

**ΠΡΟΕΔΡΙΚΟ ΔΙΑΤΑΓΜΑ της 27 Σεπτ. /7 Νοεμ. 1985  
(ΦΕΚ Δ'631) Τεχνικός Κανονισμός για τον τρόπο  
κατανομής δαπανών κεντρικής θέρμανσης σε κτίρια  
που περιλαμβάνουν περισσότερες της μιας  
ιδιοκτησίες.**

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του άρθρ. 6 του Νομ. 1512/1985 (ΦΕΚ 4/Α) και ειδικότερα την παρ. 7 αυτού.
2. Τις διατάξεις του Νομ. 1558/1985 "Κυβέρνηση και Κυβερνητικά όργανα" (ΦΕΚ 137/Α).
3. Την υπ' αριθ. 708/1985 γνωμοδότηση του Συμβουλίου της Επικρατείας,  
με πρόταση των Υπουργών Δικαιοσύνης και Περιβάλλοντος  
Χωροταξίας και  
Δημοσίων Έργων, αποφασίζουμε:

**ΤΕΧΝΙΚΟΣ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΚΑΤΑΝΟΜΗΣ ΔΑΠΑΝΩΝ  
ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΘΕΡΜΑΝΣΗΣ ΚΤΙΡΙΩΝ**

**Άρθρο 1.**

1. ΓΕΝΙΚΑ

1.1. Ο κανονισμός αυτός αφορά στον τρόπο κατανομής ανά ιδιοκτησία των δαπανών κεντρικής θέρμανσης κτιρίων που περιλαμβάνουν περισσότερες της μιας οριζόντιες ιδιοκτησίες.

1.2. Η Κεντρικής θέρμανση των κτιρίων της προηγούμενης περίπτωσης (1.1.) είναι κοινόχρηστο αγαθό και ο τρόπος κατανομής των δαπανών της στις επί μέρους ιδιοκτησίες γίνεται ως εξής:

## 2. ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΤΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΤΩΝ ΘΕΡΜΙΚΩΝ ΑΠΩΛΕΙΩΝ

### 2.1. Στοιχεία του κτιρίου

#### 2.1.1. Ολικές βασικές απώλειες του κτιρίου

$Q_{β.ολ}$  [KcaI/h].

$$Q_{β.ολ} = Q_{ολ} - \sum_i (Q_{Fi} + Q_{ai})$$

όπου,

$Q_{ολ}$ . (KcaI/h) οι ολικές θερμικές απώλειες του κτιρίου, όπως προκύπτουν από την μελέτη θέρμανσης του κτιρίου (I)  
 $i(-)$  δείκτης της κάθε ιδιοκτησίας που από τη μελέτη προβλέπεται ότι θερμαίνεται.

$Q_{Fi}$  (KcaI/h) : οι θερμικές απώλειες δια μέσου των εξωτερικών ανοιγμάτων (πόρτες, παράθυρα κ.α.) της ιδιοκτησίας  $i$  όπως προκύπτουν από τη μελέτη θέρμανσης του κτιρίου (I).

$Q_{ai}$  (KcaI/h) οι θερμικές απώλειες χαραμάδων των εξωτερικών ανοιγμάτων της ιδιοκτησίας  $i$  όπως προκύπτουν από τη μελέτη θέρμανσης του κτιρίου.

(I) Συμπεριλαμβάνονται οι προσαυξήσεις λόγω προσανατολισμού διακοπών κλπ.

#### 2.1.2. Ειδικές βασικές απώλειες του κτιρίου.

$$q_{β} = \frac{Q_{B.ολ}}{\sum_i V_i}$$

όπου  $V_i$  [m<sup>3</sup>) ο όγκος της ιδιοκτησίας  $i$  όπως προκύπτει από τις διαστάσεις που χρησιμοποιήθηκαν στη μελέτη της κεντρικής θέρμανσης.

