

Audyty remontowe w praktyce

Maciej ROBAKIEWICZ *)

Audyty remontowe są nowym dokumentem, w związku z czym ich opracowanie natrafia na różnego rodzaju wątpliwości. Często występują próby dość dowolnego interpretowania przepisów ustawy wprowadzającej premię remontową [1] oraz przepisów rozporządzenia określającego zakres i formę audytów remontowych [2].

Niezależnie od różnych zastrzeżeń dotyczących niektórych ustaleń zawartych w tych przepisach, stanowią one prawną podstawę opracowywania audytów i konieczne jest ich przestrzeganie. Zasady opracowywania audytów zostały przedstawione w artykułach [4] i [5] zamieszczonych w n-rach 04 i 06/2009 miesięcznika EiB, jednak niektóre problemy wymagają dodatkowego omówienia.

Jaki jest cel wspierania przedsięwzięć remontowych?

Niekiedy nieporozumienia wynikają z powodu niezrozumienia celu jakiego służy system pomocy Państwa dla przedsięwzięć remontowych. Cel ten został wyraźnie sformułowany w uzasadnieniu do projektu ustawy (druk sejmowy nr 321), w którym stwierdzono:

„Program remontów i termomodernizacji budynków mieszkalnych ma na celu poprawę stanu technicznego istniejącego zasobu mieszkaniowego, w szczególności zaś części wspólnych budynków wielorodzinnych. Wieloletnie zaniedbania w zakresie remontów budynków mieszkalnych (spowodowane m.in. obowiązującymi ograniczeniami dotyczącymi wysokości opłat za czynsz) doprowadziły do stanu, w którym w ciągu nadchodzących 8 lat trzeba będzie wyburzyć 40 tys. budynków mieszczących około 200 tys. mieszkań, zlokalizowanych głównie w starych kamienicach prywatnych, komunalnych lub należących do wspólnot mieszkaniowych. Powodem będzie zagrożenie katastrofą budowlaną lub nieopłacalność remontu przy ich aktualnym stanie technicznym i poziomie wyposażenia w instalacje. Utrata zasobów mieszkaniowych będzie większa, jeśli nie będą podjęte energiczne działania remontowe w budynkach jeszcze dziś nie spełniających warunków do wyburzenia. Ponadto, utrata zasobów istotnie osłabia efekt programów wspierających nowe budownictwo. Program remontów i termomodernizacji budynków mieszkalnych pozwoli utrzymać część zagrożonej, często zabytkowej, substancji mieszkaniowej, w tym zasobów prywatnych, w których przez wiele lat najemcy płacili zaniżony czynsz regulowany”.

I dalej:

„Wsparcie w realizacji przedsięwzięć remontowych – a więc inwestycji, których podstawowym celem nie są oszczędności w zużyciu energii, tylko odpowiedź na problem bardzo wysokiego zużycia technicznego i funkcjonalnego budynków mieszkalnych oraz związanej z tym luki remontowej.”

Tak więc, jak jasno wynika z powyższego tekstu, celem programu jest poprawienie stanu technicznego starych budynków mieszkalnych, aby

w ten sposób umożliwić dalsze ich użytkowanie. Ten cel należy mieć na uwadze przyjmując zakres prac remontowych.

Kiedy remont, a kiedy termomodernizacja?

Ustawa wyraźnie odróżnia przedsięwzięcia termomodernizacyjne i remontowe.

Przedsięwzięcia termomodernizacyjne – to przedsięwzięcia, których celem jest zmniejszenie zapotrzebowania na energię (art. 2 ust 2).

Przedsięwzięcia remontowe – to przedsięwzięcia związane z termomodernizacją (czyli zawierające obowiązek zmniejszenia zużycia energii w ramach remontu), ale których przedmiotem jest remont, wymiana okien, remont balkonów, przebudowa, wyposażenie we współczesne instalacje i urządzenia (art. 2 ust. 3), a więc których celem jest poprawienie stanu technicznego budynku. Zatem zakres robót w ramach przedsięwzięcia remontowego powinien być zwykle znacznie szerszy niż w przedsięwzięciach termomodernizacyjnych.

