

Energetska izkaznica – nujno zlo, dodatna obveznost ali več informiranosti v prometu z nepremičninami

V medijih se v zadnjem času veliko govori o energetskih izkaznicah, ki jih prodajalci ali najemodajalci potrebujejo pri prodaji ali oddaji nepremičnin v najem. Na voljo je veliko informacij, vendar kljub temu opažamo, da je med strankami in tudi pri nekaterih nepremičninskih družbah še veliko nejasnosti in odprtih vprašanj. Naša država je zadnja članica EU, ki to zahtevo po energetskih izkaznicah uvaja v praksi.

Energetske izkaznice je uvedel že energetski zakon (EZ-1), ki je začel veljati marca lani, vendar v praksi niso zaživele, saj za kršitelje zakona ni bilo sankcij. Večina prodajalcev nepremičnin EI ni naročila, saj ni bilo nujno, hkrati pa so upali, da bodo svojo nepremičnino prodali pred koncem leta. Z novim letom, ko se je izteklo prvo prehodno obdobje, pa so EI postale nujnost tudi v praksi in ne samo na papirju.

Večina lastnikov nepremičnin je zaradi velike medijske odmevnosti seznanjena z dejstvom, da jih od 1. januarja 2015 lahko doleti globa, če pri oglaševanju prodaje nepremičnine ne navedejo podatkov iz EI. Povpraševanje je zato že pred novim letom zelo naraslo, strokovnjaki za izdelavo (trenutno jih je v Sloveniji okrog 260) pa imajo toliko naročil, da je v povprečju na EI treba čakati že skoraj mesec dni, kar torej vpliva na čas prodaje.

Kaj je energetska izkaznica?

To je listina, ki nam pove, kako je stavba, ki jo prodajalec prodaja ali najemodajalec oddaja, energijsko učinkovita, hkrati pa vsebuje priporočila kupcu, najemniku, lastniku, katera so tista dejanja, s katerimi lahko poveča oz. izboljša energijsko učinkovitost stavbe ali njenega posameznega dela.

Gre torej za listino, s katero se bo kupec oz. najemnik lahko seznanil z energijsko učinkovitostjo nepremičnine. Ker je energija vedno dražja, je zagotovo smotno, da se pred odločitvijo za nakup ali najem preveri, kako energijsko učinkovita (ali potratna) je stavba ali njen posamezni del.

Vrste energetskih izkaznic

Glede na vrsto nepremičnine sta možna in predvidena dva postopka izdelave; poznamo računsko in merjeno energetsko izkaznico. Računska se izda za novozgrajene stavbe in dele stavb, obstoječe stanovanjske stavbe in stanovanja. Merjena energetska izkaznica pa se izda za obstoječe nestanovanjske stavbe ali nestanovanjske dele stavb (poslovne stavbe, pisarne ipd.).

Kdo potrebuje energetsko izkaznico?

EI potrebuje vsakdo, ki prodaja svojo nepremičnino (hišo, stanovanje, poslovni prostor, vikend), skratka stavbo ali njen posamezni del (stanovanje, poslovni prostor v stavbi z več deli). Prav tako potrebujejo EI tudi tisti, ki naštete nepremičnine oddajajo v najem, vendar le, kadar je najemna pogodba sklenjena za eno leto ali več; če se najemna pogodba sklene za npr. 364 dni, EI ni potrebna. Pomembno pa je, da lastnik (ali nepremičninska družba) to posebnost navede že v oglasu.

Kdaj energetska izkaznica ni potrebna?

Zakon je predvidel nekaj izjem in tako EI niso potrebne pri oddaji v najem za obdobje, krajše od enega leta; prodaji v primeru izkazane javne koristi za razlastitev; prodaji v postopku izvršbe ali stečajnem postopku; prodaji ali oddaji nepremičnine, ki je v last Republike

Slovenije ali lokalne skupnosti prešla na podlagi sklepa o dedovanju; stavbe, ki so varovane v skladu s predpisi o varstvu kulturne dediščine; za stavbe, ki se uporabljajo za obredne namene ali verske dejavnosti; industrijske stavbe in skladišča; nestanovanjske kmetijske stavbe, če se v njih ne uporablja energija za zagotavljanje notranjih klimatskih razmer; enostavne in nezahtevne objekte in samostojne stavbe s celotno uporabno tlorisno površino, manjšo od 50 m².

