

Obowiązek posiadania przez właścicieli nieruchomości Świadectwa Charakterystyki Energetycznej, między innymi przy dokonywaniu sprzedaży lub najmu nowych budynków i mieszkań, został wprowadzony na podstawie odpowiednich zapisów w Ustawie Prawo Budowlane już od początku 2009 roku.

Ciągle jednak jego znaczenie nie jest wystarczająco doceniane przez potencjalnych nabywców nieruchomości. Tymczasem nawet pobieżna analiza informacji zawartych w tym dokumencie może uchronić kupujących przed podjęciem pochopnej decyzji lub niepotrzebnymi wydatkami.

Jakich informacji dostarcza Świadectwo?

Dane zawarte w Świadectwie określają wielkości energii wyrażanej kWh/m²/rok niezbędnej do zaspokojenia różnych potrzeb związanych z użytkowaniem budynku lub jego części czyli zużywanej na potrzeby ogrzewania, wentylacji, chłodzenia, podgrzewania wody oraz oświetlenia (dotyczy tylko budynków użyteczności publicznej) budynków i mieszkań.

Osoba wykonująca Świadectwo dokonuje bilansu energii dostarczanej na wyżej wymienione potrzeby, "uciekającej" przez wszystkie przegrody (ściany, podłogi dachy, itp.), uzupełnianej przez energię słoneczną przenikającą głównie przez szyby okien lub nawet emitowaną przez ludzi mieszkających czy pracujących w budynku. Na wynik końcowy ma wpływ ogromna ilość czynników, przykładowo: grubość i rodzaj zarówno materiałów budowlanych (cegły, pustaki, drewno, beton itp.) jak i docieplających przegrody (styropian, wełny itp.), liczba okien, jakość szyb, usytuowanie budynku względem stron świata, sąsiedztwo budynku, rodzaj źródła energii czyli paliwa (gaz, węgiel, olej opałowy, drewno itp.), rodzaj i sprawność urządzeń przetwarzających i dostarczających energię (kotły, zbiorniki, rury, grzejniki, klimatyzatory, wentylatory, itp.). Specjalnie premiowana jest energia odnawialna czyli pochodząca z naturalnych źródeł takich jak słońce, wiatr, ziemia a przetwarzana i dostarczana przez kolektory słoneczne, wiatraki czy pompy ciepła. Nawet obecność „pocziwego” kominka w domu ma wpływ na wyniki zawarte w Świadectwie.

Świadectwo najczęściej składa się z czterech stron i informuje nas czy dany obiekt spełnia normy energetyczne, co widać na jego pierwszej stronie, na kolorowym suwaku, gdzie zaznaczone są następujące wielkości: normatywna wielkość energii pierwotnej (EP) dla ocenianego budynku (także przebudowanego), faktyczna wartość EP dla budynku ocenianego. Na stronie drugiej znajduje się charakterystyka budynku i jego instalacji. Na trzeciej określone są prace remontowe lub adaptacyjne jakie należy wykonać, aby poprawić poziom energooszczędności budynku oraz zapotrzebowanie na energię w różnych układach i podziałach. Natomiast czwarta strona to objaśnienia i informacje dodatkowe dotyczące definicji pojęć używanych w świadectwie oraz odwołanie się do aktów prawnych zgodnie z którymi świadectwo zostaje wydane.

Świadectwo może wykonać uprawniona osoba i musi to zrobić ściśle według zasad określonych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury wydanego na podstawie Ustawy, będących metodologią w podstawowym tego słowa znaczeniu.

Na podstawie Świadectwa można także wstępnie określić koszty ewentualnych prac remontowych niezbędnych do obniżenia energochłonności budynku. Będziemy również mogli oszacować wielkość wydatków na energię potrzebną do prawidłowego funkcjonowania budynku. Należy zaznaczyć, że powyższe dane nie są możliwe do odczytania bezpośrednio z zapisów znajdujących się w Świadectwie. Można je natomiast wyliczyć mając podstawową wiedzę o budownictwie. W dalszych krokach trzeba już skorzystać z pomocy specjalisty. Sumując, jeśli nasz dom, lokal, mieszkanie osiąga wartości określone w Świadectwie jako normowe (lub lepiej poniżej), to jest przyjazny dla naszej kieszeni i środowiska naturalnego.

