



Pravilnik o načinu delitve in obračunu stroškov za toploto v stanovanjskih in drugih stavbah z več posameznimi deli (Uradni list RS, št. 82/15, 61/16)

Odgovori na ključna vprašanja

(zadnja sprememba 16. 10. 2017)

Delitev in obračunavanje stroškov za ogrevanje v večstanovanjskih stavbah, naj bi bilo z uvedbo prilagojenega Pravilnika o načinu delitve in obračunu stroškov za toploto v stanovanjskih in drugih stavbah z več posameznimi deli (v nadaljevanju »**Pravilnik**«) bolj pravično. Pri stanovalcih, ki so se soočali s težavami in jih težko reševali, se pojavljajo različna vprašanja. Zbrali smo nekaj ključnih vprašanj in nanje odgovorili. Preverite, če so med njimi tudi vaša.

Vsebina

GLAVNE NOVOSTI PRILAGOJENEGA PRAVILNIKA

1. Kakšne spremembe je prinesel nov prilagojeni Pravilnik?5
2. Kdaj je začel veljati?5
3. Kakšne so koristi za stanovalce?5
4. Ali je bila uvedba delilnikov smiselna?5
5. Zakaj so bile potrebne spremembe Pravilnika?5
6. Ali Pravilnik prinaša višje stroške za ogrevanje?6
7. Ali je določitev minimalnega porabniškega deleža na 40 % povprečja pravična do lastnikov, ki varčujejo in po odčitkih delilnikov ne dosegajo tolikšne porabe?6
8. Ali je pošteno, da z omejitvijo porabniškega deleža na največ 300 % povprečja nagradujemo tiste, ki so morda porabili več?6
9. Ali se deleži stroškov med obračunskimi obdobji spreminjajo?6
10. Kakšen delež stroškov ogrevanja bo imelo stanovanje, ki bo imelo celo obračunsko obdobje zaprte radiatorje?6
11. Kaj preprečuje, da bi se stanovalci greli na račun sosedov?7

UPORABA PRAVILNIKA

12. Ali se Pravilnik uporablja v vseh večstanovanjskih stavbah?7
13. Ali se Pravilnik uporablja za stanovanja, ki niso priključena na skupni ogrevalni sistem?8
14. Ali se Pravilnik uporablja, če delilniki niso vgrajeni?8
15. Ali se Pravilnik uporablja v stavbah z manj kot štirimi posameznimi deli?8
16. Ali se Pravilnik uporablja v stavbah, v katerih je razvod toplote napeljan do toplotnih podpostaj, ki služijo tako za pripravo tople vode in tudi za ogrevanje posameznih delov stavb?8
17. Ali Pravilnik upošteva manjša ogrevalna telesa, ki jih uporabljam poleg centralnega ogrevanja?8
18. Ali se stroški delijo za vsako stavbo posebej ali za vse stavbe s skupno kotlovnico skupaj?8
19. Ali je Pravilnik tisti predpis, ki določa obveznost vgradnje delilnikov?9
20. Ali Pravilnik določa način delitve vseh stroškov za ogrevanje?9
21. Ali Pravilnik določa način delitve stroškov za količino porabljene tople vode?9

VGRADNJA DELILNIKOV, OGREVALNI SISTEM

22. Kakšno funkcijo imajo delilniki stroškov za toploto?9
23. Za katero vrsto delilnikov se naj odločimo lastniki?9
24. katerim standardom oziroma predpisom morajo ustrezati delilniki?10
25. Ali je potrebno delilnike overiti?10
26. Ali lahko etažni lastniki s 100 % soglasjem odločijo o uporabi delilnikov, ki jim je pretekel rok uporabe ali pa niso overjeni?10
27. Kakšna je življenjska doba delilnikov za namestitev na radiatorje?10
28. Zakaj je zahteva, da morajo biti delilniki iste vrste in tipa postavljena samo za delilnike, ki se namestijo na radiatorje, ne pa tudi za merilnike toplote in vodomere?10

29. Kako mora biti delilnik za na radiatorje združljiv z ogrevalnim sistemom ?.....	10
30. Je potrebno delilnike namestiti tudi v skupnih prostorih?	10
31. Kako vemo, da so delilniki na radiatorjih pravilno nameščeni?	11
32. Ali so na voljo državne spodbude za vgradnjo delilnikov? Kaj pa za druge ukrepe učinkovite rabe energije?	11
33. Zakaj se uporablja izraz »delilniki stroškov toplote« in ne »merilnik porabe toplote« ?.....	11
34. Ali kažejo delilniki na radiatorjih kilovatne ure?.....	11
35. Je za pravično delitev stroškov po Pravilniku potrebno v razvodu centralnega ogrevanja zagotoviti ustrezen pretok, pritisk in temperaturo vode za vse radiatorje, ne glede na oddaljenost od črpalke?	11
36. Ali Pravilnik določa kakšna mora biti minimalna temperatura v stanovanju?	12

VLOGA LASTNIKOV, IZVAJALCEV DELITVE IN OBRAČUNA

37. O čem se morajo odločiti oz. sporazumeti lastniki?	12
38. Kdo mora poskrbeti za vgradnjo delilnikov?	12
39. Na kakšen način lastniki sprejmemo odločitev?.....	12
40. Ali je več kot 50 % soglasje potrebno tudi v primeru poslovnih stavb z več enotami?	12
41. Kaj se zgodi, če lastnik ne omogoči vgradnje delilnikov na radiatorje?	12
42. Kdo vgradi delilnike?.....	12
43. Kdo plača nabavo in vgradnjo delilnikov?	12
44. Kdo določi parametre za delitev in obračun stroškov za toploto?	12
45. Kdo določi obračunsko obdobje?	13
46. Je mesečno odčitavanje delilnikov bolj primerno kot letno?	13
47. Kdo je izvajalec delitve?.....	13
48. Kdo odčitava delilnike?.....	13
49. Kakšna je pri delitvi stroškov toplote vloga upravnika?	13
50. Kdo izvaja obračun stroškov za toploto?	13
51. Ali mora upravnik letno poročilo poslati vsem lastnikom?	14
52. Kdo izdelava letno poročilo?	14
53. Zakaj Pravilnik ne določa kazni za izvajalca oz. upravnika v primeru nepravilnih obračunov?	14

NAČIN DELITVE STROŠKOV

54. Kateri stroški za ogrevanje in pripravo tople vode se delijo po Pravilniku?.....	14
55. Kateri stroški za ogrevanje in pripravo tople vode se delijo po pravilniku o upravljanju?.....	14
56. Kaj je namen razdelilnika stroškov?	14
57. Kateri podatki so potrebni za določitev deleža stroškov za ogrevanje mojega stanovanja?	15
58. Ali se stanovanjski in poslovni del v kombiniranih stavbah obravnavata ločeno?	15
59. Kako se razdelijo celotni stroški za toploto na ogrevanje in na pripravo tople vode?	15
60. Kakšen je osnovni postopek določitve porabniških deležev za ogrevanje?	15

