



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

ODGOVORI NA KLJUČNA VPRAŠANJA

Delitev in obračunavanje stroškov za ogrevanje v večstanovanjskih stavbah naj bi bilo z uvedbo prilagojenega pravilnika 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.

GLAVNE NOVOSTI PRILAGOJENEGA PRAVILNIKA

- **Kakšne spremembe prinaša nov prilagojen pravilnik?**

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

- **Kdaj začne veljati?**

Prilagojen pravilnik začne 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.

- **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.

- **Ali je bila uvedba delilnikov smiselna?**

Uvedba delilnikov stroškov 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 korenite spremembe pri ravnanju, saj so prihranki pri energiji za ogrevanje v posameznih primerih znašali tudi do 30 % in več.

- **Zakaj so potrebne spremembe pravilnika?**

Pri izvajanju pravilnika 2015 so se v določenih primerih pojavljale zlorabe in nepravilnosti, ki so povzročale nezadovoljstvo in negotovost lastnikov predvsem glede izračunavanja porabniških deležev. Nekateri lastniki so z varčevanjem pretiravali in se ogrevali na račun sosedov, povzročali škodo na skupnih delih stavbe in živeli v neustreznih bivalnih pogojih. Pravilnik iz leta 2015 je na podlagi 18. in 19. člena skušal odpraviti omenjene negativne učinke. V praksi pa se je pokazalo, da omenjena člena na varčevanje z energijo ne vplivata stimulatивно. V primeru prekomerne porabe samo enega lastnika se je namreč poraba toplote vsem stanovalcem obračunala po površini ne glede na to, da so varčevali.

- **Ali se bodo na podlagi prilagojenega pravilnika dvignili stroški 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.

- **Ali je določitev minimalnega porabniškega deleža na 40 % povprečja pravična do lastnikov, ki varčujejo in po meritvah 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).

- **Ali je pošteno, da z omejitvijo maksimalnega porabniškega deleža na 300 % povprečja nagradujemo tiste, ki so morda porabili več od predpisanega maksimalnega deleža?**

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 pretirano 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 lahko sicer nastane zaradi upravičenih razlogov kot so bolezen, majhni otroci, starost, ..., lahko pa je tudi posledica malomarnosti ali namernega pretiranega prezračevanja. V takšnem primeru gre za kršenje stanovanjske in gradbene zakonodaje.

- **Zakaj so potrebni korekturni faktorji?**

Korekturni faktorji omogočajo bolj pravično 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.

- **Ali bodo korekturni faktorji predstavljali dodaten strošek za lastnike?**

Strošek za lastnike predstavlja pridobitev ustreznih podatkov o toplotnih izgubah. Ti se lahko z manjšo nadgradnjo pridobijo tudi iz izračunov, ki se izvajajo pri izdelavi energetskega izkaznika, kar je za lastnike stanovanj cenovno bolj ugodno kot naročanje dveh storitev posebej.

Obstoječi korekturni faktorji, ki so bili določeni na osnovi pravilnika 2010, se lahko uporabljajo še do 1. 1. 2025, v kolikor se vmes ne izvedejo posegi na zunanjem ovoju stavbe, ki imajo vpliv na celotne toplotne izgube.

- **Ali se deleži stroškov med obračunskimi obdobji spreminjajo?**

Deleži stroškov se med obračunskimi obdobji spreminjajo, saj so odvisni od velikega števila podatkov drugih 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.

- **Kakšen delež stroškov ogrevanja stanovanja bo imelo po novem 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 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 v praksi 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 v višini 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.

- **Ali se pri obračunu v prehodnem obdobju, denimo jeseni, ko radiatorje uporablja manj kot polovica stanovalcev, upošteva odčitke delilnikov ali kvadratura 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.

- **Kakšne so varovalke, ki preprečujejo, da bi se v določenih stanovanjih grela 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, določenega na 40 % povprečja. Tako bo prilagojen pravilnik še naprej motiviral stanovalce, da varčujejo pri ogrevanju, ob tem da z varčevanjem ne pretiravajo.

Medtem ko obravnavani 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.

- **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. 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 %.

OSTALA VPRAŠANJA IN ODGOVORI

ODNOS PRAVILNIKA DO DRUGIH PREDPISOV

- **Ali pravilnik o delitvi stroškov določa obveznost vgradnje delilnikov stroškov toplote?**

Ne, obveznost vgradnje določa energetska zakon EZ-1 (od leta 2014, prej pa stari energetska 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.

- **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.

- **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

- **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.

- **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.

- **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«.

- **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.

