

Datum: 29. 7. 2016

Naročnik: Ministrstvo za infrastrukturo  
Langusova ulica 4  
1535 LJUBLJANA

Projekt: **Analiza stanja na področju izvajanja Pravilnika o načinu delitve in obračunu stroškov za toploto v stanovanjskih in drugih stavbah z več posameznimi deli (Ur.l. RS, št. 82/15) v kurilni sezoni 2015/2016 ter izdelava strokovno utemeljenih predlogov, kot izhodišč za morebitne spremembe in dopolnitve pravilnika (pogodba o izvedbi javnega naročila št. 2430-16-381009)  
Končno poročilo**


Delovni nalog: DN 2005867

Naročilo: Po ponudbi št. 320/2016, dne 23.5.2016

Izvajalec: **Gradbeni inštitut ZRMK d.o.o.,  
Dimičeva 12, 1000 Ljubljana**

Nosilec naloge: **doc. dr. Marjana Šijanec Zavrl, univ. dipl. inž. grad.,  
GI ZRMK**

GI ZRMK, Center za bivalno okolje, gradbeno fiziko in energijo:  
**Mihael Mirtič, univ. dipl. inž. grad.**  
**Andraž Rakušček, univ. dipl. inž. grad.**

Sodelavci: **INFORMA ECHO d.o.o.:**  
**Rajko Dolinšek, direktor**   
Informa Echo

Vodja centra: **dr. Marjana Šijanec Zavrl, univ. dipl. inž. grad.**

Tehnični direktor: **dr. Blaž Dolinšek, univ. dipl. inž. grad.**

## Vsebina

---

<b>VSEBINA</b> .....	<b>2</b>
<b>1. POVZETEK</b> .....	<b>3</b>
<b>2. VSEBINA PROJEKTNE NALOGE</b> .....	<b>6</b>
<b>3. VIRI</b> .....	<b>7</b>
3.1 Zakonska izhodišča .....	7
3.2 Strokovne podlage.....	7
3.3 Ankete in intervjuji z izvajalci delitve in/ali izvajalci obračuna stroškov za toploto .....	8
3.4 Delovni sestanki in strokovni posveti.....	8
<b>4. ANALIZA STANJA</b> .....	<b>10</b>
4.1 Predstavitev analize.....	10
4.1.1 Metodologija.....	10
4.2 Ugotovitve in rezultati.....	10
4.2.1 Ugotovitve .....	10
4.2.2 Rezultati ankete .....	11
4.3 Dodatni komentarji v anketah in intervjujih.....	16
<b>5. IZDELAVA STROKOVNO UTEMELJENIH PREDLOGOV SPREMEMB IN DOPOLNITEV PRAVILNIKA</b> .....	<b>18</b>
5.1 Identifikacija ključnih vsebin za spremembe in dopolnitve pravilnika.....	18
5.2 Predlogi sprememb in dopolnitev pravilnika z utemeljitvami .....	18
<b>6. PRILOGE</b> .....	<b>36</b>

## 1. Povzetek

---

Naročnik naloge, Ministrstvo za infrastrukturo RS, je želel preveriti uporabo veljavnega Pravilnika o načinu delitve in obračunu stroškov za toploto v stanovanjskih in drugih stavbah z več posameznimi deli (Uradni list RS, št. 82/15), spoznati vse prednosti in slabosti obstoječega pravilnika, pridobiti strokovne podlage in na podlagi analize pripraviti morebitne ustrezne popravke pravilnika.

V okviru projektne naloge je bila izvedena analiza stanja pri izvajanju aktualnega pravilnika, v sklopu katere so bile identificirane konkretne težave na tem področju in, če je to le bilo mogoče, je bil ocenjen tudi njihov obseg. Na osnovi analize so bili pripravljene strokovno utemeljeni predlogi, ki za naročnika naloge predstavljajo izhodišče za morebitne spremembe in dopolnitve oziroma prenovo pravilnika.

V projektu sta sodelovala Gradbeni inštitut ZRMK, kot nosilec projekta in strokovna institucija, ter podjetje Informa Echo, kot podizvajalec z izkušnjami pri izvajanju svetovalnih ter raziskovalnih aktivnosti na področju učinkovite rabe in obnovljivih virov energije.

Prvi, analitični del naloge je temeljil na izvedbi intervjujev in pridobivanju anketnih vprašalnikov, kar je omogočilo natančen vpogled v posamezna področja povezana z delitvijo in obračunom stroškov za toploto v stanovanjskih in drugih stavbah s štirimi ali več posameznimi deli. Vanj je bilo vključenih trinajst podjetij, in sicer trije izvajalci delitve in deset izvajalcev delitve in/ali obračuna stroškov. Tako je analizirani vzorec preko intervjuvancev in anketirancev obsegal kar 5.018 stavb oziroma 137.777 posameznih delov stavb iz vseh dvanajstih statističnih regij.

Podrobna analiza pridobljenih informacij in podatkov izvajalcev delitve ter obračuna stroškov za toploto, kot primarne ciljne skupine, je omogočila lociranje težav, s katerimi se pri svojem delu srečujejo, in tako posredno izpostavila tudi težave lastnikov stanovanj ter poslovnih delov stavb, ki so predmet delitve in obračuna. Analiza je pokazala tudi visoko stopnjo zadovoljstva nad nekaterimi določbami pravilnika (glej Poglavlje 4), ki pa v nadaljevanju povzetka niso posebej izpostavljene.

Že leta 2010 je po mnenju anketiranih Pravilnik o načinu delitve in obračunu stroškov za toploto v stanovanjskih in drugih stavbah z več posameznimi deli (Uradni list RS, št. 7/10, 17/14 – EZ-1 in 82/15) dosegel številne pozitivne učinke na tem področju. Takrat so bile evidentirane prve večje spremembe pri ravnanju z energijo, saj so prihranki pri energiji za ogrevanje v posameznih primerih znašali tudi do ali celo več kot 30 %. Kljub določenim začetnim nejasnostim so se prihranki intenzivno povečevali, še posebej je bilo to opaziti v prvem letu od sprejetja pravilnika.

Pravilnik iz leta 2015 je popravil nepričakovano anomalijo: pretirano varčevanje z energijo. Nekateri lastniki posameznih delov niso dovolj ogrevalih svojih stanovanj. Tako so se grel na račun ostalih lastnikov, povzročali škodo na skupnih delih stavbe in živeli v neustreznih bivalnih pogojih. S pravilnikom iz leta 2015 je bila (preko več členov pravilnika) uvedena spodnja dopustna meja za varčevanje. Nato se je v praksi pokazalo, da predvsem 18. in 19. člen tega pravilnika delujeta na lastnike oziroma njihovo varčevanje s toploto nestimulativno, saj v primeru presežene kvote tistih, ki so po delilnikih malo oziroma nič porabili (ne ogrevajo), ali v primeru samo enega lastnika s prekomerno porabo, vsi lastniki stavbe preidejo na obračun po površini. Lastniki so se zato začeli spraševati o smislu varčevanja, če vnaprej ne vedo, ali bodo zaradi varčevanja nagrajeni ali bodo morda navkljub varčevanju plačali po obračunu po površini.

Nadaljnji rezultati anket kažejo, da je aktualni pravilnik povzročil vrsto zapletov, ki so botrovale k nezadovoljstvu lastnikov in izvajalcev delitve ter obračuna. Kot razlog za nastalo situacijo navajajo, da nekatere nove vsebine pravilnika iz leta 2015 niso bile predhodno preverjene in usklajene s ključnimi deležniki. Pogosto omenjene težave se nanašajo na nejasnost pojmov, nerazumljivost in posledično možnost različnih tolmačenj. Ugotovljeno je bilo, da izvajalcem delitve in obračuna ne uspe ustrezno rešiti od 0,5 do 50 % izpostavljenih težav, k temu pa v določeni meri zagotovo prispeva tudi različna raven strokovne usposobljenosti izvajalcev. Pri poskusih reševanja zapletov pa se je veliko stvari razčistilo, kar med drugim odražajo tudi njihovi komentarji in predlogi, ki predstavljajo dobro osnovo za izboljšave pravilnika.

Največ pripomb v sklopu analize je bilo osredotočenih na 19., 18. in 15. člen aktualnega pravilnika. Ob tem pa so izpostavljene še določene neustreznosti 3., 4., 5., 6., 7., 10., 12., 21., 23., 24. in 28. člena. Težave lastnikov so v največji meri povezane z 11., 18. in 19. členom. Najkoristnejši del analize so ocene pravilnika in predlogi, ki so razvidni iz izpolnjenih anketnih vprašalnikov. Komentarji, kritike in predlogi razkrivajo, s katerimi težavami se srečujejo lastniki stanovanj in poslovnih delov stavb ter izvajalci delitve in obračuna. Ob tem pa pridobljeni podatki omogočajo boljši vpogled v pomanjkljivosti pravilnika in usmerjajo k možnim izboljšavam, kar je tudi bil cilj analitičnega dela naloge.

Analiza je izpostavila izjemno kompleksnost problematike, ki se pojavlja pri izvajanju delitve in obračuna stroškov za toploto. Pri tem je nujno usklajevanje na več ravneh, med različnimi ravnmi razumevanja in med različnimi strokami (končnimi odjemalci, izvajalci delitve in obračuna, upravniki, dobavitelji toplote, energetske in gradbene stroko, državo kot zakonodajalcem in nadzornimi organi).

Pomembno je, da se pri spremembah pravilnika upošteva interese vseh deležnikov in predvsem pridobljene izkušnje, tako da bo pravilnik ob strokovni dorečenosti dosleden v terminološkem smislu, da ne bo dopuščal dvoumnih interpretacij in da bo omogočal reševanje številnih življenjskih situacij. Pri tem pa je nujen interdisciplinaren in interaktiven pristop.

V drugem delu naloge so bile na podlagi analize identificirane ključne vsebine aktualnega pravilnika, za katere so bili skozi usklajevanje z naročnikom pripravljene predlogi sprememb in dopolnitev aktualnega pravilnika skupaj z utemeljitvami.

