

Kurilni odbor kotlovnice » Markovec« (v nadaljevanju: Kurilni odbor) je na seji dne 15.5.2016 sprejel naslednje Splošne pogoje za dobavo in odjem toplotne energije (v nadaljevanju splošni pogoji) upravnika podjetja Istrabenz plini d.o.o. (v nadaljevanju upravnik kotlovnice), ki stopijo v veljavo takoj.

SPLOŠNI POGOJI ZA DOBAVO IN ODJEM TOPLOTNE ENERGIJE (SPLOŠNI POGOJI III.)

KAZALO

I.	SPLOŠNE DOLOČBE	1
II.	POJMI IN DEFINICIJE	1
III.	TOPLOTNE NAPRAVE	3
IV.	PRIKLJUČITEV NA TOPLOTNO OMREŽJE	4
V.	DOBAVA TOPLOTE IN OBVEZNOSTI UPRAVNIKA KOTLOVNICE	6
VI.	OBVEZNOSTI ODJEMALCA	7
VII.	USTAVITEV DOBAVE TOPLOTNE ENERGIJE	8
VIII.	VIŠJA SILA.....	9
IX.	NEUPRAVIČEN ODJEM	9
X.	OSNOVE ZA OBLIKOVANJE CEN IN OBRAČUN.....	9
XI.	PLAČILO RAČUNOV	11
XII.	REKLAMACIJE	12
XIII.	PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE	12

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

Splošni pogoji za dobavo in odjem toplote iz kotlovnice Markovec, Vena Piona 1, Koper (v nadaljevanju »SPLOŠNI POGOJI«) določajo odnose med upravnikom kotlovnice in odjemalcem pri oskrbi s toploto ter določajo pojmovanja v oskrbi s toploto, ukrepe varstva odjemalcev, obveznosti ter odgovornosti upravnika kotlovnice in odjemalca toplotne energije iz skupne kotlovnice.

Splošni pogoji veljajo za vse odjemalce toplotne energije iz skupne kotlovnice Markovec.

II. POJMI IN DEFINICIJE

2. člen

V tem aktu so uporabljeni pojmi, kot jih določa Energetski zakon (EZ-1) in podzakonski predpisi, poleg njih pa imajo uporabljeni pojmi naslednji pomen:

1. Cenik
je veljavni cenik upravnika kotlovnice, ki je objavljen na sedežu upravnika kotlovnice.

2. **Delilnik stroškov toplote (v nadaljnjem besedilu: delilnik)**
je naprava za indikacijo ali merjenje dejanske porabe toplote, ki omogoča določitev deležev stroškov za ogrevanje posameznih delov stavbe. Delilniki po tem aktu so:
 - delilniki, ki so nameščeni na grelnih telesih,
 - merilniki toplotne energije v posameznih delih stavbe,
 - merilniki toplotne energije v posameznih stavbah.
3. **Distribucijsko omrežje**
je omrežje za prenos toplotne energije, ki predstavlja sistem povezanih naprav, in so namenjene za distribucijo toplote od kotlovnice do odjemnega mesta.
4. **Glavni vod**
je primarni vod v distribucijskem omrežju, ki s toploto oskrbuje več kot samo eno stavbo in na katerega so vezani priključni vodi.
5. **Interne toplotne naprave**
so naprave, ki omogočajo izrabo toplote ogrevalne vode. Priključene so na toplotno postajo in se uporabljajo za različne vrste ogrevanja (radiatorsko, konvektorsko, ...).
6. **Investitor**
je vsaka pravna ali fizična oseba, ki naroči graditev ali sam izvaja graditev distribucijskega omrežja ali toplotno postajo ali stavbo, ki bo oskrbovana s toploto iz distribucijskega omrežja.
7. **Izvajalec delitve**
pripravlja razdelilnik stroškov dobavljene toplote na podlagi pogodbenega razmerja z upravnikom objekta oziroma z lastniki stavbe. Izvajalec delitve je lahko tudi drug pooblaščenec odjemalcev toplote.
8. **Izvajalec obračuna**
razdeljuje in obračunava celotne stroške za toploto. Izvajalec obračuna je upravnik kotlovnice.
9. **Merilna naprava**
je naprava na odjemnem mestu, ki meri dobavljeno toploto neposredno in na kateri se odčita količina, ki je osnova za obračun dobavljene toplote odjemalcem toplote.
10. **Obračunsko obdobje**
je celotno obdobje, za katerega se izvaja obračun stroškov za toploto ter traja največ dvanajst mesecev, in sicer od 1. julija do 30. junija.
11. **Odjemalec**
je vsaka pravna ali fizična oseba, ki je lastnik stavbe ali dela stavbe in/ali vsaka pravna ali fizična oseba, kateri upravnik kotlovnice na podlagi pisne pogodbe ali brez nje dobavlja toploto po distribucijskem omrežju. Odjemalec toplote je lahko tudi skupina fizičnih ali pravnih oseb, ki so priključene na skupno odjemno mesto ter investitor po tem aktu. Poleg tega je odjemalec tudi fizična ali pravna oseba, ki ima oziroma bi moral imeti interne toplotne naprave priključene na toplotno omrežje kotlovnice Markovec, bodisi lastnik stanovanja oziroma poslovnega prostora bodisi njegov najemnik oziroma uporabnik prostora na kakršnikoli drugi osnovi.
12. **Odjemno mesto**
je mesto v toplotni postaji, z nameščeno merilno napravo, kjer odjemalec toplote prevzema dobavljeno energijo.
13. **Ogrevana površina posameznega dela stavbe**
je neto tlorisna površina posameznega dela stavbe, ki se smatra kot ogrevana cona posameznega dela stavbe.

