

Datum: 27.08.2012

**PRAVNO MNENJE: Energetska izkaznica**

Spoštovani,

Prejeli smo vašo e-pošto z dne 8.8.2012 v kateri nas prosite za razložitev pojma energetske izkaznice.

Predvsem vas zanimajo naslednja vprašanja:

1. Kakšna je zakonska opredelitev pojma energetska izkaznica?
2. Kdo izvaja nadzor nad energetskimi izkaznicami? Kakšne so sankcije?

*Po preučitvi zadeve vam v nadaljevanju v zvezi z vašim vprašanjem podajamo pravno mnenje Zakonodajno-pravne službe GZS. Pravno mnenje se nanaša na konkretno pravno razmerje in/ali situacijo pri tem pa so bil izključno upoštevani: posredovan opis dejanskega stanja, morebitna poslana dokumentacija ter splošno veljavni predpisi. Mnenje je pripravljeno na podlagi najboljšega znanja in osebne presoje pripravljavca.*

*Zakonodajno-pravna služba GZS opozarja, da kljub temu, da je mnenje ustvarjeno po najboljšem znanju, ugotovitve v nobenem primeru ne pomenijo meritorne odločitve v predmetni zadevi, ali da organ, ki je pristojen za presojo zadeve, ne bi mogel odločiti drugače.*

## A)

Energetska izkaznica je bila v slovensko zakonodajo prenesena z Direktivo 2002/91/ES<sup>1</sup> z dne 16. decembra 2002 o energetske učinkovitosti stavb. Leta 2010 je bila sprejeta nova Direktiva 2010/31/EU<sup>2</sup> o energetske učinkovitosti stavb, ki pa še ni v celoti prenesena v slovensko zakonodajo. Direktiva 2010/31/EU povzema že osnovne rešitve energetske izkaznice iz prve direktive ter določa, da države članice določijo pravila o kaznih, ki se uporabijo v primeru kršitve nacionalnih določb.

Energetski zakon (v nadaljevanju: EZ)<sup>3</sup> v 68b. členu določa, da mora lastnik stavbe ali njenega posameznega dela pri njeni prodaji ali oddaji v najem kupcu oziroma najemniku najpozneje pred sklenitvijo pogodbe, predložiti veljavno energetska izkaznico<sup>4</sup> stavbe ali njenega posameznega dela. Namesto energetske izkaznice posameznega dela stavbe se lahko predloži energetska izkaznica za celotno stavbo. Pri oddaji stavbe v najem za obdobje, krajše od enega leta, ter pri prodaji stavbe ali njenega dela namesto razlastitve ali prodaje stavbe oziroma njenega dela v postopku izvršbe ali v stečajnem postopku energetske izkaznice ni treba predložiti.

Investitor novozgrajene stavbe mora energetska izkaznico pridobiti pred vložitvijo zahteve za izdajo uporabnega dovoljenja skladno s predpisi, ki urejajo graditev objektov. Energetska izkaznica novozgrajene stavbe mora izkazovati izpolnjevanje zahtev predpisa, ki ureja učinkovito rabo energije v stavbah. Energetska izkaznica je obvezna sestavina projekta izvedenih del.

V primeru, da se stavba ali njen del prodaja ali oddaja v najem še pred pridobitvijo uporabnega dovoljenja, mora investitor kupcu oziroma najemniku predložiti izkaz o energetske učinkovitosti, ki je izdelan v skladu s predpisom, ki ureja učinkovito rabo energije v stavbah, in je sestavni del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja. Po pridobitvi uporabnega dovoljenja mora investitor kupcu oziroma najemniku predložiti energetska izkaznico.

Zahteve glede energetske izkaznice iz zgoraj navedenega se ne nanašajo na:

- stavbe, ki so razglašene za spomenik v skladu s predpisi o varstvu kulturne dediščine, če bi izpolnjevanje zahtev za energetska učinkovitost po predpisih o graditvi objektov nesprejemljivo spremenilo njihovo naravo ali videz;
- stavbe, ki se uporabljajo za obredne namene ali verske dejavnosti;
- začasne stavbe s predvidenim časom uporabe dveh let ali manj, industrijske stavbe, delavnice in nestanovanjske kmetijske stavbe;
- stanovanjske stavbe, namenjene za uporabo, krajšo od štirih mesecev na leto.

