

Даљинско грејање – границе и обавезе

Даљинско грејање је истовремено и енергетска делатност и комунална услуга од општег економског интереса. Оквире пословања јавних комуналних предузећа, чији су оснивачи јединице локалне самоуправе, дефинишу Закон о енергетици, Закон о комуналним делатностима, Закон о становању и одржавању зграда, Закон о заштити потрошача, Закон о планирању и изградњи као и подзаконска акта која ближе објашњавају поједине законске одредбе и начела. Наравно, пословање ових предузећа не може бити у колизији са осталом легислативом као што то ни горе поменути закони не могу бити.

Закон о енергетици, кроз поглавље „Топлотна енергија“ дефинише шта су то енергетске делатности и регулаторну надлежност преноси са државног нивоа на јединице локалне самоуправе, које имају тројаку улогу: регулатори енергетских делатности фокусирани само на топлотну енергију; као оснивачи ЈКП за даљинско грејање посредно су и енергетски субјекти; а као власници јавних зграда и крајњи корисници топлотне енергије, односно услуга које пружају енергетски субјекти.

Закон о енергетици уводи обавезу утврђивања цене грејања сагласно „Уредби о утврђивању Методологије за одређивање цене снабдевања крајњег купца топлотном енергијом“, као и обострану обавезу снабдевача и купца да закључе писани уговор о снабдевању енергијом.

Дакле две кључне ствари чије неразумеваше често доводи до спора између енергетског субјекта (Топлана) и крајњег купца (грађани). Цена топлотне енергије и употребе јавне инфраструктуре је у надлежности јединица локалне самоуправе а не снабдевача, односно предузећа које управља системом даљинског грејања. Предузећа за даљинско грејање немају могућност да одлучују о цени грејања, њихова обавеза је да цену израчунају а надлежни орган локалне самоуправе одлучује и усваја (или одбија) предлог који му је поднет.

Потписивање уговора између снабдевача и крајњег купца је обострана обавеза, а не само обавеза снабдевача. Снабдевач је дужан да уговор понуди, а крајњи купац да га прихвати. Уговор има законом одређену форму и садржај.

Закон о комуналним делатностима дефинише обавезу да јединица локалне самоуправе оснује предузеће за даљинско грејање или ту делатност повери неком другом правном лицу. Битна одредница која се односи на плаћање комуналних услуга је да непостојање уговора о пружању комуналне услуге не значи да се иста не може наплатити односно не мора платити, тако да неплаћање комуналне услуге позивајући се на непотписан уговор није правно одрживо.

Закон о становању и одржавању зграда одређује границу између јавне инфраструктуре, заједничке инсталације грејања и инсталације грејања у посебном делу зграде (стан или пословни простор). Овај закон је посебно важан за власнике посебних делова зграде у стамбеним заједницама (вишепородичним стамбеним зградама или стамбено-пословним зградама).

Законом је утврђена обавеза формирања стамбене заједнице. Чланови стамбене заједнице су власници посебних делова зграде (станови, гараже, гаражна места, гаражни боксови и пословни простори ако постоје у згради). Чланови стамбене заједнице солидарно и пропорционално

власништву доносе одлуке и то квалификованом већином. У пракси, то значи да су дужни и да по наведеном принципу сnose трошкове употребе јавне инфраструктуре (без обзира да ли исту користе у пуном капацитету или је из неког разлога не користе) као и да сnose трошкове санације или реконструкције заједничког дела инсталације грејања.

Законом је дефинисано мерило (топлоте) као граница јавне инфраструктуре и заједничке инсталације која припада стамбеној заједници. Мерило топлоте се налази у топлотној подстанци која представља заједнички део зграде и може бити у власништву стамбене заједнице узимајући у обзир мерило као границу власништва. Мерило и уграђена опрема пре мерила посматрајући ток радног медијума, власништво су дистрибутера топлотне енергије и о њему као и целом дистрибутивном систему бригу води оператор система (може бити исто правно лице као и дистрибутер топлотне енергије). Одлуком скупштине станара стамбене заједнице и део топлотне подстанце након мерила као и сва остала опрема која је у функцији испоруке топлотне енергије у простору у коме је смештена топлотна подстанца може бити предата дистрибутеру као основно средство (без надокнаде или уз надокнаду). Права и обавезе су дефинисани уговором о примопредаји.

