

## AUDYT ENERGETYCZNY POD DOTACJĘ

# Co przygotować przed audytem energetycznym budynku

Lista informacji, dokumentów i decyzji, których audytor potrzebuje, żeby policzyć zakres prac i oszczędności — a Ty, żeby złożyć wniosek o dofinansowanie. Audyt to nie to samo co świadectwo: liczy się tu również to, ile faktycznie zużywasz energii i co zamierzasz zrobić.



| DLA KOGO                                                                 | ILE TO ZAJMIE                                | KIEDY ZACZĄĆ                                      |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| Właściciel budynku planujący termomodernizację lub wymianę źródła ciepła | Zebranie danych: 1–2 h. Wizja lokalna: 1–3 h | Przed rozpoczęciem prac i przed złożeniem wniosku |

## Najpierw ustal, czy audyt jest w Twoim przypadku obowiązkowy

W programach dotacyjnych audyt bywa wymagany przy **kompleksowej termomodernizacji** i przy najwyższych poziomach dofinansowania, a przy pojedynczych działaniach — na przykład samej wymianie kotła — zwykle nie. Zakres i limity zmieniają się między naborami, więc **zanim zamówisz audyt, potwierdź aktualne wymagania w obowiązującej wersji programu** albo u swojego audytora. Koszt audytu bywa objęty dofinansowaniem, ale zwykle tylko wtedy, gdy realizujesz przedsięwzięcie, którego audyt dotyczy.

## 1 Formalności i tytuł prawny

WYMAGANE

Bez tego audytor policzy budynek, ale wniosku i tak nie złożysz.

- ☐ **Dokładny adres** budynku, numer działki i obręb ewidencyjny
- ☐ **Numer księgi wieczystej** lub akt notarialny potwierdzający własność
- ☐ **Tytuł prawny** — własność, współwłasność, użytkowanie wieczyste
- ☐ **Zgody współwłaścicieli**, jeśli budynek ma więcej niż jednego właściciela
- ☐ **Dane wnioskodawcy** — imię, nazwisko, PESEL, adres, telefon, e-mail
- ☐ **Rok budowy** oraz potwierdzenie, że budynek został oddany do użytkowania — pozwolenie na użytkowanie, zawiadomienie o zakończeniu budowy albo inny dokument
- ☐ **Dokumenty dochodowe**, jeśli ubiegasz się o podwyższony lub najwyższy poziom dofinansowania — PIT za wskazany rok albo zaświadczenie o dochodzie wydane przez gminę
- ☐ Numer rachunku bankowego do wypłaty dotacji
- ☐ Informacja o wcześniej pobranych dotacjach na ten budynek — potrafi wykluczyć część kosztów

## 2 Dokumentacja techniczna

Jak przy świadectwie — im więcej papierów, tym mniej szacowania. Skany i zdjęcia stron w zupełności wystarczą.

- ☐ **Projekt budowlany** — rzuty, przekroje, elewacje, opis techniczny
- ☐ **Zestawienie stolarki** oraz projekty instalacji, jeśli istnieją
- ☐ **Dokumentacja wcześniejszych remontów** — ocieplenia, wymiany okien, wymiany kotła
- ☐ **Faktury i protokoły odbioru** z tych prac, z datami
- ☐ Zdjęcia z remontu pokazujące warstwy przed zakryciem
- ☐ Wcześniejsze świadectwo charakterystyki energetycznej albo poprzedni audyt
- ☐ Mapa zasadnicza lub wypis z rejestru gruntów

## 3 Stan istniejący budynku

To, co audytor i tak sprawdzi na miejscu — ale wcześniejsze zebranie przyspiesza wizję i obniża cenę.

- ☐ **Ściany** — materiał, grubość, czy ocieplone: rok, materiał, grubość w cm
- ☐ **Dach i strop nad ostatnią kondygnacją** — konstrukcja, izolacja, grubość
- ☐ **Podłoga na gruncie lub strop nad piwnicą** — czy izolowane
- ☐ **Okna i drzwi** — rok wymiany, materiał, liczba szyb,  $U_w$  jeśli znane
- ☐ **Powierzchnia ogrzewana**, wysokość pomieszczeń, liczba kondygnacji
- ☐ **Pomieszczenia nieogrzewane** — garaż, piwnica, strych, kotłownia
- ☐ **Miejsca, w których wyraźnie wieje lub jest zimno** — to realna wskazówka, nie anegdota
- ☐ Ślady zawilgocenia, pleśni, przemarzania narożników
- ☐ Stan techniczny elewacji, dachu i kominów — może wymusić kolejność prac

## 4 Obecne źródło ciepła

KLUCZOWE

W programach wymiany źródeł to zwykle punkt, od którego zależy sam fakt kwalifikacji do dotacji.