61. Zakaj Pravilnik ne določa natančnega deleža stroškov, ki se delijo po porabi?	15
62. Ali se pri obračunu v prehodnem obdobju, denimo jeseni, ko radiatorje uporablja manj kot polovica stanovalcev, upošteva odčitke delilnikov ali kvadraturu stanovanja?	16
63. Če se stroški za ogrevanje stavbe delijo npr. 70 % glede na porabniške deleže in 30 % po ogrevani površini, ali mora biti isto razmerje tudi za delitev stroškov toplote za pripravo tople sanitarne vode?	16
64. Kako se določijo porabniški deleži za ogrevanje?	16
65. Kako se določijo porabniški deleži za toplo vodo?	16
66. Kako se določijo stroški za ogrevanje v primeru odsotnosti odčitkov (npr. okvara delilnikov), če lastnik ni kriv?	16
67. Kako se določijo stroški, če nobeno stanovanje nima vgrajenih delilnikov?	16
68. Kdaj se namesto ogrevane površine uporabi ogrevana prostornina?	17
69. Ali je zaradi spuščениh stropov (npr. Knauf) potrebno pri delitvi stroškov ogrevanja uporabljati ogrevano prostornino?	17
70. Ali lahko stroške za toploto delimo po svojih pravilih, če o tem lastniki dosežemo 100% soglasje? ..	17
71. Ali 5. odstavek 10. člena Pravilnika lastnikom omogoča popolnoma svoboden način delitve?	17
72. Ali lahko stroške za toploto delimo neposredno po delilnikih?	17
73. Zakaj v 11. členu Pravilnika ni določeno kaj so »objektivne okoliščine«?	17
74. Kako se določi porabniški delež za ogrevanje, če lastnik ni vgradil delilnikov ali pa jih ne dovoli odčitati?	17

VPLIV LEGE

75. Zakaj so potrebni korekturni faktorji?	18
76. Kako se določijo korekturni faktorji?	18
77. Kdo izračuna korekturne faktorje?	18
78. Kaj če izvajalec delitve ne more pridobiti podatkov o celotnih toplotnih izgubah?	18
79. Kako se izračuna celotne toplotne izgube za namen korekturnih faktorjev?	19
80. Ali je za izračun celotnih toplotnih izgub za namen korekturnih faktorjev potrebna licenca?	19
81. Ali bodo korekturni faktorji predstavljali dodaten strošek za lastnike?	19
82. Kdaj je potrebno korekturne faktorje spremeniti?	19
83. Do kdaj se lahko uporabljajo stari korekturni faktorji?	19
84. Zakaj se določajo korekturni faktorji, če se pa lega stanovanja odraža v tržni vrednosti stanovanja?	19
85. Ali so korekturni faktorji obvezni parameter delitve?	20
86. Ali lahko lastniki s 100 % soglasjem odločijo, da se pri delitvi stroškov korekturni faktorji ne uporabijo?	20
87. Ali imajo lahko vsa stanovanja isti korekturni faktor 1?	20

GLAVNE NOVOSTI PRILAGOJENEGA PRAVILNIKA

1. Kakšne spremembe je prinesel nov prilagojeni Pravilnik?

Pravilnik omogoča bolj pravično delitev stroškov za ogrevanje predvsem v primerih pretiranega varčevanja in nesorazmerno visokih porab izkazanih z delilniki ter preprečuje morebitne zlorabe. Omenjeni primeri so se tudi doslej pojavljali bolj redko, zato pri veliki večini stavb, kjer se je toplota korektno rabila in obračunavala, ne bo nobenih bistvenih sprememb.

2. Kdaj je začel veljati?

Nov Pravilnik je začel veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu RS, to je 24. 9. 2016. Pri obračunskih obdobjih, ki so se začela pred tem datumom, se Pravilnik začne uporabljati s prvim naslednjim obračunskim obdobjem.

3. Kakšne so koristi za stanovalce?

Prilagojen Pravilnik odpravlja negotovost pri stanovalcih glede načina izračuna porabniških deležev (po delilnikih ali ogrevani površini), onemogoča zlorabe in nepravilnosti, ki so v zadnjem letu lahko tudi odvrčale od varčevanja z energijo. Stanovalci bodo bolj motivirani, da svoja stanovanja vsaj minimalno ogrevajo in posledično ne povzročajo škode sosedom, stavbi in svojemu zdravju, ob tem da Pravilnik še naprej spodbuja varčevanje in ukrepe učinkovitega ravnanja z energijo.

4. Ali je bila uvedba delilnikov smiselna?

Uvedba delilnikov v letu 2010 je bil zelo učinkovit ukrep zmanjševanja porabe energije. Omogočil je plačevanje stroškov za toploto glede na njeno porabo, kar lastnike motivira za varčevanje in uvajanje ukrepov učinkovite rabe energije, saj s tem znižujejo svoje stroške. Že v prvem letu po uvedbi delilnikov so bile zaznane precejšnje spremembe pri ravnanju, prihranki energije za ogrevanje so tako v posameznih primerih znašali tudi 30 % in več.

5. Zakaj so bile potrebne spremembe Pravilnika?

Pri izvajanju pravilnika 2015 so se v določenih primerih pojavljale zlorabe in nepravilnosti, kljub temu da je te negativne učinke pravilnik z 18. in 19. členom pravzaprav skušal odpraviti. To je povzročalo nezadovoljstvo in negotovost lastnikov. V praksi se je pokazalo, da lahko omenjena člena na varčevanje z energijo vplivata celo destimulativno. V primerih, ko je večina lastnikov z varčevanjem pretiravala (in se tako ogrevala na račun sosedov, povzročala škodo na skupnih delih stavbe ter živela v neustreznih bivalnih pogojih) ali pa v primerih prekomerne porabe že samo enega lastnika, se je namreč poraba toplote vsem stanovalcem obračunala le po površini, ne glede na njihovo prizadevanje za varčevanje.

6. Ali Pravilnik prinaša višje stroške za ogrevanje?

Stroški za ogrevanje se ne bodo povišali, bodo pa v primeru anomalij nekoliko drugače oz. pravičneje razporejeni. Pri veliki večini stavb, kjer se je toplota korektno rabila in obračunavala, ne bo nobenih bistvenih sprememb.

7. Ali je določitev minimalnega porabniškega deleža na 40 % povprečja pravična do lastnikov, ki varčujejo in po odčitkih delilnikov ne dosežajo tolikšne porabe?

Z določitvijo minimalnega porabniškega deleža v višini 40 % povprečne porabe na m² se onemogoča, da bi se nekateri stanovalci zaradi pretiranega varčevanja greli na stroške sosedov. Sočasno določitev minimalnega porabniškega deleža stanovalce spodbuja k vsaj minimalnemu ogrevanju svojih stanovanj.

Pretirano zniževanje temperature v stanovanjih povzroča vlago in plesni, ne omogoča več ustreznih bivalnih pogojev ter uničuje tudi konstrukcijo stavb. Stanovanja, ki imajo ves čas zaprte radiatorje, se ogrevajo pasivno, saj del toplote prehaja preko zidov, tal in stropa od sosednih ogrevanih stanovanj. Zaradi tega se stanovanja v večstanovanjskih stavbah tudi pri zaprtih radiatorjih praviloma ne ohladijo pod določeno temperaturo (cca. 14 -17 °C).

8. Ali je pošteno, da z omejitvijo porabniškega deleža na največ 300 % povprečja nagrajujemo tiste, ki so morda porabili več?

