši.

Izprašanec meni, da je stanovanjska kultura v Sloveniji na dobrem nivoju in da je ta nivo dosegla v zadnjih letih, meni tudi, da država premalo poskrbi za mlade, da bi se le ti odločili za osamosvojitve.

Glede gradnje novogradenj ali adaptacije starejših hiš intervjuvanec meni, da se Slovenci raje odločamo za adaptacije kot za gradnje nove hiše predvsem zaradi birokratskih zadev z dokumentacijo ter podobnimi stvarmi.

Glede varnosti v slovenskih hišah pa oseba meni, da je za varnost pred vlomi ali ropi v Sloveniji dokaj dobro poskrbljeno, vendar je prostora za izboljšanje še ogromno, predvsem na infrastrukturi sistemov tehničnega varovanja, ki so še vedno številnim ljudem tuji. Pravi, da bi morali te sisteme bolj oglaševati, s tem bi se več ljudi začelo za to odločati. Ljudje se zavedajo odgovornosti za svoje premoženje, zato večinoma znajo poskrbeti za varnost lastnine. To

najbolj velja v zimskih in poletnih mesecih, ko se družine odpravijo na večdnevne počitnice. Ljudje dodatno zavarujejo svoje premoženje, kontaktirajo kakšnega soseda, da na vsake toliko časa pregleda, če je vse v najlepšem redu, ter ne oglašujejo svojih počitnic na družabnih omrežjih, ki lahko še bolj privabijo storilce. Pozitivno oceno daje tudi sistemom tehničnega varovanja na področju požarne varnosti ter vlomnega sistema, kajti intervjuvanec je prepričal, da so ti sistemi lahko tista rešitev, ki omogoči pravočasno sprožitev alarmnega stanja, nato pa ustrezno in hitro interveniranje.

Celoten intervju z vprašanji ter odgovori se nahaja v poglavju Priloge ter ga ocenjujem kot uspešno izvedenega in koristnega za svojo diplomsko nalogo, saj sem dobil veliko koristnih informacij s strani lastnika objekta (stanovanjske hiše), ki se je odločil za varovanje.

9 VIRI, LITERATURA

- B.G. (22. 02 2011). *Video: Policijski prikaz vloma v stanovanje*. Pridobljeno s 24 ur.com:
<https://www.24ur.com/novice/slovenija/video-policijski-prikaz-vloma-v-stanovanje.html>
- Bavčar, J. (27. 6 2017). *Novogradnje: Dolga vrsta odločitev*. Pridobljeno z Delo in dom:
<https://deloindom.delo.si/gradim-obnavljam/enostanovanjske-hise/zidane/novogradnje-dolga-vrsta-odlocitev>
- Beravs, R. (2017). *Analiza ogleda kraja kaznivega dejanja vloma v stanovanjsko hišo*. Pridobljeno iz diplomsko delo: <https://www.academia.si/wp-content/uploads/2020/09/Renato-Beravs-Analiza-ogleda-kraja-kaznivega-dejanja-vloma-v-stanovanjsko-his%CC%8Co-Diplomsko-delo.pdf>
- Čerpes, I., Červek, J., & Grohar, J. (2019). *Tipologija stavb*. Pridobljeno iz DPR - Državni prostorski red: <https://www.gov.si/assets/ministrstva/MOP/Dokumenti/Prostorski-red/Tipologija-stavb.pdf>
- Katere tipi hiš se najlažje prodajo?* (5. 8 2019). Pridobljeno s coinhab: https://www.coinhab.si/nasveti/214/Katere_tipi_his_se_najlazje_prodajo
- Kriteriji kakovosti bivanja v Sloveniji in Evropi*. (28. 12 2018). Pridobljeno iz Kakovost bivanja: <https://www.kakovostbivanja.si/kriteriji-kakovosti-bivanja-v-sloveniji-in-evropi/>
- M.K. (04. 02 2011). *Ključ 'skril' pod predpražnikom in ostal brez 1000 evrov*. Pridobljeno s 24 ur.com : <https://www.24ur.com/novice/crna-kronika/kljuc-skril-pod-predpraznikom-in-ostal-brez-1000-evrov.html>
- Mojmojster. (brez datuma). *Nova hiša ali adaptacija hiše?* Pridobljeno z mojmojster.net: https://www.mojmojster.net/clanek/1228/nova_hisa_ali_adaptacije_hise
- Montažna gradnja prinaša več prednosti kot slabosti*. (28. 06 2009). Pridobljeno iz epremičnine & gradbeništvo: <https://gradbenistvo.finance.si/251149/Montazna-gradnja-prinasa-vec-prednosti-kot-slabosti>
- Pravilnik o nadzoru vgrajenih sistemov aktivne požarne zaščite. (30. 8 2019). (*Uradni list RS*, št. 53/19). Pridobljeno s PIS: <http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=PRAV12714>

