**ΚΕΦΑΛΑΙΟ 12 : ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΔΑΠΑΝΩΝ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΘΕΡΜΑΝΣΗΣ**

**12.1** **ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΑ** **ΣΤΟΙΧΕΙΑ**

**1.** **Με** **ποιόν** **τρόπο** **εφαρμοζόταν** **ο** **τρόπος** **κατανομής** **δαπανών** **στην** **κεντρική** **θέρμανση** **παλαιότερα;** **Γιατί** **δεν** **είναι** **σωστός** **και** **δίκαιος** **αυτός** **ο** **τρόπος;**

Οι διαχειριστές κτιρίων εφάρμοζαν διάφορους τρόπους που βασίζονταν **είτε** **στο** **μέγεθος** **των** **ιδιοκτησιών** **είτε** **στην** **ισχύ** **των** **θερμαντικών** **σωμάτων**. Στην πραγματικότητα καμιά από τις δύο παραπάνω αναφερόμενες μεθόδους δεν είναι απόλυτα σωστή και δίκαιη, **γιατί,** **όπως** **γνωρίζουμε** **οι** **θερμικές** **απώλειες** **ενός** **χώρου** **δε** **μεταβάλλονται** **ανάλογα** **με** **την** **επιφάνειά** **του,** **αλλά** **είναι** **συνάρτηση** **του** **μεγέθους** **του,** **του** **προσανατολισμού** **του,** **των** **δομικών** **υλικών** **του,** **της** **χρήσης** **του** κ.λ.π. Η δε εφαρμογή της κατανομής με βάση την ισχύ των σωμάτων επιβάρυνε δυσανάλογα τους ενοίκους των τελευταίων ορόφων.

**2.** **Σύμφωνα** **με** **ποιον** **νόμο** **καθορίζεται** **νομοθετικά** **η** **κατανομή** **δαπανών** **στην** **κεντρική** **θέρμανση;** **Ποιό** **είναι** **το** **νέο** **στοιχείο** **που** **εισάγει** **;**

Ο τρόπος κατανομής καθορίζεται νομοθετικά με το ΠΔ της 27/9/1985. ΦΕΚ 631 Δ (7.11.85). Πρέπει να πούμε εξαρχής ότι η εφαρμογή του απαιτεί ευχέρεια σε πράξεις και υπολογισμούς διάφορων συντελεστών και παραμέτρων και γι' αυτό συνήθως ανατίθεται σε κάποιο εξειδικευμένο γραφείο.

Το νέο στοιχείο που εισάγει ο τρόπος αυτός είναι η διαφορετική αντιμετώπιση των διάφορων ειδών θερμικών απωλειών των χώρων. Έτσι, οι απώλειες όλων των εξωτερικών επιφανειών του κτιρίου (κατακόρυφων και οριζόντιων) θεωρούνται απώλειες "κοινόχρηστων επιφανειών" και επιβαρύνουν τους ιδιοκτήτες ανάλογα με τον όγκο των ιδιοκτησιών τους.

Επίσης ρυθμίζεται και το θέμα της συμμετοχής στις δαπάνες θέρμανσης των ιδιοκτησιών που για ορισμένα χρονικά διαστήματα παραμένουν κλειστές, εισπράττουν όμως θερμικά φορτία από τους θερμαινόμενους χώρους με τους οποίους συνορεύουν.

**12.2** **ΒΑΣΙΚΑ** **ΜΕΓΕΘΗ** **ΓΙΑ** **ΤΗΝ** **ΚΑΤΑΝΟΜΗ**

Στο έντυπο που πρέπει να συμπληρώνεται για την κατανομή των δαπανών Κεντρικής Θέρμανσης υπάρχουν όλα τα σχετικά μεγέθη με τα σύμβολα και τις μονάδες τους.

Στη συνέχεια θα δώσουμε ανάλυση των ορισμών.

**12.2.1** **Βασικές** **θερμικές** **απώλειες** **QB**

**3.** **Τι** **ονομάζουμε** **βασικές** **θερμικές** **απώλειες;** **Πως** **συμβολίζονται;** **Πως** **προκύπτουν** **οι** **ειδικές** **βασικές** **απώλειες** **;**

**Είναι** **οι** **θερμικές** **απώλειες** **από** **τις** **εξωτερικές** **επιφάνειες** **του** **κτιρίου,** **οριζόντιες** **και** **κατακόρυφες,** **εκτός** **εκείνων** **από** **τα** **ανοίγματα** **(πόρτες,** **παράθυρα).** Οι επιφάνειες αυτές θεωρούνται κοινόχρηστες και οι απώλειές τους κατανέμονται σε όλες τις ιδιοκτησίες ανάλογα με τον όγκο τους.

