

Na podlagi tretjega odstavka 357. člena Energetskega zakona (Uradni list RS, št. 17/14 – EZ-1) minister za infrastrukturo v soglasju z ministrico za okolje in prostor izdaja

P R A V I L N I K **o načinu delitve in obračunu stroškov za toploto** **v stanovanjskih in drugih stavbah z več posameznimi deli**

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen **(vsebina)**

Ta pravilnik določa način merjenja toplote ter način delitve in obračuna stroškov za toploto v večstanovanjskih in drugih stavbah z najmanj štirimi posameznimi deli (v nadaljnjem besedilu: stavbe).

2. člen **(uporaba)**

(1) Ta pravilnik se uporablja za stavbe z najmanj štirimi posameznimi deli, ki imajo centralno ogrevanje oziroma centralno pripravo sanitarne tople vode (v nadaljnjem besedilu: topla voda) in se oskrbujejo s toploto iz skupnega sistema ogrevanja (v nadaljnjem besedilu: generator toplote) oziroma iz sistema daljinskega ogrevanja.

(2) Ta pravilnik se uporablja za delitev in obračun stroškov za toploto iz sistema daljinskega ogrevanja oziroma stroškov za gorivo za skupno kurilno napravo.

(3) Za postopek odločanja lastnikov posameznih delov stanovanjske ali stanovanjsko-poslovne stavbe in določitev števila uporabnikov posameznega stanovanjskega dela stavbe se uporabljajo predpisi, ki urejajo upravljanje večstanovanjskih stavb.

(4) Za postopek odločanja lastnikov posameznih delov poslovno-stanovanjske ali druge nestanovanjske stavbe se uporabljajo predpisi, ki urejajo stvarnopravna razmerja.

3. člen **(pomen izrazov)**

(1) Izrazi, uporabljeni v tem pravilniku, imajo naslednji pomen:

1. celotni stroški za toploto oziroma gorivo stavbe (v nadaljnjem besedilu: celotni stroški) so stroški za toploto, dobavljeno iz sistema daljinskega ogrevanja, oziroma stroški za gorivo za proizvodnjo toplote iz skupne kurilne naprave, ki so izkazani z računi ali specifikacijo stroškov za dobavljeno toploto oziroma gorivo za stavbo, pri čemer se upoštevajo le stroški, ki so odvisni od količine porabljene toplote oziroma goriva. Celotni stroški so stroški za ogrevanje (ogrevanje posameznih in skupnih delov stavbe) in stroški za pripravo tople vode;
2. delež ogrevane površine je razmerje med ogrevano površino posameznega dela stavbe in seštevkom ogrevanih površin vseh posameznih delov stavbe;
3. delež števila uporabnikov je razmerje med številom uporabnikov posameznega dela stavbe in številom uporabnikov vseh posameznih delov stavbe. Pri tem se upošteva povprečno število uporabnikov v obračunskem obdobju;
4. delilnik stroškov toplote (v nadaljnjem besedilu: delilnik) je naprava, ki omogoča indikacijo dejanske porabe toplote, ki omogoča določitev deležev stroškov za ogrevanje in deležev stroškov za pripravo tople vode posameznih delov stavbe. Delilniki po tem pravilniku so merilniki toplote, delilniki, ki so nameščeni na radiatorjih, in vodomeri za toplo vodo za posamezne dele stavbe;
5. indeks porabe toplote oziroma goriva je razmerje med porabo toplote oziroma goriva v obravnavanem enoletnem obdobju in porabo toplote oziroma goriva v predhodnem enoletnem obdobju, ki se pomnoži s 100;
6. izvajalec delitve je pravna ali fizična oseba, ki odčituje delilnike in deli celotne stroške za toploto oziroma gorivo stavbe na podlagi pogodbenega razmerja z upravnikom oziroma z lastniki stavbe ter ima programsko in strojno opremo, ki omogoča odčitavanje delilnikov in delitev celotnih stroškov za toploto oziroma gorivo stavbe;
7. izvajalec obračuna je pravna ali fizična oseba, ki razdeljuje in obračunava celotne stroške za toploto oziroma gorivo stavbe na podlagi pogodbenega razmerja z upravnikom oziroma lastniki stavbe. Izvajalec obračuna je lahko upravnik stavbe, dobavitelj toplote ali upravljalec skupne kurilne naprave;
8. obračunsko obdobje je obdobje, za katero se odčitujejo delilniki stroškov toplote in drugi merilniki ter delijo in obračunavajo stroški za toploto, traja pa največ dvanajst mesecev;
9. porabniški delež je delež stroškov za toploto oziroma gorivo, ki se nanaša na posamezni del stavbe, vsota porabniških deležev pa znaša 1;
10. posamezni del stavbe je stanovanje, poslovni prostor ali drug samostojen prostor, za katerega se stroški delijo in obračunavajo ločeno;

