

PREHOD NA DELITEV STROŠKOV TOPLOTE PO DELILNIKIH

Peter Kern
Vlado Ahčin

- **POSTOPEK PREHODA NA OBRAČUN PO DELILNIKIH**
- **OBRAČUN STROŠKOV OGREVANJA NA PODLAGI DELILNIKOV IN NJIHOV VPLIV NA PORABO.**
- **PROBLEMI IN PREDLOGI**

POSTOPEK PREHODA NA OBRAČUN PO DELILNIKIH

•STALNE ZAHTEVE ETAŽNIH LASTNIKOV PO PRAVIČNI DELITVI STROŠKOV OGREVANJA
(*"upravnik naj nekaj naredi v tej smeri, ne pa da samo kasira", ne bom plačeval za druge..."*);

•MOŽNOST UVEDBE DELITVE STROŠKOV PO DEJANSKI PORABI Z UVELJAVITVIJO DOLOČIL EZ (94.člen) IN PRAVILNIKA O DELITVI STROŠKOV V L. 2005;

•ODLOČANJE V SKLADU S SZ-1 Z VEČINSKIM SOGLASJEM ETAŽNIH LASTNIKOV (50%);

•PRIPRAVA TEHNIČNIH POGOJEV ZA PREHOD NA OBRAČUN STROŠKOV PO POSAMEZNIH TOPLOTNIH POSTAJAH OZIROMA STAVBAH (vgradnja meritev-kalorimetrov po kurilnicah, toplotnih postajah oziroma stavbah),

•PREDSTAVITVE MOŽNOSTI UVEDBE PREKO SKLICEV SESTANKOV S PREDSTAVNIKI E.L. (kurilnih odborov), PREKO Z.L., MEDIJI, SPLET....

TREBA JE NEKAJ NAREDTI!

POGOJI ZA PREHOD NA OBRAČUN PORABE OGREVANJA PO DEJANSKIH STROŠKIH

1. Obračun porabe toplote po dejanskih stroških za celotno kurilnico.
2. Merjenje skupne porabe toplote za celoten objekt (*montaža kalorimetrov*)
3. Merjenje porabe toplote po posameznem stanovanju (*montaža delilnikov*)
4. Metodologija ugotavljanja deleža porabe vsakega stanovanja v celotni porabi toplote (*pravilnik o delitvi*).

**NOTRANJA ORGANIZACIJA DELA V PODJETJU: KDO BO KAJ PRIPRAVIL,
MEJE MED UPRAVNIKOM STAVBE-UPRAVNIKOM KURILNICE!**

POTREBNI KORAKI ZA UVEDBO OBRAČUNA PO DEJANSKI PORABI:

1. Sprejetje obračuna porabe toplote po posameznih stavbah, ki so vezane na skupno kurilnico je možna z več kot 50% soglasjem lastnikov vseh stavb.
Na osnovi vgrajenih kalorimetrov se skupni stroški porabe v kotlovnici lahko razdelijo po TP (stavbah).
2. Uvedba plačevanja toplote v skladu s porabo v stanovanju, ki predstavlja nov način delitve stroškov ogrevanja, zahteva večinsko soglasje etažnih lastnikov posamezne stavbe;
3. Sprejem ustreznih sporazumov o delitvi stroškov.

UPRAVNIK STAVB-UPRAVNIK KURILNICE SE ODPRAVI NA "TEREN"!

PREDLAGANI POSTOPKI ZA PRIDOBIVANJE SOGLASIJ:

1. PRIPRAVA PREDLOGOV SKLEPOV IN SPORAZUMA S STRANI UPRAVNIKA;
2. PRIDOBITEV PISMENIH SOGLASIJ ETAŽNIH LASTNIKOV POSAMEZNE STAVBE. pridobivanje se izvede preko nadzornih odborov oziroma koordinatorjev, ki vas bo v naslednjih dneh obiskal, da podaste vašo pisno odločitev na že pripravljen sklep stavbe na navedeno spremembo obračuna oziroma delitve stroška ogrevanja. odločitev pa se lahko poda tudi s sklepom na zboru lastnikov;
3. POSREDOVANJE ODLOČITVE UPRAVNIKU;
4. OBVEŠČANJE O ZBRANI ODLOČITVI LASTNIKOV KOTLOVNICE (preko obvestil na položnici);
5. GLEDE NA ODLOČITVE POSAMEZNIH STAVB PRISTOP K VGRADNJI DELILNIKOV OGREVANJA NA RADIATORJE STANOVANJ (v stavbah, kjer se bodo za tak način delitve toplote za toplotno postajo odločili etažni lastniki).
6. SKLENITEV SPORAZUMOV O NAČINU DELITVE STROŠKOV ZNOTRAJ STAVBE PRED NOVO KURILNO SEZONO.

