

III. DELITEV OBRATOVALNIH STROŠKOV

22. člen (merila delitve)

- (1) Za potrebe delitve obratovalnih stroškov po tem pravilniku se stanovanja in poslovni prostori štejejo za posamezne enote (v nadaljnjem besedilu: posamezne enote).
- (2) Kadar so v posameznih enotah vgrajene merilne naprave, ki omogočajo individualni odjem in obračun dobav ter storitev, se obratovalni stroški delijo po dejanski porabi.
- (3) Kadar naprave v stavbi ne omogočajo individualnega odjema in obračuna dobav ter storitev za njene posamezne enote, se obratovalni stroški, ki nastajajo na njenih skupnih delih in po posameznih enotah, delijo bodisi glede na površino posamezne enote, bodisi glede na število posameznih enot ali pa glede na število uporabnikov posamezne enote.
- (4) Kadar naprave v stanovanjsko-poslovnih stavbah ne omogočajo individualnega odjema, se obratovalni stroški najprej razdelijo glede na razmerje med stanovanjskimi in poslovnimi enotami po ogrevani površini, v nadaljevanju pa se delijo po merilih iz tega pravilnika.

POJASNILO: Predhodna razdelitev stroškov na stanovanjske in poslovne enote po ogrevani površini je bila v Pravilnik dodana po spremembi iz l. 2011. Pri tem je potrebno upoštevati tudi določilo iz 24. člena.

22.a člen (delitev stroškov za toploto)

- (1) Stroški za toploto za ogrevanje in pripravo tople vode se v stavbah z najmanj štirimi posameznimi deli, ki imajo centralno ogrevanje oziroma centralno pripravo tople vode, delijo v skladu s pravilnikom, ki ureja način delitve in obračun stroškov za toploto v stanovanjskih in drugih stavbah z več posameznimi deli.
- (2) Stroški za toploto za ogrevanje se v stavbah z manj kot štirimi posameznimi deli, ki imajo centralno ogrevanje, delijo po ogrevani površini.
- (3) Stroški za toploto za pripravo tople vode se v stavbah z manj kot štirimi posameznimi deli, ki imajo centralno pripravo tople vode, delijo po številu uporabnikov. Če toplota za pripravo

tople vode v takšni stavbi ni merjena posebej, znaša delež stroškov za pripravo tople vode 30 % od celotnih stroškov za toploto.

POJASNILO: 22.a člen je bil v Pravilnik dodan po spremembi iz l. 2011, vendar ni spremenil dotedanjega načina delitve stroškov za toploto.

23. člen (delitev stroškov garaže)

- (1) Uporabnike garaž, garažnih boksov, parkirnih mest ipd. (v nadaljnjem besedilu: garaže) bremenijo le obratovalni stroški, ki so dejansko povezani z njihovo uporabo.
- (2) Kadar iz računa ni razvidna višina stroškov, ki bremenijo uporabnike garaž, se le-ti določijo glede na razmerje površin posameznih enot in garaž.
- (3) Stroški iz prejšnjega odstavka, ki odpadejo na garaže, se delijo po številu garaž.

24. člen (ločen poslovni prostor)

- (1) Kadar je v stavbi poslovni prostor, ki je fizično ločen od skupnih delov stavbe in njegova uporaba ni povezana z uporabo skupnih delov, bremenijo uporabnike poslovnega prostora le tisti obratovalni stroški, ki dejansko nastajajo z uporabo tega prostora.

POJASNILO: Ni bilo sprememb.

25. člen (delitev stroškov po površini)

- (1) Glede na površino posamezne enote stavbe se delijo stroški:
 - obratovalni stroški kotlovnice (pregledi kotlovnice, toplotnih postaj, plače kurjača ipd.),
 - priključne moči v primeru oskrbe s toploto iz sistema daljinskega ogrevanja,
 - storitev dimnikarske službe, ki bremenijo skupne dele,
 - kemične priprave vode za ogrevanje,
 - porabe elektrike za skupne električne naprave (delovanje raznih črpalk, kotlovnice, toplotnih postaj, ipd.).

POJASNILO: Stroški porabe elektrike za skupne električne naprave so se prvotno delili po površini, po spremembi iz l. 2011 po št. uporabnikov, od 2.11.2013 dalje pa spet po površini.

- (2) Za potrebe delitve stroškov po tem členu se upošteva ogrevana površina posamezne enote skladno s predpisom, ki ureja način delitve in obračun stroškov za toploto v stanovanjskih in drugih stavbah z več posameznimi deli.

