



V podjetju SPL 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 dovaja skozi skupno toplotno postajo, je uporabnik oziroma etažni lastnik, kljub temu da ima svojo toplotno črpalko (ali električni bojler), dolžan kriti sorazmerni del stroškov, ki nastanejo za pripravo sanitarne vode, saj je bil objekt tako projektiran, na podlagi projektne dokumentacije pa je objekt pridobil tudi gradbeno in pozneje še uporabno dovoljenje.«

#### Kam postaviti zunanjo enoto?

Kaj pa, če želi etažni lastnik v svojem stanovanju vgraditi ogrevalno toplotno črpalko? Načeloma ni ovir, če imajo stanovanja etažno ogrevanje, saj se v tem primeru ni treba odklopiti od skupnega sistema. »Pojavi pa se vprašanje, kam namestiti zunanjo enoto toplotne črpalke. Delovanje kompresorja pozimi je namreč lahko zelo moteče, tako zaradi glasnosti kot vibracij, ki jih povzročata s svojim delovanjem,« opozarja Martin Pihl iz podjetja Gruda, ki so ga lastniki že večkrat spraševali na to temo. Namestitev zunanje 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 montaži na balkonu zelo velike.« Podobno meni Dejan Nadoh iz podjetja Metalka, stanovanjske storitve: »Ob vgradnji takšnega alternativnega vira ogrevanja v večstanovanjski stavbi se najprej poraja vprašanje glede same tehnične izvedbe. Torej, kje namestiti zunanjo enoto toplotne črpalke, da ne bo motila drugih stanovalcev, kako jo povezati s preostalnimi deli sistema (zalogovnik), kolikšna je vrednost naložbe in s tem ekonomska upravičenost. Če ima stanovanje etažno ogrevanje na plin, denimo, je za etažnega lastnika vsaj z vidika pridobivanja soglasij prehod na ogrevanje s toplotno črpalko preprost – samo zamenja en vir z drugim.«

Abčin 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 družinskih hiš, medtem ko pri večstanovanjskih objektih takšne prakse ni.

Podjetje Knut je pred skoraj dvajsetimi leti vgradilo toplotno črpalko za ogrevanje prostorov in sanitarne vode v stanovanje z etažnim ogrevanjem. Drago Škantelj iz omenjenega podjetja pravi, da je imel največ pomislekov prav zaradi morebitnega hrupa in vibracij zunanje enote: »Postavili smo jo na balkon, pri čemer smo, da se vibracije ne bi prenašale po konstrukciji, pod zunanjo enoto namestili dodatno zvočno izolacijo iz poltude 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. Provi-zorično 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 boilerjem 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, zado-



Pasivni blok v Kosezah se brez težav ogreva (in hladi) s toplotno črpalko.

voljna s sistemom, pritožb sosedov 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 delovanje toplotne črpalke.»

#### Fiksni stroški ostanejo

Opisani primer velja za stanovanja z etažnim ogrevanjem. Veliko bolj zapleteno je v večstanovanjskih stavbah, ki se ogrevajo z daljinsko toploto ali iz skupne kotlovnice. Udeleženci, s katerimi smo se pogovarjali, ne poznajo 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 energent ali sistem stavbe kot celote je potrebno 75-odstotno soglasje etažnih lastnikov po solastniških deležih oziroma 50-odstotno, če bi sistem glede na pričakovano življenjsko dobo že morali prenoviti. Pri tem mora biti ukrep ustrezen glede na zahteve lokalne skupnosti, torej v skladu z lokalnim energetskim konceptom, uredbami, splošnimi pogoji in preostala zakonodaja, ki jo predpiše občina. »Ko govorimo o prehodu s skupnega na individualno ogrevanje, pa velja, da je solastnina vseh etažnih lastnikov na skupnih delih neločljivo povezana z lastnino na posameznem delu. Solastnina 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 lastnino na posebnih delih pa je potrebno 100-odstotno soglasje vseh etažnih lastnikov.« je Marko Ahčin v nekaj stavkih 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 sis-



tem v skladu z zakonodajo (filksen 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 Piliš.

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 pripravljenosti kotla in kotlovnice oziroma nižjega letnega izkoristka ter višjih stroškov vzdrževanja na posamezno enoto,« so med drugim zapisali v mnenju. Dodajajo, da je treba upoštevati tudi spodnjo mejo toplotne moči, pri kateri kotlovnica še lahko obratuje, in s tem povezane stroške zaradi morebitne preureditve 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, računati na pomoč upravnika? Na SPL pravijo, da upravniki težko kakor koli pomagajo: »Sodelujeno lahko samo tako, da o nameri posameznega lastnika seznanimo druge lastnike. Upravnik izvršuje odločitve lastnikov, ko so te sprejete z zakonsko določenim soglasjem.« Da upravniki predvsem skrbijo za skupne dele in naprave stavbe, ne za individualno lastnino znotraj večstanovanjske stavbe, poudarja tudi Dejan Nadoh: »Posameznika lahko usmerjamo do potrebnih informacij in sestavimo ustrezen dokument za pridobitev soglasja. Za etažne lastnike pa lahko uredimo vse potrebno, če želijo z alternativnim virom ogrevanja posodobiti skupno kotlovnico ali podpostajo in bi to sprejeli kot del načrta vzdrževanja na zboru lastnikov. Torej, imajo vso našo pomoč, kadar se storiitev nanaša na skupne dele ali naprave zgradbe.« Marko Ahčič dodaja, da mora upravniki etažne lastnike seznaniti z zahtevami in pogoji takšnega ukrepa ter jih opozoriti na morebitne težave, ki lahko nastanejo pri izvedbi ukrepa.

Barbara Primc

Fotografije dokumentacija Dela