

Ora adevărului: certificatul de performanță energetică

Prin legea nr. 372/13.12.2005, România a făcut un pas important în privința alinierii la legislația europeană referitoare la un domeniu sensibil pentru buzonarele proprietărilor de locuințe (și nu numai): performanțelor energetice ale construcțiilor. Este un act important pentru o țară în care majoritatea clădirilor au un consum energetic anual de peste 200 kWh/mp, având ca țintă înjumătățirea acestei cifre. Legea menționată a intrat în vigoare la 1 ianuarie 2007 iar prevederile referitoare la obligativitatea certificatului energetic în caz de vânzare, închiriere sau moștenire ar fi trebuit să fie aplicate peste 3 ani, adică de la începutul lui 2010. De câteva luni asistăm la diverse luări de poziție pe această temă ale guvernanților și reprezentanților breslelor implicate. Opiniile sunt pozitive în general, doar data aplicării este discutată, amânându-se astfel un proces care este menit să optimizeze situația locativă și consumul energetic al locuințelor. Astfel, aplicarea s-a amânat din ianuarie în martie, din martie în vară (dar întrucât o să vină vacanța, mai degrabă în toamnă), iar cei mai pesimiști o dau ca sigură pentru 2011. Se mai pierde un an în care nu vom ști ce locuințe avem, cât

ne costă să le încălzim și ce trebuie făcut pe viitor. Credem că multe probleme nu ar fi apărut dacă ar fi existat o mai bună comunicare între factorii decizionali și proprietarii de locuințe, dacă această lege ar fi fost popularizată cu adevărat.

Ne-am asumat o parte a acestui rol și am stat de vorbă cu câțiva reprezentanți ai asociațiilor care s-au implicat în procesul de reglementare, încercând să punem în evidență rolul certificatului de performanță energetică în cadrul principalei acțiuni vizate: reabilitarea termică a locuințelor.

Opinia auditorilor

Unul dintre argumentele amânării punerii în practică a legii privind performanța energetică a clădirilor a fost lipsa unui număr sufi-

cient de auditori acreditați, care să elibereze aceste certificate.

"Opinia că nu sunt suficienți auditori este doar a anumitor actori din domeniu, căror le e teamă că se va bloca piața imobiliară", ne spune domnul Cătălin Lungu, vicepreședinte al Asociației Inginerilor de Instalații din România (AIIR). **"Sunt peste 700 de auditori, 500 activi, iar după calculele pe care le-am făcut, ar fi suficienți. Nici celelalte țări din UE nu au atâția, raportat la cererea pieței. Se pot face birouri cu mai multe persoane, care lucrează împreună cu auditorul acreditat. Acesta nu trebuie să fie prezent peste tot, de la deplasarea pentru relevee până la întocmirea certificatului"**, mai arată domnealui. În cadrul AIIR, există de aproximativ doi ani un departament specializat, Comisia Auditorilor Energetici, o asociație cu rădăcini în Universita-

tea Tehnică de Construcții București.

Asociația a avut un aport deosebit la acest domeniu al certificării de performanță și al problemelor legate de auditul energetic, participând la elaborarea legii 372 și la întocmirea documentației tehnice a normativului pe baza căruia se fac atât certificarea de performanță, cât și auditul energetic. **"Am fost în permanență lângă ministerul de resort, pe care îl consiliem, care ne-a solicitat când a avut probleme și mai puțin când a avut succese. Ne sunt de ajutor și celelalte organizații ale auditorilor pentru că promovează ideea de performanță și audit, fiecare cu metodele pe care le consideră potrivite"**, mai declară domnul Lungu.

