

**C**hcemy mieszkać w domach o jak najniższych kosztach eksploatacji, z niskimi rachunkami za ogrzewanie pomieszczeń i wody. Nie chcemy przy tym rezygnować z ciepłego komfortu. Zapotrzebowanie na ciepło budynku wznoszonego zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami wynosi 90 - 120 kWh/m<sup>2</sup>/rok. Dla domu energooszczędnego to 30 - 60 kWh/m<sup>2</sup>/rok. Dla domu pasywnego - do 15 kWh/m<sup>2</sup>/rok. Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady z 25.10.2012 roku w sprawie efektywności energetycznej wymaga, aby od 2021 roku wszystkie nowopowstające budynki charakteryzowały się prawie zerowym zużyciem energii, czyli były bliskie domu pasywnego. Jak daleko nam do tego ideału?

# Ciepły dom - niskie rachunki

Zdaniem ekspertów

**Marta Lempart**

Prezeska Zarządu Diamond Properties Sp. z o.o.



**W**edług mojej wiedzy, jak na razie jesteśmy jedynym na Dolnym Śląsku deweloperem budującym domy w technologii pozwalającej na osiągnięcie zapotrzebowania na ciepło na poziomie nieprzekraczającym 40 kWh/m<sup>2</sup>/rok, czyli zgodnie ze standardem NF40.

Oczywiście, różnego rodzaju ekologiczne i energooszczędne rozwiązania stosowane są nie od dziś, ale nie w sposób kompleksowy. Tajemnica, wbrew powszechnemu przekonaniu, nie tkwi w samym osprzęcie (rekuperatory, pompy ciepła itd.), ale przede wszystkim we właściwej konstrukcji i izolacji. O tym na razie nie myśli się w sposób systemowy.

Koszt budowy takiego budynku jest nieco wyższy, więc i wyższe będą ich ceny. Nie zapominajmy jednak o tym, że po pierwsze, wyższe koszty (tj. wyższe ceny) zwracają się nabywcom bardzo szybko z uwagi na fakt, że koszty ogrzewania spadną do 1/3 kosztów ponoszonych przez mieszkańców domów budowanych w technologiach tradycyjnych.

Po drugie, nabywcy takich domów otrzymują, i myślę, że będą otrzymywać, konkretne wsparcie – dotacje na budownictwo ekologiczne. W tej chwili jest to dofinansowanie do kredytów bankowych, wypłacane przez Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej, do kwoty 30 000 zł, wziętych na kupno domów energooszczęd-

nych, tj. spełniających standard NF40.

Takie inwestycje, jako innowacyjne, są oczywiście trudniejsze od realizowanych tradycyjnie – zarówno na etapie projektowania, jak i na etapie wykonawczym - przede wszystkim ze względu na konieczność stałego monitorowania procesu inwestycyjnego pod kątem przyszłej energooszczędności. Wydają się więc bardziej ryzykowne.

Ja natomiast uważam, że ktoś musi zacząć pierwszy – byliśmy pierwszym we Wrocławiu deweloperem, który zamiast rozbiórki przeprowadził z sukcesem komercyjny remont i restaurację XIX-wiecznej kamienicy, co było ogromnym wyzwaniem. To kolejny temat, na przykładzie którego możemy pokazać, że nie trzeba i nie można bać się innowacji.

**W** 2012 roku weszło prawo unijne obligujące każdego sprzedającego nieruchomości, (czy to rynek pierwotny czy to rynek wtórny) do posiadania tzw. świadectwa energetycznego. Jest to dokument mówiący o właściwościach cieplnych budynku (lokalu). Mówiąc normalnie czy dużo zapłacimy za bieżące używanie budynku w formie rozliczeń za ciepło, energię elektryczną oraz gaz. W przypadku rynku pierwotnego takowe świadectwo jest niezbędne do przeniesienia własności, w przypadku mieszkań używanych już nie konieczne. Podczas podpisywania aktu notarialnego sprzedający i kupujący oświadczają, że takowego dokumentu nie chcą. I to jest chyba podsumowanie naszego obecnego stanu świadomości

w tej materii. Ani jeden raz, od 2012 roku, na rynku mieszkań używanych, strony nie wymagały tego dokumentu. W sporadycznych wypadkach, kiedy przedmiotem obrotu było mieszkanie nowe (wybudowane po 2012 r.) kupujący oglądali takie „curiosum” jako ciekawostkę, bez zagłębiania się merytorycznego w treść.

Gdy prezentujemy mieszkania, klienci pytają o wysokość rachunków i na tym etapie widać świadomość energetyczno/ekonomiczną. Ogrzewanie mieszkania prądem, przy słabo ocieplonym budynku i nieszczelnych oknach jest często powodem niedojścia do transakcji sprzedaży. Informacje o płatnościach za media najczęściej padają w starych budynkach (zaniedbane kamienice) w rejonach śródmiejskich. Ale nie tylko.

Okazuje się, że bardzo wysokie rachunki są też w rejonach, w których są budynki z lat 70. i 80. z ogrzewaniem miejskim. Ja mam doskonale ocieplone mieszkanie, a sąsied nie. Mój współczynnik energetyczny jest wysoki, sąsieda nie. Tutaj koszty generuje brak indywidualnego rozliczania (wspólne węzły ciepłe). I na to, a nie „świadectwo”, zwracają uwagę kupujący. Często te aspekty są powodem obniżania cen.

Podsumowując: świadomość ekonomiczno/energetyczną mamy, ale nie potrzebujemy do tego dodatkowego dokumentu. Takie dokumenty to tylko kolejny świstek wygenerowany przez urzędników. Jest on nieczytelny i mało kto tak naprawdę potrafi go zrozumieć.

**Zbigniew Sieradzki**

licencjonowany pośrednik w obrocie nieruchomościami  
Biuro Nieruchomości AGAMAS

