

POLICY PAPER



ENERGETICKÁ HOSPODÁRNOSŤ BUDOV. AKO ZABEZPEČIŤ DODRŽIAVANIE VŠEOBECNE ZÁVÄZNÝCH POŽIADAVIEK?

Zmyslom energetickej certifikácie budov je nie len **vizuálne znázorniť energetickú hospodárnosť budov**, ale najmä povoľovať, stavať a kolaudovať budovy v zákonom určenej **energetickej triede**. Zaradenie budovy do príslušnej energetickej triedy má svojmu užívateľovi **zaručiť kvalitu budovy, ktorá sa odrazí v kvalitnom vnútornom prostredí spolu s primeranými výdavkami na energiu**.

Požiadavky na energetickú hospodárnosť budov a iné „mäkké“ vlastnosti budov (kvalita vnútorného prostredia) sa plnia často iba na papieri, niekedy ani tam nie. **Povoľujú a kolaudujú sa stavby**, ktoré vďaka zlyhávajúcej kontrole kvality energetickej certifikáty (EC) **nesplňajú požadovaný energetický triedu** ani na energetickom certifikáte. Výsledkom je menší dopyt po dodávateľoch kvalitných služieb, materiálov a technológií, nekalá konkurencia slušným developerom zo strany tých, ktorí vedome neplnia požiadavky a zbytočne vysoké účty za energiu a nízka kvalita budov pre ich užívateľov.

Tento problém trh nevyrieši: stavebník nedokáže rozoznať kvalitný certifikát od nekvalitného a preto sa rozhoduje na základe najnižšej ceny; s ňou nemôže slušný spracovateľ EC súťažiť, nakoľko nedokáže pokryť jeho náklady.

Cieľom tejto analýzy je poukázať na dôvody nefunkčnosti energetickej certifikácie v praxi a navrhnúť opatrenia, ktoré by súčasný nevyhovujúci stav zmenili.

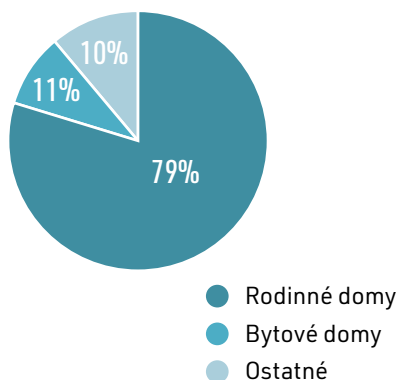
AKÚ ENERGETICKÉ TRIEDU DOSAHUJÚ KOLAUDOVANÉ BUDOVY NA SLOVENSKU?

Energetická certifikácia budov je na Slovensku povinná od roku 2009. Vo všeobecnosti môžeme povedať, že škála energetickej tried pre jednotlivé kategórie budov je pomerne striktná a transpozíciu smernice o energetickej hospodárnosti budov Ministerstvo dopravy a výstavby vykonalo veľmi odborne.

Budovy napriek tomu kolaudujeme v energetickej triede C, pričom zákon vždy požadoval triedu B a neskôr A, resp. A1. Nové budovy by sa od zavedenia systému certifikácie mali kolaudovať v triede B a od roku 2016 v triede A, resp. A1. Ministerstvo dopravy a výstavby zverejňuje zoznam všetkých certifikovaných budov na stránke www.inforeg.sk. Práve z uvedenej stránky vyplýva, že systém energetickej certifikácie má v praxi niekoľko nedostatkov, ktoré ho robia nefunkčným.

Obr. č. 1: Počas desiatich rokov certifikácie bolo certifikovaných 124 118 budov, z toho 79 % rodinných domov, 11 % bytových domov, 10 % ostatných budov – verejné, administratívne, atď. V 75 % ide o certifikáciu novopostavených budov, 20 % významne obnovených budov, 3 % tvorí predaj a prenájom.