Po točkah so prikazani nekateri bistveni elementi predlaganih sprememb in dopolnitev:

- Spremembe, podrobnejše razlage in nove definicije izrazov: npr. »Ogrevana površina posameznega dela stavbe«, »Indeks porabe toplote«, »Osnovni porabniški delež«, »Porabniški delež«, »Korigirani porabniški delež«, »Končni porabniški delež« itn.
- Opredelitev, da je izbira izvajalca delitve dolžnost lastnikov.
- Določitev začetka in trajanja obračunskega obdobja, če ga lastniki ne določijo sami.
- Dolžnost lastnikov oziroma upravnika, da morajo izvajalcu delitve posredovati osnovne podatke za delitev.
- Določitev najmanjšega deleža celotnih stroškov za ogrevanje in pripravo tople vode stanovanjskega ali poslovnega dela pri delitvi celotnih stroškov med stanovanjske in poslovne dele, ki pokrije ekstremne primere praznih delov stavbe oziroma pretiranega varčevanja.
- Delitev preostalega, fiksnega, dela stroškov za pripravo tople vode na posamezne dele stavb glede na delež ogrevane površine.

- Spremembe, s katerimi se izboljšuje in se z uvedbo enačb poenostavlja metodologija določitve porabniških deležev. Predlogi sprememb ne dopuščajo več vnaprej nepredvidljivih preskokov med dvema načinoma določitve porabniških deležev (po delilnikih ali po površini), ampak se porabniški deleži v primeru ekstremno velikih odstopanj od povprečja (navzgor ali navzdol) prilagajajo predvsem individualno in ne skokovito, kot je to pri aktualnem pravilniku. *Opomba: Pripravljena je Excel datoteka s konkretnim primerom izračuna delitve stroškov ogrevanja.*
- Sprememba metodologije določitve korekturnih faktorjev, ki je zastavljena tako, da deluje motivacijsko na lastnike, saj jih skozi manjšo porabo energije nagrajuje za izvedbo ukrepov učinkovite rabe energije v njihovih posameznih delih stavbe.
- Določitev najmanjšega in najvišjega porabniškega deleža za ogrevanje.
- Omejitev končnih porabniških deležev na vrednost 1.
- Jasna dikcija »vseh podatkov in izračunov, ki jih je izvajalec delitve dolžan posredovati upravniku oziroma lastniku v vpogled«. *Opomba: Pripravljene so tabele podatkov, ki jih je izvajalec delitve na zahtevo lastnika dolžan posredovati lastniku preko e-pošte.*
- Določitev roka, do katerega je dovoljeno uporabljati trenutne (že obstoječe) korekturne faktorje.
- Določitev roka začetka veljavnosti sprememb in dopolnitev pravilnika pri obračunskih obdobjih.
- Izdelava računalniškega orodja za preračun porabniških deležev.

Naročnik je na podlagi ugotovitev in strokovno utemeljenih predlogov iz osnutka poročila v okviru te naloge pripravil predlog »Pravilnika o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o načinu delitve in obračunu stroškov za toploto v stanovanjskih in drugih stavbah z več posameznimi deli« in ga dne 22.7.2016 javno objavil na svoji spletni strani ter pričel z zbiranjem pripomb: <http://www.energetika-portal.si/predpisi/energetika/slovenija/predlogi-podzakonskih-aktov/>.

Pomembna usmeritev za nadaljnje delo pri spremembah in dopolnitvah aktualnega pravilnika, ki jo je izpostavil analitični del naloge, je potreba, da se razumljivo napisane izboljšave na jasn in ustrezen način predstavijo tako izvajalcem delitve in obračuna stroškov kot tudi lastnikom stanovanjskih in poslovnih enot. Pri tem pa naj bo ključen vidik ta, da bo pravilnik spodbujal končne porabnike k učinkovitemu ravnanju z energijo.

## 2. Vsebina projektne naloge

---

Po naročilu Ministrstva za infrastrukturo RS (v nadaljevanju: naročnik) sta Gradbeni inštitut ZRMK d.o.o., glavni izvajalec naloge, (v nadaljevanju: izvajalec naloge) in INFORMA ECHO d.o.o., podizvajalec naloge, (v nadaljevanju: podizvajalec naloge) pripravila končno poročilo projekta »Analiza stanja na področju izvajanja Pravilnika o načinu delitve in obračunu stroškov za toploto v stanovanjskih in drugih stavbah z več posameznimi deli (Uradni list RS, št. 82/15) v kurilni sezoni 2015/2016 ter izdelava strokovno utemeljenih predlogov, kot izhodišč za morebitne spremembe in dopolnitve pravilnika«.

V začetku novembra 2015 je bil sprejet in dne 4.11.2015 je stopil v veljavo nov Pravilnik o načinu delitve in obračunu stroškov za toploto v stanovanjskih in drugih stavbah z več posameznimi deli (Uradni list RS, št. 82/15), ki je nadomestil stari pravilnik iz leta 2010. Nov Energetski zakon (EZ-1) je namreč razveljavil star Energetski zakon in tudi vse podzakonske predpise, ki so bili izdani na podlagi starega zakona, torej tudi pravilnik iz leta 2010. Eden od aktov, ki jih je bilo tako treba sprejeti, je bil tudi Pravilnik o načinu delitve in obračunu stroškov za toploto v stanovanjskih in drugih stavbah z več posameznimi deli.

Čeprav nov pravilnik v primerjavi s prejšnjim ni bistveno spremenil koncepta merjenja ter delitve in obračuna stroškov za toploto, se je z njegovo uveljavitvijo pojavila vrsta vprašanj, dilem in kritik na račun novega pravilnika, tako s strani izvajalcev delitve in obračuna stroškov kot tudi lastnikov stanovanj oziroma poslovnih prostorov stavb s štirimi ali več deli.

Zato se je Ministrstvo za infrastrukturo RS odločilo, da po končani kurilni sezoni 2015/2016 naroči analizo stanja na področju izvajanja novega pravilnika, ki bo pokazala na konkretne težave pri izvajanju novega pravilnika ter ocenila njihov obseg, in na podlagi analize pristopi k morebitnim spremembam in dopolnitvam oziroma k prenovi pravilnika pred novo ogrevalno sezono.

V poročilu so v sklopu naloge povzeta zakonska izhodišča, strokovne podlage in z intervjuji ter vprašalniki pridobljene informacije izvajalcev delitve ter izvajalcev obračuna stroškov za toploto, predstavljeni so pridobljeni podatki ter ugotovitve na podlagi analize stanja na področju izvajanja novega pravilnika v kurilni sezoni 2015/2016 in izdelani so strokovno utemeljeni predlogi za morebitne spremembe in dopolnitve pravilnika.

### 3. Viri

Izsledki analize temeljijo na zakonskih izhodiščih, pridobljenih strokovnih podlagah, intervjujih ter izpolnjenih vprašalnikih s strani izvajalcev delitve in/ali obračuna stroškov za toploto in prejetih informacijah v sklopu delovnih sestankov in strokovnih posvetov.

Uporabljena zakonska izhodišča, strokovne podlage in drugi viri informacij so navedeni v nadaljevanju tega poglavja.

#### 3.1 Zakonska izhodišča

- Energetski zakon (Uradni list RS, št. 17/14 – EZ-1).
- Pravilnik o načinu delitve in obračunu stroškov za toploto v stanovanjskih in drugih stavbah z več posameznimi deli (Uradni list RS, št. 82/15).
- Pravilnik o načinu delitve in obračunu stroškov za toploto v stanovanjskih in drugih stavbah z več posameznimi deli (Uradni list RS, št. 7/10, 17/14 – EZ-1 in 82/15).
- Stvarnopravni zakonik (Uradni list RS, št. 87/02 in 91/13).
- Stanovanjski zakon (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).
- Pravilnik o upravljanju večstanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 60/09, 87/11 in 85/13).
- Zakon o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 – uradno prečiščeno besedilo, 14/05 – popr., 92/05 – ZJC-B, 93/05 – ZVMS, 111/05 – odl. US, 126/07, 108/09, 61/10 – ZRud-1, 20/11 – odl. US, 57/12, 101/13 – ZDavNepr, 110/13 in 19/15).
- Pravilnik o učinkoviti rabi energije v stavbah (Uradni list RS, št. 52/10).
- Pravilnik o metodologiji izdelave in izdaji energetskih izkaznic stavb (Uradni list RS, št. 92/14).
- Zakon o meroslovju (Uradni list RS, št. 26/05 – uradno prečiščeno besedilo).
- Pravilnik o merilnih instrumentih (Uradni list RS, št. 19/16).

#### 3.2 Strokovne podlage

- Preglednica podanih pripomb na pravilnik, GZS – Zbornica za poslovanje z nepremičninami, Združenje upravnikov nepremičnin 12.1.2015.
- Pripombe na osnutek pravilnika o načinu delitve in obračunu stroškov za toploto v stanovanjskih in drugih stavbah z več posameznimi deli, Inženirska zbornica Slovenije, 15.1.2015.
- Pripombe na spremembe Pravilnika o delitvi stroškov toplote, Brunata d.o.o., 15.1.2016.
- Strokovna izhodišča za delitev stroškov ogrevanja, GZS – Zbornica za poslovanje z nepremičninami: zanjo Matjaž Malovrh, univ. dipl. inž. str., 2015.
- Predstavitev iz strokovnega posveta GZS, zbornice za poslovanje z nepremičninami, 17.2.2016.

- Osnutek poročila Korekturni faktorji stroškov ogrevanja v večstanovanjski stavbi, Fakulteta za strojništvo, 2016.
- Pravilnik o načinu delitve in obračunu stroškov za toploto v stanovanjskih in drugih stavbah z več posameznimi deli - problematika, Inšpektorat RS za infrastrukturo, MzI, 1.6.2016.
- Seznam zaznanih težav, mag. Marko Suhadolc, MzI, 8.6.2016.
- Predlogi sprememb pravilnika, mag. Marko Suhadolc, MzI, 9.6.2016.
- Predlogi sprememb pravilnika, neimenovan avtor, neznan datum.

### 3.3 Ankete in intervjuji z izvajalci delitve in/ali izvajalci obračuna stroškov za toploto

Skladno s projektno nalogo sta izvajalec in podizvajalec naloge pridobivala podatke izvajalcev delitve ter izvajalcev obračuna z intervjuji in/ali z anketnimi vprašalniki. Tako so bili pridobljeni podatki za največji možni vzorec stavb. Pridobljeni podatki so reprezentativni za 5.018 stavb oziroma 137.777 posameznih delov stavb, ki se nahajajo v vseh dvanajstih statističnih regijah.

