



## PRAVILNIK O NAČINU DELITVE IN OBRAČUNU STROŠKOV ZA TOPLOTO V STANOVANJSKIH IN DRUGIH STAVBAH Z VEČ POSAMEZNI MI DELI - POGOSTA VPRAŠANJA IN ODGOVORI -

V odgovorih so uporabljene sledeče okrajšave:

- »pravilnik o delitvi stroškov« namesto »Pravilnik o načinu delitve in obračunu stroškov za toploto v stanovanjskih stavbah in drugih stavbah z več posameznimi deli«,
- »pravilnik o upravljanju« namesto »Pravilnik o upravljanju večstanovanjskih stavb«,
- »lastniki« namesto »lastniki posameznih delov stavbe«.

### Nov pravilnik o delitvi stroškov

*Vprašanje: Zakaj je bil sprejet nov pravilnik o delitvi stroškov?*

Nov energetski zakon EZ-1 (Ur. l. RS, št. 17/14, v nadaljevanju EZ-1) je razveljavil star Energetski zakon in tudi vse podzakonske predpise, ki so bili izdani na podlagi starega zakona, ki pa se uporabljajo do uveljavitve novih podzakonskih predpisov, izdanih na podlagi EZ-1. Eden izmed aktov, ki jih je tako potrebno sprejeti, je tudi nov »Pravilnik o načinu delitve in obračunu stroškov za toploto v stanovanjskih in drugih stavbah z več posameznimi deli«. Nov pravilnik je v osnovi podoben kot Pravilnik o načinu delitve in obračunu stroškov za toploto v stanovanjskih in drugih stavbah z več posameznimi deli (Ur. l. RS, št. 7/10), ki se je z uveljavitvijo novega pravilnika prenehal uporabljati.

*Vprašanje: Na podlagi novega pravilnika izhaja, da je tisti, ki varčuje in uporablja manj energije, kaznovan za svoje početje. Glede na določbe 4. odstavka 18. člena pa lahko privarčujem tako, da zagotovim, da bo porabniški delež vsaj 40 % (občasno ali delno odprti radiatorji) in v tem primeru bom tudi plačal le sorazmerni delež - torej manj kot v primeru zaprtih radiatorjev ? Seveda to hkrati tudi pomeni, da bo v stanovanju prevroče in bo zato treba odpirati okna, da se stanovanje ohladi na temperaturo primerno za bivanje. Z drugimi besedami, če skozi okno v naravo spustimo zadosten delež energije za ogrevanje, bomo za to nagrajeni in plačali manj, kot bi plačali, če z energijo varčujemo.*

Osnovni princip delitve stroškov je enak kot v starem pravilniku: del stroškov se deli po ogrevani površini, del pa po porabniških deležih, to je v razmerju odčitkov delilnikov. Novo je le to, da se v primeru če je posameznih delov stavb (stanovanj) z vgrajenimi delilniki, ki nič ali malo ogrevajo (če je za posamezni del stavbe porabniški delež manjši od 40% deleža ogrevane površine istega posameznega dela stavbe), več kot 50% skupne ogrevane površine, se obračun delitve stroškov izvede v celoti po površini stanovanj (za celotno stavbo). S tem se vključuje transmisijski prehod toplote, ki prehaja iz sosednjih ogrevanih stanovanj v stanovanje, ki ima porabo manjšo od minimalno potrebne, in pa prehod toplote skozi cevi skupnega ogrevalnega sistema. Delež te toplote je po oceni za enoto, ki ni ogrevana, na ravni 40 % deleža ogrevane površine. Pravilnik tako še vedno spodbuja varčevanje, ne pa pretirano varčevanje, ki bi lahko privedlo do poslabšanja bivalnih razmer (vlaga, plesen) in posledično tudi negativne vplive na zdravje stanovalcev.

Z 18. členom smo popravili anomalije, ki smo jih zaznali pri izvajanju starega Pravilnika, t.j. prehodna obdobja in t.i. vikend stanovanja, ko manjši del posameznih delov stavb (stanovanj) ogreva celotno stavbo in so posledično lastniki teh posameznih delov plačevali pretežni del stroškov ogrevanja celotne stavbe, ostala stanovanja pa so se poenostavljeno povedano "grela na tuj račun".

V primeru, da bo obračun stroškov izveden po površini, je potrebno povedati da, če jih bo večina varčevala, bo strošek ogrevanja celotne stavbe nižji in posledično bo strošek ogrevanja posameznega stanovanja nižji. Če torej stanovanja z malo porabo toplote skupaj obsegajo manj od 50 % skupne ogrevane površine, se obračun delitve stroškov izvede po delilnikih v skladu z ostalimi določbami pravilnika.

