



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

DIREKTORAT ZA OKOLJE

Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana

T: 01 478 70 00

F: 01 478 74 25

E: gp.mop@gov.si

www.mop.gov.si

Gospodarska zbornica Slovenije
Zbornica za poslovanje z nepremičninami, ZUN
Dimičeva ulica 13, 1504 Ljubljana
e: bostjan.udovic@gzs.si

Boštjan Udovič
Direktor

Številka: 35406-9/2017-
Datum: 7.4.2017

Zadeva: Odgovor na vaša vprašanja

Spoštovani,

prejeli smo vaša vprašanja v zvezi z izvajanjem Zakona o dimnikarskih storitvah (Uradni list RS, št. 68/16, v nadaljevanju ZDimS). V zvezi s tem vam odgovarjamo:

1. Kako upravnik ravna v primeru, da posamezni etažni lastnik ne želi izbrati dimnikarske službe za malo kurilno napravo, ki se nahaja v posameznem delu (stanovanju), pa je priključena na skupni dimovodni sistem? Ali v tem primeru storitve avtomatično opravlja dimnikarska služba, izbrana s sklepom večine etažnih lastnikov? V enakem primeru se postavlja tudi vprašanje, če etažni lastnik za kurilno napravo (ki je priključena na skupni dimovodni sistem) v svojem stanovanju izbere drugo dimnikarsko službo. Do kod storitve (pregled in čiščenje) izvaja ta dimnikarska služba in od kod naprej jih izvaja dimnikarska služba, ki so jo izbrali etažni lastniki. To je še posebej pomembno v primeru ugotovljenih nepravilnosti in v povezavi z odgovornostjo glede podajanja mnenj. Kako ravnati v primeru, da bi dimnikarska družba, ki je izbrana za skupne naprave, ugotovila nepravilnosti, dimnikarska družba pri uporabniku pa bi izdala pozitivno mnenje? Če se le da, se moramo izogibati dolgotrajnim postopkom preko inšpekcij in ministrstev, še manj pa preko sodišč.

ZDimS v drugem odstavku 17. člena določa:

»(2) V večstanovanjskih stavbah mora dimnikarska družba, ki jo je izbral etažni lastnik kot uporabnik dimnikarskih storitev in če se mala kurilna naprava nahaja v stanovanju ali poslovnem prostoru, katerega lastnik je, seznaniti upravnika večstanovanjske

stavbe ali predstavnika etažnih lastnikov s stanjem male kurilne naprave v naslednjih primerih:

- rekonstrukcije male kurilne naprave,
- zamenjave male kurilne naprave,
- spremembe goriva,
- spremembe vrste ogrevanja.«

To pomeni, da uporabnik dimnikarskih storitev ni dolžan seznanjati upravnika o svojem izboru. Nadzor nad tem, da ima uporabnik izvedene dimnikarske storitve, je v pristojnosti inšpekcije za okolje in prostor.

Skladno s Stanovanjskim zakonom etažni lastniki odločajo le o upravljanju skupnih delov in naprav, ki so določeni v 5. členu Stanovanjskega zakona. Tudi upravnik, ki ga izberejo etažni lastniki lahko upravlja le s skupnimi deli in napravami. Če gre za redno upravljanje, kamor sodi izbira dimnikarske službe za skupno kurilno napravo (skupni del stavbe), odločajo etažni lastniki, katerih solastniški delež predstavlja skupaj več kot polovico celote. Etažni lastniki lahko glede poslov rednega upravljanja odločajo na zboru etažnih lastnikov, s podpisovanjem listine ali na ponovljenem zboru.

Iz določb ZDimS, ki urejajo izbor dimnikarske družbe izhaja, da je to obveznost uporabnika, iz česar sledi, da dimnikarska družba ne more avtomatično opravljati storitev na mali kurilni napravi posameznika, v kolikor ta družbe ni izbral. Za nadzor in ukrepanje v takih primerih, je pristojna inšpekcija za okolje in prostor.

2. V zvezi z vgradnjo nove ali rekonstrukcijo kurilne naprave v stanovanju nas zanima, kako se izvede pregled pred uporabo, če ima stanovalec izbrano svojo dimnikarsko družbo, za skupne naprave pa je izbrana druga dimnikarska družba? Čigavo mnenje je za upravnika in stanovalca zadostno ali minimalno potrebno? Ali morata biti v primeru pregleda po novogradnji/rekonstrukciji prejeti poročili obeh dimnikarskih družb? To je še posebej pomembno, ker je na skupne dimnovodne sisteme priključenih več peči iz različnih stanovanj, ki so lastniško med seboj povsem neodvisna. Ali lahko dimnikarska družba, ki skrbi za skupne dimnovodne sisteme dostopa do podatkov o napravah v stanovanjih, za katere ga stanovalec ni izbral? Neenotnosti in različnih mnenj si ne smemo dovoliti, zaradi česar je treba to podrobneje opredeliti. Ali ne nazadnje dimnikarska družba, ki bi opravila pregled po vgradnji/sanaciji pri stanovalcu lahko oziroma mora opraviti pregled tudi ostalih delov, vključno s skupno dimnovodno napravo, in se do tega opredeliti? Ali bi to bil poseg v delo druge dimnikarske družbe? Upravniki ne vedo, kako ravnati v takih primerih.

