**PREGLEDNICA VPRAŠANJ IN ODGOVOROV NA POSVETU O DELITVI STROŠKOV TOPLOTE IN UKREPIH ZA ENERGETSKO SANACIJO**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Zap. št.** | **Vprašanje** | **Odgovor** |
| 1. | Kaj v primeru, ko imamo vsak mesec prekomerno porabo v enem posameznem delu pa je bil opravljen pregled delilnikov in ogrevalnega sistema? Napak ni, obstajajo pa razlogi na strani porabnika, da ima res tako veliko porabo (vsi radiatorji polno delujejo, temperatura v stanovanju tudi 26 C, odprta okna). Ali ne bi bilo prav, da v tem primeru plačuje toliko kot porabi, tudi če je to več kot petkratnik deleža njegove ogrevalne površine? Zakaj kaznovati vse ostale, ki se obnašajo varčno? | 19. člen Pravilnika določa, da se v primeru prekomerne porabe najprej izvede kontrola delilnikov, nato pregled ogrevalnega sistema. Če pregled ogrevalnega sistema pokaže, da bi bilo potrebno sistem hidravlično uravnotežiti, je potrebno to storiti, čeprav to izrecno v Pravilniku ni zapisano. V kolikor pa je bila izvedena kontrola delilnikov in pregled ogrevalnega sistema pokaže, da ni dejavnikov, ki vplivajo na petkratnik deleža ogrevane površine in kljub temu še vedno prihaja do prekomerne porabe, pa se nadaljuje z delitvijo stroškov toplote po dejanskih odčitkih, tudi če so ti prekomerni v smislu določbe 19. člena Pravilnika. V tem delu bi bila lahko določba 19. člena bolj jasna, a je moč do tega zaključka priti že ob ustrezni interpretaciji celotnega Pravilnika. Ministrstvo bo kljub temu preučilo možnost dopolnitve Pravilnika v tem delu.V kolikor pa prihaja do namerne zlorabe določb Pravilnika s strani posameznega etažnega lastnika pa lahko ostali etažni lastniki za vzpostavitev zakonitega stanja izkoristijo tudi pravna sredstva, ki jih imajo na razpolago. |
| 2. | Kakšno je stališče Ministrstva za okolje in prostor glede odločanja etažnih lastnikov. Pravilnik namreč ne določa obveznosti sporazuma med etažnimi lastniki za ureditev razmerij glede delitve stroškov toplote. Urejata pa to vprašanje Stvarnopravni zakonik in Stanovanjski zakon. V času od uveljavitve Pravilnika je bilo moč zaslediti tolmačenje enega od uslužbencev Ministrstva za infrastrukturo, da je novi Pravilnik eksplicitno odpravil obveznost sklenitve sporazuma in da ni potrebno nobeno večinsko odločanje.Kakšna je situacija, če sporazum ni sklenjen? Kako mora v takem primeru ravnati izvajalec delitve? | V večstanovanjski stavbi o vseh poslih odloča večina etažnih lastnikov. Tudi, če poseben sporazum ni predviden, ga lahko etažni lastniki sklenejo. To ni možno le v primeru, če zakon izrecno prepoveduje možnost dogovora.Če sporazuma ni, izvajalec delitve oz. upravnik Pravilnik uporabljata neposredno. O tem tudi zelo jasno govori določba 2. člena Pravilnika, ki primarno navaja možnost sklenitve sporazuma med etažnimi lastniki.  |
| 3. | Kako postopati, če etažni lastniki ne izberejo izvajalca delitve? | Pravilnik v šesti točki 3. člena določa da je izvajalec delitve tisti, ki storitev opravlja na podlagi pogodbenega razmerja. V kolikor pogodbenega razmerja ni, izvajalca delitve ni, zato se stroškov ne da deliti v skladu s Pravilnikom, tudi če so delilniki vgrajeni. V tem primeru se uporabi univerzalni ključ delitve stroškov, torej po kvadraturi. Če niso izpolnjeni pogoji za uporabo Pravilnika, se uporabijo določbe SPZ. |