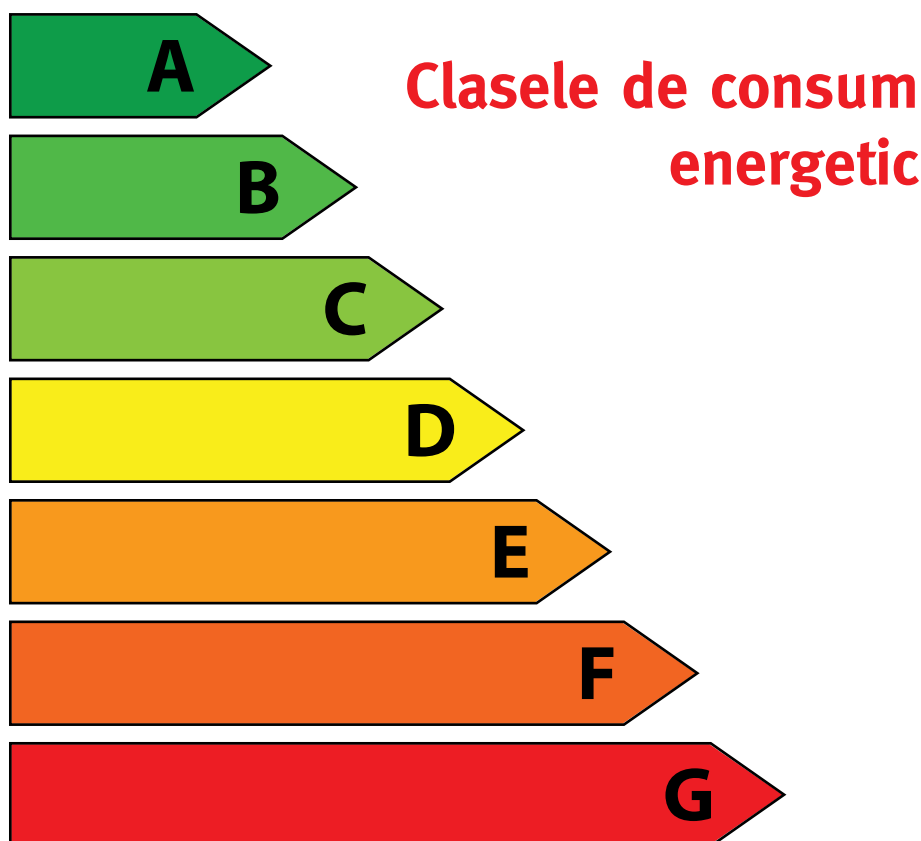
Reprezentantul AIIR a întocmit o scurtă clasificare a tipurilor de abordare a performanței energetice.

Astfel, există două proceduri:

- de certificare energetică, aplicată mai mult în cazul locuințelor, apartamentelor, caselor unifamiliale, în urma căreia se eliberează certificatul de performanță; acesta, la un moment dat, va deveni obligatoriu în cadrul tranzacțiilor imobiliare;

- auditarea, care vizează toate clădirile vechi, inclusiv rezidențiale, procedură ceva mai complexă incluzând și analiza energetică. Poate include și certificarea, dar partea de substanță presupune propunerea de soluții de reabilitare și studierea acestor soluții din punct de vedere tehnic.

Și în cadrul auditului există două direcții: ►



- partea de construcții, respectiv anvelopă (termoizolare, ferestre, terase, subsoluri etc)
- partea de instalații, la fel de importantă în obținerea eficienței energetice.

De aceea, există două specializări pentru auditorii energetici: pe partea de construcții și pe partea de instalații. Se lucrează acum la un ordin nou de atestare a auditorului în cadrul căruia nu se mai face distincția între aceste două direcții: există auditori de gradul II, care pot da certificate de performanță pentru apartamente sau locuințe individuale și auditori de gradul I, care au competențe pentru toate lucrările de acest gen.

"Beneficiile auditării sunt evidente pentru toți cei care utilizează o locuință", mai arată Cătălin Lungu. Se vor da niște soluții de reabilitare care, dacă sunt puse în practică, vor face ca factura la utilități să scadă. Cu cât va scădea depinde de soluțiile puse în practică. Dacă se intervine atât pe partea de izolare termică, cât și pentru instalații, se poate ajunge la o economie de 40-50%. Vorbind doar de certificare, lucrurile sunt oarecum limitate. Cel care doar primește certificatul va avea niște informații suplimentare despre construcție, fie că este proprietar, administrator, cumpărător etc. În acel certificat, care este un document tehnic, are estimate consumurile de energie, o serie de date tehnice, precum suprafețele utile ale spațiului respectiv, rezistențele termice, tipurile de sisteme de instalații. Sunt informații care ușurează decizia de a cumpăra, vinde, utiliza construcția și pe care altfel nu are de unde să le ia.