124 118 certifikovaných budov
za posledných 10 rokov



Pre budovy projektované v rokoch 2009 – 2016 je požadovaná trieda B, ale:

- 24,5 % nových budov má energetickú triedu C a vyššie
- 41,5 % obnovených budov má energetickú triedu C a vyššie

Pre budovy projektované v rokoch 2017 – 2018 je požadovaná trieda A1, ale:

- 9 % nových budov sa skolaudovalo v triede C a vyššie
- 26 % obnovených budov sa skolaudovalo v triede C a vyššie

Obr. č. 2: Štatistika vydaných energetických certifikátov podľa krajov a energetickej triedy za rok 2018: **V roku 2018 sa skolaudovalo len 13 % novostavieb v energetickej triede A. Novopostavené budovy s triedou C – F sú skolaudované v rozpore so zákonom.**

Územie	A	B	C	D	E	F	G	Spolu
Bratislavský kraj	482	2 813	171	24	12	7	5	3 514
Trnavský kraj	317	2 243	271	33	17	14	7	2 902
Trenčiansky kraj	230	1 297	235	41	24	7	18	1 852
Nitriansky kraj	307	1 568	174	48	25	12	17	2 151
Žilinský kraj	280	1 703	227	25	9	6	9	2 259
Banskobystrický kraj	129	665	116	24	19	8	8	969
Prešovský kraj	204	1 436	240	41	31	10	5	1 967
Košický kraj	235	1 037	167	31	17	13	18	1 518
Spolu za SR	2 184	12 762	1 601	267	154	77	87	17 132

PROBLÉMY S KTORÝMI SA CERTIFIKÁCIA BUDOV POTÝKA

- **EC sa zhotovuje až v čase kolaudácie budovy;** v takom prípade nemá odborne spôsobilá osoba možnosť zasiahnuť do návrhu budovy a vykonať potrebné úpravy nato, aby boli požiadavky na energetickú hospodárnosť budovy naozaj splnené. Projektové energetické hodnotenie, ktoré sa vyhotovuje v čase návrhu budovy, môže vypracovať projektant, ktorý nie je odborne spôsobilou osobou a tým pádom neovláda danú problematiku dostatočne.
- **Kolaudovanie budov v nesprávnej energetickej triede;** pri kolaudácii budovy stavebný úrad neskúma splnenie požiadavky na energetickú triedu. Vlastník budovy je povinný pri kolaudácii zabezpečiť EC, no nie je potrebné aby splnil požiadavku na energetickú triedu. V praxi sa kolaudujú nové a obnovované budovy aj vo vyššej energetickej triede než im stanovuje zákon.
- **Veľká pravdepodobnosť, že aj napriek povinnosti sa pri predaji/prenájme budovy nezhotovuje energetický certifikát;** počet EC v SR pre účel predaja a prenájmu tvorí 3 % a pre porovnanie v ČR sa najviac certifikátov spracováva práve na účel predaja a prenájmu.

- **Pri väčšine ponúk na predaj a prenájom budovy sa nezverejňuje údaj z energetického certifikátu;** vlastník budovy je od roku 2013 povinný uviesť v inzeráte na predaj alebo prenájom budovy informáciu o energetickej hospodárnosti budovy z energetického certifikátu. Táto povinnosť sa v praxi vo veľkej miere nedodržuje.
- **Odborne spôsobilé osoby nespracúvajú energetické certifikáty osobne;** výpočet v praxi často krát vyhotovujú osoby, ktoré nie sú odborne spôsobilé, nespĺňajú požiadavky na prax a vzdelanie a neabsolvovali skúšku.
- **Používanie vlastných výpočtových nástrojov,** ktoré nezahŕňajú všetky aspekty požadované v zákone o EHB alebo nepoužívajú správnu metodiku a postupy výpočtu. V praxi sa taktiež často krát používajú komerčné softvéry, ktoré nie sú prispôbené slovenskej legislatíve.
- **Nesprávne zatriedenie energetickej triedy** (objektívne, neúmyselné, systematické a úmyselné)

Príčiny, ktoré môžu viesť k rôznym výsledkom a zaradeniu tej istej budovy do rôznej energetickej triedy rôznymi odborne spôsobilými osobami môžu byť:

