

povezava do celotnega dokumenta: https://www.energetika-portal.si/fileadmin/dokumenti/podrocja/energetika/delitev_stroškov/pravilnik_delitev_stroškov_faq_okt2017.pdf

VPLIV LEGE STANOVANJA / POSLOVNEGA PROSTORA

Pravilnik o načinu delitve in obračunu stroškov za toploto v stanovanjskih in drugih stavbah, z več posameznimi deli (Ur.l.RS št. 82/15, 61/16)

75. Zakaj so potrebni korekturni faktorji?

Korekturni faktorji omogočajo pravičnejšo 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.

76. Kako se določijo korekturni faktorji?

Za posamezne dele stavbe z izpostavljeno lego (na vogalu, v zgornjem nadstropju, nad neogrevano kletjo itd.) in zato z nadpovprečno porabo toplote za ogrevanje, se porabniški deleži s pomočjo korekturnih faktorjev ustrezno zmanjšajo. Korekturni faktorji za izenačitev vpliva lege posameznih delov v stavbi se določijo glede na celotne toplotne izgube posameznih delov stavbe.

77. Kdo izračuna korekturne faktorje?

Korekturne faktorje izračuna izvajalec delitve po enačbi iz 15. člena Pravilnika na osnovi podatkov o celotnih toplotnih izgubah posameznih delov stavbe. Podatke o celotnih toplotnih izgubah mu je dolžan posredovati upravnik oziroma etažni lastniki, kadar stavba nima upravnika.

78. Kaj če izvajalec delitve ne more pridobiti podatkov o celotnih toplotnih izgubah?

V takem primeru pogoji za delitev stroškov za toploto po Pravilniku niso izpolnjeni, saj so korekturni faktorji obvezen parameter delitve. V takem primeru se stroške deli po splošnem načelu Stvarnopravnega zakonika oz. po solastniških deležih.

79. Kako se izračuna celotne toplotne izgube za namen korekturnih faktorjev?

Pravilnik določa, da se celotne toplotne izgube izračunajo na osnovi predpisa, ki ureja učinkovito rabo energije v stavbah (PURES), in predpisa, ki ureja podrobnejšo vsebino, obliko in metodologijo za izdajo energetske izkaznice, kjer je v prilogi 5 določena tudi natančna metodologija za izračun toplotnih izgub posameznega stanovanja. Pri izračunu se za toplotne prehodnosti transparentnih delov elementov zunanje površine stavbe privzamejo največje dovoljene vrednosti skladno s PURES, poleg tega pa se še privzame naravno prezračevanje posameznih delov stavbe s stopnjo izmenjave zraka 0,50 h⁻¹. Izračun je zahteven, zato ga lahko naredi le izkušen strokovnjak gradbene fizike.

80. Ali je za izračun celotnih toplotnih izgub za namen korekturnih faktorjev potrebna licenca?

Izdelovalec izračuna celotnih toplotnih izgub za namen korekturnih faktorjev ne potrebuje licence, mora pa imeti izkušnje in znanja na področju gradbene fizike, saj izračun ni enostaven.

81. Ali bodo korekturni faktorji predstavljali dodaten strošek za lastnike?

Strošek za lastnike predstavlja pridobitev ustreznih podatkov o celotnih toplotnih izgubah. Priporočljivo je, da se izračune o celotnih toplotnih izgubah naroči skupaj z izdelavo energetske izkaznice, saj je za lastnike stanovanj to cenovno ugodnejše kot naročanje dveh storitev posebej.

82. Kdaj je potrebno korektorne faktorje spremeniti?

Pravilnik določa, da je korektorne faktorje potrebno določiti na novo, če se izvedejo posegi na zunanjem ovoju stavbe, ki imajo vpliv na celotne toplotne izgube.

83. Do kdaj se lahko uporabljajo stari korekturni faktorji?

Korekturni faktorji, ki so bili določeni na osnovi Pravilnika o načinu delitve in obračunu stroškov za toploto v stanovanjskih in drugih stavbah z več posameznimi deli (Ur.l.RS št.7, 29.01.2010), se lahko (ni pa nujno) uporabljajo še do 1.1.2025. V primerih, ko korekturni faktorji niso bili določeni na osnovi strokovnih izračunov celotnih toplotnih izgub, se priporoča njihova ponovna določitev v skladu z zahtevami veljavnega Pravilnika. Korekturni faktorji, ki so bili določeni na osnovi pravilnika, ki je veljal od 4.11.2015 do 23.9.2016, se štejejo za skladne z veljavnim Pravilnikom. Ne glede možnost uporabe "starih" korekturnih faktorjev, je te v vsakem primeru potrebno določiti na novo, če se izvedejo posegi na zunanjem ovoju stavbe, ki imajo vpliv na celotne toplotne izgube.

84. Zakaj se določajo korekturni faktorji, če se pa lega stanovanja odraža v tržni vrednosti stanovanja?

Celoten ovoj stavbe (stene, streha in plošča proti tlorazu oziroma kleti) so skupni del, ki je v lasti vseh lastnikov posameznih delov. Zato si vsi lastniki delijo stroške, ki nastajajo na teh elementih.

85. Ali so korekturni faktorji obvezni parameter delitve?

Da, korekturni faktorji izračunani na osnovi celotnih toplotnih izgub oz. po metodologiji 15. člena Pravilnika so obvezni parameter delitve.

86. Ali lahko lastniki s 100 % soglasjem odločijo, da se pri delitvi stroškov korekturni faktorji ne uporabijo?

Ne, uporaba korekturnih faktorjev je obvezna.

87. Ali imajo lahko vsa stanovanja isti korekturni faktor 1?

Teoretično da, v praksi pa takih primerov ni. Če korekturni faktorji niso izračunani oz. določeni v skladu s Pravilnikom, potem se njegovih določb ne da izvajati in je potrebno stroške za toploto deliti po splošnem načelu Stvarnopravnega zakonika oz. po solastniških deležih.