11. poslovni del stavbe so posamezni poslovni deli v stanovanjsko-poslovni stavbi ali nestanovanjski posamezni deli v drugi stavbi namenjeni stanovanjski in nestanovanjski rabi;
12. poslovno-stanovanjska stavba je stavba, namenjena stanovanjski in nestanovanjski rabi, razen stanovanjsko- poslovne stavbe, kot je določena s Stanovanjskim zakonom (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVETL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11 in 40/12 – ZUJF);
13. razdelilnik stroškov je preglednica porabniških deležev celotnih stroškov za toploto oziroma gorivo stavbe, ki se nanašajo na posamezne dele stavbe v obračunskem obdobju;
14. stanovanjski del stavbe so posamezni stanovanjski deli v stanovanjsko-poslovni ali drugi stavbi, namenjeni stanovanjski in nestanovanjski rabi;
15. temperaturni primanjkljaj je vsota dnevniških razlik med temperaturo zraka v ogrevanem prostoru (20 °C) in povprečno dnevno zunanjo temperaturo. Pri tem se upoštevajo le dnevi v ogrevalni sezoni, ko je bila povprečna zunanja temperatura zraka nižja od 12 °C, po podatkih organa, ki je zadolžen za izvajanje meteoroloških meritev;
16. toplota za ogrevanje je toplota za ogrevanje prostorov v posameznih in skupnih delih.
17. (2) Drugi izrazi s področja energetike, ki niso opredeljeni s tem pravilnikom, imajo enak pomen, kot ga določajo predpisi, ki urejajo področje energetike.
18. (3) Drugi izrazi s področja upravljanja stavb, ki niso opredeljeni s tem pravilnikom, imajo enak pomen, kot ga določajo predpisi, ki urejajo upravljanje stavb.
19. (4) Drugi izrazi s področja graditve objektov, ki niso opredeljeni s tem pravilnikom, imajo enak pomen, kot ga določajo predpisi, ki urejajo graditev objektov.

4. člen **(določitev delilnikov in parametrov obračuna)**

- (1) Lastniki posameznih delov stavbe (v nadaljnjem besedilu: lastniki) odločijo o vrsti in tipu delilnikov ter o začetku in trajanju obračunskega obdobja. Lastniki odločitev sprejmejo na zboru lastnikov ali s podpisovanjem listine.
- (2) Če lastniki ne odločijo o začetku in trajanju obračunskega obdobja, odloči o tem izvajalec obračuna, obračunsko obdobje pa traja en mesec.
- (3) Izvajalec delitve določi parametre za delitev in obračun stroškov ogrevanja, in sicer:
 - način določanja količine toplote za pripravo tople vode v skladu z 9. členom tega pravilnika,
 - izračun korekturnih faktorjev za izenačitev vpliva lege posameznih delov v stavbi glede na njihove potrebe po toploti v skladu s 15. členom tega pravilnika,
 - delež stroškov za ogrevanje oziroma pripravo tople vode, ki se razdeli med posamezne dele stavbe na osnovi porabniških deležev v skladu z 10. členom tega pravilnika.
- (4) Izvajalec delitve pridobi podatke o številu oseb, o ogrevanih površinah posameznih delov, o višinah posameznih delov in o toplotnih izgubah posameznih delov stavbe, ki so določene na podlagi predpisa o učinkoviti rabi energije v stavbah, od lastnikov oziroma upravnika.