"Dar, din păcate, certificarea nu implică reabilitarea imediată, spre deosebire de auditare, care implică niște soluții de pus în practică. Se utilizează polistiren pentru izolarea termică a fațadelor, teraselor, subsolurilor etc. În principiu, acesta este și obiectivul final al certificării. Dacă certificatul arată că lucrurile stau prost, proprietarul se gândește că, într-un viitor mai apropiat sau mai îndepărtat, va trebui să demareze lucrări astfel încât consumul să scadă. E posibil totuși ca mulți să se bazeze în continuare pe programul național de reabilitare, în care să primească ajutoare de la autorități. Dar vor fi probabil și cazuri de inițiativă proprie", este de părere reprezentantul AIIR.

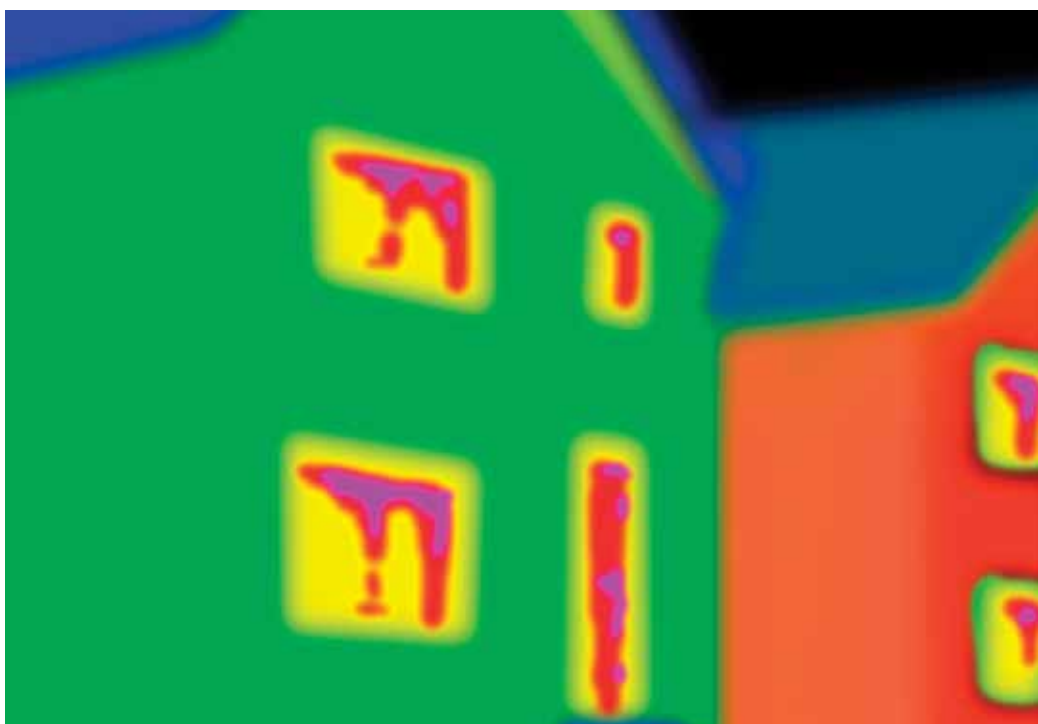
Din momentul intrării în vigoare a legii 372, proprietarul care vinde sau închiriază se va prezenta la notar și cu acest certificat de performanță energetică întocmit de către auditorul atestat. Este un document oficial, cu semnătură și ștampilă, pentru care auditorul își va asuma responsabilitatea. Sunt informații suplimentare despre clădire și, evident, dacă se observă în acte că acea clădire are instalații proaste sau pierderi de căldură importante, aceste lucruri vor da de gândit. O certificare favorabilă va fi căutată

cu mai multă atenție. **"În privința costurilor, depinde de suprafața desfășurată. Pentru un apartament cu o suprafață de aproximativ 70 mp, prețul certificării e între 100 și 300 de euro. Nu cere nimeni mai mult - s-a vorbit în presă de sume mai mari, dar cred că au fost exagerări, ori poate tentative ale unora de a se îmbogăți din această oportunitate"**, a opinat domnul Lungu.

