

Budynki dostaną ocenę

Za rok powinna wejść w życie ustawa o systemie oceny energetycznej budynków. Zobowiązuje ona deweloperów, spółdzielnie mieszkaniowe, a także prywatnych właścicieli domów i mieszkań do sporządzania dla nich świadectw jakości energetycznej.

Świadectwo jakości energetycznej dla nowych budynków i mieszkań ma obowiązywać od stycznia 2006 r., a dla starych, poddawanych modernizacji przekraczającej 25 proc. ich wartości odtworzeniowej – od 1 stycznia 2007 r. Ten termin będzie obowiązywał również w odniesieniu do budynków i mieszkań sprzedawanych i wynajmowanych na wtórnym rynku.

Nowe uregulowania są odpowiedzią Ministerstwa Transportu i Budownictwa na dyrektywę Parlamentu Europejskiego i Rady z grudnia 2002 r., dotyczącą jakości energetycznej budynków.

Sama ustawa jest gotowa od wielu miesięcy, ale przed jej autorami jeszcze dużo pracy. Do ustawy gotowe są też dwa rozporządzenia. Jedno – o świadectwach jakości energetycznej, które określa zasady ich przyznawania oraz koszty z tym związane. Drugie – o procedurach przyznawania licencji dla ekspertów, którzy będą te świadectwa wydawali.

Trzeba jednak jeszcze znowelizować wiele ustaw, które w dużym stopniu dotyczą polityki energetycznej państwa – m.in. prawo budowlane, ustawę o gospodarce nieruchomościami, termomodernizacyjną i podatkową.

Dyrektywa Rady mówi, że obiekt budowlany i jego system ogrzewania oraz wentylacji muszą być zaprojektowane i wykonane w taki sposób, aby ilość energii potrzebna do ich obsługi była jak najniższa. Jakość energetyczna budynków będzie więc zależała m.in. od zastosowania materiałów budowlanych o odpowiednich właściwościach izolacyjnych oraz od efektywności instalacji ogrzewania, wentylacji i klimatyzacji.

Ocena tej jakości musi być przeprowadzana przez wykwalifikowanych lub akredytowanych, niezależnych ekspertów. Wydawane przez nich świadectwa jakości energetycznej budynków, a nawet poszczególnych mieszkań, powinny zachęcić inwestorów do oszczędzania energii. Jeśli bowiem deweloper nie zadba w budowanym przez siebie domu o stworzenie warunków wymuszających oszczędzanie energii, nie otrzyma świadectwa i nie będzie mógł sprzedać swojej inwestycji lokatorom.

Ten sam wymóg dotyczy również prywatnych właścicieli domów i mieszkań, których ustawa zobowiązuje do ubiegania się o świadectwo jakości energetycznej dla sprzedawanej, a nawet wynajmowanej nieruchomości. Każdy kupujący nieruchomość na wtórnym rynku będzie miał prawo żądać od poprzedniego właściciela świadectwa jakości energetycznej.

Wedle ustawy wszystkie budynki wielo- i jednorodzinne muszą się legitymować świadectwem jakości energetycznej ważnym przez 10 lat. W budynkach użyteczności publicznej o powierzchni użytkowej powyżej tysiąca mkw. świadectwo musi być umieszczone w miejscu widocznym i ogólnodostępnym razem z informacją o temperaturze wewnątrz budynku. Nowe przepisy mogą wejść w życie z opóźnieniem, choć zgodnie z unijną dyrektywą powinny być przygotowane do wdrożenia najpóźniej do 4 stycznia 2006 r. MTiB tego terminu nie dotrzymało.

Jeżeli ustawa wejdzie w życie później, to polski rynek nieruchomości może się znaleźć w konflikcie z wymaganiami dotyczącymi ochrony środowiska stawianymi członkom przez Unię Europejską.

Ewa Zychowicz

Co będzie zawierało świadectwo

|1|

Klasa energetyczna budynku – od A do G. Klasa A oznacza, że budynek spełnia wszystkie kryteria decydujące o jego najwyższej energooszczędności.

|2|

Obliczenie tzw. wskaźnika zintegrowanej charakterystyki budynku. W zależności od wartości tego wskaźnika budynek znajdzie się w określonej klasie energetycznej.

|3|

Dane techniczne budynku – konstrukcja, użyte do jego budowy materiały. Przegląd instalacji. Usytuowanie domu względem

stron świata.

|4|

Charakterystyka energetyczna – izolacyjność, sprawność urządzeń.

|5|

Zalecenia – jak poprawić jakość energetyczną budynku, aby możliwe stało się jego przeniesienie do wyższej klasy energetycznej.

OPINIA

Aleksander Panek *prezes Zrzeszenia Audytorów Energetycznych*

Jestem przekonany, że będziemy w stanie uporać się z przeprowadzeniem całej operacji zaopatrywania domów i mieszkań w świadectwa jakości energetycznej. Te same dylematy przeżywało przed nami wiele krajów Europy Zachodniej. W naszych warunkach chodzi tylko o to, aby odbywało się to jak najmniejszym kosztem. Jeżeli przyjmiemy, że na rynku pierwotnym i wtórnym znajduje się w ciągu roku ok. 150 tys. budynków i mieszkań wymagających ekspertyzy energetycznej, na podstawie której będą dla nich wydawane świadectwa, to roczny koszt całej operacji (przy założeniu, że będą one kosztowały ok. tysiąca zł), wyniesie ok. 15 mln zł. W porównaniu z wartością transakcji na rynku mieszkaniowym jest to kwota niewielka. Zależałoby mi na tym, aby nie tworzyć zamkniętych korporacji audytorów, którzy będą przeprowadzali ekspertyzy, narzucając wysokie ceny swoich usług. Otwarty, konkurencyjny rynek spowoduje, że [koszty uzyskania świadectwa będą umiarkowane](#). Problemem pozostaje, jak wyegzekwować od inwestorów oraz właścicieli domów i mieszkań świadectwa jakości energetycznej. Można to zrobić na przykład poprzez urzędy skarbowe, które nie będą rozliczać transakcji mieszkaniowych, jeśli budynki i lokale będące ich przedmiotem nie będą miały tych świadectw. Również notariusze mogliby przy podpisywaniu umów kupna sprzedaży żądać kompletu dokumentów dotyczących jakości energetycznej nieruchomości. *not. ez*