

Na podlagi prvega odstavka 94. člena Energetskega zakona (Uradni list RS, št. 27/07 – uradno prečiščeno besedilo in 70/08) in v zvezi s 30. členom Zakona o državni upravi (Uradni list RS, št. 113/05 – uradno prečiščeno besedilo, 89/07 – odl. US, 126/07 – ZUP-E in 48/09) izdaja minister za gospodarstvo

**PRAVILNIK**  
**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 2006/32/ES Evropskega parlamenta in Sveta z dne 5. aprila 2006 o učinkovitosti rabe končne energije in o energetskih storitvah ter o razveljavitvi Direktive Sveta 93/76/EGS (UL L št. 114/64 z dne 27. 4. 2006, str. 64).

**2. člen**  
**(uporaba)**

(1) Ta pravilnik se uporablja za stavbe, 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 delilniki, ki so nameščeni na grelnih telesih, ter merilniki toplotne energije 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. koeficient učinkovitosti rabe toplote za ogrevanje posameznega dela stavbe je razmerje med deležem porabe toplote za ogrevanje posameznega dela stavbe in deležem ogrevane površine posameznega dela stavbe;
9. koeficient porabe toplote za pripravo tople vode posameznega dela stavbe je razmerje med deležem porabe toplote za pripravo tople vode posameznega dela stavbe in deležem števila uporabnikov posameznega dela stavbe;
10. 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;
11. ogrevana prostornina posameznega dela stavbe (v nadaljevanju: ogrevana prostornina) je neto prostornina posameznega dela stavbe, ki je ogrevana;
12. ogrevana površina posameznega dela stavbe (v nadaljevanju: ogrevana površina) je neto tlorisna površina posameznega dela stavbe, določena na osnovi standarda SIST ISO 9836, ki je ogrevana;
13. porabniški delež je delež porabe toplote oziroma goriva, ki se nanaša na posamezni del stavbe. Vsota vseh porabniških deležev mora znašati 1;
14. posamezni del stavbe je s toploto oskrbovano stanovanje, poslovni prostor ali drug samostojni prostor, za katerega se stroški delijo in obračunavajo ločeno;
15. 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;
16. 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. člen (določitev delilnikov in parametrov obračuna)**

(1) Lastniki posameznih delov stavbe (v nadaljevanju: lastniki) odločijo o vrsti in tipu delilnikov, o parametrih za delitev in obračun stroškov za toploto in o poročanju. Lastniki odločitev sprejmejo na zboru lastnikov ali s podpisovanjem listine.

- (2) Parametri iz prejšnjega odstavka so:
- začetek in trajanje obračunskega obdobja,
  - ugotovitev o velikosti in deležu ogrevanih površin posameznih delov stavbe,
  - način določanja količine toplote za pripravo tople vode (v skladu s prvim odstavkom 9. člena),
  - višina korekturnih faktorjev za izenačitev vpliva lege posameznih delov v stavbi glede na njihove potrebe po toploti (v skladu s prvim odstavkom 14. člena),
  - delež stroškov za ogrevanje oziroma za pripravo tople vode, ki se razdeli na posamezne dele stavbe na osnovi porabniških deležev (v skladu s 15. členom),
  - ugotovitev o tem, ali se pri delitvi stroškov namesto ogrevane površine upošteva ogrevana prostornina (v skladu s 17. členom),
  - obdobje, za katero se izdelava letno poročilo o porabi in stroških za toploto oziroma gorivo posameznih delov stavbe (v skladu s 23. členom).

(3) Če se lastniki odločijo za spremembo parametrov iz prejšnjega odstavka, se spremenjeni parametri pričnejo uporabljati za naslednje obračunsko obdobje.

## **II. MERJENJE PORABE TOPLOTE**

#### **5. člen (vgradnja delilnikov)**

(1) Lastniki vseh posameznih delov stavbe morajo pred začetkom prvega obračunskega obdobja vgraditi delilnike stroškov za toploto za ogrevanje. V primeru namestitve delilnikov na grelna telesa, je potrebno delilnike namestiti na vsa grelna telesa, vgrajena v posameznem delu.

(2) Lastniki vseh posameznih delov morajo v posamezne dele stavbe vgraditi vodomere za toplo vodo v primeru rekonstrukcije razvoda tople vode v skupnih in vseh posameznih delih stavbe.

(3) V stavbah z več kot osmimi posameznimi deli s centralnim ogrevanjem in centralno pripravo tople vode, ki sta medsebojno povezana, in kjer toplota za pripravo tople vode ni posebej merjena, morajo lastniki zagotoviti vgradnjo merilnika toplotne energije za centralno pripravo tople vode.

#### **6. člen (vrsta in tip delilnikov)**

Posamezni deli stavbe morajo biti opremljeni z delilniki iste vrste in tipa, za katerega so se odločili lastniki (v nadaljevanju: izbrani tip delilnika). Ta zahteva ne velja v primeru, ko se v funkciji delilnikov uporabljajo merilniki toplotne energije in vodomere za toplo vodo, razen v primeru merilnikov, ki se odčitavajo daljinsko. 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 grelna tela 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** **(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.

