


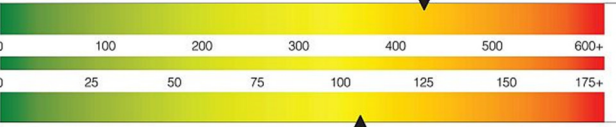


## ENERGETSKE IZKAZNICE za NEPREMIČNINE – razlaga in odgovori na pogosta vprašanja

Navedba energetskega razreda stavbe pri prodaji nepremičnine je zakonsko obvezna po **1. januarju 2015**, pristojne inšpekcije bodo za nenavajanje lahko izdale tudi globo. Na podlagi Energetskega zakona z novim letom namreč ni več dovoljeno oglaševanje prodaje ali novega najema nepremičnine, če ta nima izdelane energetske izkaznice.

### Kaj je energetska izkaznica?

## ENERGETSKA IZKAZNICA STAVBE

<b>Podatki o stavbi</b>	<b>Vrsta izkaznice: računska</b>
t. izkaznice: _____ Velja do: _____	Vrsta stavbe: stanovanjska
Identifikacijska oznaka stavbe, posameznega dela ali delov stavbe:	
Klasifikacija stavbe:	
Leto izgradnje:	
Naslov stavbe:	
Katastrska obina: Parcelna t.: Koordinati stavbe (X,Y):	
<b>Potrebna toplota za ogrevanje</b>	
Razred <b>B2</b> XXX kWh/m <sup>2</sup> a	
	
XXX kWh/m <sup>2</sup> a REFERENČNA KLIMA	
<b>Dovedena energija za delovanje stavbe</b>	
XXX kWh/m <sup>2</sup> a	
	
<b>Primarna energija in Emisije CO<sub>2</sub></b>	
XXX kWh/m <sup>2</sup> a	
	
XXX kg/m <sup>2</sup> a	
<b>Izdajatelj</b>	<b>Izdelovalec</b>
Izdajatelj d.o.o. (t. pooblastila) Ime in podpis odgovorne osebe: Opcija: elektronski podpis, Datum izdaje: _____	Janez Novak (t. pooblastila) Ime in podpis: Opcija: elektronski podpis, Datum izdaje: _____
Izdovalec te energetske izkaznice s podpisom potrjuje, da ne obstaja katera od dejavnikov iz Energetskega zakona (Urad. list RS št. 87/07 - uradno prečiščeno besedilo in spremembam), ki bi mi preprečevala izdelavo energetske izkaznice.	
Energetska izkaznica stavbe je izdelana v skladu s Prilogo 10 k Metodologiji izdaje in izdaji energetske izkaznice stavbe in z Energetskim zakonom (Urad. list RS št. 27/07 - uradno prečiščeno besedilo in spremembam).	

Energetska izkaznica stavbe je listina s podatki o energijski učinkovitosti stavbe in s priporočili za povečanje energijske učinkovitosti. Gre za ukrep, ki je namenjen boljši informiranosti potrošnika, torej tistega, ki želi stavbo oz. stanovanje kupiti ali najeti. Stavba je porabnik energije, zato je smiselno, da pred odločitvijo o nakupu ali najemu preverimo, kako energetska varčna oz. potratna je. Strošek za energijo v stavbi je relativno velik oz. velike

so tudi potrebne investicije, če bi želeli stavbo prenoviti, zato ima energetska izkaznica stavbe koristne podatke za odločitev potrošnika. Pri nakupu oz. najemu je tako seznanjen s tem, kakšne stroške lahko pričakuje za energijo v stavbi.

Pri tem je zelo nujno tudi poudariti, da energetska izkaznica ne označuje samo razreda oz. določa energetske učinkovitosti stavbe, temveč so sestavni del energetske izkaznice tudi priporočeni ukrepi, s katerimi se lahko ta učinkovitost poveča.

Energetska izkaznica gre torej korak dlje od energijskih nalepk za električne aparate, ki nas seznanjajo s porabo energije pri delovanju določenega aparata. Energetska izkaznica prinaša tudi pomembne informacije o tem, s katerimi ukrepi lahko zmanjšamo porabo energije v stavbi, kar ne nujno vedno vključuje velikih investicij. Vsekakor pa nas seznanja s tem, kateri ukrepi bi bili najbolj učinkoviti. Ta priporočila predstavljajo spodbudo za izvedbo najpomembnejših ukrepov in niso splošna, ampak se nanašajo na stavbo, za katero je energetska izkaznica izdelana.