Αν διαιρέσουμε τις **QB** με το άθροισμα των όγκων όλων των ιδιοκτησιών, προκύπτουν οι ειδικές βασικές απώλειες **qB**

**12.2.2** **Απώλειες** **εξωτερικών** **ανοιγμάτων** **QF**

**4.** **Τι** **ονομάζουμε** **απώλειες** **εξωτερικών** **ανοιγμάτων;** **(QF)**

Είναι **οι** **απώλειες** **από** **τα** **ανοίγματα** **κάθε** **ιδιοκτησίας** **και** **θεωρείται** **ότι** **επιβαρύνουν** **τον** **ιδιοκτήτη** **της**.

**12.2.3** **Απώλειες** **χαραμάδων** **εξωτερικών** **ανοιγμάτων** **Qα**

**5.** **Τι** **ονομάζουμε** **απώλειες** **χαραμάδων** **εξωτερικών** **ανοιγμάτων** **Qα;**

Είναι **οι** **απώλειες** **από** **την** **ανανέωση** **του** **αέρα** **των** **χώρων** **μέσα** **από** **τις** **χαραμάδες** **των** **ανοιγμάτων** **του**. Επιβαρύνουν και αυτές την κάθε ιδιοκτησία χωριστά.

**12.2.4** **Θερμικές** **απώλειες** **ιδιοκτησίας** **Q**

**6.** **Τι** **ονομάζουμε** **θερμικές** **απώλειες** **ιδιοκτησίας** **Q;**

Είναι το σύνολο των απωλειών που επιβαρύνουν την κάθε ιδιοκτησία και προκύπτει από το άθροισμα των **QF** **+** **Qα** και του ποσοστού που αναλογεί στην ιδιοκτησία από τις **QΒ**.

Το ποσοστό αυτό προκύπτει από τον όγκο της ιδιοκτησίας και τις ειδικές βασικές απώλειες **QB** (με πολλαπλασιασμό τους).

**12.2.5** **Συντελεστής** **επιβάρυνσης** **ε**

**7.** **Τι** **ονομάζουμε** **Συντελεστής** **επιβάρυνσης** **ε;**

Είναι το ποσοστό των **Q** σε σχέση με τις συνολικές **Qολ** απώλειες του κτιρίου. Είναι ο βασικός παράγοντας προσδιορισμού της συμμετοχής κάθε ιδιοκτησίας στις δαπάνες Κεντρικής Θέρμανσης.

**12.2.6** **Συντελεστής** **παραμένουσας** **επιβάρυνσης** **f**

**8.** **Τι** **ονομάζουμε** **συντελεστή** **παραμένουσας** **επιβάρυνσης** **f;**

Ορίζεται ως ο λόγος του θερμικού φορτίου που δέχεται η ιδιοκτησία όταν είναι κλειστή ως προς εκείνο της κανονικής της λειτουργίας. Χρησιμεύει για τον καταλογισμό δαπανών στα διαστήματα που η ιδιοκτησία είναι κλειστή.

**12.3** **ΣΧΕΣΕΙΣ** **ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΩΝ**

Όταν είναι γνωστοί όλοι οι παραπάνω παράγοντες, η κατανομή των δαπανών γίνεται με τη χρήση ειδικών τύπων που εφαρμόζονται με δεδομένα και τα στοιχεία λειτουργίας κάθε αυτονομίας (εάν υπάρχουν), δηλαδή τις ώρες λειτουργίας της ή το θερμικό ποσό που κατανάλωσε κάθε μήνα.

Τελικά υπολογίζεται το ποσοστό **Π** επιβάρυνσης κάθε ιδιοκτησίας (%). Θα αναφέρουμε ενδεικτικές περιπτώσεις, για να δώσουμε τη λογική των υπολογισμών αυτών.

**Χωρίς αυτονομίες**

α) Για λειτουργία όλων των ιδιοκτησιών

είναι Πi = εi x 100, όπου Πi και εi τα στοιχεία κάθε ιδιοκτησίας

β) Γ ια μερικές ιδιοκτησίες εκτός λειτουργίας (με δείκτη λ)

είναι Πλ = fλ ελ x 100, γι’ αυτές και

Πi= εi( [(1- Σfλ ελ) / (1- Σ ελ)] χ 100 για τις υπόλοιπες.

**Με αυτονομίες και ωρομετρητές είναι**

Πi= {fi εi + (Ωi εi /ΣΩi εi ) (1- Σ fi εf)} χ 100,

όπου Ωi η ένδειξη του ωρομετρητή για το συγκεκριμένο διάστημα της κατανομής.

**Με αυτονομίες και θερμιδομετρητές είναι:**

Πi= {fi εi + (Μi / Σ Mi) (1- Σfi, εi)} x 100 όπου Μ, η ένδειξη του θερμιδομετρητή για το συγκεκριμένο διάστημα της κατανομής.

Οι σχέσεις των αυτονομιών καλύπτουν και τις περιπτώσεις των κλειστών ιδιοκτησιών, οπότε Ωi=0 ή Mi = 0. Τότε γι’ αυτές είναι:

Πλ = fλ ελ x 100