

Ines Androić Brajčić, mag. ing. arh. i urb., pomoćnica ministrice
Uprava za energetske učinkovitost u graditeljstvu, strateško planiranje i
međunarodnu suradnju
Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja

ENERGETSKO CERTIFICIRANJE ZGRADA

Uvod

Energetski sektor diljem svijeta, u Europskoj uniji, pa tako i u Hrvatskoj suočava se s izazovom održivog razvoja. Pristup energiji po prihvatljivim cijenama predstavlja ključni preduvjet gospodarskog i socijalnog razvoja svakog društva, ali ipak proizvodnja energije i njezina uporaba značajno utječu na okoliš, uzrokujući zagađenja, kao i globalne probleme poput globalnog zagrijavanja i klimatskih promjena. Iz toga proizlazi da se energetski sustavi moraju razvijati na održivi način koji će omogućiti sigurnu opskrbu energijom, te istovremeno smanjiti negativni utjecaj na okoliš. Upravo je poboljšanje učinkovitosti potrošnje energije prepoznato kao ključni i ekonomski najučinkovitiji mehanizam za postizanje navedenih ciljeva. Poboljšanje učinkovitosti potrošnje energije ujedno smanjuje troškove poslovanja i doprinosi konkurentnosti nacionalnog gospodarstva.

Zbog sve prisutnije energetske krize te sve jačeg utjecaja potrošnje energenata na okoliš, Europska unija je posljednjih godina izradila dokumente koji predstavljaju smjernice razvoja energetske politike Europe. Europsko vijeće je 2007. godine usvojilo dvogodišnji akcijski plan za stvaranje zajedničke energetske politike koji je nadopunjen novim energetske mjerama za period do 2014. godine. To je rezultiralo donošenjem energetske i klimatske paketa koji se pretvorio u EU "20-20-20" ciljeve.

Sve europske države bez izuzetka opredijelile su se da u svoje strategije energetske razvitka i zaštite okoliša ugrade planove za poboljšanje učinkovitosti potrošnje energije i da implementiraju zakonodavni okvir u kojem će ti planovi biti ostvareni. Hrvatska, kao 28 članica Europske unije, usklađuje svoj zakonodavni okvir sa svim direktivama Europske unije te preuzima i ispunjava sve obveze koje te direktive nalažu.

Prema izvoru Eurostat, zgrade su najveći potrošači finalne energije s udjelom od preko 41% (promet 31%, industrija 28%), a najviše te energije, i to 67% odlazi na zagrijavanje prostora. U ukupnoj potrošnji energije u Hrvatskoj čak 42,3% se troši u zgradama.

Zato su u sektoru zgradarstva prepoznati najveći potencijali za energetske uštedom, a glavni su ciljevi, smanjiti potrošnju energije i emisije stakleničkih plinova, povećati sigurnost opskrbe i pokrenuti gospodarstvo.

Poboljšanjem energetske svojstava zgrada, mogu se ostvariti uštede od gotovo 50% nacionalnog cilja.

Slijedom toga obveze ovog Ministarstva, a prema zahtjevima iz EU Direktiva, su poboljšati energetske učinkovitost zgrada, ispuniti obvezu energetskog certificiranja kao i redovitih pregleda sustava grijanja i klimatizacije u zgradama.

Također Republika Hrvatska počevši od 1. siječnja 2014.g. ima obvezu obnoviti godišnje 3% zgrada koje su u vlasništvu i koje koristi država te izraditi Registar zgrada u vlasništvu države površine preko 500 m². U slučaju ne ispunjenja obveza iz EU direktiva, Europska komisija može započeti službeni postupak zbog povrede prava Europske unije.

U zgradarstvu energetska učinkovitost znači upotrebu manje količine energije za grijanje i hlađenje prostora, ventilaciju, rasvjetu te pripremu tople vode, uz nesmanjenu razinu udobnosti odnosno osjećaja ugodne u prostoru.

