



Pravilnik o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o načinu delitve in obračunu stroškov za toploto v stanovanjskih in drugih stavbah z več posameznimi deli (Ur. l. RS, št. 61/2016)

Odgovori na ključna vprašanja

Pravičnejša delitev stroškov za toploto

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.

- **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 nepravičnosti, 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. pravičnejše 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 nagrajujemo 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 energetskih izkaznic, 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). 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 kvadraturu 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 %.