

Odprta vprašanja in dileme pri delitvi stroškov toplote po dejanski porabi

Za upravnike večstanovanjskih in poslovnih stavb predstavlja delitev stroškov ogrevanja enega izmed večjih problemov upravljanja, v skladu z zakonodajo pa tudi veliko dodatnega dela in stroškov, ki niso upoštevani v osnovni ceni upravljanja. Zaradi ne povsem jasnih zakonskih nalog upravnika oziroma njegove dvojne ali celo trojne vloge v procesu obračuna stroškov po dejanski porabi (kot upravnik stavbe/upravitelj kurilnice/izvajalec obračuna), nevednosti in nezainteresiranosti etažnih lastnikov ter poslovnih interesov tako izvajalcev delitve kot dobaviteljev toplote, se upravnik pogosto znajde v primežu zahtev zakonodaje, interesov in pričakovanj etažnih lastnikov ter dodatnih stroškov. [Vse večkrat se upravniki tako srečujejo](#) z bojkotom plačila uporabnikov ogrevanja, ki pa ne zavrnejo samo plačila stroškov ogrevanja temveč celotnih stroškov upravljanja.

Pomembnejši problemi in težave upravnikov v zvezi z delitvijo in obračunom stroškov po dejanski porabi

1. **Problem vgradnje merilnikov porabe (kalorimetrov) za vsako stavbo posebej znotraj ene kurilnice oziroma toplotnih postaj.** Pri večini stavb, ki so vezana na ogrevanje iz skupne kurilnice ali toplotne postaje, je skladno z zakonodajo tehnično težko zagotoviti ločeno merjenje porabe za vsako stavbo posebej oziroma je to povezano z velikimi stroški predelave. Gre praviloma tudi za enovit sistem zagotavljanja dobave energije za več stavb, ki se prepleta in je zato še toliko težje zagotoviti ločitev in vgradnjo kalorimetrov za vsako stavbo.

2. **Problemi pri odločanju etažnih lastnikov o delilnikih in parametrih obračuna:** lastniki odločitev o tem sprejmejo na zboru lastnikov ali s podpisovanjem listine. Pogosto je problem nezainteresiranost etažnih lastnikov. Stavbe imajo npr. vgrajene ustrezne delilnike, etažni lastniki teh stavb, pa niso sprejeli ustreznih parametrov za obračun, tako se ne da izvesti poračuna ogrevanja za kurilno sezono.

3. **Nejasnosti v zvezi z določanjem izvajalca obračuna stroškov za toploto:** izvajalec delitve stroškov je pravna ali fizična oseba, ki izvaja delitev celotnih stroškov za toploto oziroma gorivo stavbe na podlagi pogodbenega razmerja z upravnikom oziroma z lastniki stavbe. To storitev torej lahko opravlja upravnik stavbe, dobavitelj toplote ali upravljalec skupne kurilne naprave? Kako izbrati ali določiti tistega, ki bo to izvajal?

4. Problem določitve korekcijskih faktorjev zaradi vpliva lege posameznega dela stavbe

Pravilnik določa, da morajo biti za stanovanja na izpostavljenih legah v stavbi (na vrhu, na vogalih,...) določeni korekcijski faktorji. Po izvedenih prvih obračunih ogrevanja se večkrat ugotavlja, da so ti korekturni faktorji neustrezni, postavljeni na »približno«, ne upoštevajo vseh dejanskih stanj in leg stanovanj, dejansko izpostavljenih sten itd. To lahko pri poračunu privede do velikih poračunov v plus ali minus, kar povzroča ugovarjanje plačilu in očitane povzročene stanja upravniku. Upravnik na sprejem ali spremembo korekcijskih faktorjev nima vpliva. Seveda zagotavlja vso ustrezno strokovno podporo in organizira sprejemanje ustreznih sporazumov oziroma potrditev korekcijskih faktorjev v stavbi, ne more in ne sme pa sodelovati pri določitvi usklajevanju korekcijskih faktorjev!