Energetsko certificiranje zgrada u Republici Hrvatskoj proizlazi kao obveza iz europskih direktiva koje državama članicama daju glavne smjernice za razvoj i provođenje energetske politike. Sljedeće Direktive važne za zgradarstvo prenosimo i implementiramo u naše zakonodavstvo:

1. Direktiva o energetske učinkovitosti u krajnjoj potrošnji i energetskim uslugama (ESD)
2. Direktiva o poticanju uporabe energije iz obnovljivih izvora (RES)
3. Direktiva o energetske učinkovitosti zgrada (EPBD)
4. Direktiva o energetske učinkovitosti (EED)
5. Direktiva o uspostavi okvira za utvrđivanje zahtjeva za ekološki dizajn proizvoda koji koriste energiju (ErP)

Uloga Ministarstva graditeljstva i prostornoga uređenja je sudjelovanje u radu tijela Europske komisije i Vijeća na izradi direktiva; u suradnji s Ministarstvom gospodarstva izrada zakona i podzakonskih akata iz područja energetske učinkovitosti, Nacionalnih programa energetske učinkovitosti i Nacionalnih planova za njegovu provedbu; davanje ovlaštenja za energetske preglede i energetsko certificiranje zgrada; davanje suglasnosti ustanovama za provođenje Programa izobrazbe; provedba dva programa u suradnji s UNDP-om i Fondom za zaštitu okoliša i energetske učinkovitost: Dovedi svoju kuću u red i Sustavno gospodarenje energijom u gradovima i županijama, te sudjelovanje u raznim projektima Europske unije poput Build Up Skills (CROSKILL) i dr.

Obveza izrade nacionalnih Programa energetske obnove zgrada u Republici Hrvatskoj do 2020. ima za cilj smanjiti potrošnju energije i emisije CO₂, povećati udio obnovljivih izvora energije te pokrenuti domaće tržište energetskih usluga (ESCO). Ministarstvo će prema vrsti zgrada stoga donijeti 3 zasebna programa: Program energetske obnove zgrada javnog, stambenog i komercijalnog sektora.

MGIPU je državna institucija nadležna za prijenos i provedbu Direktiva o energetskim svojstvima zgrada (EPBD) kao i dijela obveza iz Direktive o energetske učinkovitosti u krajnjoj potrošnji i energetskim uslugama (ESD), u nacionalno

zakonodavstvo Republike Hrvatske. Ove su Direktive prenesene u Zakon o učinkovitom korištenju energije u neposrednoj potrošnji (ZUKE) i Zakon o prostornom uređenju i gradnji (ZPUG) odnosno u niz pravilnika i tehničkih propisa iz ovog područja.

Energetsko certificiranje zgrada

Energetsko certificiranje zgrade jest skup radnji i postupaka koji se provode u svrhu izdavanja energetskog certifikata i regulirano je:

1. Pravilnikom o energetske pregledima građevina i energetske certificiranju zgrada
2. Pravilnikom o uvjetima i mjerilima za osobe koje provode energetske preglede građevina i energetske certificiranje zgrada
3. Pravilnikom o kontroli energetskih certifikata zgrada i izvješća o energetske pregledima građevina.

Prema Pravilniku o uvjetima i mjerilima za osobe koje provode energetske preglede građevina i energetske certificiranje zgrada energetske certificiranje provodi osoba koja ima ovlaštenje ovog Ministarstva.

Ovlaštena osoba

Ovlaštena osoba je fizička ili pravna osoba koja je zadovoljila uvjete propisane Pravilnikom o uvjetima i mjerilima za osobe koje provode energetske preglede građevina i energetske certificiranje zgrada i ishodila ovlaštenje Ministarstva za provođenje energetskih pregleda građevina i/ili izdavanje energetskog certifikata zgrada.

U Republici Hrvatskoj trenutačno ima 630 ovlaštenih osoba.

Registar fizičkih i pravnih osoba ovlaštenih za energetske preglede i energetske certificiranje zgrada objavljen je na web stranici Ministarstva i ažurira se svaki tjedan.

Energetski certifikat

Energetski certifikat je dokument koji predodređuje energetske svojstva zgrade i važi 10 godina od dana izdavanja.

