



Za odklop s skupnega sistema 100-odstotno soglasje lastnikov

Lastniki družinskih hiš nimajo nobenih težav s posodobitvijo ali zamenjavo energijsko potratnega ogrevальнega sistema (če pustimo ob strani finančno plati naložbe) – ko se odločijo za ta korak, ob pomoci strokovnjaka izberejo najustreznejšo rešitev in jo uresničijo. V blokih je vse skupaj bolj zapleteno, saj je za naložbe v učinkovito rabo energije in izrabo obnovljivih virov potrebno soglasje etažnih lastnikov. Toliko bolj, če želi etažni lastnik kakšno od naložb izvesti samo v svojem stanovanju. Preverili smo, ali lahko vgradi toplotno črpalko bodisi za ogrevanje sanitarne vode bodisi za ogrevanje prostorov.

Toplotne črpalke v novih večstanovanjskih objektih, ki so grajeni po zapovedilih sodobne energijsko varčne gradnje, niso več izjema. V Ljubljani smo tako že leta 2012 dobili prvi pasivni masivni večstanovanjski objekti pri nas (investitor je bil Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana), v katerem je ogrevanje (in prezračevanje) prostorov urejeno s centralnim prezračevalnim sistemom z vodnim zemeljskim prenosnikom toplice. Novembira lani pa so, ravno tako v Ljubljani, odpri prvi pasivni leseni blok, v katerem je

za ogrevanje in hlajenje prostorov ter priravo tople sanitarne vode vgrajen sistem toplozračnega ogrevanja s prisilnim prezračevanjem v povezavi z reverzibilno toplotno črpalko zrak/voda.

Prej izjema kot pravilo

V obstoječih večstanovanjskih stavbah pa je uporaba toplotnih črpalk bodisi za ogrevanje sanitarne vode bodisi za ogrevanje prostorov prej izjema kot pravilo, pravi Marko Ahčin iz podjetja za upravljanje Dominvest: »V neka-

terih blokih so se etažni lastniki dogovorili, da bodo sanitarno vodo namesto z daljinsko toploto ogrevati s toplotno črpalko, ne poznam pa primerja, da bi po energijski prenovi bloka prešli z obstoječega ogrevальнega sistema na ogrevanje s toplotno črpalko.«

Če je sistem priprave tople sanitarne vode skupen, je odklop od skupnih delov in naprav inogar le s 100-odstotnim soglasjem etažnih lastnikov, poudarja Ahčin: »Z odklopm namreč posamezni etažni lastnik vpliva na delovanje in učinkovitost celotnega sistema.« Če gre za lokalne sisteme v posameznih stanovanjih, kot so električni grelniki in podobno, po njegovem mnenju prehod na toplotno črpalko ne bi smel biti problematičen. Seveda pod pogojem, da etažni lastnik z namenitvijo sanitarne toplotne črpalke ne posega v skupne dele stavbe, kot so fasada, stropi, stopnišča, streha ... V tem primeru mora po Ahčinovih besedah pridobiti soglasje drugih etažnih lastnikov.

V podjetju SPI, dodajajo, da mora etažni lastnik poskrbeti za predelavo inštalacij v svojem stanovanju, pri čemer pa nikakor ne sme posegati v skupne dele: »Če se topla sanitarna voda dojava skozi skupno toplotno postajo, je uporabnik oziroma etažni lastnik, kljub temu da ima svoje toplotno črpalko (ali električni bojler), dolžan kniti sorazmerni del stroškov, ki nastanejo za pripravo sanitarne vode, saj je bil objekt tako projektiran, na podlagi projektnje dokumentacije pa je objekt pridobil tudi gradbeno in pozneje še uporabno dovoljenje.«

Kam postaviti zunanjø enoto?

