



## **RAZISKOVALNI PROGRAM INŠTITUTA ZA MANAGEMENT NEPREMIČNIN (RP)**

Inštitut za management nepremičnin Evropske pravne fakultete v nadaljevanju podaja načrt znanstvenoraziskovalnega dela, morebitne dodatne raziskovalne programe bo sprejemal naknadno.

### **1. Naslov raziskovalnega programa:**

#### **MANAGEMENT INFRASTRUKTURE IN NEPREMIČNIN**

### **2. Raziskovalno področje:**

3.80 - PRAVO

5.82 – GRADBENIŠTVO

8.00 - INTERDISCIPLINARNO

### **3. Znanstvena disciplina – po šifrantu CERIF**

T 220 - GRADBENIŠTVO

T240 – ARHITEKTURA

T 260 – PROSTORSKO PLANIRANJE

T 270 – OKOLJSKA TEHNOLOGIJA

T 140 – ENERGIJSKE RAZISKAVE

T180 – TELEKOMUNIKACIJSKO INŽENIRSTVO

S 110 - PRAVO

S 189 – ORGANIZACIJSKE VEDE

B 700 – OKOLJSKO ZDRAVSTVO

### **4. Opis vsebine raziskovalnega programa**

#### **4.1. Teoretična izhodišča, raziskovalne vsebine in cilji**

Program management infrastrukture in nepremičnin je novit program sestavljen iz interdisciplinarnih področij, ki so tematsko povezani z managementom infrastrukture in nepremičnin in trajnostnim razvojem. V nadaljevanju je program predstavljen v teoretičnih izhodiščih, raziskovalnih vsebinah in ciljih. Značilnost programa je, da spodbuja interdisciplinarne pristope.

#### ***Izhodišča***

Management infrastrukture in nepremičnin je interdisciplinarna družboslovna in tehniška disciplina, katerega temeljna raziskovalna usmeritev je trajnostni razvoj. Njegova interdisciplinarnost se kaže v področjih katere pokriva, od družboslovnih, tehniških in



humanističnih; področja, ki so povezana z infrastrukturnimi projekti na vseh ravneh raziskovanja in reševanja teh problemov. Sama naravnost raziskovalnega programa je usmerjena v razumevanje trajnostnih dimenzij infrastrukture in v izboljšavo okoljskih in družbenih ciljev za stabilnostni in vzdržni razvoj. Pri tem je nujno redefiniranje osnovnih načel nekaterih področij, pri čemer se pojavljajo nova pravila in nova področja vsebinskega urejanja.

Države bolj kot kdajkoli prej sodelujejo z mednarodno skupnostjo in med seboj na področju varstva okolja. Tudi svetovna banka je sprejela nov Trajnostni infrastrukturni akcijski plan za 2009-2011, s ciljem izboljšanja kakovosti infrastrukture in trajnostnih navad. Glavne spremembe, ki učinkujejo na kakovost infrastrukture, so: klimatske spremembe; trgovska in storitvena globalizacija; rast regijskih razlik v kontekstu hitre urbanizacije in decentralizacije; spreminjanje globalnih finančnih pogojev, vključujoč porast zasebnih investicij v infrastrukturo na novonastalem trgu; višanje cen energije; potencialni preboji v tehnologiji za nove infrastrukturne storitve na bolj trajnostne načine; prehranjevalna kriza. Spremembe temeljijo na izhodiščih evropskih, slovenskih in drugih strateških in pravnih dokumentov, npr. na Direktivi 2012/27/EU o energetske učinkovitosti, Uredbi (EU) št. 305/2011 o določitvi usklajenih pogojev za trženje gradbenih proizvodov, Direktivi 2010/31/EU o energetske učinkovitosti stavb (prenovitev), Direktivi 2009/125/ES o vzpostavitvi okvira za določanje zahtev za okoljsko primerno zasnovo izdelkov, povezanih z energijo (prenovitev) – t. i. Ekodirektiva –, Direktivi 2009/28/ES o spodbujanju uporabe energije iz obnovljivih virov, itd.. Na različnih ravneh številni evropski in svetovni razvojni dokumenti opozarjajo na podnebne spremembe, energetske učinkovitost, vplive na okolje, gradbeništvo v povezavi z okoljskim zdravjem in potrebo, da se v praksi odgovori na te izzive. Generator in cilj vseh dejavnosti v grajenem okolju je uporabnik, njegove psihofiziološke zahteve in potrebe v skladu s prvim načelom Deklaracije iz Ria o okolju in razvoju iz leta 1992 (v nadaljevanju: Deklaracija iz Ria). Po tej deklaraciji so človeška bitja v središču skrbi za trajnostni razvoj. Pravico imajo do zdravega in produktivnega življenja v harmoniji z naravo. Raziskovalni program managementa infrastrukture in nepremičnin sledi tej temeljna raziskovalni usmeritvi.