Sistem centralnega ogrevanja praviloma ne more predati več kot trikratno količino toplote na enoto ogrevane površine, kar so pokazale analize, ki temeljijo na podatkih velikega števila meritev. V primeru prekoračitev gre zato zelo verjetno za težave, ki so povezane z neuravnoteženim ogrevalnim sistemom, neustrezno določenimi korekturnimi faktorji, napakami v nastavitvah delilnikov oz. kombinacijo naštetih dejavnikov. Stanovanja, ki se nadpovprečno ogrevajo, ob tem ogrevajo tudi sosednja stanovanja in skupne prostore z vsiljevanjem toplote skozi stene, strop in tla in jim tako nižajo stroške ogrevanja. Gre za obrnjen proces kot pri pretiranem varčevanju.

Velika poraba toplote je lahko posledica upravičenih razlogov kot so bolezen, majhni otroci, starost, ..., lahko pa je tudi posledica malomarnosti ali namernega pretiranega prezračevanja, ko gre za kršenje stanovanjskih in gradbenih predpisov.

9. Ali se deleži stroškov med obračunskimi obdobji spreminjajo?

Da, saj so odvisni od velikega števila podatkov vseh delov stavb, od katerih se mnogi iz meseca v mesec spreminjajo. Tudi če je poraba nekega stanovanja v dveh zaporednih mesecih ogrevalne sezone popolnoma enaka, se bo delež stroškov tega stanovanja med mesecema skoraj sigurno spremenil, saj se bo poraba stavbe med mesecema vsaj nekoliko spremenila.

10. Kakšen delež stroškov ogrevanja bo imelo stanovanje, ki bo imelo celo obračunsko obdobje zaprte radiatorje?

Delež bo odvisen od deleža stroškov, ki se obračuna na osnovi odčitkov delilnikov oz. po porabniških deležih (50 – 80 %) in preostalega deleža, ki se obračuna po ogrevani površini. V postopku izračuna se

bo porabniški delež stanovanja z zaprtimi radiatorji iz 0 % dvignil na 40 % povprečja (gledano na m²), to zvišanje pa se bo enakomerno prelilo v znižanje stroškov za vse stanovalce. Končni delež stroška za ogrevanje stanovanja z zaprtimi radiatorji se bo gibal nekje med 50 % in 70 % povprečja. Na drugi strani bo stanovanje, ki mu je bil porabniški delež navzgor omejen na 300 % povprečja, dobilo končni delež stroška nekje med 200 % in 260 % povprečja. Slednje stanovanje bo na položnici dobilo 3 do 5 kratnik stroška stanovanja z zaprtimi radiatorji, preračunano na m² ogrevane površine, pri čemer je upoštevan tudi že strošek ogrevanja skupnih prostorov.

11. Kaj preprečuje, da bi se stanovalci greli na račun sosedov?

Stanovanja, ki bodo po izkazanih odčitkih delilnikov porabila pod 40 % povprečja na m², bodo toploto, ki jo prejmejo s pasivnim odjemom od sosedov, plačala preko minimalno določenega porabniškega deleža, postavljenega na 40 % povprečja. Tako bo prilagojen Pravilnik še naprej motiviral stanovalce, da varčujejo pri ogrevanju, ob tem da z varčevanjem ne pretiravajo.

Medtem ko Pravilnik določa pravila delitve stroškov za toploto, pa širšo tematiko obravnavajo tudi drugi predpisi. Pravilnik o prezračevanju in klimatizaciji stavb, izdan na podlagi zakona o graditvi objektov, obravnava notranje okolje v pogledu kakovosti zraka in toplotnega okolja in določa najnižjo, še dopustno kakovost notranjega okolja. Nadalje Stanovanjski zakon določa, da morajo v večstanovanjski stavbi vsi etažni lastniki svojo lastninsko pravico na posameznem delu stavbe izvrševati na način, ki najmanj moti etažne lastnike drugih posameznih delov in skupno rabo skupnih delov stavbe v etažni lastnini.

UPORABA PRAVILNIKA

12. Ali se Pravilnik uporablja v vseh večstanovanjskih stavbah?

Pravilnik **se obvezno uporablja** v večstanovanjskih in drugih stavbah z več posameznimi deli, ki imajo:

- štiri ali več posamezne dele (stanovanja, lokali,...) in
- skupen sistem ogrevanja in/ali skupen sistem priprave tople sanitarne vode.

Če ima večstanovanjska stavba le skupen sistem ogrevanja, nima pa skupnega sistema za pripravo tople vode, se uporabljajo samo določbe za ogrevanje.

Če ima večstanovanjska stavba le skupen sistem za pripravo tople vode, nima pa skupnega sistema ogrevanja, se uporabljajo samo določbe, ki se nanašajo na toplo sanitarno vodo.

Pravilnik **se ne uporablja**:

- v stavbah z manj kot štirimi posameznimi deli (npr. manj kot štirimi stanovanji),
- v večstanovanjskih stavbah, ki imajo individualne naprave za ogrevanje (etažna centralna kurjava na plin v vsakem stanovanju, električne peči v vsakem stanovanju, ...), se ne uporablja za ogrevanje,
- v večstanovanjskih stavbah, kjer imajo individualne naprave za pripravo tople sanitarne vode (električni bojlerji v vsakem stanovanju, ...), se ne uporablja za toplo sanitarno vodo,
- v večstanovanjskih stavbah, v katerih ima vsak posamezni del svojo toplotno podpostajo, v kateri se individualno pripravlja topla voda in ogrevanje.

13. Ali se Pravilnik uporablja za stanovanja, ki niso priključena na skupni ogrevalni sistem?

Če posamezna stanovanja niso priključena na skupni ogrevalni sistem in tako stanje ni posledica kršenja gradbenih in stanovanjskih predpisov ter lastniki teh stanovanj po pogodbi o medsebojnih razmerjih do ogrevalnega sistema nimajo nobenih obveznosti (npr. v primerih, ko se je centralno ogrevanje v večstanovanjske hiše skladno s projektom vgradilo naknadno v samo nekatere enote), potem se Pravilnik uporablja le za preostala stanovanja, torej tista stanovanja, ki so priključena na skupni ogrevalni sistem.

Iz veljavnih gradbenih in stanovanjskih predpisov tudi ne izhaja in ni razvidno, da bi bilo dopustno, da bi se lastniki v večstanovanjski stavbi, kjer so načrtovane in vgrajene inštalacije za določen način ogrevanja, lahko odločili, da se iz enotnega načina ogrevanja odklopijo in si sami (individualno) uredijo ogrevanje za svoje stanovanje.

14. Ali se Pravilnik uporablja, če delilniki niso vgrajeni?

Pravilnik se uporablja v vseh primerih večstanovanjskih stavb z več kot štirimi posameznimi deli, ki imajo centralno ogrevanje oziroma centralno pripravo sanitarne tople vode, in določa način delitve stroškov za toploto tudi če delilniki niso vgrajeni.

15. Ali se Pravilnik uporablja v stavbah z manj kot štirimi posameznimi deli?

Ne, način delitve stroškov za toploto v stavbah z manj kot štirimi posameznimi deli določa **Pravilnik o upravljanju večstanovanjskih stavb**.