| 4. | Kaj pomeni besedna zveza »tehnične možnosti« v četrtem odstavku 6. člena, ki postavlja izjemo glede obveznosti vgradnje vodomerov za toplo vodo. Tehnično je namreč načeloma vedno možno vgraditi vodomere. | Skladno s 357. členom EZ-1 se v večstanovanjskih stavbah in drugih stavbah z najmanj štirimi posameznimi deli, ki se oskrbujejo s toploto iz skupnega sistema za ogrevanje, stroški za ogrevanje in toplo vodo obračunavajo v pretežnem delu na osnovi dejanske porabe toplote. V ta namen lastniki posameznih delov stavbe vgradijo merilne naprave, ki omogočajo indikacijo dejanske porabe toplote posameznega dela stavbe. Tehnične možnosti so povezane z rekonstrukcijo, iz določbe 357. člena EZ-1 pa izhaja, da morajo merjenje zagotoviti vsi lastniki posameznih delov stavb.  |
| 5. | V večstanovanjski stavbi ima eno stanovanje vgrajen umerjen vodomer, ki ga odčitavajo ročno, ostalih 14 stanovanj pa vodomere, ki se odčitavajo daljinsko in niso umerjeni. Po kakšnem ključu se stanovanju z vodomerom razdeli strošek za ogrevanje vode? | Za vodomere ni določbe v Pravilniku, da morajo biti vodomeri za toplo vodo enakega tipa (drugače pa velja za delilnike na radiatorjih).Če je umerjen le en vodomer od petnajstih, ni pogojev za delitev stroška toplote po podatkih iz vodomerov. Se pa posamezniku, ki ima umerjen vodomer, odčitke uporablja za obračun porabe vode. |
| 6. | Ali so delilniki skupna naprava v večstanovanjski stavbi ali individualna naprava? | Po tolmačenju Ministrstva za okolje in prostor predstavljajo delilniki skupne dele in naprave večstanovanjske stavbe. To tolmačenje še vedno velja. |
| 7. | V pojasnilu ministrstva je navedeno, da se nov pravilnik za obračun uporablja od decembra 2015, tudi pri letnem obračunu. Kako to izvesti, če ni vmesnih odčitkov? Obračun je lahko samo po novem ali pa še v celoti po starem, kar pa ne bi bilo smiselno. | Pri mesečnih obračunih se pravilnik začne uporabljati s prvim naslednjim obračunskim obdobjem po uveljavitvi. V kolikor se je obračunsko obdobje pričelo pred uveljavitvijo Pravilnika, se le-ta uporabi pri naslednjem obračunskem obdobju.  |
| 7.a | Kako obračunavati v primeru ko je bila ugotovljena kršitev 19. člena in zapovedan pregled ogrevalnega sistema. V enem mesecu napaka še ne bo odpravljena. Kaj storiti naslednji mesec? Ali se še obračunava po pavšalu, ali ponovno na podlagi odčitkov? Kaj storiti, če napak ni več? | glej odgovor pod št. 1 |
| 8. | Kako ravnati v primeru, ko objekt še nima sklenjenega Sporazuma o delitvi stroškov toplote, ker se niso mogli dogovoriti? Z novim pravilnikom so za izračun korekturnih faktorjev potrebni izračuni in dokumentacija, ki je nimamo vso na voljo. Do sprejema novega pravilnika so izvajalci delitve pripravili korekcijske faktorje brezplačno. Sedaj, ko je potrebno več dokumentacije in izračunov, pa to storitev zaračunavajo. Sedaj me v zvezi s tem zanima, ali moramo mi storitev za izračun korekcijskih faktorjev naročit, ne glede ali se oni s tem strinjajo. Kako v primeru, da lastniki stroška za izračun korekcijskih faktorjev ne želijo poravnati? | Ko je odločitev sprejeta (z več kot 50% glasov) se lahko stroški prisilno izterjajo. Če korekturni faktorji niso določeni, po določbah pravilnika niso izpolnjeni pogoji za delitev stroškov na podlagi delilnikov, zato je potrebno stroške deliti po kvadraturi. Enako velja tudi, če etažni lastniki po izvedeni energetski sanaciji ne spremenijo korekturnih faktorjev. |
