

Využitie energetických certifikátov na Slovensku

Spoločnosť ochrany spotrebiteľov (S.O.S.) realizovala prieskum ako sa v súčasnosti využívajú energetické certifikáty v oblasti rodinných domov v Taliansku, Slovinsku a na Slovensku.

Prieskum bol realizovaný prostredníctvom dvoch hlavných aktivít:

1. Prieskum a analýza dostupných bankových hypotekárnych úverov na podporu kúpy energeticky efektívneho rodinného domu, a iných úverov na podstatnú energetickú modernizáciu rodinného domu.
2. Mystery shopping a analýza procesu získania energetického certifikátu spotrebiteľom – vlastníkom rodinného domu.

1. Výsledky prieskumu zelených úverov a úverov na energeticky úspornú rekonštrukciu domov na Slovensku

Prieskum bankových produktov na energeticky úspornú rekonštrukciu rodinných domov bol realizovaný analýzou verejne dostupných informácií, informácií získaných od bánk prostredníctvom špecializovaného dotazníka, a na základe dát a ďalších informácií poskytnutých Slovenskou bankovou asociáciou a Národnou bankou Slovenska.

Výsledky prieskumu bankového trhu v oblasti zelených úverov a úverov na energeticky úspornú rekonštrukciu rodinných domov ekologicky zmysľajúcich spotrebiteľov nepotešia. Banky v čase prieskumu (leto 2024) poskytovali úvery bez významných motivačných podmienok a zaujímavých stimulov pre spotrebiteľov. Pri poskytovaní úverov, až na tri prípady, nebol žiadny rozdiel medzi podmienkami úverov na kúpu domu energetickej triedy A alebo domu triedy G.

Zo zverejnených ponúk bánk a vyplnených dotazníkov vyplynulo, že päť bánk ponúkalo hypotéky na podporu kúpy energeticky efektívneho domu so zvýhodnením pre spotrebiteľa, napr. vo forme 0,1% zľavy z úroku alebo zľavy z poplatku za poskytnutie úveru v prípade, ak dom disponoval energetickým certifikátom. Iba v troch prípadoch však boli určené aj konkrétne energetické triedy, ktorých sa prípadná výhoda týkala. Za zmienku stojí, že pri predali rodinného domu je zákonnou povinnosťou majiteľa mať vypracovaný energetický certifikát, takže všetky banky by mohli túto podmienku aktívne využívať na motiváciu domácností nechať si energetický certifikát vypracovať.

Pri úveroch na podstatnú energetickú modernizáciu poskytovalo v sledovanom čase osobitné podmienky tiež len 5 bánk. Išlo o zníženie úroku o 1,5 až 2% oproti úverom na bežné rekonštrukčné práce, či zľavu z poplatku za poskytnutie úveru.

Treba tiež podotknúť, že hoci všetky banky, ktoré sú členmi Slovenskej bankovej asociácie, boli opakovane rôznymi spôsobmi (cez Slovenskú bankovú asociáciu, mailom, telefonicky, osobne) oslovené so žiadosťou vyplniť dotazník a osobne sa stretnúť, väčšina na túto ponuku vôbec nereflektovala, resp. poskytli len veľmi obmedzené množstvo informácií.

2. Výsledky mystery shoppingu energetických certifikátov

Prieskum procesu získania energetických certifikátov bol realizovaný formou tajného nákupu - mystery shoppingu, kde 3 vybraní spotrebiteľia - vlastníci rodinného domu na území Slovenska - kontaktovali oprávnené osoby na vydávanie energetických certifikátov v kategórii Tepelná ochrana stavebných konštrukcií a budov. Každý z určených troch domov si mal zabezpečiť 5 energetických certifikátov od rôznych oprávnených osôb, a následne nechať vypracovať šiesty - kontrolný certifikát od autorizovanej osoby, ktorú vybrala Spoločnosť ochrany spotrebiteľov.

Spotrebiteľia ako tajní nákupcovia (mystery shopperi) v jednotlivých prípadoch postupovali samostatne, podľa vopred poskytnutého manuálu, aby osoby vykonávajúce energetickú certifikáciu konali ako pri bežnom zaobstarávaní certifikátu.

Prvým problémom bol záujem oprávnených osôb o vykonanie energetickej certifikácie. Z 24 telefonicky oslovených poskytovateľov zo zoznamu osôb s platným oprávnením prevádzkovaným Slovenskou komorou stavebných inžinierov väčšina reagovala nedostatkom času. Veľká skupina poskytovateľov ponúkala len vyhotovenie certifikátu na diaľku, bez osobnej obhliadky domu. Niektorí odmietali vycestovať do iného regiónu aj za cenu preplatenia nákladov. Na základe negatívneho postoja poskytovateľov preto nebolo možné splniť cieľ piatich certifikátov pre každý rodinný dom, ako sa to podarilo kolegom v Slovinsku a Taliansku. Pre prvý dom boli zabezpečené 3 certifikáty, pre druhý 2 a pre tretí len jeden energetický certifikát. Pri prvom dome jeden poskytovateľ prišiel na obhliadku, sľúbil certifikát a bez vysvetlenia sa odmlčal. Aj pri treťom dome druhý poskytovateľ obhliadku realizoval, certifikát sľúbil, dokonca opakovane tvrdil, že ho už poslal, no doteraz neprišiel.

Spoločnosť ochrany spotrebiteľov následne vybrala za kontrolného hodnotiteľa vypracovaných certifikátov osobu s platným oprávnením, ktorá okrem iného zabezpečovala aj kontrolu energetických certifikátov v rámci štátnej podpornej schémy Obnov dom. Kontrolný hodnotiteľ vykonal obhliadky všetkých troch domov, vypracoval vlastné energetické certifikáty a porovnal a zhodnotil postupy a certifikáty poskytovateľov, ktoré si zabezpečili sami spotrebiteľia.