### Je energetska izkaznica obvezna?

Energetska izkaznica **ni obvezna za vse stavbe**. Pridobiti jo boste morali samo v primeru, če boste stavbo (ali stanovanje) prodajali ali oddajali v nov najem (daljši od enega leta). Lastniki stavb, ki svojih nepremičnin ne prodajajo ali ne oddajajo v najem, pa energetske izkaznice ne potrebujejo.

Energetsko izkaznico je potrebno pridobiti tudi za vse nove stavbe in za vse javne stavbe s površino večjo od 500 m<sup>2</sup>, od 9. julija 2015 pa bo ta površina 250 m<sup>2</sup>.

Energetska izkaznica tudi ni potrebna za stavbe ali posamezne dele stavb, ki so že oddani. Poleg tega zakon predvideva nekaj izjem, in sicer izkaznice za stavbo ali njen posamezni del ni potrebno predložiti pri:

- oddaji v najem za obdobje, krajše od enega leta,
- prodaji v primeru izkazane javne koristi za razlastitev,
- prodaji v postopku izvršbe ali v stečajnem postopku,
- prodaji ali oddaji nepremičnine, ki je v last Republike Slovenije ali lokalne skupnosti prešla na podlagi sklepa o dedovanju.

Poleg tega pa energetska izkaznica ni zahtevana tudi za:

- stavbe, ki so varovane v skladu s predpisi o varstvu kulturne dediščine,
- 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 pogojev,
- enostavne in nezahtevne objekte ter
- samostojne stavbe s celotno uporabno tlorisno površino, manjšo od 50 m<sup>2</sup>.

### Izgled in sestavina energetske izkaznice

Bistven del energetske izkaznice ni zgolj podatek o rabi energije, temveč priporočila za stroškovno učinkovite izboljšave energetske učinkovitosti. Ta predstavljajo spodbudo za izvedbo najpomembnejših ukrepov in niso splošna, ampak se nanašajo na stavbo, za katero je energetska izkaznica izdelana. Lastnik oziroma uporabnik stavbe lahko zmanjša porabo energije za ogrevanje z izvedbo teh priporočil.

### Veljavnost energetske izkaznice

Veljavnost energetske izkaznice **je 10 let**, vendar se lahko izkaznico izdelata tudi na novo, preden poteče 10 let.

### Kakšni so roki za pridobitev energetske izkaznice stavbe?

Stavbe, ki potrebujejo energetske izkaznice, bi morale le to imeti že vsaj od julija 2013, ko so bile izdane prve energetske izkaznice. To velja tudi za vse nove stavbe. Sicer pa je tudi novi energetski zakon to obvezo opredelil in

sicer je zakon stopil v veljavo 22. marca 2014. Uvedel je sicer tudi prehodna obdobja za izvajanje sankcij ter za zahtevo po navedbah v oglasih.

Kazni za oglaševanje nepremičnin brez navedbe energetskega kazalnika veljajo od 1. januarja 2015 naprej, z 22. marcem 2015 pa nastopijo tudi kazni za nepridobitev izkaznice ob prodaji ali oddaji nepremičnine.

Energetsko izkaznico je potrebno pridobiti tudi za vse javne stavbe s površino večjo od 500 m<sup>2</sup>, od 9. julija 2015 pa bo ta površina 250 m<sup>2</sup>.

### **Kako pridemo do energetske izkaznice stavbe?**

Energetske izkaznice stavb na podlagi Energetskega zakona izdelujejo neodvisni strokovnjaki (z licenco) kot pooblaščen pravne ali fizične osebe na zahtevo stranke. Izdajo pa jo le pooblaščen pravne osebe – izdajatelji, ki jim pooblastilo za izdajo energetske izkaznice stavbe podeli pristojni minister po izvedenem javnem natečaju. Seznam neodvisnih strokovnjakov z licenco lahko najdete na [ustreznih straneh Ministrstva za infrastrukturo](#).

### **Kakšne so kazni?**

Kazni za oglaševanje nepremičnin brez navedbe energetskega kazalnika veljajo od 1. januarja 2015 naprej in sicer se z globo v višini 250 eurov za prekršek kaznuje lastnik stavbe ali posameznega dela stavbe, če pri prodajanju in oddajanju stavbe ali posameznega dela stavbe v najem ne zagotovi, da se pri oglaševanju navedejo energijski kazalniki energetske učinkovitosti stavbe ali posameznega dela stavbe iz energetske izkaznice.

