

Energetske izkaznice po novem energetskega zakonu

Potrditev energetskega zakona EZ-1 (24.2.2014), ki je bil v začetku februarja zavrnjen z vetom Državnega sveta, na zakonski ravni ohranja večino določil v zvezi z energetske izkaznice (EI). Glavna novost je, da novi EZ-1 ne predvideva več obvezne energetske izkaznice za vse stavbe, ampak le za stavbe oz. stanovanja, ki se prodajajo ali oddajajo v najem, daljši od 12 mesecev. Pri najemu je pomembno vedeti tudi, da je EI obvezna le ob oddaji novemu najemniku, t.j. tistemu, ki v tej stavbi pred najemom ni imel prijavljenega stalnega ali začasnega bivališča. Zakon izkaznico v primeru novogradenj zahteva le, če gre za gradnjo za trg. Če gre za stavbo za lastno uporabo, izkaznico nadomesti izkaz lastnosti iz projekta.

Komu je energetska izkaznica namenjena

Za kupce stavb in stanovanj je pomembno, da je vsebina izkaznice jasna, razumljiva ter strokovno pravilna. Tako bo energijska učinkovitost lahko postala vplivnejši dejavnik pri odločitvi za nakup te ali one nepremičnine. Za prodajalce nepremičnine je pomembna zlasti cena energetske izkaznice. Ta strošek je vezan na nepremičnino, ki gre v prodajo, zato za trenutnega lastnika, ki se je odločil, da stavbo ali stanovanje proda, energijske lastnosti in priporočila za energijsko prenovo niso več zanimive. EI je tako namenjena novemu lastniku oziroma bodočemu najemniku. »Ščiti« kupca in najemnika nepremičnine, ne pa njenega prodajalca.

Večstanovanjske stavbe

Besedilo EZ-1 določa, da sodi strošek izdelave energetske izkaznice za večstanovanjsko stavbo med t.i. stroške rednega upravljanja. Če se listina pridobiva za stavbo kot celoto, je potrebno soglasje vsaj polovice lastnikov (več kot 50 %). V primeru načrtovane prodaje stanovanja bo etažni lastnik lahko naročil izkaznico le za svoje stanovanje, če je to tehnično mogoče izvesti, ali pa bo primoran iskati soglasja etažnih solastnikov za izdelavo izkaznice za celotno stavbo. Izkaznica za stavbo kot celoto je strokovno gledano veliko bolj smiselna in uporaben dokument, saj omogoča bolj verodostojno presojo priporočenih izboljšav. Poleg tega pa tudi večina ukrepov energijske sanacije zadeva stavbo kot celoto. Pogosto izražen predlog, da bi bilo mogoče izdelavo energetske izkaznice večstanovanjske stavbe plačati iz sredstev rezervnega sklada, ostaja še odprt. Za njegovo uresničitev bi bilo potrebno čimprejše vsebinsko usklajevanje stanovanjske in energetske zakonodaje.

Cena energetske izkaznice stavbe

Številne razprave v medijih so obravnavale tudi strošek izdelave EI. Kljub poudarjanju pomena strokovnosti in kakovosti pri izdelavi EI (evropska ter domača zakonodaja uvaja celovit sistem nadzora nad kakovostjo izdanih izkaznic) je bilo moč v javnosti zaslediti različne predloge za izdelavo EI z nižjimi stroški, med drugim tudi predlog za poenostavitev sistema v smeri »samocertificiranja«. Slednji je povsem neskladen z evropsko zakonodajo. V javnosti se je v zadnjih tednih uveljavilo stališče, da so cene izkaznic previsoke, čeprav o njihovi višini na trgu sploh še ni bilo možno sklepati. Za obstoječe stanovanjske stavbe je bilo namreč izdanih zgolj nekaj izkaznic, pa še te so bile izdelane za bistveno nižje cene od tistih, ki so bile predstavljene v javnosti. Ob sprejemu novega energetskega zakona je vlada z uredbo navzgor omejila ceno energetske izkaznice, tako da se cena giblje od približno 0,5 EUR do 1,0 EUR na kvadratni meter uporabne površine, upoštevane v analizi.

Globe za kršitelje

Zakonskih ovir za izdajo energetske izkaznice in njihovo uporabo v prometu z nepremičninami od julija 2013 dalje ni več. Neizpolnjevanje veljavnih določil v zvezi z EI je bilo doslej nekaznovan prekršek. Tak pristop je bil pred leti (EZ-B, 2006) sprejet zavestno, da bi omogočili prijazno in postopno uvedbo novega inštrumenta. Novi zakon uvaja sankcije za kršitelje obveznosti v zvezi z energetskim certificiranjem stavb. Prenovljena direktiva EPBD (2010) je namreč od držav članic EU zahtevala vzpostavitev učinkovitega, sorazmernega in odvračilnega sistema kazni za kršitelje nacionalnih določb glede energetske izkaznice.

V sprejetem besedilu EZ-1 so predvidene globe za lastnike stavbe ali njenega posameznega dela, kadar ti ne zagotovijo izpolnjevanja določb o energetski izkaznici v prometu z nepremičninami, vključno z določbami glede namestitve veljavne energetske izkaznice na vidno mesto v javnih stavbah in glede oglaševanja nepremičnin v medijih z navedbo energijskih kazalnikov iz EI.

Lastnik stavbe ali posameznega dela bo lahko kaznovan z globo 300 EUR, če pri prodaji stavbe ali posameznega dela kupcu ali najemniku ne bo predložil energetske izkaznice. Z globo 250 EUR bo za prekršek kaznovan lastnik stavbe ali posameznega dela, če pri prodajanju in oddajanju v najem ne bo zagotovil, da se pri oglaševanju navedejo energijski kazalniki. Globa v višini 1.000 EUR je predvidena tudi za izdajatelja energetske izkaznice v primeru kršitve predpisanih postopkov pri izdaji. Po novem so podrobno predpisani tudi postopki za morebitni odvzem licenc in javnih pooblastil v primeru strokovnih napak ali zlorab.

Oglaševanje z energijskimi kazalniki najkasneje do konca letošnjega leta

Oglaševanje nepremičnin pri prodaji stavb ali njihovi oddaji v najem z energijskimi kazalniki iz energetske izkaznice mora biti izvedeno najkasneje do 31. decembra 2014. Tako je zakonodajalec rešil problem pridobivanja energetske izkaznice za nepremičnine, ki se v tem trenutku že oglašujejo. Določilo o obveznem oglaševanju nepremičnin z energijskimi kazalniki je sicer v veljavi že skoraj dve leti, a žal se pred uvedbo sankcij za ta korak prodajalci in najemodajalci niso odločali.

Da bi za pridobitev EI imeli dovolj časa tudi tisti, ki nepremičnine že oglašujejo, tako nepremičninski posredniki na portalih agencij, kot tudi zasebni in javni lastniki nepremičnin ob prodaji nepremičnine, oddajanju v najem ter pri namestitvi izkaznice na vidno mesto v večjih javnih stavbah, ki jih obiskuje večje število oseb, je izrekanje kazni zamaknjeno za dobo enega leta po sprejemu novega zakona.

Dr. Marjana Šijanec Zavrl
Gradbeni inštitut ZRMK v sodelovanju z
GZS-Zbornico za poslovanje z nepremičninami