II. MERJENJE PORABE TOPLOTE

5. člen **(delitev stroškov med stanovanjski in poslovni del stavbe)**

- (1) V stanovanjsko-poslovni stavbi ali poslovno-stanovanjski stavbi se celotni stroški delijo na stanovanjski in poslovni del stavbe.
- (2) Če so vgrajene merilne naprave, ki omogočajo ločeno indikacijo porabe stanovanjskega in poslovnega dela stavbe, se celotni stroški med oba dela delijo na podlagi porabe obeh delov stavbe.
- (3) Če merilne naprave iz prejšnjega odstavka niso vgrajene, se celotni stroški med stanovanjski in poslovni del stavbe delijo glede na razmerje priključne moči ogrevalnega sistema enega in drugega dela.
- (4) Če merilne naprave iz drugega odstavka niso vgrajene in podatki o priključnih močeh iz prejšnjega odstavka niso na razpolago, se celotni stroški med stanovanjski in poslovni del stavbe delijo glede na razmerje površine enega in drugega dela stavbe.

6. člen **(vgradnja merilnikov)**

- (1) Lastniki posameznih delov stavbe morajo vgraditi merilnike toplote za ogrevanje.
- (2) Ne glede na določbo prejšnjega odstavka se, če toplota za ogrevanje v posamezni del stavbe vstopa na več mestih, lahko uporabljajo delilniki, ki se namestijo na radiatorje. V tem primeru morajo biti vsi posamezni deli stavbe opremljeni z delilniki iste vrste in istega tipa.
- (3) Lastniki vseh posameznih delov stavbe morajo v vsak posamezni del stavbe vgraditi vodomer za toplo vodo.

(4) Če tehnične možnosti ne omogočajo vgradnje vodomera za toplo vodo v vsak posamezni del stavbe, morajo lastniki vgraditi vodomere za toplo vodo ob rekonstrukciji razvoda tople vode.

(5) Izbrani tip delilnika mora biti združljiv z ogrevalnim sistemom, posamezni delilniki pa nameščeni skladno z navodili proizvajalca oziroma dobavitelja.

7. člen (tehnične lastnosti delilnikov)

(1) Izbrani tip delilnika mora s tehničnimi lastnostmi omogočati določitev porabniških deležev.

(2) Delilnik za namestitev na radiator izpolnjuje zahtevo iz prejšnjega odstavka, če je izdelan skladno s standardom SIST EN 834.

(3) Merilnik toplote izpolnjuje zahteve iz prvega odstavka tega člena, če je skladen s predpisi, ki urejajo merilne instrumente.

(4) Vodomer za toplo vodo izpolnjuje zahteve iz prvega odstavka tega člena, če je skladen s predpisi, ki urejajo merilne instrumente.

8. člen (zamenjava in vgradnja dodatnih radiatorjev)

Ob zamenjavi radiatorja, na katerem je nameščen delilnik, oziroma vgradnji dodatnih radiatorjev morajo lastniki sočasno zagotoviti namestitev delilnikov na te radiatorje in o tem predhodno obvestiti izvajalca delitve.

III. DELITEV STROŠKOV ZA TOPLOTO

9. člen (razdelitev celotnih stroškov)

(1) V stanovanjsko-poslovnih in poslovno-stanovanjskih stavbah se delitev celotnih stroškov izvede ločeno za stanovanjski in za poslovni del stavbe.

(2) V stavbah s centralnim ogrevanjem in centralno pripravo tople vode, ki sta medsebojno povezana in kjer toplota za pripravo tople vode ni merjena posebej, se toplota oziroma gorivo, porabljeno za pripravo tople vode, določi na podlagi enačbe iz Priloge 1, ki je sestavni del tega pravilnika.

(3) Toplota oziroma gorivo, porabljeno za ogrevanje, se določi tako, da se od celotne porabljene toplote oziroma goriva odšteje toplota oziroma gorivo, porabljeno za pripravo tople vode.

(4) Stroški za ogrevanje in stroški za pripravo tople vode se določijo na podlagi celotnih stroškov z upoštevanjem deleža porabe toplote za ogrevanje in pripravo tople vode.