Na mednarodni ravni je za vsa področja infrastrukture in nepremičnin (promet, voda, komunala, energija, informacijsko-komunikacijska tehnologija) prepoznana kritična raven trajnostnega razvoja glede stroškovne učinkovitosti, zanesljivosti in dostopnosti infrastrukturne storitve. Zato so potrebne nujne spremembe za doseganje ekonomskih, socialnih in okoljskih ciljev.

### ***Raziskovalne vsebine s področja managementa infrastrukture in nepremičnin***

Programska skupina bo spremljala progresivni razvoj infrastrukturnih področij na mednarodni ravni, predvsem na področjih, ki so pomembna za Republiko Slovenijo in na katerih je potrebno poglobiti znanje ter jih ustrezno znanstveno- raziskovalno obdelati.

Primeroma naj navedemo področja, s katerimi se bo primarno ukvarjala programska skupina.

**- Spremljala bo napredek trajnostno razvojnih planov na področju infrastrukture in nepremičnin na mednarodni ravni v okviru različnih institucij: WHO – World Health**



NOVA  
UNIVERZA

EVROPSKA  
PРАВNA  
FAKULTETA

Organization, WBG – World Bank Group, IOSD – International Organization of Sustainable Development in Evropske institucije v okviru Evropske unije. Programska skupina bo v tem pogledu proučevala globalne potrebe in razvoj različnih sektorjev: transportnega, vodovodnega, komunalnega, energetskega in telekomunikacijskega predvsem skozi prizmo vprašanj, kako se odzvati na kritične razvojne spremembe, s katerimi se soočamo na področju trajnostnega razvoja.

- Spremljala bo **napredek razvoja javno zasebnega partnerstva na področju infrastrukture in nepremičnin**, predvsem z vidikov odločitvenega modela za izbor, implementacije in operativnosti javno-zasebnega partnerstva s stališča trajnostne oskrbe ter identifikacije kritičnih faktorjev uspeha za izboljšanje javno-zasebnega partnerstva na področju infrastrukture. Programska skupina bo v tem pogledu proučevala razvoj teoretičnih osnov za javno-zasebno partnerstvo na področju infrastrukture v različnih državah z namenom spremembe normativnih vidikov, kar bo posledični vplivalo na trajnostni razvoj tega področja na mednarodni ravni. Predvsem se bodo proučevali strateški odločitveni modeli in pogodbene teorije. Institucije, ki bi bile pritegnjene v raziskovanje, so: CIB- Council for Research and Innovation, WCTR – World Conference on Transport Research in NECTAR – Network on European Communications and Transport Activities Research..

- Pomembno področje raziskovanja je **področje zdravja zaposlenih v povezavi z nepremičninskimi okoljem** v katerem dela. Vsako delovno mesto in okolje ima zanj značilna tveganja, obremenitve in škodljivosti, za katera predpisi urejajo načina varovanja zdravja delavcev. Skrb za zdravo in varno delovno okolje je predvsem naloga delodajalcev, kot tudi države in samih zaposlenih. Pomeni kontinuirano in dosledno izvajanje ukrepov in priporočil, predstavlja tudi priložnost za izboljšave in spremembe v korist zdravja zaposlenih. Kljub vsem aktivnostim, ki se izvajajo v okviru EU (raziskave, proučevanje, predstavitve stresa in njegovih vzrokov in posledic), v EU ugotavljajo, da se še vedno osredotočamo samo na diagnozo, zato se bo programska skupina fokusirala v proučevanje pozitivnega vpliva okolja na zdravje ljudi.

