

Świadectwo energetyczne w praktyce

Skutkiem nowelizacji prawa budowlanego obowiązującego od stycznia 2009 r. jest certyfikacja budynków pod względem charakterystyki energetycznej. To ważne, bo ceny energii rosną.



źródło: Życie Warszawy



źródło: ROL

Jak wygląda świadectwo charakterystyki energetycznej



źródło: archiwum prywatne

Maria Dreger, ekspert ds. norm i standardów w Rockwool Polska

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

Z raportu „Szóste Paliwo – Polacy o oszczędzaniu energii w budownictwie – architekci, inwestorzy”, przeprowadzonego na zlecenie Rockwool Polska wynika, że już teraz aż dla 46 proc. inwestorów opłacenie bieżących rachunków za ogrzewanie stanowi problem.

Efekt ekologiczny

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 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 na temat energooszczędności budynku.

Wskaźnik, który pozwala zaplanować koszty

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.

Dane, które pozwalają zlokalizować problem

Poza wskaźnikiem EK w drugim etapie użytkownik swoją uwagę powinien skupić na stronie drugiej 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 rozbiciu 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 trzeciej świadectwa użytkownik znajdzie zaproponowane przez certyfikującego wskazówki w zakresie możliwości zmniejszenia zapotrzebowania na energię końcową.

Obowiązek inwestora

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.

Obowiązek dewelopera

W sytuacji, gdy kupujemy dom lub mieszkanie od dewelopera, sporządzenie certyfikatu energetycznego należy do jego obowiązków. 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, mieć takie świadectwa energetyczne. Ustawa nie przewiduje jednak żadnych sankcji za jego brak. Podobna sytuacja ma miejsce w momencie, gdy zdecydujemy się na wynajem nieruchomości.

Świadectwo wystawia specjalista

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. 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.

Lepsze budownictwo i tańsza eksploatacja

– Nowa ustawa o efektywności energetycznej może sprawić, że w Polsce przybędzie domów i mieszkań o lepszym standardzie cieplnym, a co za tym idzie, tańszych w eksploatacji – uważa Maria Dreger, ekspert ds. norm i standardów w Rockwool Polska. – Wpływa ona także na podwyższenie standardu i komfortu powstających nieruchomości, które dzięki nowym warunkom technicznym będą lepiej chronione przed wilgocią i zagrzybieniem – dodaje.

Sytuacja taka leży w interesie zarówno deweloperów, jak i samych inwestorów indywidualnych. Część z nich już od kilku lat buduje energooszczędnie, jednak nadal daleko Polsce pod tym względem do naszych zachodnich sąsiadów.

OPINIA

Maria Dreger, ekspert ds. norm i standardów:

Batalia o wdrożenie dyrektywy promującej poprawę efektywności energetycznej budynków trwała w Polsce ponad cztery 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.

Szkoda, 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. W krajach UE większość państw już dawno wdrożyła postanowienia dyrektywy. Prekursorem w tym względzie jest Dania, gdzie od lat 80. XX wieku funkcjonuje obowiązkowy system doradztwa energetycznego.

Certyfikaty energetyczne dla budynków zostały tam wprowadzone z początkiem 1997 roku. Obecnie Dania stała się jedynym krajem w Europie, który eksportuje energię, choć nawet nie ma własnych zasobów paliw kopalnych.