

Energetska izkaznica – obveznost in tudi priložnost

Od julija letos si lahko lastniki stavb za svojo nepremičnino pridobijo energetska izkaznico. Potrebujejo jo pri novogradnjah, pri prodaji nepremičnin in pri oddaji v najem.

Uvedba energetskih izkaznic

Energetska izkaznica (EI) po obstoječi zakonodaji potrebujemo za vse novogradnje, pri obstoječih stavbah pa je vezana na promet z nepremičninami. Obveznost je zakonsko predpisana že od konca leta 2006, izvajala pa se je v omejenem obsegu in sicer predvsem za novogradnje, z navedbo energijskih kazalnikov projektni dokumentaciji. Novi energetska zakon EZ-1 naj bi EI urejal na podoben način, med predvidenimi spremembami v zakonu pa posebej opozarjamo na kazni za kršilce določb, povezanih z izkaznico. Pomembno je vedeti npr., da bo po novem energijske kazalnike iz EI obvezno navesti tudi pri oglaševanju, sicer bodo lastnike nepremičnin lahko doletele sankcije.

Julija 2013 so bili v Sloveniji vzpostavljeni vsi formalni pogoji za izdelovanje in izdajanje EI za novogradnje in obstoječe stavbe. Ministrstvo, pristojno za energijo, je tedaj izdalo prve licence neodvisnim strokovnjakom ter pooblastila pravnim osebam, izdajateljem EI. Po zadnji evidenci imamo sedaj 139 neodvisnih strokovnjakov izdelovalcev EI in 114 pravnih oseb s pooblastilom za izdajanje EI. Več kot 160 strokovnjakov je doslej že uspešno zaključilo zakonsko predpisano usposabljanje za neodvisne strokovnjake.

Investitorji v fazi pridobivanja uporabnega dovoljenja, lastniki in upravitelji javnih stavb, etažni lastniki starejših večstanovanjskih objektov ter vsi lastniki obstoječih objektov, ki so predmet prodaje ali oddajanja v najem, morajo biti pozorni na to, da je sedaj možno v celoti izvajati določila Energetskega zakona glede EI stavbe.

Katere stavbe potrebujejo energetska izkaznico?

EI je javna listina s podatki o energetska učinkovitosti stavbe, ki vključuje tudi seznam priporočenih ukrepov za izboljšanje energijskih lastnosti stavbe. Kot smo že navedli, si morajo EI pridobiti vse novogradnje in vse obstoječe stavbe, ki jih lastniki prodajajo ali oddajajo v najem. Javne stavbe (šole, zdravstvene ustanove, stavbe občinske in državne uprave) morajo svoje EI tudi predstaviti javnosti.

Poleg te splošne obveznosti je EZ-E leta 2012 predpisal tudi, da mora imeti EI vsak večstanovanjski objekt z vsaj štirimi etažnimi enotami. Če je bil objekt zgrajen do leta 1980, si mora pridobiti EI najkasneje do leta 2015, če je bil zgrajen po letu 1980, si mora EI pridobiti najkasneje do leta 2030. Predlog novega energetskega zakona upošteva časovni zamik pri uveljavitvi te obveznosti in za starejše večstanovanjske stavbe, grajene pred letom 1980, zahteva izkaznico najkasneje do konca leta 2019.

Izkaznica za stavbo ali stanovanje?

EI se lahko izda za stavbo kot celoto ali za njen posamezni del. Prednost ima izdelava EI za stavbo kot celoto, saj le tako lahko zajamemo vse vidike energijske učinkovitosti, kar je še posebej pomembno pri priporočenih ukrepih za izboljšanje energijskih lastnosti stavbe. EI za posamezno stanovanje je

mogoče izdelati, kadar so za to izpolnjeni nekateri tehnični pogoji (ustrezno neodvisna zasnova sistemov). Vztrajanje pri izdelavi energetske izkaznice za stanovanje, če imamo v stavbi na primer skupne sisteme in naprave, lahko pomeni večje stroške, saj bo moral neodvisni strokovnjak pri določitvi energijskih kazalnikov obravnavati celotno stavbo in na tej podlagi izdelati izkaznico za stanovanje.

