



KAPITAŁ LUDZKI
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI



UNIA EUROPEJSKA
EUROPEJSKI
FUNDUSZ SPOŁECZNY



Projekt współfinansowany przez Unię Europejską w ramach Europejskiego Funduszu Społecznego

Świadectwo energetyczne - nowe narzędzie

W Polsce jest około 12 mln budynków. Wiele z nich jest lub będzie przedmiotem transakcji, a ich wartość uzależniana od położenia, jakości wykonania i stanu technicznego wypłyne na decyzje kupujących i udzielających kredytów. Ta standardowa procedura może być rozszerzona o wiedzę płynącą z wprowadzonego od stycznia tego roku obowiązku certyfikacji budynków.

Mimo, że cele ustawy a pierwotnie samej Dyrektywy koncentrowały się raczej wokół energooszczędności i obniżenia emisji dwutlenku węgla (jako realizacji zobowiązań Unii Europejskiej wobec zapisów Protokołu z Kioto) to jednak wpływ świadectwa energetycznego budynku może być - i jest - o wiele większy. W gospodarce wolnorynkowej, również na rynku nieruchomości, każdy budynek z precyzyjnie i obiektywnie określonym poziomem zużycie energii pozwala na precyzyjne oszacowanie jego wartości ale i równocześnie pozwala na przewidywanie kosztów jego utrzymania w trakcie wieloletniej jego eksploatacji. Przy podejmowaniu decyzji kredytowych, obok analizy zdolności kredytowej inwestora brane są pod uwagę również czynniki mogące wpływać na wartość przedmiotu transakcji. Świadectwo energetyczne budynku opisujące obiektywnie poziom zużycia energii może stać się elementem oceny ryzyka kredytowego.

Dyrektywy i Prawo budowlane

Europejska Dyrektywa 2002/91/WE z 2002 roku w sprawie charakterystyki energetycznej budynków oparta została na przekonaniu, że ocena energetyczna pojedynczego budynku (mieszkania) wpłynie – w dłuższej perspektywie czasu – na globalne obniżenie zużycia energii a tym samym poziom emisji gazów cieplarnianych. Większość krajów Unii Europejskiej przyjęła tę Dyrektywę już kilka lat temu. Polskie prawodawstwo zaimplementowało zapisy tej Dyrektywy we wrześniu 2007 roku, która w pełni obowiązuje od 1 stycznia 2009 roku.

Ocena energetyczna budynku, o której mowa w dyrektywie, przełożona na język narodowych ustaw regulujących jej wdrożenie, dotyczy zapotrzebowania na energię całkowitą wykorzystywaną na wszystkie cele: nie tylko ogrzewanie i wentylację, ale przygotowanie ciepłej wody, klimatyzację oraz oświetlenie w przypadku budynków użyteczności publicznej, wyrażone w odpowiednich jednostkach przeliczeniowych, porównywanych z ustalonymi, w przepisach techniczno-budowlanych oraz częściowo w przepisach dotyczących standardu świadectwa energetycznego, wartościami referencyjnymi. Od tego jaki będzie poziom tego zapotrzebowania zależeć będzie w jakiej klasie energetycznej znajdzie się oceniany budynek. Głównym celem Dyrektywy jest przede wszystkim budowanie świadomości społecznej w zakresie możliwości poprawy własnych warunków mieszkaniowych oraz znacznego ograniczenia kosztów związanych z eksploatacją budynków w których mieszkamy i pracujemy. Zgodnie z intencją Unii Europejskiej Dyrektywa ta ma również stanowić, jeden z filarów polityk energetycznych krajów członkowskich, bowiem potencjał jaki drzemie w efektywności energetycznej na przykład w Polsce jest ogromny – 40% ogólnie pojętej energii (gaz ziemny, energia elektryczna, ropa, itp.) zużywamy na cele socjalno-bytowe. Zgodnie z

Realizator projektu:



Partner projektu:



Biuro projektu:

97-300 Piotrków Tryb., ul. Sienkiewicza 16 lok. 8
Tel. (44) 788 42 39
e-mail: rekrutacja@szansanowyzawod.bc1.pl



KAPITAŁ LUDZKI
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI



UNIA EUROPEJSKA
EUROPEJSKI
FUNDUSZ SPOŁECZNY



Projekt współfinansowany przez Unię Europejską w ramach Europejskiego Funduszu Społecznego

istniejącymi opracowaniami ograniczenie już o 20% tego poziomu może znacznie wpłynąć na zapotrzebowania na strategiczne surowce energetyczne.