**Vprašanje:** *V zimskem času poleg centralne kurjave dodatno uporabljam tudi manjša ogrevalna telesa. S tem privarčujem pri porabi centralne kurjave. Ali pravilnik upošteva tudi te naprave ?*

Pravilnik o načinu delitve in obračuna stroškov za toploto določa način delitve za skupne ogrevalne sisteme in pri delitvi skupnih stroškov ne more upoštevati individualnih sistemov temveč le tiste, ki so v skupni rabi in lasti vseh etažnih lastnikov. Vprašanja povezana z odstopanjem od osnovnih projektnih predpostavk v smislu dodatnih individualnih ogrevalnih sistemov ali pa v skrajni meri odklopi od skupnega sistema so v pristojnosti Stanovanjskega zakona, Zakona o graditvi objektov in Stvarnopravnega zakonika.

**Vprašanje:** *Kaj mora po novem pravilniku glede na starega storiti upravnik (oziroma izvajalec obračuna)?*

V primerih, ko je delitev stroškov za toploto že potekala nič, razen spremembe letnega poročila. V primerih kombiniranih stavb je potrebo obračun prilagoditi ločenemu obračunu za stanovanjski in poslovni del.

**Vprašanje:** *Kaj mora po novem pravilniku glede na starega storiti izvajalec delitve?*

Prilagoditi način delitve (v osnovi je sicer enak), nov pa je mehanizem določen v 18. členu pravilnika, ki določa kdaj se obračun stroškov izvede po površini in kdaj po delilnikih. V primerih kombiniranih stavb je potrebo obračun prilagoditi ločenemu obračunu za stanovanjski in poslovni del.

**Vprašanje:** *Kaj morajo po novem pravilniku glede na starega storiti lastniki stanovanj?*

V večstanovanjskih stavbah, kjer so stroške delili skladno z določbami starega pravilnika, lastnikom ni potrebno sprejeti novih sporazumov o delitvi. V prehodnih določbah je izrecno določeno, da se parametri za delitev in obračun, ki so sprejeti na podlagi starega pravilnika in ki so skladni z novim pravilnikom, uporabljajo do sprejetja novih parametrov, pri tem pa rok ni določen. Pomembno je, da so parametri skladni z novim pravilnikom.

Lastnikom večstanovanjskih stavb, ki imajo vgrajene delilnike in kjer se je delitev stroškov ogrevanja izvajala po starem pravilniku, ni potrebno storiti ničesar.

**Vprašanje:** *Kaj v novem pravilniku ostaja enako kot je bilo v starem?*

Osnovni princip delitve stroškov v pretežni meri po porabi (delno pa po ogrevani površini), ampak razpon za delež stroškov, ki se delijo po površini se je povečal (od 20 % do 50 %).

**Vprašanje:** *Kaj je v novem pravilniku drugače, kot je bilo v starem?*

Uveden je mehanizem, ki določa kdaj se obračun stroškov izvede po površini in kdaj po delilnikih. V primeru, če je posameznih delov stavb (stanovanj) z vgrajenimi delilniki, ki nič ali malo ogrevajo (če je za posamezni del stavbe porabniški delež manjši od 40 % deleža ogrevane površine istega posameznega dela stavbe), več kot 50 % skupne ogrevane površine, se obračun delitve stroškov izvede v celoti po površini stanovanj (za celotno stavbo).

Če pa taka stanovanja z malo porabo toplote skupaj obsegajo manj od 50 % skupne ogrevane površine, se obračun delitve stroškov izvede po delilnikih v skladu z ostalimi določbami pravilnika. S tem je preprečeno, da bi v prehodnih obdobjih le manjši del stanovanj oziroma lastnikov plačeval stroške ogrevanja za celotno stavbo.

Nova je določba o nesorazmerno velikih odstopanjih, ki določa, da se v primeru, ko je porabniški delež vsaj enega posameznega dela večji od petkratnika deleža ogrevane površine istega posameznega dela stavbe, stroški delijo po ogrevani površini. Nadalje je določeno, da v takem primeru izvajalec delitve preveri delovanje delilnikov, lastniki pa zagotovijo pregled ogrevalnega sistema (pregled v skladu z določbo 338. člena EZ-1).

## **Odnos pravilnika do drugih predpisov**

### ***Vprašanje: Ali pravilnik o delitvi stroškov določa obveznost vgradnje delilnikov stroškov toplote?***

Ne, obveznost vgradnje določa energetski zakon EZ-1 (od leta 2014, prej pa stari energetski zakon). Pravilnik o načinu delitve in obračunu stroškov za toploto v stanovanjskih in drugih stavbah z več posameznimi deli določa le način delitve stroškov za toploto in sicer samo stroškov, ki so odvisni od količine porabljene toplote. To so stroški za toploto iz sistema daljinskega ogrevanja oziroma stroški za gorivo v primeru skupne kurilne naprave (skupna kotlovnica »po stanovanjskem zakonu« in skupni kotel za eno večstanovanjsko stavbo). To velja za toploto za ogrevanje in tudi za toploto za pripravo tople sanitarne vode.

### ***Vprašanje: Ali pravilnik o delitvi stroškov določa način delitve vseh stroškov za ogrevanje?***

Ne, pravilnik o delitvi stroškov za toploto 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, dimnikarskih storitev, plače kurjača, druge obratovalne stroške kotlovnice.

