

Korekturni faktorji ali zakaj ima sosed nižjo položnico za ogrevanje

Ni še dolgo tega, ko smo stroške ogrevanja v večstanovanjskih stavbah plačevali po ogrevalni površini. S težnjo po večji pravičnosti in za spodbujanje varčevanja z energijo pa so uvedli delilnike toplote. Stanovalci so se jim sprva močno upirali, a danes redko najdemo stanovanje brez njih. Za večino stanovalcev se je zgodba o delitvi stroškov in pravičnosti tu končala, a v resnici ni tako. Z uvedbo novega pravilnika o načinu delitve in obračunu stroškov za toploto v stanovanjskih in drugih stavbah z več posameznimi deli se bo še marsikaj spremenilo.

V enodružinski hiši so stvari zelo enostavne. Če je toplotno zaščiten celoten stavbni ovoj, razen strehe, je to problem lastnika. On odgovarja in nosi posledice vseh pomanjkljivosti v energijski zasnovi stavbe. Kaj pa v stanovanjskem bloku? Zaradi toplotno neizolirane plošče proti hladnemu podstrešju »nastradajo« predvsem stanovalci zgornje etaže. Vsem je jasno, da stanovanje z eno zunanjo površino, ki je usmerjeno proti jugu, potrebuje občutno manj energije za ogrevanje kot vogalno severno stanovanje enake površine nad neizolirano kletno ploščo. Te ugodne oziroma na drugi strani neugodne karakteristike posameznih stanovanj uravnavajo korekturni faktorji za izenačitev vpliva lege posameznih stanovanj v večstanovanjski stavbi. Povedano drugače, korekturni faktorji poskrbijo, da lastniki stanovanj z ugodno lego plačajo nekoliko več, kot v resnici porabijo za ogrevanje, in lastniki »neugodnih stanovanj« plačajo manj od svoje dejanske porabe, s čimer se strošek ogrevanja razdeli bolj pravično.

Kaj je prinesel novi pravilnik

Ob koncu lanskega leta je v veljavo stopil novi pravilnik. Njegov predhodnik je pri korekturnih faktorjih dovoljeval, da se določijo na podlagi vrednosti, pridobljenih v praksi na primerljivih stavbah z upoštevanjem pravil. Poenostavljeno povedano: faktorje je v večini primerov na podlagi izkušenj (po smislu) določil izvajalec delitve stroškov, torej tisti, ki je vgradil delilnike. Posledično so tako zelo pavšalni in večinoma vse prej kot pravično upoštevali dejansko stanje. Novi pravilnik za zagotavljanje večje pravičnosti in preprečitev sporov med stanovalci zahteva, da se vsi na novo določeni korekturni faktorji določijo na podlagi natančnih izračunov gradbene fizike, ki sledijo pravilniku o učinkoviti rabi energije v stavbah.

»Odlično! Še en nepotreben strošek,« je pričakovan komentar vsakega etažnega lastnika ob novici, da bo treba še za to najemati strokovnjake, ki bodo naredili potrebne izračune. Strinjali bi se, če ne bi strokovnjaki podjetja Dominvest, d. o. o., problematiki posvetili nekaj več pozornosti. Naredili so celoten izračun korekturnih faktorjev po novih zahtevah za večstanovanjsko stavbo na Jesenicah in jih primerjali z obstoječimi. Rezultati so bili bolj presenetljivi, kot bi si drznili pričakovati, in še toliko bolj, ko so dobljene vrednosti prevedli v ljudem bližjo enoto – evre.

Pravilen način izračuna korekturnih faktorjev

Skoraj vsako stanovanje v večstanovanjski stavbi ima različne toplotne izgube, odvisne od orientacije in lege stanovanja v celotni stavbi, površin in toplotnih prehodnosti obodnih konstrukcij, skozi katere prehaja toplota, vgrajenega stavbnega pohištva, površine tlorisa in prostornine stanovanja ter lastnosti prostorov, na katere meji stanovanje (neogrevana stopnišča,

kleti, podstrešja ipd.). Za vsako stanovanje je treba ločeno izračunati vrednost Q_{NH} . Ta predstavlja toploto, ki je v vsem letu potrebna za ogrevanje enega kvadratnega metra obravnavanega stanovanja. Tistemu z najnižjo vrednostjo Q_{NH} pripišemo faktor 1, preostalim pa se določi korekturni faktor. Rezultati izračuna so v obliki faktorjev z decimalkami, kjer ima stanovanje z najmanj toplotnimi izgubami vedno faktor 1, druga pa vrednosti med 1 in 0 (na primer 0,524, kar drugače povedano pomeni olajšavo 47,6 odstotka).