Izdelava energetske izkaznice za posamezno stanovanje s skupnim ogrevalnim sistemom

Konec decembra je bil sprejet pravilnik o metodologiji, ki omogoča izdelavo EI tudi za posamezno stanovanje s skupnim ogrevalnim sistemom.

Do sprejetja pravilnika je bila za stanovanja oz. dele stavb s skupnim ogrevalnim sistemom možna izdelava EI zgolj tako, da je bila izdelana EI za celotno večstanovanjsko stavbo. Za lastnika dela stavbe (stanovanja, poslovnega prostora), ki bi želel pridobiti EI, je to pomenilo ogromne stroške ali nepremostljivo oviro.

Nepremičninske družbe smo se v okviru delovne skupine ZDNP pri Zbornici za poslovanje z nepremičninami pri GZS, ki je sodelovala pri pripravi pravilnika, vztrajno bojevale za različico, ki lastnikom omogoča izdelavo EI na način, ki jim ne bo povzročal prevelikih stroškov in drugih težav za pridobitev EI. Veseli in ponosni smo, da nam je uspelo prepričati odgovorne in je pravilnik spremenjen ter oblikovan v dobro potrošnika lastnika nepremičnine. Pravilnik tudi omogoča, da lahko stranke same pripravijo in priskrbijo podatke, ki jih potrebujejo strokovnjaki za izdelavo EI. S tem lahko precej pripomorejo k hitrejši in posledično cenejši pridobitvi EI. Podatki, ki jih potrebuje strokovnjak pri izdelavi EI za posamezno stanovanje, so: tloris nepremičnine s površinami sten, tal, stropa, skupna površina (elementov toplotnega ovoja obravnavanega stanovanja oz. drugega posameznega dela); sestava zunanje stene in debelina materialov stene (primer: AB-stena 20 cm, toplotna izolacija 15 cm, omet); površina oken ter njihove lastnosti (okvir, steklo ...); orientacija oken, senčenje objektov, nadstreški (lega); termostatski ventili (da/ne), ogrevala (primer: radiatorji, konvektorji); moč kotla, toplotne postaje – navadno je ta podatek naveden na položnicah upravnika oz. dobavitelja ogrevanja.

V stanovanjih, ki se ogrevajo z lastno etažno centralno kurjavo (navadno plinska CK), so potrebne karakteristike peči za ogrevanje – moč peči.

V stanovanjskih stavbah brez vzpostavljene etažne lastnine lahko strokovnjak izdela energetsko izkaznico le za celotno stavbo. V tem primeru morajo vsi lastniki najti skupni jezik in naročiti izdelavo energetske izkaznice za celotno stavbo.

EI v prvih 14 dneh tega leta

Od 1. januarja 2015 je treba pri oglaševanju navesti razred energijskega kazalnika, pri računski EI pa številčno izraženo vrednost primarne energije za delovanje stavbe. V nekaj dneh po novem letu smo opazili, da se je število nepremičninskih oglasov znatno zmanjšalo (do 25 odstotkov).

Pri nepremičninskih družbah smo opazili večje povpraševanje po EI, predvsem pa veliko klicev lastnikov nepremičnin, ki jih zanima, ali izkaznico potrebujejo, kje jo lahko naročijo in koliko izdelava stane.

Nepremičninske družbe smo že vse od uveljavitve energetskega zakona svoje stranke obveščale o nujnosti izdelave EI. Decembra smo svoje naročnike, ki EI potrebujejo, še dodatno obvestili o novosti in jim posredovali kontakte strokovnjakov za izdelavo EI. Veliko lastnikov je izkaznico že pridobilo, še več pa jih čaka na izdelavo. Večina lastnikov oglasov ni umaknila. Pričakujemo razumno ravnanje inšpektorjev, saj je jasno, da tako veliko EI ni možno izdelati čez noč.

Prepričani smo, da inšpekcijske službe strank, ki so EI že naročile, v začetku leta še ne bodo sankcionirale. Do izteka naslednjega prehodnega obdobja 24.februarja 2015, ko bo treba EI kupcu ali najemniku izročiti ob podpisu pogodbe (prodajne ali najemne), pa pričakujemo, da bo večina strank EI že pridobila.

GZS - Zbornica za poslovanje z nepremičninami
Združenja družb za nepremičninsko posredovanje
Branko Potočnik