### ***Vprašanje: Ali pravilnik o delitvi stroškov določa način delitve stroškov za toplo vodo?***

Merjenje vode urejajo drugi predpisi. Način delitve stroškov za vodo ureja pravilnik o upravljanju večstanovanjskih stavb. To se nanaša na vso vodo (tekočino) tako hladno kot toplo, ne pa na toploto za pripravo tople vode. Pravilnik o delitvi stroškov določa način delitve stroškov toplote za pripravo tople vode.

## **Uporaba pravilnika**

### ***Vprašanje: Ali se pravilnik o delitvi stroškov uporablja v vseh večstanovanjskih stavbah?***

Določbe pravilnika se uporabljajo v večstanovanjskih in drugih stavbah z več posameznimi deli, ki imajo:

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

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

Pravilnik se NE UPORABLJA:

- v stavbah z manj kot štirimi posameznimi deli (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 vodo.

### ***Vprašanje: Ali se pravilnik o delitvi stroškov lahko uporablja tudi, če delilniki niso vgrajeni?***

Pravilnik se uporablja v vseh primerih večstanovanjskih stavb z več kot štirimi posameznimi deli in določa način delitve stroškov za toploto tudi če delilniki niso vgrajeni.

***Vprašanje: Zakaj se pravilnik o delitvi stroškov lahko uporablja za stavbe z najmanj štirimi posameznimi deli, ki imajo centralno ogrevanje in/ali centralno pripravo tople vode? Zakaj se ne sme uporabljati tudi za stavbe z manj posameznimi deli, če se lastniki tako dogovorijo.***

To ni predmet urejanja pravilnika o delitvi stroškov; način delitve stroškov v stavbah z manj kot štirimi posameznimi deli določa »Pravilnik o upravljanju večstanovanjskih stavb«.

**Vprašanje:** *Ali se stroški delijo za vsako stavbo posebej ali za vse stavbe s skupno kotlovnico skupaj?*

Za vsako stavbo posebej. Meritve toplote za vsako stavbo posebej, ločeno za ogrevanje in pripravo tople vode, je določeno v Energetskem zakonu. 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.

### **Vgradnja delilnikov**

**Vprašanje:** *Kakšno funkcijo ima delilnik stroškov za toploto?*

V skladu z energetskim zakonom morajo lastniki posameznih delov vgraditi merilne naprave, ki omogočajo ugotavljanje dejanske porabe toplote posameznega dela stavbe. Za merilne naprave je v pravilniku o delitvi stroškov uporabljen izraz delilnik stroškov toplote. Delilniki omogočajo določitev deležev stroškov za toploto za ogrevanje in pripravo tople vode posameznih delov stavbe. V funkciji delilnikov se za delitev stroškov za toploto za ogrevanje uporabljajo delilniki, ki so nameščeni na grelnih telesih, ali merilniki toplote v posameznih delih stavbe. V funkciji delilnikov se za delitev stroškov za toploto za pripravo tople vode uporabljajo vodomeri za toplo vodo v posameznih delih stavbe.

Na osnovi odčitkov z delilnikov se določijo porabniški deleži, ki so podlaga za določitev deležev stroškov za toploto za posamezne dele stavbe.

**Vprašanje:** *Za katero vrsto delilnikov se naj odločimo?*

Pravilnik o delitvi stroškov določa, da morajo lastniki vgraditi merilnike toplote. Če toplota za ogrevanje vstopa v posamezni del na več mestih, se lahko uporabljajo delilniki, ki so nameščeni na radiatorjih.

Za delitev stroškov za pripravo tople vode se pred enotami vgradijo vodomeri tople vode, po eden na stanovanje.

V vseh enotah je treba vgraditi isto vrsto in tip delilnika, ki se vgradi na radiatorje. To ne velja za merilnike toplote in vodomere tople vode.

Delilniki, ki so nameščeni na radiatorjih, morajo ustrezati predpisanemu standardu in jih ni treba umerjati. Merilniki toplote in vodomeri tople vode morajo ustrezati meroslovnim predpisom in jih je treba umeriti vsakih pet let.

**Vprašanje:** *Je potrebno delilnike namestiti tudi na grelna telesa v skupnih prostorih?*

Na grelna telesa v skupnih delih stavbe delilnikov ni potrebno vgraditi. 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.

**Vprašanje:** *Kdo mora poskrbeti za vgradnjo delilnikov?*

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

**Vprašanje:** *Kdo bo vgradil delilnike?*

Delilnike, ki se namestijo na grelna telesa, vgradijo proizvajalci ali dobavitelji delilnikov v skladu z navodili proizvajalca za vgradnjo delilnikov, nastavev kazanja delilnikov glede na vrsto in velikost grelnega telesa ter odčitavanje delilnikov.

**Vprašanje:** *Kdo bo plačal nabavo in vgradnjo delilnikov?*

Nabavo in vgradnjo delilnikov plačajo lastniki posameznih delov stavb.

