



Datum: 24. 10. 2012

OBČINA ZAGORJE OB SAVI

C. 9 avgusta 5, 1410 Zagorje

OBČINSKI SVET

PREDMET: Odgovor na svetniško vprašanje Ge. Amalije Kuder v zvezi z ogrevanjem in obračunom toplote v delu, ki se tiče Stanovanjskega podjetja Zagorje

PRAVILA, ODČITAVANJE, KOREKCIJSKI FAKTORJI

Dejstvo je, da so delilniki dosegli svoj namen, ki se kaže v skupno manjši porabi toplote v večstanovanjskih stavbah. V veliki večini je zaradi možnosti varčevanja med porabniki sistem plačevanja po dejanski porabi dobro sprejet, delež uporabnikov, ki se giblje med 5 in 20 % po posameznih objektih, pa z delitvami ni zadovoljen. Nekateri dejansko ne varčujejo oz. niso ustrezno opremljeni z termostatskimi ventili, drugi so utemeljeno nezadovoljni s pričo neugodnih leg njihovih stanovanj. Del zadnje težave se rešuje s pomočjo korekcijskih faktorjev, s katerimi se poizkuša izničiti vpliv neugodnih leg. Slednji se lahko določajo (Pravilnik o načinu delitve in obračunu stroškov za toploto v stanovanjskih in drugih stavbah z več posameznimi deli, UL RS št. 7/2010) na podlagi projektantskega izračuna ali izkustveno. Slednje je pretežno v uporabi, naj pa dodamo, da tudi projektantski izračuni v praksi mnogokrat precej odstopajo od pričakovanj. Ob vzpostavitvi sistema smo na podlagi strokovnih priporočil predlagali korekcije v razponu do 20%, kar pri večini zadošča za izravnavo pri enotah nad neogrevanimi kletmi in za stanovanja v zadnji etaži, za določene druge ekstreme in izjeme pa se kažejo potrebe po dodatnih korekcijah, ki jih poskušamo uveljaviti.

Na tej točki se srečamo z osnovnim problemom, namreč , da se **korekcijski faktorji določajo v sporazumu med etažnimi lastniki z večino glasov solastnikov**. To pa v praksi pomeni, da si večina, ki ima ugodnejše lege izračuna, da je za njih ugodneje in ceneje, če teh korekcij ni oz. so minimalne.

Predpisi bi morali biti jasni in določni, da se lahko učinkovito izvajajo in dosežejo svoj namen. V tem primeru pa je zakonodajalec odločitev prepustil dobri volji večine, kar ni prav in za mnoge diskriminatorno. Edina »boniteta«, ki jo zasledimo v pravilniku je možnost, da se posamezen etažni lastnik ne odloči za delitev po dejanski rabi, v tem primeru pa je »kaznovan« s pribitkom faktorja 1,6 na delež, ki se določa po ogrevalni površini. V tem primeru smatram, da ni namen posameznikov, da bi del porabe toplote prevalili na sosede, ampak možnost v skrajni sili, ko ni posluha pri večini in gredo stroški toplote v nerazumne zneske. Ekstremno neugodne lege poskušamo reševati individualno in z veliko mero posluha in potrpežljivosti. Ob dobrem namenu udeležencev jih v večini tudi uspešno moderiramo.

Še enkrat pa želim zavrnilo možnost, da temperatura v posameznem stanovanju ob normalnem ogrevanju ne bi presegala 17 stopinj, kot je zapisano v vprašanju. Z normalnim ogrevanjem se povsod lahko doseže temperatura 21-22 stopinj Celzija. Dejansko se pojavlja problem pretiranega varčevanja, na škodo objektov in zdravja ljudi.

CENE STORITEV

Kar se tiče cen odčitavanj in obračuna porabe toplote, smo preverili podatke in lahko rečemo, da so cene odčitavanj in obračuna povsem primerljive s sosednjimi občinami in tudi ostalimi ponudniki storitev v Sloveniji. S konkretnim izvajalcem v Zagorju smo se v vmesnem času uspeli dogovoriti za znižanje cene v višini 25%, tako se bodo cene izenačile pri obeh izvajalcih. Gre za **0,60 eur/radiator + DDV**. Ob tem velja pripomniti, da vsem strankam, kjer mesečno odčitavamo porabo toplote, brezplačno dostavljamo mesečna poročila o njihovi porabi in za njihov objekt. Pri izvajalcih v sosednjih občinah je ta možnost le na željo etažnih lastnikov in ob plačilu 1 eur/stanovanje. Strankam bomo ponudili tudi možnost izbire zneska odčitavanj na stanovanjsko enoto, kar pa bo zahtevalo večinski dogovor po hišah.

Vsem objektom, ki so se odločili za odčitek 2X letno, bi priporočal prehod na mesečno odčitavanje, saj se na ta način lahko bolje spremlja in nadzira poraba, kajti v obstoječem primeru se še vedno plačujejo pavšali, ki so manj stimulatívni, za mnoge pa neprijetno presenečenje pri poračunih. Strošek mesečnega odčitavanja in 2X letnega se izravna pri stanovanjih z 4 radiatorji, prihranek je šele pri večjem številu radiatorjev.

UKREPI V IZVAJANJU IN PREDLOGI

Če sklenemo s predlogi za izboljšanje stanja in posledično večjega zadovoljstva stanovalcev na področju ogrevanja objektov, je na prvem mestu priporočljiva izvedba energetske sanacije zunanjih ovojev stavb (fasada, podstrešja, pritličja-kleti) in zamenjava stavbnega pohištva(oken, vrat). V tem primeru je prehajanje (uhajanje) toplote iz stavb tako nizko, da odpadejo vse potrebe po korekcijskih faktorjih in posledično nezadovoljstvo, prihranki pa so

resnično veliki (po izkušnjah od 30% za ugodnejše in do 60 % za neugodne lege stanovanj). Poleg tega je seveda priporočljivo vgraditi termostatske ventile in ustrezno uravnorežiti sistem, tudi z dobro regulacijo. Slednje se izvaja po objektih in pričakujem, da se, glede na sklepe etažnih lastnikov, to uredi v nekaj letih (precejšen strošek je že izdelava projekta, odvisen od števila vertikal, obstoječih frekvenčnih črpalk, ventilov...).

Poleg tega se bomo lotili tudi izvedbe projektov za prilagoditve priključnih moči v objektih, ki bodo energetske sanirani. Ugotavljamo namreč veliko predimenzioniranost, ki je pri energetske saniranih objektih nekajkrat prevelika. S tem bodo uporabniki precej privarčevali, na drugi strani pa bo kotlovnica z obstoječo inštalirano močjo lahko dobavljala toploto še novim odjemalcem. Gre za širitev toplovodnega omrežja ob Kotredežčici (Bartec varnost, Vdc, OŠ Ivan Skvarča, Športna dvorana, tribune, Piramida).

V sodelovanju s Komunalo Zagorje pripravljamo zloženko, s katero bomo širši krog prebivalstva seznanili s stanjem na področju ogrevanja, navodili za varčno rabo toplote, primerjavo različnih sistemov ogrevanja in energentov in podobno. Seveda smo vsem uporabnikom vedno na voljo za reševanje vprašanj in individualnih težav, ki so v danem trenutku zanje najpomembnejše. Le na ta način lahko dosegamo čim večjo stopnjo zadovoljstva naših strank.

Upam, da smo odgovorili na zastavljena vprašanja in pojasnili bistvo problemov in rešitev na dovolj razumljiv način. S spoštovanjem,

Stanovanjsko podjetje Zagorje d.o.o.

Gregor Brinjevec, direktor