Svrha energetskog certifikata je pružanje informacija vlasnicima i korisnicima zgrada o energetske svojstvu zgrade ili njezine samostalne uporabne cjeline i usporedba zgrada u odnosu na njihova energetske svojstva, učinkovitost njihovih energetskih sustava, te kvalitetu i svojstva ovojnice zgrade.

Sadržaj energetskog certifikata je propisan pravilnikom, a sadrži: opće podatke o zgradi, energetske razred zgrade, podatke o osobi koja je izdala energetske certifikat, podatke o termotehničkim sustavima, klimatske podatke, podatke o potrebnoj energiji za referentne i stvarne klimatske podatke, objašnjenja tehničkih pojmova te popis primijenjenih propisa i normi. Za postojeće zgrade obvezno sadrži i prijedlog ekonomski opravdanih mjera za poboljšanje energetskih svojstava zgrade koje se

temelje na prethodno provedenom energetsom pregledu građevine. Za nove zgrade sadrži preporuke za korištenje zgrade vezano na ispunjenje bitnog zahtjeva uštede energije i toplinske zaštite i ispunjenje energetske svojstava zgrade.

Ukupan broj energetskih certifikata zgrada u RH od 1. siječnja 2010. do rujna 2013. godine iznosi 10.392. Od toga je u 2012. godini napravljeno 3.978 energetskih certifikata zgrada, a u 2013. godini do početka rujna 5.415 energetskih certifikata zgrada.

Najviša cijena koštanja energetskog certifikata propisana je Odlukom Ministarstva graditeljstva i prostornoga uređenja. Cjenik je javno dostupan na web stranicama Ministarstva.

Stambene i nestambene zgrade svrstavaju se u 8 energetskih razreda od A+ do G pri čemu je A+ energetski najpovoljniji razred, a G je energetski najnepovoljniji razred.

Trenutačno se u RH, a prema sadašnjem tehničkom propisu, gradi na način da novoizgrađene zgrade ulaze u energetski razred C.

Izmjenom tehničkog propisa ciljati će se na podizanje standarda energetske učinkovitosti zgrada kako bi se kvaliteta zgrada podigla na energetski razred B.

Rokovi za pribavljanje energetskih certifikata:

1. za nove zgrade energetski certifikat zgrade mora se pribaviti prije ishoda uporabne dozvole
2. za postojeće zgrade javne namjene ili dio zgrade mješovite namjene koji se kao samostalna uporabna cjelina koristi za javnu namjenu površine veće od 1000 m² energetski certifikat zgrade morao se je pribaviti do 31. 12. 2012.
3. za postojeće zgrade javne namjene ili dio zgrade mješovite namjene koji se kao samostalna uporabna cjelina koristi za javnu namjenu površine veće od 500 m² energetski certifikat zgrade mora se pribaviti do 31. 12. 2013.
4. za zgrade javne namjene površine veće od 250 m² energetski certifikat zgrade mora se pribaviti od 09. 07. 2015.
5. za zgrade odnosno njihove samostalne uporabne cjeline (stanovi, uredi) koje se prodaju, energetski certifikat zgrade mora se pribaviti od 01. 07. 2013.
6. za zgrade ili njezine dijelove koje se daju u najam, leasing ili zakup energetski certifikat zgrade mora se pribaviti od 01. 01. 2016.

Izuzeće od energetskog certificiranja odnosi se na sljedeće zgrade:

1. nove zgrade, postojeće zgrade i samostalne uporabne cjeline zgrade u novim ili postojećim zgradama koje se prodaju, iznajmljuju, daju na leasing ili daju u zakup i koje imaju uporabnu korisnu površinu manju od 50 m²
2. zgrade koje imaju predviđeni vijek uporabe ograničen na dvije godine i manje
3. privremene zgrade izgrađene u okviru pripremnih radova za potrebe organizacije gradilišta