Z 22. marcem 2015 pa nastopijo tudi kazni za nepridobitev izkaznice ob prodaji ali oddaji nepremičnine in sicer se z globo v višini 300 eurov za prekršek kaznuje lastnik stavbe ali posameznega dela stavbe, če pri njeni prodaji ali oddaji v najem kupcu oziroma najemniku najpozneje pred sklenitvijo pogodbe ne predloži originala ali kopije veljavne energetske izkaznice stavbe ali njenega posameznega dela.

Z globo od 1.000 do 10.000 eurov se kaznuje za prekršek pravna oseba, če ne namesti energetske izkaznice na vidno mesto v javnih stavbah.

### **Ali lahko dobim energetsko izkaznico za posamezno stanovanje v bloku?**

Energetsko izkaznico za posamezne dele stavbe je mogoče pridobiti. Že trenutno veljavni pravilnik o metodologiji izdelave in izdaji energetske izkaznice stavb jasno določa, da se energetske izkaznice lahko izdajajo tudi za posamezni del stavbe, torej posamezna stanovanja, kadar tehnične lastnosti stavbe in vgrajenih sistemov omogočajo celovito analizo energetske učinkovitosti posameznega dela stavbe. Ker je energetska izkaznica stavbe listina s specifičnimi podatki o energijski učinkovitosti stavbe in s priporočili za povečanje energijske učinkovitosti, je izdaja energetske izkaznice odvisna od primera do primera. V določenih primerih lahko zaradi tega pride tudi do nesorazmernega stroška za posameznika, zato bo novi pravilnik, poleg obveznosti glede nadzora in oglaševanja, uvedel tudi možnost izdelave cenejše energetske izkaznice za posamezno stanovanje.

### **Katere podatke lastnik nepremičnine potrebuje, če želi pridobiti energetsko izkaznico?**

Podlaga za izračun je dokumentacija, ki odraža dejansko stanje stavbe. V ta namen se lahko uporabi izkaz energijskih lastnosti stavbe, ki je sestavni del dokazila o zanesljivosti objekta, pripadajoči elaborat o energetske učinkovitosti stavbe, načrti stavbe, projekt izvedenih del ter druga razpoložljiva dokumentacija in podatki o stavbi. Pri izdelavi EI strokovnjaki pridobijo med drugim tudi dimenzije stavbe, površino sten, sestavo zunanje stene in debeline materialov stene, površino stanovanja, površino, lastnosti in orientacijo oken, senčenje objektov, lastnosti ogrevalnih sistemov in drugo.

### **Koliko stanejo energetske izkaznice?**

Praktično nemogoče je govoriti o standardni ceni energetske izkaznice. Tudi pri dveh navzven morda podobnih stanovanjskih stavbah sta lahko vložen trud, čas in napor za izdelavo energetske izkaznice povsem različna in odvisna od tega, kako podrobne in pravilne podatke ima neodvisni strokovnjak na voljo in koliko časa mu bo zato vzela korektna izpeljava vseh predpisanih postopkov.

Vlada RS je z [Uredbo o določitvi najvišjih cen za izdajo energetske izkaznice](#) (Ur. l. RS, št. 15/2014) predpisala zgornje meje cen energetskih izkaznic in sicer tako, da bo cena energetske izkaznice za stavbe, ki imajo uporabno površino do 220 m<sup>2</sup>, največ 170 evrov, za stavbe nad 220 m<sup>2</sup> pa največ 0,89 euro/m<sup>2</sup>.

#### **Izdelovalci energetskih izkaznic**

Energetske izkaznice stavb na podlagi 68.d člena Energetskega zakona izdelujejo neodvisni strokovnjaki (z licenco) kot pooblaščen pravne ali fizične osebe na zahtevo stranke. Izdajo pa jo le pooblaščen pravne osebe – izdajatelji, ki jim pooblastilo za izdajo energetske izkaznice stavbe podeli pristojni minister po izvedenem javnem natečaju.

#### **Seznam izdelovalcev energetskih izkaznic**

Če za svojo nepremičnino tudi vi potrebujete energetske izkaznice, obiščite [seznam izdelovalcev energetskih izkaznic](#)