- **S področja energetike** se bo programska skupina ukvarjala z oblikovanjem managerskih kompetenc za doseganje energetske učinkovitosti in komforta v vsakdanjem okolju (delovnem, bivalnem in pristočnem). Raziskave bodo predvsem usmerjene v: iskanje optimalnega bivalnega okolja z energetskega vidika in zniževanja stroškov. Sodobni trendi vedno bolj poudarjajo energetske oblikovanje zgradb (zero energy house) kot pravo usmeritev naše prihodnosti, tako da bo skupina raziskovala ne samo nove zgradbe, ampak se bo posvetila problematiki energetskega saniranja objektov in njihovem vzdrževanju. Še posebej se bo programska skupina usmerila v raziskovanje zniževanja porabe energije pri različnih procesih pri gradnji infrastrukture.

- **Področje socialne infrastrukture in gospodarske javne infrastrukture**, kar je opredeljeno v Zakonu o graditvi objektov (ZGO-1). V 2. členu ZGO-1 opredeljuje tudi pojem grajenega javnega dobra. Grajeno javno dobro državnega pomena je opredeljeno kot grajeno javno dobro, ki sodi v omrežje gospodarske javne infrastrukture državnega pomena in javna površina na njih, grajeno javno dobro lokalnega pomena pa je opredeljeno kot grajeno javno dobro, ki sodi v omrežje



NOVA  
UNIVERZA

EVROPSKA  
PRAVNA  
FAKULTETA

gospodarske javne infrastrukture lokalnega pomena in javna površina na njih, kakor tudi objekti ali deli objektov, katerih uporaba je pod enakimi pogoji namenjena vsem, kot so cesta, ulica, trg, pasaža in druga javna prometna površina lokalnega pomena, tržnica, igrišče, parkirišče, pokopališče, park, zelenica, športna oziroma rekreacijska površina in podobno. Grajena socialna infrastruktura se močno navezuje tudi na demografske spremembe v družbi. Vsebinska vprašanja so tako povezana npr. s pričakovanji starostnikov glede lastne nepremičnine, bivanja v domu starejših občanov, oskrbovanih stanovanj, osnovnih in dodatnih storitev, ki jih domovi starejših občanov v skladu z veljavnim zakonom lahko ponujajo, ter glede uspešnosti stanovanjske politike na tem področju, ipd...

- **Področje vrednotenja infrastrukture in nepremičnin** skladno z International Valuation Standards (eight edition, 2017), International Valuation Standards Committee, 12 Great George Street, London, UK. Predmet raziskovanja sloni na treh merilih: ekologija, ekonomija in družbeno-kulturološka merila, ki jih je potrebno obravnavati dlogoršno in enakovreden način. Raziskovanje sledi modernejšim pristopom vrednotenja trajnostnega razvoja, ki temelji na prepletu ekonomskega, socialnega in okoljskega vidika.

- **Področje okoljskega prava, prava človekovih pravic** in spremljanje razvoja ter komentarjev EKČP; bo predmet znanstvenega raziskovanja in proučevanja v okviru programske skupine, saj prav človekove pravice predstavljajo skupni vrednostni temelj vsem področjem našega življenja. Poleg tega bo programska skupina raziskovalno spremljala tudi delo Sveta Evrope, ki v veliki meri vpliva na izoblikovanje pravnega reda vseh treh evropskih skupnosti, predvsem prek skupnih temeljev pravne civilizacije, skupnih temeljnih načel, pravne kulture kot celote.

## **Cilji**

Ciljni raziskovalnega programa je oblika medresorskega povezovanja pri načrtovanju in izvajanju mrežnih raziskovalno-razvojnih projektov na različnih področjih interesa managementa infrastrukture in nepremičnin. Cilj raziskovalnega dela programske skupine na tem področju je predvsem skrb za temeljni in aplikativni razvoj naštetih področij managementa infrastrukture in nepremičnin. Rezultati raziskovalnega dela bodo redna letna poročila sestavljena iz izvirnih znanstvenih in aplikativnih ter strokovnih člankov programske skupine, ki jih bomo oblikovali in založili v obliki zbornikov znanstvenih razprav ali v obliki monografij. Tako bodo znanstveni rezultati postali bolj dosegljivi strokovni in širši javnosti, na podlagi relevantnega dialoga in povratnih informacij zainteresiranih znanstvenih krogov, pa bo programska skupina poglobljala in dopolnjevala svoje delo.

Programska skupina bo v interesu čim večje aplikativnosti tekoče spremljala in skrbela za znanstveno podporo državnim organom na področju infrastrukturnih področij.