- **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

- **Kakšno funkcijo ima delilnik stroškov za toploto?**

V skladu z energetskega zakona 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 vodomerni 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.

- **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 vodomerni 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 vodomerni tople vode morajo ustrezati meroslovnim predpisom in jih je treba umeriti vsakih pet let.

- **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.

- **Kdo mora poskrbeti za vgradnjo delilnikov?**

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

- **Kdo bo vgradil delilnike?**

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

- **Kdo plača nabavo in vgradnjo delilnikov?**

Nabavo in vgradnjo delilnikov plačajo lastniki posameznih delov stavb.

- **Kakšna je življenjska doba delilnikov?**

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

- **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 grednega telesa, merjeno od spodaj navzgor. Pri dolgih grednih telesih se namesti dva ali več delilnikov.

- **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.

- **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.

- **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.

- **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 gretje).

- **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 prenovno 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

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

Ne glede na vrsto merilnih naprav (delilniki, ki se namestijo na radiatorje, števcji za toplo vodo ali kalorimetri) so le te 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 kalorimetri, vsota tako izmerjene porabe toplote vseh posameznih delov ni enaka izmerjeni porabi toplote celotne stavbe.

- **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

- **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, o izvajalcu delitve in o začetku in trajanju obračunskega obdobja.

- **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.

- **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.

- **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.

- **Kdo pripravi tehnične parametre za delitev in obračun stroškov za toploto?**

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

- **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 obračuna.

- **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

- **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.

- **Kdo odčitava delilnike?**

Pravilnik o delitvi stroškov določa, da delitev stroškov izvaja izvajalec delitve stroškov za toploto. Storitev 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.

- **Ali pravilnik o delitvi stroškov določa vlogo upravnika?**

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

- **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.

- **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.

- **Kdo izdelava letno poročilo?**

Letno poročilo lahko izdelava 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.

- **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

- **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.

- **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.

- **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 uravnotežiti 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

- **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.

- **Kateri stroški za ogrevanje in ogrevanje in pripravo 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.

- **Kaj je namen razdelilnika stroškov?**

Izvajalec delitve stroškov na osnovi postopkov, ki jih določa pravilnik o delitvi stroškov, izdelava 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

- **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 m² ogrevane površine enak znesek.

- **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..

- **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).

- **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.

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.

- **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.

- **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 izpostavljenim 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.

- **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.

- **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.

- **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.

Korekturni faktorji za izenačitev vpliva lege posameznih delov v stavbi se določijo glede na celotne toplotne izgube posameznih delov stavbe, določene na podlagi predpisa, ki ureja učinkovito rabo energije v stavbah, in predpisa, ki ureja podrobnejšo vsebino, obliko in metodologijo za izdajo energetske izkaznice. Pri izračunu celotnih toplotnih izgub se za toplotne prehodnosti transparentnih delov elementov zunanje površine stavbe privzamejo največje dovoljene vrednosti skladno s predpisom, ki ureja učinkovito rabo energije v stavbah. Privzame se naravno prezračevanje posameznih delov stavbe s stopnjo izmenjave zraka 0,50 h⁻¹.

- **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.

- **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.

- **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.

- **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.

- **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.

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

Če ni odčitkov 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.

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

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

- **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.

- **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.

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

Da, pogoj je 100 % soglasje.

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 torej nanaša na določbe prvega do četrtega odstavka 10. člena, torej na razmerje dela stroškov, ki se obračuna po porabniških deležih in preostalega dela, ki se obračuna po površini (npr. lastniki lahko s 100% soglasjem odločijo, da se jim obračuna 90% po delilnikih in 10% po površini ali npr. 100% po delilnikih oz. števcih).

- **Kako se točno določijo korekcijski faktorji?**

Korekturni faktorji za izenačitev vpliva lege posameznih delov v stavbi se določijo glede na celotne toplotne izgube posameznih delov stavbe, določene na podlagi predpisa, ki ureja učinkovito rabo energije v stavbah, in predpisa, ki ureja podrobnejšo vsebino, obliko in metodologijo za izdajo energetske izkaznice. Pri izračunu celotnih toplotnih izgub se za toplotne prehodnosti transparentnih delov elementov zunanje površine stavbe privzamejo največje dovoljene vrednosti skladno s predpisom, ki ureja učinkovito rabo energije v stavbah. Privzame se naravno prezračevanje posameznih delov stavbe s stopnjo izmenjave zraka 0,50 h⁻¹.

Korektorne faktorje izračuna izvajalec delitve, vendar pa so dolžni podatke o toplotnih izgubah posameznih delov stavb, izvajalcu delitve posredovati upravniki oz. lastniki, če stavba nima upravnika.