Kako do energetske izkaznice stavbe?

Lastnik stavbe oz. pri večlastniški večstanovanjski stavbi upravnik bo pri neodvisnem strokovnjaku, ki deluje v okviru pooblaščenega izdajatelja, zaprosil za ponudbo za izdelavo EI. Pri tem je treba navesti nekatere podatke o stavbi, kot so velikost stavbe, leto izgradnje in število stanovanj, na kratko predstaviti način ogrevanja, prezračevanja in hlajenja v stavbi, omeniti morebitne tehnične izboljšave, izvedene na stavbi, in pojasniti, ali je na voljo tehnična dokumentacija ter kako popolna in aktualna je. Neodvisni strokovnjak bo presodil, če podatki zadoščajo za izdelavo EI, v nasprotnem primeru se bo z lastnikom ali upravnikom dogovoril o nadaljnjih korakih. Pripravljalna faza se bo zaključila s formalnim naročilom za izdelavo in izdajo EI stavbe. Izdelovalec EI bo na podlagi razpoložljive dokumentacije in ogleda stavbe nato računsko določil energetske kazalnike stavbe, predlagal priporočene ukrepe in pri izdajatelju izdal EI stavbe.

Koliko bo izkaznica stala?

Strošek izkaznice bo odvisen od cene izdelave EI in pristojbine za vpis v elektronski register, ko bo ta vzpostavljen. Strošek izdelave izkaznice ni reguliran in se bo oblikoval na trgu upošteva predpisan obseg inženirskega dela. Za izdelavo EI za družinsko hišo bo neodvisni strokovnjak potreboval dan do dva dneva dela, odvisno od zahtevnosti stavbe in popolnosti tehnične dokumentacije, ki jo bo predložil naročnik. Pri izbiri neodvisnega strokovnjaka velja upoštevati dejstvo, da najnižja ponujena cena storitve ne pomeni vedno tudi ekonomsko najugodnejše ponudbe.

Računska ali merjena energetska izkaznica

EI želi prikazati energetske lastnosti stavbe čim bolj neodvisno od individualnih posebnosti rabe stanovanja. Ni namreč vseeno, ali v stavbi živi štiričlanska družina ali starejša oseba sama ali pa so stanovanja nezasedena. Zato je za stanovanjske stavbe predvidena izključno računsko energetska izkaznica, ki upošteva standardne pogoje rabe stanovanja. Na takšnih izhodiščih neodvisni strokovnjak določi energetske kazalnike in pripravi seznam priporočenih ukrepov za energijsko prenovo stavbe.

Priložnost za kakovostno načrtovanje prenove stavbe

Predlagani ukrepi v EI so namenjeni predvsem kupcu nepremičnine kot informacija pri odločanju o nakupu stavbe in za načrtovanje oz. predvidevanje potrebnih posegov za izboljšanje energetske učinkovitosti stavbe, ki jo kupuje. Priporočeni ukrepi za izboljšanje energetske učinkovitosti v EI za večstanovanjske stavbe pa lahko tudi sedanjim lastnikom stavbe in upravnikom služijo kot osnova pri celovitem načrtovanju vzdrževalnih del in tehničnih izboljšav. Če želijo lastniki kandidirati za finančne spodbude za izvedbo naložbe, je pravočasno načrtovanje (energijske) obnove stavbe nujno, računsko utemeljitev energijskih prihrankov in ekonomske upravičenosti posegov pa predpogoj.

Register energetskih izkaznic

Ministrstvo pripravlja elektronski register, ki bo izdane EI povezal z GURS-ovo bazo nepremičnin in omogočil javni vpogled tudi v bazo izdanih izkaznic. Elektronski register bo omogočil tudi učinkovito

kontrolu kakovosti izdanih EI ter dolgoročno načrtovanje spodbujevalnih programov za energijsko prenovu obstoječega stavbnega fonda.

Dr. Marjana Šijanec Zavrl

GI ZRMK v sodelovanju z GZS-Zbornico za poslovanje z nepremičninami