## B)

EZ v 99. členu določa, da inšpekcijski nadzor nad izdelavo in izdajanjem energetske izkaznic stavb izvaja gradbena inšpekcija. EZ zaenkrat še ne določa višino sankcij v primeru, da stavba, ki se prodaja ali oddaja nima pridobljene energetske izkaznice. Kot smo že v začetku omenili direktiva 2010/31/EU še ni v celoti prenesena v slovensko zakonodajo in tako še niso sprejete določbe, ki se uporabljajo v primeru kršitev določb energetske izkaznice.

Direktiva 2010/31/EU določa, da države članice določijo pravila o kaznih, ki se uporabljajo pri kršitvah nacionalnih določb, sprejetih v skladu s to direktivo, in sprejmejo vse ukrepe, ki so potrebni za zagotovitev

<sup>1</sup> Direktiva 2002/91/ES Evropskega parlamenta in Sveta z dne 16. decembra 2002 o energetske učinkovitosti stavb,

<http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ:L:2003:001:0065:0071:EN:PDF>

<sup>2</sup> Direktiva 2010/31/EU Evropskega parlamenta in sveta z dne 19. maja 2010 o energetske učinkovitosti stavb (prenovitev),

<http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ:L:2010:153:0013:0035:SL:PDF>

<sup>3</sup> Uradni list RS št. 79/1999 (8/2000 popr.), 110/2002-ZGO-1, 50/2003 Odl.US: U-I-250/00-14, 51/2004, 26/2005-UPB1, 118/2006 (9/2007 popr.), 27/2007-UPB2, 70/2008, 22/2010, 37/2011 Odl.US: U-I-257/09-22, 10/2012

<sup>4</sup> Energetske izkaznice stavb izdelujejo neodvisni strokovnjaki, na zahtevo stranke. Pri izdelavi energetske izkaznic stavb morajo neodvisni strokovnjaki upoštevati metodologijo, določeno s Pravilnikom o metodologiji izdelave in izdaji energetske izkaznic stavb (Uradni list RS št. 77/2009). Veljavnost energetske izkaznice je 10 let. Stranka lahko zaprosi za novo energetska izkaznico pred potekom 10 let, če se energetska učinkovitost stavbe spremeni. Posamezna stavba oziroma del stavbe ne more imeti dveh ali več veljavnih energetske izkaznic.

njihovega izvajanja. Predpisane kazni morajo biti učinkovite, sorazmerne in odvračilne. Države članice Komisijo obvestijo o teh določbah **najpozneje do 9. januarja 2013** ter jo nemudoma uradno obvestijo o kakršnih koli naknadnih spremembah, ki vplivajo nanje.<sup>5</sup>

C)

Glede na navedeno ugotavljamo, da EZ določa, da je potrebno energetska izkaznica obvezno pridobiti kadar se stavba prodaja ali oddaja, razen v določenih primerih, ki jih določa zakon. EZ v tem trenutku še ne določa sankcije, v kolikor energetske izkaznice ne boste pridobili. Ne glede na to, da sankcije še niso določene, pa vam svetujemo, da ravnate v skladu s pozitivno zakonodajo in izkaznico pridobite, kot to določa 68b. člen EZ.

Če potrebujete dodatne informacije glede navedenega, vaša vprašanja pošljite na e-poštni naslov [pravnasluzba@gzs.si](mailto:pravnasluzba@gzs.si).

Lep pozdrav!

Pripravila:

**Andrejka Kos univ.dipl.prav.**  
Pravna svetovalka

**Igor Knez univ.dipl.prav.**  
Direktor Zakonodajno-pravne službe

Vročiti:

1. naslovníku po e-pošti.
2. Zbornica za poslovanje z nepremičninami – v vednost po e-pošti: [ZPN@gzs.si](mailto:ZPN@gzs.si)
3. Arhiv ZPS, tukaj.

---

<sup>5</sup> Glej 27. člen Direktive 2010/31/EU Evropskega parlamenta in sveta z dne 19. maja 2010 o energetska učinkovitosti stavb (prenovitev).