10. člen (deleži stroškov posameznih delov stavbe)

(1) Stroški za ogrevanje se v višini najmanj 50% in največ 80% razdelijo med posamezne dele stavbe po porabniških deležih, določenih na podlagi 11., 12., 13., 14. in 15. člena tega pravilnika.

(2) Preostali del stroškov za ogrevanje se med posamezne dele stavbe razdeli glede na delež ogrevane površine.

(3) Stroški za pripravo tople vode se v višini najmanj 50% in največ 80% razdelijo med posamezne dele stavbe po porabniških deležih, določenih na podlagi 11., 12., 13., 14. in 15. člena tega pravilnika.

(4) Preostali del stroškov za pripravo tople vode se v stanovanjskem delu na posamezne dele stavbe razdeli glede na delež števila uporabnikov, v poslovnem delu pa glede na delež površine.

(5) Ne glede na določbe prvega do četrtega odstavka tega člena se stroški za ogrevanje ali pripravo tople vode med posamezne dele stavbe lahko razdelijo drugače, če se lastniki dogovorijo o načinu delitve s 100% soglasjem in obvestijo o tem izvajalca delitve.

11. člen (porabniški delež, če ni podatkov z delilnikov iz objektivnih okoliščin)

Če ugotavljanje porabniškega deleža posameznega dela stavbe zaradi objektivnih okoliščin ni mogoče, se porabniški delež določi tako, da je za ogrevanje enak deležu ogrevane površine za pripravo tople vode pa je enak deležu števila uporabnikov, v poslovnem delu pa deležu ogrevane površine.

12. člen (porabniški delež, če ni podatkov z delilnikov po krivdi lastnika)

Če ugotavljanje porabniškega deleža posameznega dela stavbe ni mogoče, ker lastnik oziroma uporabnik:
– ni zagotovil vgradnje delilnikov,

- ni zagotovil pravilne vgradnje delilnikov,
- ni zagotovil vgradnje delilnikov ustreznega tipa,
- ne zagotovi odčitavanja delilnikov zaradi onemogočenega vstopa v posamezni del stavbe,
- ne zagotovi overitve merilnika toplotne energije ali vodomera tople vode,
- namerno poškoduje ali odstrani delilnike,
- ne javi poškodbe delilnikov,
- ne zagotovi popravila ali zamenjave delilnikov,
- ravna v nasprotju z 8. členom tega pravilnika ali
- izvede nedovoljen poseg v skupni sistem za ogrevanje (npr. vgradnja dodatnega grelnega telesa, vgradnja naprave za gretje sanitarne tople vode s toploto iz ogrevalnega sistema),

se porabniški delež za ogrevanje oziroma pripravo tople vode določi skladno z 11. členom tega pravilnika in pomnoži s faktorjem 3.

13. člen **(skupni porabniški delež posameznih delov stavbe)**

Skupni porabniški delež posameznih delov stavbe, za katere se porabniški deleži določajo na podlagi delilnikov, se določi tako, da se od števila 1 odšteje seštevek porabniških deležev, določenih na podlagi 11. in 12. člena tega pravilnika, ločeno za ogrevanje in za pripravo tople vode.

14. člen **(porabniški deleži posameznih delov stavbe)**

Porabniški delež posameznega dela stavbe na podlagi delilnikov, se določi tako, da se izračuna delež porabe toplote posameznega dela stavbe glede na porabo toplote vseh posameznih delov stavbe, za katere so na razpolago odčitki z delilnikov, in se pomnoži s skupnim porabniškim deležem, določenim na način iz prejšnjega člena, ločeno za ogrevanje in za pripravo tople vode.

15. člen **(korekcija porabniških deležev za ogrevanje zaradi vpliva lege posameznega dela stavbe)**

(1) Porabniški deleži posameznih delov stavbe za ogrevanje, določeni na način iz prejšnjega člena, se korigirajo zaradi izenačitve vpliva lege posameznih delov v stavbi glede na njihove potrebe po toploti na enoto ogrevane površine. Pri tem se uporabijo korekturni faktorji, ki se določijo glede na toplotne izgube posameznih delov stavbe, določene na podlagi predpisa, ki ureja učinkovito rabo energije v stavbah.