14. Posamezni del stavbe
je s toploto oskrbovano stanovanje, poslovni prostor ali drugi samostojni prostor, za katerega se stroški delijo in obračunavajo ločeno.
15. Priključitev
je fizična izvedba povezave priključnega voda na obstoječe distribucijsko omrežje, pod pogoji določenimi s temi splošnimi pogoji.
16. Priključna moč
je nazivna moč internih toplotnih naprav, določene s projektno dokumentacijo, v skladu z navodili in tehničnimi zahtevami upravnika kotlovnice o priključitvi stavb na distribucijsko omrežje.
17. Priključni vod
je vod, ki s toploto oskrbuje posamezno stavbo in poteka od priključnega odcepa na glavnem vodu do toplotne postaje.
18. Primerljivo obračunsko obdobje
je obdobje, v katerem so bili pogoji odjema toplote podobni pogojem v obdobju, za katerega z meritvami ni bilo možno ugotoviti dejanske porabe.
19. Razdelilnik stroškov dobavljene toplote
je preglednica deležev stroškov za dobavljeno toploto posameznim delom stavbe v celotnem ali krajšem obračunskem obdobju, znotraj toplotne postaje oz. znotraj posamezne stavbe. Vsota deležev mora znašati 100%.
20. Temperaturni primanjkljaj
je vsota dnevni razlik med temperaturo zraka v ogrevanem prostoru (20°C) in povprečno dnevno zunanjo temperaturo zraka. Pri tem se upoštevajo le dnevi v času ogrevalne sezone, ko je bila povprečna zunanja temperatura zraka nižja od 12°C, po podatkih organa, ki je zadolžen za izvajanje meteoroloških meritev.
21. Toplotna postaja
je sklop naprav, ki priključni vod povezujejo z internimi toplotnimi napravami odjemalca. Sestavljena je iz priključne in hišne postaje ter s svojim delovanjem uravnava dobavo toplote v interne toplotne naprave odjemalca
22. Upravnik kotlovnice
je pravna oseba, ki skladno s Pogodbo o upravljanju kotlovnice sklenjene med njim in etažnimi lastniki kotlovnice, upravlja predmetno kotlovnico v tujem imenu in za tuj račun.

III. TOPLLOTNE NAPRAVE

3. člen

Naprave za proizvodnjo in prenos toplote (ogrevalne vode) od toplotnega vira kotlovnice do odjemalca so:

- kotlovnica,
- glavni vodi,
- priključni vodi,
- toplotne postaje,
- merilne naprave na odjemnih mestih,
- naprave za daljinski nadzor, regulacijo in upravljanje distribucije toplote.

Naprave iz prejšnjega odstavka nadzira in vzdržuje upravnik kotlovnice na stroške odjemalcev toplote, skladno s Pogodbo o upravljanju skupne kotlovnice Markovec z dne 13.05.2014 in prilogami te pogodbe.

4. člen

Toplotne naprave odjemalca toplote so:

- sekundarno razvodno omrežje po stavbi,
- interne toplotne naprave,
- delilniki toplote,
- elementi oziroma naprave za interno regulacijo.

Naprave iz prejšnjega odstavka vzdržuje odjemalec oz. lastnik teh naprav na svoje stroške, skladno s stanovanjsko zakonodajo.

IV. PRIKLJUČITEV NA TOPLOTNO OMREŽJE

5. člen

Odjemalec, ki želi priključitev svojih internih toplotnih naprav na distribucijsko omrežje ali spremeniti priključno moč že priključenih toplotnih naprav, mora upravniku kotlovnice pred priključitvijo pisno zaprositi za naslednja soglasja:

- (1) Tehnične smernice k lokacijski in gradbeni dokumentaciji (za nove objekte) oziroma Pristanek za priključitev na toplovodno omrežje (za obstoječe objekte).

