

## Letno poročilo o ogrevanju

S sprejetjem novega pravilnika o načinu delitve in obračunu stroškov za toploto v stanovanjskih in drugih stavbah z več posameznimi deli (Ur. list RS, št. 82/2015) so postavljeni novi okviri, po katerih morajo izvajalci izračuna deležev porabe izdelati podlage za obračun ogrevanja. Pravilnik je nanje prenesel odgovornost za uvedbo in uporabo strokovno korektnih rešitev.

### **O tehnično-strokovnih parametrih odločajo strokovnjaki**

Z vidika etažnega lastnika pa se je s sprejetjem novega pravilnika zanj zmanjšal nabor parametrov, o katerih odloča in ki se upoštevajo pri izračunanju deležev porabe. Etažni lastniki se odločajo o začetku in koncu obračunskega obdobja. Z novim pravilnikom je zakonodajalec z etažnih lastnikov prenesel na izvajalce izračuna deleža porabe odgovornost za postavitev razmerij, ki jih upošteva pri izračunu, ter določanje korekcije porabniških deležev za ogrevanje zaradi vpliva lege posameznih stanovanj v objektu. Omenjeni parametri so tehnično-strokovne narave. Tu pa se lahko ob pomanjkljivi usposobljenosti izvajalcev ugotavljanja porabniških deležev in poenostavljenem pristopu k njihovem izračunu srečamo s težavami. Izvajalci namreč pri ugotavljanju porabniških deležev niso korigirali teh parametrov, kot jim je to naložil predpis, temveč upoštevajo dogovor, ki so ga sklenili etažni lastniki. Zato so se na trgu pojavili ponudniki za izdelavo korekcijskih oziroma korekturnih faktorjev, za potrditev oziroma naročilo te storitve pa etažni lastniki potrebujejo več kot 50-odstotno soglasje.

Pri določitvi razmerja, ki se upošteva pri izračunu deležev porabe, so etažni lastniki v večini primerov določili razmerje: 20 odstotkov po ogrevani površini in 80 odstotkov po porabniškem deležu. Za takšno razmerje so se odločili, ker so želeli imeti čim večji del, ki bo odvisen od izkazanih porab po delilnikih. Ker so se v praksi etažni lastniki zelo težko sporazumeli o določitvi korekcije porabniških deležev za ogrevanje zaradi vpliva lege posameznih stanovanj v objektu (o odstotku, ki se je upošteval za posamezno stanovanje), je omenjena sprememba v pravilniku prinesla lažje in strokovno ustrezno oziroma pravilno določanje. Pred tem se je na nekaterih objektih zgodilo, da so nadzorni odbori določili odstotke kar sami, brez kakršnega koli znanja, etažni lastniki so jih v dobri veri potrdili, izvajalci izračuna deležev porabe pa jih nato uporabili.

### **Korekturni faktor, olajšava ali korigirana poraba**

Prav tako se je dogajalo in se še vedno zgodi, da si etažni lastniki, prav tako pa tudi izvajalci izračuna deležev porabe pomen korekcije porabniških deležev za ogrevanje zaradi vpliva lege posameznih stanovanj v objektu predstavljajo napačno. Ta korekcija je v praksi poimenovana različno, in sicer korekturni faktor, olajšava in korigirana poraba – merilo za določitev porabniškega deleža enote. Pravilnik govori o korekturnem faktorju, ki nam omogoča, da ustrezno »priredimo« ugotovljeni delež porabe, ki je bil za to stanovanje izračunan v skladu z določili pravilnika. Tako »prirejanje« je potrebno zaradi različne izpostavljenosti (npr. stanovanje nad kletjo z dvema zunanjsima stenama glede na stanovanje v sredini stavbe z eno zunanjo steno) posameznega stanovanja v stavbi.

Lastniki in njihovi upravniki morajo pri izvajalcih izračuna deležev porabe ugotoviti, kako prej opisano razumejo, ali znajo pravilno narediti delitev in izračunani delež porabe tudi pojasniti etažnim lastnikom. V praksi se srečujemo z izvajalci, ki se te storitve lotevajo brez pravega strokovnega znanja, kar v kombinaciji s slabim bralnim razumevanjem vodi v napačno uporabo predpisa, to pa povzroči nepravilno razdelitev stroškov ogrevanja. Da je to tako, je bilo razvidno tudi iz članka (Deloindom, Zakaj ima sosed nižjo položnico za ogrevanje, 2. 4. 2016), v katerem avtorja skleneta, da so korekcijski faktorji napačni in da imajo zato posamezna stanovanja več kot 80-odstotno olajšavo.

Nekateri morda preskopo napisani člani pravilnika bodo tudi v prihodnje zahtevali razlago. Želimo si, da bi pojasnila o uporabi pravilnika temeljila na strokovnih podlagah ne glede na to, kdo jih podaja, saj se tako razrešijo marsikateri dileme. S tem se bomo izognili različnemu razumevanju in nepravilni uporabi pravilnika. Naj omenimo, da mora po končani kurilni sezoni izvajalec izračuna deleža porabe izdelati in dostaviti letno poročilo, ki bo skladno s pravilnikom. To bo priložnost za upravnike in lastnike, da ugotovimo, kako določila pravilnika pri svojem delu upoštevajo tisti, ki ugotavljajo deleže porabe.

Matjaž Suhadolnik, dipl. inž.,

SPL, d. d.,

član Združenja upravnikov nepremičnin pri GZS-Zbornici za poslovanje z nepremičninami