

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

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 nadaljevanju: stavbe) v skladu z Direktivo 2012/27/EU Evropskega parlamenta in Sveta z dne 25. oktobra 2012 o energetske učinkovitosti, spremembi direktiv 2009/125/ES in 2010/30/EU ter razveljavitvi direktiv 2004/8/ES in 2006/32/ES (UL L št. 315/1 z dne 14. 11. 2012, str. 1).

2. člen

(uporaba)

(1) Ta pravilnik se uporablja za stavbe z najmanj štirimi posameznimi deli, ki imajo centralno ogrevanje in/ali centralno pripravo tople vode, in se oskrbujejo s toploto iz sistema daljinskega ogrevanja oziroma skupne kurilne ali druge naprave za centralno proizvodnjo toplote (v nadaljevanju: skupna kurilna naprava).

(2) Ta pravilnik se uporablja za delitev in obračun stroškov za toploto iz sistema daljinskega ogrevanja oziroma stroškov za gorivo za skupno kurilno napravo, in sicer stroškov za ogrevanje in/ali pripravo tople vode, ki so izkazani z računi oziroma s specifikacijo stroškov (v nadaljevanju: račun) za dobavljeno toploto oziroma gorivo za stavbo.

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

3. člen

(pomen izrazov)

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

1. celotni stroški za toploto oziroma gorivo stavbe (v nadaljevanju: celotni stroški) so stroški za toploto, dobavljeno iz sistema daljinskega ogrevanja, oziroma stroški za gorivo za proizvodnjo toplote v skupni kurilni napravi, ki so izkazani z računi oziroma s specifikacijo stroškov za dobavljeno toploto oziroma za gorivo za stavbo, pri čemer se upoštevajo stroški, ki so odvisni od količine toplote oziroma goriva. Celotni stroški so sestavljeni iz stroškov za ogrevanje (ogrevanje posameznih in skupnih delov stavbe) in stroškov za pripravo tople vode;

2. delež ogrevane površine posameznega dela stavbe (v nadaljevanju: delež ogrevane površine) je razmerje med ogrevano površino posameznega dela stavbe in seštevkom ogrevanih površin vseh posameznih delov stavbe;

3. delež števila uporabnikov posameznega dela stavbe (v nadaljevanju: 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 nadaljevanju: delilnik) je naprava za indikacijo ali merjenje 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 toplotne energije, delilniki, ki so nameščeni na radiatorjih, ter in vodomeri za toplo vodo v posameznih delih 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 stroškov za toploto (v nadaljevanju: izvajalec delitve) je pravna ali fizična oseba, ki izvaja delitev celotnih stroškov za toploto oziroma gorivo stavbe na podlagi pogodbenega razmerja z upravnikom oziroma z lastniki stavbe. Izvajalec delitve je lahko tudi upravnik stavbe, dobavitelj toplote ali upravljalec skupne kurilne naprave;

7. izvajalec obračuna stroškov za toploto (v nadaljevanju: izvajalec obračuna) je pravna ali fizična oseba, ki izvaja obračun celotnih stroškov za toploto oziroma gorivo stavbe na podlagi pogodbenega razmerja z upravnikom oziroma z lastniki stavbe. Izvajalec obračuna je lahko upravnik stavbe, dobavitelj toplote ali upravljalec kurilne naprave;

8. obračunsko obdobje je obdobje, za katero se izvaja odčitavanje delilnikov stroškov toplote in drugih merilnikov ter delitev in obračun stroškov za toploto ter traja največ dvanajst mesecev;

9. porabniški delež je delež stroškov za toploto oziroma gorivo, ki se nanaša na posamezni del stavbe;

10. posamezni del stavbe je s toploto oskrbovano stanovanje, poslovni prostor ali drug samostojni prostor, za katerega se stroški delijo in obračunavajo ločeno;

11. poslovni del je poslovni del v stanovanjsko-poslovni stavbi ali nestanovanjski del v drugi stavbi namenjeni za stanovanjsko in nestanovanjsko rabo.

12. razdelilnik stroškov je preglednica deležev celotnih stroškov za toploto oziroma gorivo stavbe, ki se nanašajo na posamezne dele stavbe v obračunskem obdobju. Vsota teh deležev mora znašati 1;

13. stanovanjski del je stanovanjski del v stanovanjsko-poslovni stavbi ali stanovanjski del v drugi stavbi namenjeni za stanovanjsko in nestanovanjsko rabo.

14. 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.

(2) Izrazi, ki urejajo področje energetike, in ki niso opredeljeni s tem pravilnikom, imajo enak pomen, kot ga določajo predpisi, ki urejajo področje energetike.

(3) Izrazi, ki urejajo področje stavb, in ki niso opredeljeni s tem pravilnikom, imajo enak pomen, kot ga določajo predpisi, ki urejajo upravljanje večstanovanjskih stavb.