Skladno z ZDimS je prvi pregled malih kurilnih naprav dimnikarska storitev, ki se opravi za nove ali rekonstruirane naprave zaradi preverjanja, ali so naprave vgrajene v skladu s projektno (tehnično) dokumentacijo po predpisih, ki urejajo graditev objektov. Namen prvih pregledov je zagotoviti, da so nove ali rekonstruirane naprave vgrajene v skladu s predpisi, ki urejajo graditev objektov in dimnikarske storitve, in pridobiti potrebne podatke za potrebe izvajanja rednih obveznih dimnikarskih storitev in evidence. Namen prvega pregleda je zagotoviti ustrezen nadzor nad vgradnjo ali rekonstrukcijo male kurilne naprave s pripadajočimi napravami, ki so potrebne za njeno obratovanje. Pregledi vseh kurilnih naprav s pripadajočimi napravami (vključno z dimnovodnimi in prezračevalnimi napravami) morajo pokazati na ustreznost kurilnih naprav, ugotovljene pomanjkljivosti v okviru kateregakoli pregleda pa morajo biti odpravljene.

Podrobneje bo sicer prvi pregled urejen v podzakonskem aktu iz 13. člena ZDimS, ki je v postopku priprave.

3. Kako upravnik ravna v primeru, da etažni lastniki zavrnejo sprejem sklepa o izbiri dimnikarske družbe v stavbi v etažni lastnini? Ali je v tem primeru skladno z določbo 28. člena Stanovanjskega zakona potrebno predlagati, da o tem odloči nepravdno sodišče?

Glede vprašanja, kako naj upravnik ravna v primeru, da etažni lastniki zavrnejo sprejem sklepa o izbiri dimnikarske družbe v večstanovanjski stavbi in ali je v tem primeru skladno z določbo 28. člena Stanovanjskega zakona potrebno predlagati, da o tem odloči nepravdno sodišče, odgovarjamo naslednje.

Če imajo etažni lastniki pravico, da s sklepom izberejo dimnikarsko družbo, pa tega ne storijo, gre po našem mnenju za kršitev določb ZDimS. Takšno stanje bi po našem mnenju morala sanirati pristojna inšpekcija po Zakonu o dimnikarskih storitvah, ki bi s kaznovanjem etažne lastnike prisilila k spoštovanju določil zakona. Določba 28. člena Stanovanjskega zakona pride v poštev, če etažni lastniki zaradi nezadostne večine ne morejo sprejeti sklepa o rednem upravljanju, posel pa je nujen za vzdrževanje stvari. Verjetno izbira ali neizbira dimnikarske službe ne sodi v okvir poslov vzdrževanja. Dimnikarske storitve so namreč v stanovanjski zakonodaji izrecno opredeljene kot obratovalni strošek, ki ga plača uporabnik stanovanja in ne kot strošek vzdrževanja, ki bremeni etažne lastnike.

Skladno s Stanovanjskim zakonom etažni lastniki odločajo le o upravljanju skupnih delov in naprav, ki so določeni v 5. členu Stanovanjskega zakona. Tudi upravnik, ki ga izberejo etažni lastniki lahko upravlja le s skupnimi deli in napravami. Če gre za redno upravljanje, kamor po našem mnenju sodi izbira dimnikarske službe za skupno kurilno napravo (skupni del stavbe), odločajo etažni lastniki, katerih solastniški delež predstavlja skupaj več kot polovico celote. Etažni lastniki lahko glede poslov rednega upravljanja odločajo na zboru etažnih lastnikov, s podpisovanjem listine ali na ponovljenem zboru.

4. Kako je z napovedanimi maksimalnimi cenami dimnikarskih storitev? Kdaj bodo te določene in na kakšen način se dimnikarske storitve zaračunavajo do takrat. Upravniki bi namreč želeli neodvisne dimnikarske družbe izbirati na podlagi ponudb, vendar ne vedo ali bodo sploh prejeli ponudbe od dimnikarskih družb in kakšne bi te lahko bile, če cenik še ni sprejet? Še posebno, če precej kompleksne naloge iz zgornjih točk še niso povsem jasne.