26. člen (delitev stroškov na posamezne enote)

- (1) Glede na število posameznih enot stavbe, se v enakem deležu delijo stroški:
 - hišniških opravil,
 - deratizacije, dezinfekcije, drugih sanitarnih pregledov,

- čiščenja oziroma vzdrževanja bivalnega okolja (košnja zelenic, čiščenje dostopnih poti, peskovnikov, odprtih parkirnih površin, obrezovanje živih mej in dreves ...),
- nabave drobnega orodja, namenjenega izključno stavbi,
- telefonskih linij v dvigalu,
- reševanja iz dvigala,
- čiščenja jaškov za smeti,
- čiščenja snega – zimska služba,
- stroški raznih drobnih popravil na skupnih delih zaradi dotrajanosti (popravila ključavnic, samozapiral, okovja oken in vrat, zamenjava svetil, žarnic, stikal, tipk in varovalk, zamenjava razbitih stekel ipd.),
- razni fiksni stroški, ki nastajajo neodvisno od opravljenih storitev ter dobav (priključna moč, priključek na infrastrukturo, ipd.).

POJASNILO: Nekateri stroški varstva pred požarom so bili prvotno uvrščeni med obratovalne stroške in so se delili glede na število enot. Po spremembi iz l. 2011 noben strošek varstva pred požarom ne spada več med obratovalne stroške, kar pomeni, da se delijo na vse posamezne dele po solastniških deležih.

POJASNILO: Razni fiksni stroški (npr. fiksni del stroškov pri dobavi vode) so se prvotno delili po številu enot, po spremembi iz l. 2011 po istih merilih kot storitve oz. dobave, od 2.11.2013 dalje pa se ponovno delijo po številu enot.

27. člen (delitev stroškov po št. uporabnikov posameznih enot)

- (1) Glede na število uporabnikov posamezne enote se delijo stroški:
 - porabe vode in kanalsčina, če ni individualnih merilnih naprav
 - skupne porabe elektrike (dvigala, razsvetljava skupnih prostorov ipd.).

POJASNILO: Stroški skupne porabe elektrike so se prvotno delili po površini, po spremembi iz l. 2011 pa po št. uporabnikov.

- odvoza odpadkov, najema zabojnikov za odpadke ter drugi komunalni stroški,
- čiščenja skupnih prostorov in
- stroški čiščenja kanalizacije ter odmašitve kanalizacijskih cevi in praznjenja septičnih jam.

POJASNILO: Stroški odmašitve kanalizacijskih cevi so bili uvrščeni med obratovalne stroške po spremembi iz l. 2011.

- (2) Če v stavbah, kjer imajo vse posamezne enote vgrajene merilne naprave za merjenje porabe vode, prihaja do razlike pri porabi vode med glavno merilno napravo in individualnimi merilnimi napravami posameznih enot, se nastala razlika deli sorazmerno glede na porabo posameznih enot.
- (3) Če imajo v stavbi vgrajene individualne merilne naprave le nekatere enote, uporabniki plačajo porabo vode po dejansko izkazani porabi na njihovih merilnih napravah, kar lastniki za vsako obračunsko obdobje sporočijo upravniku. Razliko

porabe vode med glavno merilno napravo in porabo vode, ki jo plačajo uporabniki posameznih enot z individualnimi merilnimi napravami, poravnajo vsi preostali uporabniki po številu uporabnikov posameznih enot.

POJASNILO: V stavbah, kjer ima manj kot polovica posameznih enot glede na solastniške deleže vgrajene vodomere, se je poraba prvotno delila po številu uporabnikov. Po spremembi iz l. 2011 je tudi v teh stavbah dovoljeno obračunati posameznim enotam porabo vode po dejansko izkazani porabi na njihovih merilnih napravah.

- Uporabniki, ki želijo, da se jim obračuna poraba vode po dejansko izkazani porabi na njihovih merilnih napravah, morajo o tem pisno obvestiti upravnika in dokazati, da je vodomer pregledan in označen v skladu s predpisi, ki urejajo meroslovje.
- Upravnik začne izvajati delitev stroškov porabe vode po dejansko izkazani porabi v roku 60 dni od prejema obvestila in listine iz prejšnjega odstavka.

- (4) V stavbi, kjer se poraba vode obračunava v skladu s prejšnjim odstavkom, voda pa se uporablja tudi za skupne potrebe in ni posebej merjena, se izkazana poraba vode na individualni merilni napravi poveča za 3 %.
- (5) Poraba vode, izkazana na merilni napravi za merjenje porabe vode, se upošteva, če je vodomer pregledan in označen v skladu s predpisi, ki urejajo meroslovje.
- (6) Če za posamezni mesec ni mogoče odčitati porabe vode za posamezno enoto zaradi objektivnih okoliščin, se za ta mesec strošek porabe vode za to posamezno enoto obračuna v višini porabe zadnjega meseca. Za objektivne okoliščine se štejejo okvara, odsotnost lastnika ali uporabnika stanovanja, nezmožnost odčitavanja merilne naprave in podobno.
- (7) Dokler v stavbi ni več kot polovica posameznih enot oddanih v najem ali prvič prodanih v skladu z zakonom, ki ureja varstvo kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb, se stroški iz tega člena delijo po številu posameznih enot.

