



DELITEV STROŠKOV ZA TOPLOTO V VEČSTANOVANJSKIH STAVBAH

1/19

Učinkovita raba energije

SISTEMI ZA OGREVANJE STAVB

PRAVIČNEJŠA DELITEV - VEČJI PRIHRANKI

V večini večstanovanjskih stavb se strošek za toploto deli med posamezne uporabnike po ključu ogrevane površine. Tak način delitve stroškov ne spodbuja varčevanja z energijo, saj posameznik pri obračunu ne zazna skrbnega ravnanja z energijo. Uvedba delitve stroškov za ogrevanje in pripravo tople vode po dejanski porabi toplote uporabnike spodbuja k varčnemu ravnanju, saj se učinki pokažejo na mesečnem računu za ogrevanje. Vodilo delitve stroškov po dejanski porabi je, da vsak uporabnik, ki doseže pri enako velikem stanovanju enako srednjo temperaturo v svojih prostorih, plača enak strošek za ogrevanje. Tako dosežemo pravičnejšo delitev stroškov, kar ima za posledico spremembo našega odnosa do energije, okolja in ne nazadnje do sosedov. Ob uvedbi takega načina delitve stroškov se hitreje pokažejo tudi pozitivni učinki drugih ukrepov za zmanjšanje porabe toplote, kot so: toplotna izolacija sten, pravilno zračenje prostorov in sprememba bivalnih navad.



Rezultati izvajanja delitve stroškov po dejanski porabi v nekaterih evropskih državah kažejo, da je mogoče stroške za toploto oziroma rabo toplote ob izvedbi še nekaterih ukrepov kot so, hidravlično uravnoteženje sistema, vgradnja termostatskih ventilov in centralna regulacija ogrevalnega sistema, zmanjšati za 30 % in več v

primerjavi z objekti, v katerih se stroški za toplotno energijo obračunavajo na ogrevano površino. Vlaganje v opremo za delitev stroškov se povrne v 2 do 5 letih, odvisno od izbrane tehnologije, pogostosti odčitavanja delilnikov in izvajanja obračunavanja.

DELILNIKI STROŠKOV TOPLOTE

Deleži posameznih stanovanj v skupnem strošku za ogrevanje stavbe se določajo s posebnimi napravami za določanje deležev, ki jih imenujemo delilniki stroškov.

Izhlapilniki

Izhlapilniki so tip delilnikov stroškov ogrevanja, ki delujejo na podlagi merjenja količine posebne tekočine, ki iz ampule izhlapi v odvisnosti od površinske temperature ogrevala. Naprava je sestavljena iz kovinskega hrpta z odlično toplotno prevodnostjo, plastičnega ohišja in steklene cevke (ampule) s tekočino. Vgradi se na grelno telo, skladno z navodili proizvajalca. Ampula s tekočino se zamenja vsako leto ob koncu ogrevalne sezone.



Elektronski delilniki

Elektronski delilniki stroškov ogrevanja merijo temperaturo površine ogrevala in temperaturo zraka v prostoru z ustrezno elektroniko. Ponavadi jih poganja baterija z življenjsko dobo 10 let. Po tem času je treba celotno napravo zamenjati. Velika prednost elektronskih delilnikov pred izhlapilniki je, da kažejo porabo samo takrat, ko ogrevanje deluje. Obračun oziroma delitev stroškov je mogoče izvajati mesečno.

Proizvajalci so razvili tudi sistem elektronskih delilnikov stroškov, pri katerih je mogoče vrednosti z delilnikov odčitavati s pomočjo radijskih oddajnikov kratkega dosega, in tako ni potreben vstop v



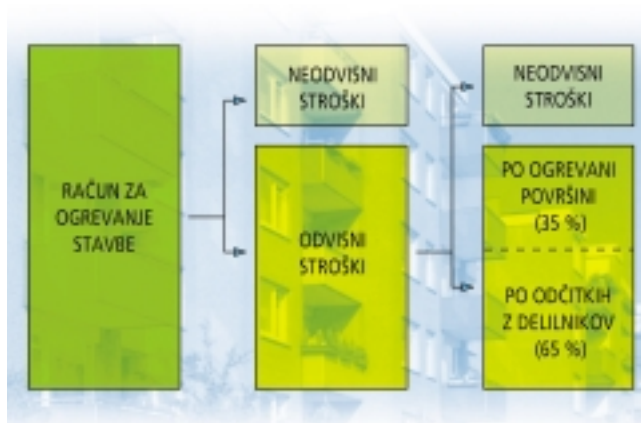
vsako stanovanje. Odčitavanje se izvaja na centralnem mestu v stavbi ali pa prek sprejemnika z ulice. Tako ni potrebno, da je uporabnik navzoč pri odčitavanju.