V ZdimS je določeno, da se od 1.1.2017 do sprejema predpisa iz sedmega odstavka 19. člena zakona znesek za izvedene dimnikarske storitve oblikuje kot zmnožek cene izvajanja dimnikarskih storitev in dejanskega števila časovnih enot dela dimnikarskih storitev pri uporabniku dimnikarskih storitev, ki se mu, kadar je uporabnik dimnikarskih storitev oddaljen več kot 25 kilometrov od sedeža dimnikarske družbe, prištejejo potni stroški največ v višini 0,25 eura na kilometer za vsak kilometer nad 25 kilometrov. Od 1.1.2017 do sprejema predpisa iz petega odstavka 19. člena zakona je najvišja dovoljena cena izvajanja dimnikarskih storitev 25,20 eura na uro dela dimnikarskih storitev pri uporabniku dimnikarskih storitev brez davka na dodano vrednost.

Predpisa iz sedmega in petega odstavka 19. člena zakona morata biti izdana v šestih mesecih od uveljavitve zakona. To je do 19.5.2017. Z uveljavitvijo navedenih dveh

predpisov se bo dimnikarska storitev zaračunala kot zmnožek cene izvajanja dimnikarskih storitev in normativnega števila časovnih enot dela dimnikarskih storitev. Znesek bo vključeval tudi potne stroške, kadar bo uporabnik dimnikarskih storitev od sedeža dimnikarske družbe oddaljen 25 kilometrov ali manj. Kadar bo uporabnik dimnikarskih storitev oddaljen več kot 25 kilometrov od sedeža dimnikarske družbe, se bo znesku lahko prištelo potne stroške za vsak kilometer nad 25 kilometrov.

Časovne normative za posamezne storitve in sklope dimnikarskih storitev bo predpisal minister za okolje. Najvišjo ceno na časovno enoto pa predpiše Vlada RS.

5. Kako bo v letu 2017 potekal nadzor nad izvajanjem dimnikarskih storitev, še posebej dokler ne bo na novo vzpostavljen način izvajanja dimnikarskih storitev? Ta ne bo mogel biti vzpostavljen, če ne bo nadzora, izvedba nadzora pa bo v teh pogojih pogosto problematična in zapletena. Kako bo zagotovljeno, da bo zadeva rešena pravočasno, da ne bodo nastale negativne posledice na skupnih delih in napravah stavbe, saj se morajo nekatere storitve izvajati na dva meseca, kot je to v primeru kurjenja s trdnimi gorivi, npr. že takoj po novem letu, oziroma v januarju 2017?

V zvezi z inšpekcijskimi službami je bila podana potreba po kadrovski okrepitvi na Inšpekciji za okolje in prostor, ki bo podlaga za bolj učinkovit in ažuren nadzor nad izvajanjem ZDimS. V skladu s svojimi pristojnosti nadzor izvajata tudi Tržni inšpektorat RS in Inšpektorat RS za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami.

6. Kako upravnik ravna v primeru, ko bodo nekateri etažni lastniki izbrali dimnikarsko družbo za izvajanje dimnikarskih storitev na svojih napravah v stanovanjih, drugi etažni lastniki pa dimnikarske družbe ne bodo izbrali in jim bo dimnikarske storitve izvajal obstoječi »koncesionar«, nekateri pa storitev sploh ne bodo naročili, ne bodo prijavili svoje naprave, ne bodo obvestili o pričetku uporabe kurilnih, dimovodnih in prezračevalnih naprav ipd., ali pa bodo z izborom dimnikarske družbe čakali do 30.06.2016, storitve pa naročili ob koncu leta 2017, ko jih ne bo več mogoče opraviti v letu 2017 ipd.? Pri takšnih pogojih bo nastala vrsta zapletov, nejasnosti, nepoznavanja novih predpisov, izgovarjanje na nejasne in nedorečene predpise, niti se problemi ne bodo rešili v potrebnem času. Za upravnike se postavlja vprašanje, kdo bo nosil odgovornost za morebitne posledice, ki bi nastale z neizvajanjem določb ZDimS? V zakonu to namreč kljub kazenskim določbam v konkretnih primerih ni dovolj jasno določeno. Upravniki večstanovanjskih stavb ob tako nejasnih določbah ZDimS, v tako kratkem obdobju, ne vzpostavljenem sistemu nadzora itd., ne morejo prevzemati odgovornosti za posledice, ki se nanašajo na varovanje zdravja ljudi, požarno varnost, okolje in učinkovito rabo energije itd. V takih pogojih tudi ne morejo prevzeti zagroženih glob, ki so določene v 31. členu, še manj pa morebitne odškodnine, ki bi lahko nastale zaradi neopravljenih dimnikarskih storitev.