Vlogi za tehnične smernice k lokacijski in gradbeni dokumentaciji je potrebno predložiti:

- situacijo objekta,
- oceno priključne moči objekta,
- projekte za pridobitev gradbenega PGD dovoljenja in projekte za izvedbo internih toplotnih
- napeljav,
- projekt (PGD oz. PZI) toplotne postaje (priključna postaja in hišna postaja),
- projekt (PGD oz. PZI) priključnega voda,
- spremembe navedenih projektov (PID).

- (2) Mnenje k izdaji uporabnega dovoljenja mora bodoči odjemalec predložiti:

- zapisnik o umeritvi toplotne postaje,
- potrdilo o umeritvi internih toplotnih naprav,
- projekte izvedbenih del (PID) ali izjavo, da ni bilo odstopanj od predloženih projektov za izvedbo,
- potrdilo o vpisu priključnega voda v kataster podzemnih naprav.

6. člen

Predhodne tehnične smernice in mnenje k pridobitvi uporabnega dovoljenja predstavljajo obvezo upravnika kotlovnice za dobavo toplotne energije šele, ko je investitor oz. odjemalec izpolnil vse pogoje in sklenil pogodbo o priključitvi na omrežje. Upravnik kotlovnice lahko da dovoljenje za priključitev po predhodnem soglasju Kurilnega odbora. Ob priključitvi na ogrevalni sistem plača novi odjemalec pristojbino, katere višino določi Kurilni odbor.

7. člen

Odjemalec in upravnik kotlovnice skleneta pred začetkom izvajanja del na toplotnih napravah dogovor o nadzoru.

8. člen

Dela na distribucijskem omrežju, priključnem vodu, toplotni postaji in na internih toplotnih napravah lahko izvaja vsak strokovno usposobljen izvajalec, vendar izključno pod nadzorom upravnika kotlovnice. Vsi stroški priključitve in nadzora bremenijo naročnika v celoti.

9. člen

Upravnik kotlovnice prevzame priključek v redno obratovanje po končanem, najmanj 14-dnevnem poskusnem obratovanju in ko so izpolnjeni vsi pogoji iz izdanih soglasij.

Odjemalec je dolžan za objekte, katerim je bilo izdano dovoljenje v času izven ogrevalne sezone, opraviti v naslednji ogrevalni sezoni, najmanj 14-dnevno poskusno obratovanje, kot je to določeno v prvem odstavku tega člena.

Ob priključitvi na distribucijsko omrežje, spremembi priključne moči, spremembi odjemalca ter ob pričetku dobave toplotne energije po toplotnem števcu se sestavi zapisnik za vsak toplotni števec posebej.

Zapisnik iz predhodnega odstavka mora vsebovati:

- naslov naročnika (odjemalca),
- odjemna mesta,
- lokacija priključne postaje,
- datum priključitve,
- priključno moč,
- namembnost prostorov,
- tovarniško številko števca.

10. člen

Razmerje med upravnikom kotlovnice in odjemalcem nastane z dejanskim pričetkom dobave toplotne energije oz. z dnem prevzema stanovanja ali poslovnega prostora. Za datum prevzema se smatra datum zapisnika o priključitvi prostora v ogrevalni sistem.

11. člen

Odjemalec mora kopijo zapisnika o priključitvi prostora v ogrevalni sistem dostaviti upravniku kotlovnice najkasneje v roku 3 dni po podpisu le tega. V primeru, da odjemalec ne ravna z določilom predhodnega odstavka tega člena, bo dobavitelj ravnal v skladu z določili teh splošnih pogojev.

12. člen

Priključni vod, toplotna postaja ter interne toplotne naprave se smejo priključiti na distribucijsko omrežje kotlovnice Markovec le v prisotnosti pooblaščenega delavca upravnika kotlovnice. Odjemalec mora pisno zagotoviti, da so vse naprave obratovalno usposobljene in da ni možen izliv vode.

13. člen

Odjemalci v celoti prevzamejo pravice in obveznosti iz soglasij, sklenjenih sporazumov in pogodb njihovih pravnih prednikov.

14. člen

Odjemalec, ki se na novo priključi, poskrbi za shemo svoje toplotne postaje in shemo električne vezave naprav v toplotni postaji. Sheme morajo biti primerno zaščitene in nameščene na vidnem mestu v prostoru priključne oz. toplotne postaje.

15. člen

Upravnik kotlovnice s priključitvijo internih toplotnih naprav na distribucijsko omrežje ne prevzame jamstva za pravilnost izvedbe in brezhibno delovanje internih toplotnih naprav odjemalca, razen če hibno delovanje povzroči upravnik kotlovnice.

16. člen

Odjemalec sme spremeniti svojo priključno moč in opraviti spremembe na internih toplotnih napravah v skladu s temi splošnimi pogoji, z upoštevanjem določil Stanovanjskega zakona in na podlagi projekta pooblaščenega izvajalca, vendar le v času izven ogrevalne sezone in po prejemu pisnega soglasja upravnika kotlovnice, pri čemer spremembe ne smejo povzročati tehničnih motenj pri dobavi toplotne energije drugim odjemalcem.

