

Vloga upravnikov stavb pri delitvi stroškov ogrevanja

Delitev oziroma obračun stroškov ogrevanja na osnovi delilnikov za upravnike večstanovanjskih in poslovnih stavb v zadnjem obdobju predstavlja enega izmed večjih problemov upravljanja, hkrati pa zahteva tudi veliko dodatnega dela in stroškov, ki niso upoštevani v osnovni ceni upravljanja. Upravnik je celotnem krogu dejavnosti 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), ob neinformiranosti ter 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 neizpolnjenih pričakovanj v zvezi s stroški ogrevanja se srečujejo celo z bojkotom plačila uporabnikov ogrevanja. Nezadovoljstvo uporabnikov 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, ki bo izveden na osnovi odčitkov delilnikov za posamezno odjemno mesto (stanovanje) in porabniških deležev, določenih na tej osnovi. Prvo leto po uvedbi delilnikov so prihranki po posameznih stavbah lahko tudi do 30-odstotni. Potem pa samo na osnovi odčitkov delilnikov ni več možno dosegati zmanjševanja stroškov ogrevanja, saj gre pri tem le za prerazporeditev skupnih stroškov ogrevanja. Nadaljnje prihranke je možno doseči le z ustreznimi ukrepi in s spremenjenim načinom ogrevanja po posameznih stanovanjih (menjava oken, termostatski ventili, nižanje temperature, varčevanje...) ter z ukrepi za učinkovito rabo energije celotne stavbe (sprememba energenta, novi dodatni toplotni ovoji stavb, hidravlično uravnateženje...).

Etažni lastniki sprejemajo pravila obračuna ogrevanja

Izbira načina delitve stroškov za toploto za ogrevanje stanovanj po dejanski porabi je ob nasvetih upravnikov ter strokovnjakov (dobaviteljev delilnikov, izvajalcev obračuna) prepuščena lastnikom oziroma uporabnikom stanovanj. Ti morajo z večinsko odločitvijo (doseženo več kot 50% soglasje glede na solastniške deleže) sprejeti parametre obračuna, ki jih predvideva pravilnik. Najbolj učinkovito je, da dogovor sklenejo v obliki posebnega Sporazuma o načinu delitve stroškov, ki ga podpišeta tudi izvajalec delitve in izvajalec obračuna. Predstavitev posameznih metod delitve stroškov običajno opravi 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 potrebno celoten sistem hidravlično uravnatežiti 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 (ogrevalne površine, razmerje porabe fiksni/variabilni del, korekcijski faktorji...), izvajalec delitve odčita delilnike in na osnovi sprejetega Sporazuma pripravi deleže porabe, distributer toplote oziroma upravljavec skupne kurilnice poda dejanske stroške porabe za posamezno stavbo, izvajalec obračuna iz deležev porabe na osnovi 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 nastopijo novi stroški in sicer strošek za odčitavanje (lahko mesečno, polletno ali 1x letno), strošek za poračun stroška ogrevanja in pripravo zakonsko predpisanega letnega poročila za vsakega uporabnika. Tako uporabnik poleg stroškov za ogrevanje plačuje še ceno delitve (izvajalec delitve), izdelavo letnega poročila in poročila (izvajalec obračuna), ki lahko pri letnem obračunu predstavljata celo večji strošek od doseženega prihranka pri ogrevanju. Cene za izvajanje delitve stroškov so na trgu dokaj izenačene, praviloma se zaračunavajo po delilniku (oz. radiatorju) ali po 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 služili kot podlaga za obračun stroškov za toploto. Prav tako morata podati vse potrebne informacije in podporo pri sprejemanju in izvajanju odločitev v zvezi z izvajanjem Pravilnika. V praksi se prevečkrat dogaja, da 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 pri delitvi stroškov ogrevanja lahko opravlja različne vloge. Včasih nima prav nič z delitvijo stroškov ogrevanja, razen, da po sklepu etažnih lastnikov poskrbi za montažo ustreznih delilnikov. V takšnem primeru za delitev stroškov poskrbi distributer ogrevanja. Najpogosteje pa upravnik od izvajalca obračuna prejme račune ogrevanja in jih naprej zaračuna uporabnikom. Čeprav upravnik na obračunane zneske ne more vplivati, pogosto postane tarča pripomb stanovalcev glede obračuna ogrevanja, lahko pride tudi do zavrnitve računov. 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, razen tega, da izvaja odčitavanja in določa deleže porabe, kar je naloga izvajalca delitve. V tem primeru 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 celostno informacijo o porabi iz prve roke.

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 porabe. To pa je tudi področje, kjer pogosto prihaja do nasprotij interesov in celo sporov stanovalcev. 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 k.f. plačujejo preveč, želijo spremembe korekcijskih faktorjev. Lastniki, ki po obračunu ogrevanja dobijo denar nazaj, pa seveda tega nočejo spremeniti in želijo tudi vnaprej 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 je odvisna izključno od dogovora lastnikov.

Po pravilniku se korekcijski faktorji lahko določijo tudi na podlagi transmisijskih izgub zaradi izpostavljene lege stanovanj. 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. Tako naknadno potrjevanje večine etažnih lastnikov ne bi bilo potrebno. Vendar bi bilo to potrebno urediti s popravkom Pravilnika.

Kaj naj lastniki storijo, da bodo stroški za ogrevanje nižji?

Samo z racionalnejšo rabo toplote je stroške za ogrevanje nemogoče zniževati iz leta v leto. Lastniki lahko skupne stroške ogrevanja znižajo še z novim toplotnim ovojem stavb, toplotno izolacijo podstreh in s 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 kvalitetnega 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 izvede pregled nabora vseh storitev posameznih podjetij, ki se ukvarjajo z upravljanjem nepremičnin.

Peter Kern
GZS-Zbornica za poslovanje z nepremičninami
Združenje upravnikov nepremičnin