### 2.2. Στοιχεία των ιδιοκτησιών

2.2.1. Θερμικές απώλειες  $Q_i$  (KcaI/h) που επιβαρύνουν την ιδιοκτησία  $i$

$$Q_i = V_i \cdot q_{β} + Q_{Fi} + Q_{ai}$$

2.2.2. Συντελεστής επιβαρύνσεων ει της ιδιοκτησίας i

$$e_i = \frac{Q_i}{\sum Q_i}$$

ο ει είναι χαρακτηριστικός συντελεστής της κάθε ιδιοκτησίας που αναγράφεται στα σχέδια που συνοδεύουν τη μελέτη κατανομής δαπανών κεντρικής θέρμανσης.

2.2.3. Συντελεστής παραμένουσας επιβαρύνσεως fi (-) της ιδιοκτησίας i

$$f_i = \frac{Q_i}{Q_i}$$

όπου Q (KcaI/h) οι θερμικές απώλειες που επιβαρύνουν την ιδιοκτησία i σε περίπτωση που παροχή θέρμανσης σε αυτήν από το δίκτυο κεντρικής θέρμανσης διακόπτεται. Ο συντελεστής fi είναι χαρακτηριστικός της κάθε ιδιοκτησίας και αναγράφεται στα σχέδια που συνοδεύουν τη μελέτη κατανομής δαπανών κεντρικής θέρμανσης. Για τον υπολογισμό του fi βλέπε παρ. 4.

### 3. ΤΡΟΠΟΣ ΚΑΤΑΝΟΜΗΣ ΤΩΝ ΔΑΠΑΝΩΝ

#### 3.1. Δαπάνες λειτουργίας

3.1.1. Σε κτίρια χωρίς μετρητές παροχής θερμότητας, οι δαπάνες λειτουργίας κατανέμονται με τα παραπάνω ποσοστά π(%)

$$\pi_i = e_i \frac{I - \sum F\lambda \cdot \epsilon\lambda}{I - \sum \epsilon\lambda} \cdot 100$$

όπου λ οι ιδιοκτησίες που θα είναι κλειστές τουλάχιστον για ένα μήνα και που η παροχή θέρμανσης διακόπτεται προσωρινά.

Στην περίπτωση που θερμαίνονται όλες οι ιδιοκτησίες είναι Σελ - 0 οπότε

$$\pi_i = e_i \cdot 100$$

3.1.2. Σε κτίρια με μετρητές της παροχής θερμότητας σε κάθε μία ιδιοκτησία οι δαπάνες λειτουργίας κατανέμονται με τα παρακάτω ποσοστά

$$π(\%) = \frac{M_i}{\sum f_i \cdot \epsilon_i + (I - \sum f_i) \cdot \epsilon_i} \cdot 100$$

όπου  $M_i$  η διαφορά ενδείξεων του μετρητή της ιδιοκτησίας  $i$  ανάμεσα στην τελευταία και την προηγούμενη καταγραφή. Η παραπάνω σχέση καλύπτει και την περίπτωση που θα συμβεί προσωρινή διακοπή στη θέρμανση μιας ή περισσότερων ιδιοκτησιών  $\lambda$  από το δίκτυο της κεντρικής θέρμανσης. Στην περίπτωση αυτή, θα είναι  $M_\lambda = 0$ , οπότε η παραπάνω σχέση γίνεται για τις ιδιοκτησίες  $\lambda$ .

$$π_\lambda = f_\lambda \cdot \epsilon_\lambda \cdot 100$$

### 3.2. Έκτακτες δαπάνες

Η κατανομή των έκτακτων δαπανών γίνεται με τα παρακάτω ποσοστά  $π(\%)$

$$π_i = \epsilon_i \cdot 100$$

που ισχύουν και στην περίπτωση των κτιρίων με μετρητές θερμότητας και στην περίπτωση κτιρίων χωρίς τέτοιους μετρητές, καθώς και για τις ιδιοκτησίες  $\lambda$  που η παροχή θέρμανσης από το δίκτυο κεντρικής θέρμανσης διακόπτεται προσωρινά.

