



**HRVATSKA ENERGETSKA
REGULATORNA AGENCIJA**
Ulica grada Vukovara 14
10000 Zagreb

KLASA: 391-30/25-01/2

URBROJ: 371-05-25-12

Zagreb, 16. listopada 2025.

PRAVILNIK O OPĆIM UVJETIMA ZA ISPORUKU TOPLINSKE ENERGIJE

– popratni dokument uz donošenje (nakon savjetovanja sa zainteresiranom javnošću) –

U ožujku 2025. Hrvatski sabor je donio Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o tržištu toplinske energije („Narodne novine“, broj 67/25) kojim je propisano da, prema odredbama članka 32. stavka 3., Hrvatska energetska regulatorna agencija donosi pravilnik o općim uvjetima za isporuku toplinske energije. Nadalje je propisano da će Upravno vijeće HERA-e uskladiti pravilnik o općim uvjetima za isporuku toplinske energije s odredbama Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o tržištu toplinske energije u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu istoga zakona. Navedeni Zakon je stupio na snagu 17. travnja 2025., osim članka 19. koji je stupio na snagu 1. listopada 2025.

Nastavno na navedeno, Upravno vijeće HERA-e je na 21. sjednici održanoj 12. rujna 2025. utvrdilo Prijedlog Pravilnika o općim uvjetima za isporuku toplinske energije (dalje: Prijedlog Pravilnika). O Prijedlogu Pravilnika provedeno je javno savjetovanje u razdoblju od 12. rujna do 11. listopada 2025. Tijekom trajanja javnog savjetovanja primjedbe i prijedloge dorade Prijedloga Pravilnika dali su jedna ustanova i 2 energetska subjekta.

Rezultati javnog savjetovanja s prikazom primjedbi, komentara i prijedloga, kao i statusom svakog od njih (obrazloženo, prihvaćeno, nije prihvaćeno, djelomično prihvaćeno), prikazani su u dokumentu Rezultati javnog savjetovanja.

Pravilnikom o općim uvjetima za isporuku toplinske energije uređuju se međusobni ugovorni odnosi između opskrbljivača i kupca toplinske energije, obveze i odgovornosti opskrbljivača i kupca toplinske energije, uvjeti ograničenja i obustave isporuke toplinske energije, međusobni ugovorni odnosi između upravitelja zgrade, kupca toplinske energije i osobe koja je ovlaštena baviti se ugradnjom, očitanjem i održavanjem uređaja i kupca toplinske energije, obveze i odgovornosti kupca toplinske energije i krajnjih kupaca, ugovorni odnosi između kupca toplinske energije i krajnjih kupaca, investicije, rekonstrukcije i održavanje proizvodnih postrojenja i unutarnjih instalacija, pristup mjerilima toplinske energije i instalacijama priključka, postupak kod neovlaštenog korištenja toplinske energije, postupak u slučaju tehničkih i drugih poremećaja u opskrbi toplinskom energijom, postupak kod preraspodjele toplinske energije za krajnjeg kupca, postupak kod isključenja cijele zgrade/građevine iz toplinskog sustava, mjere zaštite krajnjih kupaca, postupak promjene kupca toplinske energije, način informiranja krajnjih kupaca o potrošnji i troškovima toplinske energije, obveza kupca toplinske energije da obavijesti krajnje kupce o svakoj promjeni cijena/naknade/tarifa koje utvrđuju nadležna tijela i/ili energetske subjekti, a koji ulaze u konačnu cijenu toplinske energije,

pravo na raspolaganje podacima o potrošnji, uključujući pravo i uvjete prosljeđivanja podataka drugom kupcu toplinske energije, bez naknade te postupanje HERA-e u slučaju poremećaja cijena kojima se određuju ukupni troškovi toplinske energije na tržištu.

Izmjene odredbi u odnosu na odredbe prethodno važećih Općih uvjeta za isporuku toplinske energije („Narodne novine“, broj 35/14 i 129/15) odnose se na sljedeće:

- odredbama se uvodi upravitelj zgrade kao obveznik primjene pravilnika te mu se propisuju obveze, odgovornosti i ugovorni odnosi s drugim sudionicima na tržištu toplinske energije,
- proširuju se obveze i odgovornosti kupca toplinske energije,
- propisuje se postupanje HERA-e u slučaju poremećaja cijena kojima se određuju ukupni troškovi toplinske energije na tržištu,
- propisuje se postupanje u slučaju kada nije sklopljen Ugovor o potrošnji toplinske energije između kupca toplinske energije i ovlaštenog predstavnika suvlasnika,
- dodaju se nove definicije radi boljeg razumijevanja cjelokupnog zakonodavnog okvira (upravitelj zgrade, individualni troškovi toplinske energije i zajednički troškovi toplinske energije),
- uvodi se naknada za poticanje učinkovitosti grijanja kao jedna od stavaka koju će kupac toplinske energije naplaćivati od krajnjih kupaca,
- uređuju se, u novom poglavlju, međusobni ugovorni odnosi između kupca toplinske energije i osobe koja je ovlaštena baviti se ugradnjom, očitanjem i održavanjem uređaja za regulaciju odavanja topline i uređaja za lokalnu razdiobu isporučene toplinske energije ili zasebnih mjerila toplinske energije.

