



# BIAŁE CERTYFIKATY SPOSOBEM NA KOSZTY

Jeden ze skutecznych instrumentów obniżenia kosztów inwestycyjnych stanowią tzw. białe certyfikaty. Są to świadectwa efektywności energetycznej, które wydaje Prezes Urzędu Regulacji Energetyki za określone działania inwestycyjne związane z efektywnością energetyczną. Podpowiadamy, jak w prosty sposób pozyskać certyfikaty oraz dodatkowe środki dla wspólnoty.



**O**d początku 2022 r. koszty utrzymania nieruchomości lawinowo rosną. W ostatnim roku kalendarzowym nawet o 80 proc. W największym stopniu odpowiada za to wzrost cen energii (ciepło, energia elektryczna i przede wszystkim gaz). Statystycznie rzecz ujmując, energia służąca ogrzewaniu to około 50 proc. wszystkich kosztów utrzymania nieruchomości – czyli bardzo dużo.

Bardzo wyraźnie wzrasta cena energii elektrycznej. Niektóre wspólnoty mieszkaniowe muszą liczyć się z podwyżkami o nawet 100 proc. Wiele wspólnot kontraktowało ceny energii elektrycznej na wolnym rynku, stąd mieliśmy do tej pory korzystne ceny. Oscylowały one w okolicach 300 zł za MWh. Od bieżącego roku będzie to już ponad 600 zł.

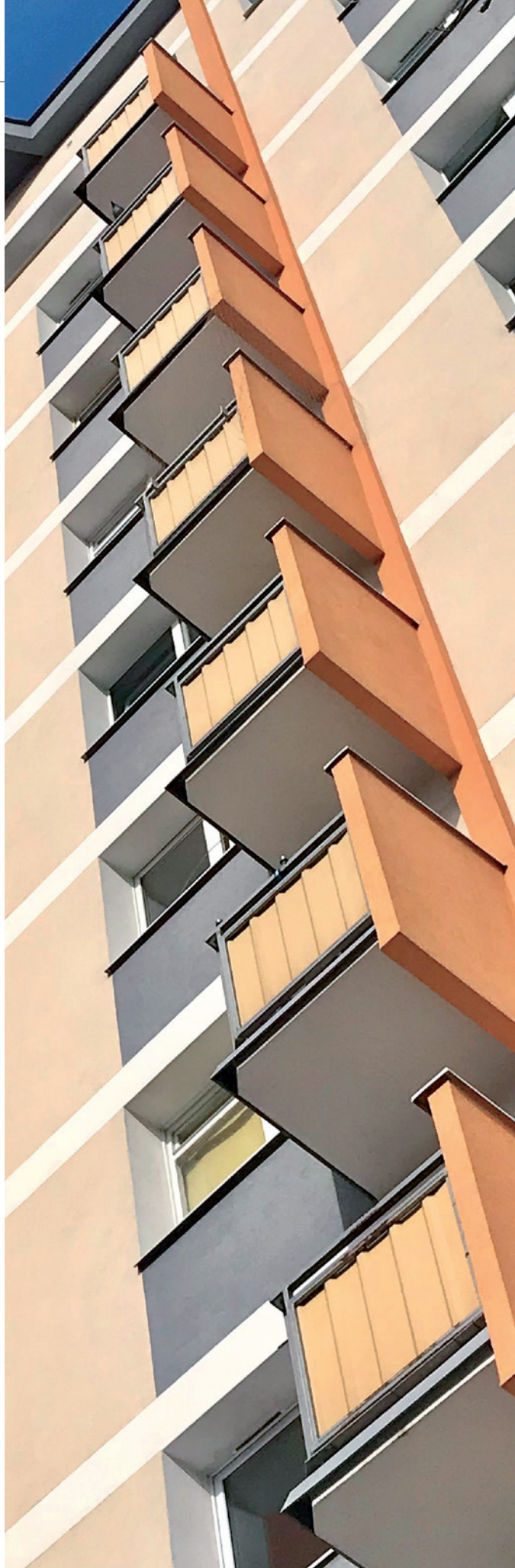
Podobnie kształtują się ceny gazu. W porównaniu do cen z zeszłego roku jest to co najmniej trzykrotny wzrost. Właściciele mieszkań ten wzrost odczuwają (niektórzy już odczuwają) przy pierwszym rozliczeniu zużycia. W strukturze kosztów – ogrzewanie budynków (nieruchomości) od dawna stanowi największy koszt. Doskonale o tym wiedzą właściciele i zarządcy nieruchomości. W związku z tym od lat podejmują działania, aby koszty te obniżyć. Działania te to przede wszystkim termomodernizacje budynków i wymiana źródeł ciepła na bardziej efektywne energetycznie.