| 9. | Ali se neizdelani poslovni prostori, ki so v 3. gradbeni fazi izdelave, vključijo v obračun za ogrevanje? | Odgovori MOP: Če je več kot polovica posameznih delov po površini v uporabi, se upoštevajo določbe pravilnika, sicer se uporablja splošno načelo delitve stroškov po kvadraturi. MZI ima za odgovor po EZ-1 in Pravilniku premalo podatkov. Predlagamo, da se vprašanje postavi na podlagi primera oz. ga dopolni MOP z vidika SZ. |
| 9.a | Kaj pa v primeru ko imamo posebne skupne naprave ogrevanja na katere je priključenih manj kot 50% posameznih delov?Kaj pa če pogodbe o medsebojnih razmerjih sploh ni? | Če je v pogodbi o medsebojnih razmerjih določeno, da gre za poseben skupni del, potem se za ta sistem ne uporabljajo določbe Pravilnika.Če pogodbe o medsebojnih razmerjih sploh ni, tisti, ki so sistem vgradili, sami nosijo stroške obratovanja. To velja tudi, če si poseben sistem vgradi posameznik. |
| 9.b | Kaj storiti v primeru, ko ima posameznik v stavbi npr. garažo, ne pa tudi stanovanja? | Če je solastnik skupnih delov in naprav, nosi stroške (tudi fiksne), sicer pa ne. |
| 10. | Ali je pravilno, da se pri izmerjeni porabi 0 za poslovne prostore v stanovanjsko poslovni stavbi strošek za ogrevanje sploh ne zaračuna in celoten strošek za ogrevanje pade na stanovanjski del stavbe? V tem primeru je namreč delež izmerjene porabe poslovnega prostora 0 stanovanjskega dela objekta pa 100% in se stroški delijo po deležu 0 - 100.  Medtem ko v primeru, da sta na objektu dva poslovna prostora, od katerih ima samo en izmerjeno porabo, drugi pa porabe nima (izmerjeno 0), se skupni delež stroška porabe poslovnega dela stavbe, ki je dejansko delež porabe enega poslovnega prostora (ker je delež drugega 0), deli na oba poslovna prostora. Torej je poslovni prostor, ki je edini poslovni prostor na stanovanjsko poslovnem objektu z 0 porabe na boljšem, kot poslovni prostor s porabo 0, ki na objektu ni edini. | Navedena razlaga je skladna z določbami pravilnika. |
| 11. | V poslovno stanovanjskem objektu imamo samo en poslovni prostor, ki nima vgrajenih merilnikov. Stroška porabe za poslovni del torej ne moremo izmerit, saj ni na voljo merilnika. Če strošek za ogrevanje najprej razdelimo po ogrevalni površini na ločen poslovni del in ločen stanovanjski del stavbe, kot določa pravilnik, imamo določeno višino stroška za njegov poslovni del. Torej kazenski faktor x3 ne moremo obračunati, ker je njegov del stroška njegov delež ogrevalne površine. Ali je bolj pravilno, da takoj določiš 3x ogrevalne površine za poslovni prostor v celotnem strošku za energent in na ostale deliš preostanek računa. | Najprej se strošek razdeli med poslovni in stanovanjski del stavbe, potem pa v posameznem delu med posamezne dele (bodisi po delilnikih ali po kvadraturi, če delilnikov ni). |
| 12. | Ali je poraba tople vode v m3 zadostno merilo za delitev stroškov za ogrevanje vode med poslovni del in stanovanjski del stavbe ali bi bilo potrebno deliti stroške za ogrevanje vode med stanovanjski in poslovni del stavbe po ogrevalni površini, ker dejansko ne izmerimo porabe energenta za ogrevanje vode ampak porabo tople vode? | Poraba tople vode v m3 izpolnjuje zahteve drugega odstavka 5. člena Pravilnika, zato so te meritve zadostno merilo za delitev stroškov. |