Często stawiane jest pytanie, czy przedsięwzięcie remontowe może zawierać takie same prace jak przedsięwzięcie termomodernizacyjne. Przepisy nie dają wprost odpowiedzi na to pytanie. Jednak na podstawie analizy przepisów można stwierdzić, że nie ma przeciwwskazań dla wykonania w ramach remontu tych prac, które powszechnie wykonuje się w ramach termomodernizacji, ale ponieważ cel remontu jest szerszy to remont powinien zawierać także inne roboty służące podniesieniu stanu technicznego budynku, inne niż związane z termomodernizacją. Jeżeli realizuje się wyłącznie prace związane z oszczędnością energii, to jest to przedsięwzięcie termomodernizacyjne, a nie remontowe.

Przedsięwzięcie remontowe musi zawierać ulepszenia ograniczające zużycie energii w wymaganej wielkości (jest to wymaganie ustawowe), ale powinno zawierać także inne roboty remontowe nie związane z oszczędzaniem energii.

Skomplikowane podstawy prawne audytu remontowego

Aby uniknąć pomyłek i wątpliwości w stosowaniu przepisów dotyczących audytu remontowego trzeba zwracać szczególną uwagę na wyraźnie różniącą się sytuację prawną dotyczącą audytów energetycznych i audytów remontowych.

Według stosownej ustawy Minister Infrastruktury został zobowiązany do określenia w trybie rozporządzenia następujących zagadnień:

- zakresu i formy audytu energetycznego,
- zakresu i formy audytu remontowego w części dotyczącej spełnienia wymagań uzyskania oszczędności energetycznych...

*) dr inż. Maciej ROBAKIEWICZ – Fundacja Poszanowania Energii, Prezes Zarządu



Widać zatem, że powyżej przywołane zapisy w odniesieniu do tych dwóch rodzajów audytów wyraźnie się różnią. Nie jest jasne dlaczego ustawodawca ustalił zakres działania Ministra Infrastruktury w odniesieniu do audytu remontowego inaczej niż dla audytu energetycznego, ale taki jest stan prawny!

Dlatego rozporządzenie zarówno w tytule jak w §1. stwierdza, że dotyczy ono zakresu i formy **części audytu remontowego**.

Należy więc szczególnie wyraźnie podkreślić, że **rozporządzenie jako dotyczące tylko części audytu remontowego, nie określa zakresu przedsięwzięć remontowych, a ustala tylko zasady spełnienia wymagań dotyczących oszczędności energetycznych. Rozpatrując wymagania dotyczące zakresu przedsięwzięć remontowych należy kierować się przede wszystkim przepisami ustawy, zaś przepisami rozporządzenia tylko w zakresie oszczędności energetycznych.**

Także wymagania dotyczące formy i treści audytu remontowego są określone częściowo w przepisach ustawy [1], a częściowo w przepisach rozporządzenia [2], gdyż rozporządzenie dotyczy zakresu i formy tylko części audytu remontowego, a więc należy uwzględnić także wymagania co do zawartości audytu podane w ustawie.

Ulepszenia remontowe i prace remontowe

W rozporządzeniu w §2 ust. 8 zdefiniowano ulepszenie remontowe jako działanie techniczne wchodzące w zakres przedsięwzięcia remontowego w budynku, związane z uzyskaniem oszczędności energii. Ta definicja podana w rozporządzeniu dotyczy tylko tej części robót remontowych, które mają na celu zmniejszenie zużycia energii, gdyż tylko tej części audytu remontowego dotyczy rozporządzenie. W ustawie nie ma wprowadzonego pojęcia „ulepszenie remontowe”, mowa jest jedynie o pracach lub robotach remontowych, a w art. 14 ust. 2 ustawy ustalającym zawartość audytu remontowego podano, że w skład audytu wchodzi:

pkt. 3 – wskazanie rzeczowego zakresu prac niezbędnych do spełnienia warunku zmniejszenia rocznego zapotrzebowania na energię dostarczaną do budynku na potrzeby ogrzewania i podgrzewania ciepłej wody użytkowej;

pkt. 4 – plan robót remontowych, o którym mowa w przepisach określających warunki użytkowania budynków mieszkalnych;

pkt. 5 – wskazanie zakresu prac remontowych objętych wnioskowanym przedsięwzięciem remontowym zgodnie z planem robót remontowych i rzeczowym zakresem prac o których mowa w pkt. 3.

A zatem zgodnie z ustawą zakres prac remontowych obejmuje różnego rodzaju roboty przewidziane w planie robót remontowych (pkt. 4) oraz ulepszenia remontowe związane ze zmniejszeniem zużycia energii (pkt. 3).

Także w rozporządzeniu (§12 pkt. 1) przyjęto, że w tabeli 3 zestawia się wykaz ulepszeń niezbędnych do uzyskania wymaganych oszczędności energetycznych, a następnie (§12 pkt. 2) w tabeli 4 podaje się zakres prac objętych przedsięwzięciem, czyli zakres obejmujący nie tylko ulepszenia związane z oszczędnością energii, ale również inne prace.

Także definicja pojęcia „wariant przedsięwzięcia remontowego” (§1 ust. 9) dotyczy tylko zestawu ulepszeń związanych z oszczędzaniem energii, gdyż tylko ich dotyczy rozporządzenie. Również wybór optymalnego wariantu przedsięwzięcia remontowego (§11 pkt. 7) dotyczy

tylko zestawu ulepszeń niezbędnych do zmniejszenia zapotrzebowania na energię (§12 pkt. 1).

Należy jeszcze raz podkreślić, że określenie „ulepszenie remontowe” jest używane wyłącznie do tej części prac remontowych, które są związane z oszczędnością energii; a dla całego zakresu remontu używane są pojęcia „prace remontowe” lub „roboty remontowe”.

Jakie prace w ramach remontu?

Jako przedmiot przedsięwzięć remontowych ustawa podaje (art. 3):

- Remont budynków;
- Wymiana okien lub remont balkonów;
- Przebudowa budynków w wyniku której następuje ich ulepszenie;
- Wyposażenie budynków w instalacje i urządzenia wymagane dla budynków oddawanych do użytkowania.

Jednocześnie ustawa zastrzega, że przedsięwzięcie remontowe nie może dotyczyć remontu lokali, a także prac prowadzących do zwiększenia powierzchni użytkowej budynku (art.8 pkt. 1 i 2).

Zatem praktycznie w skład remontu mogą wchodzić takie roboty jak np.:

- Naprawa lub wymiana dachu (w tym ewentualnie ocieplenie),
- Wykonanie rynien, rur spustowych i obróbek blacharskich,
- Naprawa lub nowa elewacja (w tym ewentualnie ocieplenie),
- Naprawa lub nowa izolacja przeciwwilgociowa murów piwnicznych,
- Remont klatek schodowych, pralni, suszarni i innych pomieszczeń wspólnych,
- Wymiana okien, remont balkonów ,
- Modernizacja systemów instalacyjnych (ogrzewanie, zimna i ciepła woda, gaz, energia elektryczna, domofony, instalacja ppoż. i inne) lub ich wymiana lub ich wprowadzenie.

Nie można w ramach przedsięwzięcia wspieranego premią remontową wykonywać takich prac, jak malowania ścian i stolarki wewnętrznej w lokalach, remontu lub wymiany podłóg, stolarki wewnętrznej, wykładzin kuchennych i łazienkowych, wymiana kuchni gazowej lub piecyka gazowego i innych robót, które są związane z użytkowaniem określonego mieszkania, nie wiążą się z użytkowaniem innych mieszkań i całego budynku.