ZDimS določa, da uporabnik dimnikarskih storitev iz seznama dimnikarskih družb, objavljenega na spletni strani ministrstva, najkasneje do 30. junija 2017, izbere dimnikarsko družbo za opravljanje dimnikarskih storitev na svoji mali kurilni napravi za obdobje najmanj 12 mesecev. ZDimS obličnosti tega izbora ne določa. Uporabnik dimnikarskih storitev torej izbere opravljalca dimnikarskih storitev (dimnikarsko družbo) in ne obratno.

V primeru, če uporabnik ne izbere dimnikarske družbe do 30. junija 2017, se šteje, da je izbral izvajalca, ki je na dan 31. decembra 2016 opravljal obvezno državno gospodarsko javno službo izvajanja meritev, pregledovanja in čiščenja kurilnih naprav, dimnih vodov in zračnikov zaradi varstva okolja in učinkovite rabe energije, varstva človekovega zdravja in varstva pred požarom na območju, na katerem se nahaja njegova mala kurilna naprava, pod pogojem, da je ta izvajalec pridobil dovoljenje za opravljanje dimnikarskih storitev.

To pomeni, da v primeru ne-izbire (uporabnik ne izbere dimnikarske družbe do 30.6.2017) za uporabnika od 1.7.2017 do 30.6.2018 izvaja dimnikarske storitve »dosedanji koncesionar«, če izpolnjuje z zakonom predpisane pogoje. To pomeni, da ima družba dovoljenje in da za to družbo dela dimnikar z licenco.

Iz določb ZDimS, ki urejajo izbor dimnikarske družbe izhaja, da je to obveznost uporabnika, iz česar sledi, da dimnikarska družba ne more avtomatično opravljati storitev na mali kurilni napravi posameznika, v kolikor ta družbe ni izbral. Za nadzor in ukrepanje v takih primerih, je pristojna inšpekcija za okolje in prostor.

31. člen ZDimS določa prekrške upravnika v večstanovanjski stavbi in sicer:

»(1) Z globo od 250 do 350 eurov se kaznuje upravnik v večstanovanjskih stavbah, ki je pravna oseba ali samostojni podjetnik posameznik oziroma posameznik, ki samostojno opravlja dejavnost, če:

1. na podlagi odločbe pristojne inšpekcije ne odpravi ugotovljenih pomanjkljivosti, ki se nanašajo na skupne prostore (18. člen),
2. v rokih, določenih s predpisom iz 13. člena tega zakona, v skupnih prostorih ne omogoči izvajanja dimnikarskih storitev iz 13. člena tega zakona (18. člen).

(2) Z globo od 100 do 200 eurov se za prekršek iz prejšnjega člena kaznuje tudi odgovorna oseba upravnika v večstanovanjski stavbi.«,

ki je po našem mnenju razumljiv.

Skladno s Stanovanjskim zakonom etažni lastniki odločajo le o upravljanju skupnih delov in naprav, ki so določeni v 5. členu Stanovanjskega zakona. Tudi upravnik, ki ga izberejo etažni lastniki lahko upravlja le s skupnimi deli in napravami. Če gre za redno upravljanje, kamor po našem mnenju sodi izbira dimnikarske službe za skupno kurilno napravo (skupni del stavbe), odločajo etažni lastniki, katerih solastniški delež predstavlja skupaj več kot polovico celote. Etažni lastniki lahko glede poslova rednega upravljanja odločajo na zboru etažnih lastnikov, s podpisovanjem listine ali na ponovljenem zboru.

3. člen; peta točka:

7. Ali se za malo kurilno napravo šteje tudi štedilnik na plin v kuhinji posameznega stanovanja, v povezavi z zračniki?

8. Ali etažni lastnik oziroma upravnik v primeru, da štedilnik v kuhinji ni mala kurilna naprava, lahko dimnikarju odkloni (prepove) izvajanje pregledovanja in čiščenja zračnikov iz kuhinj?

Štedilnik na plin ustreza definiciji male kurilne naprave po ZDimS, kakor tudi pripadajoči zračnik, saj gre za prezračevalno napravo, ki je potrebna za obratovanje

kurilne naprave, prezračevanje prostorov s kurilno napravo in prostorov v katerih zgoreva gorivo. Kljub navedenemu je potrebno razlikovati med štedilnikom na plin ter kurilno napravo, namenjeno ogrevanju prostorov, saj pri prvih niso možne ali smotrne meritve dimnih plinov. Ta razlika bo podrobneje opredeljena tudi v podzakonskem aktu iz 13. člena ZDimS, ki je v postopku priprave. Razlika pa bo opredeljena tudi glede pregledovanja zračnikov, saj je potrebna frekvenca pregledovanja zračnikov, ki pripadajo štedilnikom na plin, bistveno manjša.

