



Ljubljana, 23.09.2022

SPOROČILO ZA JAVNOST

Etažni lastniki zaradi dobav energentov v težkem položaju

V Združenju upravnikov nepremičnin si že dobro leto prizadevamo za sistemsko izenačitev pravic etažnih lastnikov in drugih uporabnikov v večstanovanjskih stavbah s pravicami drugih gospodinjskih odjemalcev pri nabavi energentov. Po večmesečnih prizadevanjih je bil v februarju sprejet interventni zakon, s katerim so bile pravice vsaj začasno izenačene, vendar le pri dobavi zemeljskega plina.

Nova vlada pa je pri ureditvi teh vprašanj ubrala nekoliko drugačno pot. Že v juniju je bila na Ministrstvu za infrastrukturo tako pripravljena novela Zakona o oskrbi s plini, ki naj bi uvedla novo kategorijo odjemalcev, in sicer »skupne gospodinjske odjemalce«, ki zemeljski plin kupujejo za oskrbo preko skupnih kurilnic v njihovi lasti. Že takrat smo ministrstvo opozorili, da novela ne prinaša nobenih zagotovil, da bodo pravice vseh gospodinjskih odjemalcev res izenačene, saj dobaviteljem še vedno dopušča različno obravnavo različnih zaščiteneh kategorij.

Sredi julija je Vlada RS v to problematiko posegla tudi z izdajo dveh uredb, s katerima so bile določene cene zemeljskega plina in električne energije. V teh uredbah so bili gospodinjski odjemalci v večstanovanjskih stavbah, ki energent kupujejo skupaj, izrecno izenačeni z vsemi ostalimi gospodinjskimi odjemalci, kar smo na združenju sprejeli z zadovoljstvom. Žal pa se to ni zgodilo tudi pri noveli Zakona o oskrbi s plini, ki jo je Državni zbor RS sprejel 13. septembra. Kljub našim pripombam namreč tudi po sprejetju novele dobavitelji še vedno lahko za različni kategoriji gospodinjskih odjemalcev objavijo različne cenike. Seveda pa se bo ta problem pojavil šele po prenehanju veljavnosti uredbe o določitvi cen zemeljskega plina, ki zaenkrat velja do 31. avgusta prihodnje leto.

Ne glede na zgoraj opisane korake, ki (vsaj na papirju) dajejo občutek, da so težave začasno odpravljene, pa se upravniki in etažni lastniki tudi po sprejetju uredb in novele Zakona o oskrbi s plini soočajo s številnimi težavami, zaradi katerih jih skrbi tudi nemotena dobava električne energije in zemeljskega plina v prihodnjih mesecih.

Čeprav obe uredbi o določitvi cen dobaviteljem zapovedujeta, da ne smejo prekiniti z dobavo električne energije oziroma zemeljskega plina in ne smejo zavrniti dobave novim odjemalcem, se to kljub vsemu zelo pogosto dogaja. Uredbi za takšno ravnanje žal ne določata nobenih sankcij, opozorila Ministrstvu za infrastrukturo, Energetski inšpekciji in Agenciji za energijo pa ne zaležejo. Nekateri dobavitelji se tako upoštevanju obeh uredb izognejo preprosto s tem, da z upravnikom oziroma etažnimi lastniki zavrnejo sklenitev pogodbe oziroma ne podajo ponudbe.