OBRAČUN STROŠKOV OGREVANJA

- OSNOVNI PODATKI
- VRSTE OBRAČUNA
- VPLIV DELILNIKOV NA PORABO TOPLOTE

OSNOVNI PODATKI

- Na podlagi Stanovanjskega zakona upravljamo preko 50 kotlovnice na katere je priključenih več kot 7.000 uporabnikov ogrevanja
- Moči posameznih kotlovnice se gibljejo od 50KW do 45MW
- V kotlovnice se kot energenti uporabljajo ELKO, zemeljski plin in UTP
- Vsaka kotlovnica predstavlja svoje stroškovno mesto
- Analiza porabe toplote je izvedena na največji kotlovnici Planina z 260.000m² ogrev.pov. in 4300 uporabniki

CELOTNI STROŠKI KOTLOVNICE

FIKSNI DEL- od porabe neodvisni del

- UPRAVLJANJE KOTLOVNICE
- TEKOČE VZDRŽEVANJE
- INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE
- ZAVAROVANJE

SE DELI V RAZMERJU PRIKLJUČNE MOČI TOPLILOTNIH POSTAJ

SE DELI PO OGREVALNI POVRŠINI

VARIABILNI DEL-od porabe odvisni del

- STROŠEK ENERGENTA
- STROŠEK ELEKTRIKE

SE DELI V GLEDE NA IZMERJENO PORABO V TOPLILOTNIH POSTAJAH

VGRADNJA DELILIKOV sprejem sporazuma

VARIABILNI DEL 60-80%

SE DELI GLEDE NA PORABO TOPLOTE PO STANOVANJIH

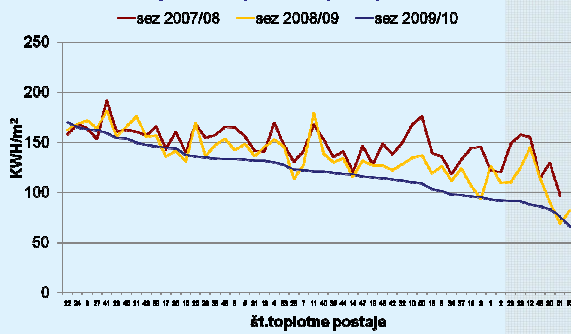
FIKSNI DEL 20-40%

SE DELI GLEDE NA OGREVALNO POVRŠINO

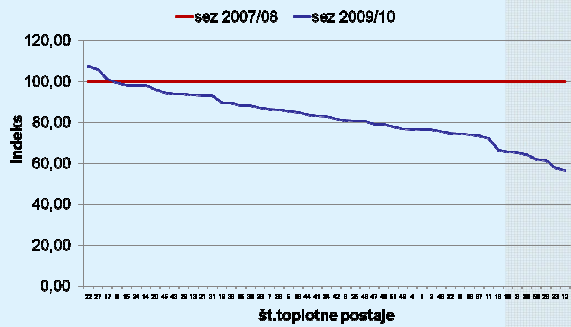
VRSTE OBRAČUNA

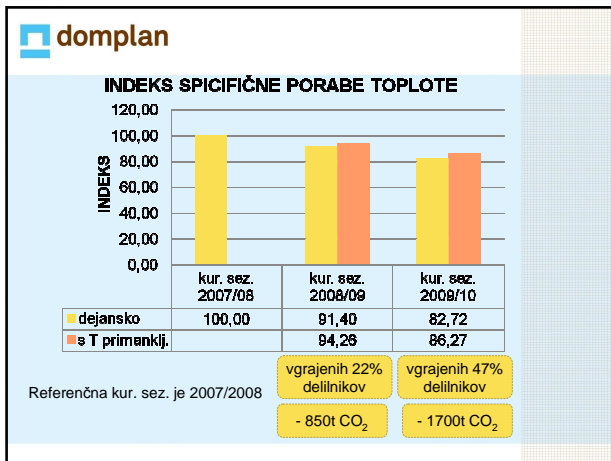
- mesečni obračun vseh stroškov ogrevanja (kotlovnice)
 - prednosti: ni poračuna, ni zalaganja sredstev, takojšen vpliv porabe toplote na stroške
 - slabosti: visoki stroški v dec. in jan., problematičen obračun sep. maj, obračun fiksnega dela za energent (ZP) poleti, vsakomesečni strošek odčitkov, izdelava delitve in obračuna
- mesečni akontacija po dejanski porabi in letni obračun
 - prednosti: minimalen letni poračun do nekaj %, mesečni vpliv na strošek
 - slabosti: visoki računi v zimskih mesecih (dec., jan., feb.), neplačniki, odlog plačila, vsakomesečni strošek odčitkov, izdelava delitve in obračuna
- dvanajstmesečna akontacija in letni obračun
 - prednosti: strošek enakomerno porazdeljen na 12 mesecev (sociala) enkratni letni strošek odčitkov, izdelave delitve in obračuna,
 - slabosti: možen velik poračun v + ali – (odlog plačil, obresti), zakasnen vpliv porabe toplote na stroške