| 13. | Ali drži dejstvo, da se v primeru, ko poslovni in stanovanjski del nimata razvodnih vej za razvod centralnega ogrevanja deli najprej po m2 ogrevalnih površin med stanovanjski in poslovni del in šele potem po odčitkih na delilnikih po radiatorjih? | Da |
| 14. | Kako na obračun delitve vplivajo podatki, ki »niso na razpolago« in zakaj meja »manjši od 40%«, skladno z 18. členom? | Podatki, ki niso na razpolago, ne vplivajo na obračun, ker se za posamezni del upošteva kvadratura, dokler je takšnih posameznih delov manj kot 50% v stavbi. Meja 40% je določena, ker predstavlja približno količino toplote, ki je potrebna, da se stavba vzdržuje v toplotni kondiciji. |
| 15. | Zakaj ni v pravilniku nikjer ovrednoten tip razvodov centralne kurjave v stavbi, ki je ključen za nepomerjeno porabo – neizolirani dvižni vodi, hendikep zgornjega stanovanja, ki nima cirkulacijskega voda? | To je ovrednoteno posredno, s tem da je delež, ki se določa po kvadraturi, spremenljiv in o njem po Pravilniku odloča izvajalec delitve, ki bi moral biti usposobljen, da lahko to strokovno ovrednoti. |
| 16. | Ali bi morala biti delitev stroškov ogrevanja za stavbe, ki imajo mansardna stanovanja obračunana po m3, če je povprečna višina nižja za 10% kot navaja 17. člen ? | Če so korekcijski faktorji za stavbo izračunani, je ta korektura že upoštevana, zato uporaba 17. člena Pravilnika ni potrebna. |
| 17. | Zakaj je kriterij nesorazmerne porabe v 19. členu opredeljen kot 5 kratnik primerljive enote in kaj se zgodi po preveritvi delovanja delilnikov?  Napotitev na 16. člen ne da odgovora, ker ta člen obravnava stanja, ko ni vgrajenih delilnikov. | Glej odgovor pod št. 1 |
| 18. | Kako se po Pravilniku obračuna stroške za posamezne stranke v stavbi, ki nimajo vgrajenega delilnika? | Po določbah 11. člena (ogrevanje po površini, toplota za vodo po osebah). V primerih iz 12. člena se porabniški delež iz 11. člena pomnoži s 3. |
| 19. | Ali se za nevgrajen delilnik šteje tudi delilnik, ki mu je potekel umerjevalni čas ali s je pokvaril v garancijski dobi dobavitelja? | Ne, neoveritev in okvara sta kršitvi, ki sta izrecno našteti v 12. členu. Obračun se po takem delilniku ne more izvajati, zato gre za tako stanovanje obračun po površini. |
| 20. | Kako se obračuna porabo, ko delilniki ne delujejo po krivdi dobavitelja – odčitovalca delilnikov? | Po površini. |
| 21. | Ali je skladno s 20. členom obračunsko obdobje mesec, večmesečno obdobje, kurilna sezona, in kako se Pravilnik pravilno uporabi za kurilno sezono 2015/16 glede na dejstvo, da je pričel veljati sredi kurilne sezone v času, ko so bile že registrirane določene porabe ? | Glej odgovor pod št. 2 |
| 22. | Prosimo za jasno pojasnilo, kaj je kondicionirana površina stavbe, javna razgrnitev standarda SIST EN ISO 13789. Še vedno ni jasno kako se določi OP,  kdo jo potrjuje, kdo lahko pripravi spremembo (strokovna oseba?),  kdaj se spreminja, kdaj se upošteva sprememba (problem letnih obračunov?)