



Σε όλες τις περιπτώσεις κτιρίων με περισσότερες από μια ιδιοκτησίες, που μοιράζονται την ίδια πηγή θέρμανσης χώρων, πρέπει σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία να εκπονείται από μηχανολόγο μηχανικό η μελέτη κατανομής δαπανών κεντρικής θέρμανσης. Στα κτίρια με οικοδομική άδεια μετά το 1985, η μελέτη αυτή υποχρεωτικά συνυποβάλλεται στην αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία για την έκδοση της άδειας, επομένως αποτελεί και αναπόσπαστο μέρος αυτής και θα πρέπει να είναι διαθέσιμη, οποτεδήποτε κάποιος από τους ενοίκους ή ιδιοκτήτες τη ζητήσει. Η μελέτη κατανομής δαπανών βασίζεται στην αντίστοιχη τεχνική οδηγία του ΤΕΕ (7/11/85 Π.Δ. - ΦΕΚ 63/ Τεύχος Δ') και προβλέπει δύο ειδών δαπάνες: δαπάνες λειτουργίας (καύσιμο και προληπτική συντήρηση της εγκατάστασης) και έκτακτες δαπάνες (αντικαταστάσεις θερμαντικών σωμάτων, άλλες αντικαταστάσεις, βελτιώσεις, εκσυγχρονισμός και αποκατάσταση ζημιών κ.ά.). Υπόχρεοι των δαπανών είναι οι ένοικοι της ιδιοκτησίας για τις δαπάνες λειτουργίας και ο ιδιοκτήτης για τις έκτακτες δαπάνες. Ο καταμερισμός των δαπανών βασίζεται στα υπολογιζόμενα από τη μελέτη αντίστοιχα ποσοστά κάθε ιδιοκτησίας - πεδί(%) x έκτακτη δαπάνη & πλδί(%) x λειτουργική δαπάνη για την εκάστοτε ιδιοκτησία i . Αναφορικά με τις έκτακτες δαπάνες το ποσοστό κάθε ιδιοκτησίας πεδ(%) είναι σταθερό, ανεξάρτητο από το μέγεθος της συνολικής δαπάνης, και υπολογίζεται με βάση τις θερμικές απώλειες, τον όγκο και το μέγεθος των εξωτερικών ανοιγμάτων κάθε ιδιοκτησίας.

Για τις δαπάνες λειτουργίας, οι υπολογισμοί διαφοροποιούνται ανάλογα με την ύπαρξη ή όχι αυτονομίας και ανάλογα με το είδος των μετρητών κατανάλωσης στις ιδιοκτησίες (συνηθέστερα θερμιδομετρητές ή ωρομετρητές). Το ποσοστό που αντιστοιχεί σε κάθε ιδιοκτησία για τις δαπάνες λειτουργίας πλδί(%) αποτελείται ουσιαστικά από δύο μέρη: ένα ποσοστό το οποίο θεωρείται σταθερό («πάγιο»), είναι ανεξάρτητο των ωρών χρήσης της εγκατάστασης, υπολογίζεται με βάση τα θερμικά χαρακτηριστικά και το εμβαδό της κάθε ιδιοκτησίας και πρέπει να καταβληθεί ακόμη και στην περίπτωση που η ιδιοκτησία δεν έχει χρησιμοποιήσει καθόλου το σύστημα θέρμανσης. Με τον τρόπο αυτό ποσοτικοποιείται το «θερμικό κέρδος» της κάθε ιδιοκτησίας από τα θερμαινόμενα γειτονικά του και τη διέλευση κεντρικού δικτύου σωληνώσεων από αυτή. Πιο συγκεκριμένα, διαμερίσματα ακραίων ορόφων, τα μικρά διαμερίσματα, διαμερίσματα με μεγάλο λόγο εξωτερικής προς συνολική παράπλευρη επιφάνεια και διαμερίσματα από τα οποία δεν διέρχονται σωληνώσεις κεντρικής θέρμανσης επωφελούνται λιγότερο από τα γειτονικά κατά τα διαστήματα που

δεν χρησιμοποιούν την κεντρική θέρμανση, σε σχέση με ένα διαμέρισμα ενδιάμεσου ορόφου, με μικρή παράπλευρη επιφάνεια και μεγαλύτερου εμβαδού. Το δεύτερο τμήμα του ποσοστού δαπανών λειτουργίας είναι το μεταβλητό κόστος, ποσοστό ανάλογο της χρήσης του συστήματος θέρμανσης (των θερμίδων ή των ωρών κατανάλωσης), λαμβάνοντας υπόψη και τις ολικές θερμικές απώλειες κάθε ιδιοκτησίας, το μέγεθος των ανοιγμάτων προς των εξωτερικό χώρο και τον όγκο κάθε ιδιοκτησίας. Αναφορικά με τον τρόπο μέτρησης της κατανάλωσης σε ιδιοκτησίες με αυτόνομη λειτουργία, το δικαιότερο σύστημα και, σύμφωνα με το ΤΕΕ, ο μόνος αποδεκτός τρόπος κατανομής των δαπανών θέρμανσης στα νέα κτίρια, είναι οι θερμιδομετρητές, οι οποίοι ουσιαστικά μετρούν ακριβώς την ενέργεια που καταναλώνει κάθε ιδιοκτησία (χρησιμοποιώντας τον όγκο και τη διαφορά θερμοκρασίας εισόδου – εξόδου του νερού θέρμανσης που πέρασε από μία ιδιοκτησία). Οι θερμιδομετρητές μπορεί να τοποθετηθούν κεντρικά στο συλλέκτη της ιδιοκτησίας ή και σε κάθε θερμαντικό σώμα χωριστά – κυρίως σε υφιστάμενες εγκαταστάσεις όπου η δυνατότητα επεμβάσεων στις κεντρικές σωληνώσεις είναι περιορισμένη.

Παρόλα αυτά, για λόγους βασικά οικονομίας, στη μεγάλη πλειοψηφία των εγκαταστάσεων κεντρικής θέρμανσης η μέτρηση της κατανάλωσης γίνεται με ωρομετρητές. Οι ωρομετρητές καταγράφουν απλά τη χρονική περίοδο για την οποία μία ιδιοκτησία καταναλώνει θερμική ενέργεια, ανεξάρτητα από την ποσότητα της ενέργειας αυτής. Δε λαμβάνεται έτσι υπόψη αν σε μια ιδιοκτησία λειτουργεί ένα ή δέκα θερμαντικά σώματα, αν η ρύθμιση του εσωτερικού θερμοστάτη είναι διαφορετική στις διάφορες ιδιοκτησίες, αν οι εξωτερικές συνθήκες που επικρατούν στη διάρκεια χρήσης είναι διαφορετικές και συνεπώς χρεώνει την ιδιοκτησία άσχετα με την πραγματική ενέργεια που έχει καταναλωθεί. Παρόλα αυτά, όπου σε υφιστάμενες εγκαταστάσεις έχουν ήδη τοποθετηθεί ωρομετρητές η χρήση τους είναι ακόμη αποδεκτή.