Upravitelj zgrade

Pravilnikom se propisuju ugovorni odnosi između kupca toplinske energije i upravitelja zgrade. Upravitelj zgrade sklapa ugovor s kupcem toplinske energije zbog reguliranja izdavanja računa i naplate zajedničkih troškova toplinske energije od upravitelja zgrade te se propisuje sadržaj tog ugovora.

Kupac toplinske energije formira račun za upravitelja zgrade koji se sastoji od zajedničkih troškova toplinske energije. Upravitelj zgrade formira račun za krajnjeg kupca na temelju računa kupca toplinske energije radi naplate zajedničkih troškova toplinske energije. Upravitelj zgrade na mjesečnom računu za krajnjeg kupca prikazuje zajedničke troškove toplinske energije kao odvojenu stavku od drugih stavaka koje naplaćuje.

Kupac toplinske energije

Ovim pravilnikom se propisuju ugovorni odnosi između kupca toplinske energije i upravitelja zgrade, odnosno kupca toplinske energije i osobe koja je ovlaštena baviti se ugradnjom, očitanjem i održavanjem uređaja za regulaciju odavanja topline i uređaja za lokalnu razdiobu isporučene toplinske energije ili zasebnih mjerila toplinske energije. Kupac toplinske energije dužan je sklopiti ugovor s upraviteljem zgrade radi izdavanja računa i naplate zajedničkih troškova toplinske energije.

Bitna novost je i da kupac toplinske energije formira dva računa temeljem odredbi ovog pravilnika. Jedan račun za krajnjeg kupca koji se sastoji od individualnih troškova toplinske energije (troškovi za isporučenu toplinsku energiju) i naknade za poticanje učinkovitosti grijanja, a drugi račun za upravitelja zgrade koji se sastoji od zajedničkih troškova toplinske energije (fiksni troškovi koji sadržavaju naknadu za obavljanje djelatnosti kupca toplinske energije, naknadu za obavljanje

djelatnosti opskrbe toplinskom energijom, troškove priključne snage te zajedničke potrošnje zgrade/građevine, uključujući i potrošnju toplinske energije za zajedničke dijelove zgrade/građevine). Iznosi svih troškova ugovaraju se ugovorom o potrošnji toplinske energije iz članka 4. ovoga Pravilnika. U vezi naknada bitno je naglasiti i novu obvezu kupca toplinske energije, a to je vođenje odvojenog analitičkog knjigovodstva za naplatu naknade za poticanje učinkovitosti grijanja, sukladno zakonu kojim se uređuje računovodstvo, te je akumulirana sredstva dužan čuvati ne više od pet godina nakon čega ih krajnji kupci moraju utrošiti namjenski sukladno članku 33. stavku 13. Zakona o tržištu toplinske energije.

Nadalje, člankom 9. prethodno važećih Općih uvjeta za isporuku toplinske energije bilo je propisano da je kupac toplinske energije dužan osigurati isporuku toplinske energije za grijanje u tijeku ogrjevnog sezone, međutim dodatno se propisuje ovim pravilnikom da, iznimno od odluke distributera toplinske energije, isporuka toplinske energije može započeti i van ogrjevnog sezone temeljem zahtjeva ovlaštenog predstavnika suvlasnika kupcu toplinske energije. Kupac toplinske energije treba podnijeti pisani zahtjev prema distributeru koji isti može odobriti ili odbiti ovisno o kapacitetu i tehničkim mogućnostima distribucijske mreže te tehničkim mogućnostima obračunskog mjernog mjesta.

Isto tako, propisan je novi rok kupcu toplinske energije da jednom godišnje do 31. ožujka tekuće godine dostavi podatke HERA-i o obavljanju djelatnosti kupca toplinske energije u prethodnoj godini.

Postupanje HERA-e u slučaju poremećaja cijena

Propisuje se da je HERA dužna poduzeti mjere iz svoje nadležnosti temeljem odluka Vlade Republike Hrvatske.