4. radionice, proizvodne hale, industrijske zgrade i druge gospodarske zgrade koje se, u skladu sa svojom namjenom, moraju držati otvorenima više od polovice radnog vremena ako nemaju ugrađene zračne zavjese
5. jednostavne građevine utvrđene posebnim propisom
6. postojeće zgrade ili njihove samostalne uporabne cjeline koje se prodaju ili se pravo vlasništva prenosi u stečajnom postupku u slučaju prisilne prodaje ili ovrhe
7. postojeće zgrade ili njihove samostalne uporabne cjeline koje se prodaju ili iznajmljuju bračnom drugu ili članovima uže obitelji
8. zgrade koje se ne griju ili se griju na temperaturu do +12 °C osim hladnjača

Prodaja nekretnina

Vlasnik zgrade dužan je osigurati energetski certifikat zgrade odnosno njezinog dijela kod prodaje zgrade. Također je dužan dati energetski certifikat zgrade na uvid potencijalnom kupcu, unajmljivaču ili zakupoprimcu.

Ako vlasnik ne osigura energetski certifikat zgrade ili njezinog dijela kod prodaje slijede prekršajne kazne, a što je propisano Zakonom o učinkovitom korištenju energije u neposrednoj potrošnji i to: 20.000 do 100.000 kuna za vlasnika građevine, odnosno 10.000 kuna ako je fizička osoba u svojstvu vlasnika te 5.000 kuna ako odgovorna osoba u pravnoj osobi.

Zgrade ili njihovi dijelovi koji su samostalna uporabna cjelina čija se prodaja objavljuje u oglasima u medijima, mora imati naveden energetski razred zgrade. Kazne za Agencije nisu propisane. Međutim, ovlašteni posrednici u prometu nekretnina dužni su poznavati važeće propise iz područja koji se odnose na obveze posjedovanja energetskog certifikata zgrada te sa istim upoznati stranke koje koriste njihove usluge.

Najviša cijena koštanja energetskog certifikata propisana je Odlukom Ministarstva graditeljstva i prostornoga uređenja. Cjenik je javno dostupan na web stranicama Ministarstva.

Novine u Zakonu o gradnji

Do sada su obveze iz EU Direktive, a vezano za zgradarstvo, bile djelomično prenesene u Zakon o učinkovitom korištenju energije u neposrednoj potrošnji i djelomično u Zakon o prostornom uređenju i gradnji. Nadalje, sve obveze koje proizlaze iz EU direktiva, a koje se odnose na područje zgradarstva, ugrađene su u prijedlog Zakona o gradnji, a koji je u postupku donošenja u Hrvatskom Saboru.

Prema novom Zakonu o gradnji proizlaze i nove obveze u vezi certificiranja zgrada. Stoga je novim zakonom investitor, odnosno vlasnik zgrade, dužan prije izdavanja uporabne dozvole pribaviti energetski certifikat zgrade. Također, vlasnik zgrade odnosno njezinog posebnog dijela dužan je:

1. pribaviti energetski certifikat prije prodaje, iznajmljivanja, davanja u zakup ili davanja na leasing zgrade ili njezinoga posebnog dijela

2. predati energetska certifikat ili njegovu fotokopiju kupcu, najmoprimcu, zakupcu, odnosno primatelju leasinga,
3. predočiti energetska certifikat mogućem kupcu, najmoprimcu, zakupcu, odnosno primatelju leasinga,
4. navesti u oglasu koji se objavljuje u medijima energetska razred zgrade za prodaju, iznajmljivanje, davanje u zakup ili davanje na leasing zgrade ili njezinog posebnog dijela (vlasnik/ovlašteni posrednik u prometu nekretnina)
5. čuvati energetska certifikat 10 godina od dana njegovog izdavanja,
6. izložiti energetska certifikat na vidljivom mjestu u zgradi za zgrade javne namjene čija ukupna korisna površina prelazi 250 m² (500 m², 1000 m²)
7. voditi evidenciju o provedenim energetska pregledima zgrade i čuvati izvješće o energetska pregledu zgrade najmanje 10 godina od dana njegovoga primitka.

Kod prodaje zgrade ili njezinog posebnog dijela energetska certifikat zgrade dužan je pribaviti vlasnik zgrade.

Za ovjeru kupoprodajnog ugovora kod javnog bilježnika ili za upis nekretnine u zemljišnu knjigu, energetska certifikat nije uvjet.