Analiza je bila opravljena z naslednjimi anketiranci in/ali intervjujanci:

- Izpolnjen anketni vprašalnik podjetja Domplan d.d., intervju dne 20.6.2016.
- Izpolnjen anketni vprašalnik podjetja MT Merilna tehnika d.o.o., intervju dne 21.6.2016.
- Izpolnjen anketni vprašalnik podjetja Brunata d.o.o., intervju dne 22.6.2016.
- Izpolnjen anketni vprašalnik podjetja Enerkon d.o.o., intervju dne 23.6.2016.
- Izpolnjen anketni vprašalnik podjetja SPL d.d., intervju dne 27.6.2016.
- Izpolnjen anketni vprašalnik podjetja DOM, stanovanjsko gospodarstvo d.o.o., intervju dne 28.6.2016.
- Izpolnjen anketni vprašalnik podjetja Terca d.o.o., julij 2016.
- Izpolnjen anketni vprašalnik podjetja Staning pro d.o.o., julij 2016.
- Izpolnjen anketni vprašalnik podjetja Stanovanjsko podjetje d.o.o., julij 2016.
- Izpolnjen anketni vprašalnik podjetja Dominvest d.o.o., julij 2016.
- Izpolnjen anketni vprašalnik podjetja Aktiva upravljanje d.o.o., julij 2016.
- Izpolnjen anketni vprašalnik podjetja Rudar Senovo d.o.o., julij 2016.
- Izpolnjen anketni vprašalnik podjetja Gospodar d.o.o., julij 2016.

Povzetek analize anket in intervjujev je v Poglavju 4, v Prilogi 1 pa je podrobneje prikazana analiza posebnih primerov.

### 3.4 Delovni sestanki in strokovni posveti

- Uvodni sestanek z naročnikom, prisotni: Mihael Mirtič (Gradbeni inštitut ZRMK), Rajko Dolinšek (INFORMA ECHO), mag. Marko Suhadolc in mag. Erik Potočar (oba MzI), lokacija: Ministrstvo za infrastrukturo RS, dan: 7.6.2016.



- Delovni sestanek z naročnikom, prisotni: Mihael Mirtič, Andraž Rakušček, dr. Marjana Šijanec Zavrl (vsi Gradbeni inštitut ZRMK) in mag. Marko Suhadolc (MzI), lokacija: Gradbeni inštitut ZRMK, dan: 5.7.2016.
- Strokovni posvet z g. Matjažem Malovrhom, ki je sodeloval pri razvijanju strokovnih osnov za pripravo zakonodaje na področju delitve stroškov za toploto za ogrevanje, prisotni: Mihael Mirtič, Andraž Rakušček, dr. Marjana Šijanec Zavrl (vsi Gradbeni inštitut ZRMK) in Matjaž Malovrh, lokacija: Gradbeni inštitut ZRMK, dan: 11.7.2016.
- Delovni sestanek z naročnikom, prisotni: Mihael Mirtič, Andraž Rakušček, dr. Marjana Šijanec Zavrl (vsi Gradbeni inštitut ZRMK) in mag. Marko Suhadolc (MzI), lokacija: Gradbeni inštitut ZRMK, dan: 13.7.2016.
- Strokovni posvet z g. Borisom Selanom, ki je sodeloval pri pripravi Pravilnika o načinu delitve in obračunu stroškov za toploto v stanovanjskih in drugih stavbah z več posameznimi deli (Uradni list RS, št. 7/10, 17/14 – EZ-1 in 82/15), prisotni: Mihael Mirtič, Andraž Rakušček (oba Gradbeni inštitut ZRMK), mag. Marko Suhadolc (MzI) in Boris Selan, lokacija: Gradbeni inštitut ZRMK, dan: 15.7.2016.
- Delovni sestanek z naročnikom pred oddajo osnutka poročila, prisotni: Mihael Mirtič, Andraž Rakušček, dr. Marjana Šijanec Zavrl (vsi Gradbeni inštitut ZRMK) in mag. Marko Suhadolc (MzI), lokacija: Gradbeni inštitut ZRMK, dan: 19.7.2016.

## 4. Analiza stanja

---

### 4.1 Predstavitev analize

Analiza stanja na področju izvajanja Pravilnika o načinu delitve in obračunu stroškov za toploto v stanovanjskih in drugih stavbah z več posameznimi deli (Uradni list RS, št. 82/15) predstavlja prvo fazo projektne naloge. Ta del naloge je pripravilo svetovalno raziskovalno podjetje Informa Echo, ki deluje na področju URE in OVE, pri tem pa je sodeloval Gradbeni inštitut ZRMK kot strokovna institucija in kot nosilec projekta.

V analizo je bilo vključenih trinajst podjetij, in sicer trije izvajalci delitve: Brunata d.o.o., Enerkon d.o.o. in MT merilna tehnika d.o.o. ter deset izvajalcev delitve in obračuna ali izključno obračuna stroškov za toploto: Dominvest d.o.o., Domplan d.d., DOM stanovanjsko gospodarstvo d.o.o., Staning pro d.o.o., SPL d.d., Stanovanjsko podjetje d.o.o., Terca d.o.o.. Vključena podjetja so analizo sprejela z odobravanjem in so pokazala visoko stopnjo pripravljenosti za sodelovanje, saj se zavedajo, da s tem pomagajo pri reševanju svojih težav in težav lastnikov stanovanjskih in poslovnih delov, ki so predmet obravnavanega pravilnika.

#### 4.1.1 Metodologija

Večina vprašanj v anketnem vprašalniku je odprtega tipa. S tem smo sogovornikom oziroma anketiranim omogočili, da so lahko brez omejitev izražali svoje izkušnje, razmišljanja in predloge. Takšen pristop je omogočil boljši vpogled v problematiko na terenu. Zaradi odprtega tipa vprašanj kvantitativna analiza obdelava večine vprašanj tako niti ni mogoča. Kljub temu smo s ciljem boljšega pregleda pridobljenih informacij pripravili krajši pregled odgovorov in zaključkov, kjer je to bilo smiselno in možno.

Sodelujoča podjetja so v prvi fazi sama izpolnila anketni vprašalnik, ki je služil kasneje kot osnova za poglobljen intervju (Domplan d.d., MT Merilna tehnika d.o.o., Brunata d.o.o., Enerkon d.o.o., SPL d.d., in DOM stanovanjsko gospodarstvo d.o.o.). Pogovori so bili izčrpani, saj so jih sogovorniki doživeli kot priložnost, da s svojim sodelovanjem sooblikujejo nadgradnjo pravilnika, ki predstavlja temelj za delo, ki ga opravljajo. Ob tem pa se zavedajo, da z oblikovanjem nadgradnje pravilnika prispevajo k spodbujanju energetske učinkovitosti kot strateške usmeritve Slovenije in EU. Po intervjujih smo izpolnjene vprašalnike dopolnili s komentarji sogovornikov in jih poslali v pregled in avtorizacijo intervjuvancem. Nekatera anketirana podjetja so poleg izpolnjenih vprašalnikov posredovala tudi različna gradiva, da bi se še bolje seznanili z njihovim delom in problematiko v praksi.

V nadaljevanju smo zaradi boljšega vpogleda vključili še dodatna podjetja/upravnike, ki se ukvarjajo z delitvijo in/ali obračunom stroškov za toploto (Terca d.o.o., Staning pro d.o.o., Stanovanjsko podjetje d.o.o., Dominvest d.o.o., Aktiva upravljanje d.o.o., Rudar Senovo d.o.o. in Gospodar d.o.o.). Ta podjetja so anketni vprašalnik izpolnila sama. Dodatna usklajevanja smo po potrebi izvedli po elektronski pošti oziroma po telefonu.

### 4.2 Ugotovitve in rezultati

#### 4.2.1 Ugotovitve

Pravilnik iz leta 2010 je po mnenju anketiranih dosegel pozitivne učinke. Izvajalci se niso srečevali z večjimi težavami pri uporabi pravilnika. Evidentne so bile spremembe pri ravnanju z

energijo, saj je po izračunih upravnikov v določenih stavbah doseženo tudi do 30 % prihrankov pri energiji za ogrevanje. V posameznih primerih tudi več. V fazi informiranja ob uvedbi pravilnika je bila preko slogana posredovana ideja »Plačam kolikor porabim« ([http://www.pozitivnaenergija.si/sites/www.pozitivnaenergija.si/files/brosura\\_mg\\_2011.pdf](http://www.pozitivnaenergija.si/sites/www.pozitivnaenergija.si/files/brosura_mg_2011.pdf)), ki je ljudi spodbudila k varčevanju.

Kljub relativno dobremu sprejemanju pravilnika iz leta 2010 so določeni deli ostali nedorečeni, kar je predstavljalo izziv, da se pripravi nov pravilnik, ki je bil narejen z namenom izboljšanja pomanjkljivosti. Pri tem pa določene nove vsebine (predvsem minimalna obvezna poraba toplote), ki jih je pravilnik iz leta 2015 predpisal, niso bile preliminarno preverjene in usklajene s ključnimi deležniki. Analiza je med drugim pokazala izjemno kompleksnost situacij in posebnih primerov, ki se pojavljajo pri izvajanju delitve in obračuna stroškov za toploto in katere je treba s predpisom predvideti ter upoštevati. Pri vsaki spremembi na širšem planu je potreben postopen razvoj, saj gre za usklajevanje na več ravneh, med različnimi nivoji razumevanja in med različnimi strokami (končnimi odjemalci, izvajalci delitve in obračuna, upravniki, dobavitelji toplote, energetske in gradbene stroke, državo kot zakonodajalcem, nadzornimi organi,...).

Rezultati ankete kažejo, da je aktualen pravilnik povzročil vrsto zapletov. Nekateri so težko rešljivi, kar povzroča nezadovoljstvo pri lastnikih, izvajalcih delitve in izvajalcih obračuna. Pri poskusih reševanja zapletov se je veliko stvari razčistilo, kar je dobra osnova za izboljšave pravilnika, ki bo na podlagi izkušenj in podanih predlogov lahko veliko bolj uravnotežen in dorečen, če se bodo pri tem upoštevale pridobljene izkušnje.

Ključno usmeritev ob implementiranju ustreznih strokovnih rešitev vidimo v tem, da se pri spremembah pravilnika upošteva interese vseh deležnikov in predvsem pridobljene izkušnje v Sloveniji in v tujini, tako da bo pravilnik ob strokovni dorečenosti dosleden v terminološkem smislu, da ne bo dopuščal dvoumnih interpretacij in da bo omogočal reševanje številnih življenjskih situacij. Za to je nujen interdisciplinaren in interaktiven pristop do vseh deležnikov.