Kaj pa, če želi etažni lastnik v svojem stanovanju vgraditi ogrevalno toplotno črpalko? Naceloma ni ovir, če imajo stanovanja etažno ogrevanje, saj se v tem primeru ni treba odklopiti od skupnega sistema. »Pojavi pa se vprašanje, kam namestiti zunanjø enoto toplotne črpalke. Delovanje kompresorja pozimi je namreč lahko zelo motiče, tako zaradi glasnosti kot vibracij, ki jih povzroča s svojim delovanjem,« opozarja Martin Pilšt iz podjetja Gruda, ki so ga lastniki že večkrat spraševali na to temo. Namestitev zunanjø enote na fasado brez 100-odstotnega soglasja drugih etažnih lastnikov po njegovih be-

sedah ni mogoča: »Na fasadi bi bilo verjetno manj težav zaradi vibracij, medtem ko so lahko pri monaži na balkonu zelo velike.« Podobno meni Dejan Nadoh iz podjetja Metalika, stanovanjske storitve: »Ob vgradnji takšnega alternativnega vira ogrevanja v večstanovanjski stavbi se najprej poraja vprašanje glede same tehnične izvedbe. To je, kje namestiti zunanjø enoto toplotne črpalke, da ne bo motila drugih stanovalev, kako jo povezati s preostalimi deli sistema (zalogovnik), kolikšna je vrednost naložbe in s tem ekonomski upravičenost. Če ima stanovanje etažno ogrevanje na plin, dejmo, je za etažnega lastnika vsaj z vidika pridobivanja soglasij prehod na ogrevanje s toplotno črpalko preprost – samo zamenja en vir z drugim.«

Ahčin opozarja, da so toplotne črpalke v osnovi namenjene za ogrevanje v nizkotemperaturnih sistemih v dobro toplotno izoliranih stavbah, večina večstanovanjskih stavb pa ima visokotemperaturni ogrevalni režim. Nekateri proizvajalci sicer zagotavljajo, da je razvoj toplotnih črpalk pripomogel, da so primerne tudi za vgradnjo v takšne stavbe, kar dokazujejo na primerih obstoječih dnežinskih hiš, medtem ko pri večstanovanjskih objektih takšne prakse ni.

Podjetje Knut je pred skoraj dvajsetimi leti vgradilo toplotno črpalko za ogrevanje prostorov in sanitarno vodo v stanovanje z etažnim ogrevanjem. Drago Škantelj iz omenjenega podjetja pravi, da je imel največ pomislekov prav zaradi morebitnega hrupa in vibracij zunanjø enote: »Postavili smo jo na balkon, pri čemer smo, da se vibracije ne bi prenašale po konstrukciji, pod zunanjø enoto namestili dodatno zvočno izolacijo iz politrde gume, debele približno tri centimetre, enota pa je stala tudi na posebnih gumijastih nogicah. Pri tem je treba povedati, da je zvočno izoliran že sam kompresor. Provinčno zvočnoizolativno steno smo postavili tudi proti sosednjemu balkonu.«

Stanovanje je imelo, kot že rečeno, svoje etažno ogrevanje, zato ni bilo težav s povezavo na obstoječe inštalacije. V enem od prostorov so morali namestiti dodaten radiator, zalogovnik, majhen, le 50-litrski, so obesili na steno nad balkonskimi vrati, kjer je bila ravno prav velika niša, vse skupaj pa so povezali z obstoječim bojlerjem za sanitarno vodo s toplotnim prenosnikom. Sogovornik pravi, da se je najbolj bal prve zime, saj je toplotna črpalka ob nizkih temperaturah glasnejša: »Stranka je bila vsaj tri leta, dokler smo imeli stike, zadovoljena.«



voljna s sistemom pritožb sošedov zaradi hrupa ni bilo, k čemur je po mojem mnenju prispevalo tudi dejstvo, da je bil balkon na tisti strani bloka, ki gleda na glavno cesto, tako da je hrup prometa preglasil detovanje toploplane črpalk. *

