

Kaj nam v resnici prinašajo delilniki?

Obvezna vgradnja delilnikov na grelnih telesih je med strokovnjaki in tudi v najširših javnostih že od vsega začetka sprožala veliko razprav in polemik. Ob površnem spremljanju medijev in anonimnih ustvarjalcev forumov na trenutke dobimo vtis, kot da pred 1. oktobrom 2011, ki je prinesel obvezno vgradnjo delilnikov, ni bilo potrebno deliti stroškov dobavljene toplote za stavbo med posamezna stanovanja.

Včeraj ogrevana površina, danes delilniki

Pa seveda ni bilo tako. Upravniki že desetletja razdeljujejo vse stroške, torej tudi stroške dobavljene toplote v stavbo. Prej je bil kriterij delitve tega stroška ogrevalna površina posameznega dela stavbe. Upravniki so opravljali svoje delo v skladu s Stanovanjskim zakonom, tj. razdelili so strošek dobavitelja med etažne lastnike, sem ter tja reševali težave posameznikov, ki se jim je zdelo, da imajo premrzle radiatorje, ali da ima sosed vgrajen dodaten radiator in bi zato moral plačevati več. Stanovanja so bila bolj ali manj enako topla kot sedaj, ko je problem razdeljevanja stroškov ogrevanja postal medijsko zanimiva tema, le problemov in vprašanj je več.

Lastniki stanovanj so v zasuti s številnimi nasveti in bolj ali manj točnimi informacijami, kako ravnati z delilniki. Na osnovi takšnih informacij gradijo tudi svoja pričakovanja o znižanju stroškov in upravniki se dnevno srečujejo s klici in vprašanji lastnikov, ki z zanimanjem opazujejo dogajanja na svojih delilnikih. Malo ali nič je znanega o tem, da je v bilo zadnjih dvajsetih letih v Sloveniji zgrajenih kar nekaj stavb, ki so bile že projektno zasnovane tako, da so omogočale delitev stroškov ogrevanja glede na porabo posameznega stanovanja. Vsi lastniki v takih stavbah že vrsto plačujejo stroške toplote na osnovi deleža porabe v posameznem delu stavbe, pa se to dejstvo doslej ni izkazalo kot problematično in ni dobilo svojega mesta v medijih.

Kako pravično razdeliti stroške

Način delitve vseh skupnih stroškov stavbe, je vedno lahko vsaj predmet razprave, če ne že problemov med upravniki in etažnimi lastniki. Zakonodaja je to vprašanje poskušala urediti najprej tako, da je dogovor o razdeljevanju stroškov prepuščala urejanju etažnim lastnikom s pogodbo o medsebojnih razmerjih. Potem pa je bil sprejet Pravilnik o upravljanju večstanovanjskih stavb, ki pomeni podlago za razdeljevanje skupnih obratovalnih stroškov stavbe. Tudi zakonodajne rešitve gredo v smer pravičnejše delitve skupnih stroškov med etažne lastnike tako, da je delež skupnega stroška odsev porabe posameznega etažnega lastnika oz. posameznega dela stavbe. Namen takih rešitev je tudi spodbujanje do okolja prijaznega pristopa etažnih lastnikov pri porabi energije.

Kdo ugotavlja, kakšen je vaš delež porabe toplote?

Motivi za sprejem predpisa o obvezni vgradnji delilnikov in sprejemanju pravil o načinu delitve stroškov toplote v stavbah z več posameznimi deli so bili skrbno ravnanje z energijo in pravičnejše razdeljevanje stroškov. Vendar pa področje delitve stroškov toplote v Pravilniku o načinu delitve in obračunu stroškov za toploto v stanovanjskih in drugih stavbah z več posameznimi deli, odpira nekatera vprašanja, nanje pa ne daje odgovorov. Med dosedanja akterja v tem razmerju, tj. med dobaviteljem toplote, ki izda račun lastnikom stavbe in upravnikom, ki tak račun med lastnike razdeli, je vstopil tretji, »izvajalec delitve stroškov za toploto«. Izvajalec delitve je lahko upravnik stavbe (kar je v resnici najboljša mogoča rešitev, saj se natančno ve, kdo je odgovoren stranki), delitev pa poleg dobavitelja delilnikov, lahko izvaja tudi dobavitelj toplote ali upravljalec skupne kurilne naprave. Pravilnik pravi, da je to