Obliczeniowe zapotrzebowanie na nieodnawialną energię pierwotną¹

EP - budynek oceniany
277,74 kWh/(m²rok)

strona 1 / 3

0 50 100 150 200 250 300 350 400 450 500 550 600 650 700 750 800 850 900 950 1000 >1000

Wg wymagań WT2008²
budynki nowe

Wg wymagań WT2008²
budynki istniejące

Świadectwo podaje wartość dwóch wskaźników dla jakości energetycznej budynku. Pierwszy to zapotrzebowanie na nieodnawialną energię pierwotną EP, który określa efektywność całkowitą budynku czyli przedstawia obok energii końcowej dodatkowe nakłady energii dostarczane do budynku, każdego wykorzystywanego nośnika energii (np. gazu, prądu, oleju opałowego itp.). Drugi wskaźnik to właśnie zapotrzebowanie na energię końcową (EK), który mówi o potrzebnej rocznej ilości energii dla ogrzewania (ewentualnie chłodzenia), wentylacji i przygotowania ciepłej wody użytkowej w warunkach standartowych. Małe wartości obydwu współczynników sygnalizują niskie zapotrzebowanie na energię i tym samym wysoką efektywność i użytkowanie energii, chroniące jej zasoby i środowisko naturalne.

Kto powinien dysponować Świadectwem Energetycznym

Obok nowych domów i mieszkań przeznaczonych dla użytkowników indywidualnych, Świadectwa Energetyczne wymagane są także dla budynków użyteczności publicznej, na przykład szkół, szpitali, urzędów, a także hal produkcyjnych czy magazynowych, budynków biurowych, handlowych itp.

Zgodnie z Ustawą, Świadectwa obowiązują na rynku pierwotnym i wtórnym, czyli dotyczą wszystkich nowych budynków i mieszkań, bo bez nich nie uzyska się pozwolenia na użytkowanie, ale również dla obiektów starszych będących przedmiotem sprzedaży lub najmu. Prawo obecnie jednak w tym drugim przypadku nie przewiduje żadnych sankcji dla sprzedających nieruchomości nie posiadających Świadectwa. W praktyce kupujący nieruchomość zrzeka się prawa do otrzymania Świadectwa w akcie notarialnym. Warto dodać, że kupujący dom lub mieszkanie może domagać się od właściciela sprzedawanej nieruchomości przedstawienia Świadectwa.

Posiadanie takiego dokumentu może ułatwić sprzedającemu znalezienie nabywcy oraz gwarantować odpowiednio wysoką wartość transakcji. Z kolei informacje o wysokim zużyciu energii podane w Świadectwie dają silny argument kupującemu w negocjacjach cen nieruchomości.

Świadectwa energetyczne - rynek usług

Specjalistów uprawnionych przez Ministerstwo Infrastruktury do wydawania Świadectw przybywa dość szybko. Rosnąca konkurencja sprawia, że ceny tego rodzaju usług maleją. W Internecie możemy znaleźć wiele ofert wykonania Świadectwa po bardzo niskich cenach. Spotykamy także oferty wykonania analizy energetycznej budynku online, bez wizji lokalnej oraz bez inwentaryzacji i ewentualnego uzupełnienia dokumentów. Należy uważać na takie oferty i raczej z nich nie korzystać, chyba, że mają jedynie charakter poglądowy. Ceny fachowo przeprowadzonych usług zaczynają się na poziomie około 300 zł netto (Świadectwo dla mieszkania), w przypadku domów trzeba liczyć się z kwotą od 500 do 1000 zł. Natomiast wykonanie Świadectwa dla budynków użyteczności publicznej wiąże się ze znacznie większymi kosztami.

Uprawniony specjalista, który zrealizował usługę zobowiązany jest do przechowywania dokumentacji przez 10 lat, w tym okresie Świadectwo zachowuje swoją ważność, chyba że budynek został istotnie przebudowany. W takim przypadku należy wykonać Świadectwo ponownie przed upływem daty ważności poprzedniego, gdyż zmienił się bilans energetyczny

Kupując dom lub mieszkanie na rynku wtórnym, pytajmy właścicieli nieruchomości czy posiadają Świadectwa, szczególnie jeśli nie jesteśmy specjalistami z zakresu budownictwa i nie znamy się na energooszczędnych technologiach budowlanych. Specjalista wykonujący Świadectwo z zasady ma być bezstronny, opierać swoją pracę na ściśle określonej metodologii, posiadać obowiązkowo stosowne ubezpieczenie i wykonywać ją w ramach wolnego zawodu. Powinien być również osobą kojarzoną z zaufaniem publicznym, aby jego werdykt w postaci Świadectwa był ostateczny i obdarzony wiarą publiczną.

Jarosław Mydlarczyk

Dział Analiz Rynku Nieruchomości – Sieć Biur Nieruchomości PÓLNOC

jmydlarczyk@polnoc.pl

Wiesław Olkusi Nr licencji 10547

Biuro Nieruchomości PÓLNOC