Nekateri dobavitelji so v zvezi s tem še nekoliko bolj inovativni in upravnikom za dobavo električne energije postavljajo pogoje, ki so v nasprotju z določbami Stanovanjskega zakona. OD upravnikov tako npr. zahtevajo neodplačen prevzem celotnega tveganja za plačilo računov

in celo bančno garancijo za primer neplačila računov. Pri tem ne zaležejo pojasnila, da v tem primeru ne gre za obveznosti upravnikov, ampak etažnih lastnikov oziroma uporabnikov v večstanovanjskih stavbah. Ker gre po našem mnenju za očitno kršitev določb Stanovanjskega zakona, smo na takšne primere opozorili tudi Ministrstvo za okolje in prostor. Poleg tega bi bil sprejem takšnih pogojev tudi v škodo etažnih lastnikov, saj bi upravnik dodatne stroške pridobitve bančne garancije in morebitnih dodatnih zavarovanj v skladu z zakonom v vsakem primeru prenesel na etažne lastnike. To pa pomeni, da bi se njihov položaj pri nakupu energenta bistveno poslabšal, s čimer bi bil v celoti izničen namen sprejetih uredb. Posledično gre po našem mnenju za nepošteno poslovno prakso v razmerju do potrošnikov, zato smo na to opozorili tudi Tržni inšpektorat RS.

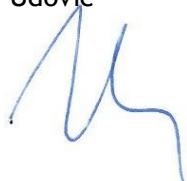
Velik problem predstavlja tudi dobava energentov malim poslovnim odjemalcem. V mešanih (torej stanovanjsko poslovnih ali poslovno stanovanjskih stavbah) sicer to ni tako velika težava, saj dobavitelji od upravnikov zahtevajo zgolj razdelilnike porabe, na podlagi katerih lahko izstavijo ustrezen račun glede na določila uredbe. Bistveno večja težava pa so poslovne stavbe, v katerih energent skupaj odjemajo (izključno) mali poslovni odjemalci. Takšni primeri so manjši trgovski centri in poslovne stavbe s pisarniškimi prostori in manjšimi lokali. Teh primerov namreč ne urejata niti obe sprejeti uredbi, niti novela Zakona o oskrbi s plini. To pa pomeni, da dobavitelji takšne »skupne male poslovne odjemalce«, ko njihova skupna poraba presega zgornjo mejo, ki jo za male poslovne odjemalce določata zakona o oskrbi z električno energijo in zemeljskim plinom, obravnavajo kot »velike« poslovne odjemalce, s čimer pa v celoti izpadejo iz vseh zgoraj navedenih ukrepov. To pa ima lahko za podjetnike in obrtnike uničujoče posledice. Prepričani smo, da bi morali pristojni nasloviti tudi to vprašanje, saj bomo sicer priča verižnemu propadanju takšnih poslovnih subjektov.

Posebej moramo opozoriti tudi na odjemalce utekočinjenega naftnega plina in lesnih energentov, ki so bili iz vseh ukrepov povsem izvzeti oziroma so pristojni nanje v celoti pozabili. Pri oskrbi z lesnimi energenti bi bila naša država lahko brez težav samozadostna, a se ti sedaj množično izvažajo na zahod, kar povzroča enormno rast cen tudi pri nas. Medtem pa so nekatere države, iz katerih smo do sedaj te energente v velikem obsegu uvažali, izvoz prepovedale. Država bi morala zato urgentno nasloviti tudi to vprašanje.

Tik pred začetkom nove kurilne sezone so se tako etažni lastniki in uporabniki večstanovanjskih stavb ponovno znašli v nezavidljivem položaju. In to kljub vsem sprejetim ukrepom nove vlade. Pristojni so namreč po sprejetju vseh omenjenih predpisov in ukrepov pozabili na njihovo izvajanje, trg pa so s tem ponovno v celoti prepustili volji dobaviteljev. Mnogi od teh pa se želijo na najrazličnejše načine izogniti državnim omejitvam, s čimer bodo krajši konec ponovno potegnili etažni lastniki. V najslabšem primeru lahko, kljub drugačnim zagotovitvam predsednika vlade in ministra za infrastrukturo, ostanejo celo brez zemeljskega plina in električne energije.

Zbornica za poslovanje z nepremičninami

Direktor
Boštjan Udovič



Združenje upravnikov nepremičnin

Predsednica
mag. Ksenija Radminič Virant