**11. 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 vodomera tople vode, namerno odstrani delilnike, ne javi poškodbe delilnikov ali ravna v nasprotju z 8. členom tega pravilnika, se porabniški delež za ogrevanje oziroma pripravo tople vode določi skladno z 10. členom tega pravilnika in pomnoži s faktorjem 1,6.

**12. 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 10. in 11. člena tega pravilnika, ločeno za ogrevanje in pripravo tople vode.

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

Porabniški delež posameznega dela stavbe, ki se določa na osnovi delilnikov, se določi tako, da se določi delež porabe toplote posameznega dela glede na porabo 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.

**14. 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 celotnih toplotnih izgub posameznih delov stavbe, določenih v projektu centralnega ogrevanja ali na osnovi standarda SIST EN 12831, oziroma korekturni faktorji, ki imajo podlago na vrednostih, pridobljenih v praksi na primerljivih stavbah, z upoštevanjem pravil tehnike.

(2) 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 12. člena tega pravilnika.

(3) Za porabniške deleže, določene na osnovi 10. in 11. člena tega pravilnika, se korekcija porabniških deležev iz prvega odstavka tega člena ne izvede.

**15. člen**  
**(deleži stroškov posameznih delov stavbe)**

Stroški za ogrevanje oziroma za pripravo tople vode se v višini najmanj 60% in največ 80% razdelijo na posamezne dele stavbe na osnovi porabniških deležev, določenih na osnovi 10., 11. in 14. člena tega pravilnika. Preostali del stroškov za ogrevanje oziroma

za pripravo tople vode se na posamezne dele stavbe razdeli glede na delež ogrevane površine.

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

V primeru, da posamezni deli nimajo vgrajenih delilnikov za pripravo tople vode, se stroški za pripravo tople vode delijo na posamezne dele stavbe glede na delež števila uporabnikov.

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

Če se stroški delijo glede na ogrevano površino, se ti stroški delijo glede na ogrevano prostornino, če se višina vsaj enega posameznega dela stavbe razlikuje od drugih posameznih delov stavbe za več kot 20%.

**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**  
**(delitev stroškov v primeru nezadostnega obsega podatkov)**

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 za ogrevanje razdelijo glede na delež ogrevane površine, stroški za toplo vodo pa se razdelijo glede na delež števila uporabnikov.

**20. člen**  
**(izdelava razdelilnika stroškov)**

Izvajalec delitve na osnovi postopkov iz 9. do 19. člena tega pravilnika, izdela za obračunsko obdobje razdelilnik stroškov in ga posreduje 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 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

##### **22. 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.

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

Izvajalec obračuna mora vsako leto izdelati pisna letna poročila o porabi in stroških za toploto oziroma gorivo posameznih delov stavbe (v nadaljevanju: letno poročilo) in jih v roku treh mesecev po zaključku obravnavanega enoletnega obdobja posredovati lastnikom.

##### **24. 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 porabe toplote oziroma goriva posameznega dela stavbe, podan ločeno za ogrevanje in pripravo tople vode;
  - koeficient učinkovitosti rabe toplote za ogrevanje posameznega dela stavbe;
  - koeficient učinkovitosti rabe toplote za pripravo tople vode posameznega dela stavbe;
  - 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 stavbe.

(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.

**25. člen**  
**(poročanje ministrstvu)**

Izvajalec obračuna mora Ministrstvu za gospodarstvo na njegovo 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.

**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**  
**(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 odjemalci (Uradni list RS, št. 52/05), razen za stavbe, v katerih imajo lastniki že vgrajene delilnike in izvajajo obračun toplote po dosedanjem pravilniku, za katere se uporablja najkasneje do 30. septembra 2011.

**28. člen**  
**(uskladitev načina merjenja, delitve in obračuna stroškov)**

Lastniki, ki imajo že vgrajene delilnike in izvajajo obračun toplote po dosedanjem pravilniku, morajo uskladiti način delitve in obračun stroškov za toploto z določbami tega pravilnika najkasneje do 30. septembra 2011.

**29. člen**  
**(rok za vgradnjo merilnika toplotne energije za centralno pripravo tople vode)**

Lastniki morajo zagotoviti vgradnjo merilnika toplotne energije za centralno pripravo tople vode iz tretjega odstavka 5. člena tega pravilnika najkasneje do 1. oktobra 2015.

**30. člen**  
**(začetek veljavnosti)**



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

Št. 007-260/2009  
Ljubljana, dne 20. januarja 2010  
EVA 2010-2111-0026

dr. Matej Lahovnik l.r.  
Minister  
za gospodarstvo

---

[Priloga 1: Izračun toplote za pripravo tople vode](#)