Warto zastanowić się, czy aby na pewno zarządcy i zarządy nieruchomości wykorzystują wszystkie dostępne na rynku narzędzia? Często okazuje się, że nie. Jednym z takich skutecznych, aczkolwiek rzadko używanych instrumentów obniżenia kosztów inwestycyjnych są tzw. białe certyfikaty, czyli świadectwa efektywności energetycznej, które wydaje Prezes Urzędu Regulacji Energetyki za określone działania inwestycyjne związane z efektywnością energetyczną.

### Jak zdobyć certyfikaty

Jako praktyk dostrzegam brak nawet minimalnej wiedzy na temat świadectw efektywności energetycznej. Podstawą prawną uzyskania od Prezesa URE świadectw efektywności energetycznej (białe certyfikaty) jest ustawa o efektywności energetycznej. Ustawa o efektywności energetycznej obowiązuje w Polsce od 2011 r. i została gruntownie znowelizowana w 2016 r. (ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o efektywności energetycznej, Dz.U. z 2016 r. poz. 831, dalej: uee). Zgodnie z art. 2. uee efektywność energetyczna to stosunek uzyskanej wielkości efektu użytkowego danego obiektu, urządzenia technicznego lub instalacji, w typowych warunkach ich użytkowania lub eksploatacji, do ilości zużycia energii przez ten obiekt, urządzenie techniczne lub instalację albo w wyniku wykonanej usługi niezbędnej do uzyskania tego efektu.

Takie ujęcie efektywności energetycznej może nie dla wszystkich jest czytelne i jasne, ale nie będziemy wchodzić tutaj w detale języka prawnego. Można praktycznie



stwierdzić, że jeżeli podejmujemy działania, których celem jest obniżenie zużycia energii (cieplej, elektrycznej), a tym samym zmniejszenie kosztów utrzymania nieruchomości, to na pewno mamy do czynienia z efektywnością energetyczną.

Białe certyfikaty, czyli świadectwa efektywności energetycznej, wynikają z wykonania przed rozpoczęciem inwestycji efektywnościowej energetycznie (np. termomodernizacji) audytu efektywności energetycznej, który w rezultacie otwiera drogę do pozyskania dodatkowych funduszy. Trzeba pamiętać, że audyt efektywności energetycznej to inny dokument niż audyt energetyczny (dość często te audyty są mylone i uznawane za tożsame).

Audyt efektywności energetycznej dość dobrze zdefiniował ustawodawca w przywołanej już ustawie:

„audyt efektywności energetycznej – opracowanie zawierające analizę zużycia energii oraz określające stan techniczny obiektu, urządzenia technicznego lub instalacji, zawierające wykaz przedsięwzięć służących poprawie efektywności energetycznej obiektu, urządzenia technicznego lub instalacji, a także ocenę ich opłacalności ekonomicznej i możliwej do uzyskania oszczędności energii”. Audyt musi zostać przygotowany przed rozpoczęciem planowanej inwestycji, zazwyczaj przed podpisaniem umowy z wykonawcami (np. z firmą budowlaną, która fizycznie wykonywać będzie termomodernizację). Tylko wtedy audyt i wniosek o wydanie świadectwa efektywności energetycznej – białych certyfikatów może zostać złożony do URE. Sposób przeprowadzenia audytu efektywności energetycznej definiuje Rozporządzenie Ministra Energii z 5 października 2017 r. w sprawie szczegółowego zakresu i sposobu sporządzania audytu efektywności energetycznej oraz metod obliczania oszczędności energii (Dz.U. z 2017 r. poz. 1912).