16. Ali se Pravilnik uporablja v stavbah, v katerih je razvod toplote napeljan do toplotnih podpostaj, ki služijo tako za pripravo tople vode in tudi za ogrevanje posameznih delov stavb?

Za stavbe, v katerih ima vsak posamezni del svojo toplotno podpostajo, ker na nivoju stavbe ni ločenega sistema centralnega ogrevanja in sistema centralne priprave tople vode, se Pravilnik ne uporablja. V teh primerih se stroški za toploto delijo na osnovi splošnega načela Stvarnopravnega zakonika, torej glede na solastniške deleže, razen če se lastniki s pogodbo ne dogovorijo drugače. V slednjem primeru pa se lahko še vedno smiselno uporabijo nekatere določbe Pravilnika.

17. Ali Pravilnik upošteva manjša ogrevalna telesa, ki jih uporabljam poleg centralnega ogrevanja?

Pravilnik določa način delitve le za skupne ogrevalne sisteme, zato pri delitvi skupnih stroškov ne more upoštevati individualnih sistemov temveč le tiste, ki so v skupni rabi in lasti vseh etažnih lastnikov.

18. Ali se stroški delijo za vsako stavbo posebej ali za vse stavbe s skupno kotlovnico skupaj?

Za vsako stavbo posebej. Meritve toplote, ločeno za ogrevanje in pripravo tople vode, so po Energetskem zakonu obvezne za vsako stavbo posebej. To se nanaša na vse stavbe, tako na tiste, ki se s toploto oskrbujejo iz sistema daljinskega ogrevanja, ki se izvaja kot javna služba, kot tudi tiste stavbe s skupno kotlovnico.

19. Ali je Pravilnik tisti predpis, ki določa obveznost vgradnje delilnikov?

Ne, obveznost vgradnje določa Energetski zakon. Pravilnik določa le način delitve stroškov za toploto iz sistema daljinskega ogrevanja oziroma stroškov za gorivo v primeru skupne kurilne naprave (skupne kotlovnice po Stanovanjskem zakonu ali skupnega kotla ene večstanovanjske stavbe), to je stroškov, ki so odvisni od količine porabljene toplote. To velja tako za toploto za ogrevanje, kot tudi za toploto za pripravo tople sanitarne vode.

20. Ali Pravilnik določa način delitve vseh stroškov za ogrevanje?

Ne, Pravilnik določa le način delitve tistih stroškov, ki so odvisni od količine toplote, ki jo posamezna stavba porabi. To so stroški za toploto iz sistema daljinskega ogrevanja in stroški za gorivo v skupni kotlovnici. Drugi stroški za toploto, ki niso odvisni od količine porabljene toplote oziroma goriva, se delijo po **Pravilniku o upravljanju večstanovanjskih stavb**. To velja za priključno moč v primeru oskrbe s toploto iz sistema daljinskega ogrevanja, priključno moč za zemeljski plin, kemično pripravo vode za ogrevanje, dimnikarske storitve, plače kurjača ter druge obratovalne stroške kotlovnice.

21. Ali Pravilnik določa način delitve stroškov za količino porabljene tople vode?

Merjenje vode urejajo drugi predpisi. Način delitve stroškov za samo vodo ureja **Pravilnik o upravljanju večstanovanjskih stavb**. To se nanaša na vso vodo (tekočino), tako hladno kot toplo.

VGRADNJA DELILNIKOV, OGREVALNI SISTEM

22. Kakšno funkcijo imajo delilniki stroškov za toploto?

Delilniki omogočajo določitev deležev stroškov toplote za posamezne dele stavbe, za ogrevanje in za pripravo tople vode. V skladu z Energetskim zakonom morajo lastniki posameznih delov vgraditi merilne naprave, ki omogočajo ugotavljanje dejanske porabe toplote posameznega dela stavbe. Za te naprave je v Pravilniku uporabljen skupen izraz »delilniki« stroškov toplote. Na osnovi odčitkov z delilnikov se potem določijo porabniški deleži, ki so osnova za določitev deležev stroškov za toploto posameznih delov stavb.

Za delitev stroškov toplote za ogrevanje se kot delilniki uporabljajo merilniki toplote ali pa tudi »delilniki, ki so nameščeni na radiatorjih«. Za delitev stroškov toplote za pripravo tople vode se kot delilniki uporabljajo vodomeri za toplo vodo.

23. Za katero vrsto delilnikov se naj odločimo lastniki?

Pravilnik določa, da morajo lastniki vgraditi merilnike toplote. Za delitev stroškov za ogrevanje je v posamezne dele stavbe v osnovi potrebno vgraditi merilnike toplote. Za delitev stroškov za pripravo tople vode je v posamezne dele stavbe potrebno vgraditi vodomere tople vode. Merilniki toplote in tudi vodomeri tople vode morajo ustrezati meroslovnim predpisom, po katerih jih je treba overiti vsakih pet let.

Če toplota za ogrevanje vstopa v posamezni del stavbe na več mestih, se lahko uporabljajo tudi delilniki, ki so nameščeni na radiatorjih. V tem primeru morajo biti vsi delilniki na radiatorjih v stavbi iste vrste in istega tipa. Delilniki, ki so nameščeni na radiatorjih, morajo ustrezati predpisanemu standardu SIST EN 834 in jih ni treba overjati, njihova običajna življenjska doba pa je 10 let.

24. katerim standardom oziroma predpisom morajo ustrezati delilniki?

Delilniki za namestitev na radiatorje morajo biti izdelani v skladu standardom SIST EN 834.

Merilniki toplote in vodomere za toplo vodo morajo biti skladni s predpisi, ki urejajo merilne instrumente. Gre za Zakon o meroslovju in **Pravilnik o merilnih instrumentih**, za področje pa je pristojen Urad RS za meroslovje.

25. Ali je potrebno delilnike overiti?

Po meroslovnih predpisih se lahko uporabljajo le overjeni merilniki toplote in vodomere tople vode. Rok za overjanje teh merilnih naprav je vsakih pet let.

Delilnikov, ki so nameščeni na radiatorje, ni treba overjati, imajo pa omejeno življenjsko dobo ki jo predpiše proizvajalec in običajno traja 10 let.

26. Ali lahko etažni lastniki s 100 % soglasjem odločijo o uporabi delilnikov, ki jim je preteklo rok uporabe ali pa niso overjeni?

Vgradnja delilnikov je obvezna in ni predmet izbire. Če delilniki niso overjeni ali jim je pretekla življenjska doba, se šteje, kot da niso vgrajeni, saj ne izpolnjujejo pogojev, ki jih zahteva Pravilnik.

27. Kakšna je življenjska doba delilnikov za namestitev na radiatorje?

Običajna življenjska doba delilnikov za namestitev na radiatorje je 10 let.

28. Zakaj je zahteva, da morajo biti delilniki iste vrste in tipa postavljena samo za delilnike, ki se namestijo na radiatorje, ne pa tudi za merilnike toplote in vodomere?

V primeru delilnikov na radiatorjih je zahteva po isti vrsti in tipu postavljena zato, ker odčitki delilnikov različnih tipov ali proizvajalcev niso primerljivi.