V. DOBAVA TOPLOTE IN OBVEZNOSTI UPRAVNIKA KOTLOVNICE

17. člen

Upravnik kotlovnice zagotavlja dobavo toplotne energije vsem odjemalcem.

Obveznosti upravnika kotlovnice so predvsem:

- da odjemalcu dobavlja toplotno energijo v času trajanja ogrevalne sezone, skladno s temi splošnimi pogoji,
- da nadzira delovanje naprav in instalacij ki jih ima v upravljanju ter skrbi za redno tekoče vzdrževanje in investicijsko vzdrževanje skladno s Pogodbo o upravljanju kotlovnice,
- da obvešča odjemalca o predvidenih prekinitvah dobave toplotne energije,
- da odpravi morebitne prekinitve dobave toplotne energije v najkrajšem možnem času,
- da v primeru večjih okvar ukrene vse potrebno za preprečitev večje škode,
- da izprazni interne toplotne naprave odjemalca z ogrevalno vodo na osnovi njegovega pisnega naročila v času izven ogrevalne sezone, kadar kotlovnica ne obratuje; v času obratovanja kotlovnice oz. v obdobju od 1. oktobra do 1. maja oz. pred zaključkom ogrevalne sezone pa le v primeru višje sile ali ob prejetem soglasju ostalih solastnikov, katerim bi bila dobava toplotne energije zaradi tega motena; pisno naročilo posreduje upravnik objekta upravniku kotlovnice, upravnik kotlovnice nato v treh delovnih dneh izprazni interne toplotne naprave,
- da do 15. oktobra preveri ali so toplotne naprave odjemalcev napolnjene z ogrevalno vodo,
- da odgovarja odjemalcu za direktno škodo, ki bi nastala po krivdi upravnika kotlovnice zaradi prekinitve dobave toplotne energije ali nenadnega povečanja tlaka oz. temperature. Odgovornost upravnika kotlovnice je izključena, v kolikor prihaja do prekinitve dobave zaradi dotrajanosti opreme in razvodov, ki so skupna lastnina vseh lastnikov kotlovnice ali lastnina posameznih lastnikov stanovanj oziroma poslovnih prostorov, ravnatelj tretjih oseb ali dogodkov in okoliščin, katerih upravnik ni mogel prevideti ali preprečiti,
- druge obveznosti, ki izhajajo iz Pogodbe o upravljanju kotlovnice Markovec.

18. člen

O pričetku in zaključku ogrevalne oz. kurilne sezone se praviloma odloči na podlagi temperature zraka po ugotovitvah lokalne meteorološke postaje, upravnik kotlovnice in Kurilni odbor pa se lahko dogovorita tudi drugače, upoštevajoč siceršnje vremenske razmere in napovedi ter predviden protokol postopnega temperiranja sistema v prvih dneh obratovanja.

Ogrevalna oz. kurilna sezona se praviloma prične dan po tem, ko je v zadnji četrtini koledarskega leta ob 21.00 uri tri dni zapored temperatura zraka nižja ali enaka +12 °C.

Ogrevalna sezona se praviloma zaključi tretji zaporedni dan v drugi četrtini koledarskega leta, ko je ob 21.00 uri temperatura zraka višja od +12 °C in po tem dnevu ob 21.00 uri zunanja temperatura trikrat zapored ne pade več pod omenjeno vrednost.

Trajanje ogrevalne sezone je število dni med prvim in zadnjim dnevom ogrevalne sezone.

19. člen

Upravnik kotlovnice, ob normalnih pogojih in neoporečnem stanju toplotnih naprav in instalacije, zagotavlja pretok in temperaturo dobavljene vode do odjemnega mesta v toplotni postaji, najmanj kot je določeno v temperaturnem diagramu, ki je priloga 1 k tem splošnim pogojem.

Ogrevanje se v polni ogrevalni sezoni prične praviloma ob 5:00 in zaključí ob 21.00 uri.

V prehodnem obdobju in ko zunanje temperature to dovoljujejo, sme upravnik kotlovnice zaradi premajhnega odjema toplote in s tem povezanimi tehničnimi pogoji ter gospodarnosti prestaviti uro pričetka in zaključka ogrevanja ali tekom dne začasno ustaviti obratovanje kotlovnice.

20. člen

V toplotnih postajah upravnik kotlovnice skladno s Pogodbo o upravljanju skupne kotlovnice Markovec izvaja sledeča dela:

- stalna kontrola stanja in delovanja merilnih in regulacijskih naprav v priključni postaji,
- redno in nujno vzdrževanje,
- nastavljanje delovanja regulatorja pretoka in diferencialnega tlaka,
- zagotavlja urejenost in čistočo v prostoru toplotne postaje.