(2) Korekturne faktorje se ponovno določi, če se izvedejo posegi na ovoju stavbe, ki imajo vpliv na toplotne izgube.

(3) Korigirani porabniški deleži posameznih delov stavbe za ogrevanje se preračunajo tako, da je njihov seštevek enak skupnemu porabniškemu deležu za ogrevanje, določenem na način iz 13. člena tega pravilnika.

(4) Za porabniške deleže, določene na podlagi 11. in 12. člena tega pravilnika, se korekcija porabniških deležev iz prvega odstavka tega člena ne izvede.

16. člen **(deleži stroškov posameznih delov stavbe, če ni vgrajenih delilnikov)**

Če noben posamezen del stavbe nima vgrajenih delilnikov, se stroški za ogrevanje razdelijo glede na delež ogrevane površine, stroški za pripravo tople vode v stanovanjskem delu stavbe glede na delež števila uporabnikov, stroški za pripravo tople vode v poslovnem delu stavbe pa glede na delež površine.

17. člen **(delitev stroškov po ogrevani prostornini)**

Stroški, ki se delijo glede na ogrevano površino, se delijo po ogrevani prostornini, če se višina vsaj enega posameznega dela stavbe razlikuje od drugih posameznih delov stavbe za več kot 10%.

18. člen **(delitev stroškov ob nezadostnem obsegu podatkov)**

(1) Če so porabniški deleži, ki so določeni z delilniki, ugotovljeni za posamezne dele stavbe, ki skupaj obsegajo manj od 50% ogrevane površine, se stroški delijo na način, določen v 16. členu tega pravilnika.

(2) Porabniški delež, ki je določen z delilniki, je porabniški delež posameznega dela, ki je določen na podlagi razlike odčitkov delilnikov na koncu in začetku obračunskega obdobja.

(3) Če je za posamezni del stavbe razlika iz prejšnjega odstavka enaka nič, se šteje, da za posamezni del stavbe podatki z delilnikov niso na razpolago.

(4) Če je za posamezni del stavbe porabniški delež iz drugega odstavka manjši od 40% deleža ogrevane površine istega posameznega dela stavbe, se šteje, da za posamezni del stavbe podatki z delilnikov niso na razpolago.

19. člen
(nesorazmerno velika odstopanja)

(1) Če je porabniški delež vsaj enega posameznega dela stavbe večji od petkratnika deleža ogrevane površine istega posameznega dela stavbe, se stroški delijo na način, določen v 16. členu tega pravilnika.

(2) V primeru iz prejšnjega odstavka izvajalec delitve preveri delovanje delilnikov, lastniki pa zagotovijo pregled ogrevalnega sistema.

20. člen
(izdelava razdelilnika stroškov)

Izvajalec delitve na podlagi postopkov iz 9. do 19. člena tega pravilnika, za vsako obračunsko obdobje izdela razdelilnik stroškov in ga predloži izvajalcu obračuna.

21. člen
(obveznosti izvajalca delitve)

(1) Izvajalec delitve mora voditi evidenco o delitvi stroškov za toploto oziroma gorivo in te podatke hraniti najmanj pet let po koncu obračunskega obdobja.

(2) Izvajalec delitve mora lastniku na njegovo zahtevo omogočiti vpogled v vse podatke in izračune, ki so podlaga za delitev stroškov za toploto oziroma gorivo.

(3) Izvajalec delitve mora lastnikom dati vse potrebne informacije in podporo pri sprejemanju in uresničevanju odločitev v zvezi z izvajanjem tega pravilnika.

IV. OBRAČUN STROŠKOV ZA TOPLOTO IN POROČANJE

22. člen
(obveznosti izvajalca obračuna)

(1) Izvajalec obračuna mora lastniku na njegovo zahtevo omogočiti vpogled v vse podatke, ki so bili podlaga za obračun stroškov za toploto oziroma gorivo.

(2) Izvajalec obračuna mora lastnikom dati vse potrebne informacije in podporo pri sprejemanju in uresničevanju odločitev v zvezi z izvajanjem tega pravilnika.

