



**SPLOŠNA NAVODILA GLEDE VLAGE IN ZIDNE PLESNI V  
NAJEMNIH STANOVANJIH**  
**Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada**

Stanovanjski sektor

Ljubljana, oktober 2025

## **1 UVOD**

Zidna plesen je največkrat posledica prevelike koncentracije vlage v prostoru ter zadrževanja te vlage na stenah prostorov.

**Relativna zračna vlažnost v prostoru naj bi bila v povprečju 40-60%.**

## **2 VLAGA V STANOVANJU**

Viri vlage v stanovanju so sledeči:

- osebe, ki oddajajo vlago v zrak z dihanjem in hlapenjem vode s površine kože,
- vlaga, ki se sprošča pri kuhanju, kopanju, pranju, pomivanju posode itd.,
- vlaga, ki jo v prostor sproščajo rože, okrasno rastlinje, akvariji in domače živali.

Posledica nastanka zidne plesni je prevelika koncentracija vlage v prostoru, ki se zaradi temperaturnih sprememb ujame oziroma kondenzira na hladnih površinah notranjih zidov. Izvorni vzroki prekomernega zadrževanja vlage na stenah prostorov so:

- izključitev posameznih grelnih teles ali ogreval,
- nezadostno ogrevanje prostorov (na temperaturo pod 18°C),
- neenakomerno ogrevanje prostorov,
- začasni izklopi ogrevanja za daljša obdobja v času nizkih zunanjih temperatur,
- nezadostno in nepravilno prezračevanje.

## **3 PREVENTIVNI UKREPI**

Za preprečevanje pojava plesni priporočamo ukrepe:

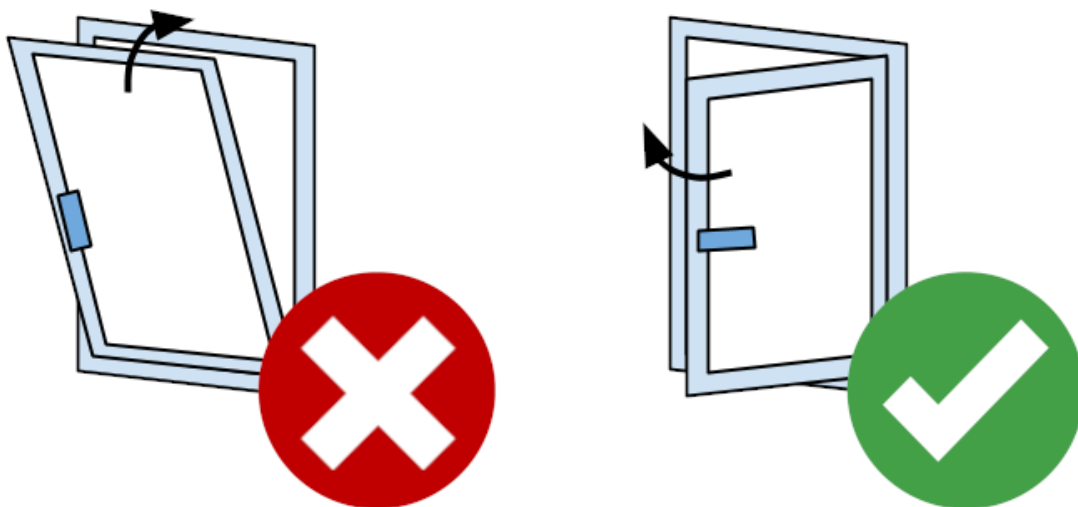
- učinkovito prezračevanje prostorov vsaj 3-4x na dan po 3-4 min, vedno na prepih po celotni etaži in vseh prostorih,
- ogrevanje prostora na temperaturo vsaj 21°C, kar je potrebno kombinirati z načinom prezračevanja v prejšnji alineji,
- odstranitev notranjih virov vlage; odstraniti je treba na primer rože pred stavbnim pohištvo,
- povečati je treba odmik pohištva od sten za najmanj 5 cm; nujno izvesti povsod kjer je zadaj plesen; dodatno je potrebno dvigniti pohištvo za najmanj 5 cm, s čimer omogočimo vertikalno zračenje med tlemi, steno ter pohištvo (ta zrak namreč odvaja vlago iz kotov),
- pri kuhanju je nujna uporaba kuhinjske nape,
- nujna je tudi uporaba prezračevalnega kanala v kopalnici.