### 3.3. Κατανομή δαπανών σε ειδικές περιπτώσεις.

3.3.1. Ιδιοκτησίες στις οποίες παρέχεται από τον κανονισμό των σχέσεων των συνιδιοκτητών της οικοδομής, η δυνατότητα να αποσυνδεθούν μόνιμα από το δίκτυο κεντρικής θέρμανσης του κτιρίου και που διαθέτουν ανεξάρτητη μόνιμη εγκατάσταση δεν επιβαρύνονται ούτε με δαπάνες λειτουργίας ούτε με έκτακτες δαπάνες κεντρικής θέρμανσης.

"Ανεξαρτήτως σχετικής προβλέψεως στον κανονισμό σχέσεων των συνιδιοκτητών του κτιρίου, οι διατάξεις της ανωτέρω παραγράφου ισχύουν και σε ιδιοκτησίες οι οποίες αποσυνδέονται μόνιμα από το δίκτυο κεντρικής θέρμανσης του κτιρίου σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παρ. 5 του άρθρου 2 του Π.Δ. 420/1987 και διαθέτουν ανεξάρτητη μόνιμη εγκατάσταση θέρμανσης με χρήση αερίων καυσίμων."

\*\*\*Το εντός ""εδάφιο προστέθηκε με την παρ.11 του άρθρου 30 του Ν.3175/2003 (ΦΕΚ Α 207)

Οι συντελεστές  $\epsilon_i$  των υπόλοιπων ιδιοκτησιών θα αναμορφώνονται σε:

$$\epsilon_i = \epsilon_i \cdot \frac{I}{I - \Sigma \alpha}$$

$i$  διάφορο του  $\alpha$

όπου  $\alpha$  οι ιδιοκτησίες που θα αποσυνδεθούν μόνιμα και θερμαίνονται με ανεξάρτητη εγκατάσταση θέρμανσης. Τα ποσοστά κατανομής  $\pi$  των έκτακτων δαπανών και των δαπανών λειτουργίας στις ιδιοκτησίες  $i$  που θα παραμείνουν σε σύνδεση με το δίκτυο της κεντρικής θέρμανσης υπολογίζονται πάντοτε με τις σχέσεις των παρ. 3.1.1., 3.1.2. και 3.2. αλλά με τους αναμορφωμένους συντελεστές  $\epsilon_i$  στη θέση των  $\epsilon_i$ . Οι ιδιοκτήτες των ιδιοκτησιών που θα αποσυνδεθούν με τον παραπάνω τρόπο από το δίκτυο της κεντρικής θέρμανσης είναι υποχρεωμένοι να μονώσουν τους σωλήνες της κεντρικής θέρμανσης που διέρχονται από την ιδιοκτησία τους. Οι δαπάνες μόνωσης των παραπάνω σωλήνων, καθώς και οι έκτακτες δαπάνες της ιδιοκτησίας θα βαρύνουν τον ιδιοκτήτη της.

Οι υπόλοιπες έκτακτες δαπάνες που ενδέχεται να προκύψουν επειδή αποσυνδέθηκε μόνιμα μία ή περισσότερες ιδιοκτησίες κατανέμονται σε όλες τις ιδιοκτησίες, ανάλογα με τα ποσοστά  $\pi_i$  που ίσχυαν πριν από την αποσύνδεση.

3.3.2. Ιδιοκτησίες, που η θέρμανσή τους δεν προβλέπεται από τη μελέτη, δεν επιβαρύνονται με δαπάνες κεντρικής θέρμανσης.

#### 4. ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΣ ΤΟΥ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ $f_i$

Ο συντελεστής  $f_i$  υπολογίζεται από τη σχέση.

$$f_i = \omega (\chi' - \gamma - z)$$

Οι τιμές των συντελεστών  $\omega, \chi, \gamma$  και  $z$  δίνονται παρακάτω.