VI. OBVEZNOSTI ODJEMALCA

21. člen

Obveznosti odjemalca so predvsem:

- da skrbi za normalno obratovanje in ustrezno vzdrževanje internih toplotnih naprav in prek upravnika stavbe za normalno obratovanje in ustrezno vzdrževanje skupnih toplotnih naprav v objektu, ki so v lasti etažnih lastnikov (razvodno omrežje centralnega ogrevanja),
- da brez pisnega soglasja upravnika stavbe in upravnika kotlovnice ne izvaja sprememb na svojih toplotnih napravah,
- da do 1. oktobra vsakega leta poskrbi, da so njegove toplotne naprave usposobljene za nemoteno obratovanje v ogrevalni sezoni,
- da odgovarja za škodo in posledice, ki so nastale zaradi obratovalne neusposobljenosti odjemalčevih toplotnih naprav,
- da v času ogrevalne sezone ne polni oz. prazni svojih toplotnih naprav z ogrevalno vodo, razen po predhodnem soglasju upravnika kotlovnice,
- da upravnika kotlovnice sproti obveščá o motnjah pri dobavi toplotne energije, v kolikor motnje niso posledica okvar internih toplotnih naprav odjemalca ali toplotnih naprav od toplotne postaje dalje, ki so v lasti etažnih lastnikov posameznih stanovanjskih blokov,
- da s svojim ravnanjem ne moti dobave toplote drugim odjemalcem,
- da upravnika kotlovnice pisno in z vsemi potrebnimi dokazili obvesti o spremembah ogrevane površine svojih prostorov,
- da v rokih izpolnjuje svoje plačilne obveznosti.

22. člen

Odjemalec mora upravniku kotlovnice, ko je to potrebno za izvajanje njegovih obveznosti, omogočiti neoviran dostop na zemljišče, do prostorov, kjer so nameščene toplotne naprave in do naprav, ter mu omogočiti izvajanje potrebnih del.

23. člen

Odjemalec je dolžan v roku 8 dni po spremembi pisno ali osebno med uradnimi urami s priloženo ustrezno dokumentacijo obvestiti upravnika kotlovnice o lastninskih spremembah, statusnih in kakršnihkoli drugih spremembah, ki vplivajo na razmerje med odjemalcem in upravnikom kotlovnice.

V primeru, da odjemalec upravnika kotlovnice v roku ne obvesti o nastalih spremembah, odgovarja za stroške in škodo, ki jo zaradi tega utrpi upravnik kotlovnice.

V primeru, da odjemalec upravniku kotlovnice v roku ne sporoči sprememb iz prvega odstavka tega člena, je upravnik kotlovnice upravičen naročiti poizvedbe o spremembah za to pooblaščenim izvajalcem, in sicer na stroške odjemalca, po veljavnem ceniku.

Potek prijave spremembe odjemalca v primeru prodaje in oddaje v najem ali drugačne uporabe nepremičnine: statusne spremembe sta dolžna sporočiti tako stari kot novi odjemalec. Pri tem se, če gre za prodajo nepremičnine, za datum spremembe odjemalca upošteva datum sklenitve overjene kupoprodajne pogodbe, razen če sta stranki soglasno dogovorjeni za drugačen način prevzema obveznosti iz naslova ogrevanja. V vseh primerih mora odjemalec svoje navedbe podkrepiti z dokumenti, ki izkazujejo njegove navedbe. V primeru, da želi lastnik nepremičnine račune naslavljeni na svojega najemnika, mora upravniku kotlovnice dostaviti fotokopijo najemne pogodbe in izpolniti obrazec za spremembo plačnika.

V primeru najema nepremičnine ali uporabe na drugi osnovi je v skladu z Stanovanjskim zakonom neplačane obveznosti najemnika ali drugega uporabnika iz naslova ogrevanja stanovanja primoran poravnati lastnik nepremičnine, ne glede na določila najemne ali druge pogodbe.

V kolikor odjemalec pošte ne more sprejemati sam, je upravnika kotlovnice dolžan v roku 8 dni pisno obvestiti o svojem predstavniku oz. pooblaščenцу, ki ga zastopa in sprejema poslovno pošto.

Spremembe skladno s tem členom veljajo šele z naslednjim koledarskim mesecem od meseca v katerem je sprememba sporočena, ob pogoju, da so izpolnjeni vsi navedeni pogoji.

VII. USTAVITEV DOBAVE TOPLOTNE ENERGIJE

24. člen

Upravnik kotlovnice sme začasno prekiniti dobavo toplotne energije zaradi izrednega vzdrževanja, pregleda ali ostalih upravičenih tehničnih razlogov.