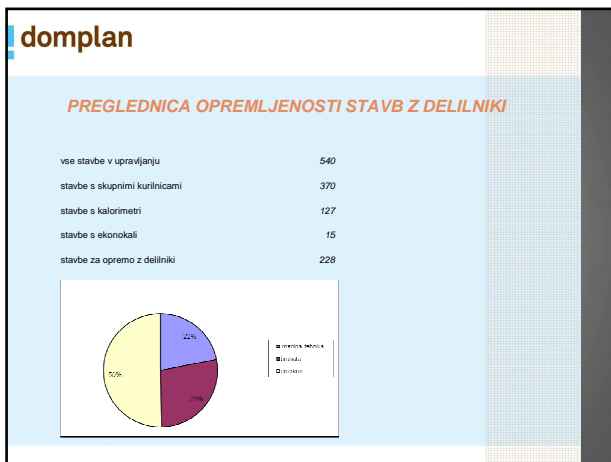
Specifična poraba toplote po TP

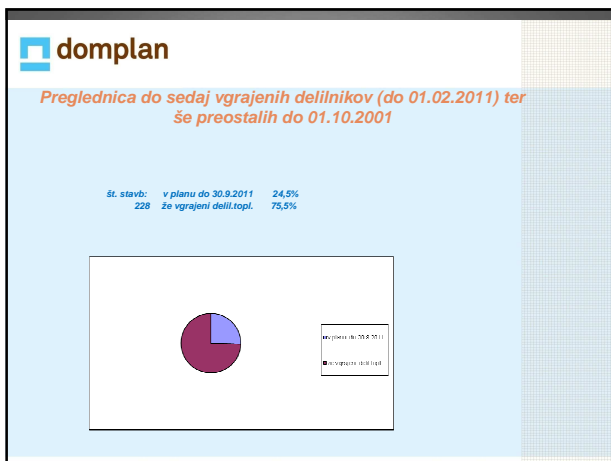


Indeks specifične porabe toplote









PROBLEMI IN PREDLOGI

- UPRAVLJANJE
- INFORMACIJSKI SISTEM
- POGOSTA VPRAŠANJA UPORABNIKOV OGREVANJA
- PREDLOG VSEBINE ZLOŽENKE/BROŠURE

OGREVANJE-GLAVNI PROBLEM UPRAVLJANJA

- vloga lastnikov, najprej očitki-kdo pa se je tega spomnil, spet nekaj, da bomo še zraven plačevali;
- načini odločanja in sprejemanja (na nivoju toplotne postaje/stavbe?);
- dosedanji sporazum o delitvi stroškov-velja ali ne velja več;
- pisno določanje- določitev delilnikov in parametrov obračuna (osnutek);
- korekcija porabniških deležev zaradi vpliva lege posameznega dela stavbe (kaj, če se EL nič ne dogovorijo, posamezni lastnik pa se sklicuje na to določilo?);
- deleži stroškov posameznih delov stavbe (najmanj 60% in največ 80%)-kaj, če se EL nič ne dogovorijo?

KDO JE KDO?

- **IZVAJALEC DELITVE STROŠKA**
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. Izvajalec delitve je lahko tudi upravnik stavbe, dobavitelj toplote ali upravljavec skupne kurilne naprave;
NA TRGU VELIKA PONUDBA-IZBOR ?
- **IZVAJALEC OBRAČUNA**
je pravna ali fizična oseba, ki izvaja obračun celotnih stroškov za toploto oziroma gorivo stavbe na podlagi pogodbenega razmerja z upravnikom oziroma z lastniki stavbe. Izvajalec obračuna je lahko upravnik stavbe, dobavitelj toplote ali upravljavec kurilne naprave;
**KDO, ČE NIHČE TEGA NOČE IZVAJATI (ZAKAJ?),
DODATNO DELO –STROŠKI, PLAČILO?**

Problem vgradnje merilnikov porabe (kalorimetrov) za vsako stavbo posebej

Sprememba določila EZ (93.a člen), ki se sedaj glasi:

»Če dobavitelj toplote iz omrežja dobavlja toploto več stavbam hkrati iz skupne podpostaje ali če se več stavb ogreva iz skupne kotlovnice, morajo lastniki stavb zagotoviti merjenje porabe toplote za vsako stavbo posebej« prinaša težave pri vgradnji kalorimetrov znotraj ene TP.