***Vprašanje: Kako vem, da so delilniki pravilno nameščeni na radiatorje?***

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

***Vprašanje: katerim standardom oziroma predpisom morajo ustrezati delilniki?***

Delilniki za namestitev na grelna telesa morajo biti izdelani v skladu s standardom SIST EN 834. Merilnik toplote mora ustrezati zahtevam Pravilnika o merilnih instrumentih ali Pravilnika o meroslovnih zahtevah za merilnike toplotne energije.

Vodomer za toplo vodo mora izpolnjevati zahteve Pravilnika o merilnih instrumentih ali Pravilnika o meroslovnih zahtevah za vodomere ali Pravilnika o meroslovnih zahtevah za vodomere za vročo vodo, ki lahko nosijo oznake in znake EEC.

***Vprašanje: Ali je potrebno delilnike umeriti?***

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 umerjati.

***Vprašanje: Kakšna je življenjska doba delilnikov?***

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

***Vprašanje: Zakaj je zahteva, da morajo biti delilniki iste vrste in tipa postavljena samo za delilnike, ki se namestijo na radiatorjem, ne pa tudi za merilnike toplote (kalorimetre) in vodomere?***

Za merilnike toplote (kalorimetri) in števec tople vode zahteva ni potrebna. V primeru kalorimetrov in števcov za vodo se lahko le del teh odčitava daljinsko, drugi pa ročno, saj merijo energijo oziroma količino vode, kljub temu, da so v funkciji delilnikov. V primeru delilnikov na radiatorjih je zahteva po isti vrsti in tipu postavljena zato, ker odčitkov z delilnikov različnih proizvajalcev ne moremo primerjati.

***Vprašanje: Kako mora biti delilnik združljiv z ogrevalnim sistemom ?***

Tako, da omogoča namestitev na grelna telesa in indikacijo porabe toplote. Delilnika, ki se namesti na radiatorje, ni mogoče namestiti na druga grelna telesa (kalorimetri, talno gretno).

***Vprašanje: Ali so na voljo državne spodbude za vgradnjo delilnikov in druge ukrepe učinkovite rabe energije?***

Finančne spodbude za nakup in vgradnjo delilnikov stroškov toplote niso na voljo, ker je vgradnja obvezna. V letu 2016 bodo na voljo finančne spodbude za prenovo ogrevalnih sistemov (vgradnja termostatskih ventilov, hidravlično uravnoteženje ogrevalnega sistema in drugi ukrepi) 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.

## **Delovanje delilnikov**

***Vprašanje: Zakaj se uporablja izraz »delilniki stroškov toplote« in ne »merilnik porabe toplote« ?***

Ne glede na vrsto merilnih naprav (delilniki, ki se namestijo na radiatorje, števec za toplo vodo ali kalorimetri) so le te v funkciji delilnikov stroškov toplote. Merilna naprava indicira porabo posameznega dela glede na vsoto vseh posameznih delov. Tudi v primeru, če so za posamezna stanovanja vgrajeni kalorimetri, vsota tako izmerjene porabe toplote vseh posameznih delov ni enaka izmerjeni porabi toplote celotne stavbe.

### ***Vprašanje: Ali kažejo delilniki kilovatne ure?***

Delilniki, ki so nameščeni na radiatorjih, ne kažejo kilovatnih ur. Elektronski delilniki, ki se vgrajujejo najbolj pogosto, 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 grelna telesa.
- delilnik se ne nastavi, zato šteje enote porabe enako ne glede na velikost grelnega telesa, ki se upošteva računsko v postopku delitve stroškov.

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

## **Parametri za delitev**

### ***Vprašanje: O čem se moramo sporazumeti in odločiti lastniki?***

Zagotavljanje delitve in obračuna stroškov za toploto po porabi je obveznost lastnikov posameznih delov stavbe. Lastniki se morajo odločiti o vrsti in tipu delilnikov in o začetku in trajanju obračunskega obdobja.

### ***Vprašanje: 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.

### ***Vprašanje: 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.

### ***Vprašanje: Kakšne so posledice za etažnega lastnika, ki vgradnji delilnikov stroškov za ogrevanje nasprotuje?***

Pri delitvi stroškov za toploto za ogrevanje se lastnikom posameznih delov, ki ne vgradijo delilnikov, določi porabniški delež za ogrevanje po ključu ogrevane površine in pomnoži s faktorjem 3. S tem se v skladu z določbo energetskega zakona tem lastnikom onemogoči udeležba na prihrankih energije celotne stavbe, ki so bili doseženi z namestitvijo delilnikov in obračunom stroškov po dejanski porabi toplote.

### ***Vprašanje: Kdo pripravi tehnične parametre za delitev in obračun stroškov za toploto?***

O tehničnih parametri za delitev in obračun stroškov za toploto odloči izvajalec delitve.

### ***Vprašanje: 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 je krajše obračunsko obdobje povezano z večjimi stroški za odčitavanje delilnikov in delitev stroškov za toploto.