Зависно од претходно поменутог уговорног односа, део опреме који се налази у топлотној подстанци и/или само цевоводни развод по изласку из простора топлотне подстанце, укључујући хоризонталне и вертикалне цевоводе и спратне дистрибутивне ормане, ако постоје, су заједнички део инсталације грејања, чак и онда када вертикални цевоводи на које су спојена грејна тела пролазе кроз више станова (заједничка вертикала). За све заједничке делове зграде (односно инсталације) одговорни су сви чланови стамбене заједнице.

Прикључци грејних тела и сама грејна тела укључујући вентиле и делитеље (алокаторе) трошкова, ако постоје, власништво су власника посебних делова зграде.

Основни принцип је да сваки власник сноси одговорност за исправно функционисање и одржавање инсталације односно дела система који је у његовом власништву, изузев ако то није другачије решено посебним уговором.

Важно је напоменути и разумети да одржавање заједничких инсталација у зградама и инсталација у посебним деловима зграде није енергетска већ неенергетска услуга и није регулисано Законом о енергетици. Скупштине станара и власници посебних делова зграде нису ни на који начин обавезани да ангажују дистрибутера система даљинског грејања за ове послове.

ЈКП „Топлана-Шабац“ разматра могућност да понуди неенергетске услуге према тржишним условима у наредном периоду, о чему ће сви корисници бити правовремено обавештени и у том случају позвани да ако желе склопе годишње уговоре.

Закон о заштити потрошача увео је обавезу да се за све неенергетске услуге, пре него што буду реализоване, крајњем купцу достави понуда и тек када понуда буде писаним путем прихваћена иста може бити и реализована. Власници посебних делова зграде сnose трошкове интервенција на својим инсталацијама а стамбене заједнице заједнички сnose трошкове интервенције на заједничким инсталацијама грејања. Ово се не односи на хаваријске ситуације, у ком случају је довољна усмена сагласност управника стамбене зграде или председника скупштине власника посебних делова зграде. У случају хаваријске ситуације која би могла да доведе до угрожавања

имовине чланова стамбене заједнице, интервенција ће бити извршена а јединица локалне самоуправе ће, уколико је то неопходно, утврдити право регреса према лицу које је било дужно да сноси трошкове интервенције.

Закон о заштити потрошача даје могућност крајњем кориснику услуге даљинског грејања да раскине уговор о испоруци топлотне енергије, али под условом да тиме не буде угрожен квалитет грејања осталим власницима посебних делова зграде, нити да се угрози достизање пројектних параметара система грејања као целине. Технички услови за прекид испоруке топлотне енергије подразумевају могућност прекида испоруке топлотне енергије одвајањем грејних тела која се налазе у посебном делу зграде затварањем запорних вентила који су смештени ван посебног дела зграде за који се тражи обустава снабдевања топлотном енергијом.

У том случају власник посебног дела зграде је дужан да и даље, као члан стамбене заједнице, сноси трошкове употребе заједничког дела зграде тј. јавне инфраструктуре на коју је прикључена зграда. У закону о енергетици је експлицитно наведено да и након обуставе испоруке топлотне енергије, корисник којем је испорука обустављена наставља да плаћа фиксни део (употребу јавне инфраструктуре од стране стамбене заједнице сразмерно власничком уделу).

Овим законом се даљинско грејање дефинише као услуга од општег економског интереса а снабдевач топлотном енергијом добија статус трговца. Крајњи корисници су упућени на снабдевача уколико желе да поднесу рекламације на квалитет услуге или на недостатке или нејасноће у вези са наплатом услуга од општег економског интереса.

Закон о планирању и изградњи ближе прописује начин и услове под којима се врши енергетска санација или реконструкција инсталације грејања, што је незаобилазно у случају реализације захтева за прекид испоруке топлотне енергије у зградама код којих постоје заједничке инсталације које пролазе кроз више посебних делова зграде, односно заједнички вертикални цевоводни развод.