

**Uwagi do projektu rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie metodologii wyznaczania charakterystyki energetycznej budynku lub części budynku oraz świadectw charakterystyki energetycznej, numer z wykazu prac legislacyjnych MRiT: 28**

Lp.	Jednostka redakcyjna, której uwaga dotyczy/ pkt Uzasadnienia/ pkt OSR	Podmiot zgłaszający	Uwaga	Propozycja zmian zapisu
1.	Załącznik nr 1, Pkt. 3.2	Stowarzyszenie Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych (PINK)	<p>Projektowany załącznik nr 1: METODOLOGIA WYZNACZANIA CHARAKTERYSTYKI ENERGETYCZNEJ BUDYNKU LUB CZĘŚCI BUDYNKU nie odnosi się do kwestii określania wartości, jaką powinien przyjąć współczynnik nakładu nieodnawialnej energii pierwotnej dla nośnika energii i dostarczonej netto.</p> <p>Zgodnie z ust. 2 akap. 3 Załącznika nr 1 Dyrektywy 2024/1275 podstawę obliczenia energii pierwotnej stanowią regularnie aktualizowane i perspektywiczne współczynniki energii pierwotnej (z rozróżnieniem na energię nieodnawialną, odnawialną i całkowitą) lub współczynniki ważenia dla poszczególnych nośników energii, które to współczynniki muszą być uznane przez organy krajowe, i z uwzględnieniem oczekiwanego koszyka energetycznego na podstawie odpowiedniego krajowego planu w dziedzinie energii i klimatu. Te współczynniki energii pierwotnej lub</p>	<p>„3.2. Obliczanie współczynnika nakładu nieodnawialnej energii pierwotnej dla nośnika energii i dostarczonej netto <b>wi</b>.</p> <p>Określenie współczynnika nakładu nieodnawialnej energii pierwotnej dla nośnika energii i dostarczonej netto <b>wi</b> uwzględniające wpływ na środowisko oraz zużycie nieodnawialnej energii pierwotnej wymaganej do wytworzenia energii dostarczonej netto <b>wi</b> przyjmuje się na podstawie danych udostępnionych przez dostawcę tego nośnika energii lub energii.</p> <p><b>Współczynnik nakładu nieodnawialnej energii pierwotnej dla nośnika energii i dostarczonej netto wi przyjmuje wartość 0 w przypadku dostarczania do budynku energii elektrycznej na podstawie zawartej umowy PPA. Energia elektryczna dostarczana w ramach</b></p>

			<p>współczynniki ważenia mogą opierać się na krajowych, regionalnych lub lokalnych informacjach. Współczynniki energii pierwotnej lub współczynniki ważenia mogą być ustalane na podstawie rocznych, sezonowych, miesięcznych, dziennych lub godzinowych danych, lub bardziej szczegółowych informacji udostępnianych przez poszczególne systemy lokalne.</p> <p>W naszej ocenie, w projekcie rozporządzenia kwestia ustalania wartości współczynnika nakładu nieodnawialnej energii pierwotnej dla nośnika energii i dostarczonej netto została pominięta. Brak jest także wytycznych dla dostawców energii, w jaki sposób mają udostępniać dane dotyczące nośnika energii lub energii.</p> <p>Jednocześnie, proponuje się ustalenie wartości współczynnika nakładu nieodnawialnej energii pierwotnej dla nośnika energii i dostarczonej netto <b>wi</b> na poziomie 0, w przypadku dostarczania do budynku energii elektrycznej na podstawie zawartej umowy PPA.</p>	<p><b>Umowy PPA jest wytwarzana wyłącznie z odnawialnych źródeł energii, które spełniają krajowe lub międzynarodowe standardy certyfikacji.</b> Dostawca ciepła sieciowego określa wartość <i>wi</i> zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie art. 29 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o efektywności energetycznej (Dz. U. z 2021 r. poz. 2166, z późn. zm.). Tylko w przypadku braku takich danych przyjmuje się wartości współczynnika <i>wi</i> określone</p> <p>w przepisach wydanych na podstawie art. 29 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o efektywności energetycznej."</p>
--	--	--	--	---