Czy instalacje wewnątrz mieszkania mogą być częścią remontu?

Bardzo często stawiane jest pytanie – czy remont może obejmować te elementy systemów instalacyjnych, które znajdują się w lokalach jak np. grzejniki?

Art. 8 ustawy z zakresu udzielanej pomocy w formie premii remontowej wyklucza remont lokali.

Podane ograniczenie nie dotyczy jednak remontu lub wymiany znajdujących się w mieszkaniach elementów instalacji grzewczej (z wyjątkiem indywidualnych systemów mieszkaniowych), gazowej, zimnej i ciepłej wody użytkowej, gdyż **sa to elementy tworzące całość systemów technicznych budynku** i niedopuszczalne byłoby pozostawienie poszczególnym właścicielom lokali do samodzielnego wykonywania lub remontowania fragmentów systemów instalacyjnych, gdyż mogłoby to uniemożliwić ich prawidłowe funkcjonowanie.

O tym, że system instalacyjny stanowi całość świadczą następujące, poniżej przywołane przepisy.

W Rozporządzeniu w sprawie Warunków Technicznych [3], Dział IV Rozdział 4 par. 133.1. określono: „Instalację ogrzewczą wodną stanowi układ połączonych przewodów wraz z armaturą, pompami obiegowymi, grzejnikami i innymi urządzeniami, znajdujący się za zaworami oddzielającymi od źródła ciepła, takiego jak kotłownia, węzeł ciepłowniczy indywidualny lub grupowy, kolektory słoneczne lub pompa ciepła.”

W PN-92-B-01706 „Instalacje wodociągowe. Wymagania w projektowaniu” podano następujące definicje:

- * pkt. 1.3.1. – instalacja wodociągowa – zespół powiązanych ze sobą elementów służących do zaopatrywania w wodę obiektu budowlanego i jego otoczenia, stanowiących całość techniczno-użytkową;
- * pkt. 1.3.2. instalacja ciepłej wody – część instalacji wodociągowej służąca do przygotowania i doprowadzenia do punktów czerpalnych wody o podwyższonej temperaturze, uznanej za użytkową.

W art 2 ustawy w ust.3 pkt c i d. ustalono, że w zakresie przedsięwzięć remontowych wchodzi :

c) przebudowa, w wyniku której następuje ulepszenie budynków wielorodzinnych,

d) wyposażenie budynków wielorodzinnych w instalacje i urządzenia wymagane dla nowych budynków przepisami techniczno-budowlanymi.”

A zatem, ponieważ w zakres remontu wchodzi ulepszenia i wprowadzenie aktualnie wymaganego wyposażenia, a wyposażenie to sta-

nowi całość techniczno-użytkową, to **remont lub wymiana całego systemu (łącznie z elementami wewnątrz lokali) instalacji grzewczej oraz ciepłej i zimnej wody wchodzi w zakres prac remontowych objętych ustawą.**

Natomiast do remontu lokali (a nie budynku) należą prace związane z systemami instalacji wydzielonych w poszczególnych lokalach jak np. t.zw. ogrzewanie etażowe lub wewnętrzna instalacja elektryczna.

Literatura:

- [1] Ustawa z dnia 17 października 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów. (Dz.U. nr 223, poz. 1459).
- [2] Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 17.03.2009 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy audytu energetycznego oraz części audytu remontowego, wzorów kart audytów, a także algorytmu opłacalności przedsięwzięcia termomodernizacyjnego. (Dz.U. 43, poz. 346).
- [3] Rozporządzenie. Ministra Infrastruktury z 12.04.2002 w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. nr 75/2003, poz. 690 z późn. zm).
- [4] Robakiewicz M. : Audyty energetyczne i remontowe według nowych przepisów. Energia i Budynek nr 4/2009.
- [5] Robakiewicz M. : Jak opracować audyt?. Energia i Budynek nr 6/2009.