

## System oceny energetycznej budynków

- wprowadzone w Polsce przepisy Unii Europejskiej

**Kraje członkowskie Unii Europejskiej są zobowiązane do wprowadzenia postanowień Dyrektywy 2002/91/EC Parlamentu Europejskiego i Rady z 16 grudnia 2002 r. w sprawie charakterystyki energetycznej budynków.**

Dyrektywa ta ma na celu obniżenie zużycia energii związanego z użytkowaniem budynków mieszkalnych i użyteczności publicznej. Jej główne postanowienia dotyczą wprowadzenia obowiązującego standardu energetycznego budynków, systemu ocen energetycznych oraz systemu kontroli źródeł ciepła (kotłowni) i instalacji klimatyzacyjnych. Największe praktyczne skutki będzie miało wprowadzenie systemu ocen energetycznych i świadectw energetycznych dla budynków. Trwają prace przygotowawcze do wprowadzenia tego systemu w Polsce.



### Cele oceny energetycznej budynków

Ocena energetyczna budynków ma spełniać dwa zadania: stworzyć sytuację pełnej jawności (znajomości) cech energetycznych budynków dla ich właścicieli, nabywców i najemców oraz przyczynić się do stałego zmniejszania zużycia energii związanej z użytkowaniem budynków.

Głównym elementem oceny energetycznej jest świadectwo energetyczne budynku, czyli wydany przez upoważnionego eksperta dokument charakteryzujący jakość budynku z punktu widzenia zapotrzebowania na energię, a więc te cechy budynku, które decydują o kosztach jego użytkowania.

Wprowadzenie świadectw energetycznych umożliwia dokonywanie w pełni uczciwych transakcji sprzedaży i wynajmu. Cechy energetyczne decydują o koszcie eksploatacji, a także mają istotny wpływ na komfort użytkowania pomieszczeń w budynkach, dlatego nabywcy i najemcy powinni mieć zapewnioną pełną dostępność danych charakteryzujących jakość energetyczną budynku.

System oceny powinien motywować projektantów do traktowania energooszczędności jako niezbędnej cechy projektowanych budynków, której zapewnienie musi być brane pod uwagę we wszystkich stadiach opracowania projektu i dotyczyć wszystkich kolejnych decyzji podejmowanych w procesie projektowania, wykonawców i deweloperów do zwrócenia szczególnej uwagi na jakość tych elementów wznoszonych budynków, które decydują o ich energooszczędności, a właścicieli i zarządców budynków do stałego intensywnego działania zmierzającego do uzyskania przez budynek wysokiej klasy jakości energetycznej, czyli do działania na rzecz zmniejszenia zużycia energii w użytkowanych budynkach, w efekcie czego będzie następować ogólne podnoszenie jakości energetycznej budynków.

### Działanie systemu oceny energetycznej

Dyrektywa ustala, że w chwili budowy, sprzedaży lub wynajmu budynku właścicielowi, nabywcy lub najemcy powinno być przedstawione jego świadectwo energetyczne. Właściciel budynku przeznaczonego do sprzedaży powinien zlecić opracowanie i wydanie takiego świadectwa upoważnionemu specjalście.

Zgodnie z wymaganiami dyrektywy, świadectwo będzie zawierać charakterystykę energetyczną budynku, a więc dane dotyczące zapotrzebowania na energię na cele ogrzewania i wentylacji, zaopatrzenia w ciepłą wodę, klimatyzacji oraz oświetlenia, określenie klasy jakości energetycznej budynku w przyjętej skali oraz wskazania

dotyczące możliwości wprowadzenia usprawnień, które mogłyby podnieść klasę jakości budynku.

Świadectwo stanowi zabezpieczenie przed ewentualnymi nieujawnionymi wadami kupowanego czy wynajmowanego budynku.