3. člen; deveta točka:

9. Kot uporabnik je določen lastnik stanovanjske enote. Ali to pomeni, da mora upravnik komunicirati zgolj in samo z lastnikom? Tako ozka določba bo zagotovo povzročala težave, saj je veliko stanovalcev v najemnem odnosu in lastniki praktično niso prisotni, še manj pa skrbijo za redna vzdrževalna dela, ki jih praktično vedno prenesejo na podnajemnika. V zvezi z uporabnikom, ki je po definiciji lastnik, je vprašanje tudi, kdo ureja zadeve v zvezi s kotlovnico, ki je v lasti in upravljanju zunanjega podjetja, in stanovalci mesečno plačujejo "le" porabljeno toploto.

ZDimS določa, da je uporabnik oziroma uporabnica (v nadaljnjem besedilu: uporabnik) dimnikarskih storitev oseba, ki je lastnik nepremičnine, za katero se uporablja mala kurilna naprava, pomožna naprava, dimovodna naprava ali prezračevalna naprava. V večstanovanjskih stavbah je samo za potrebe 17., 18. in 29. člena ZDimS uporabnik dimnikarskih storitev predstavnik etažnih lastnikov ali solastnikov, ki je izbral dimnikarsko družbo na podlagi pooblastila etažnih lastnikov ali solastnikov, za potrebe 17., 18. in 31. člena ZDimS pa upravnik večstanovanjske stavbe.

V primeru, da lastnik oddaja stanovanje, lahko v primerih, ki jih navajate, najemodajalec (lastnik) in najemodajalec uredita razmerja v skladu z obligacijskim pravom.

10. V besedilu niso jasno in enoznačno določene obveznosti v zvezi z izvajanjem dimnikarskih storitev, ki se nanašajo na predstavnika etažnih lastnikov ali solastnikov, in upravnika večstanovanjske stavbe. Prav tako ni opredeljena vloga nadzornega odbora, oziroma ZDimS ne določa, kje so opredeljene pristojnosti predstavnika etažnih lastnikov ali solastnikov in nadzornega odbora v zvezi z izvajanjem dimnikarskih storitev, ko ima stavba tako upravnika, kot predstavnika etažnih lastnikov in nadzorni odbor, določen v skladu s SZ-1 (npr. 58. člen).

ZDimS ureja dimnikarske storitve v večstanovanjskih stavbah v 17. členu:

»17. člen (dimnikarske storitve v večstanovanjskih stavbah)

(1) Dimnikarske storitve v večstanovanjskih stavbah se štejejo za posle rednega upravljanja v skladu z zakonom, ki ureja upravljanje v večstanovanjskih stavbah. V primerih, ko večstanovanjska stavba nima upravnika, izbere dimnikarsko družbo predstavnik etažnih lastnikov, pooblaščen s strani etažnih lastnikov, ki imajo več kot polovico solastniških deležev, na podlagi zakona, ki ureja upravljanje v večstanovanjskih stavbah.

(2) V večstanovanjskih stavbah mora dimnikarska družba, ki jo je izbral etažni lastnik kot uporabnik dimnikarskih storitev in če se mala kurilna naprava nahaja v stanovanju ali poslovnem prostoru, katerega lastnik je, seznaniti upravnika večstanovanjske stavbe ali predstavnika etažnih lastnikov s stanjem male kurilne naprave v naslednjih primerih:

- rekonstrukcije male kurilne naprave,
- zamenjave male kurilne naprave,
- spremembe goriva,
- spremembe vrste ogrevanja.

(3) Upravnik večstanovanjske stavbe in predstavnik etažnih lastnikov morata seznaniti dimnikarsko družbo iz prvega odstavka tega člena o rekonstrukciji, zamenjavi ali spremembi iz prejšnjega odstavka.«

11. Kakšno vlogo in obveznosti imajo pri tem etažni lastniki, kakšne so njihove obveznosti na skupnih delih in napravah stavbe in kakšne so njihove obveznosti na napravah, ki so nameščene v njihovih posameznih delih? Trenutno namreč upravniki ne razpolagajo s potrebnimi podatki, ki se nanašajo na naprave, vgrajene pri posameznih etažnih lastnikih, niti ni jasno navedeno ali morajo imeti te podatke, kako jih pridobijo, kje je to določeno, kako je s plačilom za pridobivanje, vodenje in posredovanje teh podatkov ipd.? Dostopa do evidence naprav upravniki stavb nimajo zagotovljenega in bi posledično morali informacije pridobivati preko dimnikarske družbe? Ali bodo dimnikarske družbe, ki skrbijo za skupne naprave, imele dostop do vseh potrebnih podatkov, četudi ne bodo izbrane za naprave v stanovanjskih enotah?

