

DIMNIKARSKÉ STORITVE V VEČSTANOVANJSKIH STAVBAH – KORISTNE INFORMACIJE ZA ETAŽNE LASTNIKE – POVZETEK DOLOČB ZAKONA

1. Kdo je po novem uporabnik dimnikarskih storitev?

Uporabnik dimnikarskih storitev je po novem lastnik stanovanjske enote, oziroma stavbe, za katero se uporablja kurilna naprava (9. točka 3. člena ZDimS). Za kurilne naprave v stanovanju je torej uporabnik dimnikarskih storitev etažni lastnik. Za dimovodne in prezračevalne naprave, ki v večstanovanjskih stavbah skladno s Stanovanjskim Zakonom vse spadajo med skupne dele stavbe (razen redkih izjem), pa je uporabnik dimnikarskih storitev upravnik stavbe (17. člen ZDimS).

2. Redne dimnikarske storitve na kurilnih napravah v stanovanjih večstanovanjske stavbe

Za redne storitve na kurilni napravi v stanovanju je odgovoren etažni lastnik, ki edini lahko izbere dimnikarsko družbo za **redne storitve** na kurilni napravi v stanovanjski enoti (17. člen ZDimS). Lastnik stanovanjske enote mora kot uporabnik dimnikarskih storitev sam poskrbeti za to, da v predpisanih rokih zagotovi opravljanje vseh storitev. To so še vedno: čiščenje, redni pregled in občasna meritve emisije dimnih plinov.

Izbira dimnikarske družbe se lahko izvede s 1. junijem vsakega leta za najmanj 12 mesecev (2. odstavek 18. člena ZDimS). Menjavo je mogoče napovedati že vnaprej, vendar stopi v veljavo s 1. junijem. Med tem časom menjava dimnikarske družbe ni mogoče izvesti in je vsak zapisnik, ki ga o opravljeni storitvi izda neizbrana dimnikarska družba, ničnen, tako kot tudi sama storitev. V ta namen se svetuje podpis pisnega dokumenta z izbrano dimnikarsko družbo, v primeru menjave pa je nujno o tem treba obvestiti predhodno dimnikarsko družbo.

V zvezi z menjavo je treba upoštevati še določilo Uredbe, ki v primeru negativnega zapisnika o pregledu ali meritvah emisij določa, da postopek zaključi dimnikarska družba, ki je izdala negativni zapisnik. Menjava dimnikarske družbe v tem delu ne dopušča, da bi uporabnik lahko na tak način zaobšel odgovornost do odprave pomanjkljivosti ter si pri drugi dimnikarski družbi pridobil pozitivni zapisnik (5. odstavek 5. člena in 10. odstavek 29. člena Uredbe).

3. Vgradnja ali rekonstrukcija kurilne naprave v stanovanju večstanovanjske stavbe – prvi pregled

Prvi pregled je ena najbolj zahtevnih dimnikarskih storitev, ki resnično zahteva strokovno usposobljeno osebo in dimnikarsko družbo z izkušnjami (14. in 15. člen ZDimS ter 6., 7. in 8. člen Uredbe). "Prodaja pozitivnih zapisnikov" je na dolgi rok škodljiva izključno za etažne lastnike.

Če se etažni lastnik odloča za vgradnjo nove ali rekonstrukcijo obstoječe kurilne naprave, mora, tako kot upravnik stavbe, poznati naslednjo izjemo (9. točka 5. člena Uredbe). Prvi pregled vselej opravi dimnikarska družba, ki skrbi za dimovodne in prezračevalne naprave v stavbi (skupne dele stavbe in skupne naprave). Torej tista dimnikarska družba, s katero ureja zadeve upravnik stavbe na podlagi pooblastila etažnih lastnikov. Ne glede na to, če etažni lastnik za kurilno napravo v stanovanju izbere drugo dimnikarsko družbo. Sicer bi se soočali z zmešnjavo različnih mnenj in nepregledno situacijo.

V ta namen predlagamo, da se že pred odločitvijo ali nakupom posvetujete z dimnikarsko družbo, ki skrbi za dimovodne in prezračevalne naprave v stavbi. V Dimnikarstvu Dovrtel, d.o.o. pa vam nudimo celovito

neodvisno podporo tudi pri komunikaciji s projektantom ter inštalaterjem, izdelamo pa tudi neodvisno predhodno mnenje, ki vam bo v pomoč pri odločitvah in pri izvedbi del.