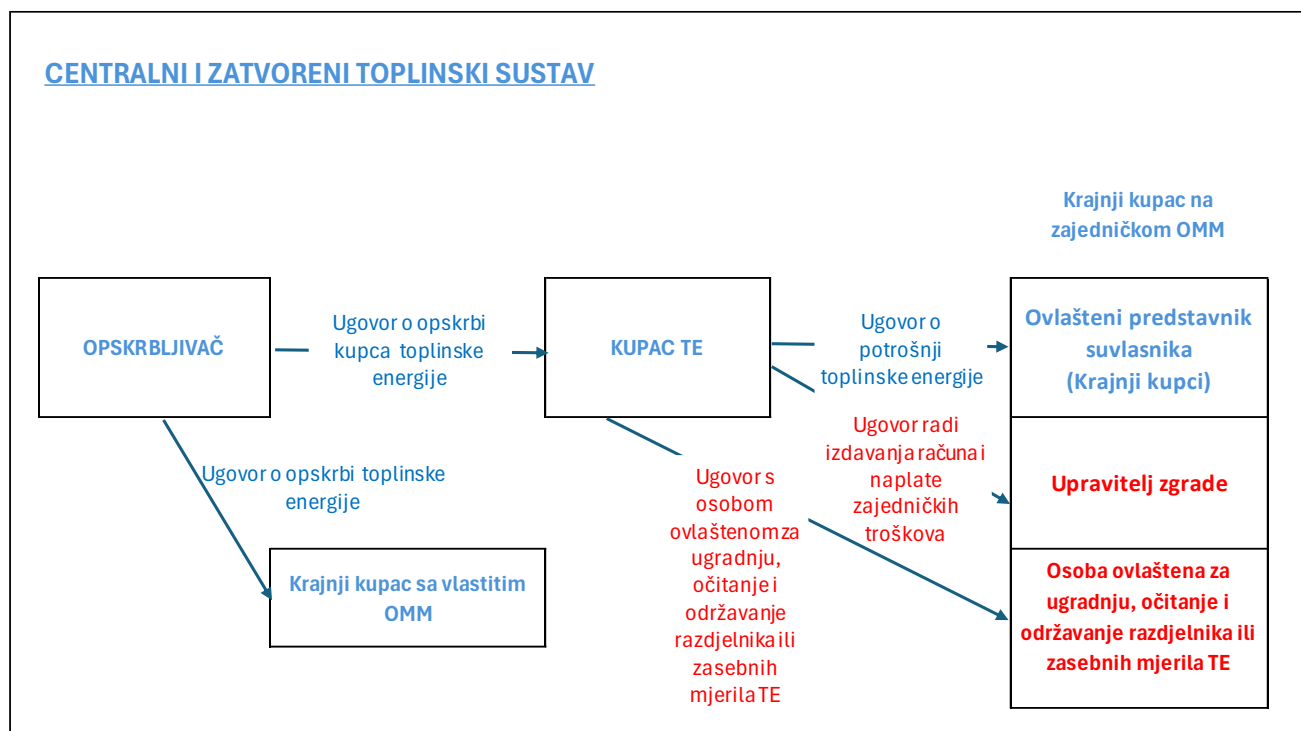
Postupanje u slučaju kada nije sklopljen Ugovor o potrošnji toplinske energije između kupca toplinske energije i ovlaštenog predstavnika suvlasnika

Ugovor o potrošnji toplinske energije sklapaju kupac toplinske energije i ovlašteni predstavnik suvlasnika. Ako se odluka o sklapanju ugovora o potrošnji toplinske energije ne donese do 10. rujna tekuće godine, ovlašteni predstavnik suvlasnika podnosi zahtjev za isporuku toplinske energije dosadašnjem opskrbljivaču toplinskom energijom u centralnom i zatvorenom toplinskom sustavu, odnosno upravitelju zgrade u samostalnom toplinskom sustavu, do 15. rujna tekuće godine i o tome obavještava suvlasnike.

Naknada za poticanje učinkovitosti grijanja

Naknada za poticanje učinkovitosti grijanja je naknada koja se sastoji od troškova za primjenu mjera učinkovitosti grijanja krajnjih kupaca koji nisu ugradili uređaje za regulaciju odavanja topline i uređaje za lokalnu razdiobu isporučene toplinske energije ili zasebna mjerila toplinske energije ili imaju ugrađene navedene uređaje, ali ih ne koriste odnosno kojima se raspodjela troškova toplinske energije ne radi prema očitavanju uređaja iz članka 33. stavka 1. Zakona o tržištu toplinske energije i koja se vodi na posebnom analitičkom knjigovodstvenom računu za zajednicu suvlasnika. Kupac toplinske energije mjesečno obračunava i naplaćuje krajnjem kupcu uz individualne troškove isporučene toplinske energije i naknadu za poticanje učinkovitosti grijanja. Kao što je već prethodno navedeno pod obvezama kupca toplinske energije, kupac toplinske energije dužan je voditi odvojeno analitičko knjigovodstvo za naplatu naknade za poticanje učinkovitosti grijanja, sukladno zakonu kojim se uređuje računovodstvo, te je akumulirana sredstva dužan čuvati ne više od pet godina nakon čega ih krajnji kupci moraju utrošiti namjenski sukladno članku 33. stavku 13. Zakona o tržištu toplinske energije.