Za predvideno prekinitiv mora izbrati čas, ki čim manj prizadene odjemalca toplotne energije. O predvideni prekinitvi mora pravočasno pisno obvestiti odjemalce, prek oglasnih desk objektov ali prek javne objave, najmanj 48 ur pred prekinitvijo ter objaviti tudi predviden čas trajanja prekinitve.

25. člen

Upravnik kotlovnice lahko po predhodnem pisnem opominu ustavi dobavo toplotne energije za celotno toplotno postajo v naslednjih primerih:

- če odjemalec ne omogoča upravniku kotlovnice varnega dostopa in dela v prostoru, kjer so toplotne naprave v upravljanju,
- če odjemalec pisno ne obvesti upravnika kotlovnice o vseh spremembah na svojih toplotnih napravah in ne pridobi pisnega soglasja izvajalca upravljanja kotlovnice za spremembe.

26. člen

Upravnik kotlovnice lahko ustavi dobavo toplotne energije za celotno toplotno postajo takoj, brez predhodnega opomina:

- če odjemalec poškoduje svoje ali toplotne naprave v upravljanju upravnika kotlovnice, tako, da je ogrožena nemotena dobava toplotne energije,
- če odjemalec posega v merilne in regulacijske naprave v toplotni postaji,
- če odjemalec spreminja kemijske ali fizikalne lastnosti ogrevalne vode,
- če odjemalec z obratovanjem svojih naprav ali napeljav ogroža življenje ali zdravje ljudi, premoženje ali okolico.

27. člen

Upravnik kotlovnice je dolžan toplotno energijo ponovno dobavljati takoj, ko so odpravljeni razlogi iz prejšnjega člena, zaradi katerih je bila dobava toplotne energije ustavljena. Upravnik je pri tem upravičen do morebitnih nastalih stroškov, ki jih krije odjemalec, zaradi katerega je bila dobava toplotne energije ustavljena.

VIII. VIŠJA SILA

28. člen

Nastop višje sile prekine medsebojne obveznosti, dokler trajajo posledice višje sile.

29. člen

Kot višja sila, ki vpliva na dobavo toplotne energije, se šteje predvsem:

- nenavadni dogodki,
- izpad električne energije pri napravah za proizvodnjo in prenos toplotne energije,
- večje tehnične napake na napravah za proizvodnjo in razvod toplotne energije, ki jih zaradi narave napake ni možno odpraviti takoj,
- druga okoliščina, ki vpliva na dobavo toplotne energije, ki je upravnik ni mogel predvideti oziroma je ni mogel preprečiti.

IX. NEUPRAVIČEN ODJEM

30. člen

Če odjemalec namerno vpliva na merilne naprave v toplotni postaji, je upravnik kotlovnice upravičen zaračunati dobavo toplotne energije po največjem možnem odjemu ter do izpolnitve vseh pogojev prekiniti dobavo toplotne energije. Če se trajanje neupravičenega odjema ne more z gotovostjo ugotoviti, se nekontrolirani odjem zaračuna za dobo trajanja, katero oceni upravnik kotlovnice, najmanj pa za 12 mesecev.

X. OSNOVE ZA OBLIKOVANJE CEN IN OBRAČUN

31. člen

Ceno toplotne energije oblikuje in sprejme Kurilni odbor s sklepom.

32. člen

Ceno toplotne energije za ogrevalno sezono se oblikuje s finančnim planom, določi in potrdi pa z obračunom dejanskih oz. upravičenih stroškov ob zaključku celotnega obračunskega obdobja.

Finančni plan in obračun izdelava upravnik kotlovnice, sprejme pa Kurilni odbor.

Ceno toplotne energije se zaračunava v obliki mesečne akontacije, ki jo sprejme Kurilni odbor na osnovi kalkulacijskih elementov. Do potrditve nove cene velja do tedaj veljavna cena ogrevanja.

Akontacija se določi na osnovi ogrevane površine in razdelilnika stroškov, prejetega od izvajalca delitve.

Cena je sestavljena iz fiksnih in variabilnih stroškov. Variabilni stroški so stroški porabljenega goriva. Fiksni stroški so vsi ostali stroški, kot so porabljen voda v sistemu za obratovanje kotlovnice ter njena kemična priprava, stroški porabe električne energije in omrežnine, stroški komunalnih storitev, stroški drobnega potrošnega materiala, stroški storitev tekočega in investicijskega vzdrževanja, vse zakonsko predpisane dajatve, stroški vodenja fiksnih stroškov, stroški zavarovanja kotlovnice, stroški izterjave neplačanih terjatev, stroški izterjave in odvetniški stroški, stroški financiranja, stroški upravljanja kotlovnice, stroški delovanja kurilnega odbora in drugi stroški po sklepu Kurilnega odbora.

33. člen

Akontacija ogrevanja se na podlagi izstavljenih računov praviloma obračunava mesečno. Osnova za fiksni del je ogrevana površina, za variabilni del pa delež po porabi in po površini iz zadnjega prejetega razdelilnika stroškov.