Če lastniki ne odločijo o začetku in trajanju obračunskega obdobja, o tem odloči izvajalec delitve.

### ***Vprašanje: 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. Slabost mesečnega obračuna so znatno večji stroški za odčitavanje delilnikov in delitev stroškov za toploto.



## **Izvajalec delitve in izvajalec obračuna**

### ***Vprašanje: Ali pravilnik o delitvi stroškov določa, kdo je izvajalec delitve?***

Jasno so določene naloge in odgovornost izvajalca delitve, ki je po novem odgovoren za določitev korekcijskih faktorjev in večino »tehničnih« parametrov za delitev. Določeno je, da na osnovi pogodbenega razmerja z lastniki oziroma upravnikom odčitava delilnike in deli stroške. Imeti mora ustrezno programsko in strojno opremo.

### ***Vprašanje: Kdo odčitava delilnike?***

Pravilnik o delitvi stroškov določa, da delitev stroškov izvaja izvajalec delitve stroškov za toploto. Storitve delitve stroškov vključuje tudi odčitavanje. Izvajalec delitve izvaja delitev stroškov na podlagi pogodbenega razmerja z upravnikom oziroma z lastniki stavbe. Izvajalec delitve je lahko tudi upravnik stavbe, dobavitelj toplote ali upravljavec skupne kurilne naprave.

### ***Vprašanje: Ali pravilnik o delitvi stroškov določa vlogo upravnika?***

Jasno so določene naloge in odgovornost upravnika. Upravnik zagotovi podatke o številu oseb, o ogrevani površini in o toplotnih izgubah. Upravnik oziroma izvajalec obračuna je odgovoren za pripravo letnega poročila.

### ***Vprašanje: Kdo izvaja obračun stroškov za toploto?***

Obračun stroškov za toploto 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.

### ***Vprašanje: Ali mora upravnik letno poročilo poslati vsem lastnikom?***

Poenostavljen je sistem letnega poročanja (poročilo pripravi in dostavi izvajalec obračuna, ker odjemalce zanimajo stroški). Izvajalec obračuna oziroma upravnik pripravi letno poročilo za celotno večstanovanjsko stavbo in ga objavi na oglasni deski. Letnih poročil ni več potrebno pošiljati vsakemu odjemalcu.

### ***Vprašanje: Kdo izdela letno poročilo?***

Letno poročilo lahko izdela le izvajalec obračuna, ker izvajalec delitve sploh nima podatkov o porabi energije oziroma goriva celotne stavbe. Pravilnik določa minimalne vsebine letnega poročila. Pravilnik ne prepoveduje, da izvajalec delitve ali upravnik ali drug izvajalec obračuna izdeluje individualna letna poročila.

### ***Vprašanje: Zakaj pravilnik o delitvi ne določa odgovornosti izvajalca in upravnika za pravilnost obračuna oziroma kazni, če obračunavata napačno?***

Pravno podlago za sprejetje Pravilnik o delitvi stroškov določa 357. Člen Energetskega zakona. Energetski zakon v kazenskih določbah določa sankcije za dobavitelja toplote, upravljavca skupne kotlovnice, izvajalca delitve in izvajalca obračuna.

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 o delitvi.

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 o delitvi se kaznujeta z globo 1.200 eurov.

## **Pravilno delovanje skupnega ogrevalnega sistema**

**Vprašanje:** *Kot predpogoj za vzdržnost tega pravilnika je nujno zahtevati in zagotoviti enak pretok, pritisk in temperaturo vode za vse radiatorje, ne glede na oddaljenost od črpalke.*

Res je, vendar to ni predmet urejanja pravilnika o delitvi stroškov. To določajo predpisi s področja graditve objektov, za pravilno vzdrževanje skupnega sistema pa so odgovorni lastniki.

**Vprašanje:** *Ali pravilnik določa kakšna mora biti minimalna temperatura v stanovanju?*

To ni predmet urejanja tega pravilnika o delitvi stroškov. Projektiranje in vzdrževanje ogrevalnih sistemov je določeno v predpisih izdanih na podlagi zakona o graditvi objektov in stanovanjskega zakona.

**Vprašanje:** *Kakšna bo predvidoma poraba energije po vgradnji delilnikov in prehodu na obračun stroškov za ogrevanje po porabi?*

Vgradnja delilnikov stroškov za toploto sama po sebi še ne zagotavlja, da se bo poraba energije zmanjšala. Z uvedbo delitve in obračuna stroškov po porabi je uporabnikom enot omogočeno, da za ogrevanje in pripravo tople vode plačajo toliko, kolikor porabijo. S tem so uporabniki motivirani za manjšo porabo, saj lahko ob nespremenjenem bivalnem ugodju zmanjšajo stroške za energijo in manj obremenjujejo okolje.

Izkušnje kažejo, da uporabniki skrbneje regulirajo temperaturo v prostorih, saj že z 1 °C nižjo temperaturo zmanjšajo porabo energije za ogrevanje za 6 odstotkov. Tudi prostore prezračujejo le toliko, kot je treba, in poskrbijo za manjšo porabo tople vode.