- ☐ **Rodzaj urządzenia**, marka, model, moc w kW, rok montażu
- ☐ **Paliwo** i sposób podawania — ręczny czy automatyczny podajnik
- ☐ **Klasa kotła** lub potwierdzenie zgodności z ekoprojektem — albo informacja, że kocioł jest pozaklasowy
- ☐ **Wszystkie pozostałe źródła ciepła w budynku** — kominek, piec kaflowy, koza, grzejniki elektryczne, klimatyzacja grzejąca
- ☐ **Czy budynek ma przyłącze gazowe** — a jeśli nie, czy sieć gazowa jest w ulicy
- ☐ **Dokumenty urządzenia** — DTR, faktura zakupu, karta gwarancyjna
- ☐ **Ostatni protokół kominiarski**
- ☐ **Sposób przygotowania ciepłej wody** i pojemność zasobnika
- ☐ **Instalacja grzewcza** — grzejniki czy podłogówka, wiek instalacji, termostaty
- ☐ Moc przyłączeniowa energii elektrycznej i typ przyłącza — warunek wykonalności pompy ciepła

### Uwaga na warunek likwidacji starego źródła

Dofinansowanie do nowego źródła ciepła zwykle wymaga **trwałej likwidacji dotychczasowego kotła na paliwo stałe** i udokumentowania tego faktu. Zanim cokolwiek zdemontujesz, upewnij się u audytora, jakiego dowodu będzie potrzebował — zdjęcia, protokołu złomowania, karty przekazania odpadu. Odtworzenie takiego dowodu po fakcie bywa niemożliwe.

## 5 Zużycie energii i koszty

TU AUDYT RÓŻNI SIĘ OD ŚWIADECTWA

Audyt liczy oszczędności i czas zwrotu. Bez danych o realnym zużyciu ta część opiera się wyłącznie na założeniach.

- ☐ **Roczne zużycie opału** — węgiel, pellet, drewno lub inny rodzaj opału
- ☐ **Rachunki za gaz, prąd i ciepło sieciowe** z ostatnich 2–3 sezonów grzewczych
- ☐ **Aktualna cena paliwa**, którą realnie płacisz
- ☐ **Roczny koszt ogrzewania** i przygotowania ciepłej wody, choćby szacunkowy
- ☐ **Liczba osób** mieszkających w budynku na stałe
- ☐ **Temperatura, którą utrzymujesz** w pokojach zimą
- ☐ **Czy dogrzewasz** — grzejnikiem elektrycznym, kominkiem, klimatyzacją
- ☐ **Pomieszczenia niedogrzewane lub wyłączane** z ogrzewania na zimę — bez tej informacji rachunki wyglądają na zbyt dobre
- ☐ Zużycie energii elektrycznej łącznie, jeśli rozważasz fotowoltaikę

## 6 Twoje plany i ograniczenia

WYMAGANE

Audyt liczy warianty, ale nie zgadnie za Ciebie budżetu ani tego, czego nie chcesz robić.

- ☐ **Co planujesz zrobić** — i w jakiej kolejności, jeśli prace mają iść etapami
- ☐ **Budżet**, którym dysponujesz, i ile z niego to środki własne
- ☐ **Czego nie chcesz ruszać** — świeżo wykończona elewacja, nowe okna, zabudowane poddasze
- ☐ **Planowany termin** rozpoczęcia prac
- ☐ **Oferty wykonawców**, jeśli już je zbierasz — z cenami i zakresem
- ☐ **Ograniczenia formalne** — wpis do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji, nadzór konserwatora, zapisy planu miejscowego, warunki zabudowy
- ☐ **Ograniczenia techniczne** — brak miejsca na jednostkę zewnętrzną, granica działki, zacienienie dachu, sąsiedztwo
- ☐ Czy w planach jest fotowoltaika, magazyn energii, rekuperacja
- ☐ Czy zamierzasz w budynku prowadzić działalność gospodarczą — udział powierzchni usługowej potrafi wykluczyć budynek z programu

## 7 Dzień wizji lokalnej

WYMAGANE

Wizja przy audycie trwa dłużej niż przy świadectwie — audytor ogląda też to, czego nie widać z korytarza.