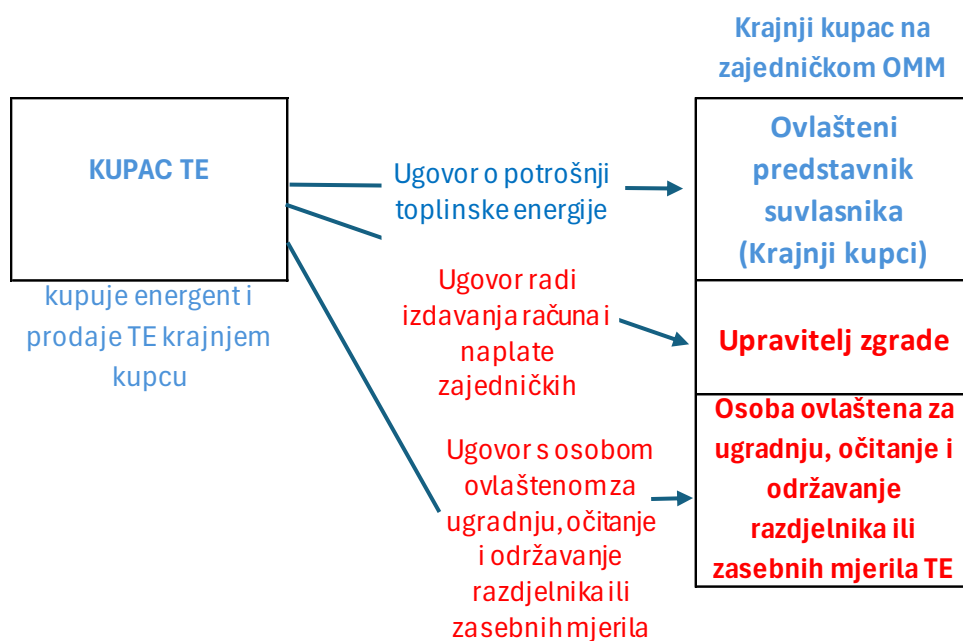
Radi lakšeg praćenja i razumijevanja, u nastavku se nalazi shematski prikaz centralnog i zatvorenog te samostalnog toplinskog sustava te ugovornih odnosa:



Slika 1. Centralni i zatvoreni toplinski sustav

Slika 1., za centralni i zatvoreni toplinski sustav, prikazuje sudionike na tržištu toplinske energije na koje se primjenjuju odredbe ovog pravilnika. Između sudionika su navedeni njihovi međusobni ugovorni odnosi te nazivi ugovora koji se sklapaju. Napominje se da se ugovori ne sklapaju ako su ugovorne strane ista osoba. Uz Ugovor o potrošnji toplinske energije koji kupac toplinske energije sklapa s ovlaštenim predstavnikom suvlasnika uvodi se ugovorni odnos između kupca toplinske energije i upravitelja zgrade te ugovorni odnos između kupca toplinske energije i osobe koja je ovlaštena baviti se ugradnjom, očitanjem i održavanjem uređaja za regulaciju odavanja topline i uređaja za lokalnu razdiobu isporučene toplinske energije ili zasebnih mjerila toplinske energije.

SAMOSTALNI TOPLINSKI SUSTAV



Slika 2. Samostalni toplinski sustav

Slika 2., za samostalni toplinski sustav, prikazuje sudionike na tržištu toplinske energije na koje se primjenjuju odredbe ovog pravilnika. Između sudionika su navedeni njihovi međusobni ugovorni odnosi te nazivi ugovora koji se sklapaju. Napominje se da se ugovori ne sklapaju ako su ugovorne strane ista osoba. Uz Ugovor o potrošnji toplinske energije koji kupac toplinske energije sklapa s ovlaštenim predstavnikom suvlasnika uvodi se ugovorni odnos između kupca toplinske energije i upravitelja zgrade te ugovorni odnos između kupca toplinske energije i osobe koja je ovlaštena baviti se ugradnjom, očitanjem i održavanjem uređaja za regulaciju odavanja topline i uređaja za lokalnu razdiobu isporučene toplinske energije ili zasebnih mjerila toplinske energije.