Poleg merilnih naprav za delitev stroškov po porabi je priporočljivo vgraditi tudi termostatske ventile, hidravlično uravnatežiti ogrevalni sistem in preveriti delovanje centralne regulacije ogrevalnega sistema. S temi ukrepi se lahko poraba energije za ogrevanje zmanjša za 20 do 30 ali celo več odstotkov.

## **Celotni stroški ogrevanja**

**Vprašanje:** *Kateri stroški za ogrevanje in pripravo tople vode se delijo po pravilniku o delitvi stroškov?*

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

**Vprašanje:** *Kateri stroški za ogrevanje in pripravo tople vode se delijo po pravilniku o upravljanju?*

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

**Vprašanje:** *Kaj je namen razdelilnika stroškov?*

Izvajalec delitve stroškov na osnovi postopkov, ki jih določa pravilnik o delitvi stroškov, izdela razdelilnik stroškov, ki podaja deleže stroškov posameznih enot za toploto za ogrevanje in pripravo tople vode. Razdelilnik je podlaga za obračun stroškov za toploto.

## **Način delitve stroškov**

**Vprašanje:** *Ali bomo po vgradnji delilnikov plačevali po dejanski porabi?*

Prehod z delitve stroškov za ogrevanje po ključu ogrevane površine na delitev in obračun stroškov v skladu s pravilnikom o delitvi stroškov v osnovi zagotavlja, da se obračunava stroške v pretežnem delu na podlagi dejanske porabe toplote. Vendar pa se na osnovi odčitkov z delilnikov ene enote še ne da določiti višine stroškov te enote. Za določitev stroškov posamezne enote so potrebni odčitki z



delilnikov drugih enot, podatki o deležih ogrevane površine posameznih enot, podatki o celotnih stroških itd..

Po pravilniku o delitvi stroškov je delilnik stroškov toplote naprava za indikacijo ali merjenje dejanske porabe toplote, ki omogoča določitev deležev stroškov za ogrevanje in deležev stroškov za pripravo tople vode posameznih delov stavbe. Na osnovi odčitkov z delilnikov se določijo porabniški deleži posameznih enot, ki se nato korigirajo s korekturnimi faktorji, ki upoštevajo izpostavljenost lege enot. Tako določeni porabniški deleži so podlaga za določitev deležev stroškov posameznih enot.

V primeru delitve in obračuna stroškov v skladu s pravilnikom o delitvi stroškov bi uporabniki enot, ki bi imeli enako temperaturo prostorov in ki bi z energijo ravnali enako, plačevali za ogrevanje na m<sup>2</sup> ogrevane površine enak znesek.

***Vprašanje: Kateri podatki so potrebni za določitev deleža stroškov za ogrevanje mojega stanovanja?***

Za določitev deleža stroškov za toploto za ogrevanje vašega stanovanja ne zadostujejo odčitki z delilnikov, ki so nameščeni v vašem stanovanju. Potrebni so odčitki z delilnikov drugih enot, podatki o stroških za toploto za celotno stavbo, podatki o deležih ogrevane površine posameznih enot, itd..

***Vprašanje: 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 ločeno. 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 teh podatkov ni, pa po razmerju površine, ne ogrevane površine (osnovni princip delitve skupnih stroškov iz stvarnopravnega zakonika).

***Vprašanje: 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 za pripravo tople sanitarne vode. Pravilnik o delitvi stroškov določa ključ delitve tudi, če toplota za pripravo tople vode ni posebej merjena.

Za stavbe, v katerih se meri volumen porabljene tople vode celotne stavbe, sta v prilogi pravilnika o delitvi stroškov podani enačbi, po katerih se lahko določi poraba toplote oziroma goriva za pripravo tople vode. Če ni meritev porabe tople vode, se pri izračunu porabe toplote za pripravo tople vode upošteva, da se pri daljinskem ogrevanju na m<sup>2</sup> ogrevane površine porabi 32 kWh na leto, v primeru skupne kotlovnice pa se ta vrednost poveča za faktor 1,25.

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.

***Vprašanje: Zakaj pravilnik o delitvi stroškov ne določa natančnega deleža stroškov, ki se delijo po porabi?***

V pravilniku o delitvi stroškov je 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.

***Vprašanje: Kako se določijo porabniški deleži za toploto za ogrevanje?***

Delitev stroškov za toploto za ogrevanje in pripravo tople vode se običajno izvede letno ali mesečno. Za delitev stroškov je potrebno določiti porabniške deleže posameznih enot.

Izvajalec delitve stroškov odčita delilnike in določi porabniške deleže posameznih enot. Za enote, za katere ni podatkov z delilnikov, določi porabniške deleže po ključu ogrevane površine. Za enote z

izpostavljeno lego (na vogalu, v zgornjem nadstropju, nad neogrevano kletjo itd.) in zato z nadpovprečno porabo toplote, se porabniški deleži s pomočjo korekturnih faktorjev ustrezno zmanjšajo.