Po končani prvi kurilni sezoni bi morali etažni lastniki stopiti skupaj, pretehtati korekcijske faktorje in jih postaviti na novo. Gre za dogovor lastnikov, kjer pa lahko pride do začaranega kroga – sprememb si želijo tisti, ki sedaj mogoče nepravilno plačujejo (pre)več, lastniki, ki so prejeli po obračunu nekaj poračuna nazaj, pa želijo tudi v novi sezoni plačevati manj, po starih korekcijskih faktorjih. Pa čeprav se ogrevajo na račun sosedov in čeprav so faktorji nepravilni. Korekcijski faktorji se v skladu s

Pravilnikom o delitvi toplote določijo tudi na podlagi transmisijskih izgub (osnovi standarda SIST EN 12831), v tem priemru faktorje določi zunanji strokovnjak. Mnenje neodvisnega strokovnjaka, ki bi ga morali plačati stanovalci, ni zavezujoče, z večino bi ga morali še enkrat potrditi stanovalci. To pa med stanovalci zopet lahko povzroči razne dvome v neodvisnost in nestrokovnost določitve in se tudi že dogaja, da tako določene korekcijske faktorje, etažni lastniki niso potrdili z zahtevano večino. V tem primeru bi morali obveljati strokovno določeni korekcijski faktorji.

Druga vprašanja in dileme pri delitvi stroškov na osnovi delilnikov

Pri delitvi stroškov na osnovi delilnikov obstaja še množica ostalih problemov in vprašanj, kot so npr..

- problem naknadne vgradnje delilnika v stanovanju v tekoči ogrevalni sezoni,
- zamenjava uporabnika v tekoči ogrevalni sezoni, delitev poročuna med starega in novega uporabnika,
- sprememba akontacije variabilnega dela v času kurilne sezone,
- možnosti in postopek menjave izvajalca delitve,
- če ni podatkov iz delilnika, kdo dokončno odloči o objektivnih okoliščinah,
- določanje ogrevalnih površin, problem zaprtih balkonov, lož z/brez ogrevalnih teles,
- kako obračunati porabo tistim etažnim lastnikom za gretje tople vode preko bojlerjev, vezanih na sistem CK, ter problem obračuna porabe ogrevanje s talnim gretjem,
- npr. spremembe etažnih lastnikov, ki npr. po namestitvi delilnikov vgradijo nov radiator in se greje nanj, druge radiatorje pa zapre,
- kako zaračunati porabo, če se pokvari en delilnik od štirih itd.?

Iz predstavitve vprašanj je razvidno, da priprava odgovorov zahteva vključitev več udeležencev in področij (zakonodajalca, etažnih lastnikov, izvajalca delitve, izvajalca obračuna, upravnika) in da posega na tehnično, pravno, ekonomsko in finančno področje upravljanja stavbe. Prav tako je potrebno vzpostaviti jasno odgovornost in nadzor tako s strani etažnih lastnikov kot ustreznih inšpekcij.

Prihranki z delilniki

Strogo tehnično delilniki neposredno ne prinašajo prihrankov oziroma znižanja porabe toplote. Res morda prvo leto po celoviti uvedbi ukrepov lahko prihranimo do 30 % stroškov ogrevanja, vendar so ti prihranki predvsem posledica uravnoteženosti ogrevalnega sistema (cca. 10 % prihranka), vgradnje termostatskih ventilov na ogrevala (12% do 15% prihranka) in spremenjenih navad uporabnikov (do 10 % prihranka zaradi zapiranja oken, zniževanje temperature v prostorih, skrbno ravnanje z ogrevanjem). Uvedba delilnikov predvsem vpliva na razmišljanje uporabnikov o porabi toplote in ukrepih racionalne rabe energije, tako s spremembo že naštetih bivalnih navad (znižanje temperature v prostoru, optimalno prezračevanje..) kot z investicijskimi ukrepi, (namestitev termostatskih ventilov, hidravlično uravnoteženje, zamenjava oken z energetske varčnimi, obnova ovoja stavbe..). Vse to pa potem prinaša energetske, ekonomske in ekološke učinke.

Peter Kern
GZS - Zbornica za poslovanje z nepremičninami
Združenje družb za upravljanje