##### 4.1. Τιμές του $\omega$

4.1.1. Κτίρια με θερμομόνωση σύμφωνη με το σχετικό κανονισμό και για  
- ιδιοκτησίες στο ισόγειο ή ημιυπόγειο:

$\omega = 0,60$   
- ιδιοκτησίες σε ενδιάμεσο όροφο :  $\omega = 0,65$   
- τις υπόλοιπες ιδιοκτησίες δηλαδή εκείνες που το 50% τουλάχιστον της οροφής ή του δαπέδου τους αποτελεί εξωτερική επιφάνεια :  $\omega = 0,55$

4.1.2. Κτίρια χωρίς θερμομόνωση σύμφωνα με το σχετικό κανονισμό και για

- ιδιοκτησίες στο ισόγειο ή ημιυπόγειο:  
 $\omega = 0,50$   
- ιδιοκτησίες σε ενδιάμεσο όροφο :  $\omega = 0,55$   
- τις υπόλοιπες ιδιοκτησίες όπως χαρακτηρίζονται στην παρ.  
4.1.1.:  $\omega = 45$

#### 4.2. Τιμές του $\chi$

Για ιδιοκτησίες μέσα από τις οποίες:

- Διέρχονται σωληνώσεις του δικτύου διανομής για περισσότερα από τα 2/3 των θερμαντικών σωμάτων :  $\chi=0$   
- Δεν διέρχονται σωληνώσεις του δικτύου διανομής ή διέρχονται για λιγότερα από το 1/3 των θερμαντικών σωμάτων :  $\chi=0,06$   
- Για τις υπόλοιπες περιπτώσεις διέλευσης σωλήνων του δικτύου :  $\chi=0,03$

#### 4.3. Τιμές του $\gamma$

Για ιδιοκτησία εμβαδού  $F$  που είναι:

$F \geq 110 \text{ m}^2$  :  $\gamma = 0$   
 $75 \text{ m}^2 \leq F < 110 \text{ m}^2$  :  $\gamma = 0,04$   
 $40 \text{ m}^2 \leq F < 75 \text{ m}^2$  :  $\gamma = 0,08$   
 $F < 40 \text{ m}^2$  :  $\gamma = 0,12$

#### 4.4. Τιμές του $Z$

$F_{\text{εξ},i}$

Αν  $\sigma F = \text{-----}$  και όπου:

$F_{\text{εξ},i}$ : η εξωτερική παράπλευρη επιφάνεια της ιδιοκτησίας  $i$ , χωρίς την οροφή και το δάπεδο.

$F_{\text{παρ},i}$  : η συνολική παράπλευρη επιφάνεια της ιδιοκτησίας  $i$ , χωρίς την οροφή και το δάπεδο για ιδιοκτησία με  $\sigma F$ :

$\sigma F \leq 0,20$  :  $Z=0$

$0,20 < \sigma F \leq 0,35$	:Z=0,05
$0,35 < \sigma F \leq 0,50$	:Z=0,10
$0,50 < \sigma F \leq 0,65$	:Z=0,15
$\sigma F > 0,65$	:Z=0,20

Κατά τον υπολογισμό της εξωτερικής παράπλευρης επιφάνειας συνυπολογίζεται και η επιφάνεια που συνορεύει με χώρους που δε θερμαίνονται (κοινόχρηστοι χώροι, αποθήκες, φρεάτια ανελκυστήρων κ.α.), αφού πολλαπλασιαστεί με το συντελεστή 0,5.

## **Άρθρο 2.**

1. Η μελέτη κατανομής δαπανών κεντρικής θέρμανσης συντάσσεται από μηχανικό, που έχει από τις διατάξεις που ισχύουν δικαίωμα σύνταξης μελετών κεντρικής θέρμανσης και περιλαμβάνει τους αναγκαίους υπολογισμούς σύμφωνα με το προηγούμενο άρθρο και του πίνακα κατανομής ποσοστών συμμετοχής της κάθε ιδιοκτησίας στις δαπάνες κεντρικής θέρμανσης (λειτουργίας και έκτακτες) όπως το υπόδειγμα που δημοσιεύεται με το παρόν δ/γμα.

Η συμπλήρωση της στήλης (θερμαντική επιφάνεια των σωμάτων) και της ένδειξης ΙΣΧΥΣ ΛΕΒΗΤΑ, που φαίνονται στον πίνακα είναι προαιρετικά.

