

Delo, 11.05.2013 00:00:00

## Vloga upravnikov stavb pri delitvi stroškov ogrevanja

Delitev oziroma obračun stroškov ogrevanja na podlagi delilnikov je za upravnike večstanovanjskih in poslovnih stavb v zadnjem obdobju eden večjih problemov, hkrati pa zahteva tudi veliko dodatnega dela in stroškov, ki niso upoštevani v osnovni ceni upravljanja. Upravnik je v celotnem krogu izvedbe obračuna stroškov ogrevanja po dejanski porabi le eden od udeležencev.

Upravniki se zaradi ne povsem jasno opredeljenih zakonskih nalog oz. svoje dvojne ali celo trojne vloge v procesu obračuna stroškov po dejanski porabi (kot upravnik stavbe, upravitelj kurilnice, izvajalec obračuna), neinformiranosti in nezainteresiranosti etažnih lastnikov ter poslovnih interesov izvajalcev delitve in dobaviteljev toplote pogosto znajdejo v primežu zahtev zakonodaje in pričakovanj etažnih lastnikov po nižjih stroških ogrevanja. Zaradi tega nekateri uporabniki ogrevanja celo bojkotirajo plačilo. Nezadovoljstvo pa se s področja ogrevanja večkrat prenese kar na celotno delo upravnika in lahko vodi tudi k odpovedim upravljanja posameznih stavb.

### Obračun stroškov ogrevanja po delilnikih

Obračun letošnje kurilne sezone bo že tretji na podlagi odčitkov delilnikov za posamezno odjemno mesto (stanovanje) in porabniških deležev. Prvo leto po uvedbi so prihranki po posameznih stavbah lahko tudi do 30-odstotni, potem pa samo na podlagi odčitkov delilnikov ni več mogoče dosegati zniževanja stroškov ogrevanja, saj gre le za prerazporeditev skupnih stroškov ogrevanja. Več prihrankov je mogoče doseči le z ustreznimi ukrepi in s spremenjenim načinom ogrevanja po posameznih stanovanjih (menjava oken, termostatski ventili, nižanje temperature, varčevanje ipd.) ter z ukrepi za učinkovito rabo energije celotne stavbe (sprememba energenta, novi dodatni toplotni ovoji stavb, hidravlično uravnoteženje itn.).

### Etažni lastniki sprejemajo pravila obračuna ogrevanja

Izbira načina delitve stroškov za ogrevanje stanovanj po dejanski porabi je ob nasvetih upravnikov in strokovnjakov, to so dobavitelji delilnikov, izvajalci obračuna, prepuščena lastnikom oziroma uporabnikom stanovanj. Ti morajo z večinsko odločitvijo (doseženo več kot 50-odstotno soglasje glede na solastniške deleže) sprejeti parametre obračuna, ki jih predvideva pravilnik. Najbolj učinkovit je dogovor v obliki posebnega sporazuma o načinu delitve stroškov, ki ga podpišeta tudi izvajalec delitve in izvajalec obračuna. Posamezne metode delitve stroškov običajno predstavi upravnik ali ponudnik za izdelavo obračunov, ki predlaga tudi vgradnjo ustreznih naprav za merjenje. Pri tem mora sistem ogrevanja zagotavljati vsakemu stanovanju potrebno količino energije za ogrevanje in omogočiti prilagajanje potrebam uporabnikov. Zato bi bilo treba celoten sistem hidravlično uravnotežiti in vse radiatorje opremiti s termostatskimi ventili.

### Pri delitvi ogrevanja po dejanski porabi nastopijo še drugi, dodatni stroški

Etažni lastniki sprejmejo sporazum o delitvi stroškov ogrevanja z bistvenimi parametri (npr. ogrevalne površine, razmerje porabe fiksni/variabilni del, korekcijski faktorji), izvajalec delitve odčita delilnike in na podlagi sprejetega sporazuma pripravi deleže porabe, distributer toplote oziroma upravljavec skupne kurilnice poda dejanske stroške porabe za posamezno stavbo, izvajalec obračuna pa iz deležev porabe na podlagi dejanskih stroškov ogrevanja pripravi obračun ogrevanja po uporabnikih. Večinoma poračun ogrevanja zaračunavajo upravniki z mesečnimi razdelilniki (položnicami).

Pri izvedbi celotnega postopka obračuna in poračuna ogrevanja na osnovi delilnikov nastanejo novi stroški, in sicer strošek za odčitavanje (lahko mesečno, polletno ali letno) ter strošek za poračun ogrevanja in pripravo zakonsko predpisanega letnega poročila za vsakega uporabnika. Tako uporabnik poleg ogrevanja plačuje še ceno delitve (izvajalcu delitve), izdelavo letnega poročila in poročila (izvajalcu obračuna), kar je lahko pri letnem obračunu celo večji strošek od doseženega prihranka pri ogrevanju. Cene za izvajanje delitve stroškov so na trgu precej izenačene, praviloma se zaračunavajo po delilniku (oz. radiatorju) ali stanovanju.

Tako izvajalec delitve kot izvajalec obračuna imata skladno s pravilnikom zakonske obveze in dolžnosti do etažnih lastnikov, predvsem morata omogočiti lastnikom vpogled v vse podatke, ki so bili podlaga za obračun stroškov za toploto. Podati morata tudi vse potrebne informacije in zagotoviti podporo pri

sprejemanju in izvajanju odločitev v zvezi z izvajanjem pravilnika. Prevečkrat se te dolžnosti prenašajo na upravnika. Nekateri izvajalci delitve si želijo oz. pričakujejo, da bodo upravniki sprejemali reklamacije. Zaradi neobveščenosti tudi etažni lastniki od upravnikov neupravičeno zahtevajo celotno pojasnjevanje in reševanje reklamacij.

