



Jak skorzystać na świadectwie energetycznym?

Obowiązek ten dotyczy zarówno obiektów oddawanych do użytku przez deweloperów, jak i mieszkań oraz lokali przeznaczonych na wynajem czy sprzedaż. Dzięki świadectwom każdy z nas będzie mógł oszacować przyszłe koszty eksploatacji, w tym przede wszystkim ogrzewania budynku.

Jest to szczególnie ważne w kontekście stale rosnących cen energii. Jak wynika bowiem z raportu Szóste Paliwo – Polacy o oszczędzaniu energii w budownictwie – architekci, inwestorzy przeprowadzonego na zlecenie firmy Rockwool Polska - już teraz aż dla 46% inwestorów opłacenie bieżących rachunków za ogrzewanie stanowi problem.

Świadectwo charakterystyki energetycznej budynku zawiera informacje dotyczące zapotrzebowania na energię wyrażone poprzez kilka wskaźników. Najbardziej widocznym wskaźnikiem w świadectwie jest EP, czyli wskaźnik zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną określający całkowitą efektywność energetyczną budynku z uwzględnieniem efektu ekologicznego. Z uwagi na standardowe warunki brzegowe potrzebne do określenia tego wskaźnika (m.in. rodzaj paliwa wykorzystywanego do wytworzenia energii na ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody użytkowej, dane klimatyczne, z góry założony sposób eksploatacji, standardowe temperatury wewnętrzne) z wartości tej nie można wnioskować o rzeczywistym zużyciu energii budynku i co za tym idzie nie może być on podstawą do naliczania opłat za jej zużycie. Przypominająca suwak graficzna forma przedstawienia poziomu wskaźnika nieuwzględniająca klas energetycznych, nie daje użytkownikowi poglądu nt. energooszczędności budynku.

Dla przeciętnego użytkownika nieruchomości najważniejszy element takiego certyfikatu to wskaźnik EK (energii końcowej), na podstawie, którego można oszacować przyszłe koszty eksploatacji obiektu. W praktyce EK określa ilość energii potrzebnej każdego roku do ogrzania mieszkania, jego wentylacji, przygotowania ciepłej wody użytkowej, a w domach z klimatyzacją - dodatkowo chłodzenia. Im mniejsza jest wartość współczynnika EK, tym bardziej efektywny energetycznie jest dany budynek, a tym samym – niższe są koszty jego utrzymania.

Poza wskaźnikiem EK w drugim etapie użytkownik swoją uwagę powinien skupić na stronie 2-giej świadectwa, gdzie w kolejnych sekcjach można znaleźć parametry informujące o izolacyjności cieplnej przegród budynku, parametrach urządzeń grzewczych, wentylacyjnych i przygotowania ciepłej wody użytkowej. Znajduje się tam również obliczeniowe zapotrzebowanie na energię końcową w skali roku w rozbiu na poszczególne elementy (ogrzewanie i wentylację, ciepłą wodę i urządzenia pomocnicze – pompy obiegowe). Dzięki tym danym możemy zidentyfikować krytyczne elementy dla rzeczywistego zużycia energii w budynku.

Na stronie 3 świadectwa użytkownik znajdzie zaproponowane przez certyfikującego wskazówki w zakresie możliwości zmniejszenia zapotrzebowania na energię końcową.

Nowe przepisy w Prawie budowlanym nakładają obowiązek posiadania świadectwa charakterystyki energetycznej na większość obiektów w Polsce. Gdy budujemy dom, zadanie to leży po stronie inwestora. W takim przypadku do zawiadomienia o zakończeniu budowy lub wniosku o udzielenie pozwolenia na jego użytkowanie, musi on bezwzględnie dołączyć kopię certyfikatu energetycznego. Warto przy tym pamiętać, że jest ono także wymagane dla obiektu rozbudowanego, nadbudowanego lub odbudowanego.

W sytuacji, gdy kupujemy dom lub mieszkanie od dewelopera, sporządzenie certyfikatu energetycznego należy do jego obowiązku. Jednak zgodnie ze znowelizowanymi przepisami Prawa budowlanego w blokach ze wspólną instalacją grzewczą świadectwo sporządza się wyłącznie dla całego budynku, a nie pojedynczego lokalu mieszkalnego. Inaczej sytuacja wygląda na rynku wtórnym. W tym przypadku wszystkie kupowane lub sprzedawane mieszkania czy domy powinny według prawa posiadać świadectwo energetyczne. Ustawa nie przewiduje jednak żadnych sankcji za jego brak. Podobna sytuacja ma miejsce w momencie, gdy zdecydujemy się na wynajem nieruchomości.

Sporządzaniem świadectw energetycznych zajmują się uprawnieni do tego specjaliści. Możemy wymagać od nich zaświadczenia o posiadaniu uprawnień projektowych lub do przygotowywania takich certyfikatów. Jeśli chodzi o cenę świadectwa, nie ma żadnych regulacji ustawowych w tym obszarze. Szacuje się, że koszt jego sporządzenia dla typowego mieszkania w bloku lub prostego domu jednorodzinnego zaprojektowanego zgodnie z nowymi przepisami wynosi około 1000 złotych. Raz przygotowane świadectwo energetyczne jest ważne przez 10 lat, przy czym można w tym czasie wykonać nowe, jeśli ulegnie poprawie charakterystyka energetyczna budynku.

- Nowa ustawa o Efektywności energetycznej może sprawić, że w Polsce przybędzie domów i mieszkań o lepszym standardzie cieplnym, a co za tym następuje – tańszych w eksploatacji. Wpływa ona także na podwyższenie standardu i komfortu powstających nieruchomości, które dzięki nowym warunkom technicznym będą lepiej chronione przed wilgocią i zagrzybieniem – komentuje Maria Dreger, Manager ds. Norm i Standardów Rockwool Polska. Sytuacja taka leży w interesie zarówno deweloperów, jak i inwestorów indywidualnych. Część z nich już od kilku lat buduje energooszczędnie, jednak nadal daleko Polsce w tym względzie do naszych zachodnich sąsiadów.

Batalia o wdrożenie dyrektywy EPBD trwała w Polsce ponad 4 lata. - Choć przyjętym przepisom daleko do doskonałości, to jednak ważne, że w ogóle są i że już pojawiają się pierwsze programy obliczeniowe i świadectwa energetyczne – podkreśla Maria Dreger. - Szkoda tylko, że zrezygnowano z klas przy ocenie efektywności energetycznej budynków, takich, jakie występują choćby na sprzęcie AGD. Są one dużo bardziej czytelne dla użytkowników domów i mieszkań, a to przecież dla nich wymyślono certyfikaty – dodaje Maria Dreger.

W krajach Unii Europejskiej większość państw już dawno wdrożyła postanowienia Dyrektywy EPBD. Prekursorem w tym względzie jest Dania, gdzie od lat 80-tych funkcjonuje obowiązkowy system doradztwa energetycznego. Certyfikaty energetyczne dla budynków zostały tam wprowadzony z początkiem 1997r. Obecnie, dzięki swojej polityce energetycznej, Dania stała się jedynym krajem w Europie, który eksportuje energię, choć nawet nie posiada własnych zasobów paliw kopalnych.

Więcej na temat nowych wymagań budowlanych wynikających ze zmian w przepisach można przeczytać w broszurze Rockwool pod tytułem Kierunek energooszczędność. Publikacja dostępna jest do pobrania na stronie www.rockwool.pl.