…. Predlagamo, da se pridobi pojasnila s strani ustreznih ministrstev (katero ministrstvo ali MZI ali MOP?), oziroma, da se poda stališče, da če upravnik nima podatkov o ogrevani površini, da se za obračun uporabi uporabna površina- neto tlorisna površina določena v etažnem načrtu stavbe. Prejšnji Pravilnik je to opredeljeval. Prav tako še vedno predlagamo, da se za spremembo ogrevanih površin pri upravniku upošteva enak postopek kot velja za spremembo oseb-etažni lastniki so dolžni javljati vse spremembe dejansko ogrevane površine upravniku, prav tako se morajo na pisni poziv upravnika izjasniti o svojih ogrevanih površinah. | Kondicionirana površina stavbe (Ak) je ogrevana oziroma hlajena zaprta neto površina stavbe, določena v skladu s standardom SIST EN ISO 13789 in pravilnikom, ki ureja metodologijo učinkovite rabe energije v stavbah in pomeni uporabno površino, brez kleti, balkonov in rož.Postopek spremembe površine je predmet predpisov, ki urejajo stvarnopravna razmerja. |
| 23. | Energetska stavba. Pravilnik govori le o stavbi, v praksi pa se pojavlja, da je na eno toplotno postajo priključenih več stavb-po GURS (vhodov) in pa tudi obratno, da je v eni stavbi več kotlovnic iz katerih se ogrevajo in oskrbujejo s toplo vodo posamezna skupina stanovanjskih in poslovnih delov stavbe. Gre torej za ločene ogrevalne sisteme znotraj ene stavbe.  Ali je lahko v tem primeru kotlovnica zaključena obračunska enota in se obračunava kot samostojna stavba?  Primer: ene kotlovnica znotraj stavbe ima dovolj podatkov za obračun po porabi in lastniki želijo obračun po porabi, ker pa v celotni stavbi prestavljajo manj kot 50% ogrev. pov. se stroški delijo po m2 in pri topli vodi po os. in m2) in obratno v primeru, da je na eno TP priključenih več vhodov (stavb) gre za energetsko stavbo s povezanim strojno instalacijskim sistemom, ki predvsem pri topli vodi (zaradi cirkulacije in ločitve na visoki in nizki tlak) ne omogoča ločenega merjenja porabe toplote na nivoju stavbe oz je to možno le s predelavo z velikimi stroški.  (direktiva 2006/32/ES govori poleg tehnične izvedljivosti tudi o ekonomski opravičljivosti) | EZ-1 določa, da je toploto potrebno meriti za vsako stavbo (stavba ni definirana, sklic je na ZGO).Načeloma se deli tisto, kar se meri.Če delitev ni mogoča, se stroški delijo po stvarnopravnem zakoniku, to je po lastniških deležih (npr. trije vhodi, en števec, samo en vhod ima novo izolacijo fasade.) Vse je odvisno od pogodbe! |
| 24. | Problem Faktorja 3 če od več kot 33% ogrev. pov. ni podatkov z delilnikov  po krivdi lastnika (12.člen) (npr 40% ogrev. pov. ali oseb  x fak 3 = 120% ) Torej celoten del stroškov toplote za ogrevanje oziroma pripravo tople vode, ki se deli po delilnikih (npr. 80%) plačajo etažni lastniki brez podatkov z delilnikov. Ostali, ki imajo nameščene delilnike in imajo izmerjeno porabo, pa nič ne plačajo. (razen 20%  po osebah oz. ogrev povr.) | Res je, faktor bi bilo potrebno znižati na 1,99 ali pa dodati nov odstavek. V praksi se je pokazalo, da je bil faktor 1,6 premalo. Na MZI po informacijah, ki jih imamo, tega problema nismo zaznali in predvidevamo, da do njega ne bo prišlo. Pomembna je povezava z definicijo 3. člena, točka 9, iz katere je jasno razvidno, da vsota porabniških deležev znaša 1. |
| 25. | Kako postopati v primeru ko lastniki kljub preteku overitvene dobe ne želijo (nočejo) financirati ponovne overitve delilnikov?  Možni obračuni; Če vsi v stavbi ne overijo delilnikov se deli po ogrev pov. oz pri vodi po osebah. Ali  se s 100%  soglasjem lastnikov-10člen, da se za obračun upoštevajo neoverjeni delilniki, lahko deleži izračunavajo še naprej na podlagi teh delilnikov? | V primeru ko lastniki kljub preteku overitvene dobe ne želijo (nočejo) financirati ponovne overitve delilnikov, se obračunava po površini (voda po osebah), s 100 % soglasjem pa se lahko lastniki dogovorijo drugače.  |