Ključna usmeritev na podlagi analize je, da mora pravilnik omogočati in spodbujati končne porabnike k učinkovitemu ravnanju z energijo.

#### 4.2.2 Rezultati ankete

Zbrani podatki predstavljajo mozaik, ki omogoča boljši vpogled v izvajanje delitve in obračun stroškov za toploto v stanovanjskih in drugih stavbah s štirimi ali več posameznimi deli in celovitejše razumevanje, kako pravilnik vpliva na trg porabnikov energije in s čim se pri izvajanju srečujejo izvajalci.

Različni anketiranci so izpostavili različne težave. Nekatere niso neposredno povezane s pravilnikom, a so kljub temu dobrodošle v kontekstu širšega razumevanja problematike. Različni odgovori kažejo na to, da je percepcija problematike izvajalcev delitve in obračuna dokaj različna. Strokovna usposobljenost izvajalcev je po vsej verjetnosti različna, saj odgovori kažejo na različen pristop in obravnavanje problematike. Ob pregledu komentarjev, kritik in predlogov se ustvarja celovita slika, ki kaže, s katerimi težavami se srečujejo lastniki stanovanj ter izvajalci delitve in obračuna. Ob tem pa pridobljeni podatki omogočajo boljši vpogled v pomanjkljivosti pravilnika in kažejo na možne izboljšave, kar je tudi cilj analitičnega dela naloge.



Ob omenjenih treh členih so anketirana podjetja izpostavila še določene neustreznosti 3., 4., 5., 6., 7., 10., 12., 21., 23., 24. in 28. člena. Pogoste pripombe pri omenjenih členih so nejasnost pojmov, nerazumljivost in posledično možnost različnih tolmačenj. *Npr. Popravki delitev stroškov s strani izvajalca*, ki jih eno od anketiranih podjetij izpostavlja, je lahko posledica nedorečenosti pravilnika.

S pravilnikom niso bili ločeni tipi stavb oziroma ogrevanja. *Npr. Na stavbah, kjer so vgrajeni delilniki in sistem, kjer imajo stanovanja vgrajene toplotne števec (kalorimetre), ne bi smel biti enoten sistem delitve. V stavbah s toplotnimi števci bi bilo potrebno izgube, ki so merljive, drugače razdeliti in sicer dejansko po kvadraturi ( )*.

Podrobnejši opisi pripomb in nakazane rešitve za nekatere od omenjenih členov so navedene v anketnih vprašalnikih.

Pri vprašanjih »*V kateri vrsti stavb se pojavljajo in v kolikšnem deležu glede na celotni fond stavb?*« ni možno narediti sinteze odgovorov, ker se med seboj preveč razlikujejo in niso enoznačni, saj se razlikujejo glede na vrsto problematike. Iz odgovorov anketiranih je razvidno, da se težave pojavljajo v vseh vrstah stavb. Izpostavljajo pa tudi različne vrste stavb, kot npr. stavbe z vgrajenimi toplotnimi števci in stavbe zgrajene v zadnjih 15 letih ter stavbe z obnovljeno toplotno zaščito. Težave se med drugim pojavljajo na začetku in na koncu kurilne sezone.

Na vprašanje »*Ali so enake težave obstajale že pri izvajanju starega pravilnika?*« prav tako ni možno narediti sinteze odgovorov. Različni anketiranci namreč različno obravnavajo problematiko. Razvidno pa je, da so se določene težave pojavljale že v času prejšnjega pravilnika in da jih vsi anketirani niso uspeli uspešno reševati. Veliko dodatnih težav se je z novim pravilnikom pojavilo predvsem pri 15., 18. in 19. členu.

Odgovore je potrebno obravnavati individualno, kot so zapisani v anketnih vprašalnikih.

#### 4.2.2.2 Reševanje težav

Na vprašanje »*Ali vam uspeva omenjene težave uspešno reševati z lastniki stanovanj?*« sta dve anketirani podjetji odgovorili pritrdilno, štiri, da jim to uspeva v večini primerov, dvema podjetjema to uspeva v 50 % in za ostale ni podatka. Večina jih je poudarila, da ob tem sami nosijo stroške dodatnega dela, ki ga pravilnik nalaga. Dodatno delo se nanaša predvsem na izračune korekturnih faktorjev in reševanje problemov vezanih na delilnike. Pri merilnikih ni težav. Izpostavljajo tudi, da je pojasnjevanje novega pravilnika strokovno zahtevno oziroma, da je pravilnik pomanjkljiv. Omenjajo težave z uporabniki, ki niso lastniki.

Ocena deleža, ko jim težav ne uspe ustrezno reševati, je od 0,5 do 50 %.

Pri reševanju podobnih težav pri izvajanju starega pravilnika tri anketirana podjetja niso imela posebnih težav, drugi dve sta težave v glavnem uspešno reševali, pet je imelo podobne težave, trije pa niso podali odgovora.

Izpostavljamo nekaj komentarjev:

- *Stari pravilnik je imel manj nejasnosti.*
- *V določenih okoliščinah je odločitve najbolje prepustiti inženirski stroki.*

- *Določen odstotek lastnikov se ne bo nikoli strinjal z nobenimi pravili.*
- *Predpisi so neživljenjski, vendar morajo biti.*

#### 4.2.2.3 Težave lastnikov delov stavb

Po izjavah anketiranih so težave lastnikov v največji meri povezane z 11., 18. in 19. členom novega pravilnika. Težave lastnikov najbolje ilustrira nekaj izbranih izjav anketiranih podjetij:

- *Pomemben kriterij za ljudi je, ali se jim zdi pravično ali ne.*
- *11. člen bo bolj pravičen, če se manjkajoči podatki iz objektivnih okoliščin nadomestijo z oceno porabe glede na pretekla obračunska obdobja vse do preverbe delovanja naprav.*
- *Največkrat imajo lastniki občutek oškodovanja na račun drugih, kar se je bistveno povečalo v času uporabe 18. in 19. člena novega pravilnika.*
- *Napake in navade etažnih lastnikov ne bi smele biti strošek ostalih lastnikov.*
- *5×-nik, ki ga določa 19. člen, ljudi zelo razjezi. Določene ljudi naredi črne ovce, čeprav imajo za to tehtne razloge in želijo poravnati dejanske stroške rabe energije.*
- *18. in 19. člen sta tudi daleč pred vsemi prednjačila po številu pritožb, reklamacij in siceršnjih vprašanj. Uporabniki so mnenja, da imajo delilnike vgrajene zato, da plačujejo porabo po njih in tako niso odvisni od ogrevalnih navad svojih sosedov.*
- *Težave se pojavljajo tudi tam, kjer skozi stanovanja tečejo vertikalne ogrevane cevi, ki niso grelna telesa ali radiatorji, stanovanje pa ogrevajo zastonj.*
- *Ne razumejo, zakaj morajo plačevati fiksne stroške, tudi če se ne ogrevajo.*
- *Pri spremenjenih stroških za ogrevanje ne razumejo, da se vrednost (strošek) enote spreminja iz meseca v mesec.*
- *Lastniki niso seznanjeni, kaj delilniki sploh prikazujejo (enote – ni znano merilo).*
- *Varčevanje ni predvidljivo, saj lastniki ne morejo preveriti, ali bo manjša poraba upoštevana ali pa bo zaradi tega prišlo do obračuna po ogrevani površini.*
- *Obračun je z novim pravilnikom postal še težje razumljiv. Vedno višje položnice zaradi vedno višjih dajatev in cen. Jasno je razvidno, da ob manjšanju porabe dobavitelji in država z dajatvami višajo stroške. Tarče kritik pa smo predvsem izvajalci delitve in upravniki stavb.*
- *Srečujejo se z nesorazmernimi stroški med posameznimi stanovanji. Nekateri etažni lastniki plačujejo tudi 10-krat več v primerjavi s podobnimi stanovanji.*
- *Težave imajo z razumevanjem delitve stroškov med stanovanjskim in poslovnim delom stavbe.*

Omenjene težave se pojavljajo v vseh stanovanjskih stavbah. Manj v poslovnih delih. Po mnenju nekaterih anketiranih pa se pojavljajo tudi v poslovnih centrih z večjim številom poslovnih prostorov in v ostalih stavbah v prehodnem obdobju.

#### 4.2.2.4 Ocena pravilnika in predlogi

Ocene anketiranih izvajalcev na nov pravilnik so v večini primerov zelo kritične. Izpostavili pa so tudi pozitivne vidike. Navajamo nekaj značilnih pozitivnih vidikov novega pravilnika:

- *Faktor 3 v 12. členu.*
- *Novi pravilnik je odvzel določene obveznosti etažnim lastnikom, in sicer v delu, ki se nanaša na strokovno-tehnične parametre, kot npr. izračun korekturnih faktorjev.*
- *18. člen omogoča, da se v prehodnih mesecih stroški pravično razdelijo med vsa stanovanja, tako da ni enormnih odstopanj.*
- *Fiksni del za toplo vodo se določa glede na število oseb.*
- *Pravilnik 2015 je pozitivno rešil na pol prazne stavbe (npr. počitniške hiše).*
- *Pozitivni vidiki pravilnika so v tem, da lahko ljudje z investicijami v energetske učinkovitost in racionalnim obnašanjem vplivajo na višino položnic.*
- *Predhodna metodologija za določitev korekturnih faktorjev (na podlagi izkušenj izvajalca delitve) je bila precej bolj pavšalna, nepravična in je privedla do marsikaterih nepotrebnih težav. Rešitev, ki jo nudi novi pravilnik na tem področju, je mnogo boljša, potrebno jo je le dodelati in natančneje opredeliti.*
- *Novi pravilnik je prinesel precej pozitivnih rešitev: delitev in obračun stroškov ogrevanja v prehodnih mesecih in »počitniških in vikend« stavbah, pri katerih manjšina stanovanj ogreva celotno stavbo, pravičnejša določitev korekturnih faktorjev, jasnejša določitev vlog in zadolžitev posameznih udeležencev, odprava obveznosti po sklenitvi sporazuma o delitvi stroškov ogrevanja v stavbah, kjer ni pravega odziva in interesa s strani etažnih lastnikov (prenos odgovornosti določitve parametrov na izvajalca delitve), zvišanje možnosti določitve fiksnega del stroškov na 50 % ipd.*
- *Večja informiranost o porabi.*

Večina anketiranih podjetij izvaja pravilnik v celotnem segmentu fonda stavb.