### Rozpoczęcie planowanej inwestycji

Zatrzymajmy się chwilę nad terminem rozpoczęcia planowanej inwestycji. Prawidłowe zrozumienie tego pojęcia jest kluczowe w pozyskiwaniu białych certyfikatów. Posłużmy się praktycznym przykładem. Każda wspólnota mieszkaniowa planuje różnego rodzaju przedsięwzięcia inwestycyjne, które odzwierciedlone

są w planie gospodarczym uchwalanym przez właścicieli, najczęściej na rocznym zebraniu właścicieli lokali. Roczne zebrania muszą być zwoływane do końca marca i odbywają się zazwyczaj do końca maja w każdym roku kalendarzowym (niekiedy wcześniej), który to rok kalendarzowy jest rokiem obrachunkowym. W planie gospodarczym umieściliśmy inwestycje termomodernizacyjną, uchwaliliśmy plan 15 kwietnia, czyli zaplanowaliśmy inwestycję 15 kwietnia. Czy jak wykonamy audyt efektywności energetycznej 20 kwietnia, to dyskwalifikuje nas to z ubiegania się o białe certyfikaty z przyczyn formalnych?

Otóż nie, nie dyskwalifikuje nas to z przyczyn formalnych. Rozumienie terminu – przed rozpoczęciem planowanej inwestycji – należy rozumieć w praktyce – przed podpisaniem umowy z wykonawcą prac efektywnościowych energetycznie (np. z firmą budowlaną).

Jakie przedsięwzięcia uprawniają nas do ubiegania się o białe certyfikaty? Ustawodawca zdefiniował to bardzo precyzyjnie w art.19 uoe. Mamy tam doprecyzowany cały katalog przedsięwzięć służących poprawie efektywności energetycznej. Znalazły się w nim następujące przedsięwzięcia:

1. termomodernizacja budynków (ocieplenie ścian, strychów, piwnic, wymiana drzwi i okien),
2. wymiana oświetlenia na energooszczędne,
3. wymiana starych kotłów węglowych na nowoczesne gazowe lub pompy ciepła, zastosowanie odzysku ciepła,
4. ograniczenie strat:
  - a. związanych z poborem energii biernej (np. wymiana wind),
  - b. w sieciach ciepłowniczych,
5. stosowanie do ogrzewania lub chłodzenia obiektów energii wytwarzanej w instalacjach odnawialnego źródła energii, ciepła użytkowego w wysokosprawnej kogeneracji w rozumieniu ustawy z 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne lub ciepła odpadowego z instalacji przemysłowych.

### Białe certyfikaty

W tym momencie dochodzimy do odpowiedzi na pytanie – czym właściwie są białe certyfikaty? Jest to dokument zaświadczaający, że w ramach przeprowadzonej modernizacji został osiągnięty pewien minimalny poziom

redukcji rocznego zużycia energii. Dokument taki wydaje Prezes URE.

Po otrzymaniu certyfikatu staje się on towarem handlowym, nabywa charakteru prawa majątkowego, który następnie można spieniężyć na Towarowej Giełdzie Energii. Liczba wydanych białych certyfikatów zależy od uzyskanej średniorocznej oszczędności energii, wyrażanych w jednostce toe. Krótkie wyjaśnienie – jednostką wartości białego certyfikatu jest toe – tona oleju ekwiwalentnego (1 toe = 41,868 GJ). Obecna cena 1 toe na Giełdzie Towarowej Energii wynosi ok. 2,8 zł.

Dla zobrazowania: przy termomodernizacji bloku mieszkalnego czteroklatkowego na czterdzieści mieszkań przy zastosowaniu styropianu o grubości 15 cm osiągniemy ok. 18-20 toe (średnioroczna ilość energii finalnej planowanej do zaoszczędzenia). Czyli sprzedamy takie certyfikaty za ok. 58-60 tys. zł.