- Uredba o obveznem organiziranju varovanja. (26. 10 2012). (*Uradni list RS*, št. 80/12). Pridobljeno s PIS: <http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=URED6002>
- Zakon o graditvi objektov /ZGO-1/. (18. 12 2002). (*Uradni list RS*, št. 102/04 – uradno prečiščeno besedilo, 14/05 – popr., 92/05 – ZJC-B, 93/05 – ZVMS, 111/05 – odl. US, 126/07, 108/09, 61/10 – ZRud-1, 20/11 – odl. US, 57/12, 101/13 – ZDavNepr, 110/13, 22/14 – odl. US, 19/15, 61/17 – GZ in 66/17 – odl. U. Pridobljeno s PIS: <http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO3490>
- Zakon o varstvu osebnih podatkov /ZVOP-1/. (05. 08 2004). (*Uradni list RS*, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo in 177/20). Pridobljeno s PIS: <http://pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO3906>
- Zakon o zasebnem varovanju /ZZasV-1/. (11. 3 2011). (*Uradni list RS*, št. 17/11). Pridobljeno s PIS: <http://pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO5760>
- Zelnik, L. (13. 10 2020). *Varovanje: cene za fizično in tehnično varovanje ter preverjeni ponudniki*. Pridobljeno s omisli.si: <https://omisli.si/nasvet-strokovnjaka/varovanje/varovanje-cene-za-varnostni-alarmni-sistem-video-nadzor-hise-fizicno-tehnicno-varovanje-ter-preverjeni-ponudniki/>
- Žlogar, M. (24. 3. 2017) V kakšnih stanovanjskih pogojih glede na EU živimo Slovenci. Pridobljeno s <https://siol.net/novice/slovenija/v-kakšnih-stanovanjskih-pogojih-glede-na-eu-zivimo-v-sloveniji-437924>
- Žnidarič, B. (27. 3 2020). *Gradnja hiše: Ne učite se na svojih napakah*. Pridobljeno z Delo in dom: <https://deloindom.delo.si/gradnja-in-obnova/novogradnje/gradnja-hise-ne-ucite-se-na-svojih-napakah>

10 PRILOGE

Priloga 1: Intervju z osebo, ki se je odločila za gradnjo novogradnje stanovanjske hiše in vzpostavila sisteme varovanja v hiši.

1. Kaj menite o stanovanjski kulturi v Sloveniji?

Moje osebno mnenje je, da je stanovanjska kultura v Sloveniji v zadnjih letih prišla na višji nivo kot je bila nekdanj. Če primerjamo Slovenijo z balkanskimi državami vidimo, da je kultura bivanja na višji stopnji ter, da se je od vojne za državo leta 1990 stvar postavila na bolje. Pri tem pomeni tudi ureditev zakonodaje, ki določa kaj kdo sme in kaj se ne sme početi. Na Balkanu pa žal ni tako, in žalostno je, da v letu 2021 še vedno vidimo po Srbiji in Bosni in Hercegovini ter delih Hrvaške na podežlju sledi vojne v stanovanjskih kompleksih.

Seveda, pa je prostora za napreden ogromno, če vzamemo za vzgled sosednjo Avstrijo, vidimo stanovanjsko kulturo pri njih še na višjem nivoju. Predvsem mene osebno moti, da nekateri Slovenci ne znajo poskrbeti za okolico hiše, v Avstriji tega ne vidiš, tam je pri skoraj vsaki hiši zelenica podobna tisti iz Wimbledona.

2. Ali mislite, da država dovolj dobro poskrbi za mlade, da se lahko odločijo za lastno osamosvojitve?

Tukaj gre za izjemno specifično vprašanje, da ali ne. Moj odgovor je ne. Država še zmeraj premalo vlaga v mlade, in mladi ostajajo v t. i. hotelu Mama do 30. leta starosti. To pa zato, ker ni financiranja in kreditov, ki gredo v višave, enako cena nepremičnin, to pa mladim nekako onemogoča iskanje lastnih bivanjskih alternativ.

3. Za katero gradnjo, se po vašem mnenju Slovenci raje odločamo. Za adaptacijo starejših hiš ali gradnjo novogradenj?

Vsekakor adaptacijo hiš. Po mojem mnenju zaradi zapletene zakonodaje na področju pridobivanja gradbenega dovoljenja. Seveda pa v zadnjem času tudi novogradnje rastejo ter se povečujejo.

4. Kaj mislite glede vidika same varnosti v stanovanjskih kompleksih v Sloveniji?

Sama varnost v Sloveniji je solidna. Dogajajo se vlomi in ropi v stanovanja, kar je nekaj normalnega, vendar pa menim da je tega vedno manj, predvsem zaradi osveščanja ljudi glede vidika varnosti. Danes ima pravzaprav že vsak doma masivno ograjo ter hišnega psa, v novogradnjah pa se tako ali tako večina ljudi odloča za vzpostavitev sistemov tehničnega varovanja.

5. Podajte svoje mnenje o podpori tehničnih sistemov varovanja v stanovanjski hiši?

Mnenje je pozitivno in odlično. Tudi sam sem to storil ob gradnji novogradnje in moram reči, da je vsak cent vložen odlično. Imamo številne senzorje gibanja, vstop v hišo je omogočen s ključem ali prstnim odtisom, garažna vrata so varovana s pomočjo rolo vrat, samo zemljišče hiše pa z ustrezno ograjo. Vsi sistemi tehničnega varovanja pa so povezani v alarmno centralo, signal pa se avtomatsko pošlje na varnostno nadzorni center zasebno varnostnega podjetja, katero pa potem reagira po samem varnostnem protokolu, ki je zapisan v zakonu.