Posúdením činnosti štyroch rôznych oprávnených osôb, ktoré vypracovali 6 certifikátov na 3 rôzne domy, postavené v rôznych obdobiach, s rôznym stavom rekonštrukcie boli zistené nedostatky:

- v nesprávnej kalkulácii hodnôt energie potrebnej v jednotlivých častiach domov, čo v prípade dvoch domov a dvoch certifikátov znamenalo, že výpočty celkovej energie potrebnej pre daný dom nezodpovedali ich skutočnej potrebe primárnej energie.

- v nesprávnom hodnotení, kedy pri treťom dome bol vypracovaný certifikát, ktorý zatriedil dom do nesprávnej energetickej triedy.

Ceny vypracovaných certifikátov boli v rámci jedného domu veľmi rôzne. Za rovnakú službu a rozsah prác mystery shopperi za dodané certifikáty zaplatili od 160 do 520 eur.

Spoločnosť ochrany spotrebiteľov preto odporúča:

Pravidelnú kontrolu plnenia povinnosti energetickej certifikácie budov alebo samostatných častí, ktoré sa predávajú alebo prenajímajú novému nájomcovi.

Napriek zákonnej povinnosti veľa najmä starších domov na Slovensku pri predaji či prenájme nedisponuje energetickým certifikátom, keďže táto povinnosť nie je nikým kontrolovaná a nevyžaduje sa pri katastrálnom konaní o povolení vkladu vlastníckeho práva. Účelom kontroly zo strany štátu by nemala byť šikana obyvateľstva, ale edukácia o výhodách informovania o energetickej náročnosti domu pred kúpou, a zvyšovanie povedomia obyvateľstva o pozitívnom vplyve správne vypracovaných certifikátov na cenu nehnuteľnosti a ďalšie investície.

Z dostupných štatistík bolo od roku 2013 na Slovensku vydaných 238 128 certifikátov. Počet jednotlivých typov budov na Slovensku je približne nasledovný:

Domy a iné obydlia: 1 235 000

Bytové domy: 77 000

Byty: 2 235 000

Verejné budovy: 15 000

Nebytové budovy: nezistené

Pravidelnú kontrolu kvality poskytovania služieb energetickej certifikácie odborne spôsobilými osobami

Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, ako príslušný ústredný orgán štátnej správy, by malo uskutočniť prieskum poskytovania služieb, a overiť:

- reálnu dostupnosť služieb pre domácnosti - odmietnutie poskytnutia služby pre zaneprázdnenosť, vykonávanie služieb na diaľku, regionálna diskriminácia...,

- a kvalitu poskytovaných služieb - či vydané certifikáty skutočne odrážajú energetickú realitu budovy.

Je tiež potrebné preskúmať, či zo strany poskytovateľov – odbornej spôsobilých osôb nedochádza k vypracovaniu certifikátov na diaľku odvolávaním sa na § 5 ods. 3 zákona č. 555/2005 Z.z. o energetickej hospodárnosti budov aj v prípadoch, kedy nie sú na to splnené podmienky. Uvedené ustanovenie totiž umožňuje poskytovateľom vykonať energetickú certifikáciu rodinného domu aj na základe hodnotenia iného rodinného domu, ak preukážu zhodu energetického hodnotenia a porovnateľnosť rodinných domov. Domácnosti si však svoje rodinné domy upravujú a prispôbujú svojim individuálnym potrebám, takže je náročné na diaľku potvrdiť zhodu energetického hodnotenia s iným domom.

Zabezpečenie cenovej dostupnosti energetických certifikátov pre domácnosti ohrozené energetickou chudobou

Skupinám obyvateľstva ohrozeným energetickou chudobou je potrebné umožniť získanie energetického certifikátu bezplatne alebo výrazne lacnejšie. Aj tento krok môže môcť týmto domácnostiam získať viac informácií o opatreniach na znižovanie energetickej náročnosti ich domovov.

Mobilizáciu bankového sektora k vytváraniu motivačných finančných produktov

Je potrebné tiež zvýšiť tlak na bankový trh, aby zohľadňovali zvyšovanie energetických požiadaviek nehnuteľností, na kúpu ktorých má byť napríklad úver poskytnutý, a zároveň vytvárali nové, motivačné úverové produkty pre spotrebiteľov na rekonštrukcie ich nehnuteľností, ktorých cieľom bude aj motivácia zvyšovať ich energetickú efektívnosť.

Zvyšovanie povedomia a osvetová kampaň o výhodách existencie a využitia energetických certifikátov na trhu

Zabezpečenie energetického certifikátu pri kúpe alebo prenajme rodinného domu neznamená len splnenie zákonnej povinnosti. Je to zároveň akási preventívna prehliadka nehnuteľnosti, ktorá nám ukáže, v akom aktuálnom energetickom stave naša nehnuteľnosť je, koľko energie spotrebujeme, a koľko za ňu zaplatíme.

Zároveň nám zistené údaje umožnia zamyslieť sa nad možnými zlepšeniami a dôslednejšou prípravou budúcich rekonštrukcií. Je to základný objektívny bod, vďaka ktorému môžeme predísť neefektívnym opravám a modernizáciám. Je preto kľúčové zvyšovať povedomie verejnosti o tomto nástroji a jeho pozitívnom využití v domácnosti, ktorá chce energie spotrebúvať šetrne, a komfortne zároveň.

November, 2024