Komentarji vezani na pomanjkljivosti in predlogi za izboljšanje pravilnika so zelo koristen del ankete. V tem delu, ki je pri večini anketnih vprašalnikov najobsežnejši, so anketirana podjetja prispevala veliko kritičnih pogledov in potencialnih rešitev. Zato je ta del treba spremljati po posameznih anketnih vprašanjih. Sinteza ni možna, saj so posamezni izvajalci na različne načine podali svoje predloge. Izjave so v določenih primerih celo kontradiktorne, zato jih ni možno interpretirati na kredibilen način. Potrebno jih je obravnavati individualno.

Iz komentarjev anketiranih je razvidno, da je glede na številne možne scenarije pričakovana prilagodljivost pravilnika pri delitvi in obračunavanju stroškov za toploto.

#### 4.2.2.5 Prihranki in obnašanje lastnikov

Izvajalci delitve ne razpolagajo s podatki o prihrankih, zato so bili pridobljeni predvsem s strani izvajalcev obračuna.

V tem pogledu je prvotni pravilnik v dobri meri uresničil svoj namen, kar potrjuje tudi Raziskava energetske učinkovitosti Slovenije - REUS. Prihranki toplote v večstanovanjskih in kombiniranih stavbah so se povečali z obvezno vgradnjo delilnikov, ko so lastniki/uporabniki začeli s pripiranjem/zapiranjem radiatorjev, krajšim prezračevanjem in drugimi varčevalnimi ukrepi, saj so pričakovali, da bodo tako plačevali manjše stroške za ogrevanje. Ocena prihrankov pri ogrevanju od uvedbe delilnikov je ocenjena do 30 %. V posameznih primerih celo do 40 %. Pri ogrevanju sanitarne vode so prihranki manjši, do 10 %. Po izračunih podjetja [REDACTED] povprečna ocena prihrankov doseženih z ravnanjem (brez investicij v URE kot npr. izolacija) znaša od 7 do 12 %. Pri izračunih je upoštevan temperaturni primanjkljaj. Vse več stavb pa se odloča za dodatno izolacijo ovoja in vgradnjo učinkovitega stavbnega pohištva.

Pri uvedbi novega pravilnika ni zaznati dodatnih prihrankov. Razlog je nedvomno v tem, da se prihranki ne morejo povečevati v nedogled. Ob tem pa je več stavb imelo delitev izvedeno po kvadraturi namesto po porabi po delilnikih.

Novi pravilnik (18. člen) se je v praksi izkazal kot inštrument za povečano/pretirano varčevanje, kar ne pomeni, da so bili cilji, ki jih je pravilnik zasledoval, doseženi, ampak ravno obratno, saj je več stavb imelo delitev izvedeno po kvadraturi namesto po porabi po delilnikih, pretirano varčevanje z ogrevanjem pa povzroča plesen, vlago, ipd.

Nekateri izvajalci delitve ali obračuna so mnenja, da nov pravilnik ne spodbuja varčevanja z energijo, kar ilustrira naslednja izjava: *Prihranki so od uveljavitve pravilnika od leta 2010 rastli, z novim Pravilnikom pa se je ta sistem porušil, prav tako je padel interes etažnih lastnikov po varčevanju in vlaganju v energetske učinkovitost.*

#### 4.2.2.6 Posebni primeri

Analiza posebnih primerov je podrobneje razdelana v preglednici v Prilogi 1: Analiza stanja na področju izvajanja novega pravilnika v kurilni sezoni 2015/2016.

Izpostavljamo trend najpogostejše delitve fiksnega in spremenljivega dela za ogrevanje. Najpogostejša delitev fiksnega in spremenljivega dela se giblje od 20:80 (primerov stavb s tem razmerjem je občutno največ) do 30:70. Ostala razmerja so zanemarljivo zastopana.

Pri sanitarni topli vodi je najpogostejše razmerje 30:70 (več anketiranih ni podalo podatka za sanitarno toplo vodo).

### 4.3 Dodatni komentarji v anketah in intervjujih

Anketirani izvajalci so z odobravanjem sprejeli analizo kot pobudo Ministrstva za infrastrukturo. V ilustracijo navajamo nekaj komentarjev:

- *Praksa je prezahtevna, da bi jo poenostavljeno poenotili na papir. Vedno obstaja nevarnost teoretičnih predlogov, akademsko prezapletenih in predragih za vsakdanjo uporabo, brez zavedanja, kaj pomeni njihova implementacija v prakso (Opomba: Prav to se je z novim pravilnikom zgodilo). Če želimo, da sistem deluje, mora biti enostaven, preprost in poceni.*
- *Pravilnik naj bi se osredotočil na tisto, kar je bistveno, kar deluje in ustvarja kredibilnost.*



- *Veseli nas, da je MzI dal pobudo za izboljšavo pravilnika. Pred časom se niso odzivali na naše pobude.*
- *Želeli bi videti predlog popravkov preden bodo spremembe pravilnika sprejete, da bi lahko podali svoje mnenje.*
- *Potrebno bi bilo ustanoviti nadzorni organ oziroma omogočiti prijavo za kaznivo dejanje v primeru ugotovitve manipulacije oziroma kraje energije in s tem posledično okoriščanjem oziroma oškodovanjem ostalih etažnih lastnikov. Primer: Namerno poškodovani delilniki, ...*
- *Pri pripravi novih zakonov bi bilo smotrno izvesti posvete z izvajalci oziroma z uporabniki. Pred objavo in vstopom v veljavo bi bilo potrebno organizirati razlago zakona, da bi si izvajalci delitev in obračuna lahko lažje razlagali nova pravila.*
- *Ker je enoletno obračunsko obdobje pogosto, bi bila raziskava stanja na tem področju bolj smiselna kasneje v tem letu, ko bodo podatki obdelani in ko bodo pripravljene poračuni.*
- *Skupnost se ne more obravnavati kot posamezno stanovanjsko enoto, zato je projektiranje za skupnost bistveno drugačno kot za individualno obravnavo. V osnovi so etažni lastniki po nekaj letih kar dobro sprejeli delilnike in se jih navadili. Spodbudilo jih je tudi, da so pričeli vlagati v energetske učinkovitost svoje lastnine in zmanjšali neracionalno porabo. Sprememba, ki je bila uvedena z novim pravilnikom pa ni naletela na odobravanje, predvsem bi morali dopolniti starega z malo fleksibilnosti in prilagodljivosti različnim sistemom.*
- *Podpiramo spremembe novega pravilnika, ki jih pripravljate. Po našem je novi pravilnik uvedel precej smiselnih sprememb in je tako dobra osnova za nadaljnje dopolnitve, spremembe in izboljšave, ki pa morajo temeljiti na strokovnih potrebah in podlagah.*

## 5. Izdelava strokovno utemeljenih predlogov sprememb in dopolnitev pravilnika

### 5.1 Identifikacija ključnih vsebin za spremembe in dopolnitve pravilnika

Ključne vsebine za spremembe in dopolnitve pravilnika so bile identificirane z intervjuji in/ali anketami in so povzete v poglavju 4.2.2 tega poročila.

### 5.2 Predlogi sprememb in dopolnitev pravilnika z utemeljitvami

Izvajalec je skozi usklajevanje z naročnikom pripravil predloge sprememb in dopolnitev aktualnega pravilnika z utemeljitvami, kot je razvidno iz vnosa sprememb in dopolnitev v aktualni pravilnik v nadaljevanju tega poglavja. Predlagane spremembe in dopolnitve aktualnega pravilnika so označene z **rumeno podlogo in rdečimi črkami**, utemeljitve pa s *sivo podlogo in rdečimi poševnimi črkami*.

Predlagane spremembe in dopolnitve pravilnika z utemeljitvami so:

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

#### **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 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;~~
- Utemeljitev: Definicija indeksa porabe se je zaradi večje razumljivosti prenesla v (2) odstavek 24. člena, kjer se podrobneje določa tudi njegov izračun.*
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 merjeni del toplote za ogrevanje oziroma za pripravo tople vode posameznega dela stavbe, vsota končnih porabniških deležev pa znaša 1;~~
- Utemeljitev: Natančneje je opisan izraz »porabniški delež« (izraz se nanaša na merjeni del toplote). Hkrati se je terminološko uskladilo izraz z nadaljnjimi določbami pravilnika, kjer se na koncu določitve porabniškega deleža v postopku 19. člena določijo »končni porabniški deleži«. Opredelitev »porabniškega deleža« in »končnega porabniškega deleža« skupaj s predlaganimi spremembami 13. 14. 15. 18. in 19. člena izboljšuje in poenostavlja obstoječo metodologijo določitve porabniških deležev.*
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;  
*Utemeljitev: Gre za terminološko usklajitev z nadaljnji členi. S predlogom Priloge 2 je v Tabeli 5 prikazan primer preglednice deležev celotnih stroškov toplote. V tabeli so navedeni podatki, ki jih izvajalec delitve posreduje izvajalcu obračuna in na podlagi katerih izvajalec obračuna posameznim delom stavbe obračuna stroške za toploto oziroma gorivo.*
14. stanovanjski deli stavbe so posamezni stanovanjski deli v stanovanjsko-poslovni ali drugi stavbi, namenjeni stanovanjski in nestanovanjski rabi;
15. temperaturni primanjkljaj je vsota dnevih 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. **ogrevana površina posameznega dela stavbe (v nadaljevanju: ogrevana površina) je zaprta in ogrevana neto tlorisna površina posameznega dela stavbe, določena na osnovi standarda SIST ISO 9836, razen neogrevanih kleti, garaž, balkonov, lož in teras;**  
*Utemeljitev: Bolj natančna razlaga ogrevane površine posameznega dela stavbe, saj je v praksi prihajalo do različnih tolmačenj tega izraza.*

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

(3) Drugi izrazi s področja upravljanja stavb, ki niso opredeljeni s tem pravilnikom, imajo enak pomen, kot ga določajo predpisi, ki urejajo upravljanje stavb.

(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, **o izvajalcu delitve** ter o začetku in trajanju obračunskega obdobja. Lastniki odločitev sprejmejo na zboru lastnikov ali s podpisovanjem listine.