Fiksni stroški ostanejo

Opisani primer velja za stanovanja z etažnimi ogrevanjem. Veliko bolj zapleteno je v večstanovanjskih stavbah, ki se ogrevajo z dajaljsko toploto ali iz skupne kotlovnine. Uporavniki, s katerimi smo se pogovarjali, ne poznaajo primera, da bi se kakšen etažni lastnik želel individualno ogrevati s toplotno črpalko oziroma o tem niso obveščeni. V primeru skupnega ogrevanja večstanovanjske stavbe in prehoda na nov energetski sistem stavbe kot celote je potrebno 75-odstotno soglasje etažnih lastnikov po solastniških deležih oziroma 50-odstotno, če bi sistem glede na pričakovano življensko dobo že morali prenoviti. Pri tem mora biti ustrezen sledene na zahteve lokalne skupnosti, torej v skladu z lokalnim energetskim konceptom, uredbami, splošnimi pogoji in preostala zakonodaja, ki jo predpisuje občina. »Ko govorimo o prehodu s skupnega na individualno ogrevanje, pa velja, da je lastinstvo vseh etažnih lastnikov na skupnih delih neodločljivo povezana z lastino na posameznem delu. Solastniški na skupnih delih se ni mogoče odpovedati niti nobeden od solastnikov ne more zahtevati delitve solastnine po skupnih delih.« Za preoblikovanje lastnine na skupnih delih in napravah v lastino na posebnih delih pa je potrebno 100-odstotno soglasje vseh etažnih lastnikov.« je Marko Ahčin v nekaj stavekih strnil nezavezujoče pravno mnenje ministrstva za infrastrukturo in prostor.

Na SPI, poudarjajo, da je posameznik, ki bi si vgradil individualno napravo za ogrevanje prostorov, kljub temu dolžan plačevati del stroškov, ki je vezan na skupni ogrevalni sistem.



tem v skladu z zakonodajo (fiksen delež med 20 in 40 odstotki, ki se razdeli po kvadratnem metru stanovanjske površine med vse lastnike). »Tudi če bi si lastnik torej naredil vzporedni ogrevalni sistem – pravno gledano namreč ne bi smel posegati v obstoječe inštalacije –, bi moral še vedno plačevati del skupnih stroškov za ogrevanje, ki je določen po kvadraturi,« poudarja Martin Pilih.

Ministrstvo v nezavezujočem pravnem mnenju glede odklopa posameznih **etažnih lastnikov** ali posameznih večstanovanjskih stavb od skupne kotlovnice opozarja tudi na problematiko večjih relativnih stroškov za preostale uporabnike kotlovnice. »Tu imamo v mislih tudi relativno večje stroške zaradi obratovalne pripravnosti kotla in kotlovnice oziroma nižjega letnega izkoristka ter višjih stroškov vzdrževanja na posamezno enoto,« so med drugimi zapisali v mnenju. Določajo, da je treba upoštevati tudi spodnjo mejo toplotne moči, pri kateri kotlovnica še lahko obratuje, in s tem povezane stroške zaradi morebitne preureidlive ogrevalnega sistema.

Vloga upravnika

Če gre za posege na skupnih delih, potrebuje **etažni lastnik** več kot 50-odstotno soglasje **etažnih lastnikov**. Če gre za posege, za katere

je potrebno gradbeno dovoljenje, pa 100-odstotno soglasje – po trenutni zakonodaji velja enako za izločitev iz skupnega ogrevanja.

All lahko lastnik, ki bi se želel odklopiti od skupnega ogrevanja, računa na pomoc **upravnika**? Na **SPL**, pravijo, da **upravniki** težko kakor koli pomaga: »Sodelujemo lahko samo také, da o namesti posameznega lastnika seznamimo druge lastnike. **Upravnik** izvršuje odločitve lastnikov, ko so te sprejeti z zakonsko določenim soglašjem.« Da **upravnik** predvsem skrbijo za skupne dele in naprave stavbe, ne za individualno lastnino znotraj večstanovanjske stavbe, poudarja tudi Dejan Nadol: »Posameznika lahko usmerjam do potrebnih informacij in sestavimo ustrezen dokument za pridobiten soglasja. Za **etažne lastnike** pa lahko uredimo vse potrebno, če želijo z alternativnim virom ogrevanja posodobiti skupno kotlovnico ali podpostajo in blito sprejeli kot del načrta vzdrževanja na zborni lastnikov. Torej, imajo vso našo pomoč, kadar se storitev nanaša na skupne dele ali naprave zgradbe.« Marko Alčič dodaja, da mora **upravnik** **etažne lastnike** seznaniti z zahtevami in pogoji takšnega ukrepa ter jih opozoriti na morebitne težave, ki lahko nastanejo pri izvedbi ukrepa.

Barbara Primoč
Fotografije dokumentacija Dela