- |                                                                       |                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Dostęp do <b>kotłowni</b> i całej instalacji | <input type="checkbox"/> Możliwość obejścia <b>budynku dookoła</b>       |
| <input type="checkbox"/> Dostęp na <b>strych i poddasze</b>           | <input type="checkbox"/> Zgoda na <b>zdjęcia i pomiary</b>               |
| <input type="checkbox"/> Dostęp do <b>piwnicy i garażu</b>            | <input type="checkbox"/> Obecność osoby <b>znającej historię budynku</b> |
| <input type="checkbox"/> Dostęp do <b>wszystkich pomieszczeń</b>      | <input type="checkbox"/> Około <b>2–3 godziny</b> spokojnego czasu       |

### Jeśli w zakresie jest badanie termowizyjne

Kamera pokazuje straty ciepła tylko wtedy, gdy różnica temperatur między wnętrzem a zewnątrz wynosi kilkanaście stopni. W praktyce oznacza to **sezon grzewczy, wczesny ranek, bez deszczu i bez słońca na badanej elewacji**, przy ogrzonym budynku. Latem takie badanie nie ma sensu — zaplanuj je z wyprzedzeniem albo umów osobno.

## JEŚLI TO LOKAL W BUDYNKU WIELORODZINNYM

### Dodatkowo — i uwaga na zakres programu

- ☐ Programy dla domów jednorodzinnych zwykle **nie obejmują mieszkań w blokach** — dla nich prowadzone są osobne nabory. Ustal to przed zamówieniem audytu.
- ☐ **Uchwała lub zgoda wspólnoty** na planowany zakres prac
- ☐ **Dane od zarządcy** — dokumentacja budynku, zakres dotychczasowej termomodernizacji, dane węzła lub kotłowni
- ☐ **Rozliczenia ciepła** dla lokalu i sposób podziału kosztów w budynku
- ☐ **Protokoły kominiarskie** i sprawność wentylacji w lokalu
- ☐ Czy w lokalu jest indywidualne źródło ciepła, czy zasilanie z węzła

## JEŚLI BUDYNEK MA CZĘŚĆ USŁUGOWĄ LUB JEST NIEMIESZKALNY

### Zanim zamówisz audyt pod dotację

- ☐ **Udział powierzchni wykorzystywanej na działalność gospodarczą** — po przekroczeniu progu określonego w programie budynek przestaje się kwalifikować albo dotacja jest proporcjonalnie obniżana
- ☐ **Wentylacja mechaniczna i chłodzenie** — moce, wydajności, harmonogram pracy
- ☐ **Oświetlenie wbudowane** — moc zainstalowana, rodzaj opraw, godziny użytkowania
- ☐ **Strefy o różnym przeznaczeniu** i temperaturze wewnętrznej
- ☐ Dla przedsiębiorstw obowiązują odrębne ścieżki — audyt efektywności energetycznej pod świadectwa efektywności albo audyt przedsiębiorstwa. To inny dokument niż ten opisany w tej checkliście.

### Audyt energetyczny a świadectwo — dwa różne dokumenty

- **Świadectwo** opisuje stan budynku i jego klasę energetyczną. Jest potrzebne przy sprzedaży, wynajmie i odbiorze budynku. Ważne 10 lat.
- **Audyt** to plan działania: warianty modernizacji, koszty, oszczędności i czas zwrotu. Jest potrzebny do dotacji, kredytu termomodernizacyjnego i do podjęcia decyzji, w co zainwestować najpierw.
- W części programów potrzebne są **oba dokumenty** — audyt przed pracami i świadectwo po ich zakończeniu, potwierdzające osiągnięty efekt.

## ZANIM RUSZYSZ Z PRACAMI

**Kolejność ma znaczenie.** Programy dotacyjne określają, od kiedy koszty są kwalifikowane — czasem od daty złożenia wniosku, czasem wcześniej. Rozpoczęcie prac przed właściwym momentem potrafi kosztować całą dotację, nawet jeśli zakres był poprawny.

**Zakres i limity zmieniają się między naborami.** Wysokość dofinansowania, progi dochodowe, lista kosztów kwalifikowanych i wymóg audytu bywają korygowane. Przed podpisaniem umowy z wykonawcą sprawdź brzmienie programu obowiązujące w dniu składania wniosku.

**Audyt wykonuje osoba z odpowiednimi kwalifikacjami**, a dokument musi odpowiadać wymaganiom właściwym dla danego programu. Audyt sporządzony „na wszelki wypadek”, bez ustalenia ścieżki dotacyjnej, bywa nie do wykorzystania we wniosku.

Ta checklista ma charakter informacyjny i nie zastępuje treści programu ani indywidualnej analizy Twojego budynku.



**Akademia AppEnergO** — poradniki, nagrania i narzędzia dla certyfikatorów i audytorów energetycznych. Materiał do bezpłatnego pobrania i przekazania klientowi.  
od Adenergo