(4) Izrazi, ki urejajo področje stavb, in 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 nadaljevanju: 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) Lastniki odločijo o parametrih za delitev in obračun stroškov za toploto iz prejšnjega odstavka na podlagi predloga parametrov, ki jih je pripravil upravnik. Če lastniki ne odločijo o začetku in trajanju obračunskega obdobja, o tem odloči upravnik.

(3) Izvajalec delitve določi tehnične parametre, ki so potrebni za izvajanje delitve stroškov ogrevanja (način določanja količine toplote za pripravo tople vode, izračun višine korekturnih faktorjev za izenačitev vpliva lege posameznih delov v stavbi glede na njihove potrebe po toploti, ...).

(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 upravnika.

II. MERJENJE PORABE TOPLOTE

5. člen

(delitev med stanovanjski del in poslovni del)

(1) V stanovanjsko-poslovni stavbi ali v drugi stavbi namenjeni za stanovanjsko in nestanovanjsko rabo, se celotni stroški delijo med stanovanjski in poslovni del.

(2) Če so vgrajene merilne naprave, ki omogočajo indikacijo porabe stanovanjskega in poslovnega dela, se celotni stroški med stanovanjski in poslovni del delijo na podlagi porabe stanovanjskega in poslovnega dela.

(3) Če merilne naprave iz prejšnjega odstavka niso vgrajene, se celotni stroški med stanovanjski in poslovni del delijo glede na razmerje ogrevane površine stanovanjskega in poslovnega dela.

6. člen

(vgradnja delilnikov)

(1) Lastniki vseh posameznih delov stavbe morajo pred začetkom obračunskega obdobja vgraditi merilnike toplotne energije za toploto za ogrevanje.

(2) Ne glede na določbo prvega odstavka tega člena, se v primeru, če toplota za ogrevanje v posamezni posamezni del vstopa na več mestih, lahko uporabljajo delilniki, ki se namestijo na radiatorje. V tem primeru morajo biti vsi posamezni deli opremljeni z delilniki iste vrste in tipa.

(3) Lastniki vseh posameznih delov morajo pred začetkom obračunskega obdobja v posamezne dele stavbe vgraditi vodomere za toplo vodo.

(4) Če tehnične možnosti ne omogočajo vgradnje vodomeroev za toplo vodo morajo lastniki vgraditi vodomere za toplo vodo v primeru rekonstrukcije razvoda tople vode v skupnih in vseh posameznih delih stavbe.

(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 svojimi 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 ali SIST EN 835.

(3) Merilnik toplotne energije izpolnjuje zahteve iz prvega odstavka tega člena, če je skladen z zahtevami Pravilnika o merilnih instrumentih (Uradni list RS, št. 42/06) ali Pravilnika o meroslovnih zahtevah za merilnike toplotne energije (Uradni list RS, št. 35/02).

(4) Vodomer za toplo vodo izpolnjuje zahteve iz prvega odstavka tega člena, če je skladen z zahtevami Pravilnika o merilnih instrumentih (Uradni list RS, št. 42/06) ali Pravilnika o meroslovnih zahtevah za vodomere (Uradni list RS, št. 26/02) ali Pravilnika o meroslovnih zahtevah za vodomere za vročo vodo, ki lahko nosijo oznake in znake EEC (Uradni list RS, št. 76/01).

(5) Standardi, navedeni v tem členu, se hranijo in so na vpogled pri slovenskem nacionalnem organu za standardizacijo.

8. člen

(zamenjava in vgradnja dodatnih grelnih teles)

V primeru zamenjave grelnega telesa, na katerem je nameščen delilnik, oziroma v primeru vgradnje dodatnih grelnih teles, morajo lastniki sočasno zagotoviti namestitev delilnikov na ta grelna telesa ter o tem predhodno obvestiti izvajalca delitve.

III. DELITEV STROŠKOV ZA TOPLOTO

9. člen

(razdelitev celotnih stroškov)

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

(2) 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.

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

10. člen

(deleži stroškov posameznih delov stavbe)

(1) Stroški za ogrevanje oziroma za pripravo tople vode se v višini 75% razdelijo na posamezne dele stavbe na osnovi porabniških deležev, določenih na osnovi 11., 12., 13., 14. in 15. člena tega pravilnika.

(2) Ne glede na določbe prejšnjega odstavka, se v primeru, ko toplota za ogrevanje v posamezni del vstopa na več mestih, stroški za ogrevanje v višini 50% razdelijo na posamezne dele stavbe na osnovi porabniških deležev, določenih na osnovi 11., 12., 13., 14. in 15. člena tega pravilnika

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

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 ni vgradil delilnikov, ni pravilno vgradil delilnikov, ni vgradil ustreznega tipa delilnika, ne omogoči odčitavanja delilnikov zaradi onemogočenega vstopa v posamezni del stavbe, ne poskrbi za overitev merilnika toplotne energije ali vodometra tople vode, namerno odstrani delilnike, ne javi poškodb delilnikov ali ravna v nasprotju z 8. členom tega pravilnika, se porabniški delež za ogrevanje oziroma pripravo tople vode določi skladno z 11. členom tega pravilnika in pomnoži s faktorjem 2,4.

