

Kontrole systemu ogrzewania i klimatyzacji

➤ **Czy kontrola systemu ogrzewania w danym budynku obejmuje źródło ciepła (kotłownia np. gazowa) wraz z wszystkimi mieszkaniami i częściami wspólnymi budynku (wyposażonymi tylko w grzejniki), czy tylko źródło ciepła?**

Kontrola dotyczy systemu ogrzewania lub systemu klimatyzacji w całym budynku.

Zgodnie z art. 23 ustawy właściciel lub zarządca budynku poddaje budynki w czasie ich użytkowania okresowej kontroli w zakresie systemu ogrzewania lub systemu klimatyzacji.

Kontrola budynku polega na sprawdzeniu stanu technicznego systemu ogrzewania, z uwzględnieniem efektywności energetycznej źródeł ciepła oraz dostosowania ich mocy do potrzeb użytkowych:

a) co najmniej raz na 5 lat – dla kotłów o nominalnej mocy cieplnej od 20 kW do 100 kW,

b) co najmniej raz na 2 lata – dla kotłów opalanych paliwem ciekłym lub stałym o nominalnej mocy cieplnej większej niż 100 kW,

c) co najmniej raz na 4 lata – dla kotłów opalanych gazem o nominalnej mocy cieplnej większej niż 100 kW,

d) co najmniej raz na 3 lata – dla źródeł ciepła niewymienionych w lit. a–c, dostępnych części systemu ogrzewania lub połączonego systemu ogrzewania i wentylacji, o sumarycznej nominalnej mocy cieplnej większej niż 70 kW;

Kontrola budynku polega na ocenie efektywności energetycznej, co najmniej raz na 5 lat:

a) dostępnych części systemu klimatyzacji o nominalnej mocy chłodniczej większej niż 12 kW,

b) połączonego systemu klimatyzacji i wentylacji o sumarycznej nominalnej mocy chłodniczej większej niż 70 kW.

Kontrola systemu ogrzewania obejmuje ocenę sprawności tego systemu i doboru wielkości źródła ciepła do wymogów grzewczych budynku oraz zdolności systemu ogrzewania do optymalizacji działania.

W ustawie określono również, że nie dokonuje się ponownej kontroli w zakresie oceny doboru wielkości źródła ciepła, w przypadku gdy od czasu przeprowadzenia takiej kontroli nie dokonano zmian w systemie ogrzewania lub połączonym systemie ogrzewania i wentylacji lub zmian w charakterystyce energetycznej budynku.

Kontrola systemu klimatyzacji obejmuje ocenę sprawności tego systemu i doboru jego wielkości do wymogów chłodzenia budynku oraz zdolności systemu klimatyzacji do optymalizacji działania w typowych warunkach jego użytkowania lub eksploatacji.

W ustawie określono, że nie dokonuje się ponownej kontroli w zakresie oceny doboru wielkości systemu klimatyzacji, w przypadku gdy od czasu przeprowadzenia takiej kontroli nie dokonano zmian w systemie klimatyzacji lub połączonym systemie klimatyzacji i wentylacji lub zmian w charakterystyce energetycznej budynku.

Nie dokonuje się kontroli systemu ogrzewania oraz systemu klimatyzacji w budynkach:

1) mieszkalnych wyposażonych w systemy automatyki i sterowania umożliwiające:

a) stałe monitorowanie elektroniczne dokonujące pomiarów sprawności systemu ogrzewania, połączonego systemu ogrzewania i wentylacji, systemu klimatyzacji lub połączonego systemu klimatyzacji i wentylacji i informujące właścicieli lub zarządców budynków o spadku sprawności tych systemów i potrzebie ich konserwacji, naprawy lub wymiany oraz

b) skuteczne sterowanie w celu zapewnienia optymalnego wytwarzania, dystrybucji, magazynowania i wykorzystywania energii;

2) niemieszkalnych wyposażonych w systemy automatyki i sterowania umożliwiające:

a) stałe monitorowanie, rejestrowanie, analizowanie i dostosowywanie zużycia energii oraz

b) analizę porównawczą efektywności energetycznej budynku, wykrywanie utraty efektywności systemów: ogrzewania, wentylacji, klimatyzacji, przygotowania ciepłej wody użytkowej, oświetlenia wbudowanego, automatyki i sterowania, wytwarzania energii elektrycznej w budynku, a także informowanie właściciela lub zarządcy budynku o możliwościach poprawy efektywności energetycznej, oraz

c) komunikację, a także interoperacyjność z połączonymi systemami, o których mowa w lit. b;

3) wyposażonych w systemy techniczne, o których mowa w pkt 2 lit. b:

a) objęte umową o poprawę efektywności energetycznej, o której mowa w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o efektywności energetycznej (Dz. U. z 2021 r. poz. 2166),

b) obsługiwane przez operatora urządzeń lub sieci, podlegające monitorowaniu wyników przez tego operatora.

➤ **Czy jeśli w lokalu użytkowym lub mieszkalnym jest indywidualne źródło ciepła o mocy powyżej 20kW kontrole tego źródła (art. 23 ustawy) przeprowadza Spółdzielnia, czy właściciel/najemca/użytkownik tego lokalu z obowiązkiem dostarczenia do spółdzielni protokołu z kontroli? Czy powyższe kontrole należy wpisywać do książki obiektu budowlanego (KOB)? Co w przypadku nie dostarczenia do Spółdzielni ww. protokołu?**

Zgodnie z art. 23 ustawy właściciel lub zarządca budynku poddaje budynki w czasie ich użytkowania okresowej kontroli w zakresie systemu ogrzewania lub systemu klimatyzacji.

Powyższe oznacza, że kontroli należy poddać budynek a nie lokal, a przeprowadzenie kontroli zapewnia spółdzielnia.

Zgodnie z art. 64 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane protokoły z kontroli systemu ogrzewania i systemu klimatyzacji należy dołączyć do książki obiektu budowlanego.

➤ **Kto może dokonywać kontroli systemu ogrzewania lub systemu klimatyzacji?**

Do sporządzenia protokołów kontroli systemu ogrzewania lub systemu klimatyzacji uprawniona jest osoba wpisana do wykazu osób uprawnionych do kontroli systemu ogrzewania lub systemu klimatyzacji.

Więcej informacji: <https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologia/centralny-rejestr-charakterystyki-energetycznej-budynkow>

➤ **Czy w zakresie kontroli systemu ogrzewania lub klimatyzacji czynności te mogą być realizowane przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia, lecz pozostające w stosunku pracy ze Spółdzielnią?**

W ustawie nie zawarto wyłączeń w tym zakresie. Osoby wpisane do wykazu osób uprawnionych do ww. kontroli, pozostające w stosunku pracy ze Spółdzielnią, mogą dokonywać kontroli.