Za merilnike toplote in vodomere za toplo vodo zahteva ni potrebna. V primeru merilnikov toplote in vodomerev se lahko tudi le del teh odčitava daljinsko, drugi del pa ročno, saj vsi tipi merilnikov toplote merijo količino porabljene toplotne energije, vodomere pa količino porabljene tople vode.

29. Kako mora biti delilnik za na radiatorje združljiv z ogrevalnim sistemom ?

Tako, da omogoča namestitev na radiator in indikacijo porabe toplote. Delilnika, namenjenega za namestitev na radiatorje, ni mogoče namestiti na druga grelna telesa, kot so konvektorji ali talna gretja.

30. Je potrebno delilnike namestiti tudi v skupnih prostorih?

Običajno ne. Poraba toplote v skupnih delih stavbe je zajeta v delu stroškov za toploto za ogrevanje, ki se med posamezne dele stavbe deli po ključu ogrevane površine.

31. Kako vemo, da so delilniki na radiatorjih pravilno nameščeni?

Delilniki morajo biti nameščeni na radiatorje v skladu z navodili proizvajalca. Običajno se jih namesti na sredino dolžine in na okoli 75 % višine radiatorja, merjeno od spodaj navzgor. Pri dolgih radiatorjih se namesti dva ali več delilnikov.

32. Ali so na voljo državne spodbude za vgradnjo delilnikov? Kaj pa za druge ukrepe učinkovite rabe energije?

Finančne spodbude za nakup in vgradnjo delilnikov stroškov toplote niso na voljo, ker je vgradnja obvezna.

So pa na voljo finančne spodbude za prenovu ogrevalnih sistemov (vgradnjo termostatskih ventilov, hidravlično uravnoteženje ogrevalnega sistema in druge ukrepe) ter za izolacijo stavb. Finančne spodbude v obliki nepovratnih sredstev in ugodnih kreditov za ukrepe za zmanjšanje porabe energije in rabo obnovljivih virov energije nudi Eko sklad, Slovenski okoljski javni sklad.

33. Zakaj se uporablja izraz »delilniki stroškov toplote« in ne »merilnik porabe toplote« ?

Ne glede na vrsto merilnih naprav (delilniki, ki se namestijo na radiatorje, vodomeri ali merilniki toplote), so vse uporabljajo v funkciji delilnikov stroškov toplote. Merilna naprave indicira porabo posameznega dela glede na vsoto vseh posameznih delov. Tudi v primeru, če so za posamezna stanovanja vgrajeni merilniki toplote, vsota tako izmerjene porabe toplote vseh posameznih delov zaradi vmesnih izgub ni enaka izmerjeni porabi toplote celotne stavbe.

34. Ali kažejo delilniki na radiatorjih kilovatne ure?

Delilniki, ki so nameščeni na radiatorjih, ne kažejo kilovatnih ur. Elektronski delilniki, ki se najpogosteje vgrajujejo, štejejo enote porabe. Pri tem sta dve možnosti:

- pri montaži se delilnik nastavi na nazivno toplotno moč radiatorja. V tem primeru delilnik šteje enote porabe, ki so sorazmerne količini toplote, ki jo odda radiator,
- delilnik se ne nastavi, zato šteje enote porabe enako ne glede na velikost radiatorja, ki se upošteva računsko v postopku delitve stroškov.

Priporoča se prva možnost, saj lahko samo v tem primeru uporabniki primerjajo oddajo toplote radiatorjev med seboj, kar jim daje jasno sliko o porabi toplote.

35. Je za pravično delitev stroškov po Pravilniku potrebno v razvodu centralnega ogrevanja zagotoviti ustrezen pretok, pritisk in temperaturo vode za vse radiatorje, ne glede na oddaljenost od črpalke?

Da, priporoča se, da je razvod centralnega ogrevanja hidravlično uravnotežen, vendar to ni področje, ki bi ga urejal Pravilnik. Za pravilno obratovanje in vzdrževanje skupnega ogrevalnega sistema so odgovorni lastniki oz. upravnik.

36. Ali Pravilnik določa kakšna mora biti minimalna temperatura v stanovanju?

Ne, ker to ni področje, ki bi ga urejal Pravilnik. Projektiranje, vzdrževanje in obratovanje stavb in njihovih ogrevalnih sistemov je določeno v predpisih, izdanih na podlagi zakona o graditvi objektov in stanovanjskega zakona.

VLOGA LASTNIKOV, IZVAJALCEV DELITVE IN OBRAČUNA

37. O čem se morajo odločiti oz. sporazumeti lastniki?

Zagotavljanje delitve in obračuna stroškov za toploto po porabi je obveznost lastnikov večstanovanjskih stavb. Lastniki se morajo odločiti o vrsti in tipu delilnikov, o izvajalcu delitve in o začetku in trajanju obračunskega obdobja.

38. Kdo mora poskrbeti za vgradnjo delilnikov?

Vgradnjo delilnikov morajo zagotoviti lastniki posameznih delov stavbe. Lastniki odločijo tudi o vrsti in tipu delilnikov.

39. Na kakšen način lastniki sprejmemo odločitev?

Lastniki sprejmejo odločitev na zboru lastnikov ali s podpisovanjem listine. Odločitev velja, če je bila sprejeta z večinskim lastniškim deležem. Za postopek odločanja lastnikov in določitev števila uporabnikov posameznega dela stavbe se uporabljajo predpisi, ki urejajo upravljanje večstanovanjskih stavb.

40. Ali je več kot 50 % soglasje potrebno tudi v primeru poslovnih stavb z več enotami?

Da. Ne glede na to, ali so stavbe stanovanjske, poslovne ali stanovanjsko-poslovne, je potrebno več kot 50 % soglasje po lastniških deležih.

41. Kaj se zgodi, če lastnik ne omogoči vgradnje delilnikov na radiatorje?

Lastnikom posameznih delov, ki ne vgradijo delilnikov, se določi porabniški delež za ogrevanje po ključu ogrevane površine in pomnoži s faktorjem 3. Če lastnik posameznega dela stavbe ne vgradi merilnih naprav je tudi v prekršku, za katerega je predpisana globa 200 evrov.

42. Kdo vgradi delilnike?

Delilnike lahko vgradijo za to usposobljeni proizvajalci ali dobavitelji delilnikov, v skladu z navodili proizvajalca.

43. Kdo plača nabavo in vgradnjo delilnikov?

Nabavo in vgradnjo delilnikov plačajo lastniki posameznih delov stavb.

44. Kdo določi parametre za delitev in obračun stroškov za toploto?

Parametre za delitev in obračun stroškov toplote določi izvajalec delitve.

45. Kdo določi obračunsko obdobje?

Začetek in trajanje obračunskega obdobja določijo lastniki. Lastniki se lahko odločijo, da traja obračunsko obdobje eno leto, en mesec ali več mesecev.

Pri odločitvi o dolžini obračunskega obdobja je potrebno upoštevati, da krajše obračunsko obdobje praviloma pomeni večje stroške za odčitavanja delilnikov in delitev stroškov za toploto, vendar pa omogoča boljšo informiranost in hitrejše odkrivanje morebitnih napak.

Če lastniki ne odločijo o začetku in trajanju obračunskega obdobja, o tem odloči izvajalec obračuna, obračunsko obdobje pa traja en mesec.