28. člen

(določitev števila uporabnikov posamezne enote)

- (1) Za dejanskega uporabnika posamezne enote se šteje oseba, ki enoto uporablja vsaj 15 dni v mesecu.

POJASNILO: Za posamezno enoto, ki se uporablja redno, in za posamezno enoto, ki se uporablja občasno (sekundarno stanovanje), veljajo po spremembi iz l. 2011 enotna merila.

- (2) Če je posamezna enota prazna ali se uporablja občasno, manj

kot 15 dni v mesecu, se šteje da jo uporablja en uporabnik.

POJASNILO: Prvotno se stroški, ki se delijo po številu uporabnikov, za nezasedeno enoto niso obračunali. Po spremembi iz l. 2011 se za nezasedeno enoto pri delitvi teh stroškov šteje, da jo uporablja en uporabnik.

- (3) Lastnike psov se bremeni s stroški čiščenja skupnih prostorov za vsakega psa v višini polovice stroška, ki odpade na enega uporabnika.

29. člen

(sporočanje števila uporabnikov)

- (1) Lastnik posamezne enote ali najemnik, če gre za najemno posamezno enoto, mora upravniku sporočiti podatke o številu uporabnikov.
- (2) Če lastniki ali najemniki upravniku ne sporočijo števila uporabnikov oziroma povečanja števila uporabnikov posamezne enote pravočasno ali mu števila sploh ne sporočijo, upravnik upošteva, kot da to posamezno enoto uporablja dvakrat toliko oseb, kot se šteje za primerno skladno s 14. členom Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04 in 62/06), pri čemer se upošteva površina stanovanja brez plačila lastne udeležbe in varščine.
- (3) Za vzpostavitev evidence, potrebne za delitev stroškov po številu uporabnikov posamezne enote, morajo lastniki ali najemniki upravniku najkasneje v roku dveh mesecev po uveljavitvi tega pravilnika sporočiti število oseb, ki posamezno enoto uporabljajo. Obrazec za sporočanje števila uporabnikov, ki je kot Priloga 1 sestavni del tega pravilnika, posreduje lastnikom ali najemnikom upravnik.
- (4) Lastniki ali najemniki morajo vse morebitne spremembe števila uporabnikov sporočiti upravniku najkasneje v roku 15 dni po nastali spremembi. Upravnik upošteva vsako nastalo spremembo pri prvem naslednjem obračunskem obdobju. Za verodostojnost podatka se jamči s podpisom. V primeru spremembe uporabnik priloži tudi ustrezne dokazne listine kot na primer potrdilo o odjavi stalnega bivališča ali spremembi bivališča, dokazilo o daljši odsotnosti zaradi službenih, šolskih ali študijskih obveznosti, zdravljenja, izpisek iz rojstne matične knjige ali druga ustrezna dokazila.
- (5) Upravnik na podlagi prejetih sporočil o uporabnikih posameznih enot sestavi seznam posameznih enot s številom uporabnikov, brez navedbe osebnih podatkov, in ga obesi na oglasni deski.
- (6) Uporabnik, ki prebiva v stavbi, lahko pisno opozori upravnika o večjem številu uporabnikov določene posamezne enote kot jih je lastnik ali najemnik te enote sporočil. V tem primeru upravnik pozove lastnika ali najemnika, navedenega v pisnem opozorilu, k pojasnitvi in tako ugotovi dejansko stanje.

POJASNILO: Ni bilo sprememb za etažne lastnike.

MERILA DELITVE OBRATOVALNIH STROŠKOV V VEČSTANOVANJSKIH STAVBAH (2. SPREMEMBA)

V Uradnem listu RS št. 85/2013 je bil objavljen **PRAVILNIK o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o upravljanju večstanovanjskih stavb**, ki spreminja merila delitve nekaterih obratovalnih stroškov.

Spremembe so začele veljati 2.11.2013.

V tem informatorju smo pripravili **čistopis III. poglavja Pravilnika o upravljanju večstanovanjskih stavb** (Ur. l. RS št. 60/2009, 87/2011, 85/2013; v nadaljevanju Pravilnik), s poudarki oz. pojasnili pri pomembnejših spremembah Pravilnika iz novembra 2011 in zadnjih spremembah Pravilnika iz novembra 2013.

Merila delitve obratovalnih stroškov iz Pravilnika so zavezujoča **le za večstanovanjske stavbe**, tj. za stavbe, v katerih je več kot polovica površine posameznih delov namenjena stanovanjem.