4. Izredni pregled kurilne naprave v stanovanjski enoti in izredni pregled dimovodne naprave v večstanovanjski stavbi

V kolikor se pojavijo sumi na težave ali je potrebna sanacija ali se je zgodil izredni dogodek (uhajanje dimnih plinov, poškodbe, smrad, dimniški požar itd.), se lahko opravi izredni pregled (12., 13., 14. člen Uredbe). Izredni pregled lahko za svojo kurilno napravo pri svoji dimnikarski družbi naroči etažni lastnik. Za dimovodne in prezračevalne naprave pa izredni pregled vselej naroči upravnik stavbe pri dimnikarski družbi, ki je izbrana za dimovodne in prezračevalne naprave ter skupne naprave. Dimnikarska družba, ki jo za dimovodne in prezračevalne naprave v stavbi izbere skupnost etažnih lastnikov, lahko torej opravi celovit izredni pregled vseh kurilnih, dimovodnih in prezračevalnih naprav.

Izredni pregled se opravi po naročilu ali po odredbi pristojne inšpekcije, obvezno pa se predpisano izredni pregled opravi v primeru izrednih dogodkov, kamor spadata: dimniški požar in uhajanje dimnih plinov v prostor (15. člen Uredbe). Takrat je pred nadaljnjim obratovanjem kurilne naprave treba preveriti vzroke za nastalo situacijo in preprečiti ponovitev. V obeh primerih mora etažni lastnik o tem nemudoma obvestiti upravnika stavbe, da le-ta lahko ustrezno postopa za zavarovanje vseh etažnih lastnikov.

5. Redne storitve na aktivnih dimovodnih napravah v večstanovanjski stavbi

Za redne storitve, prve in izredne preglede na aktivnih dimovodnih napravah v večstanovanjski stavbi je odgovorna dimnikarska družba, ki jo izberejo etažni lastniki, in z njo dimnikarske storitve, kot posle rednega upravljanja, ureja upravnik večstanovanjske stavbe (17. člen ZDimS). Vse dimovodne naprave skladno s Stanovanjskim zakonom spadajo med skupne dele stavbe, ne glede na to, koliko in čigava kurilna naprava je priključena na dimovodno napravo (razen redkih izjem – posebni deli stavbe). Za redne storitve na dimovodnih napravah tako v celoti skrbi upravnik stavbe, prav tako pa upravnik skrbi tudi za redne storitve v skupnih kotlovnica (skupne naprave).

6. Pregledovanje zračnikov za dovod zraka in zračnikov za prezračevanje prostorov

Med dimnikarske storitve spada tudi pregledovanje in čiščenje prezračevalnih naprav, ki dovajajo zrak za zgorevanje goriva v kurilni napravi. Pri zračnikih v večstanovanjski stavbi med kurilne naprave spadajo tudi plinski štedilniki, ki ravno tako koristijo zrak za zgorevanje iz prostora. Plinski štedilniki vplivajo na varnost etažnih lastnikov in kakovost zraka, kar je tudi logični in verjetni razlog za predpisano obvezo po pregledovanju in čiščenju (2. odstavek 4. člena Uredbe). Ker je za etažne lastnike izjemno zahtevno ločiti zračnike med seboj, je praktično edino smotrno, da se vsakoletno pregleda vse zračnike. V nasprotnem primeru je treba dimnikarski družbi sporočiti, kateri so tisti zračniki (na strehi ali na podstrešju), ki dejansko niso povezani s kurilnimi napravami ali plinskimi štedilniki. Prav tako pa je treba vsakoletno prenavljati evidenco zaradi sprememb ter prevzeti odgovornost – kar pa terja obsežne dodatne naloge, obveznosti in dodatne stroške.

7. Pregledovanje neaktivnih dimovodnih naprav

Z novo ureditvijo pregled rezervnih oz. neaktivnih dimovodnih naprav vsako tretje leto ni več obvezna storitev. S tem je tudi ta del odgovornosti za varnost v stavbi prenesena na etažne lastnike, posredno pa na upravnika večstanovanjskih stavb. Na prvi pogled je morda enostavno reči, da se oskrbo neaktivnih dimovodnih naprav v celoti opusti, vendar pa pretekle izkušnje kažejo drugače.