Fiksni in variabilni stroški se obračunavajo mesečno z akontacijami, enkrat letno se skladno s sklepi Kurilnega odbora opravi končni obračun (poračun).

Akontacije variabilnih stroškov se obračunajo tako, da se upošteva dejanska poraba toplotne postaje na dan popisa v razmerju do skupne porabe vseh toplotnih postaj. Popise porabe toplotnih postaj upravnik kotlovnice opravi najmanj enkrat mesečno.

Variabilne stroške upravnik kotlovnice med toplotne postaje, posamezne objekte in odjemalce porazdeli skladno z zakonodajo.

V primerih, ko je tehnično izvedljivo in so merilniki toplote nameščeni na več kot 50% stavb (po lastniških deležih) vezanih na isto toplotno postajo, se lahko stroški porabe toplotne energije v toplotni postaji določijo po deležu oz. dejanski porabi posameznih objektov, ki imajo nameščene merilnike toplote, razlika porabljene toplote pa se razdeli med objekte brez nameščenih merilnikov toplote in sicer po deležu ogrevane površine, če se za to odloči več kot 50% etažne lastnine. Odčitke merilnih naprav, določitev deležev in izdelavo razdelilnika stroškov med objekti zagotovijo odjemalci sami oz. njihov pooblaščen predstavnik.

34. člen

Upravnik kotlovnice popise števcov v toplotnih postajah opravlja elektronsko preko sistema daljinskega nadzora toplotnih postaj, razen kjer odčitka na tak način iz tehničnih razlogov ni možno pridobiti - popis števca take toplotne postaje opravi fizično. Popise števcov in izračunane deleže porabe upravnik kotlovnice mesečno objavlja na oglasni deski pred kotlovnico Markovec, Kurilni odbor pa na svoji spletni strani www.ko-markovec.si. Vsak pooblaščen predstavnik lastnikov stanovanj posamezne toplotne postaje ima med delovnim časom upravnika kotlovnice pravico do mesečnega brezplačnega vpogleda v stanje števca v toplotni postaji. Zaposilo mora upravniku kotlovnice posredovati vsaj tri delovne dni pred vpogledom. Vsak nadaljnji vpogled se zaračuna po veljavnem ceniku.

35. člen

Po končani ogrevalni sezoni so izvajalci delitve upravniku kotlovnice (izvajalcu obračuna) dolžni dostaviti razdelilnike stroškov, najkasneje do 1. junija v tekoči ogrevalni sezoni. Razdelilnike stroškov se upravniku kotlovnice odda na obrazcu, ki vsebuje vse predpisane podatke v skladu z zakonodajo.

Prejeti razdelilniki stroškov so osnova za sestavo končnega obračuna variabilnih stroškov.

V kolikor do navedenega datuma upravnik kotlovnice razdelilnika stroškov posamezne stavbe ne prejme, določi dodatni največ 14 dnevni rok in o tem prek oglasne deske stavbe obvesti odjemalce. V kolikor razdelilnika stroškov ne prejme niti v dodatnem roku, se kot osnovo za končni obračun variabilnih stroškov upošteva ogrevana površina posameznih delov te stavbe.

36. člen

Obračun variabilnih stroškov v tekoči ogrevalni sezoni je osnova za določitev akontacije variabilnih stroškov v naslednji ogrevalni sezoni.

XI. PLAČILO RAČUNOV

37. člen

Odjemalec je dolžan plačevati svoje obveznosti za dobavljeno toplotno energijo v obliki mesečnih akontacij in morebitno razliko na osnovi končnega obračuna v roku, ki je izkazan na računu.

Prejeti račun oziroma obračun lahko odjemalec zavrne s pisno obrazložitvijo najpozneje v osmih delovnih dneh po prejemu. Upravnik je dolžan odjemalcu odgovoriti v skladu z zakonom o varstvu potrošnikov. Če odjemalec ugovarja določenim postavkam na računu, je dolžan plačati nesporen del računa.

38. člen

V primeru zamude s plačilom je upravnik kotlovnice odjemalcu upravičen zaračunati, odjemalec pa dolžan plačati zakonite zamudne obresti od dneva dospelosti računa do dneva plačila fakture, pri čemer se prejeta plačila obračunava skladno z določbami 288. člena Obligacijskega zakonika.

Obračun zamudnih obresti upravnik kotlovnice pošilja odjemalcem najmanj enkrat letno.

Upravnik kotlovnice odjemalce, ki kljub pretečenem roku plačila še niso poravnali svojih obveznosti, opominja z navadno ali priporočeno pošto. Če kljub opominjanju dolg ni poravnani, upravnik kotlovnice prične s postopkom sodne izterjave dolga iz naslova ogrevanja in vseh ostalih stroškov, povezanih s postopkom izterjave. Stroške opominjanja in izterjave upravnik obračuna po veljavnem ceniku, sodne pristojbine pa po odmeri sodišča. Navedeni stroški in sodne pristojbine bremenijo neplačnika.