Impactul imobiliar

"Noi promovăm ideea de audit energetic încă de anul trecut", declară domnul Ionuț Butoi, Secretar General și Președintele Filialei București UNAI (Uniunea Națională a Agențiilor Imobiliare). **"Nu ne-am implicat până atunci pentru că subiectul nu a fost promovat îndeajuns. Nu e suficient să faci o**

În opinia interlocutorului nostru, certificatul energetic ar reprezenta un pas înainte pentru piața imobiliară și în general pentru fondul imobiliar din România, prin faptul că s-ar putea face un inventar. S-ar ști ce și cum s-a construit, în ce clase energetice se încadrează. **"Dacă o să constatăm că o clădire nouă se încadrează în clasa energetică D, înseamnă că avem o problemă. Este un act folositor în cel mai înalt grad pentru agențiile imobiliare. Este o modalitate de a afla ce am construit după 1990. Există ideea că nu sunt suficienți auditori, dar nu cred că aceasta e problema. Nici evaluatori imobiliari nu sunt foarte mulți, nu sunt distribuiți uniform în toată țara. Dacă există cerere, va exista și ofertă. Pentru 200-300 de euro este convenabil să faci un drum București**



lege și să o publici în Monitorul Oficial, trebuie să continui să faci ceva cu acea lege. Dar nu să te apuci imediat să dai amenzi. Legea a existat și s-a aplicat la construcțiile noi de câțiva ani, în special de către dezvoltatori. La recepția clădirii a fost eliberat un certificat. Normal ar fi fost ca acesta să devină primul pas către o bază de date, o statistică, să vedem niște rezultate: câte clădiri s-au construit între 2007 și 2010, în ce clase energetice, pe zone. Despre clădirile vechi avem mult mai multe informații, dar nu prea știm mare lucru despre cele noi. Cu toate suspensiunile asupra blocurilor de pe vremea comunismului, eu cred că după 1977 s-a construit cât de cât cu simț de răspundere, de frica cutremurului. După 1990, au apărut peste noapte dezvoltatori care nu prea știu ce au făcut", continuă Ionuț Butoi.

- Sinaia, de exemplu. Mai ales că auditorul nu trebuie să facă totul - fiecare poate avea colaboratori. Ca agent imobiliar, nu fac eu totul, mai am ajutoare. Nici nu e indicat să știi să le faci pe toate în viață. Este suficient ca auditorii să colaboreze cu oameni care au studii tehnice, care știu să citească niște documente, să pregătească documentația pe care ei să o ducă în etapa finală. Aceasta înseamnă fluidizarea muncii, care se aplică și în alte domenii. Unul singur, dacă are oameni bine pregătiți, poate asigura serviciile pentru 3 județe. Excepție poate fi Bucureștiul, unde sunt tranzacții mai multe, dar unul pe județ este suficient. Dacă ai toate documentele necesare și softul aprobat de Ministerul Dezvoltării, raportul de audit nu trebuie să dureze mai mult de 15 minute. Legea nu împiedică acest procedeu. Nici nu este sănătos ca toată lumea să dea

audit energetic, pentru că, într-adevăr, este nevoie de specialiști, de profesioniști. Cu siguranță va fi nevoie și de o comisie de disciplină, poate chiar în cadrul ministerului, în care să fie sesizate neregulile”, arată reprezentantul UNAI.

Din perspectiva agenților imobiliari, datorită certificării, clădirile se vor împărți pe clase termice, ceea ce va însemna că proprietățile de clasă A vor fi în topul prețurilor, comparația făcându-se cu alte proprietăți de clase diferite, cu locație apropiată.

”Se va face în sfârșit o diferențiere. Această clasă termică va evidenția în primul rând îmbunătățirile: termoizolație, geamuri termoizolante etc. Mai mult încă, se reflectă astfel și starea imobilului în ansamblu, calitatea construcției. Dacă două imobile

spectiva vânzării, termoizolarea influențează cu câteva procente prețul. Înainte, conta în primul rând locația, acum se merge pe calitatea spațiului. Pentru noi, o lucrare de calitate înseamnă foarte mult să nu vedem pete de igrasie. Genul acesta de probleme ale proprietăților ne afectează. Nu pot promova calitatea când consecințele execuției și ale materialelor sunt vizibil negative. Rămânem cu apartamentul nevândut, deși poate are alte calități demne de apreciat. Adevărul este că nu agențiile imobiliare cresc prețurile, ci proprietarii. Agentul imobiliar poate spune doar dacă pretențiile proprietarului sunt corecte”, arată interlocutorul nostru.

În sfârșit, proprietarii

Am considerat că trebuie consultați și pro-

alizate până la acel moment și a elaborării actelor normative sau a modificării lor într-o manieră lipsită de transparență, și mai ales fără consultarea reală a beneficiarilor, în special a proprietarilor de apartamente.

