



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA INFRASTRUKTURO

DIREKTORAT ZA ENERGIJO

Langusova ulica 4, 1535 Ljubljana

T: 01 478 80 00
F: 01 478 81 39
E: gp.mzip@gov.si
www.mzip.gov.si

Gospodarska zbornica Slovenije
Zbornica za poslovanje z nepremičninami
Združenje upravnikov nepremičnin
Dimičeva 13
1504 Ljubljana

Številka: 360-122/2014-102
Datum: 24.12.2015

Zadeva: Pojasnila in razlage posameznih členov iz Pravilnika o načinu delitve in obračunu stroškov za toploto v stanovanjskih in drugih stavbah z več posameznimi deli (Ur. list RS, št. 82/15)

Zveza: Vaš dopis, Pravilnik o načinu delitve in obračunu stroškov za toploto v stanovanjskih in drugih stavbah z več posameznimi deli, z dne 20.11.2015

Spoštovani,

Dne 3.12.2015 smo prejeli vaše elektronsko sporočilo, v katerem navajate, da ste na ministra dr. Petra Gašperšiča naslovili dopis Pravilnik o načinu delitve in obračunu stroškov za toploto v stanovanjskih in drugih stavbah z več posameznimi deli, z dne 20.11.2015, v katerem nas naprošate, da podamo določena pojasnila oziroma razlage pred kratkim uveljavljenega Pravilnika o načinu delitve in obračunu stroškov za toploto v stanovanjskih in drugih stavbah z več posameznimi deli (Ur. list RS, št. 82/15).

V nadaljevanju so pojasnila in razlage posameznih členov iz Pravilnika o načinu delitve in obračunu stroškov za toploto v stanovanjskih in drugih stavbah z več posameznimi deli (Ur. list RS, št. 82/15).

Pravilnik se začne uporabljati za obračunska obdobja, krajša od dvanajst mesecev, z decembrom 2015, za obračunsko obdobje dvanajst mesecev pa od 4.11.2015 dalje.

V primeru, zaradi različnih vzrokov, ko niso vse posamezne enote priključene na skupni ogrevalni sistem in imajo lastniki urejena medsebojna razmerja glede ogrevalnega sistema, v okviru Stanovanjskega zakona, gradbene zakonodaje in Stvarnopravnega zakonika, se Pravilnik uporablja za enote, ki so priključene na skupni ogrevalni sistem.

V primeru da so v posamezni enoti vgrajena grelna telesa, ki odstopajo od projektiranega ogrevalnega sistema (npr. namesto radiatorjev je vgrajeno talno gretje, konvektorji,...), in ima lastnik te enote soglasje ostalih lastnikov, v okviru Stanovanjskega in Stvarnopravnega zakonika, se za to enoto uporabi 11. člen Pravilnika. Če lastnik omenjene enote nima soglasja ostalih lastnikov, v okviru Stanovanjskega in Stvarnopravnega zakonika, se za to enoto uporabi 12. člen Pravilnika.

Pravilnik za stavbe, v katerih neprodane posamezne enote obsegajo več kot pol površine, ne velja in je delitev stroškov toplote definirana v Stanovanjskem zakonu.

Etažni lastniki so lahko izvajalec delitve, če imajo sklenjeno pogodbeno razmerje z upravnikom ter imajo programsko in strojno opremo, ki omogoča odčitavanje delilnikov in delitev celotnih stroškov za toploto oziroma gorivo stavbe.

V primeru, da izvajalec delitve ni določen, delitev stroškov za toploto ni možna in so posledično etažni lastniki v prekršku glede na Energetski zakon.

- Razlaga 4. člena

V prehodnih določbah je 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.

Ogrevana površina stavbe je kondicionirana površina stavbe (Ak), ki je ogrevana zaprta neto površina stavbe, določena v skladu s standardom SIST EN ISO 13789 in pravilnikom, ki ureja metodologijo učinkovite rabe energije v stavbah. Podatke o ogrevanih površinah zagotovijo lastniki oziroma upravnik v okviru predpisov, ki urejajo upravljanje večstanovanjskih stavb, oziroma predpisov, ki urejajo stvarnopravna razmerja.

- Razlaga 5. člena

Če merilne naprave niso vgrajene in podatki o priključnih močeh niso na razpolago se stroški delijo po temeljnem principu delitve skupnih stroškov, ki izhaja iz Stvarnopravnega zakonika, glede na lastniške deleže, to je po površini.