Świadectwo energetyczne

Głównym, elementem systemu 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. To dokument wykonany przez specjalistę odpowiedzialnego za jego wystawienie, unikalny i numerowany, przyporządkowany konkretnemu budynkowi lub mieszkaniu.

Wprowadzenie świadectw energetycznych umożliwia dokonywanie w pełni uczciwych transakcji sprzedaży i wynajmu. Cechy energetyczne decydują o kosztach 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. Wdrożenie rzetelnego i akceptowanego społecznie systemu certyfikacji budynków w Polsce może – w dłuższej perspektywie czasu - znacząco wpłynąć na samoistną dywersyfikację dostaw nośników energii m.in. poprzez ograniczenia ich zużycia.

System oceny już w pewnym stopniu motywuje projektantów, developerów oraz zarządców nieruchomości do traktowania energooszczędności jako niezbędnej cechy projektowanych budynków, tylko biorąc pod uwagę obowiązek certyfikacji wprowadzony 1 stycznia br.

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. Wdrożenie rzetelnego i rzeczywistego systemu certyfikacji ma znacząco wpłynąć na urealnienie cen nieruchomości. System oceny motywuje projektantów, developerów oraz zarządców nieruchomości do traktowania energooszczędności jako niezbędnej cechy projektowanych budynków.

Zarządca lub właściciel budynku/mieszkania poprzez ocenę energetyczną i sporządzone przez audytora energetycznego świadectwo uzyska wiarygodną informację o standardzie energetycznym budynku (mieszkania), co z kolei pozwoli na ustalenie jego właściwej wartości rynkowej. Zweryfikowane koszty eksploatacji, które wiążą się z przyznaną budynkowi (mieszkaniu) klasą energetyczną: wyższą – niższe koszty; niższą – wyższe, podczas jego sprzedaży czy wynajmu pozwolą na ustalenie wysokiej ceny za budynek czy sprzedawane lub wynajmowane w nim mieszkania, odpowiednio do wysokiej klasy energetycznej podanej w świadectwie, i oczekiwanie, że nabywca czy najemca takiego budynku (mieszkania) się znajdzie. Z kolei kontrola kotłów i systemów klimatyzacji ma zwrócić uwagę użytkownikom tych urządzeń na ich sprawność energetyczną przekładającą się na możliwość lub też brak takiej możliwości (z powodu niskiej sprawności) racjonalnej gospodarki energią w budynku.

Realizator projektu:



Partner projektu:



Biuro projektu:

97-300 Piotrków Tryb., ul. Sienkiewicza 16 lok. 8
Tel. (44) 788 42 39
e-mail: rekrutacja@szansanowyzawod.bc1.pl



KAPITAŁ LUDZKI
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI



UNIA EUROPEJSKA
EUROPEJSKI
FUNDUSZ SPOŁECZNY



Projekt współfinansowany przez Unię Europejską w ramach Europejskiego Funduszu Społecznego

Certyfikacja to narzędzie, dzięki któremu można w sposób obiektywny zweryfikować wartość domu, mieszkania. Obok dobrej lokalizacji, walorów estetycznych rozwiązań architektonicznych znaczenia nabiera klasa energetyczna. Nauczyliśmy się kupować pralki i lodówki. Charakterystyczne białe naklejki z kolorowymi paskami i wskazaną klasą energetyczną urządzenia to najlepszy przewodnik w zakupach i widomy znak zaawansowanie technologicznego. Wcześniej z powodzeniem ocenialiśmy stan samochodów po deklarowanym i rzeczywistym zużyciu benzyny. Teraz dowiemy się jak ceny energii wpływają na wartość domu lub mieszkania.

Więcej na stronie: www.epbd.pl

Realizator projektu:



Partner projektu:



Biuro projektu:

97-300 Piotrków Tryb., ul. Sienkiewicza 16 lok. 8
Tel. (44) 788 42 39
e-mail: rekrutacja@szansanowyzawod.bc1.pl