”Declarațiile reprezentanților MDRT arată că situația actuală a blocurilor (construite după câteva proiecte tip) este cunoscută și, citându-i pe aceștia, «marea majoritate a blocurilor se încadrează în clasa C sau D». Astfel, nu înțelegem utilitatea ca proprietarii să mai cheltuiască niște bani pe o hârtie care să confirme ceea ce cu toții știm deja: locuim în blocuri vechi, mari consumatoare de energie. Util ar fi ca, după încheierea reabilitării termice, să se certifice întreaga clădire, așa cum permite de altfel directiva europeană, astfel încât rezultatul certificării din punct de vedere energetic, dar mai ales costurile, să fie eficiente. Atrag atenția asupra unei posibile situații de incompatibilitate, întrucât persoanele care răspund de dezvoltarea cadrului legal în domeniu pot fi, în același timp, și auditori energetici autorizați”, este de părere Mihai Mereuță.

Certificarea trebuie precedată de informare

În opinia dumnealui, certificarea este un simplu act birocratic. Campaniile de informare și de clasificare a blocurilor în mod transparent (similare cu celebra bulină roșie pentru riscul seismic) pot da rezultate mai bune și pot accelera procesul de termoizolare și îmbunătățire a condițiilor de locuit. Însă impunerea de cheltuieli nejustificate la nivelul proprietarului, individual, generează o atitudine de respingere, care nu face decât să diminueze impactul bunelor intenții prevăzute în legislația respectivă.

Întrebat care este atitudinea proprietarilor față de procesul de termoizolare, reprezentantul Ligii Asociațiilor de Proprietari Habitat a declarat:

”Odată cu creșterea numărului de blocuri reabilite, puterea exemplului a făcut ca numărul doritorilor de a intra în programul de reabilitare termică să fie mai mare decât finanțarea acordată. Este un exemplu bun despre cum se poate proceda la stimularea beneficiarilor să intre în astfel de programe, în loc să se impună cheltuieli nejustificate pentru obținerea unei hârtii care certifică o situație deja cunoscută. În fond, câte apartamente sunt intabulate și au cadastrul făcut după ani buni de aplicare a legislației în domeniu? Soluția eliberării automate a unui certificat energetic, în funcție de proiectul tip utilizat în construcția blocurilor (cunoscut foarte bine - cartea tehnică poate sta la baza evaluării și certificării automate), ar fi fost o soluție mai bună și ar fi stimulat intrarea mai rapidă în programul de reabilitare termică”, încheie reprezentantul proprietarilor. ■

asemănătoare au clase diferite, se pot identifica mai repede problemele. După un an de zile de înregistrare a acestor certificate, vom putea avea o bază de date, vom putea împărți Bucureștiul așa cum e împărțit pe clase seismice sau pe clase de zgomot”, mai declară Ionuț Butoi.

Vestea bună e că auditul și certificatul nu sunt necesare pentru fiecare apartament în parte, în cazul construcțiilor termoizolate prin programele susținute de consiliile locale. Când se termoizolează, se întocmește certificatul energetic în copie legalizată la notar, iar proprietarul fiecărui apartament își poate lua o copie a acestui certificat de la administrator.

”Din păcate, informația circulă foarte prost, mai ales în provincie. Și mai sunt situații în care doar o parte dintre proprietari doresc termoizolarea din cauza costurilor. Din per-

prietarii în privința subiectului, așa că am stat de vorbă cu domnul Mihai Mereuță, președintele Ligii Asociațiilor de Proprietari Habitat. ”Personal, sunt implicat din anul 2000 în promovarea eficienței energetice a locuințelor și, împreună cu ministrul Borbely, am realizat pași importanți în conștientizarea, de către membrii și reprezentanții asociațiilor de proprietari, a importanței consumului eficient al resurselor energetice la nivelul locuințelor, inclusiv prin reabilitare termică și certificare energetică”, arată reprezentantul asociației. În toate fazele de realizare, modificare, implementare a legislației în domeniu, Liga Habitat a trimis observații argumentate pentru îmbunătățirea cadrului legal.

Din păcate, conform declarației domnului Mereuță, începând cu anul 2009 s-a instaurat practica negării tuturor progreselor re-