- Razlaga 6. člena

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 radiatorjih, ali merilniki toplote v posameznih delih stavbe. V funkciji delilnikov se za delitev stroškov za toploto za pripravo tople vode uporabljajo vodomere za toplo vodo v posameznih delih stavbe. Za vodomere ne velja, da morajo biti združljivi z delilniki za določitev deležev stroškov za toploto za ogrevanje. Ob večji prenovi oziroma rekonstrukciji razvoda tople vode, na nivoju posameznega dela stavbe oziroma na nivoju celotne stavbe, morajo lastniki vgraditi vodomere za toplo vodo.

- Razlaga 10. člena

Lastniki lahko, s 100% soglasjem, določijo kakršenkoli način delitve stroškov toplote in o tem obvestijo izvajalca delitve.

- Razlaga 11. člena

Objektivne okoliščine, pri katerih ugotavljanje porabniškega deleža posameznega dela stavbe ni mogoče, so vse okoliščine razen primeri navedeni v 12. členu.

- Razlaga 15. člena

Porabniški deleži posameznih delov stavbe za ogrevanje se korigirajo, zaradi izenačitve vpliva lege posameznih delov v stavbi, glede na njihove potrebe po toploti na enoto ogrevane

površine. 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.

Korekturni faktorji, določeni na podlagi Pravilnika o načinu delitve in obračunu stroškov za toploto v stanovanjskih in drugih stavbah z več posameznimi deli (Uradni list RS, št. 7/10 in 17/14 - EZ-1), se lahko uporabljajo do 1. januarja 2025, razen v primeru če se izvedejo posegi na ovoju stavbe, ki imajo vpliv na toplotne izgube.

- Razlaga 16. Člena

Pravilnik ne spodbuja obračuna stroškov toplote po ogrevani površini, saj predpisuje obračunavanje stroškov za ogrevanje in toplo vodo v pretežnem delu na osnovi dejanske porabe toplote in s tem spodbuja varčno rabo toplote za ogrevanje in pripravo tople sanitarne vode.

V 16. členu je opredeljen način delitve stroškov toplote glede na površino. Takšen način delitve stroškov se uporabi v primeru če noben posamezen del stavbe nima vgrajenih merilnih naprav, kljub temu da je vgradnja merilnih naprav predpisana v Energetskem zakonu, ter v posebnih primerih 18. in 19. člena.

- Razlaga 17. Člena

Za določanje ogrevane prostornine se uporabi višina do nosilne plošče.

- Razlaga 18. člena

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) v posameznem obračunskem obdobju (npr. en mesec), 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. Pri določitvi mejnega kriterija 40% povprečne rabe nas je vodila analiza stroke, ki je bila izvedena s pomočjo podatkov svetovalne mreže ENSVET.

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 (za celotno stavbo) v skladu z ostalimi določbami pravilnika.

Ministrstvo za infrastrukturo je na spletni strani www.energetika-portal.si objavilo pojasnila glede Pravilnika. Direkten dostop do pojasnil je na naslednji spletni povezavi:

<http://www.energetika-portal.si/podrocja/energetika/delitev-stroskov-za-energijo/pravilnik-delilniki/pojasnilo/>.

- Razlaga 19. člena

To, da je porabniški delež (po delilnikih) posameznega dela stavbe večji od petkratnika deleža ogrevane površine istega posameznega dela stavbe, v primeru da se večina posameznih enot

primerno ogreva, je jasen znak da nekaj ni v redu z ogrevalnim sistemom ali delilniki. Za obračunsko obdobje, v katerem je bilo ugotovljeno odstopanje, se obračun delitve stroškov izvede v celoti po površini stanovanj (za celotno stavbo).

Drugi odstavek 19. člena v takem primeru naloži izvajalcu delitve pregled delovanja delilnikov. V primeru da delilniki posamezne enote ne delujejo pravilno mora lastnik zagotoviti popravilo ali zamenjavo okvarjenih delilnikov in če tega v roku, ki ga določi izvajalec delitve, ne stori se za to posamezno enoto uporabi 12. člen pravilnika.

V primeru da delilniki niso v okvari in delujejo pravilno morajo lastniki zagotoviti pregled ogrevalnega sistema.

Določbe 19. člena se nanašajo le na ogrevanje.

- Razlaga 23. člena

Izvajalec obračuna objavi letno poročilo na oglasni deski. Vsebina letnega poročila je navedena v 24. členu.

S spoštovanjem,



Danijel Levičar
DIREKTOR

Vročiti :

- priporočeno s povratnico