tista pravna ali fizična oseba, ki izvaja delitev celotnih stroškov za toploto oz. gorivo stavbe na podlagi pogodbenega razmerja z upravnikom oz. z lastniki stavbe. To je torej tisti, ki upravniku vsak mesec pove, s kolikšnim deležem dobaviteljevega računa je potrebno obremeniti posamezno stanovanje v stavbi. In upravnik je tisti, ki tak račun na podlagi tako sporočenih deležev razdeli, na način kot je to počel tudi prej glede na deleže, izračunane iz ogrevalne površine posameznega dela stavbe.

Varčevanje stane

Varčevanje seveda stane. To je storitev, ki jo morajo lastniki plačati. In izvajalec delitve stroškov za toploto, ki svoje delo, razumljivo, tudi zaračuna, je tisti, ki mora vsakemu etažnemu lastniku, za katerega je izračunal njegov delež toplote, znati pojasniti način in postopek delitve stroška. Kadar je upravnik tisti, pri katerem lastniki dobijo zaračunan oz. razdeljen strošek toplote, mora biti on tudi usposobljen pojasnjevati in pojasniti način delitve stroška toplote. Ker pa to običajno ni upravnik, ampak to izvajajo podjetja, ki se ukvarjajo tudi z vgradnjo merilnih naprav, bi morali oni v ceni storitev izvajanja delitve stroškov toplote, zagotavljati tudi poprodajni servis, npr. klicni center ali reklamacijsko službo. Ta bi znala in zmogla pojasnjevati način in postopek delitve vsakemu posameznemu lastniku ter bi bila sposobna tudi odpravljati pomanjkljivosti delitve. Gre za storitev, ki jo je marsikatero podjetje prepoznalo kot tržno nišo. S tem seveda ni nič narobe, če so zaposleni za to usposobljeni in razpolagajo s potrebno infrastrukturo. Žal praksa pogosto kaže, da etažni lastniki, katerih edina informacija o stroških je račun upravnika, pričakujejo pojasnila in podatke od upravnikov, ki so strošek zgolj razdelili po deležih, kot jim ga je sporočil izvajalec delitve stroškov za toploto. Takšna razmerja seveda povzročajo nepotrebno nezadovoljstvo med upravniki in lastniki, ki upravičeno pričakujejo pojasnila glede višine njihovega deleža pri obračunu toplote.

Kaj smo v resnici pridobili z delilniki

Pričakovanja etažnih lastnikov ob vgradnji delilnikov so bila večinoma zelo neposredna: nižji strošek ogrevanja, ali vsaj nižja poraba. Takšna pričakovanja so bila pogosto spodbujena z marketinškimi prijemi izvajalcev vgradnje delilnikov, ki so sedaj izvajalci delitve toplote. V večini primerov so se izjalovila. Zgolj vgradnja delilnikov namreč ne prinaša prihrankov. Zmanjševanje stroškov prinaša le manjša poraba, ta pa pomeni zmanjšanje ugodja etažnih lastnikov, ki lahko prihranijo le, če močno znižajo temperaturo v stavbi. Verjetno bi bilo primerneje ubrati drugačno pot. Sicer težjo, a verjetno učinkovitejšo. Takšno, ki bi na dolgi rok res lahko prinesla prihranke. Za vsako stavbo bi bilo namreč potrebno strokovno ugotoviti, kateri so tisti ukrepi, ki bi ob enakem ugodju za lastnike, privedli do nižje porabe. Take ukrepe bi bilo potrebno stimulirati tudi s politiko subvencij. Šele nato naj bi prišli na vrsto delilniki, ki navsezadnje pomenijo samo drugačno razporeditev stroškov med lastniki.

Dejan Papež

Direktor

GZS - Zbornica za poslovanje z nepremičninami