| 26. | Kako skladno s Pravilnikom za obračun stroškov upoštevati še delujoče Ekonokale? | Skladno s 7. členom Pravilnika se lahko uporabijo le tisti delilniki, ki so skladni s predpisi, ki urejajo merilne inštrumente.  |
| 27. | Ali je zakonodajalec razmišljal, da s kakšnim načinom zaščiti nepooblaščeno prestavljanje radiatorjev ? Praksa je namreč pokazala, da nekateri zlorabljajo dejstvo, da so radiatorji v stanovanju in da delilnik, v kolikor je radiator odstranjen iz sistema, na njegovo mesto pa je nameščen drug radiator brez delilnika, odčitovalci ne dobimo nobenega alarma, da bi bilo karkoli narobe z delilnikom. Pred kontrolo ima stanovalec dovolj časa, da vzpostavi prvotno stanje in izvajalci lahko ugotovimo samo to, da je vse v redu z delilnikom in radiatorjem. Potrebna bi bila neka rešitev na ravni cele Slovenije, da bi bila ta zaščita radiatorjev (podobno kot plombiranje kalorimetrov) obvezno in unificirano s strani države.Na začetku uveljavitve novega Pravilnika smo zaradi nerazumevanja 18. člena dobili dosti klicev stanovalcev, da so "ravnokar" zamenjali radiatorje, saj je bilo splošno mišljenje, da v kolikor stanovanje ne bo doseglo minimalne porabe, da bo tistemu stanovanju obračunano direktno po kvadraturi. Ko so se stvari izjasnile in je bilo s strani Ministrstva obrazloženo, da je 18. člen samo za kontrolo in ne vpliva samo na eno stanovanje, so klici prenehali.Kot izvajalci delitve zaznavamo, da stanovalec nima interesa, da čimprej javi neko okvaro delilnika ali zamenjavo radiatorja. | Pravilnik v 8. členu določa, da morajo lastniki ob zamenjavi radiatorja, na katerem je nameščen delilnik, oziroma vgradnji dodatnih radiatorjev sočasno zagotoviti namestitev delilnikov na te radiatorje in o tem predhodno obvestiti izvajalca delitve. Če podatkov iz delilnikov ni zaradi krivde lastnika (12. člen Pravilnika), se porabniški delež za ogrevanje oziroma pripravo tople vode določi skladno z 11. členom Pravilnika in pomnoži s faktorjem 3. Lastninska pravica je ustavnopravna pravica in jo je možno omejiti le pod pogoji, določenimi z zakonom. Omejitve etažne lastnine ter dolžnosti etažnih lastnikov so določene s predpisi, ki urejajo stvarnopravna razmerja. |
| 28. | Ali zakonodajalec razmišlja v smeri spremembe Pravilnika, da bi bil stanovalec zainteresiran, da čimprej javi napako delilnika ali zamenjavo radiatorja ?Nikjer v Pravilniku ni rokov v katerih mora pregled biti opravljen. Dogaja se namreč, da se lastnik ali najemnik odzove na poziv, vendar zavlačuje s terminom z raznimi izgovori kot so npr. da ga trenutno ni v Sloveniji, da ne more zaradi službenih obveznosti itd. Nujna bi bila določitev konkretnih rokov. | Skladno z 8. členom Pravilnika morajo lastniki ob zamenjavi radiatorja sočasno zagotoviti namestitev delilnikov na radiatorje in o tem predhodno obvestiti izvajalca delitve. |
| 29. | Kakšno je pojasnilo glede 6. člena pravilnika glede obvezne vgradnje vodomerov za toplo vodo? Ali je vgradnja vodomerov za toplo vodo sedaj obvezna za vsa stanovanja in na vsako pipo, saj je to tehnično možno? | Glej odgovor pod št. 4 |