13. člen

(skupni porabniški delež posameznih delov stavbe)

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

14. člen

(porabniški deleži posameznih delov stavbe)

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

15. člen

(korekcija porabniških deležev 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 na osnovi toplotnih izgub posameznih delov stavbe, ki so določene na podlagi predpisa o učinkoviti rabi energije v stavbah.

(2) Korekturne faktorje je potrebno na novo določiti, če se izvedejo posegi na ovoju stavbe, ki imajo vpliv na toplotne izgube.

(3) Korigirane porabniške deleže posameznih delov stavbe za ogrevanje je potrebno preračunati tako, da bo njihov seštevek enak skupnemu porabniškemu deležu za ogrevanje, določenem na način iz 13. člena tega pravilnika.

(4) Za porabniške deleže, določene na osnovi 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)

V primeru, da posamezni deli nimajo vgrajenih delilnikov, se stroški za ogrevanje razdelijo glede na delež ogrevane površine, stroški za pripravo tople vode v stanovanjskem delu glede na delež števila uporabnikov, stroški za pripravo tople vode v poslovnem delu pa glede na delež ogrevane površine.

17. člen

(delitev stroškov v primeru nezadostnega obsega podatkov)

(1) V primeru, da so porabniški deleži, ki so določeni z delilniki, ugotovljeni za posamezne dele stavbe, ki skupaj obsegajo manj kot 50% ogrevane površine, se stroški delijo na način, kot je 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 ob koncu in začetku obračunskega obdobje.

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

18. člen

(zagotovitev podatkov o porabi toplote pri prodaji ali izselitvi)

(1) Lastnik, ki proda posamezni del stavbe, ali lastnik posameznega dela stavbe, iz katerega se izseli uporabnik, mora poskrbeti za odčitanje v posameznem delu stavbe nameščenih delilnikov in odčitane podatke posredovati izvajalcu delitve stroškov.

(2) Če odčitavanje v posameznem delu stavbe po prejšnjem odstavku ni bilo izvedeno, se stroški za ogrevanje in stroški za pripravo tople vode določijo z upoštevanjem pravil tehnike, pri čemer se upošteva temperaturni primanjkljaj za posamezni del obračunskega obdobja.

19. člen

(izdelava razdelilnika stroškov)

Izvajalec delitve na osnovi postopkov iz 9. do 18. člena tega pravilnika, izdelava za obračunsko obdobje razdelilnik stroškov in ga posreduje izvajalcu obračuna.

20. 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 bili podlaga za delitev stroškov za toploto oziroma gorivo.

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

IV. OBRAČUN STROŠKOV ZA TOPLOTO IN POROČANJE

21. člen

(obveznosti izvajalca obračuna)

(1) Izvajalec obračuna mora najkasneje v treh mesecih po končanem obračunskem obdobju obračunati stroške za toploto na podlagi specifikacije stroškov za toploto oziroma gorivo in razdelilnika stroškov.

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

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

22. 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 posameznih delov stavbe in celotne stavbe (v nadaljevanju: letno poročilo) in v roku treh mesecev po zaključku obravnavanega enoletnega obdobja zagotoviti objavo letnega poročila na oglasni deski.

23. člen

(vsebina letnega poročila)

(1) V poročilu iz prejšnjega člena mora biti navedeno vsaj:

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

(2) Pri določanju indeksa porabe toplote oziroma goriva iz enajste in dvanajste 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 enoletno obdobje.

(3) Letno poročilo ne vsebuje osebnih podatkov.

24. 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, ter porabi toplote oziroma goriv za ogrevanje in pripravo tople vode v preteklih treh letih.

25. 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

26. člen

(rok za vgradnjo merilnika toplotne energije)

Ne glede na določbe prvega odstavka 6. člena morajo lastniki vseh posameznih delov stavbe, ki imajo vgrajene delilnike za namestitvev na radiatorje, vgraditi merilnike toplotne energije za toploto za ogrevanje najkasneje do 1. 1. 2024.

27. člen

(določitev korekturnih faktorjev)

Ne glede na določbo prvega odstavka 15. člena, se do 1.1. 2024 lahko uporabljajo korekturni faktorji določeni na podlagi vrednosti, pridobljenih v praksi na primerljivih stavbah, z upoštevanjem pravil tehnike, če ne obstajajo izračuni iz prvega odstavka 15. člena in če se višine posameznih delov ne razlikujejo več kot za 5 %.

28. člen

(prenehanje veljavnosti)

Z dnem uveljavitve tega pravilnika preneha veljati Pravilnik o načinu delitve in obračunu stroškov za toploto v stanovanjskih in drugih stavbah z več posameznimi deli (Uradni list RS, št. 7/10).

29. člen

(začetek veljavnosti)

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

Št.

Ljubljana, dne 31. decembra 2014

EVA

dr. Peter Gašperšič
Minister
za infrastrukturo

Irena Majcen
Ministrica
za okolje in prostor