Odjemalec je obveznosti dolžan poravnati po prejetem opominu v celoti, skupaj s stroškom opominjanja. V kolikor ima na navedbe v opominu reklamacije, mora le-te v roku 8 dni od datuma pošiljanja opomina pisno sporočiti z ustreznimi dokazili. Nesporni del obveznosti po opominu mora poravnati v roku, določenem na opominu.

39. člen

V kolikor upravnik kotlovnice preide na sodno izterjavo neplačanih obveznosti iz naslova ogrevanja, terja plačilo dolga z zakonskimi zamudnimi obrestmi in povračilo izvršilnih stroškov sodnih postopkov in morebitnih drugih stroškov, ki so bili potrebni za pripravo in izvedbo sodnih postopkov ali od lastnika prostora ali od njegovega najemnika oziroma uporabnika na drugi osnovi ali od obeh hkrati. Lastnik mora skrbeti, da najemnik spoštuje te pogoje in da redno izpolnjuje obveznosti iz naslova ogrevanja.

Lastnik subsidiarno odgovarja za vse obveznosti iz naslova ogrevanja ne glede na pogodbeno določila najemne pogodbe med lastnikom in njegovim najemnikom.

Kurilni odbor kotlovnice Markovec prenaša materialnopravna upravičenja iz sodnih postopkov za izterjavo neplačanih obveznosti na upravnika in upravniku naroča, da ta v svojem imenu in za račun etažnih lastnikov izterja neplačane obveznosti iz naslova ogrevanja, s čemer je upravnik aktivno legitimiran.

XII. REKLAMACIJE

40. člen

Odjemalec lahko pri upravniku kotlovnice reklamira:

- količino in kvaliteto dobavljene toplotne energije;
- druge storitve, ki jih upravnik kotlovnice opravlja.

41. člen

Reklamacije v zvezi z dobavo toplotne energije, so lahko telefonske, ustne ali pisne na naslov upravnika kotlovnice ali elektronski naslov: tehnika.markovec@istrabenzplini.si, razen motenj dobave, ki so posledica okvare internih toplotnih naprav in okvare toplotnih naprav ali omrežja za razvod toplotne energije znotraj stanovanjskega bloka. Odjemalec mora reklamacije sporočiti brez odlašanja. Telefonske in ustne reklamacije mora odjemalec pisno potrditi v nadaljnjih treh dneh.

Vse ostale reklamacije ali informacije se lahko podajo le pisno.

42. člen

V primeru neupravičene reklamacije o domnevni motnji pri dobavi toplotne energije, je upravnik kotlovnice odjemalcu upravičen zaračunati nastale stroške v skladu s cenikom, vendar le v primeru, če je slednji odjemalca predhodno opozoril, da vzrok motnje ni na strani upravnika kotlovnice oz. na strani toplotnih naprav v upravljanju upravnika kotlovnice in je odjemalec kljub temu vztrajal, da bi bilo potrebno opraviti ogled domnevne motnje.

XIII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

43. člen

Odjemalci v celoti pristopijo k pravicam in obveznostim iz soglasij, sklenjenih sporazumov in pogodb njihovih pravnih prednikov.

44. člen

Vsako odstopanje od teh splošnih pogojev mora biti dogovorjeno med upravnikom kotlovnice in Kurilnim odborom s potrditvijo v pisni obliki.

45. člen

Vsako ravnanje (storitve, opustitev, dopustitev) odjemalca in upravnika kotlovnice, ki je škodljivo ali nevarno za zdravje in delo ljudi ter njegovo okolje, je nedopustno.

Zaradi škodljivega ali nevarnega ravnanja sta odjemalec ali upravnik kotlovnice odgovorna kazensko in odškodninsko po veljavnih predpisih.

46. člen

Splošni pogoji pričnejo veljati in se uporabljajo od dne, ko jih sprejme kurilni odbor kotlovnice Markovec. S tem dnevom prenehajo veljati Splošni pogoji za dobavo in odjem toplotne energije II. z dne 12.09.2011.

Po pooblastilu in za lastnike kotlovnice ter v imenu kurilnega odbora:

Branko Veladžić
Predsednik kurilnega odbora

Koper, dne 23.5.2016

Upravnik kotlovnice:

mag. Dario Šik
predsednik uprave

Koper, dne 19.5.2016

Priloga 1 – Temperaturni diagram

KOTLOVNICA MARKOVEC (Vena Pilona 1, 6000 Koper)

Temperaturni diagram za zunanjo projektno temperaturo -7 °C

Opomba: Dovoljeno odstopanje temperature ogrevne vode na posameznem odjemnem mestu je ± 3 °C

