

Kaj se nam obeta pri delitvi stroškov toplote?

Pred dnevi se je končala javna obravnava osnutka novega pravilnika o načinu delitve in obračunu stroškov za toploto v stanovanjskih in drugih stavbah z več posameznimi deli. Zanimivo je, da je bil tokratni osnutek deležen precejšnje pozornosti in odzivov javnosti. Vzrok je verjetno v izkušnjah z delilniki toplote in posledično delitvi stroškov zanjo na podlagi zdaj veljavnega pravilnika.

Izkušnje z delilniki je treba analizirati

Več kot tri leta je minilo od oktobra 2011, ko je potekel rok za obvezno vgradnjo oz. namestitev delilnikov za obračun toplote. V treh oz. štirih kurilnih sezonah smo se nanje navadili, si pridobili nekaj izkušenj in verjetno je že čas za analizo, ali so prinesli to, zaradi česar je bila vgradnja obvezna – prihranke pri porabi energije. Spomnimo, da so oglasne kampanje, ki jih je podpirala vlada, ob vgradnji obljubljale od 20- do 30-odstotne prihranke. Za zdaj še ni na voljo nikakršne resnejše analize, ki bi po nekaj več kot treh letih uporabe potrdila ali ovrgla te obljube in celo trditve. Povprečen potrošnik lahko zazna samo ponavljajoče se članke in prispevke o tem, kako nesorazmerno so razdeljeni stroški ogrevanja v stavbi, kako imajo nekateri nevzdržno visoke stroške, drugi pa za primerljivo udobje minimalne. Stanovalci tako iščejo druge rešitve: od izklapljanja ogrevalnih teles do alternativnih oziroma nenavadnih načinov ogrevanja ipd.

Kaj je šlo narobe pri vgradnji

Ni se mogoče izogniti vtisu, da je s tem vendarle nekaj narobe. Hudo narobe. Saj so se vendar iste stavbe z istimi sistemi ogrevale dolga leta pred delilniki. Praviloma, razen redkih izjem, brez večjih težav. Stavbe so bile normalno ogrevane in stroški dobavljene toplote bolj ali manj pravično razdeljeni med etažne lastnike. S tem nikakor ne mislimo, da je treba narediti korak nazaj in stroške spet deliti glede na površino stanovanj. Nikakor. Prav in potrebno je, da v celoti sledimo določbam energetskega zakona, ki določa, da se v stavbah z najmanj štirimi posameznimi deli, ki se s toploto oskrbujejo iz skupnega sistema, stroški za ogrevanje in toplo vodo obračunavajo pretežno na podlagi dejanske porabe, za kar lastniki posameznih delov vgradijo merilne naprave, ki omogočajo indikacijo. Za posamezne dele, za katere odčitki merilnih naprav niso na voljo, ker niso pravilno nameščene ali lastniki ne omogočajo njihovega odčitavanja, se energija zaračunava po ključu delitve ogrevane površine oz. prostornine, povečane na način, določen s pravilnikom o delitvi in obračunu stroškov za toploto v stanovanjskih in drugih stavbah z več posameznimi deli. Tem lastnikom pa se onemogoči udeležba pri prihrankih energije celotne stavbe, doseženih z namestitvijo naprav in obračunom stroškov po dejanski porabi. In tu je jedro problema. Pravkar povzete določbe energetskega zakona napotujejo ministra za infrastrukturo, da v soglasju z ministrico za okolje in prostor s pravilnikom določi način merjenja, delitve in obračun stroškov za toploto v večlastniških stavbah.

Kaj je treba popraviti z novimi pravili

Kot smo zapisali na začetku, je v pripravi nov pravilnik. Ta bo nadomestil zdaj veljavnega, ki je marsikateremu etažnemu lastniku, izvajalcu delitve toplote in tudi upravniku povzročil kar nekaj sivih las. Novi pravilnik naj bi spremenil to, kar je v zdajšnjem slabega. Predvsem naj bi pri delitvi toplote upošteval pravila energetske stroke, saj izračun deležev toplote za

porazdelitev stroškov ni zgolj matematična operacija seštevka odčitkov merilnikov in njihova razdelitev. Prav to pa naj bi tudi na podlagi izkušenj z obstoječim pravilnikom novi popravil in rešil. Tudi zato, da ne bodo imeli stanovalci pri zaprtih radiatorjih enormnih stroškov. In zato, da ne bomo več priča situacijam, ko lastniki nenadoma ugotovijo, da imajo plesnive stene, kar je posledica tega, da obstoječi sistem lastnike sili k podhlajevanju stavbe. Vendar osnutek, ki je bil v javni razpravi, kaže, da nihče od pristojnih ni naredil resne analize, kaj in kako je treba spremeniti doslej veljavni način delitve stroškov ogrevanja. Obstaja bojazen, da se bo zgodilo najslabše od mogočega, in sicer da bodo energetske strokovnjaki spet preslišani in se ne bo popolnoma nič spremenilo. Ostal pa bo le neprijeten vtis, da v teh razmerjih, v škodo etažnih lastnikov, vsakdo išče le svoj kos zaslužka.

Zbornica za poslovanje z nepremičninami je zato še pred pravilnikom, katerega javna obravnava se je pravkar končala, pristojnim na ministrstvu za infrastrukturo poslala svoj predlog. Ta je bil pripravljen v sodelovanju s kompetentnimi strokovnjaki za ogrevalne sisteme in na podlagi dolgoletnih izkušenj; pri izračunu deleža toplote so upoštevana pravila tehnike za čim bolj pravično delitev toplote v stavbi. Žal je bil pri pristojnih v celoti prezrt in neupoštevan. Tako zdaj beremo in poslušamo predloge o obvezni vgradnji vodomero v stanovanja in menjavi delilnikov z merilniki, kar spet ustvarja (morda napačen) vtis o pritiskih lobijev, ki pričakujejo zaslužek. Zato pozivamo k premisleku, analizi in iskanju rešitev, katerih rezultat ne bodo ogorčeni stanovalci. Spomnimo: cilj merjenja so prihranki pri porabi energije in pravična delitev, ne pa slabše udobje etažnih lastnikov.

GZS-Zbornica za poslovanje z nepremičninami
Združenje upravnikov nepremičnin
Alma Pašanović, univ. dipl. prav.