Obveznost etažnega lastnika se nanaša na oskrbovanje malih kurilnih naprav, ki se uporabljajo za nepremičnine, katere lastniki so, obveznost obveščanja upravnika večstanovanjske stavbe ali predstavnika etažnih lastnikov pa se nanaša na stanje male kurilne naprave v stanovanju ali poslovnem prostoru etažnega lastnika, saj ZDimS v 17. členu nalaga dimnikarski družbi, ki oskrbuje takšno kurilno napravo, da v primeru rekonstrukcije, zamenjave male kurilne naprav ali pa spremembe goriva oz vrste ogrevanja seznaniti upravnika večstanovanjske stavbe ali predstavnika etažnih lastnikov z novim stanjem. Ker je to zakonska obveznost, poteka to obveščanje brezplačno, ZDimS pa prav tako ne določa povračil upravnikom ali predstavnikom etažnih lastnin za pridobivanje, vodenje ali posredovanje teh podatkov. Evidenca kurilnih naprav in storitev je sicer še v nadgradnji, vendar pa bodo dimnikarske družbe morale imeti dostop do vseh potrebnih podatkov za oskrbovanje malih kurilnih naprav.

12. Ne nazadnje, že pridobivanje, vodenje in zbiranje podatkov za skupne dele in naprave, ki se nanašajo na kurilne, dimovodne in prezračevalne naprave, je že sedaj problematično, predvsem pa upravniki ne razpolagajo z zanesljivimi podatki o uporabi, času in obdobju uporabe naprav, ki so v posameznih delih stavbe, niti jih ni mogoče pridobiti v tako kratkem času, to je do pričetka uporabe ZDimS. Prav tako pa ne razpolagajo s potrebnimi podatki o uporabi naprave, posebno še za tiste, ki se uporabljajo občasno. V tem delu tudi za dimnikarske družbe ni povsem znano ali bodo dostopale do vseh navedenih podatkov, preko katerih bi upravniki posredno morda lahko urejali zadeve. Podzakonski akti bodo to temo zelo verjetno morali resno in kvalitetno opredeliti, saj ne gre več za javno gospodarsko službo.

Podzakonski predpis, ki bo skladno s 13. členom ZDimS podrobneje določil vsebino in način izvajanja dimnikarskih storitev je še v postopku priprave, vendar bo kmalu posredovan v javno obravnavo, zato vas vabimo k podajanju pripomb. Kot navedeno v

predhodnem vprašanju, menimo, da morajo imeti dimnikarske družbe dostop do vseh potrebnih podatkov za oskrbovanje malih kurilnih naprav.

13. Za uporabnika dimnikarskih storitev v večstanovanjskih stavbah se skladno z navedeno določbo šteje upravnik, če je ta imenovan. Skladno z določbo 17. člena ZDimS se dimnikarske storitve v večstanovanjskih stavbah štejejo za posle rednega upravljanja v skladu z zakonom, ki ureja upravljanje v večstanovanjskih stavbah. Stanovanjski zakon (SZ-1) v 25. členu določa, da se za posle rednega upravljanja štejejo zlasti posli obratovanja in vzdrževanja večstanovanjske stavbe, določitev ter razrešitev upravnika in nadzornega odbora stavbe ter oddajanje skupni delov v najem. Obratovanje večstanovanjske stavbe je sklepanje in izvrševanje poslov, ki so potrebni za zagotavljanje pogojev za bivanje in osnovni namen večstanovanjske stavbe kot celote ter za uporabo skupnih delov in naprav. Zagotavljanje dobav in storitev za posamezne dele je obratovanje stavbe samo v primeru, če naprave stavbe ne omogočajo individualnega odjema in obračuna dobav in storitev za posamezne dele. Glede na navedeno prosimo za pojasnilo komu dimnikarska služba izstavi račun za dimno tuljavo ali zračnik, ki poteka iz določenega stanovanja na prosto in ga uporablja samo en uporabnik, pa tak del ni opredeljen kot posebni del stavbe (bi moral biti)? Iz stanovanjskega zakona namreč neposredno izhaja, da v tem primeru ne gre za obratovanje stavbe zato bi morala dimnikarska družba izstaviti račun lastniku stanovanja, ki mu tuljava služi. Upravnik tega računa ne more zaračunati lastniku, ker za to s pogodbo ni pooblaščen, nikakor pa ga ne more izterjati. Vse to tako izhaja iz zakonodaje kot tudi iz sodne prakse.