46. Je mesečno odčitavanje delilnikov bolj primerno kot letno?

Prednost mesečnega odčitavanja delilnikov in obračuna stroškov je predvsem v tem, da uporabniki stavbe plačujejo stroške za toploto sproti. Zato poračun teh stroškov ni potreben. Poleg tega so sproti obveščeni o porabi energije.

47. Kdo je izvajalec delitve?

Izvajalec delitve odčitava delilnike in deli stroške. Izvajalec delitve določa parametre delitve ter odstotke stroškov, ki pripadajo posameznim delom stavbe.

Za izvajanje svoje naloge mora imeti izvajalec delitve ustrezno programsko in strojno opremo ter z lastniki oziroma z upravnikom sklenjeno pogodbo. Če izpolnjuje pogoje, je lahko izvajalec delitve tudi upravnik stavbe, dobavitelj toplote ali upravljavec skupne kurilne naprave.

48. Kdo odčitava delilnike?

Delilnike odčitava izvajalec delitve.

49. Kakšna je pri delitvi stroškov toplote vloga upravnika?

Upravnik zagotovi izvajalcu delitve podatke o številu oseb, o ogrevani površini, o višini posameznih delov in o celotnih toplotnih izgubah.

Upravnik je v večini primerov tudi izvajalec obračuna, lahko pa je tudi izvajalec delitve, če za to nalogo izpolnjuje pogoje.

50. Kdo izvaja obračun stroškov za toploto?

Obračun stroškov izvaja pravna ali fizična oseba na podlagi pogodbenega razmerja z upravnikom oziroma z lastniki stavbe. Izvajalec obračuna je lahko upravnik stavbe, dobavitelj toplote ali upravljavec skupne kotlovnice.

V večstanovanjskih stavbah, ki morajo imeti v skladu z določbami Stanovanjskega zakona upravnika, je izvajalec obračuna stroškov v večini primerov upravnik.

51. Ali mora upravnik letno poročilo poslati vsem lastnikom?

Letno poročilo, ki ga pripravi izvajalec obračuna, se objavi na oglasni deski. Letnih poročil ni potrebno pošiljati vsakemu lastniku, Pravilnik pa seveda ne prepoveduje, da izvajalec delitve, izvajalec obračuna ali upravnik izdeluje in pošilja lastnikom tudi individualna letna poročila ter druge koristne informacije, ki sicer niso obvezne.

52. Kdo izdelava letno poročilo?

Letno poročilo izdelava izvajalec obračuna, Pravilnik pa določa tudi minimalno vsebino letnega poročila.

53. Zakaj Pravilnik ne določa kazni za izvajalca oz. upravnika v primeru nepravilnih obračunov?

Sankcije za dobavitelje toplote, upravljavce skupne kotlovnice, izvajalce delitve in izvajalce obračuna določa Energetski zakon v kazenskih določbah.

Z globo 1.200 eurov se kaznuje za prekršek dobavitelj toplote iz omrežja ali upravljavec skupne kotlovnice, če stroškov za porabo toplote posamezne stavbe ne obračunava na podlagi meritev porabe toplote posameznih stavb ali če v večstanovanjskih stavbah in drugih stavbah z najmanj štirimi posameznimi deli ne obračunava stroškov toplote po dejanski porabi za vsak njen posamezni del skladno s Pravilnikom.

Tudi izvajalec delitve stroškov in izvajalec obračuna stroškov za toploto v večstanovanjskih stavbah in drugih stavbah z najmanj štirimi posameznimi deli, ki ravnata v nasprotju s Pravilnikom, se kaznujeta z globo 1.200 eurov.

NAČIN DELITVE STROŠKOV

54. Kateri stroški za ogrevanje in pripravo tople vode se delijo po Pravilniku?

Po Pravilniku se delijo stroški za toploto iz sistema daljinskega ogrevanja oziroma stroški za gorivo, ki se porabi v skupni kotlovnici. Gre za stroške, ki so izkazani z računi oziroma s specifikacijo stroškov za dobavljeno toploto oziroma gorivo za stavbo.

55. Kateri stroški za ogrevanje in pripravo tople vode se delijo po pravilniku o upravljanju?

Po **pravilniku o upravljanju večstanovanjskih stavb** se delijo stroški za: dimnikarske storitve, obratovalni stroški kotlovnice in stroški za kemično pripravo vode za ogrevanje ter stroški za priključno moč.

56. Kaj je namen razdelilnika stroškov?

Izvajalec delitve stroškov na osnovi postopkov Pravilnika izdelava razdelilnik stroškov, ki podaja **delež stroškov** posameznih delov stavb, posebej za toploto za ogrevanje in posebej za toploto priprave tople vode. Razdelilnik sam torej še ne vsebuje denarnih zneskov, ampak samo deleže, ki so poleg skupnega zneska stroškov potrebni za obračun.

57. Kateri podatki so potrebni za določitev deleža stroškov za ogrevanje mojega stanovanja?

Potrebni so odčitki delilnikov konkretnega stanovanja ter tudi odčitki z delilnikov vseh drugih stanovanj. Za določitev deležev stroškov morajo biti znane tudi ogrevane površine stanovanj.

58. Ali se stanovanjski in poslovni del v kombiniranih stavbah obravnavata ločeno?

Da. V primeru stanovanjsko–poslovnih in poslovno–stanovanjskih stavb, se stroški najprej razdelijo na stanovanjski in poslovni del, nato pa se vsak obravnava posebej.

Če so nameščene merilne naprave, se stroški med stanovanjski in poslovni del delijo na podlagi izmerjene porabe, če jih ni, se delijo po priključni moči, če tudi teh podatkov ni, pa po razmerju površine (ne ogrevane površine, saj gre za osnovni princip delitve skupnih stroškov iz Stvarnopravnega zakonika).

59. Kako se razdelijo celotni stroški za toploto na ogrevanje in na pripravo tople vode?

Energetski zakon določa, da je za vsako stavbo potrebno ločeno meriti toploto za ogrevanje in toploto za pripravo tople sanitarne vode.

Pravilnik določa način delitve tudi, če toplota za pripravo tople vode ni posebej merjena. Za stavbe, v katerih se meri volumen porabljene tople vode celotne stavbe, so v prilogi Pravilnika enačbe, po katerih se lahko določi poraba toplote oziroma goriva za pripravo tople vode.

Stroški za ogrevanje in stroški za pripravo tople vode se določijo na osnovi celotnih stroškov za toploto oziroma gorivo z upoštevanjem deleža porabe toplote za ogrevanje in pripravo tople vode.

60. Kakšen je osnovni postopek določitve porabniških deležev za ogrevanje?

Najprej se na podlagi odčitkov iz delilnikov določijo osnovni porabniški deleži posameznih stanovanj. Ti se nato korigirajo s korekturnimi faktorji, da se izniči vpliv lege ter nato preračunajo na ogrevano površino. Porabniški deleži stanovanj se navzdol omejijo na 40% povprečja na m², navzgor pa omejijo na 300 % povprečja na m². Pri stanovanjih pri katerih odčitki z delilnikov niso na razpolago, se porabniški deleži določijo glede na delež njihove ogrevane površine oz. po določbah 11. in 12. člena Pravilnika. Na koncu se vsi porabniški deleži še preračunajo, tako da je njihova vsota enaka 100 %.