- a. **objektívne,** použitím rôznych možných správnych postupov (napríklad podrobný a zjednodušený výpočet, nejednoznačnosť požadovaného postupu),
- b. **neúmyselné chyby** vo výpočte, ktoré sú náhodné, ojedinelé,
- c. **systematické chyby,** opakujúce sa vo všetkých EC a projektových energetických hodnoteniach konkrétnej odborne spôsobilej osoby (neznalosť legislatívy a technických predpisov, svojpomocne vytvorené výpočtové nástroje),
- d. **úmyselné** skresľovanie výsledkov odborne spôsobilou osobou s cieľom ovplyvniť výsledok.

NEÚČINNÁ A NEDOSTATOČNÁ KONTROLA

- **Nedostatočný počet kontrol EC na Slovensku;** v roku 2017 bolo vydaných 15 896 energetických certifikátov. Väčšinu kontrol, ktoré SOI vykonala bolo zameraných na povinnosť vlastníkov mať vyhotovený EC. Takýchto kontrol bolo vykonaných 169, čo predstavuje 0,19 % všetkých certifikovaných budov. V roku 2017 vykonala SOI taktiež 7 kontrol odborne spôsobilých osôb, čo predstavuje asi 2 % z celkového počtu osôb.

- **Neúčinná kontrola technického obsahu certifikátu;** nevykonávajú sa hĺbkové kontroly zadaných údajov a výpočtu odborníkom, ktoré by zamedzili úmyselnému manipulovaniu výsledku alebo opakovaným neúmyselným chybám pri výpočte.
- **Neúčinná kontrola kvality projektového energetického hodnotenia** v stavebnom konaní v čase povoľovania stavby.
- **Nedostatočná kontrola a postih odborne spôsobilých osôb** (nielen certifikátov) so zameraním na osoby s veľkým počtom certifikátov, s opakujúcimi sa chybami a odborne spôsobilé osoby, ktoré evidentne poskytujú certifikáty bez obhliadky budovy a overenia vstupných údajov, pred realizovaním zateplenia na zateplenu budovu a pod.

Pre porovnanie v Českej republike v roku 2016 prešlo kontrolou 20 % certifikátorov. Za nesprávne spracovanie certifikátov bolo dokopy udelených na pokutách cez 350 000 Kč (13 600 euro).

DÔVODY NA ZLEPŠENIE SYSTÉMU ENERGETICKEJ CERTIFIKÁCIE

Počet vydaných certifikátov ročne stúpa. Od zavedenia povinnej energetickej certifikácie bolo certifikovaných viac ako 124 000 budov. V roku 2018 bolo certifikovaných 17 132 budov a v priemere možno povedať, že počet zhotovených energetických certifikátov každým rokom stúpa.

Ide aj o peniaze občanov. V roku 2018 bolo vydaných 14 051 energetických certifikátov na účel novostavby a významnej obnovy rodinných domov. Výdavky vlastníkov rodinných domov na energetickú certifikáciu teda predstavovali v roku 2018 viac ako 2,5 milióna eur. Za desať rokov tvoria výdaje viac ako 17 miliónov eur. Odhaduje sa, že pri 20 % energetických certifikátov dochádza k zmanipulovaniu výsledných hodnôt. Pri tomto odhade možno usúdiť, že viac ako 3,5 milióna eur, investovaných vlastníckmi budov, bolo vynaložených zbytočne.

Dodržiavanie zákona. Pokiaľ štát prikazuje vlastníkom budov platiť za energetický certifikát, musí adekvátne zabezpečiť dodržiavanie zákona a teda riadny výkon/ spracovanie certifikátov. Štátnym orgánom však tieto povinnosti vyplývajú zo zákona a sú teda nepriamo zodpovedné za zbytočne investované peniaze občanov. Nemôžeme očakávať podnety na kontroly od občanov, ktorí takto odbornej problematike z veľkej časti z pochopiteľných

dôvodov nerozumejú. Kontroly, zo strán štátneho dozoru a ďalších kontrolných orgánov, sa musia preto diať proaktívne.

