

*Rozmowa
z Marcinem
Piotrowskim,
wiceprezesem
Konfederacji
Budownictwa
i Nieruchomości*

Ciepłej w portfelu

PAWEŁ PIETKUN

- **Panie prezesie, czym są świadectwa charakterystyki energetycznej budynku?**

- Świadectwa charakterystyki energetycznej budynków od 1 stycznia 2009 r. zostaną wprowadzone dyrektywą unijną i dotyczą obszaru całej Unii Europejskiej. Są pewnego rodzaju dowodem osobistym czy też paszportem budynku. Wskazują one ile energii zużywa dany budynek oraz w jakiej znajduje się klasie energetycznej. Klasa energetyczna to informacja dla zwykłego, przeciętnego zjadacza chleba, dzięki której będzie mógł on zapoznać się z charakterystyką energetyczną budynku. W świadectwie również będzie znajdować się informacja, jakie działania będzie można podjąć w przyszłości, aby rachunki za jego eksploatację były mniejsze. Mam tu na myśli wymianę okien, docieplenie czy też zwiększenie warstwy izolacji, poprawę wentylacji, czyli wszelkie działania, które pozwolą w przyszłości zaoszczędzić nasze własne finanse. W przypadku nowo budowanych budynków ustawa zakłada, iż świadectwo będzie niezbędne przy procesie składania wniosku o pozwolenie na użytkowanie. Jeżeli nie będziemy mieli świadectwa energetycznego, to nie będziemy mogli dostać zgody na użytkowanie. Jest to dokument niezwykle ważny, ponieważ będzie budował świadomość energetyczną - musimy pamiętać o tym, że budownictwo to jest największy obszar, gdzie zużywa się energię. To ponad 40 proc. całej zużywanej energii.

- **To mniej więcej tyle samo, co w przemyśle...**

- Więcej, ponieważ transport jest liczony oddzielnie. Przy czym mówiąc o budownictwie mam na myśli nie tylko lokale mieszkalne, domy, ale także biura, hale przemysłowe. Wszystkie te składowe części budownictwa wymagają zagwarantowania stabilnego środowiska energetycznego.

Dyrektywa unijna, o której wspominałem zobowiązuje nas, że byśmy stworzyli i wprowadzili świadectwo, które pokaże nam wspólną bazę dla całej Polski - ile mamy budynków wysokoenergetycznych, niskoenergetycznych, co możemy zrobić, aby poprawić zużycie energii. Wiadomo bowiem, że ceny energii będą rosły i nie chodzi mi o aktualne zachowanie cen ropy naftowej, ale również pozostałych paliw kopalnych, gazu ziemnego i energii elektrycznej. Spójrzmy na węgiel, na którym oparta jest polska gospodarka - on też będzie drożał. Dlatego, że będą nas obejmowały również dyrektywy związane z ograniczaniem emisji dwutlenku węgla. Czyli musimy zrobić wszystko, żeby przestawiać się na zielone źródła energii oraz emitować znacznie mniej niż obecnie gazów cieplarnianych. O ile w przemyśle i w transporcie zainteresowani są tym sami uczestnicy życia gospodarczego ze względu na własną efektywność, o tyle w przypadku budownictwa należy budować świadomość społeczną.

- **Potrafi pan przeliczyć wymiennie w jaki sposób posiadanie świadectwa wpłynie na właściciela budynku? Jakie korzyści będzie miał w związku z posiadaniem świadectwa, albo w jakim stopniu ograniczy straty?**

- Jest to trudne do wyliczenia, ponieważ dla każdego budynku to świadectwo będzie inne. Nie da się porównać budynku mieszkalnego do sklepu, szpitala czy szkoły, a dla każdego z tych budynków zużycie energii będzie inne. Dzięki świadectwu energetycznemu klient firmy deweloperskiej podczas kupowania

mieszkania będzie mógł sprawdzić na ile opłacalne jest dla niego kupowanie tego czy innego lokalu. Wówczas wybierze budynek, w którym energia jest lepiej używana, ponieważ dla niego będzie to oznaczało mniejsze opłaty. Świadectwa będą obowiązkowe w Polsce od 1 stycznia przyszłego roku. Szacujemy, iż ilość wydanych świadectw w ciągu najbliższych lat będzie oscylować w granicach 700-800 tysięcy biorąc pod uwagę bardzo szeroki zakres ich obowiązywania, tj. sprzedaż, wynajem oraz proces inwestycyjny, który obejmuje zarówno mieszkania, domy, biura, magazyny czy też budynki użyteczności publicznej. Równoległe z wdrożeniem przepisów wymagających pozyskiwanie świadectw energetycznych dyrektywa obliguje wszystkie kraje Unii Europejskiej do zaostrzania wymagań minimalnych, czyli wprowadzania w przypadku nowo budowanych nieruchomości standardów możliwie największej energooszczędności. Oznacza to, że od nowego roku projektanci będą musieli brać pod uwagę ostrzejsze przepisy. Należy pamiętać, że świadectwo jest elementem informacyjnym - o tym, w jakiej klasie znajdzie się budynek, będzie decydował inwestor. W najgorszym wypadku budynek będzie spełniał minimalne warunki określone przez rozporządzenie.