Obveznosti upravnika oz predstavnika etažnih lastnikov se nanašajo na zagotavljanje dimnikarskih storitev v skupnih prostorih na podlagi pogojev, ki jih določajo predpisi. Etažni lastnik pa mora omogočiti opravljanje dimnikarskih storitev za male kurilne naprave v svojem stanovanju.

Za uporabnika oziroma uporabnico dimnikarskih storitev se šteje oseba, ki je lastnik nepremičnine, za katero se uporablja mala kurilna naprava, pomožna naprava, dimovodna naprava ali prezračevalna naprava. V večstanovanjskih stavbah je samo za potrebe 17., 18. in 29. člena ZDimS uporabnik dimnikarskih storitev predstavnik etažnih lastnikov ali solastnikov, ki je izbral dimnikarsko družbo na podlagi pooblastila etažnih lastnikov ali solastnikov, za potrebe 17., 18. in 31. člena tega zakona pa upravnik večstanovanjske stavbe.

13. člen:

14. V katerih primerih mora etažni lastnik oziroma upravnik dovoliti izvajanje dimnikarskih storitev po 13. členu na zračnikih iz kopalnic oz. WC-jev (če je v kopalnici oz. WC-ju postavljena oziroma ni postavljena mala kurilna naprava; kako je s štedilniki)?

Vprašanja sicer ne razumemo povsem, ob tem pa pojasnjujemo: Dimnikarske storitve se opravljajo na malih kurilnih napravah. Definicija male kurilne naprave je določena v 3. členu ZDimS. V primerih, da v kopalnici ni postavljene male kurilne naprave, na njej dimnikar seveda ne more izvesti dimnikarskih storitev. V kolikor je v kopalnici le zračnik, ki ne oskrbuje z zrakom male kurilne naprave se ta zračnik ne šteje za del male kurilne naprave, zato se na njem ne izvaja dimnikarskih storitev.

17. člen:

15. V zvezi z obveznostmi upravnika je določena le njegova obveznost, ki se nanaša na sporočanje podatkov o mali kurilni napravi v zvezi z njeno rekonstrukcijo ali zamenjavo, spremembo goriva ali vrste ogrevanja, če je mala kurilna naprava nameščena v posameznem delu stavbe. Ali je na podlagi tega obvestila dimnikarska družba že kar avtomatično dolžna opraviti storitve in katere? Z navedeno določbo so torej deloma urejene le obveznosti, ki se nanašajo na spremembe, na obstoječe stanje pa ne. Namreč zgolj obveščanje in prejemanje podatkov ne bo pomenilo zagotavljanja varnosti, zaradi česar bi podzakonski akti morali ta del bolj podrobno opredeliti, predvsem relacije med upravnikom, uporabnikom in dimnikarsko družbo. V takšnih pogojih bodo nastajali tudi spori v zvezi s plačevanjem za dimnikarske storitve in s tem povezane težave z izterjavo in posledično tudi s plačilom. Ali bo dimnikarska družba dolžna opraviti dimnikarske storitve, kljub temu, da storitve niso plačane za nazaj, ne bo pogojev za plačilo ipd.?

Obveznosti upravnika oz predstavnika etažnih lastnikov se nanašajo na zagotavljanje dimnikarskih storitev v skupnih prostorih na podlagi pogojev, ki jih določajo predpisi. Etažni lastnik pa mora omogočiti opravljanje dimnikarskih storitev za male kurilne naprave v svojem stanovanju.

16. Določbi drugega in tretjega odstavka sta nejasni in kontradiktorni. Tako drugi odstavek določa, da mora v večstanovanjski stavbi »dimnikarska družba, ki jo je izbral etažni lastnik kot uporabnik dimnikarskih storitev in če se mala kurilna naprava nahaja v stanovanju ali poslovnem prostoru, katerega lastnik je, seznaniti upravnika večstanovanjske stavbe ali predstavnika etažnih lastnikov s stanjem male kurilne naprave v naslednjih primerih: rekonstrukcije male kurilne naprave, zamenjave male kurilne naprave, spremembe goriva, spremembe vrste ogrevanja.« Iz tretjega odstavka pa izhaja, da »upravnika večstanovanjske stavbe in predstavnik etažnih lastnikov morata seznaniti dimnikarsko družbo iz prvega odstavka tega člena o rekonstrukciji, zamenjavi ali spremembi iz prejšnjega odstavka«. Nejasno je že kdo koga obvešča o spremembah na napravah in v katerih primerih, še manj pa je jasno v kakšnem času, na kakšen način, s katerimi podatki in s kakšnim namenom ipd.? Ustrezen podzakonski akt in pojasnila so za izvajanje in doseganje cilja zakona v tem delu nujna, sicer bodo upravniki v nejasni situaciji.