**Vprašanje:** *Kako se določijo porabniški deleži za toploto za pripravo tople vode?*

Podlaga za delitev stroškov za toploto za pripravo tople vode so porabniški deleži posameznih enot, ki se določijo na osnovi odčitkov z delilnikov (vodomeroev za toplo vodo). Stroški za toploto za pripravo tople vode se delijo tako, da se v pretežnem delu (50 % do 80 %) razdelijo na posamezne enote na osnovi porabniških deležev. Preostali del stroškov za toploto za pripravo tople vode se na posamezne enote razdeli po ključu števila uporabnikov.

**Vprašanje:** *Kako se določi porabniški delež za ogrevanje za stanovanje, v katerem lastnik ni vgradil delilnikov oziroma jih ne dovoli odčitati?*

Pri delitvi stroškov za toploto za ogrevanje se lastnikom posameznih delov, ki ne vgradijo delilnikov, 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 poškodbe 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 za kršitev 15. člena stanovanjskega zakona.

**Vprašanje:** *Kako se določijo faktorji, s katerimi se korigira poraba toplote za ogrevanje izpostavljenih enot?*

V skladu z določbo pravilnika o delitvi stroškov se za enote z izpostavljeno lego (na vogalu, v zgornjem nadstropju, nad neogrevano kletjo itd.) in zato z nadpovprečno porabo toplote za ogrevanje, porabniški deleži s pomočjo korekturnih faktorjev ustrezno zmanjšajo. Zaradi velike raznolikosti stavb pravilnik ne podaja vrednosti korekturnih faktorjev. V pravilniku so zato navedeni samo načini za določitev korekturnih faktorjev. Faktorji se določijo glede na toplotne izgube posameznih delov stavbe, ki so določene na podlagi predpisa, ki ureja učinkovito rabo energije v stavbah (PURES).

V prvem odstavku 15. člena je navedeno, da se porabniški deleži posameznih delov stavbe za ogrevanje korigirajo zaradi izenačitve vpliva lege posameznih delov v stavbi glede na njihove potrebe po toploti na enoto ogrevane površine in da se pri tem se uporabijo korekturni faktorji, ki se določijo glede na toplotne izgube posameznih delov stavbe, določene na podlagi predpisa, ki ureja učinkovito rabo energije v stavbah. Iz navedenega sledi, da se toplotne izgube nanašajo direktno na izračun potrebne toplote za ogrevanje na enoto ogrevane površine -  $Q_{nh}/m^2$  skladno s predpisano metodologijo, ki jo ureja PURES2010.

**Vprašanje:** *Ali pravilnik o delitvi stroškov določa, do kdaj se lahko uporabljajo korekcijski faktorji določeni na podlagi določb starega pravilnika?*

Da, korekcijski faktorji določeni na podlagi starega pravilnika se lahko uporabljajo do 1. 1. 2025.

**Vprašanje:** *Ali pravilnik o delitvi stroškov določa, kdaj je potrebno korekcijske faktorje spremeniti?*

Pravilnik določa, da je faktorje lege in druge parametre delitve potrebno spremeniti po vsaki (energetski) sanaciji stavbe.

**Vprašanje:** Zakaj ni določeno kaj so to »objektivne okoliščine« ?

Vse objektivne okoliščine je v pravilniku nemogoče določiti, zato je uporabljena le pavšalna navedba. Pomembno je, da so v členu navedene kršitve.

**Vprašanje:** Zakaj se za posamezna stanovanja določajo korekturni faktorji za izenačitev vpliva lege stanovanja, saj se v več stanovanjski stavbi lega stanovanja odraža tudi 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.

**Vprašanje:** Kako se določijo stroški za posamezni del, ki nima vgrajenih delilnikov?

Če posamezni deli nimajo vgrajenih delilnikov, se stroški ogrevanja za tak posamezni del določijo po ključu ogrevane površine. Porabniški delež (»odčitki z delilnikov«) se določi tako, da je enak deležu ogrevane površine in pomnožen s faktorjem 3.

**Vprašanje:** Kako se določijo stroški za posamezni del, ki ima vgrajene delilnike, pa z njih ni odčrtkov po krivdi lastnika oziroma uporabnika takega posebnega dela?

Če ni odčrtkov delilnikov po krivdi lastnika oziroma uporabnika takega posebnega dela, se stroški ogrevanja za tak posamezni del določijo po ključu ogrevane površine. Porabniški delež (»odčitki z delilnikov«) se določi tako, da je enak deležu ogrevane površine in pomnožen s faktorjem 3.

**Vprašanje:** Kako se določijo stroški za posamezni del, ki ima vgrajene delilnike, pa z njih ni odčrtkov zaradi okvare delilnikov ali drugega razloga za katerega ni kriv lastnik takega posebnega dela?

Če ni odčrtkov delilnikov takega posebnega dela, se stroški ogrevanja za tak posamezni del določijo po ključu ogrevane površine.