| 30. | Kako se deli energija v objektu kjer imajo samo nekateri vgrajene vodomere za toplo vodo? Se vsem ostalim upošteva faktor 3, ali le v primerih, ko je teh stanovanj, ki imajo vodomere več kot 50% glede na njihov solastniški delež oz površino?Na objektu A  je bilo porabljeno 18,68MWh energije za ogrevanje vode in prostorov. Ogrevana površina je 1743,22m2. Formula za izračun energije za ogrevanje sanitarne vode je: 32\*OgrPov, kar znese 55,783MWh kar je trikrat več, kot je vse porabljene energije.Na objektu B je bilo porabljeno 8,207MWh energije za ogrevanje vode in prostorov. Ogrevana površina je 1088,38m2. Kar je, 34,828MWh kar je dvakrat več, kot je vse porabljene energije.Zaradi slednjega predlagamo, da se ta formula ne upošteva, saj je ni mogoče upoštevati in da se upošteva predhodno določilo ali določilo iz SZ-1, ki pravi, da se v takšnih primerih upošteva 30% energije za pripravo tople vode ostalo za ogrevanje prostorov. | Če so porabniški deleži, ki so določeni z delilniki, ugotovljeni za posamezne dele stavbe, ki skupaj obsegajo manj od 50% ogrevane površine, se stroški delijo na način, določen v 16. členu tega pravilnika, torej glede na delež števila uporabnikov (prvi odstavek 18. člena – in naslov člena- nakazuje na uporabo 16. člena). V tem primeru se faktor 3 ne upošteva (pa tudi če se upošteva za vse, so deleži enaki!)V nobenem primeru se ne sme pobrati več kot 100 % stroškov, saj je iz 9. točke 3. člena jasno razvidno, da vsota porabniških deležev znaša največ 1.Faktor 3 se ne upošteva, če »še niso vgrajeni« odvisno od sporazuma oziroma pogodbe o medsebojnih razmerjih.Formula je enaka kot v pravilniku 2010. Načeloma morajo biti meritve, zato bo MZI ob spremembi Pravilnika prilogo črtal. Če ni meritev, je delitev stroškov za ogrevanje po površini, za toplo vodo pa po osebah. |
| 31. | Kako upoštevati tretjo enačbo priloge omenjenega pravilnika o izračunu toplote za pripravo tople vode glede na primer zgoraj? | Če se pravilnik ne da izvajati (ne glede na razlog), se uporabijo principi iz predpisov, ki urejajo stvarnopravna razmerja. |
| 32. | Kaj storiti, ko je podatek z delilnikov 0 ali je to podatek ali ni, ali se smatra kot, da ni podatek in se potem upošteva 11 in 18. člen pravilnika ki pravi, da so to objektivne okoliščine. | Če je razlika dveh odčitkov enaka 0, je to podatek. |
| 33. | Kaj storiti, ko je porabniški delež stanovanja manjši od 40% ogrevane površine tega stanovanja in je v 4. alineji 18. člena zapisano, da se za omenjeno stanovanje upošteva, da podatki z delilnikov niso na razpolago? Ali se omenjeno, da ni podatkov z delilnikov, upošteva kot 11. člen pravilnika, ki pravi, da so to objektivne okoliščine. | Ko so izpolnjeni pogoji iz 18. člena (manj kot polovica »relevantnih« podatkov), se stroški za vse delijo po 16. členu.Določitev objektivnih okoliščin in kršitev po 12. členu za uporabo faktorja 3 je smiselna le v primeru, ko se posamezno stanovanje obračunava po kvadraturi. |
| 34. | Pri delitvi in izračunu se upoštevajo seštevki vseh delilnikov v stanovanju, kaj če je večina v okvari, en delilnik pa kaže porabo? Je to verodostojen podatek ali ne (kakšen % delilnikov v stanovanju mora kazati porabo, da se upoštevajo kot celota za omenjeno stanovanje)? | Ne, porabo morajo prikazovati morajo vsi delilniki v posameznem delu. |