2. Η μελέτη αυτή συνυποβάλλεται στην αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία μαζί με τα προβλεπόμενα δικαιολογητικά για την έκδοση της οικοδομικής άδειας.

3. Οποιαδήποτε μεταβολή στην επιφάνεια ή το είδος των θερμαντικών σωμάτων κατά το στάδιο της κατασκευής ή και οποτεδήποτε μεταγενέστερα επιβάλλει την τροποποίηση του πίνακα κατανομής με ευθύνη και δαπάνες του πραγματοποιούντος τη μεταβολή.

4. Ο επιμερισμός των δαπανών της κεντρικής θέρμανσης στους κατά νόμο υπόχρεους μπορεί να γίνεται με συμβολαιογραφικό έγγραφο που μεταγράφεται, περιλαμβανόμενος στον κανονισμό των σχέσεων των συνιδιοκτησιών της οικοδομής.

## ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΚΑΤΑΝΟΜΗΣ ΔΑΠΑΝΩΝ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΘΕΡΜΑΝΣΗΣ

### I. ΣΥΜΒΟΛΑ

-----

- $Q_{ολ}$  (KcaI/h) : Οι ολικές θερμικές απώλειες του κτιρίου, όπως προκύπτουν από τη μελέτη θέρμανσης του κτιρίου (I).
- $i$  (--) : Δείκτης της κάθε ιδιοκτησίας που από τη μελέτη προβλέπεται ότι θερμαίνεται.
- $Q_{Fi}$  (KcaI/h) : Οι θερμικές απώλειες δια μέσου των εξωτερικών ανοιγμάτων (πόρτες, παράθυρα κ.α.) της ιδιοκτησίας  $i$ , όπως προκύπτουν από τη μελέτη θέρμανσης του κτιρίου (I)
- $Q_{ai}$  (KcaI/h) : Οι θερμικές απώλειες χαραμάδων των εξωτερικών ανοιγμάτων, όπως προκύπτουν από τη μελέτη θέρμανσης του κτιρίου.
- $Q_{Boλ}$  (KcaI/h) : Οι ολικές βασικές απώλειες του κτιρίου
- $q_B$  (KcaI/h) : Οι ειδικές βασικές απώλειες του κτιρίου
- $V_i$  (m<sup>3</sup>) : Ο όγκος της ιδιοκτησίας  $i$
- $Q_i$  (KcaI/h) : Θερμικές απώλειες που επιβαρύνουν την ιδιοκτησία  $i$
- $\epsilon_i$  (-) : Συντελεστής επιβάρυνσης της ιδιοκτησίας  $i$
- $F_{\epsilon\xi.i}$  (m<sup>2</sup>) : Η εξωτερική παράπλευρη επιφάνεια της ιδιοκτησίας  $i$  (συμπεριλαμβάνεται και η επιφάνεια που συνορεύει με χώρους που δεν θερμαίνονται αφού πολλαπλασιαστεί με συντελεστή 0,5) χωρίς την οροφή και το δάπεδο.
- $F_{\text{παρ}.i}$  (m<sup>2</sup>) : Η συνολική παράπλευρη επιφάνεια της ιδιοκτησίας  $i$  χωρίς την οροφή και το δάπεδο
- $\sigma_{Fi}$  (-) : Ο λόγος της εξωτερικής παράπλευρης επιφάνειας προς τη συνολική παράπλευρη επιφάνεια της ιδιοκτησίας  $i$  ( $F_{\epsilon\xi} \cdot F_{\text{παρ}.i}$ ).



ω (-) : Συντελεστής σχετικός με την ύπαρξη ή όχι  
θερμομόνωσης σύμφωνα με τον κανονισμό και τη θέση  
της ιδιοκτησίας στο κτίριο.

#### **Άρθρο 4.**

Η ισχύς του παρόντος δ/τος αρχίζει:

α) για την παρ. 2 του άρθρ. 2 δύο μήνες μετά τη δημοσίευση του παρόντος στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

β) για τις λοιπές διατάξεις από τη δημοσίευση του παρόντος στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.