*Utemeljitev: S predlogom je opredeljeno, da je izbira izvajalca delitve dolžnost lastnikov. Pravilnik se namreč ne more izvajati, če izvajalec delitve ni določen. Iz odgovorov v okviru analize je razvidno, da prihaja tudi do primerov, ko imajo lastniki vgrajene delilnike, a ne izberejo izvajalca delitve, zato se aktualni pravilnik ne uporablja – glej Prilogo 1 tega poročila, posebni primeri: »Ocena deležev stavb, pri katerih se pravilnik ne uporablja, in navedeni razlogi«.*

(2) Če lastniki ne odločijo o začetku in trajanju obračunskega obdobja, **odloči o tem izvajalec obračuna, obračunsko obdobje se obračunsko obdobje prične s prvim dnevom meseca, v katerem se prične ogrevalna sezona, obračunska obdobja pa trajajo en mesec trajanje obračunskih obdobja pa je en mesec.**

*Utemeljitev: V predlogu je določen začetek obračunskega obdobja, če ga lastniki ne določijo sami. V praksi prihaja do primerov, ko se sprejme sklep o obračunskem obdobju šele v času, ko je ogrevalna sezona že v teku in tako imajo izvajalci delitve težave z obračunom. Predlagana sprememba bo olajšala delo izvajalcev delitve pri izdelavi obračunov za primere, ko lastniki stavb ne sprejmejo sklepa o začetku in trajanju obračunskega obdobja pred začetkom ogrevalne sezone.*

(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,

*Utemeljitev: V aktualnem pravilniku je način določitve korekturnih faktorjev zelo splošno opredeljen v 4. in 15. členu. S predlogom spremembe je sedaj postopek določitve korekturnih faktorjev natančneje določen v 15. členu (glej utemeljitev 15. člena).*

- 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.~~

(4) Lastniki oziroma upravnik so dolžni izvajalcu delitve za posamezne dele stavbe posredovati podatke o številu oseb, o ogrevanih površinah, o višinah in o celotnih toplotnih izgubah iz 15. člena tega pravilnika, ki so določene na podlagi predpisa o učinkoviti rabi energije v stavbah, od lastnikov oziroma upravnika.

*Utemeljitev: S predlagano spremembo se obveze o posredovanju osnovnih podatkov za delitev naložijo lastnikom oziroma upravniku, s čimer bi olajšali izvajalcem delitve postopek pridobivanja teh podatkov.*

## 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 ogrevane površine enega in drugega dela stavbe.

(5) Ne glede na določbe 2. in 3. odstavka tega člena znaša najmanjši delež celotnih stroškov stanovanjskega ali poslovnega dela stavbe 20% deleža ogrevane površine. *Utemeljitev: Določitev najmanjšega deleža celotnih stroškov za ogrevanje in pripravo tople vode*

*stanovanjskega ali poslovnega dela stavbe, ki pokrije ekstremne primere praznih delov stavbe oziroma pretiranega varčevanja, saj tudi ti deli stavb navkljub ničnim ali nizkim odčitkom delilnikov porabijo del toplote, ki se nanaša na merjeni del toplote. Z določitvijo najmanjšega deleža stroškov stanovanjskega ali poslovnega dela stavbe bi rešili problematiko praznih delov v stanovanjsko-poslovnih in poslovno-stanovanjskih stavbah in zmanjšali vpliv prekomernega varčevanja.*

## **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 vodomere 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) Vodomere 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., 15., 18. in 19. člena tega pravilnika.

*Utemeljitev: Odstavek se nanaša na določitev porabniških deležev za ogrevanje, zato gre v tem primeru za usklajitev s spremembami v navedenih nadaljnjih členih.*

(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.-19. člena tega pravilnika.

*Utemeljitev: Odstavek se nanaša na določitev porabniških deležev za pripravo tople vode, zato gre v tem primeru za usklajitev s spremembami v navedenih nadaljnjih členih.*

(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~~ ogrevane površine.

*Utemeljitev: Preostali, t.j. fiksni oziroma nemerjeni, del stroškov za pripravo tople vode ni toliko odvisen od števila uporabnikov, kot pa je odvisen od velikosti ogrevanih površin, zato je tudi v stanovanjskih delih stavbe ustreznejša delitev teh stroškov glede na delež ogrevane 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 poškodb 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.

*Utemeljitev sprememb 13., 14., 15., 18. in 19. člena, ki se nanašajo na določitev porabniških deležev: S predlaganimi spremembami 13. 14. 15. 18. in 19. člena se spreminja, izboljšuje in poenostavlja obstoječo metodologijo določitve porabniških deležev. Členi so z namenom preprečitve različnega razumevanja zapisane metodologije spremenjeni. V sklopu predlaganih sprememb so za večjo razumljivost v 14., 15. in 19. člen dodane tudi enačbe. V aktualnem pravilniku trenutno zapisana metodologija delitve stroškov po navedbah izvajalcev delitev ni dovolj jasna, npr. ni nedvoumno jasno ali se 18. in 19. člen uporabljata tudi za delitev stroškov toplote za pripravo tople vode ali samo za ogrevanje. Poleg tega se je v praksi pokazalo, da 18. in 19. člen aktualnega pravilnika delujeta na lastnike oziroma njihovo varčevanje s toploto nestimulativno, saj v primeru presežene kvote tistih, ki so po delilnikih malo oziroma nič porabili (ne ogrevajo), ali v primeru samo enega lastnika s prekomerno porabo, vsi lastniki stavbe preidejo na obračun po površini. Lastniki so se zato začeli spraševati o smislu varčevanja, če vnaprej ne vedo, ali bodo zaradi varčevanja nagrajeni ali bodo morda navkljub varčevanju plačali po obračunu po površini, kar prav gotovo ni namen tega pravilnika. Predlagane spremembe 13., 14., 15., 18. in 19. člena ne dopuščajo več vnaprej nepredvidljivih preskokov med dvema načinoma določitve porabniških deležev (po delilnikih ali po površini), ampak se porabniški deleži v primeru ekstremno velikih odstopanj od povprečja (navzgor ali navzdol) prilagajajo predvsem individualno in ne skokovito, kot je to pri aktualnem pravilniku. Predlagana sprememba metodologije tudi preprečuje, da bi posamezni lastniki zaradi neurejenih ogrevalnih sistemov (hidravlično neuravnoveženi sistemi) ali neustrezno določenih korekturnih faktorjev plačevali več kot tisti, katerim bi porabniške deleže določili na osnovi 12. člena oziroma »kazensko«. Hkrati bodo lastniki, ki bodo prekomerno varčevali na račun sosedov in zaradi katerih bi morda prihajalo do škodljivih vplivov na samo konstrukcijo stavbe zaradi podhlajevanja, po predlagani metodologiji plačali delež stroškov, ki ustreza minimalni toploti za zagotavljanje ustreznih bivalnih pogojev. Izvajalec naloge je pripravil konkretni primer izračuna delitve stroškov ogrevanja v Excel datoteki – glej Prilogo 3 tega poročila. Na konkretnem*



primeru izračuna je z uporabo vseh ključnih členov predlaganih sprememb pravilnika na praktičnem primeru prikazana delitev stroškov toplote, ločeno za ogrevanje in pripravo tople vode. Datoteka bi morala biti javna in dostopna vsem, saj bi bil na ta način boljši in lažji nadzor nad izvedbo delitve stroškov ogrevanja v praksi, hkrati pa bi se javnost oziroma lastniki lahko prepričali, da je predlagana metodologija zastavljena na način, ki spodbuja delitev stroškov toplote na podlagi delilnikov. Analiza v sklopu te naloge je pokazala, da z uvedbo aktualnega pravilnika ni bilo zaznati dodatnih prihrankov. Razlog je nedvomno v tem, da se prihranki ne morejo povečevati v nedogled, obenem pa se je pojavil večji delež stavb, kjer se je zaradi uporabe 18. in 19. člena aktualnega pravilnika delitev izvajala po 16. členu.

### 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 seštevka porabniških deležev, določenih na podlagi 11. in 12. člena tega pravilnika, ločeno za ogrevanje in za pripravo tople vode.

### 13. člen

#### (določitev osnovnih porabniških deležev na podlagi delilnikov)

(1) Osnovni porabniški delež je razmerje med indicirano porabljeno toploto posameznega dela stavbe in seštevkom indicirane porabljene toplote vseh posameznih delov stavbe, ločeno za ogrevanje in za pripravo tople vode.

(2) Indicirana porabljena toplota posameznega dela stavbe se določi na podlagi razlike odčitkov delilnikov na koncu in začetku obračunskega obdobja.

*Utemeljitev: Gre za nov izraz, to je »osnovni porabniški delež«, in njegovo razlago v okviru bolj jasno zapisane metodologije za delitev in obračun stroškov za toploto. Osnovni porabniški delež je osnova za določitev nadaljnjih porabniških deležev določenih na osnovi odčitkov delilnikov, in sicer »korigiranih porabniških deležev«, »porabniških deležev« in »končnih porabniških deležev«*

### 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 se 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.

### 14. člen

#### (določitev porabniških deležev za pripravo tople vode na podlagi delilnikov)

Porabniški deleži za pripravo tople vode posameznega dela stavbe na podlagi delilnikov se izračunajo s preračunom osnovnih porabniških deležev iz prejšnjega člena na število uporabnikov, za katere so na voljo odčitki z delilnikov za stanovanjske dele stavbe,

oziroma na ogrevano površino, za katero so na voljo odčitki z delilnikov za poslovne dele stavbe, po enačbi:

$$d_i = d_{o,i} * \frac{\sum N_d}{\sum N} \text{ za posamezni stanovanjski del}$$

oziroma

$$d_i = d_{o,i} * \frac{\sum A_d}{\sum A} \text{ za posamezni poslovni del,}$$

kjer je

- $d_i$  – porabniški delež i-tega posameznega dela stavbe za pripravo tople vode
- $d_{o,i}$  – osnovni porabniški delež i-tega posameznega dela stavbe, določen v 13. členu
- $\sum N_d$  – vsota števila uporabnikov tistih stanovanjskih delov stavbe, za katere so na voljo odčitki z delilnikov
- $\sum A_d$  – vsota ogrevane površine tistih poslovnih delov stavbe, za katere so na voljo odčitki z delilnikov
- $\sum N$  – vsota števila uporabnikov vseh stanovanjskih delov stavbe
- $\sum A$  – vsota ogrevanih površin vseh poslovnih delov stavb