Glede na to določilo je v praksi pri večini stavb, ki so vezana na ogrevanje iz skupne toplotne postaje tehnično težko oziroma z velikimi stroški predelave, zagotoviti ločeno merjenje porabe. Gre praviloma tudi za enovit sistem zagotavljanja dobave energije, ki se prepleta in je tako še toliko težje zagotoviti ločitev in vgradnjo kalorimetrov za vsako stavbo.

Predlagamo, da dobavitelj toplote iz omrežja ali upravljalec skupne kotlovnice oziroma izvajalec obračuna, določi stroške porabe toplote posamezne stavbe v **razmerju izmerjenih porab toplote vseh posameznih stavb** na osnovi vgrajenih delilnikov po vseh stanovanjih znotraj ene toplotne postaje. Predpogoj je, da imajo vsa stanovanja vgrajene delilnike ter da so le-ti istega proizvajalca.

Z INFORMACIJSKEGA SISTEMA SO POTREBNE NASLEDNJE SPREMEMBE:

> spremljanje dodatnih evidenc

- struktura kotlane: toplotne postaje, vhodi, delilniki
- evidenca delitev na posameznih nivojih (deleži toplotnih postaj, deleži vhodov, deleži delilnikov)
- evidenca načina obračuna (obračun po dejanski porabi, akontacije, frekvenca odčitavanj toplotnih postaj, vhodov, prostorov)

> prenosi podatkov

- glede na frekvenco odčitavanja – prenosi deležev toplotnih postaj, vhodov, posameznih delilnikov, prenosi ogrevalnih površin
- pri letnem obračunu prenosi dejanskih stroškov in deležev na vseh nivojih, prenos obračunanih zneskov po prostorih, prenos podatkov o uporabnikih, ogrevalnih površinah

> izdelava letnega poročila

- obračun ogrevanja na vseh nivojih, zbiranje podatkov o plačanem ogrevanju in vseh parametrih obračuna, menjavi uporabnikov v obdobju obračuna, izpis in distribucija obračuna.

DOPISI, E-MAILI, TEL. VPRAŠANJA UPORABNIKOV

- Nestrinjanje s sistemom obračuna (zakonska podlaga)
- Nerazumevanje obračuna (želijo pisno pojasnilo)
- Stanja na delilnikih se razlikujejo od napisanih v poročilu
- Zakaj na poročilu izvajalca delitve ni kontaktnih podatkov tel.št, emaila, možna le pisna reklamacija
- Na poročilu izvajalca delitve želijo podatek o skupni porabi enot na delilnikih in ogrevalno površino za celotno stavbo
- Način delovanja delilnikov in pomen stanj na delilnikih ter vrednost ene enote
- Upoštevanje in način določitve faktorja lege stanovanja
- Prikaz deleža porabe vsaj na tri decimalke natančno

DOPISI, E-MAILI, TEL. VPRAŠANJA UPORABNIKOV

- Kako na obračun vpliva ogrevanje skupnih prostorov?
- Ali lahko odklonim montažo delilnikov (sankcije, vpliv na obračun F1,6)?
- Vračilo preplačila in doplačilo ob poročilu (vračilo takoj z obrestmi, doplačilo na več obrokov)
- Prodaja/nakup stanovanja (odčitki delilnikov, kdaj je možen obračun)
- Zamenjava radiatorjev – postopek (poraba do zamenjave, montaža na nove radiatorje..)
- Prazno stanovanje –koliko plačam?
- Možnost izklopa iz skupnega sistema ogrevanja

Iz nabora vprašanj je razvidno, da odgovori zahtevajo vključitev več udeležencev in področij (izvajalca delitve, izvajalca obračuna, tehnično, pravno, ekonomsko in finančno področje)

VSEBINA BROŠURE/ZLOŽENKE

- Opis prehoda na obračun po dejanski porabi
- Zakonska podlaga za obračun po delilnikih
- Postopek (odločitev lastnikov, izbira izvajalca, financiranje...)
- Obrazložitev obračuna na podlagi delilnikov z grafičnim prikazom
- Izvajalec delitve, njegove obveznosti, vsebina poročila in način komuniciranja
- Izvajalec obračuna, njegove obveznosti, vsebina poročila in način komuniciranja
- Odgovori na najbolj pogosta vprašanja!
