

Izzivi delitve stroškov toplote

Mag. Ksenija Radminič Virant, Terca, d. o. o.,
članica GZS-Zbornice za poslovanje z nepremičninami

Delitev stroškov toplote v stavbah s skupnim ogrevanjem ureja Pravilnik o načinu delitve in obračunu stroškov za toploto v stanovanjskih in drugih stavbah z več posameznimi deli (Ur. l. RS, št. 82/2015, 61/2016). Pravilnik se uporablja za stavbe z najmanj štirimi posameznimi deli, ki imajo centralno ogrevanje oz. centralno pripravo sanitarne tople vode in se oskrbujejo s toploto iz skupnega ogrevalnega sistema oz. sistema daljinskega ogrevanja. V starejših stavbah porabo toplote najpogosteje merijo z delilniki na grelnih telesih, v novejših pa s kalorimetri, ki merijo skupno porabo posamezne enote. Obračun porabe je lahko mesečen ali leten, pri čemer je treba predhodno določiti parametre za delitev in obračun stroškov ogrevanja.

Med parametre delitve spadajo: izračun korekturnih faktorjev za izenačitev vpliva lege posameznih delov v stavbi, določitev deleža stroškov za ogrevanje oz. pripravo tople vode, ki se razdeli med posamezne dele na podlagi porabe (najmanj 50 % in največ 80 %, preostali del stroškov ogrevanja pa se deli po deležu ogrevane površine oz. za pripravo tople vode po deležu števila uporabnikov), način določanja količine toplote za pripravo tople vode, če imamo centralno ogrevanje in hkrati centralno pripravo tople vode.

Korekturni faktorji so po pravilniku obvezen parameter delitve in omogočajo pravičnejšo delitev stroškov za ogrevanje med posameznimi enotami z različno lego. Stanovanja na izpostavljenih legah (vogalnih, pritličnih in zgornjih) imajo večje toplotne izgube, zato potrebujejo več energije za ogrevanje glede na druga, zlasti tista v »sendviču«. Tako tistim z nadpovprečno porabo toplote z uporabo korekturnih faktorjev ustrezno zmanjšamo porabniške deleže. Druge anomalije, kot je nezadostna ali prekomerna poraba, pa pravilnik odpravlja s samo metodologijo izračuna porabniških deležev.

Korekturni faktorji za izenačitev vpliva lege posameznih enot se določijo glede na celotne toplotne izgube posameznih delov. Pravilnik določa, da jih izračunamo na podlagi predpisa, ki ureja učinkovito rabo energije v stavbah, in predpisa, ki ureja podrobnejšo vsebino, obliko in metodologijo za izdajo energetske izkaznice. Izračun je zahteven, zato ga lahko naredi le izkušen strokovnjak gradbene fizike. Etažnim lastnikom svetujemo, da izračun celotnih toplotnih izgub naročijo skupaj z izdelavo energetske izkaznice, saj je to ugodnejše, kot bi bilo ločeno naročanje dveh storitev.

V zadnjih letih se etažni lastniki starejših večstanovanjskih stavb čedalje pogosteje odločajo za toplotno izolacijo ovoja stavb, k čemur jih spodbujajo tudi nepovratna sredstva po razpisih Eko sklada. Veljavni razpis za »obsežno energijsko prenovo«, ki vključuje tri ukrepe: toplotno izolacijo fasade, toplotno izolacijo strehe ali stropa proti neogrevanemu prostoru ter optimizacijo sistema ogrevanja, omogoča pridobitev spodbude v višini do 40 odstotkov priznanih stroškov investicije. Med pomembnejše ukrepe z vidika pravične delitve stroškov ogrevanja spada prav optimizacija oz. uravnoteženje ogrevalnega sistema, ki ob pravilni izvedbi zagotavlja enakomeren in zadosten pretok toplote do vseh posameznih delov v stavbi in možnost uravnavanja toplote v vsakem stanovanju z vgrajenimi termostatskimi ventili.

Kdaj na novo določiti korektorne faktorje? Pravilnik zahteva, da se to naredi po posegu na toplotnem ovoju stavbe. Do sprejetja novih se lahko po prehodnih določbah pravilnika

uporabljajo tisti, ki so bili določeni še po starem pravilniku iz leta 2010, skrajni rok za nove pa je 1. januar 2025.

Korekturni faktorji so se po starem pravilniku najpogosteje določali na podlagi izkustvenih metod, predlagali pa so jih izvajalci vgradnje merilnikov. Etažni lastniki so jih s sklepi lahko še dodatno spreminjali, včasih so zahtevali celo izenačitev vseh na 1, kar je v nasprotju s pravilnikom (v tem primeru se šteje, da parametri delitve niso določeni in se delitev opravlja po ogrevani površini). Poudariti je treba, da stari korekturni faktorji v praksi najpogosteje ne odražajo dejanskih toplotnih izgub in se bistveno razlikujejo od izračunov po novem pravilniku.

Ne glede na možnost uporabe starih korekturnih faktorjev se je treba po vsaki energijski sanaciji stavbe lotiti izračuna celotnih toplotnih izgub in na novo določiti korektorne faktorje. Čeprav pravilnik izrecno ne določa roka, je to dobro narediti čim prej, saj je smisel tega pravična delitev stroškov.

V našem podjetju, ki kot upravnik deluje na območju jugovzhodne in osrednje Slovenije, etažnim lastnikom predlagamo, da nove korektorne faktorje **naročijo čim prej, tako da se lahko** začnejo uporabljati z novim obračunskim obdobjem, če je obračun mesečen, pa vsaj do začetka naslednje kurilne sezone. Že med prenavljanjem jih seznanimo z obveznostjo določitve novih korekturnih faktorjev, dodatni strošek se zajame v načrt financiranja, v paketu se izdelata tudi energetska izkaznica, kar se je izkazalo kot dobra praksa in pomemben korak pri zagotavljanju pravičnejše delitve stroškov toplote.