Z vašim mnenjem, da sta drugi in tretji odstavek 17. člena v nasprotju se ne moremo strinjati.

»(2) V večstanovanjskih stavbah mora dimnikarska družba, ki jo je izbral etažni lastnik kot uporabnik dimnikarskih storitev in če se mala kurilna naprava nahaja v stanovanju ali poslovnem prostoru, katerega lastnik je, seznaniti upravnika večstanovanjske stavbe ali predstavnika etažnih lastnikov s stanjem male kurilne naprave v naslednjih primerih:

- rekonstrukcije male kurilne naprave,
- zamenjave male kurilne naprave,
- spremembe goriva,
- spremembe vrste ogrevanja.

(3) Upravnika večstanovanjske stavbe in predstavnik etažnih lastnikov morata seznaniti dimnikarsko družbo iz prvega odstavka tega člena o rekonstrukciji, zamenjavi ali spremembi iz prejšnjega odstavka.«

Obveščanje je potrebno zato, da dimnikarska družba, ki opravlja dimnikarske storitve na skupnih delih razpolaga z vsemi potrebnimi informacijami za pravilno in strokovno izvedbo dimnikarskih storitev.

17. Na kakšen način je urejeno seznanjanje upravnika z ugotovljenimi pomanjkljivostmi na napravah v posameznih delih, vključno z neopravljenimi dimnikarskimi storitvami, ki pa imajo negativne posledice na skupne dele in naprave ali pa vplivajo na varnost uporabe naprav in bivanja v drugih posameznih delih stavbe? Še posebej v primeru, da je izbrana dimnikarska družba pri stanovalcu druga kot pa tista, ki je izbrana za skupne dele stavbe. To vprašanje je povezano tudi z odgovornostjo dimnikarske družbe, ki je izbrana za naprave v stanovanjski enoti in odgovornostjo dimnikarske družbe, ki zagotavlja storitve na skupnih delih stavbe.

Glejte odgovor na prejšnje vprašanje.

31. člen:

- Ali se določilo 1. točke 1. odstavka 31. člena nanaša samo na pomanjkljivosti, ki so ugotovljene v skupnih prostorih in se ne nanašajo na skupne dele stavb oziroma skupne naprave, in kakšno je predvideno ukrepanje v primerih, ki se ne nanašajo na skupne prostore?

Kot je razvidno iz dikcije 31. člena se nanaša na pomanjkljivosti, ugotovljene v skupnih prostorih, primere, ki se ne nanašajo na skupne prostore pa ureja 29. člen ZDimS.

- Kako ravnati, če stanovalci niso pripravljeni odpraviti pomanjkljivosti, ki so predvidene v 31. členu ZDimS? Ali se v zvezi s temi določbami ZDimS upravniki obračajo neposredno na inšpekcijske službe in katere?

31. člen se nanaša na prekrške upravnika v večstanovanjski stavbi in ne na etažne lastnike.

18. Sprašujemo se o smiselnosti 2. in 3. točke, saj gre v tem primeru za kurilne naprave, ki so v izključni lasti posameznih etažnih lastnikov in se nahajajo v stanovanjih v katere upravnik nima vstopa, saj predstavljajo ustavno varovano kategorijo. Upravnik v primeru, če mu lastnik prostovoljno ne posreduje navedenih podatkov, slednjih od njega ne more zahtevati. Nikakor pa pravilnosti sporočenih podatkov ne more preveriti, zato tudi ne more odgovarjati za to, če je posredoval nepravilne oz. napačne podatke. Skladno z veljavno zakonodajo s področja upravljanja lahko upravnik posreduje le podatke, ki se nanašajo na skupne kotlovnice, saj do njih ima dostop, če mu ga lastniki izrecno ne prepovedo. Ali bi se ta del bolj moral nanašati na dimnikarske družbe?

1. in 2. točka prvega odstavka 31. člena se nanašata na male kurilne naprave v skupnih prostorih.

Ob tem pojasnjujemo še, da Direktorat za okolje Ministrstva za okolje in prostor kot upravni organ podaja pojasnila v zvezi z zakonsko ureditvijo varstva okolja ter oblikuje neobvezujoča pravna mnenja oz. strokovna stališča. Avtentično razlago predpisa pa

poda tisti subjekt, ki je predpis sprejel, kar pomeni, da glede zakona, ki ga je sprejel Državni zbor RS, Direktorat za okolje ne more dajati obveznih navodil ali razlag.

S spoštovanjem,



mag. Tanja Bolte
generalna direktorica Direktorata za okolje

Vročiti: naslovníku, po elektronski pošti