| 35. | Kako deliti strošek za toplo vodo, kjer si je ob obnovi kopalnice in vodovodnih cevi v skladu s Pravilnikom o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o upravljanju večstanovanjskih stavb vgradil vodomer en sam lastnik ? | Toplota za pripravo tople vode se deli po Pravilniku o načinu delitve in obračunu stroškov za toploto v stanovanjskih in drugih stavbah z več posameznimi deli (Ur. List RS, 85/15) (če je števcev manj kot polovica po osebah, če je števcev več kot polovica po števcih – tisti,ki jih nimajo pa po osebah). |
| 36. | Kako deliti strošek za toplo vodo, kjer si je ob obnovi kopalnic in vodovodnih cevi postopno vgradilo vodomere že več kot polovica etažnih lastnikov po solastniških deležih. | Toplota za pripravo tople vode se deli po Pravilniku o načinu delitve in obračunu stroškov za toploto v stanovanjskih in drugih stavbah z več posameznimi deli (Ur. List RS, 85/15) (če je števcev manj kot polovica po osebah, če je števcev več kot polovica po števcih – tisti, ki jih nimajo pa po osebah).Upoštevanje faktorja 3 je odvisno od dogovora, sporazuma ali pogodbe o medsebojnih razmerjih. |
| 37. | Kako obravnavati tiste lastnike, ki so drugim dali soglasje za obračun po vodomerih, sami pa si jih zaradi nesorazmernih stroškov  še niso vgradili. Kaj narediti s temi, ki so po večini socialno šibkejši? Jim v skladu z zadnjim odstavkom 14. člena  Pravilnika o načinu delitve in obračunu stroškov za toploto v stanovanjski in drugih stavbah, zaradi tega, ker niso zagotovili vgradnje delilnikov dati faktor 3, kar pomeni, da bodo tisti lastniki, ki so jim omogočili vgradnjo vodomerov, vsak mesec, ne samo da jim ne bo potrebno vode plačati zaradi faktorja 3, ki ga bodo dobili lastniki brez delilnikov, ampak bodo dobili še dobropis za naprej. Kako deliti strošek za toplo vodo v tem primeru? | Vgradnja vodomerov je morala biti izvedena do 1.12.2015, če je bilo to tehnično izvedljivo oziroma izvedljivo z razumnimi stroški. Sicer pa je to odvisno od dogovora med etažnimi lastniki. Lahko se dogovorijo, da se vodomeri vgrajujejo postopno, ko se obnavljajo kopalnice.V primeru takšnega dogovora se faktor 3 iz zadnjega odstavka 14. člena Pravilnika ne uporablja (in se obračunava po številu oseb). Stroški pa se delijo po vodomerih od trenutka, ko jih je vgrajenih več kot 50%. Glej tudi odgovor pod št. 36.V primeru, ko delilniki so, pa posameznik svojega noče umeriti, se pa uporabi faktor 3. |
| 38. | 4. člen pravilnika določa, da izvajalec delitve določi parametre in sicer izračun korekturnih faktorjev za izenačitev vpliva lege posameznih delov.Nek povprečen etažni lastnik si to razlaga tako, da je sedaj to dolžan narediti izvajalec delitve brezplačno in takoj.Ta izračun pa je dokaj zahteven sem prepričan, da večina izvajalcev delitve niti nima znanja, da bi to izračunalo.Prosim, za pojasnilo kako si je zakonodajalec zamislil to izvedbo. | V točki 6 prvega odstavka 3. člena je navedeno, da je izvajalec delitve pravna ali fizična oseba, ki odčituje delilnike in deli celotne stroške za toploto oziroma gorivo stavbe na podlagi pogodbenega razmerja z upravnikom oziroma z lastniki stavbe ter ima programsko in strojno opremo, ki omogoča odčitavanje delilnikov in delitev celotnih stroškov za toploto oziroma gorivo stavbeV kolikor se izvajalec delitve v pogodbi ni zavezal, da bo izračunal korekturne faktorje za izenačitev vpliva lege posameznih delov brezplačno, je plačilo obveza lastnikov. |