*Utemeljitev: Jasen zapis z uvedbo enačb za določitev porabniških deležev za pripravo tople vode na podlagi delilnikov. S predlaganim postopkom se prilagodijo osnovni porabniški deleži, in sicer glede na delež števila uporabnikov za stanovanjske dele stavbe oziroma na deleže ogrevane površine za poslovne dele stavbe. V primeru, ko se ta delež ne nanaša na vse uporabnike vseh posameznih stanovanjskih delov stavbe oziroma na vse ogrevane površine vseh poslovnih delov stavbe zaradi uporabe 11. ali 12. člena pravilnika, se osnovne porabniške deleže za pripravo tople vode prilagodi (»zmanjša«) glede na delež uporabnikov oziroma delež ogrevane površine, za katere so na voljo odčitki na podlagi delilnikov. Tako so porabniški deleži za pripravo tople vode na podlagi delilnikov primerljivi s porabniškimi deleži, določenimi na podlagi 11. in 12. člena.*

## 15. člen

(korekcija osnovnih porabniških deležev za ogrevanje zaradi vpliva lege posameznega dela stavbe in določitev porabniških deležev za ogrevanje na podlagi delilnikov)

(1) Porabniški Osnovni porabniški deleži posameznih delov stavbe za ogrevanje, določeni na način iz prejšnjega 13. člena tega pravilnika, se korigirajo s korekturnimi faktorji zaradi izenačitve vpliva lege posameznih delov v stavbi glede na njihove potrebe po toploti na enoto ogrevane površine, po enačbi:

$$d_{k,i} = d_{o,i} * k_i$$

kjer je:

- $d_{k,i}$  – korigirani porabniški delež i-tega posameznega dela stavbe za ogrevanje,
- $d_{o,i}$  – osnovni porabniški delež posameznega dela stavbe določen v 13. členu,

$k_i$  – korekturni faktor i-tega posameznega dela stavbe.

(2) Korekturni faktorji se določijo glede na celotne toplotne izgube posameznih delov stavbe, določenih na podlagi predpisa, ki ureja učinkovito rabo energije v stavbah, in predpisa, ki ureja podrobnejšo vsebino, obliko in metodologijo za izdajo energetske izkaznice. Pri izračunu celotnih toplotnih izgub se za toplotne prehodnosti transparentnih delov elementov zunanje površine stavbe privzamejo največje dovoljene vrednosti skladno s predpisom, ki ureja učinkovito rabo energije v stavbah. Privzame se naravno prezračevanje posameznih delov stavbe s stopnjo izmenjave zraka  $0,50 \text{ h}^{-1}$ . Korekturni faktorji posameznih delov stavbe se izračunajo po enačbi:

$$k_i = \frac{\left( \frac{Q_{L,ref}}{A_{ref}} \right)}{\left( \frac{Q_{L,i}}{A_i} \right)}$$

$Q_{L,ref}$  – celotne toplotne izgube referenčnega dela stavbe, pri čemer je referenčni del stavbe tisti del stavbe, ki ima najmanjše celotne toplotne izgube na enoto ogrevane površine  
 $A_{ref}$  – ogrevana površina referenčnega dela stavbe  
 $Q_{L,i}$  – skupne toplotne izgube i-tega posameznega dela stavbe  
 $A_i$  – ogrevana površina i-tega posameznega dela stavbe

(23) Korekturne faktorje se ponovno določi, če se izvedejo posegi na zunanjem ovojju stavbe, ki imajo vpliv na celotne toplotne izgube, določene na način iz prejšnjega odstavka.

(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) Porabniški deleži posameznih delov stavb za ogrevanje na podlagi delilnikov se izračunajo s preračunom korigiranih porabniških deležev iz prvega odstavka tega člena na ogrevano površino, za katero so na voljo odčitki z delilnikov, po enačbi:

$$d_i = \frac{d_{k,i}}{\sum d_k} * \frac{\sum A_d}{\sum A}$$

kjer je:

$d_i$  – porabniški delež i-tega posameznega dela stavbe za ogrevanje  
 $d_{k,i}$  – korigirani porabniški delež i-tega posameznega dela stavbe  
 $\sum d_k$  – vsota korigiranih porabniških deležev iz prvega odstavka tega člena  
 $\sum A_d$  – vsota ogrevane površine tistih delov stavbe, za katere so na voljo odčitki z delilnikov  
 $\sum A$  – vsota ogrevanih površin vseh delov stavbe

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

*Utemeljitev: V spremenjenem 15. členu se določi »korigirani porabniški delež« ter »porabniški delež« za ogrevanje posameznega dela stavbe na podlagi delilnikov. Praksa je pokazala, da v obstoječem pravilniku izračun korekturnih faktorjev ni dovolj jasno določen, kar lastnikom,*

upravnikom in izvajalcem delitve povzroča veliko težav. Zato je v odstavku (1) spremenjenega 15. člena najprej pojasnjen namen korekcije (zaradi izenačitve vpliva lege posameznih delov v stavbi) in kako se korigira porabniški delež z enačbo na osnovi osnovnega porabniškega deleža.

V (2) odstavku je pojasnjen izračun korekturnih faktorjev. Predlagana je osnova za izračun (»celotne toplotne izgube« določene na podlagi predpisa, ki ureja učinkovito rabo energije v stavbah, in predpisa, ki ureja podrobnejšo vsebino, obliko in metodologijo za izdajo energetske izkaznice) ter robni pogoji, ki jih mora izračun upoštevati (Pri izračunu »celotnih toplotnih izgub« se za toplotne prehodnosti transparentnih delov elementov zunanje površine stavbe privzamejo največje dovoljene vrednosti skladno s predpisom, ki ureja učinkovito rabo energije v stavbah. Privzame se naravno prezračevanje posameznih delov stavbe s stopnjo izmenjave zraka  $0,50 \text{ h}^{-1}$ ). Metodologija določitve korekturnih faktorjev je zastavljena tako, da deluje motivacijsko na lastnike, saj jih skozi manjšo porabo energije nagraduje za izvedbo ukrepov učinkovite rabe energije v njihovih posameznih delih stavbe. Na primer: Učinek zamenjave oken ali vgradnje mehanskega prezračevanja z vračanjem toplote zavrženega zraka nima učinka na korekturne faktorje, odrazi pa se na manjšem osnovnem porabniškem deležu na podlagi delilnikov. Če bi ta imel vpliv na korekturni faktor, bi deloval destimulativno na investicije v tovrstne ukrepe.

Odstavek (3) 15. člena posredno nalaga lastnikom, da v primeru posegov na zunanjem ovoju stavbe, ki imajo vpliv na celotne toplotne izgube, izvajalcu delitve posredujejo nove podatke o celotnih toplotnih izgubah (v skladu z odstavkom (4) 4. člena), izvajalec pa mora na osnovi določil odstavka (3) 15. člena ponovno določiti oziroma preračunati korekturne faktorje po enačbi iz odstavka (2).

V odstavku (4) 15. člena se določi porabniški delež za ogrevanje posameznega dela stavbe na podlagi delilnikov. Gre za postopek prilagajanja korigiranih porabniških deležev, in sicer na deleže ogrevane površine, za katero so odčitki na podlagi delilnikov znani. V osnovi vsota korigiranih porabniških deležev po delilnikih ni enaka 100% oziroma tudi ne deležu ogrevane površine, za katero so odčitki na podlagi delilnikov znani. Zato je treba korigirane porabniške deleže za ogrevanje na podlagi delilnikov normirati in še prilagoditi (»skrčiti«) na delež ogrevane površine, ki jim pripadajo, tako da so primerljivi z deleži določenimi po 11. ali 12. členu pravilnika.

#### 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) (omejitev porabniških deležev na podlagi delilnikov za ogrevanje)

(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.

(1) Porabniški deleži za ogrevanje, določeni v 4. odstavku 15. člena, ki so nižji od 40% deleža ogrevane površine, se zaradi zagotavljanja ustreznih bivalnih pogojev posameznega dela stavbe zvišajo na 40% deleža ogrevane površine.

(2) Porabniški deleži za ogrevanje, določeni v 4. odstavku 15. člena, ki so višji od 300% deleža ogrevane površine, se znižajo na 300% deleža ogrevane površine.

#### Utemeljitev:

- Izvajalci delitve želijo jasno navedbo, da se člen nanaša samo na ogrevanje.
- Ta člen v aktualnem pravilniku deluje destimulativno na lastnike, saj v primeru dosedanjega odstavka (1) porabniški deleži niso bili določeni na podlagi delilnikov, kljub temu da naj bi to bil namen pravilnika. Zato se prvi odstavek črta.
- (2) odstavek se črta, saj ga vsebinsko pokriva dopolnjen 13. člen.
- (3) in (4) odstavek se črtata, saj ju vsebinsko zdaj pokriva predlagani odstavek (1), t.j. če je odčitek 0 oziroma manjši od 40% deleža ogrevane površine, znaša po novem porabniški delež 40% deleža ogrevane površine.
- Novi (2) odstavek določi najvišji faktor pri izračunu porabniških deležev z delilniki. Določitev te vrednosti temelji na mnenju stroke, da hidravlično uravnotežen ogrevalni sistem (pri enakih temperaturnih pogojih ogrevalnega medija) ne omogoča višje porabe od faktorja 2. Zgornja meja na 300% deležu ogrevane površine je bila določena zaradi 12. člena, saj bi se lastniki v primeru višjih porabniških deležev raje oprijeli uporabe 12. člena, npr. namesto 3- ali več-kratnika bi »izkoristili« 12. člen in izbrali 3-kratnik porabe (glej 19. člen aktualnega pravilnika). Sedaj to velja za vse enako.

### 19. člen

#### (nesorazmerno velika odstopanja)

#### (preračun porabniških deležev na končne porabniške deleže)

(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.