W warunkach działającego systemu ocen energetycznych potencjalny nabywca budynku wraz z ofertą cenową może przeanalizować świadectwo energetyczne, na podstawie którego może poznać jakość techniczną budynku i koszty zużycia energii na jego użytkowanie. I tak np. może być oferowany budynek o niskiej cenie sprzedaży, ale o miernej klasie energetycznej, czyli o wysokich kosztach eksploatacji, oraz budynek o wyższej cenie sprzedaży, ale o klasie energetycznej charakteryzującej wysoką jakość, czyli o niskich kosztach eksploatacji. Nabywca ma pełny obraz jakości tych budynków i nie czekają go tu nieprzewidziane trudności i koszty, które mogłyby wystąpić, gdyby nie dysponował danymi zawartymi w świadectwie. Dlatego przy wyborze kupowanego budynku może on podjąć racjonalną decyzję, kierując się tym, co dla niego ważniejsze: kwotą do zapłacenia w chwili nabycia domu czy też poziomem przewidywanych wieloletnich wydatków eksploatacyjnych.

Dla sprzedającego świadectwo wykazujące dobrą klasę energetyczną budynku stanowi podstawę do sprzedania go po wysokiej cenie.

Na podobnej zasadzie pełna znajomość cech energetycznych budynku jest korzystna dla obu stron w przypadku umowy najmu lokali.

Świadectwa energetyczne budynków wprowadzają rynkową formę stymulowania rozwiązań energooszczędnych. Ocena budynku i nadanie mu klasy jakości energetycznej będzie ważnym elementem w konkurencji rynkowej przy sprzedaży i wynajmie, a także przy staraniach o kredyt.

Ocena jakości energetycznej budynków będzie stanowiła zachętę do budowy budynków energooszczędnych i przyjaznych dla środowiska, a także do poprawy cech energetycznych budynków już istniejących.

#### **Jakie i dla kogo korzyści i obciążenia?**

Korzyści i obciążenia, jakie w związku z wprowadzeniem świadectw energetycznych wynikają dla poszczególnych kategorii osób związanych z budową i użytkowaniem budynków, zostały zestawione w tab. 1.

<b>Osoby związane z procesem budowy i użytkowaniem budynków</b>	<b>Skutki wprowadzenia świadectw energetycznych budynków</b>	
	<b>Obciążenia</b>	<b>Korzyści</b>
Właściciel nowego budynku, oddawanego do użytkowania lub najmu	Obowiązek uzyskania świadectwa energetycznego budynku (koszt uzyskania świadectwa)	Możliwość uzyskania czynszu najmu w wysokości odpowiedniej do jakości budynku
Właściciel budynku użytkowanego przygotowanego do sprzedaży	J.w.	Możliwość uzyskania ceny sprzedaży odpowiedniej do jakości budynku
Nabywca lub nowy najemca budynku	Żadne	Wiarygodne i obiektywne informacje o jakości energetycznej budynku oraz o spodziewanych kosztach eksploatacji
Właściciel budynku użytkowanego, nieprzewidzianego do sprzedaży ani do nowej umowy najmu	Obowiązek sporządzania świadectw nie dotyczy tych budynków (nie wprowadzają one żadnych obciążeń ani żadnych korzyści)	

Przewiduje się, że koszt uzyskania świadectwa będzie wynosił od ok. 1000 do 2000 zł, a dla budynków jednorodzinnych znacznie mniej. Koszt ten będzie występował w sytuacji kupna-sprzedaży lub wynajmu budynku, a więc przy zawieraniu transakcji związanych z kwotami rzędu kilkuset tysięcy lub milionów złotych, przy których wydatek na świadectwo stanowi nieznaczającą kwotę. Trzeba wyraźnie stwierdzić, że dla właścicieli budynków, które nie są przewidziane do sprzedaży ani do modernizacji, system oceny energetycznej nie wprowadza żadnych nowych obciążeń finansowych, gdyż ich po prostu nie dotyczy.

### Ocena energetyczna budynku

Ocena energetyczna będzie przebiegała w kilku etapach. Najpierw należy zebrać dane w naturze (ewentualnie uzupełnić je przez pomiary i badania). Następnie trzeba obliczyć szereg danych, takich jak wielkość ogólna i wskaźniki sezonowego zapotrzebowania na energię na poszczególne cele oraz wartości porównawcze (zespół tych danych i wskaźników będzie stanowił charakterystykę energetyczną budynku). Kolejnym krokiem jest dokonanie (przy zastosowaniu ustalonej metodyki) oceny charakterystyki energetycznej i określenie klasy energetycznej budynku wg ustalonej skali, po którym dopiero następuje wydanie świadectwa energetycznego budynku.