Iz preteklosti so znani številni nepooblaščen posegi, posamezniki vgradijo kamin in ga ne prijavijo upravniku ali dimnikarski družbi, dimovodne naprave se brez dogovora uporabi za vodenje inštalacij, podstrešni del dimovodne naprave se poruši in se po nekaj letih zopet ponovno postavlja v prvotno stanje itd. Če se etažni lastniki želijo ogniti vsem navedenim težavam, predvsem pa težavam, ki so povezane s požarnim tveganjem ali zastrupitvami, potem je še kako smiselno minimalno kontrolo neaktivnih dimovodnih naprav ohraniti. S tem se preverja ali dimovodne naprave dejansko ne obratujejo in se vanje nepooblaščen ne posega. Zato se predlaga, da se preventivne preglede neaktivnih dimovodnih naprav ohrani na tri leta ter se s tem prepreči povzročanje škode in nevarnosti. Odločitev je seveda na strani etažnih lastnikov oziroma upravnika stavbe, dimnikarska družba pa je pri tem seveda v pomoč in podporo.

8. Dolžnost etažnega lastnika obveščati o spremembah na napravah v stanovanju

Etažni lastnik v večstanovanjski stavbi mora zaradi zagotavljanja varnosti ob vsaki rekonstrukciji ali vgradnji nove kurilne naprave o tem obvestiti upravnika stavbe, prav tako pa tudi dimnikarsko družbo, ki je izbrana za oskrbo dimovodnih in prezračevalnih naprav v stavbi (torej za skupne dele stavbe in skupne naprave; 18. člen ZDimS). Upravnik mora navedeno informacijo posredovati dimnikarski družbi (3. odstavek 17. člena ZDimS). Enako pa mora ključne informacije ob rekonstrukciji ali vgradnji dimnikarska družba posredovati upravniku stavbe (2. odstavek 17. člena ZDimS). Etažni lastnik obvesti dimnikarsko družbo tudi po odpravi pomanjkljivosti, ki jih dimnikar zapiše na zapisnik o pregledu ali zapisnik o meritvah.

9. Pogostost in obseg opravljanja dimnikarskih storitev

Za pogostost opravljanja storitev je treba upoštevati prilogo 6, v Uredbi o pregledih, čiščenju in meritvah na malih kurilnih napravah (Ur. l. RS št. 77/2017), ki pogostost opravljanja storitev določa glede na ukrepe varovanja okolja, kakovost kurilne naprave, način vgradnje, pogostost obratovanja, pri enosobnih kurilnih napravah pa glede na namen uporabe (priloga tega pojasnila).

10. Zaključek – komentar

Večstanovanjske stavbe so z vidiki dimnikarskih storitev bolj zahtevne za obravnavo, kot pa enostanovanjske hiše. Navedeno terja od etažnih lastnikov in upravnika stavbe večjo pazljivost in dosledno spoštovanje predpisov ter preventive. Zapletenost situacije je primarno posledica liberalizacije storitev, uvedbe možnosti izbire dimnikarske družbe ter prenosa odgovornosti na etažne lastnike ter upravnika večstanovanjske stavbe.

Za oskrbo in nadzor dimovodnih, prezračevalnih in skupnih kurilnih naprav v večstanovanjski stavbi, je zaradi vsega navedenega nujno treba izbrati dimnikarsko družbo z izkušnjami, znanjem in strokovnostjo. Enako preišljeno morajo pri tem ravnati tudi etažni lastniki. Zato velja razmisliti kako pristopati k izbiri dimnikarske družbe čim bolj sistemsko, da se prepreči prenašanje odgovornosti med dimnikarskimi družbami oz. se čim večji del odgovornosti prenese na eno dimnikarsko družbo. Namreč dimnikarska družba, ki obravnava kurilno napravo v stanovanju, ne bo odgovarjala za dimovodne in prezračevalne naprave, ki jih po novem zakonu lahko obravnava povsem druga dimnikarska družba – in obratno. Razumevanje posledic delitve odgovornosti je zaradi navedenega v večstanovanjskih stavbah ključnega pomena. Navedeno pa zahteva strokovno dimnikarsko družbo, ki je zmožna vsa tveganja pravilno upoštevati, primarno pa zagotoviti varnost v večstanovanjski stavbi. V podjetju Dimnikarstvo Dovrtel, d.o.o. vse navedeno celovito izvajamo in vam nudimo strokovne dimnikarske storitve ter svetovanje pred vgradnjo ter rekonstrukcijo kurilnih, dimovodnih in prezračevalnih naprav.