2.	Załącznik nr 3	Stowarzyszenie Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych (PINK)	<p><b>Adresowanie powierzchni najmu</b></p> <p>Najem biura lub lokalu usługowego: Często adres budynku nie posiada szczegółowych oznaczeń adresowych dla poszczególnych powierzchni najmu. Budynek ma ogólny adres, ale poszczególne biura czy lokale w tym budynku nie mają bardziej sprecyzowanego adresu niż adres budynkowy. Używając adresu budynkowego, możemy nadpisywać świadectwa wcześniej wystawione na ten adres.</p>	-
3.	Załącznik nr 3	Stowarzyszenie Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych (PINK)	<p><b>Powierzchnia na świadectwie najmu</b></p> <p>Powierzchnia najmu często liczona jest standardem typu BOMA, takie dane odnośnie powierzchni pojawiają się w umowach najmu, Świadectwa wymagają innego wzoru obliczanie powierzchni przez co nie będą sobie one równe. Jak identyfikować wtedy lokal jeśli ani powierzchnia nie będzie się zgadzała z umową najmu oraz jeśli budynek powierzchnia najmu nie będzie miała swojego konkretnego adresu.</p>	-
4.	Załącznik nr 3	Stowarzyszenie Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych (PINK)	<p><b>Przygotowanie świadectwa po remoncie</b></p> <p>W naszej ocenie nie jest oczywiste, kiedy należy przygotować świadectwo dla części budynku. Na przykład, jeśli wynajmujący przeprowadza remont biura i wprowadza zmiany wpływające na charakterystykę energetyczną (np. wymiana oświetlenia), to nie jest oczywiste, w którym</p>	-

			momencie świadectwo powinno być aktualizowane.	
<b>5.</b>	Załącznik nr 3	Stowarzyszenie Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych (PINK)	<b>Aneksowanie umowy najmu</b>  W naszej ocenie nie jest oczywiste, czy jeśli najemca zwraca część wcześniej wynajmowanej powierzchni, czyli aneksuje umowę, czy świadectwo charakterystyki energetycznej dla tej powierzchni najmu powinno być zaktualizowane.	-
<b>6.</b>	Załącznik nr 3	Stowarzyszenie Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych (PINK)	<b>Wzór świadectwa</b>  W naszej ocenie nie jest oczywiste, czy dla powierzchni najmu powinno się używać "WZÓRU ŚWIADECTWA CHARAKTERYSTYKI ENERGETYCZNEJ CZĘŚCI BUDYNKU".	-
<b>7.</b>	Załącznik nr 3	Stowarzyszenie Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych (PINK)	<b>Energia wyeksportowana</b>  W naszej ocenie niejednoznaczne jest, czy przy przygotowywaniu świadectw dla wynajmowanej części budynku powinno się uwzględniać energię wyeksportowaną. Jeśli tak, to jak się ją wylicza dla danej powierzchni najmu.	-
<b>8.</b>	Załącznik nr 3	Stowarzyszenie Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych (PINK)	<b>Energia z OZE</b>  W naszej ocenie nie jest jasne, czy przy przygotowywaniu świadectw dla wynajmowanej części budynku powinno się uwzględniać energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), jeśli jest zużywana na części wspólnej budynku.	-

9.	Załącznik nr 1	Stowarzyszenie Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych (PINK)	PINK ma wątpliwość, czy w związku z wprowadzeniem pojęć energii końcowej dostarczonej, końcowej wyeksportowanej oraz dostarczonej netto, będzie uwzględnione w metodologii pojęcie prosumenta energii odnawialnej oraz dodatkowo czy w metodologii zostaną uwzględnione i wytłumaczone możliwe wykorzystywanie oraz włączanie w obliczenia energii pochodzącej z zielonych certyfikatów oraz umów PPA i czy będą one uwzględniane w udziale odnawialnych źródeł energii w rocznym zapotrzebowaniu na energię końcową Uoze.	-
10.	Załącznik nr 1, Załącznik nr 2	Stowarzyszenie Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych (PINK)	W metodologii zostały przedstawione klasy energetyczne odnoszące się do wskaźnika zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną EP oraz wskaźnika zapotrzebowania na energię dostarczoną netto ED, a także zakresy tych klas w zależności od typu budynku. W proponowanym wzorze świadectwa charakterystyki energetycznej wygląda to tak, jakby klasa charakterystyki energetycznej budynku była określana głównie według wskaźnika EP. W związku z tym PINK ma wątpliwość, jaki jest dokładny plan na ocenę budynku oraz czy budynek będzie miał dwie oceny – według wskaźnika EP oraz ED, czy jedną – na bazie EP, ED bądź może uśrednioną wartość na bazie tych dwóch wskaźników. W przypadku jeśli będą dwie oceny na bazie dwóch wskaźników, PINK ma wątpliwość która klasa energetyczna będzie tą dominującą i określającą klasę energetyczną dla budynku lub jego części.	-