### **3.1 Prezračevanje**

Najbolj razširjena metoda je zračenje z odpiranjem oken. Pri tem ločimo dolgotrajno zračenje in kratkotrajno zračenje.

Kot dolgotrajno zračenje ali tudi zračenje s priprtimi okni lahko označimo odpiranje oken z zvrčanjem v poševni položaj ("na kip"), ki ostanejo priprta večino dneva ali noči. S tem načinom omogočimo 1x-4x izmenjavo zraka v prostoru. Vendar v hladnih dneh tak način predstavlja tudi veliko izgubo toplotne energije potrebne za ogrevanje. Prav tako se zaradi hladnejšega in manj vlažnega zraka v prostoru hitreje znižuje relativna vlaga zraka in pospešuje gibanje prahu. Površine okoli okna se na ta način podhladi, kar lahko povzroči nastanek plesni. **Odsvetuje se dolgotrajno zračenje oken z zvrčanjem v poševni položaj ("na kip").**

Posledično je veliko primernejše kratkotrajno in intenzivno zračenje prostorov z odpiranjem oken. V enakomernih časovnih intervalih (npr. vsake tri ure) odpremo okno za kratek čas (5-10 minut) na stežaj ("široko odprta okna").



### 3.2 Sušenje perila

Kadar se v stanovanju suši perilo, se s tem redno in znatno povečuje vsebnost zračne vlage, ki se odlaga na najhladnejših površinah. S tem se hitro ustvarja idealne pogoje za rast plesni. Pri astmatikih in ljudeh s šibkim imunskim sistemom lahko povzroči kašelj in vodi do raznih bolezenskih stanj.

Če je le mogoče, sušite perilo zunaj. Če perilo sušite v stanovanju, upoštevajte sledeče:

- perilo sušite v prostorih, ki so čim bolj oddaljeni od prostora, kjer preživljate večino časa,
- te prostore zračite pogosteje in bolj intenzivno,
- mokrih in vlažnih oblačil ne sušite na grelnih telesih,
- v primeru kakršnegakoli vpliva na vaše zdravje in zdravje ostalih uporabnikov stanovanja takoj prenehajte s sušenjem perila v zaprtih prostorih,
- pozimi se na hladnejših steklih ob povišani vlagi pojavi kondenz, ki ga je potrebno obrisati in posušiti,
- v primeru, da se na delih stanovanja ali opreme ali stvari v stanovanju kažejo kakršnekoli posledice povišane vlage, takoj prenehajte s sušenjem perila v zaprtih prostorih.

Pomembno je tudi, da pohištvo namestite tako, da je odmaknjeno od sten. Praviloma zadostuje odmik najmanj 5 cm, na mestih, kjer so se že pojavljale težave s povišano vlago, pa povečajte odmik na 10 cm.

### 3.3 Ogrevanje stanovanja

V času ogrevalne sezone morajo biti vsi prostori v stanovanju ogrevani čim bolj enakomerno. To dosežete s pravilno nastavitvijo ogrevanja (temperaturni režim med prostori se ne sme razlikovati za več kot 2 °C) ter z odpiranjem oz. puščanjem odprtih notranjih vrat.

Ni dovoljeno:

- za daljše obdobje izključevati grelna telesa ali dolgotrajno prekinjati ogrevanje,
- ogrevati prostore na temperaturo, ki je nižja od 18 °C.

## 4 OMEJEVANJE POSLEDIC

Kadar na delih stanovanja, opreme ali stvari v njih opazite posledice povišane vlage, ukrepajte v naslednjem vrstnem redu, dokler ne odpravite vzrokov in posledic:

- kjerkoli se pojavi plesen, jo morate takoj brez odlašanja odstraniti,
- spremljajte kako in koliko se stanje izboljšuje,
- če se plesen vrne, jo vedno sproti in takoj odstranite,
- ko ste prepričani, da ste odpravili vzrok, lahko za pospešitev odpravljanja posledic uporabite katerega od načinov za razvlaževanje – s tem boste prej dosegli, da bodo vsi deli sten, podov, stropov in opreme spet suhi,
- opazujte, če gre morda za napako, ki izvira iz skupnih delov objekta (napeljave, streha, fasada, ipd), kar bi lahko povzročilo povečano vlažnost. V teh primerih takoj obvestite upravnika stanovanja, lastnika stanovanja (Stanovanjski sklad RS) in upravnika objekta.