### **Vloga upravnika – pomoč lastnikom stanovanj pri morebitnih nejasnostih**

Upravnik lahko pri delitvi stroškov ogrevanja opravlja različne vloge. Včasih nima prav nič z delitvijo, razen da po sklepu etažnih lastnikov poskrbi za montažo ustreznih delilnikov; v takšnem primeru stroške razdeli distributer ogrevanja. Najpogosteje pa upravnik od izvajalca obračuna prejme račune za ogrevanje, ki jih posreduje uporabnikom. Čeprav na zneske ne more vplivati, pogosto postane tarča pripomb stanovalcev, nekateri račun celo zavrnejo. To je izredno nevhvaležen položaj. Tretja možnost je, da je upravnik hkrati tudi izvajalec obračuna. S tem nase prevzame vse naloge v procesu obračuna porabe po dejanski rabi poleg odčitavanja in določitve deležev porabe, kar je naloga izvajalca delitve. Tako ima upravnik vse podatke o skupni porabi in deležih porabe posameznih delov. Ker pozna način in količino rabe energenta ter bivalne navade uporabnikov, lahko lastnikom da celotno informacijo o porabi.

### **Začarani krog določitve korekcijskih faktorjev**

Pri obračunu ogrevanja lastniki največ pozornosti namenjajo korekcijskim faktorjem za izpostavljene lege in svojemu deležu porabe ogrevanja v razmerju do skupne. To pa je tudi področje, na katerem so nasprotja interesov in celo spori stanovalcev pogosti. Etažni lastniki praviloma sprejmejo izračunane korekcijske faktorje olajšav za izpostavljene lege, ki jih pripravi ponudnik montaže in odčitavanja delilnikov toplote.

Tisti uporabniki, ki utemeljeno ali neutemeljeno menijo, da zaradi določenih korekcijskih faktorjev plačujejo preveč, želijo spremembe. Lastniki, ki jim po obračunu ogrevanja vrnejo denar, pa seveda tega nočejo spremeniti in želijo tudi naprej plačevati po starem.

Praviloma se lahko prvo in drugo leto pokažejo res velika odstopanja porabe od povprečja v stavbi, potem pa se s pravilno postavljeno akontacijo ogrevanja ter tudi pravimi korekcijskimi faktorji in bivalnimi navadami ta odstopanja zmanjšajo. V naslednjih sezonah ekstremov preplačil in poplačil akontacij stroškov za ogrevanje ne pričakujemo več. Vsekakor bi bilo koristno, če bi etažni lastniki po prvi kurilni sezoni skupaj pretehtali korekcijske faktorje in jih postavili na novo, vendar je ta odločitev odvisna izključno od dogovora lastnikov.

Po pravilniku se korekcijski faktorji lahko določijo tudi na podlagi transmisijskih izgub zaradi izpostavljene lege stanovanja. Izgube ugotovi zunanji strokovnjak, njegovo mnenje pa morajo z večino potrditi stanovalci.

Sporom med etažnimi lastniki oziroma prevladi večine nad manjšino bi se najlaže izognili tako, da bi bili korekcijski faktorji, ki jih določi neodvisni zunanji strokovnjak, zavezujoči in poznejše potrjevanje večine etažnih lastnikov ne bi bilo potrebno. Vendar bi bilo to treba urediti s popravkom pravilnika.

### **Kaj naj lastniki storijo za nižje stroške ogrevanja?**

Samo z racionalnejšo rabo toplote je stroške za ogrevanje nemogoče zniževati iz leta v leto. Lastniki lahko skupne stroške znižajo še z novim toplotnim ovojem stavb, s toplotno izolacijo podstreh in hidravličnim uravnoteženjem ogrevalnih sistemov. To pomeni, da imajo vsa stanovanja enako temperaturno izhodišče pri vstopu v ogrevalni sistem. S temi ukrepi bi lahko ob racionalni uporabi ogrevanja prihranili še nekaj odstotkov stroškov za ogrevanje.

Celovito upravljanje zagotavlja etažnim lastnikom tudi pomoč in strokovne nasvete pri delitvi stroškov ogrevanja. Upravnik mora s svojimi zaposlenimi stanovalcem zagotavljati tehnično strokovno znanje in sposobnost izvajanja vseh vzdrževalnih posegov na stavbah v upravljanju ter lastnikom ponujati pravno in finančno pomoč. Delitev in obračun stroškov za ogrevanje in vodo naj prevzame le, če je strokovno usposobljen za to delo. Dober upravnik je partner etažnih lastnikov, ki prevzame skrb, svetuje in pomaga pri celotnem spektru zagotavljanja kakovostnega in optimalnega bivanja v stavbi. Upravnikov, ki resnično zagotavljajo celovite in strokovne storitve, je v Sloveniji malo, zato bi bilo prav, da se tudi za to področje pregleda nabor vseh storitev posameznih podjetij, ki se ukvarjajo z upravljanjem nepremičnin.

**Peter Kern**

GZS-Zbornica za poslovanje z nepremičninami  
Združenje upravnikov nepremičnin