#### **4.2. Predvidene osnovne raziskovalne metode**

Metodološko je za izvedbo raziskovalnega programa »Management infrastrukture in nepremičnin« predvidena uporaba kombinacije sodobnih znanstvenih metod z deskriptivno in teoretično analizo navedenih problematik po posameznih tematskih sklopih in s kombinacijo strukturne ter komparativne metode. Temeljne raziskovalne metode pa slonijo na kvantitativni in kvalitativni raziskovalni metodi. Kvantitativna raziskava temelji na anketnem vprašalniku vzorca udeležencev, spoznavni cilji raziskave pa so deskriptivni (opis značilnosti in stanja) ter eksplanativni (ugotovitev in pojasnitev medsebojnih odvisnosti). Osnova za operacionalizacijo so rezultati analize pregleda obstoječe znanstvene in strokovne literature iz teoretičnega bazena raziskav. Kvantitativni empirični del najprej podaja predstavitev metodologije anketne raziskave, nadalje pa interpretacijo rezultatov ter primerjalno analizo rezultatov raziskave z ugotovitvami obstoječih raziskav. Kvalitativno raziskovanje pa se izvaja v obliki globinskih intervjujev, usmerjenih v raziskovanje dogajanja na področju managementa in infrastrukture in nepremičnin. Namen empirične kvalitativne raziskave je ugotoviti dejansko stanje na trgu pravno-formalne urejenosti. Kot primerno metodo za raziskovanje managementa infrastrukture in nepremičnin privzemamo polstrukturirani globinski intervju, predvsem zato, ker je po naravi usmerjen v globino in podrobno raziskovanje določene problematike. Pušča tudi možnosti kreiranja določenih sprotnih vprašanj, ki se porodijo med samim intervjujem in katerih namen je dodatna razjasnitev problematike. Nestrukturirani intervjuji vsebujejo le nekaj glavnih vprašanj ali seznam tem, za katere respondenti prosto podajajo svoja mnenja, poglede, stališča, povratne informacije, itd.. Taki intervjuji so običajno podobni vsakdanjemu pogovoru. Pri nestrukturiranih intervjujih običajno ni jasnega časovnega okvira. Ti intervjuji se običajno od respondenta do respondenta zelo razlikujejo, saj so slednji akterji pogovora in sami določajo njegovo smer in vsebino. Gre za najbolj prilagodljiv način intervjujev, ki ga je zaradi odprtosti vprašanj ter manjšega usmerjanja s strani izvajalca intervjujev mnogo težje načrtovati kot je to značilno za strukturirani in polstrukturirani intervju.

V posameznih fazah izvajanja raziskovalnega programa bodo podani vmesni raziskovalni rezultati v obliki znanstvenih in strokovnih člankov ter predvidoma tudi izdelava ene do dveh znanstvenih monografij (zbornikov znanstvenih razprav). Analitični pristop bo podlaga za celovito znanstveno sintezo. Rezultate raziskav bo programska skupina fazno deseminirala na predvidenih znanstvenih sestankih in s predvidenimi objavami v publikacijah z ustreznim »impact« faktorjem.

Delo na programu »Management infrastrukture in nepremičnin« bo v prvi fazi metodološko temeljilo na teoretični analizi relevantnih virov ter na deskriptivni in primerjalni analizi relevantnih že izvedenih ureditev ter lastnih raziskavah. V nadaljnjih fazah bodo pri izdelavi konkretnih temeljnih in aplikativnih znanstvenih in strokovnih člankov uporabljene tudi zgodovinska metoda, strukturna analiza in komparativna analiza s primerjavo izbranih mednarodnih, kontinentalnih ter precedenčno-pravnih ureditev. Programska skupina bo uporabljala sodobno znanstveno literaturo ter relevantne empirične izsledke.



V vsaki časovni fazi programa bo izdelana - v duhu aplikativnosti - *de lege ferenda* sinteza dognanih spoznanj, osredotočena na slovenske potrebe in na uporabnost raziskovalnih rezultatov v kritični povezavi z raziskovalnimi rezultati predhodnih analiz.

Znanstvene hipoteze bodo utemeljene v vmesnih poročilih in celostno v zadnji fazi izvedbe programa. Preverjanje vmesnih in končnih raziskovalnih rezultatov bo izvedeno s kombinacijo deduktivnih in induktivnih metod.