Ako se prodaje zgrada u tijeku gradnje ili njezin posebni dio, tada je novi vlasnik zgrade obvezan pribaviti energetska certifikat zgrade ili njezinog posebnog dijela prije izdavanja uporabne dozvole.

Ukoliko vlasnik ne pribavi energetska certifikat, kupac ima mogućnost podnošenja prijave inspekciji nadležnoj za trgovinu, koja pokreće prekršajni postupak pred nadležnim prekršajnim sudom te vodi prekršajni postupak protiv vlasnika zgrade ili ovlaštenog posrednika u prometu nekretnina.

Prema prijedlogu Zakonu o gradnji energetska certifikat neće morati imati sljedeće zgrade:

1. nove zgrade, postojeće zgrade i samostalne uporabne cjeline zgrade u novim ili postojećim zgradama koje se prodaju, iznajmljuju, daju na leasing ili daju u zakup uporabne korisne površine manje od 50 m²
2. zgrade koje imaju vijek uporabe dvije godine i manje
3. stambena zgrada koja je predviđena za korištenje manje od četiri mjeseca u godini
4. zgrada čija očekivana potrošnja energije iznosi manje od 25% od očekivane potrošnje kod cjelogodišnjeg korištenja.

Zakonom o gradnji bit će propisane kaznene odredbe za vlasnike zgrada ukoliko ne ispoštuju zakonske obveze vezano za energetska certificiranje zgrada i to:

1. ako ne pribavi energetska certifikat zgrade ili njezinog posebnog dijela prije prodaje
2. ako ne pribavi energetska certifikat zgrade ili njezinog posebnog dijela prije iznajmljivanja, davanja u zakup ili davanja na leasing – od 1. siječnja 2016.
3. ako kupcu ne preda energetska certifikat ili njegovu fotokopiju
4. ako najmoprimcu, zakupcu, odnosno primatelju leasinga ne preda energetska certifikat ili njegovu fotokopiju – od 1. siječnja 2016.

5. ako u oglasima za prodaju koji se objavljuje u medijima ne izrazi energetska svojstva zgrade ili njezinog posebnog dijela
6. ako u oglasima za iznajmljivanje, davanje u zakup ili davanje na leasing koji se objavljuje u medijima ne izrazi energetska svojstva zgrade ili njezinog posebnog dijela – od 1. siječnja 2016.
7. ako javno ne izloži energetska certifikat zgrade za koju je propisano izlaganje energetska certifikata površine veće od 500 m² - od 31. prosinca 2013.
8. ako javno ne izloži energetska certifikat zgrade za koju je propisano izlaganje energetska certifikata površine veće od 250 m² - od 9. srpnja 2015.

Zakonski određena novčana kazna iznositi će 15.000 kuna za pravnu osobu vlasnika zgrade, odnosno 5.000 kuna za fizičku osobu vlasnika zgrade.

Zakonom će se propisati i obveze za posrednike u prometu nekretnina. Nova je obveza da ovlaštenu posrednik u prometu nekretnina:

- mora navesti energetska razred zgrade odnosno njezinog posebnog dijela u oglasu o prodaji,
- od 1. siječnja 2016. mora navesti energetska razred zgrade odnosno njezinog posebnog dijela u oglasu o iznajmljivanju, davanju na leasing ili zakup.

Zakonom će se također propisati i kaznene odredbe za posrednike u prometu nekretnina ukoliko se ne pridržavaju zakonskih odredbi vezano za energetska certificiranje zgrada i to od 5.000 do 15.000 kuna.

Cilj energetska učinkovitog graditeljstva, znači učinkovito gospodariti energijom i poboljšati energetska svojstva zgrada. Ostvarenjem ovoga cilja podići će se kvaliteta nekretnina u vizualnom i funkcionalnom smislu, čime se podiže tržišna vrijednost nekretnine. Također se povećava ugodna i kvaliteta boravišnog prostora ljudi u zgradi, uz smanjenje režijskih troškova, a što će rezultirati povećanom potražnjom kupaca za upravo ovakvim nekretninama.