### 4.1 Varna odstranitve plesni

Pred odstranjevanjem morate najprej:

- priskrbeti učinkovito dezinfekcijsko sredstvo za uničevanje in zatiranje razvoja plesni (med razpoložljivimi priporočamo izbiro takšnega, ki čim manj škodi zdravju ljudi; kisl sredstva niso primerna za odstranjevanje plesni),
- priskrbeti zaščito za dihala in oči,
- odmakniti čim več stvari od mesta, kjer boste odstranjevali plesen, da zmanjšate možnost njihove kontaminacije,
- obleči oblačila tako, da prekrijete čim več kože (in jih po dokončanju takoj oprati).

Postopek: Preberite in upoštevajte navodila na proizvodu (če se razlikujejo od spodaj navedenega, upoštevajte navodila na proizvodu):

- dezinfekcijsko sredstvo najprej s pršilcem nanesete na vse plesnive površine,
- pustite delovati nekaj časa,
- obrišete ali na drug način odstranite plesen s površine
- po potrebi ponovno nanesete dezinfekcijsko sredstvo in ga pustite delovati.

## 5 POMEMBNA OPOZORILA

- ➔ V času, ko so zunanje temperature nižje od temperatur v stanovanju, ni dovoljeno dolgotrajno zračenje s priprtimi okni (»na kip«) in vrati. Na tak način izmenjava zraka ne poteka dovolj hitro, v neposredni bližini odprtih delov pa prihaja do podhladitve špalet, stenskih in stropnih površin.
- ➔ Namestitev zaves ali drugih ovir pred ali v neposredno bližino prezračevalnih naprav onemogoča njihovo normalno delovanje oz. pravilno kroženje zraka.
- ➔ Poleg **povišanja vlage ob sušenju perila v zaprtih prostorih** se poveča tudi izpostavljenost kemijskim spojinam, ki so v pralnih in mehčalnih sredstvih (npr. acetaldehid in etanal in benzen), ki se sproščajo v zrak. Občutljivim posameznikom in astmatikom to lahko povzroča težave že pri občasni izpostavljenosti, pri dolgotrajni in redni izpostavljenosti pa se lahko tudi drugim pojavijo težave s kožo, razdraženost oči in suho grlo.
- ➔ Dolgotrajne prekinitve ogrevanja stanovanja povzročijo, da na podhlajenih stenah, podih in stropih ob ponovnem ogrevanju kondenzira vlaga.
- ➔ Kadar imajo prostori zaradi pomanjkanja ogrevanja dlje časa ali s konstantnimi ponovitvami temperaturo pod 18°C, se v stenah, podih, stropih, stavbnem pohištvi in opremi začne kopičiti vlaga, ki povzroča škodo. Najprej bodo prizadeti vsi deli iz lesa in lesnih kompozitov ter razni higroskopični materiali, sčasoma pa se posledice pokažejo tudi na vseh ostalih materialih.
- ➔ V primeru kakršnihkoli težav z vlago je potrebno najprej ugotoviti vzroke pojava vlage/plesni, ki se morajo nato odpraviti. Šele potem je mogoče trajno odpraviti tudi posledice povišane vlage/plesni.
- ➔ Posledice povišane vlage se praviloma pojavijo šele po daljšem obdobju trajanja enega ali več vzrokov. Zato moramo razumeti, da tudi reševanje situacije poteka postopoma.
- ➔ Vedno in brez odlašanja je treba takoj odstraniti plesen oz. obvestiti upravnika ali lastnika.
- ➔ V primeru ponovnega barvanja oziroma pleskanja površin morate uporabiti paropropustne barve ali barve, ki so deklarirane za sanacijo vlažnih in plesnivih površin. Pred pleskanjem obvezno obvestiti upravnika oz. lastnika.

## 6 ZAKLJUČEK

Najemniki morajo zagotoviti pravilno prezračevanje v stanovanjih in odpraviti posledice nepravilne uporabe stanovanja, ki so povezani z vlago, zaradi česar nastane zidna plesen. Za odpravo nepravilne uporabe stanovanja se morajo najemniki obrniti na pooblaščenega upravnika stanovanja.

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad, Poljanska cesta 31, Ljubljana, bo kot najemodajalec skladno z veljavno zakonodajo preko upravnikov naključno preverjal izvajanje ukrepov s strani najemnikov.