Porabniški deleži posameznih delov stavb za ogrevanje, določeni na osnovi 11., 12., 15. in 18. člena, ter porabniški deleži posameznih delov stavb za pripravo tople vode, določeni na osnovi 11., 12. in 14. člena, se, ločeno za ogrevanje in za pripravo tople vode, preračunajo na končne porabniške deleže, tako da je njihova vsota enaka 1, po enačbi:

$$d_{kon,i} = \frac{d_i}{\sum d}$$

kjer je:

- $d_{kon,i}$  – končni porabniški delež i-tega posameznega dela stavbe
- $d_i$  – porabniški delež i-tega posameznega dela stavbe
- $\sum d$  – vsota porabniških deležev vseh posameznih delov stavb

**Utemeljitev:**

- Ta člen v aktualnem pravilniku deluje destimulativno na lastnike, saj so bili v primeru dosedanjega (1) odstavka porabniški deleži določeni glede na delež ogrevane površine. Lastnik z izjemno visokim porabniškim deležem je takoj prešel na obračun po kvadraturi, ostali lastniki pa so bili s tem destimulirani za racionalno rabo energije, saj v tem primeru na delitev stroškov na podlagi delilnikov niso imeli vpliva (1) odstavek 19. člena se črta in s tem je ta del rešen s predlogom 18. člena, saj je za lastnika s previsoko porabo določen največji porabniški delež na 300% deleža ogrevane površine.
- Aktualni (2) odstavek tega člena nalaga izvajalcu delitve, da preveri delovanje delilnikov in lastnikom, da zagotovijo pregled ogrevalnega sistema. Nejasna je metodologija in odgovornosti (kdo je plačnik?) posameznih akterjev. Po zdajšnjem predlogu sprememb pravilnika je lastnik s porabniškim deležem večjim od 300% deleža ogrevane površine skozi višje stroške za ogrevanje motiviran za odpravo napak, bodisi na delilnikih, bodisi na ogrevalnem sistemu. Že 12. člen temu lastniku implicitno nalaga popravilo ali zamenjavo delilnikov in v nasprotnem primeru se mu določi 3-kratnik porabniškega deleža po 11. členu. Aktualni pravilnik predvideva, da morajo lastniki v primeru nesorazmerno velikega odstopanja porabniškega deleža vsaj enega posameznega dela zagotoviti pregled (celotnega) ogrevalnega sistema. Za to ni podane metodologije, pri čemer vemo, da ministrstvo v okviru prenosa EPBD načrtuje skorajšnjo uvedbo rednega pregleda ogrevalnih sistemov, kjer pričakujemo tudi podano metodologijo pregleda. Sedanja dikcija ne predvideva ukrepanja lastnikov na podlagi morebitnega izvedenega pregleda ogrevalnega sistema. Ker gre pri ogrevalnem sistemu za skupne dele in naprave stavbe, je tehnično pravilno delovanje predmet obstoječe stanovanjske zakonodaje, ZGO-ja in nalog, ki so na tem področju naložene upravniku. Ocenjujemo, da gre za podvajanje in predlagamo črtanje te alineje.
- S predlogom člena (spremembo) uredimo preračun porabniških deležev ločeno za ogrevanje in pripravo tople vode na končne porabniške deleže, katerih vsoto eksplicitno omejimo na vrednost 1. Na tem področju so bile namreč na strani izvajalcev delitve ugotovljene nejasnosti.

## 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. **Šteje se, da je izvajalec omogočil vpogled v vse podatke in izračune, če jih je lastniku ali upravniku posredoval na elektronski naslov v obsegu in obliki, kot je določeno v Prilogi 2 tega pravilnika.**

*Utemeljitev: V aktualnem pravilniku je nejasna dikcija »vseh podatkov in izračunov, ki jih je izvajalec delitve dolžan dati lastniku v vpogled«, zato je prihajalo na strani lastnikov in izvajalcev delitve do različnih interpretacij in sporov. V izogib omenjenim nevšečnostim, večji razumljivosti za lastnike, olajšanju dela za izvajalce delitve, izvajalce obračuna in upravnike, se uvaja dolžnost sporočanja vseh potrebnih podatkov in izračunov po elektronski pošti in sicer v določeni vsebini in v določenem formatu, ki sta opredeljena v predlogu Priloge 2 pravilnika. Tabele v Prilogi 2 bi lahko služile tudi kot pomoč izvajalcem delitve, izvajalcem obračuna in tudi lastnikom za izvajanje (2) odstavka 21. člena in (1) odstavka 22. člena pravilnika, npr. pri komunikaciji preko el. pošte.*

(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.~~

(2) Indeks porabe toplote oziroma goriva iz devete alineje prejšnjega odstavka 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. Pri določanju indeksa porabe toplote oziroma goriva se poraba toplote oziroma gorivo za ogrevanje za posamezno obdobje deli s temperaturnim primanjkljajem pripadajočega obdobja.

*Utemeljitev: Indeks porabe toplote je smiselno, ko med sabo primerjamo dve zaporedni ogrevalni sezoni, in sicer na podlagi normirani vrednosti, tako da upoštevamo dejanski temperaturni primanjkljaj pripadajočih obdobj.*

(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)

(1) Ne glede na določbo drugega prvega odstavka 15. člena tega pravilnika, se korekturni faktorji je dovoljeno korektorne faktorje, deleženi določene 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) uporabljaje uporabljati še do 1. januarja 2025.

(2) Šteje se, da so korekturni faktorji, ki so bili 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. 82/15), skladni z določbo drugega odstavka 15. člena tega pravilnika.

*Utemeljitev: Smiselna je sprememba besedila člena in njegova umestitev v nov odstavek (1), saj se v aktualnem pravilniku ta člen bere tako, kot da je uporaba trenutnih (obstojećih) korekturnih faktorjev do 1. 1. 2025 obvezna. S predlogom odstavka (2) se upoštevajo korekturni faktorji, ki so bili določeni na podlagi aktualnega pravilnika, za skladne s predlagano določbo odstavka (2) v 15. členu.*

## 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)

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

(2) Pri obračunskih obdobjih, ki so se pričela pred uveljavitvijo sprememb in dopolnitev tega pravilnika, se spremembe in dopolnitve pravilnika začnejo uporabljati s prvim naslednjim obračunskim obdobjem.

*Utemeljitev: Z uveljavitvijo obstoječega pravilnika so na strani izvajalcev delitve in izvajalcev obračuna nastajale dileme, ali se pravilnik uporablja tudi za obračunska obdobja, ki so se pričela že pred veljavnostjo pravilnika, ali ne. To je s tem predlogom dodatno pojasnjeno.*

Št. 007-209/2016/1  
Ljubljana,  
EVA: 2016-2430-0060

dr. Peter Gašperšič l.r.  
Minister  
za infrastrukturo

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

## Priloga 1: Izračun toplote oziroma goriva za pripravo tople vode

### Enačba 1

Pri napravah s centralno pripravo tople vode pri dobavi toplote iz sistema daljinskega ogrevanja, kjer se meri pretok tople vode, se toplota za pripravo tople vode izračuna po enačbi:

$$Q_{STV} = 2,0 \times V \times (\Theta_{tv} - 10),$$

pri čemer je:

$Q_{STV}$  – toplota za pripravo tople vode [kWh],

$V$  – izmerjeni volumen vode [m<sup>3</sup>],

$\Theta_{tv}$  – izmerjena ali ocenjena srednja temperatura tople vode [°C].

### Enačba 2

Pri napravah s centralno pripravo tople vode s skupno kurilno napravo, kjer se meri pretok tople vode, se količina goriva, porabljenega za pripravo tople vode, izračuna po enačbi:

$$G = 2,5 \times V \times (\Theta_{tv} - 10) / H_i,$$

pri čemer je:

$G$  – količina goriva v litrih, kubičnih metrih ali kilogramih (enota),

$V$  – izmerjeni volumen vode [m<sup>3</sup>],

$\Theta_{tv}$  – izmerjena ali ocenjena srednja temperatura tople vode [°C],

$H_i$  – kurilna vrednost goriva [kWh/enoto].

Zgornja enačba ne velja za kondenzacijske kotle.

V tem izračunu so priporočene naslednje kurilne vrednosti  $H_i$ :

- ekstra lahko kurilno olje 10,0 kWh/l,
- zemeljski plin 9,5 kWh/m<sup>3</sup> pri standardnih pogojih,
- utekočinjeni naftni plin 12,8 kWh/kg,
- rjavi premog 4,7 kWh/kg.

Pri uporabi lesne biomase je treba upoštevati kurilne vrednosti, ki so odvisne od vrste in vlažnosti lesne biomase.

### Enačba 3

Če ni meritev količine tople vode, se toplota oziroma gorivo za pripravo tople vode, v primeru ko obračunsko obdobje vključuje ogrevalno sezono, izračuna po enačbi:

$$Q_{STV} = 0,3 \times Q_s$$

$Q_{STV}$  - toplota oziroma gorivo za pripravo tople vode

$Q_s$  - skupna toplota oziroma gorivo za ogrevanje in pripravo tople vode stavbe

Če pri napravah s centralno pripravo tople vode pri dobavi toplote iz sistema daljinskega ogrevanja ni meritev toplote za pripravo tople vode oziroma količine tople vode, se toplota za pripravo tople vode izračuna po enačbi:

$Q_{STV} = (32 \times A_{op})$  pri čemer je:

$Q$  – toplota za pripravo tople vode [kWh],

$A_{op}$  – ogrevana površina stavbe [m<sup>2</sup>].

Pri napravi s centralno pripravo tople vode s skupno kurilno napravo se vrednost iz enačbe 3 pomneži s faktorjem 1,25.

*Utemeljitev: Pri tej enačbi gre za oceno toplote za pripravo tople vode v enem letu. Obenem pa se ne nanaša zgolj na sistem daljinskega ogrevanja, temveč tudi na ostale sisteme centralnega ogrevanja in priprave tople vode. Predlagamo, da se obstoječa Enačba 3 nadomesti s tem predlogom enačbe, ki sledi principu, ki je za določitev toplote za pripravo tople vode naveden tudi v 22.a členu Pravilnika o upravljanju večstanovanjskih stavb.*

**Priloga 2: Tabele podatkov, ki jih je izvajalec delitve na zahtevo lastnika dolžan posredovati lastniku preko e-pošte.**

*Opomba: Glej Prilogo 2 tega poročila.*

*Utemeljitev: Priloga 2 vsebuje podatke in izračune, ki jih mora izvajalec delitve na zahtevo lastnika posredovati po elektronski pošti, v skladu z odstavkom (2) 21. člena.*

## 6. Priloge

---

Seznam prilog:

- Priloga 1: Analiza stanja na področju izvajanja novega pravilnika v kurilni sezoni 2015/2016.
- Priloga 2: Tabele podatkov, ki jih je izvajalec delitve na zahtevo lastnika dolžan posredovati lastniku preko e-pošte.
- Priloga 3: Konkretni primer izračuna delitve stroškov ogrevanja (Excel datoteka).