61. Zakaj Pravilnik ne določa natančnega deleža stroškov, ki se delijo po porabi?

V Pravilniku je v 10. členu določen razpon (50 % do 80 %), v katerem se lahko giblje del stroškov za toploto, ki se razdeli na posamezne enote na osnovi porabniških deležev. Drugi del stroškov (20 % do 50 %) pa se deli po ključu ogrevane površine. V drugem delu je zajeta toplota, ki se ne meri – toplota za ogrevanje skupnih prostorov, toplota, ki jo oddaja cevni razvod, in toplota, ki prehaja med posameznimi enotami. Ker so stavbe glede porabe toplote, ki se ne meri, različne, višina deleža stroškov za toploto, ki se razdeli na posamezne enote na osnovi porabniških deležev, ne more biti določena s Pravilnikom.

62. Ali se pri obračunu v prehodnem obdobju, denimo jeseni, ko radiatorje uporablja manj kot polovica stanovalcev, upošteva odčitke delilnikov ali kvadrature stanovanja?

Pri obračunu stroškov ogrevanja stanovanj se upošteva oboje, odčitke delilnikov in tudi ogrevana površina, tako v prehodnih obdobjih kot tudi v najhladnejših mesecih. Stroški se namreč delijo na del, ki se obračuna na osnovi odčitkov delilnikov oz. po porabniških deležih (v deležu 50 – 80 %) in preostali del, ki se ga obračuna po ogrevani površini.

63. Če se stroški za ogrevanje stavbe delijo npr. 70 % glede na porabniške deleže in 30 % po ogrevani površini, ali mora biti isto razmerje tudi za delitev stroškov toplote za pripravo tople sanitarne vode?

Ne. Delež stroškov za toploto, ki se deli po porabniških deležih (10. člen), določi izvajalec delitve posebej za ogrevanje in posebej za toplo vodo. Delež oz. razmerje je lahko seveda tudi enako, v splošnem pa ni.

64. Kako se določijo porabniški deleži za ogrevanje?

Izvajalec delitve stroškov odčita delilnike in na osnovi odčitkov določi porabniške deleže posameznih enot. Za enote, za katere ni podatkov z delilnikov iz objektivnih okoliščin, določi porabniške deleže po ključu ogrevane površine. Če ni podatkov z delilnikov po krivdi lastnika, pa se slednje deleže še pomnoži s faktorjem 3. Za enote z izpostavljenostjo (na vogalu, v zgornjem nadstropju, nad neogrevano kletjo itd.) se s korekturnimi faktorji porabniški deleži ustrezno zmanjšajo.

65. Kako se določijo porabniški deleži za toplo vodo?

Porabniške deleže stroškov za toploto za pripravo tople vode se določi sorazmerno z odčitki delilnikov (vodomeroi za toplo vodo). Za enote, za katere ni podatkov z delilnikov iz objektivnih okoliščin, se določi porabniške deleže na osnovi deleža števila uporabnikov, v poslovnem delu pa na osnovi deleža ogrevane površine. Če ni podatkov z delilnikov po krivdi lastnika, pa se slednje deleže še pomnoži s faktorjem 3.

66. Kako se določijo stroški za ogrevanje v primeru odsotnosti odčitkov (npr. okvara delilnikov), če lastnik ni kriv?

Če ni odčitkov delilnikov takega posameznega dela, se zanj porabniški delež za ogrevanje določi na osnovi deleža ogrevane površine.

V primerih, ko je za posamezni del stavbe zaradi objektivnih okoliščin odsoten le podatek posameznega delilnika, so pa na voljo podatki ostalih, Pravilnik ne prepoveduje uporabe strokovno utemeljene ocene manjkajočega merilnega podatka, če se pri naslednjem obračunskem obdobju upošteva dejanski odčitek.

67. Kako se določijo stroški, če nobeno stanovanje nima vgrajenih delilnikov?

Tako stanje je sicer neskladno z Energetskim zakonom, če pa se slučajno pojavi, ima Pravilnik tudi za tak primer določen ključ delitve, to je po ogrevani površini.

68. Kdaj se namesto ogrevane površine uporabi ogrevana prostornina?

Namesto ogrevane površine se v izračunih uporabi ogrevana prostornina, če se povprečna višina vsaj enega posameznega dela razlikuje od drugih posameznih delov stavbe za več kot 10 %.

69. Ali je zaradi spuščениh stropov (npr. Knauf) potrebno pri delitvi stroškov ogrevanja uporabljati ogrevano prostornino?

Prostor med prvotnim stropom in spuščениm stropom še vedno predstavlja lastnino posameznega etažnega lastnika in ne skupnih delov. Ta vmesni prostor se prav tako ogreva, zato ni razlogov, da bi v primeru spuščениh stropov in posledično več kot 10 % razliki v višini pri izračunu uporabljali ogrevano prostornino.

70. Ali lahko stroške za toploto delimo po svojih pravilih, če o tem lastniki dosežemo 100 % soglasje?

Ne, v vseh primerih, kjer je uporaba Pravilnika obvezna, je obvezna tudi uporaba vseh pravil, ki jih ta določa.

71. Ali 5. odstavek 10. člena Pravilnika lastnikom omogoča popolnoma svoboden način delitve?

Ne. V 5. odstavku 10. člena Pravilnika je določeno: »Ne glede na določbe prvega do četrtega odstavka tega člena se stroški za ogrevanje ali pripravo tople vode med posamezne dele stavbe lahko razdelijo drugače, če se lastniki dogovorijo o načinu delitve s 100 % soglasjem in obvestijo o tem izvajalca delitve.«

To določilo **se nanaša izključno na** določbe prvega do četrtega odstavka 10. člena, torej le na **razmerje** dela stroškov, ki se obračuna po porabniških deležih in preostalega dela, ki se obračuna po površini. Tako lahko lastniki s 100 % soglasjem odločijo, da se jim stroški za toploto obračunajo 90 % po porabniških deležih in 10 % po površini ali celo 100 % po porabniških deležih.

72. Ali lahko stroške za toploto delimo neposredno po delilnikih?

Ne, neposredne delitve po odčitkih delilnikov Pravilnik ne omogoča. Pravilnik pa omogoča, da s 100 % soglasjem lastniki odločijo tudi o npr. 100 % obračunu po porabniških deležih in nič po ogrevani površini. Porabniški deleži se res določijo na osnovi odčitkov delilnikov, vendar je v postopku njihove določitve treba upoštevati še druge določbe Pravilnika, to je uporabo korekturnih faktorjev, spodnjo in zgornjo omejitev porabniških deležev, itd..

73. Zakaj v 11. členu Pravilnika ni določeno kaj so »objektivne okoliščine«?

Vse objektivne okoliščine je v Pravilniku nemogoče določiti, zato je uporabljena le pavšalna navedba. Pomembno je, da je v naslednjem členu navedeno, kdaj gre za krivdo lastnika.