**Vprašanje:** Kako se določijo stroški, če noben posamezni del nima vgrajenih delilnikov ?

Tako stanje je sicer neskladno z Energetskim zakonom, v praksi pa se kljub temu pojavlja, zato ima pravilnik tudi za tak primer določen ključ delitve; to je po ogrevani površini.

**Vprašanje:** Kako se določijo stroški, če za več kot polovico stanovanj podatki z delilnikov niso na voljo?

V takem primeru delitev po delilnikih zaradi premajhnega števila podatkov ni smiselna. Ne korigira se poraba posameznega stanovanja, ampak se delitev za celotno stavbo izvede po ključu ogrevane površine.

**Vprašanje:** Kako se določijo stroški, če za več kot polovico stanovanj delilniki kažejo porabo, ki je nič ali pa manjša od 40 % povprečne porabe?

Če se ogreva le manjši del stanovanj (npr. v prehodnem obdobju) delitev po delilnikih ni smiselna. V takem primeru se ne korigira poraba posameznega stanovanja ampak se delitev za celotno stavbo izvede po ključu ogrevane površine.

**Vprašanje:** Kako izvesti delitev, če več kot 34 % in manj kot 50 % stanovanj izpolnjuje pogoj iz 12. člena ?

Skladno s 13. členom se "skupni porabniški delež posameznih delov stavbe, za katere se porabniški deleži določajo na podlagi delilnikov, se določi tako, da se od števila 1 odšteje seštevek porabniških deležev, določenih na podlagi 11. in 12. člena tega pravilnika, ločeno za ogrevanje in za pripravo tople vode."

Kot primer uporabimo objekt, na katerem 10% ogrevane površine sodi v 11. člen, 35 % ogrevane površine izpolnjuje pogoje 12. člena, 55 % ogrevane površine pa ima uporabne odčitke z delilnikov. Izračun porabniškega dela po 13. členu:

- $1 \text{ minus } [10\% \text{ po } 11. \text{ členu}] \text{ minus } [35\% \times 3 \text{ po } 12. \text{ členu}] = 1 \text{ minus } [10\%] \text{ minus } [105\%] = \text{minus } 15\%$

Negativne vrednosti porabniških deležev niso predvidene, zato delitev ni mogoča.

Porabniški delež je delež stroškov za toploto oziroma gorivo, ki se nanaša na posamezni del stavbe, vsota porabniških deležev pa znaša 1 (3. člen, pomen izrazov, 1. odstavek, 9. točka). V primeru, da je vsota porabniških deležev, določenih po 11. in 12. členu, enaka ali večja od 1, se skupni porabniški delež posameznih delov stavbe razdeli le med porabniške deleže, določene po 11. in 12. členu, glede na njihove deleže ogrevane površine.

**Vprašanje:** *Ali se pri stanovanjsko-poslovnih objektih kvota uporabnih podatkov (18. člen) ugotavlja ločeno za stanovanjski in ločeno za poslovni del ali skupaj glede na skupni glavni števec oz. skupno kotlovnico?*

Prvi odstavek 18. člena namreč govori o stavbi, medtem ko 5. člen govori o ločeni delitvi za stanovanjski in poslovni del stavbe.

Celotni stroški se, v skladu s 5. členom Pravilnika, delijo na stanovanjski in poslovni del stavbe. Pogoje, za delitev stroškov po 18. členu, se ugotavlja ločeno za stanovanjski in ločeno za poslovni del stavbe.

**Vprašanje:** *Kdaj se namesto ogrevane površine uporabi ogrevana prostornina?*

Namesto ogrevane površine se uporabi ogrevana prostornina, če se višina vsaj enega posameznega dela razlikuje od drugih posameznih delov stavbe za več kot 10 %. Ta določba se nanaša na vse posamezne dele stavbe pri določanju vseh stroškov, ki se delijo po ključu ogrevane površine.

**Vprašanje:** *Ali stroške za toploto lahko delimo drugače (npr. 100 % po števcih) če se vsi lastniki strinjamo?*

Da, pogoj je 100 % soglasje.

**Vprašanje:** *Ali sporazumi, sprejeti po pravilniku o delitvi stroškov iz leta 2010, veljajo po novembru 2015?*

Da, v kolikor niso neskladni z določbami novega pravilnika iz leta 2015.

**Vprašanje :** *Kako se točno določijo korekcijski faktorji?*

V prvem odstavku 15. člena je navedeno, da se porabniški deleži posameznih delov stavbe za ogrevanje korigirajo zaradi izenačitve vpliva lege posameznih delov v stavbi glede na njihove potrebe po toploti na enoto ogrevane površine in da se pri tem se uporabijo korekturni faktorji, ki se določijo glede na toplotne izgube posameznih delov stavbe, določene na podlagi predpisa, ki ureja učinkovito rabo energije v stavbah. Iz navedenega sledi, da se toplotne izgube nanašajo direktno na izračun potrebne toplote za ogrevanje na enoto ogrevane površine -  $Q_{nh}/m^2$  skladno s predpisano metodologijo, ki jo ureja PURES2010.