Za delitev stroškov za pripravo tople vode se uporabljajo vodomeri za toplo vodo.

DOLOČANJE DELEŽA ZA OGREVANJE POSAMEZNEGA STANOVANJA V SKUPNEM STROŠKU

Da se izvede delitev skupnega stroška za toploto v večstanovanjskih stavbah, je treba zagotoviti merjenje porabe toplote za celoten objekt oziroma evidenco porabljenega količine goriva v primeru lastne skupne kotlovnice. Osnova za delitev po dejanski porabi je tako račun dobavitelja toplote za dobavljeno toploto oziroma račun za dobavljeno gorivo.

V sistemu določanja deležev z delilniki stroškov morajo



biti z njimi opremljena vsa ogrevala v stavbi. Z odčitki z delilnikov določimo deleže posameznih ogreval v skupnem strošku. Da dokončno določimo delež posameznega stanovanja, je poleg pravilne izbire naprave zelo pomemben tudi skupno dogovorjeni obračunski ključ. Z uveljavitvijo tega ključa se morajo strinjati etažni lastniki z večinskim lastninskim deležem, in to zapisati v sporazumu o načinu delitve stroškov.

KAJ JE TREBA STORITI ZA UVEDBO DELITVE STROŠKOV?

Če želite, da se v vaši stavbi stroški za toploto delijo po dejanski porabi, od svojega upravnika zahtevajte, da vam priskrbi ustrezne informacije, predstavi možne ponudnike ter pri strokovnjakih poišče primerno tehnično in ekonomsko rešitev.

Predlagajte, da se izvedba ukrepa uvrsti v letni načrt investicijskega vzdrževanja in da se za njegovo izvedbo uporabijo sredstva iz rezervnega sklada.

Upravnik naj na vašo pobudo:

- pridobi mnenje strokovnjaka o potrebnih korakih in primernih delilnikih glede na vaš ogrevalni sistem
- strokovno predstavi izbrano rešitev na sestanku lastnikov
- pripravi sporazum o načinu delitve stroškov in pridobi soglasje lastnikov z večinskim deležem stavbe ter poskrbi za uvrstitev ukrepa v letni načrt vzdrževanja stavbe
- pridobi ponudbe dobaviteljev delilnikov
- sklene izvajalsko pogodbo za vgradnjo opreme, usklajuje izvajanje del in poskrbi za učinkovit nadzor izvedbo
- sklene pogodbo s podjetjem, ki bo izvajalo obračun stroškov, če tega ne bo izvajal upravnik.

V Sloveniji kar nekaj podjetij hkrati ponuja opremo, vgradnjo, odčitavanje in obračun. Pravično in pravilno razdelitev in obračun stroškov lahko izvaja podjetje z izkušnjami ter dobro organizirano in razvejano službo odčitavanja in servisiranja.

Pri izbiranju izvajalca je pomembno, da veste naslednje:

- popisi del za izvajanje vgradnje delilnikov morajo biti izdelani skrbno in natančno
- izbrati moramo med več ponudniki
- preveriti je treba reference izvajalcev za izvajanje teh del
- odločitev za izbranega izvajalca mora temeljiti na njegovih izkušnjah, višini in obsegu garancij za opravljeno delo in ponudbene cene
- lastnike je treba natančno seznaniti z roki in načinom vgradnje delilnikov
- lastnikom stanovanj je treba podrobno pojasniti metodo obračuna, ki temelji na dejanski rabi toplote za ogrevanje.

Pomembno je, da so sistem obračuna in računi stanovalcem razumljivi, s čimer pridobimo tudi zaupanje stanovalcev v sistem obračuna.

Finančne spodbude

Ministrstvo za okolje in prostor lastnikom stanovanj v večstanovanjskih stavbah priporoča uvedbo delitve in obračuna stroškov po dejanski porabi. Za kakovostno pripravljene in izvedene projekte uvajanja delitve in obračuna stroškov po dejanski rabi v večstanovanjskih stavbah razpisuje finančne spodbude do zneska 30% vrednosti naložbe.

Da bi lastniki lahko uvedli ustrezen in učinkovit sistem delitve in obračuna stroškov, mora biti ogrevalni sistem hidravlično uravnotežen, da omogoča uporabniku samodejno lokalno regulacijo temperature s termostatskimi ventili, in mora imeti kakovostno urejeno centralno regulacijo ogrevanja.

Priporočamo vam, da si za boljše razumevanje preberete tudi informacijske liste Regulacija centralnega ogrevanja št. 1/03, Termostatski ventili št. 1/04 in Hidravlično uravnoveženje ogrevalnega sistema št.1/18 ter Pravilnik o načinu delitve in obračunu stroškov za toploto v stanovanjskih in drugih stavbah z več odjemalci (Ur. l. RS, št. 52/2005).