

Delitev in obračun stroškov toplote po novem

Včeraj se je v Portorožu končal dvodnevni, že 26. Posvet o poslovanju z nepremičninami, v okviru katerega so potekale različne zanimive okrogle mize. Prispevek, ki ga pravkar berete, je nastal še pred posvetom, zato ne vsebuje aktualnih zaključkov, a vseeno osvetli obravnavano temo, ki so jo pripravili v sekciji upravnikov nepremičnin. Predstavili so tudi najnovejši pravilnik o načinu delitve in obračunu stroškov za toploto v stanovanjskih in drugih stavbah z več posameznimi deli, ki je v zadnjem času pogosta tema pogovorov med ljudmi.

Novi pravilnik (Pravilnik o načinu delitve in obračunu stroškov za toploto v stanovanjskih in drugih stavbah z več posameznimi deli) je začel veljati 4. novembra letos - objavljen je bil v Uradnem listu RS št. 82/2015 - in je prinesel nekaj sprememb, ki pa ne bodo bistveno vplivale na način delitve, ki je v veljavi že zdaj. Pravilnik lastnikom stavb ne nalaga obveznosti sprejemanja dodatnih dogovorov ali spreminjanja obstoječih dogovorov glede delitve stroškov ogrevanja. Tako so v skladu z novim pravilnikom »razbremenjeni« odločanja o zadevah, ki se jih sicer tičejo, vendar je nekako razumljivo, da zaradi tega, ker gre za specifična strokovna znanja, vnaprej ne bodo več prisiljeni odločati. Zato ne bo več nesoglasij med posameznimi etažnimi lastniki in posledično bo njihovo sobivanje bistveno boljše, kot je bilo pri prejšnji ureditvi.

Višina stroškov brez večjih anomalij

Zaradi novega pravilnika ne bo več velikih anomalij pri višini stroškov za ogrevanje (to so neupravičeni faktorji, pretirane porabe zaradi napak na merilnih napravah ali delilnikih, demontaža radiatorjev, izločanje iz skupnega ogrevanja ...), saj bodo upoštevane v izračunih. Po starem pravilniku so etažni lastniki določali razmerja med deležem po površini in deležem po porabi, o korekcijskih faktorjih in še nekaterih drugih parametrih, za katere pa je stroka menila, da se lastniki ne morejo odločati, saj je treba te parametre določiti strokovno. Dogajalo se je, da so posamezni lastniki ali celi nadzorni odbori, ki so bili bolj aktivni, zahtevali ali pa celo izsilili nekatere nerazumne korekcijske faktorje za izenačitev lege stanovanj, na kar so posamezni izvajalci odčitavanja in izračunavanja deležev pristali samo zato, da so dobili posel in podpisali sporazume in pogodbe za izvajanje storitev. Prav tako je na podlagi tega nihala in se določala tudi cena storitev.

Ključne novosti pravilnika

Poglavitne spremembe so predvsem na strani izvajalcev delitve, ki imajo na podlagi novega pravilnika možnost samostojnega določanja nekaterih parametrov pri izračunu delitve. Nekatera določila oziroma uporabljeni termini v samem pravilniku sicer ostajajo vsebinsko nepojasneni oziroma prihaja do različnih interpretacij, za katere pa pričakujemo ustrezna pojasnila ministrstva, in sicer na podlagi vprašanj, ki bodo zagotovo izpostavljena na posvetu. Vsi smo mnenja, da je treba pri tovrstnih odločitvah upoštevati stroko, ki je že januarja 2015 podala svoj pogled na novi pravilnik, takrat še v javni obravnavi. Delno so bili vsi njihovi predlogi in pojasnila upoštevani. Res pa je, da je pripravljalec novega pravilnika nekatere člene oziroma pojme zapisal »ne najbolj razumno«, če ne celo nerodno. Ravno to nerazumevanje oz. možnost drugačne interpretacije posameznega besedila, celo členov, je v javnosti odprlo veliko vprašanj.

Menimo, da je medijska pozornost preveč usmerjena v tiste, ki naj bi varčevali, nihče pa se ni vprašal, ali se niso javili tisti, ki so že zdaj plačevali enormne zneske ravno zaradi tistih, ki so pretirano varčevali. Izvorna težava je bila, ko je država predpisala obvezno vgradnjo. Lastnike bi lahko k znižani porabi toplote spodbudili z drugimi ukrepi, ne pa z merjenjem in pričakovanjem, da se bo vedenje ljudi spremenilo. Delno se sicer je, samo ne tako zelo, kot je bilo pričakovano. Vedno se postavlja vprašanje, do katere mere je varčevanje še upravičeno.

Uporabnik stanovanja naj ne bi z uporabo škodoval drugim uporabnikom oziroma lastnikom, kar je zapisano že v stanovanjskem zakoniku, pa vendar so se grelna telesa odstranjevala (kljub temu, da je bil objekt projektiran in da ima uporabno dovoljenje), predelovala (talno gretje) in da so se površine stanovanj povečevale na račun zapiranja balkonov, ki so recimo postali del dnevne sobe.

Na poti k večji pravičnosti

Vse te anomalije je težko predpisati in upoštevati z enim pravilnikom, ko pa že vsi drugi pravilniki in zakonodaja to prepoveduje. Gre za izjeme, in ne pravilo. Pravilnik in način delitve ni pravičen in nikoli ne bo mogel biti za vse lastnike in uporabnike, ker je to praktično nemogoče izvesti. Lahko pa je približek pravičnega in predvsem razumnega in strokovnega razdeljevanja stroškov. In dobrih rešitev je v Pravilniku o načinu delitve in obračunu stroškov za toploto v stanovanjskih in drugih stavbah z več posameznimi deli že zdaj veliko.

Čas in lastniki bodo določili in pokazali na prave izvajalce izračuna deležev porabe toplotne energije. Le zaupanja vredni izvajalci bodo kos izzivom, tako pravnim kot strokovnim. Stanovalci oziroma uporabniki pa bodo tisti, ki bodo odločali, komu bodo zaupali izvajanje teh storitev.

Gregor Saje, SPL, d. d.

Združenje upravnikov nepremičnin pri ZPN GZS