Oceny energetyczne będą obejmowały szereg czynności, które występują obecnie w audytach energetycznych przygotowujących termomodernizację. Tymi czynnościami będą zwłaszcza diagnostyka stanu elementów budowlanych oraz systemów ogrzewania, ciepłej wody i wentylacji, a także obliczenie sezonowego zapotrzebowania na ciepło – kosztów użytkowania energii na cele ogrzewania, ciepłej wody i wentylacji.

Metodyka tych czynności i doświadczenia osiągnięte przy ich wykonywaniu w ramach audytów energetycznych sporządzanych dla celów termomodernizacji będą wykorzystane w systemie oceny energetycznej budynków. W tych dwóch systemach istnieją więc elementy wspólne, ale także wyraźne różnice (tab. 2).

Cecha opracowania	Audyt energetyczny budynku	Ocena związana z certyfikacją
Cel opracowania	Przygotowanie do termomodernizacji	Ocena stanu budynku
Główne elementy opracowania	Wskazanie metod technicznych i kosztu wprowadzenia zmian (termomodernizacji)	Ocena jakości elementów technicznych oraz jakości i kosztów eksploatacji
Rola finansowa opracowania	Uzasadnienie uzyskania pomocy finansowej państwa (premi termomodernizacyjnej)	Uzasadnienie wartości rynkowej budynku i wysokości czynszu
Częstotliwość wykonania	Jednorazowo przed rozpoczęciem termomodernizacji	Wielokrotnie w ustalonych przepisami terminach
Wykonawca	Każdy	Upoważniony rzeczoznawca

### Przygotowania do wprowadzenia systemu w Polsce

Pod kierunkiem Ministerstwa Infrastruktury trwają prace przygotowujące wprowadzenie w życie postanowień dyrektywy. Powołane zostały robocze zespoły specjalistów z instytucji naukowych, przemysłu, izb inżynierów itd., które przygotowują propozycje nowych wymagań dla budynków i merytoryczne zasady ich oceny i klasyfikacji energetycznej.

Podstawy prawne systemu będą stanowiły: ustawa o ocenie energetycznej budynków, rozporządzenie w sprawie kwalifikacji osób dokonujących oceny i wydających świadectwa

energetyczne oraz rozporządzenie w sprawie formy i zakresu świadectw energetycznych. Równocześnie wprowadzone będą niezbędne zmiany w kilku istniejących aktach prawnych.

Przewidziane jest powołanie sekretariatu ds. świadectw energetycznych, który będzie prowadził szkolenia specjalistów, udzielał im upoważnień i kontrolował ich działalność, a także prowadził bazę (ewidencję) wydanych certyfikatów świadectw oraz wydających je ekspertów. Powołana zostanie także rada ds. oceny energetycznej budynków przy ministrze infrastruktury – o charakterze konsultacyjno-doradczym.

Świadectwa energetyczne będą dotyczyły budynków i lokali mieszkalnych, budynków zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej zarówno nowo wznoszonych i oddawanych do użytkowania, jak i poddawanych gruntownej modernizacji (o koszcie powyżej 25% wartości budynku), a także przeznaczonych do sprzedaży lub zawierania nowej umowy najmu.

W 2005 r. przewiduje się przygotowanie podstaw prawnych systemu oceny energetycznej i wyszkolenie grupy pierwszych specjalistów dokonujących oceny i wydających świadectwa energetyczne, na 2006 r. planuje się uruchomienie – w ograniczonym zakresie – systemu oceny energetycznej budynków, a na lata 2007-2008 stopniowe rozszerzanie systemu i doprowadzenie do pełnego jego działania od początku 2009 r.

dr inż. **Maciej Robakiewicz**  
Fundacja Poszanowania Energii, Warszawa

ten tekst znajdziecie  
w numerze 5 / 2005 / Czysta Energia na stronie 12.