Korekturni faktorji na konkretnem primeru

V prej omenjeni stavbi so bili korekturni faktorji doslej določeni izkustveno. Olajšave so tako zavzemale zgolj vrednosti: 0, 5, 10 in 15 odstotkov. Po našem izračunu pa se je položaj močno spremenil in segajo najvišje olajšave vse do 78,3 odstotka (prikazano z grafikonom). Vrednosti dobijo pravi pomen, ko jim pripišemo posledice v obliki stroška etažnih lastnikov za ogrevanje. Zato smo naredili celoten letni obračun stroškov s konkretnimi podatki ter upoštevanjem starih in novih korekturnih faktorjev. In tu nastopi šokantnost problematike. Lastniki najbolj oziroma najmanj ugodnih stanovanj v stavbi bi v primerjavi s starim izračunom plačali okoli 50 odstotkov več oziroma manj za ogrevanje. Nekaj tako neopaznega, kot je korekturni faktor, lahko torej za posameznika v skrajnem primeru pomeni razliko približno 400 evrov na letni ravni. Podatek, da je ob takem izračunu marsikdo prikrajšan za povprečno slovensko pokojnino, bi bil dovolj šokanten, a odgovorimo še na dve ključni vprašanji, in sicer kdaj je treba korekturne faktorje določiti na novo in kdo je za to usposobljen.

Rok za določitev faktorjev

Stanovalci v stavbah s skupnim ogrevanjem lahko uporabljajo še obstoječe korekturne faktorje, razen pri posegih na ovoju stavbe, ki vplivajo na toplotne izgube (energijska prenova fasade, podstrešja, kleti ipd). V tem primeru jih je treba določiti znova. Ne glede na navedeno pa bo obvezno v vseh večstanovanjskih stavbah na novo izračunati in določiti nove korekturne faktorje do januarja 2025.

Pri večjih anomalijah v porabi in obračunu toplote med stanovanji je smiselno znova naročiti njihov preračun v skladu z novim pravilnikom že pred letom 2025. Takšno odločitev je treba sprejeti na zboru etažnih lastnikov ali s podpisovanjem listine, in sicer s 50-odstotnim soglasjem etažnih lastnikov.

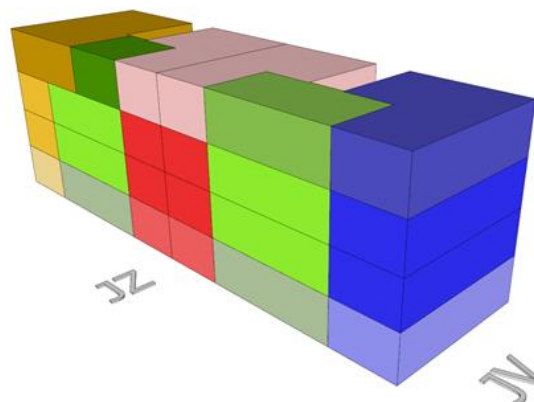
Kdo naj naredi izračun

Izračun za pravilno določitev korekturnih faktorjev je zapleten, zato od izvajalca zahteva natančno poznavanje področja, izkušnje in strokovno inženirsko znanje. Za tovrstne naloge so tako najprimernejši odgovorni projektanti z izkušnjami na področju gradbene fizike in učinkovite rabe energije v stavbah ali neodvisni strokovnjaki za izdelavo energetskih izkaznic stavb.

Snovalci novega pravilnika so najbrž ravno zaradi takšnih ugotovitev in želje po ureditvi področja uvedli takšne zahteve pri korekturnih faktorjih. Moramo priznati, da se je pokazalo, da je to edini pravi način delitve stroškov ogrevanja in velik korak v smeri večje pravičnosti. Naloga etažnih lastnikov pa je, da to razumejo in sprejmejo odločitve, ki so navsezadnje v večje dobro vseh. Zakaj torej čakati vse do leta 2025?

Timotej Čížek in Marko Ahčin, Dominvest, d. o. o.

Združenje upravnikov nepremičnin pri
GZS-Zbornici za poslovanje z nepremičninami



Prikaz starih (zgornja vrednost) in na novo določenih (spodnja vrednost) korekturnih faktorjev po posameznih stanovanjih na konkretnem primeru večstanovanjske stavbe na Jesenicah

Izračuni: Dominvest, d.o.o.