### Cykl uzyskania certyfikatu

**Krok 1.** Planujemy inwestycję związaną z efektywnością energetyczną. Wykonujemy audyt efektywności energetycznej. W praktyce wykonuje audyt osoba uprawniona (audytor).

**Krok 2.** Składamy wniosek wraz z audytem efektywności energetycznej do Prezesa URE. URE ma 45 dni od wpłynięcia wniosku na jego ocenę merytoryczną. Jest to termin ustawowy. Praktyka stanowi jednak, że URE rzadko zachowuje ten 45-dniowy termin. Jednak obiektywnie musimy stwierdzić, że URE obecnie szybciej dokonuje oceny merytorycznej niż jeszcze rok, czy dwa lata temu, kiedy na ocenę czekało się pół roku, niekiedy nawet rok.

**Krok 3.** Podpisujemy umowy z wykonawcami (data podpisania umowy po dacie wpłynięcia wniosku do URE - krok 2.).

**Krok 4.** Realizujemy inwestycję.

**Krok 5.** Zbieramy dokumentację inwestycyjną. Mam tu na myśli protokoły odbioru robót zgodnych z audytem efektywności energetycznej.

**Krok 6.** Składamy oświadczenia o zakończeniu prac do Prezesa URE oraz wnioski o zapisanie świadectw na Giełdzie Towarowej Energii.

**Krok 7.** Sprzedajemy świadectwa efektywności energetycznej (białe certyfikaty). Tutaj uwaga. Sprzedaż odbywa się na GTE tylko za pośrednictwem domu maklerskiego.

Przy kroku 7. możemy mieć w praktyce mały problem. Mamy jednorazową inwestycję i co? Mamy wynająć maklera i uczestniczyć w całej procedurze założenia konta w domu maklerskim? Część inwestorów stwierdza „za dużo zachodu, czasu, opłat”. W konsekwencji inwestor rezygnuje z ubiegania się o białe certyfikaty. Absolutnie jestem przeciwnikiem takiego podejścia.

### Zlecić obsługę

Na rynku jest szereg profesjonalnych firm, które zrobią za nas wszystkie proceduralne czynności. Ponadto posiadają umowy z maklerami, dysponują kontami w domach maklerskich, więc wszystko zrobią zgodnie z umową. Najczęściej wykonają te czynności na zasadzie success fee. Wystarczy umownie przenieść prawa majątkowe do sprzedaży białych certyfikatów na nich.

System success fee – to system wynagrodzenia firmy, który zależy od otrzymanego wyniku (sukcesu) Jako success fee określa się często procentowe wynagrodzenie firmy po sprzedaży białych certyfikatów na GTE. W praktyce oznacza to, że podczas wszystkich tych prac proceduralnych nie ponosimy żadnych kosztów, a rozliczamy się najczęściej procentowo po sprzedaży i wpływie pieniędzy na nasze konto bankowe.

I tutaj kolejna przestroga. Czytajmy dokładnie umowy z takimi firmami. Tego typu umowy są typowymi umowami cywilnoprawnymi (umowami zlecenia, czyli tzw. umowami nazwanymi). Z założenia strony takiej umowy powinny być równe. W praktyce widziałem szereg umów, w których firmy (zleceniobiorcy) proponują zapisy, które są bardziej korzystne dla nich (zleceniobiorców) niż dla nas (zlecniodawców) jako inwestorów.

Reasumując, jako praktyk mam w pełni świadomość, że nie wyczerpałem tematu białych certyfikatów. Zagadnień, które w szczególności są bardziej skomplikowane, niż by się pozornie wydawało, zwłaszcza w relacjach z URE.

Mam jednak nadzieję, że w sposób praktyczny przybliżyłem Państwu ten obszar tematyczny związany z białymi certyfikatami. Proszę o podzielenie się swoimi uwagami po lekturze tego artykułu za pośrednictwem miesięcznika „Wspólnota Mieszkaniowa”. ●

Sławomir Zielonka

ekspert z zakresu efektywności energetycznej i odnawialnych źródeł energii