

## Novosti pri delitvi obratovalnih stroškov

Prejšnjo soboto, 2.11.2013, je stopila v veljavo sprememba Pravilnika o upravljanju večstanovanjskih stavb. Gre za drugo spremembo Pravilnika, odkar je v letu 2009 pristojno Ministrstvo s predpisom poseglo v način delitve obratovalnih stroškov v večstanovanjskih stavbah. Pravilnik, ki določa kriterije in način delitve obratovalnih stroškov, je prvič od uveljavitve Stanovanjskega zakona v letu 91 predpisal način razdeljevanja obratovalnih stroškov in s tem odpravil dileme in težave v praksi, vprašanja kdo in s kakšnim soglasjem lahko odloča o tem, kako se delijo obratovalni stroški.

## Delitev obratovalnih stroškov pred sprejemom Pravilnika

Spomnimo, da je Stanovanjski zakon pred spremembo v letu 2008 določal, da vsi stroški upravljanja, torej tudi stroški obratovanja, v večstanovanjski stavbi bremenijo etažne lastnike v sorazmerju z njihovimi solastniškimi deleži, razen če se lastniki o tem v pogodbi o medsebojnih razmerjih dogovorijo drugače. Ker je veljalo, da je pogodba o medsebojnih razmerjih sklenjena ob soglasju vseh etažnih lastnikov, so se le v redkih stavbah uspeli sporazumeti o drugačni delitvi obratovalnih stroškov. Kljub neživljenjskim situacijam, ki jih je prinašala ta zakonska rešitev (npr. poraba vode se je tako delila glede na kvadraturu stanovanja, ne glede na število v stanovanju živečih oseb), je pravilnost takšne delitve obratovalnih stroškov potrdila tudi sodna praksa. Zato je bila sprememba stanovanjske zakonodaje v letu 2008, ki je ustvarila podlago za sprejem Pravilnika o upravljanju večstanovanjskih stavb in s tem poseg v delitev obratovalnih stroškov, dobrodošla novost. Pravilnik, uveljavljen v letu 2009, je predpisal delitev obratovalnih stroškov tako, da je način delitve obratovalnih stroškov, kot ga določa Pravilnik, obvezen, saj ga lastniki s Pogodbo o medsebojnih razmerjih ali drugim dogovorom, ne morejo spremeniti. Dosedanja praksa je pokazala, da je rešitev, ko je način delitve obratovalnih stroškov določen v predpisu, dobra in da omejuje tako nesoglasja med etažnimi lastniki kot tudi nesoglasja med etažnimi lastniki in upravnikom.

## Kaj prinaša letošnja sprememba Pravilnika o upravljanju večstanovanjskih stavb?

Pri tokratni spremembi Pravilnika ne gre za obsežne spremembe, bodo pa te odpravile kar nekaj anomalij, ki so se pokazale v praksi. Dopolnjena je določba pravilnika, ki opredeljuje, kateri obratovalni stroški se delijo v enakem deležu glede na število enot v stavbi in sicer se na ta način zopet delijo »razni fiksni stroški, ki nastanejo neodvisno od opravljenih storitev in dobav (priključna moč, priključek na infrastrukturo ipd.)«. Zopet zato, ker je enak način delitve teh stroškov določala že prva različica Pravilnika ob sprejetju v letu 2009, nato pa je bila ob spremembi Pravilnika v letu 2011 ta določba črtana. Tokrat gre za razumno spremembo, saj določa način delitve t.i. fiksnih stroškov tudi na stanovanja, ki so prazna oz. nenaseljena. Pri fiksnih stroških gre običajno za priključne moči instalacij, ki so projektirane za stavbo kot celoto in so neodvisne od porabe energije. V praksi se v zadnjih letih pojavlja vedno več stavb in sosesk, ki niso v celoti naseljene, oz. bolje rečeno so pretežno prazne. Lastniki, ki so stanovanja v taki stavbi kupili in v njih živijo, ne smejo oz. ne morejo nositi fiksnih stroškov celotne stavbe. Dejstvo, da so ostala stanovanja v stavbi nenaseljena, ne sme vplivati na višino obratovalnih stroškov lastnika, ki stanovanje uporablja. Ob tem je pomembno

poudariti, da za priključno moč v primeru oskrbe iz sistema daljinskega ogrevanja velja, da se le-ta še vedno deli glede na ogrevano površino posameznega dela stavbe.

Sprememba pravilnika prinaša tudi novost pri stroških, ki se delijo glede na (ogrevano) površino posamezne enote v stavbi in sicer se po novem po tem kriteriju delijo stroški »porabe elektrike za skupne električne naprave (delovanje raznih črpalk, kotlovnice, toplotnih postaj, ipd.)«. Ta sprememba pa ne posega v način delitve porabe skupne elektrike, saj glede le-te še vedno velja, da se deli glede na število uporabnikov v posamezni enoti. Upošteva se število uporabnikov se bo tako tudi v bodoče delila poraba elektrike za razsvetljavo skupnih prostorov, za delovanje dvigal ipd. Glede na površino posamezne enote v stavbi pa se bo po spremembi Pravilnika delila npr. elektrika toplotne postaje, elektrika toplotnih črpalk, elektrika klimatskih naprav ipd.

Sprememba pravilnika prinaša spremembo tudi pri upoštevanju sporočenih sprememb števila uporabnikov posameznega dela stavbe. Tako je etažni lastnik odslej dolžan pravočasno na predpisanem obrazcu sporočiti tudi povečanje števila uporabnikov posameznega dela stavbe, sicer lahko upravnik upošteva t.i. »kazenske osebe«, tj. kot da tako enoto uporablja dvakrat toliko oseb, kot se šteje za primerno skladno s 14. čl. Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem. Tak poseg v Pravilnik je verjetno posledica dejstva, da so etažni lastniki opuščali dolžnost, da upravniku sporočijo povečanje števila uporabnikov stanovanja, upravnik pa ni imel podlage, da bi lahko po pritožbi ostalih etažnih lastnikov zoper takega lastnika ukrepal na način, da bi mu obračunaval stroške, upošteva se povečano število oseb. Sedaj taka podlaga v Pravilniku obstaja in omogoča reševanje tudi tovrstnih problemov.

Dejan Papež  
Direktor  
GZS-Zbornica za poslovanje z nepremičninami