Vzhľadom k veľkosti trhu a množstvu budov, pre ktoré bol certifikát len v roku 2018 spracovaný, je potrebné dôsledne kontrolovať kvalitu týchto dokumentov. Objem vynaložených prostriedkov vlastníkov budov musí zodpovedať úrovni kvality a spracovania energetických certifikátov.

ODPORÚČANIA

1. Upraviť stavebné konanie tak, aby stavebné povolenie a kolaudačné rozhodnutie mohli získať iba budovy, ktoré spĺňajú minimálne požiadavky na energetickú hospodárnosť budov. Tzn. kontrolovať energetickú triedu pri nových stavbách a pri významnej obnove kontrolovať popis technických, funkčných a ekonomických dôvodov, pre ktoré nebolo možné splniť požiadavky. V prípade zmeny stavby pred dokončením vydať kolaudačné rozhodnutie len v prípade, ak je budova aj po zmene stavby zaradená do požadovanej energetickej triedy.
2. Pri príprave nového stavebného zákona rešpektovať princíp, že stavby, ktoré podliehajú energetickej certifikácii musí projektovať autorizovaný projektant.
3. Úpravou stavebného zákona zaviesť povinnosť spracovať energetický certifikát pri povoľovaní stavby namiesto dnešného stavu – pri kolaudácii –, aby sa v plnej miere posúdilo, či projektovaná stavba splní požiadavky na EHB v čase, keď je ešte možné vykonať prípadné potrebné úpravy v projektovej dokumentácii/ pred realizáciou. Súčasťou úpravy stavebného konania musí byť taktiež povinnosť doložiť energetický certifikát k žiadosti o kolaudačné rozhodnutie (bez možnosti doložiť ho neskôr).
4. Zaviesť povinnosť používať akreditovaný softvér pri spracovaní energetických certifikátov z dôvodu zjednodušenia kontroly a obmedzenia možnosti manipulácie s výpočtom. Revidovať príslušnú legislatívu a technické normy s cieľom zúžiť priestor na chybovosť, resp. rozdielne výsledky. Zaradiť chladenie do hodnotenia energetickej hospodárnosti budov na bývanie.
5. Alokovať rozpočtové prostriedky na personálnu kapacitu a technické vybavenie potrebné na realizáciu **reálnej kontroly 3 %** ročne vydaných energetických certifikátov – kontrola vstupných údajov, porovnanie s realitou stavby, výpočet EHB. V zmysle povinnosti ministerstva výstavby, podľa zákona č. 555/2005 Z. z., využívať v plnej miere sankcie voči oprávneným osobám, ktoré v nimi vypracovaných certifikátoch realizujú chyby opakovane alebo úmyselne. Ročne vydávať správu o realizovaných kontrolách, počte a výške udelených sankcií. Náklady na kontrolu – napríklad zadaním spracovania nového certifikátu na danú budovu = cca 500 certifikátov ročne x 250 euro = 125 tisíc euro.
6. Alokovať rozpočtové prostriedky na kampaň zameranú na skutočné uplatňovanie povinnosti **zverejňovať energetickú triedu pri predaji** (inercia realitných kancelárií) a na kontrolu plnenia tejto povinnosti.

O Budovách pre budúcnosť: Poslaním Budov pre budúcnosť je aktívne sa podieľať na tvorbe verejných politík, ktoré ovplyvňujú výstavbu a obnovu budov, s dôrazom na energetickú hospodárnosť, zdravé vnútorné prostredie a udržateľnosť. Budovy pre budúcnosť reprezentujú prostredníctvom svojich členských združení viac ako 150 firiem podnikajúcich v oblasti stavebníctva a energetickej efektívnosti, ktorých ročné tržby dosahujú takmer 1,7 mld. € a zamestnávajú vyše 9 tisíc ľudí.

adresa: Račianska 88 B, 831 02 Bratislava
kontakty: Predseda správnej rady, Peter **Robl**, robl@bpb.sk
Riaditeľka, Kateřina **Chajdiaková**, chajdiakova@bpb.sk