- **Jak będzie wyglądała sprawa świadectw na wtórnym rynku nieruchomości?**

- Zgodnie z ustawą osoba nabywająca nieruchomość na wtórnym rynku powinna zostać poinformowana o świadectwie energetycznym nieruchomości przed podjęciem decyzji o jej nabyciu. Tak żeby miała szansę wziąć pod uwagę, ile może ją kosztować eksploatacja budynku.

- **Przecież opracowanie takich świadectw zajmie lata...**

- Niekoniecznie. Będzie to regulował sam rynek. Świadectwa mają sprzyjać podjęciu decyzji przy zakupie nieruchomości. Być może nabywcy będą się decydować, że bardziej opłaca im się kupić inną nieruchomość w związku z niższymi kosztami w przyszłości.

- **Czy takie świadectwa będą, pana zdaniem, brane pod uwagę przez banki udzielające kredytów hipotecznych?**

- W krajach UE takie systemy już istnieją - świadectwa energetyczne są powiązane z kredytami, ponieważ jest to dokument, który bezwzględnie wskazuje poziom kosztów utrzymania danego budynku. Promuje się w ten sposób osoby, które budują nieruchomości energooszczędne. Wiadomo bowiem, że zdolność kredytowa tych osób jest znacząco wyższa, na co wskazuje właśnie taki dokument. Świadectwo w sposób niezwykle jasny, długoterminowo wskazuje, jakie koszty będzie ponosił kredytobiorca. Bank nie ma lepszego dokumentu, aby ocenić wiarygodność inwestycji i stabilny poziom kosztów eksploatacji. Jednakże istnieje pewne zagrożenie dla całego systemu. Spotkałem się z opiniami, że ponieważ nie ma przewidzianych kar za nieposiadanie takich świadectw, nie będą one prawidłowo funkcjonowały. Obecnie trwają w ministerstwie prace nad nowelizacją ustawy jednoznacznie określającą tę kwestię. Równocześnie należy pamiętać, iż niestety nie zostały wprowadzone przepisy wykonawcze, które są kluczowym elementem całego systemu. Przedłużające się prace legislacyjne mogą spowodować, że rynek nieru-



chomości, a więc również kredyty, może się zachwiać. Zagrożenie to może dotknąć zarówno rynek kredytów finansujących rynek pierwotny, jak i wtórny. Developerzy zarówno rozpoczynając jak i kończąc proces budowlany mogą mieć problem po nowym roku, bowiem mamy coraz mniej czasu na uzbrojenie w wiedzę ekspertów, co może wpłynąć na dostępność świadectw. Tym samym liczba pozwoleń na użytkowanie może się radykalnie zmniejszyć lub też mieszkania te nie będą wprowadzane na rynek pierwotny w takim samym tempie jak obecnie. W przypadku rynku wtórnego świadectwo będzie kolejnym elementem dokumentacji transakcji. Ministerstwo niestety nie zrobiło zbyt wiele, żeby tę sprawę unormować.

- Czy świadectwa będą miały wpływ na rynek ubezpieczeniowy?

- Nie znam doświadczeń z innych krajów w tej dziedzinie. Ale w przyszłości takie świadectwo, które - należy pamiętać - będzie zawierało zarówno szczegóły konstrukcyjne budynku jak i jego stan, może być platformą do budowania specjalnych produktów ubezpieczeniowych. Myślę, że platformą, którą w przyszłości wykorzystają wszyscy liczący się ubezpieczyciele.

- Istotnym aspektem są także spółdzielnie mieszkaniowe. W jaki sposób będzie je można przekonać do sporządzenia takich dokumentów?

- Właściciel lokalu spółdzielczego, który będzie chciał go sprzedać, będzie także zobligowany do przedłożenia takiego świadectwa. W tym momencie najprościej będzie zwrócić się do spółdzielni, aby takie świadectwo - dla całego budynku - zostało przygotowane. Ponieważ gros naszych budynków wielorodzinnych było i nadal funkcjonuje w taki sposób, że źródło energii dla nieruchomości znajduje się poza budynkiem, zatem zgodnie z ustawą świadectwo będzie opracowane dla budynku. W związku z tym spółdzielnia będzie zobowiązana do wystawienia takiego świadectwa. A ponieważ będzie to świadectwo dla całości, widać wyraźnie, że koszty tych dokumentów nie będą porażające.

- To znaczy?

- Robiąc wstępną symulację dla 120-metrowego domu jednorodzinnego możemy szacować koszt świadectwa na ok. 600-800 zł. W przypadku budynku prostego, wielorodzinnego może to być kilka tysięcy złotych - w zależności od poziomu skomplikowania. Ustawa oraz przepisy wykonawcze nie zakładają widełek cenowych, więc z pewnością ostateczna cena będzie podlegała negocjacji. W przypadku spółdzielni mieszkaniowych cena jednostkowa będzie odpowiednio niższa. Na razie takie świadectwa nie są przygotowywane, ponieważ nie ma odpowiednich przepisów wykonawczych. Sama droga legislacyjna powinna skończyć się na przełomie października i listopada.

- Kiedy wszystkie budynki w Polsce będą miały takie świadectwa?

- Obecnie świadectwa będą dotyczyły wyłącznie obrotu - czyli sprzedaży i najmu lokali. Objęcie wszystkich budynków odpowiednimi przepisami unijnymi to kwestia nawet dekady. Kiedy każdy właściciel nieruchomości będzie miał takie świadectwo, stanie się w pełni świadomym właścicielem. ●