

Certyfikacja energetyczna nakazem dla zarządców?

Od 1 stycznia każdy nowobudowany, wynajmowany bądź sprzedawany budynek lub lokal musi posiadać tzw. świadectwo charakterystyki energetycznej budynku, czyli dokument przedstawiający jego jakość energetyczną.

Jest to informacja na temat ilości energii potrzebnej do zaspokojenia podstawowych potrzeb budynku, z uwzględnieniem wszystkich elementów budynku, czyli konstrukcji, instalacji i zastosowanych rozwiązań.

Dwie wartości EP i EK

W polskim prawie sposób przygotowania świadectwa jak i jego wzory dla poszczególnych budynków przedstawia Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 6 listopada 2008 roku w sprawie metodologii sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej budynków. Zgodnie z tym dokumentem w świadectwie przedstawiane są oprócz szczegółowych informacji dotyczących konstrukcji, systemów ogrzewania i wentylacji czy przegród także wartości współczynnika EP i EK. Współczynnik EP to wartość przedstawiająca ilość energii pierwotnej potrzebną do zaspokojenia potrzeb budynku w sytuacji normalnego funkcjonowania.

Wartość EK jest natomiast ilością energii końcowej, czyli zużywanej przez budynek.

Współczynniki te mogą wykazywać niewielkie odchylenie od wartości prawdziwych, spowodowane sposobem ich obliczania, opartym na teoretycznym modelu matematycznym. Jednakże nie zmienia to faktu konieczności przygotowania i posiadania świadectwa w przypadku uzyskiwania pozwolenia na użytkowanie, sprzedaży budynku lub wynajmu, oraz nakłada obowiązek na zarządców przygotowania takiego dokumentu dla wynajmujących lub kupujących.

Przydatne informacje

Świadectwo jest dla zarządcy zbiorem podstawowych informacji na temat danego budynku lub lokalu względem jego efektywności energetycznej. Umożliwia mu ono analizę strat energii i przedstawia powody wysokich kosztów użytkowania. Na pierwszej stronie świadectwa możemy zapoznać się z wartościami EP i EK, które są wyznacznikiem energochłonności budynku. Wartość EK pomnożona przez cenę 1kWh może stanowić potencjalne późniejsze koszty energii.

Przeglądając dalej świadectwo możemy dowiedzieć się na temat poszczególnych elementów budynku, czyli przegród, instalacji centralnego ogrzewania, instalacji ciepłej wody użytkowej czy wentylacji oraz ich sprawności i efektywności względem oszczędności energii.

Ponadto świadectwo przedstawia również udział poszczególnych elementów w łącznym zapotrzebowaniu na energię pierwotną, końcową i użytkową. Do tych elementów należą ogrzewanie i wentylacja, ciepła woda i urządzenia pomocnicze.

Najważniejszą jednak stroną z punktu widzenia zarządcy wydaje się być strona trzecia świadectwa charakterystyki energetycznej budynku, na której doradca przedstawia uwagi w zakresie możliwości zmniejszenia zapotrzebowania na energię końcową. Dzięki informacjom zawartym w pięciu punktach:

- możliwe zmiany w zakresie osłony zewnętrznej budynku
- możliwe zmiany w zakresie techniki instalacyjnej i źródła energii
- możliwe zmiany ograniczające zapotrzebowanie na energię końcową w czasie eksploatacji budynku
- możliwe zmiany ograniczające zużycie energii związane z korzystaniem ciepłej wody użytkowej

- inne uwagi osoby sporządzającej świadectwo charakterystyki energetycznej;
i informacjom dotyczącym udziału poszczególnych elementów w zapotrzebowaniu na energię, zarządca może podjąć decyzję o dokonaniu modernizacji mającej na celu obniżenie energochłonności budynku i redukcję kosztów eksploatacji. Czwarta ostatnia strona przedstawia podstawowe pojęcia użyte w świadectwie oraz informacje dodatkowe.

Świadectwo jest więc dodatkowym źródłem informacji o budynku i jego kosztach oraz potencjalnych możliwościach modernizacyjnych. Wcześniej taką rolę spełniały prywatnie przygotowywane analizy energetyczne, opracowania skupione na opłacalności inwestycji bądź też analizy ekonomiczne. Świadectwo jest więc fundamentem odpowiednio przygotowanej inwestycji. Należy więc traktować je, jako wkład na poczet późniejszych oszczędności.

Czy konieczne?

Ponadto świadectwo jest nie tylko przydatne w momencie zarządzania budynkiem i optymalizacji kosztów, ale również w trakcie budowy budynku jak również jego kupna. Dzięki informacjom inwestor będzie w stanie oszacować potencjalne przyszłe koszty eksploatacji, co pozwoli mu na wstępne oszacowanie późniejszych inwestycji.

Dodatkowo świadectwo może być podstawą do podjęcia decyzji i przeprowadzenia audytu energetycznego oraz modernizacji ze wsparciem finansowym lub korzystając z premii termomodernizacyjnej czy ze środków unijnych czy środków na inwestycje proekologiczne. Działania związane z auditingiem i certyfikacją energetyczna to już zajęcie wyspecjalizowanych doradców energetycznych.

Konsulting energetyczny

Szerzej pojmowane działanie doradców to konsulting energetyczny, który ma on na celu nie tylko indywidualne podejście do poszczególnych obiektów, lecz również całościowe spojrzenie na kwestie zaopatrzenia w energię całych osiedli i kompleksów budynków. W Polsce konsulting jest dopiero na etapie wczesnego rozwoju, podczas gdy w krajach UE popularnym jest tworzenie strategii energetycznych dla dużych obszarów administracyjnych, takich jak np. gminy. Z czasem to zaawansowane stadium rozwoju świadomości oszczędzania energii zagości na stałe również w naszym kraju.