74. Kako se določi porabniški delež za ogrevanje, če lastnik ni vgradil delilnikov ali pa jih ne dovoli odčitati?

Pri delitvi stroškov za toploto za ogrevanje se lastnikom posameznih delov, ki ne vgradijo delilnikov po lastni krivdi, določi porabniški delež za ogrevanje po ključu ogrevane površine, ki se pomnoži s faktorjem 3. Na enak način se porabniški delež določi tudi v primerih, če lastnik:

- ni zagotovil vgradnje delilnikov,
- ni zagotovil pravilne vgradnje delilnikov,
- ni zagotovil vgradnje delilnikov ustreznega tipa,
- ne zagotovi odčitavanja delilnikov zaradi onemogočenega vstopa v posamezni del stavbe,
- ne zagotovi overitve merilnika toplotne energije ali vodomera tople vode,
- namerno poškoduje ali odstrani delilnike,
- ne javi poškodb delilnikov,
- ne zagotovi popravila ali zamenjave delilnikov,
- ravna v nasprotju z 8. členom tega pravilnika ali
- izvede nedovoljen poseg v skupni sistem za ogrevanje (npr. vgradnja dodatnega grelnega telesa, vgradnja naprave za gretje sanitarne tople vode s toploto iz ogrevalnega sistema).

Opozoriti velja tudi na to, da bi v primeru, ko je lastnik v svojem posameznem delu oziroma stanovanju posegel v sistem skupnega ogrevanja, lahko šlo tudi za kršitev 15. člena Stanovanjskega zakona.

VPLIV LEGE

75. Zakaj so potrebni korekturni faktorji?

Korekturni faktorji omogočajo pravičnejšo delitev stroškov za ogrevanje med stanovanji z različno lego. Stanovanja na izpostavljenih legah (vogalnih, pritličnih in zgornjih) potrebujejo zaradi večjih toplotnih izgub tudi več energije za ogrevanje glede na ostala stanovanja. V kolikor se porabniški deleži ne bi korigirali s korekturnimi faktorji, lastniki v »sendviču« ne bi bili zainteresirani za toplotno izolacijo ovoja stavbe, lastniki v vogalnih legah pa bi bili nemočni, saj sami ne morejo toplotno izolirati fasade svojih stanovanj.

76. Kako se določijo korekturni faktorji?

Za posamezne dele stavbe z izpostavljeno lego (na vogalu, v zgornjem nadstropju, nad neogrevano kletjo itd.) in zato z nadpovprečno porabo toplote za ogrevanje, se porabniški deleži s pomočjo korekturnih faktorjev ustrezno zmanjšajo. Korekturni faktorji za izenačitev vpliva lege posameznih delov v stavbi se določijo glede na celotne toplotne izgube posameznih delov stavbe.

77. Kdo izračuna korekturne faktorje?

Korekturne faktorje izračuna izvajalec delitve po enačbi iz 15. člena Pravilnika na osnovi podatkov o celotnih toplotnih izgubah posameznih delov stavbe. Podatke o celotnih toplotnih izgubah mu je dolžan posredovati upravnik oziroma etažni lastniki, kadar stavba nima upravnika.

78. Kaj če izvajalec delitve ne more pridobiti podatkov o celotnih toplotnih izgubah?

V takem primeru pogoji za delitev stroškov za toploto po Pravilniku niso izpolnjeni, saj so korekturni faktorji obvezen parameter delitve. V takem primeru se stroške deli po splošnem načelu Stvarnopravnega zakonika oz. po solastniških deležih.

79. Kako se izračuna celotne toplotne izgube za namen korekturnih faktorjev?

Pravilnik določa, da se celotne toplotne izgub izračunajo na osnovi predpisa, ki ureja učinkovito rabo energije v stavbah (PURES), in predpisa, ki ureja podrobnejšo vsebino, obliko in metodologijo za izdajo energetske izkaznice, kjer je v prilogi 5 določena tudi natančna metodologija za izračun toplotnih izgub posameznega stanovanja. Pri izračunu se za toplotne prehodnosti transparentnih delov elementov zunanje površine stavbe privzamejo največje dovoljene vrednosti skladno s PUREs, poleg tega pa se še privzame naravno prezračevanje posameznih delov stavbe s stopnjo izmenjave zraka $0,50 \text{ h}^{-1}$.

Izračun je zahteven, zato ga lahko naredi le izkušen strokovnjak gradbene fizike.

80. Ali je za izračun celotnih toplotnih izgub za namen korekturnih faktorjev potrebna licenca?

Izdellovalec izračuna celotnih toplotnih izgub za namen korekturnih faktorjev ne potrebuje licence, mora pa imeti izkušnje in znanja na področju gradbene fizike, saj izračun ni enostaven.

81. Ali bodo korekturni faktorji predstavljali dodaten strošek za lastnike?

Strošek za lastnike predstavlja pridobitev ustreznih podatkov o celotnih toplotnih izgubah.

Priporočljivo je, da se izračune o celotnih toplotnih izgubah naroči skupaj z izdelavo energetske izkaznice, saj je za lastnike stanovanj to cenovno ugodneje kot naročanje dveh storitev posebej.

82. Kdaj je potrebno korekturne faktorje spremeniti?

Pravilnik določa, da je korekturne faktorje potrebno določiti na novo, če se izvedejo posegi na zunanjem ovoju stavbe, ki imajo vpliv na celotne toplotne izgube.

83. Do kdaj se lahko uporabljajo stari korekturni faktorji?

Korekturni faktorji, ki so bili določeni na osnovi pravilnika 2010, se lahko (ni pa nujno) uporabljajo še do 1.1.2025. V primerih, ko korekturni faktorji niso bili določeni na osnovi strokovnih izračunov celotnih toplotnih izgub, se priporoča njihova ponovna določitev v skladu z zahtevami veljavnega Pravilnika.

Korekturni faktorji, ki so bili določeni na osnovi pravilnika, ki je veljal od 4.11.2015 do 23.9.2016, se štejejo za skladne z veljavnim Pravilnikom.

Ne glede možnost uporabe "starih" korekturnih faktorjev, je te v vsakem primeru potrebno določiti na novo, če se izvedejo posegi na zunanjem ovoju stavbe, ki imajo vpliv na celotne toplotne izgube.

84. Zakaj se določajo korekturni faktorji, če se pa lega stanovanja odraža v tržni vrednosti stanovanja?

Celoten ovoj stavbe (stene, streha in plošča proti tlorozu oziroma kleti) so skupni del, ki je v lasti vseh lastnikov posameznih delov. Zato si vsi lastniki delijo stroške, ki nastajajo na teh elementih.

85. Ali so korekturni faktorji obvezni parameter delitve?

Da, korekturni faktorji izračunani na osnovi celotnih toplotnih izgub oz. po metodologiji 15. člena Pravilnika so obvezni parameter delitve.

86. Ali lahko lastniki s 100 % soglasjem odločijo, da se pri delitvi stroškov korekturni faktorji ne uporabijo?

Ne, uporaba korekturnih faktorjev je obvezna.

87. Ali imajo lahko vsa stanovanja isti korekturni faktor 1?

Teoretično da, v praksi pa takih primerov ni.

Če korekturni faktorji niso izračunani oz. določeni v skladu s Pravilnikom, potem se njegovih določb ne da izvajati in je potrebno stroške za toploto deliti po splošnem načelu Stvarnopravnega zakonika oz. po solastniških deležih.