#### **4.3. Pomen raziskovalnega programa za razvoj znanosti v širšem (svetovnem) smislu**

Globalno je program »Management infrastrukture in nepremičnin« zasnovan tako, da so izpostavljeni posamezni tematski sklopi ki so v središču zanimanja tehniške in družboslovne stroke in znanstvenikov, ki se ukvarjajo s širokim interdisciplinarnem področjem infrastrukture. Glede na dobro dosegljivost in kakovostno pripravljenost mednarodno in »evropskih« podatkov, pričakujemo učinkovito raziskovalno delo po znanstvenih metodologijah, ki smo jih za izvajanje programa predvideli.

Izsledki raziskav se bodo tudi uporabili v pedagoške namene na podiplomskih in dodiplomskih študijskih programih.

#### **4.4. Pomen za razvoj Slovenije**

Programska skupina "Management infrastrukture in nepremičnin" bo v interesu Republike Slovenije z znanstveno avtonomijo vzpostavila »monitoring« nad tematskimi sklopi managementa infrastrukture in nepremičnin. Vse to pa bo izvedeno na podlagi neodvisne znanstvene, strokovne in kritične distance, ki bo Republiki Sloveniji zagotovila relevantne informacije za oblikovanje modernega in zanjo primerne sistema v okviru reda EU.

Na navedenem področju v Sloveniji, razen parcialnih raziskav še ni bil predlagan kompleksen in srednjeročni program, ki bi celovito spremljal področje managementa infrastrukture. Pričakujemo, da se bodo določeni aplikativni rezultati posredno ali neposredno uporabili pri pripravi in usklajevanju slovenske zakonodaje, ki ureja tehnološka področja. To so predvsem področja standardizacije, meroslovja, elektronskih komunikacij, mobilne telefonije, energetike, transporta, okolja ipd. Kakšni bodo neposredni učinki spremljanja tega procesa za tehnološki razvoj, seveda sedaj še ne moremo napovedati. Z gotovostjo pa lahko povemo, da ti učinki bodo.

Poleg tega se uspešnost Slovenije v Evropski uniji meri tudi z uspešnostjo črpanja sredstev iz strukturnih in kohezijskih skladov, ter v okviru sredstev za izvajanje skupne politike, kar je mogoče le preko ustreznih programov. Menimo, da bodo raziskovalni rezultati predlaganega programa omogočili prav dostopnost potrebnih informacij.



#### **4.5. Vpetost v mednarodne raziskovalne projekte**

Program "Management infrastrukture in nepremičnin" bo potekal vzporedno in sosledno z mednarodnimi razvojnimi in raziskovalnimi programi in projekti, kjer potencialni člani programske skupine že sodelujejo. Tako bo v programu prihajalo do redne izmenjave informacij in do skupnega raziskovalnega dela na projektu COST (European Cooperation in the field of Scientific and Technical research) in CIB (Conseil International du Batiment) v okviru katerih so se že začele določene aktivnosti na področju javno-zasebnega partnerstva in zdravega okolja.

#### **4.6. Vpetost raziskovalnega programa v dodiplomske in podiplomske študijske programe na univerzah in samostojnih visokošolskih zavodih**

Raziskovalni program bo v osnovi izvajan v povezavi z podiplomskim magistrskim programom "PRAVO IN MANAGEMENT NEPREMIČNIN" na Evro-PF. Sodelovanje v celotnem projektu ali na njegovih posameznih segmentih oz. v posameznih fazah bo omogočeno tudi dodiplomskim študentom univerzitetnega študijskega programa pravo na Evro-PF. Sodelujočim študentom se bo na podlagi kreditnega sistema ECTS za sodelovanje v projektu priznalo določeno število kreditnih točk, kot to izhaja iz študijskih programov na obeh stopnjah (na dodiplomski stopnji – v okviru izbirnega programa "raziskovalno delo" v četrtem letniku in na podiplomski stopnji v okviru programa "raziskovalni projekt").

#### **4.7. Predvideno financiranje raziskovalnega programa**

V skladu s 73. a členom bo Evro-PF sredstva, ki so potrebna za financiranje raziskovalnega programa pridobivala preko javnih razpisov, ki jih dodeljuje Republika Slovenija za razvojne naloge.