23. člen
(izdelava letnega poročila o porabi in stroških za toploto)

Izvajalec obračuna mora vsako leto izdelati letno poročilo o porabi in stroških za toploto oziroma gorivo (v nadaljnjem besedilu: letno poročilo) ter v treh mesecih po izteku obravnavanega enoletnega obdobja zagotoviti objavo letnega poročila na oglasni deski.

24. člen
(vsebina letnega poročila)

(1) V letnem poročilu iz prejšnjega člena morajo biti navedeni vsaj:

- začetek in konec obravnavanega enoletnega obdobja;
- ogrevana površina vseh posameznih delov stavbe, ogrevana površina posameznih delov stavbe in delež ogrevane površine posameznih delov stavbe;
- število uporabnikov stavbe, število uporabnikov posameznih delov stavbe, delež števila uporabnikov posameznih delov stavbe;
- skupna poraba toplote oziroma goriva za celotno stavbo, prikazana ločeno za ogrevanje in za pripravo tople vode;
- cena toplote oziroma goriva;
- skupni stroški za toploto oziroma gorivo stavbe, razdeljeni na stroške za ogrevanje in stroške za pripravo tople vode;
- delež stroškov za toploto oziroma gorivo posameznih delov stavbe, razdeljen za ogrevanje in za pripravo tople vode;
- stroški za toploto oziroma gorivo posameznih delov stavbe, razdeljeni na stroške za ogrevanje in stroške za pripravo tople vode;
- indeks porabe toplote oziroma goriva za ogrevanje in pripravo tople vode za celotno stavbo.

(2) Pri določanju indeksa porabe toplote oziroma goriva iz devete alineje prejšnjega odstavka se poraba toplote oziroma goriva za ogrevanje za obravnavano enoletno obdobje preračuna z dejanskega na referenčni temperaturni primanjkljaj, ki se vzame za predhodno triletno obdobje.

(3) Letno poročilo ne sme vsebovati osebnih podatkov.

25. člen
(poročanje ministrstvu)

Izvajalec obračuna mora Ministrstvu za infrastrukturo na zahtevo posredovati podatke o številu in ogrevani površini stavb ter številu posameznih delov stavb, v katerih so vgrajeni delilniki, pa tudi o porabi toplote oziroma goriva za ogrevanje in pripravo tople vode v preteklih treh letih.

26. člen
(hramba dokumentacije)

Upravnik oziroma lastniki, če stavba nima upravnika, morajo trajno hraniti tehnično dokumentacijo o stavbi, skupni kurilni napravi, grelnih telesih, delilnikih, merilnikih in drugih napravah.

V. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

27. člen
(določitev parametrov obračuna)

Parametri za delitev in obračun stroškov, sprejeti na podlagi Pravilnika o načinu delitve in obračunu stroškov za toploto v stanovanjskih in drugih stavbah z več posameznimi deli (Uradni list RS, št. 7/10 in 17/14 – EZ-1), ki so skladni s tem pravilnikom, se uporabljajo do sprejetja novih parametrov za delitev in obračun stroškov, sprejetih skladno z določbami 4. člena tega pravilnika.

28. člen
(določitev korekturnih faktorjev)

Ne glede na določbo prvega odstavka 15. člena, se korekturni faktorji, določeni na podlagi Pravilnika o načinu delitve in obračunu stroškov za toploto v stanovanjskih in drugih stavbah z več posameznimi deli (Uradni list RS, št. 7/10 in 17/14 – EZ-1) uporabljajo do 1. januarja 2025.

29. člen
(prenehanje uporabe)

Z dnem uveljavitve tega pravilnika se preneha uporabljati Pravilnik o načinu delitve in obračunu stroškov za toploto v stanovanjskih in drugih stavbah z več posameznimi deli (Uradni list RS, št. 7/10 in 17/14 – EZ-1).

30. člen
(začetek veljavnosti)

Ta pravilnik začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Št. 007-30/2015/72
Ljubljana, dne 15. oktobra 2015
EVA 2015-2430-0021

dr. Peter Gašperšič l.r.
Minister
za infrastrukturo

Soglašam!
Irena Majcen l.r.
Ministrica
za okolje in prostor