

# ЗА ТОПЪЛ, УЮТЕН, КОМФОРТЕН И ИКОНОМИЧЕН ДОМ

ЕнЕфект 

Какво трябва да знаем за енергийната ефективност на сградите, когато избираме своето ново жилище или как да разберем сертификата за енергийни характеристики?



## СЕРТИФИКАТ ЗА ЕНЕРГИЙНИ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Най-точна и подробна информация за състоянието на сградата от гледна точка на енергийната ѝ ефективност, може да придобиете от нейния Сертификат за енергийни характеристики.

Ако сградата е строена след 2009 г., тя задължително притежава Сертификат за проектни енергийни характеристики, като

инвеститорът е длъжен да Ви го представи. Този сертификат се издава преди получаването на АКТ 16, но някои по-отговорни инвеститори го осигуряват и на ниво инвестиционен проект.

Ако сградата е по-стара, в случай че за нея е изготвяно енергийно обследване, тя притежава Сертификат за енергийните характеристики на сградата в експлоатация.

## ОБЩ ИПОТЕЧЕН КРЕДИТ ЗА ЕНЕРГИЙНО ЕФЕКТИВЕН ДОМ ЕНЕРГОПОТРЕБЛЕНИЕ

На първата страница на сертификата е показан класът на сградата (скала от А+ до G). По-висок клас на енергопотребление означава не само по-нисък разход на енергия, но и по-здравословна среда и по-висок комфорт за обитателите.

Освен класа на енергопотребление, ако разгледате по-внимателно сертификата, може да разберете още много интересни неща за вашата сграда.

EPmin kWh/m <sup>2</sup>	EPmax kWh/m <sup>2</sup>	Скала на енергопотребление по първична енергия kWh/m <sup>2</sup>	Прегу ЕСМ kWh/m <sup>2</sup>	След ЕСМ kWh/m <sup>2</sup>
<	48	A+		
48	96	A		
96	190	B		144
191	240	C		
241	290	D	252	
291	363	E		
364	435	F		
>	435	G		

В двете колони от лявата страна на таблицата със стрелки се изразява потребността от първична енергия за всички нужди за единица площ от сградата преди и след прилагане на енергоспестяващи мерки (ЕСМ), а стрелката сочи класа, към който принадлежи или ще принадлежи сградата след прилагане на ЕСМ.

## КОЕФИЦИЕНТИ НА ТОПЛОПРЕМИНАВАНЕ

Коефициентите на топлопренинаване са най-важните показатели за строителните елементи на сградата. Колкото са по-ниски стойностите им, толкова по-ниски разходи за отопление ще имате и толкова по-комфортно ще е във вашия дом. Използвайте референтните стойности, за да се ориентирате.

Важно е да знаете, че при по-високи стойности (напр. над 2 W/m<sup>2</sup>K) при стени и покриви се увеличава възможността за поява на мухъл, особено когато са в комбинация с по-висока влажност на въздуха, ниска паропропускливост на ограждащите елементи или топлинни мостове.

### ОГРАЖДАЩИ КОНСТРУКЦИИ И ЕЛЕМЕНТИ

Наименование	Площ м <sup>2</sup>	Коефициент на топлопренинаване		
		Референтен W/m <sup>2</sup> .K	Прегу ЕСМ W/m <sup>2</sup> .K	След ЕСМ W/m <sup>2</sup> .K
Стени (външни)	1013,45	0,28	1,40	0,26
Прозорци (външни)	418,7	1,40	2,65	1,40
Прозорци на покрива				
Врати (външни)				
Покрив	293,12	0,46	0,84	0,25
Пог	292,149	0,30	0,68	0,42

## КОНСУМАЦИЯ НА ЕНЕРГИЯ В СГРАДАТА

От колоната „Годишен разход на потребна енергия“ може приблизително да изчислите вашите разходи за горива и енергия.

Тъй като сертификат се издава за цялата сграда, ако живеете в апартамент, използвайте колона „Специфичен“, като умножете стойността в клетката по цената на услугата, която закупвате, а след това и по площта на апартамента си. Ще получите приблизително колко ще плащате годишно за отопление.

Годишни сметки за отопление = (Специфичен разход) X (Цена на услугата) X (площ на апартамента)

Например, ако живеете в сградата от примера по-долу, площта на вашия апартамент е 70 m<sup>2</sup> и цената на природния газ в момента е 0,160 лв./kWh, вие ще харчите: 58,92 x 70 x 0,16 = 660 лв./год.

Имайте предвид, че на първия и особено на последния етаж разходите са малко по-високи и вероятно ще има разминаване.

### РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ГОДИШНИЯ РАЗХОД НА ПОТРЕБНА ЕНЕРГИЯ

АКТУАЛНО СЪСТОЯНИЕ КЪМ МОМЕНТА НА ОБСЛЕДВАНЕТО				
Система	Енергиен ресурс	Генератор	Годишен разход на потребна енергия	
			Специфичен	Общ
Вид	Вид	Вид	kWh/m <sup>2</sup>	kWh
Отопление	Природен газ	Кондензен котел	58,92	117 625
Охлаждане			...	...
Вентилация			...	...
Гореща вода	Природен газ	Кондензен котел	33,72	67 315
Осветление	Електричество		2,26	4 517
Други - уреди, консумиращи енергия	Електричество		14,11	28 172

## ОСВОБОЖДАВАНЕ ОТ ДАНЪК СГРАДИ ПО ЗМДТ

Сгради, въведени в експлоатация преди 2005 г., се освобождават от данък сгради за определен период (между 3 и 10 години), зависещ от техните енергийни характеристики. За повече информация вижте чл. 24 от Закона за местните данъци и такси.

**Срок на освобождаване от данък сгради по ЗМДТ**

от **01.01.2017 г.** до **31.12.2026**

## ЕНЕРГОСПЕСТЯВАЩИ МЕРКИ

Ако сградата има Сертификат за енергийни характеристики на сграда в експлоатация, на последната страница ще намерите списък с мерки за енергийна ефективност, като за всяка мярка са оценени инвестициите (колона 2), очакваните спестявания на енергия и срокът, за който ще се изплати инвестицията (колона 5).

### ЕНЕРГОСПЕСТЯВАЩИ МЕРКИ

Енергоспестяващи мерки (ЕСМ)	Инвестиции, лева	Спестена потребна енергия, kWh/год.	Спестени емисии CO <sub>2</sub> , тона/год.	Срок на откупване, год.
<b>Мерки по ограждателни елементи</b>				
V1 Стени	141 965	132 142	47,29	10,8
V2 Покриви	40 553	29 479	10,55	13,9
V3 Подове	22 544	38 354	13,73	5,9
V4 Прозорци	58 551	46 171	16,52	12,8
<b>Мерки по системите</b>				
C1 Осветление на стълбищна клетка	850	346	0,50	9,3
<b>Пакети от мерки</b>				
P1 Всички описани мерки	264 492	264 492	88,6	10,8

Избран пакет за изпълнение в сградата

**П1**

Клас на енергопотребление след изпълнение на избрания пакет от ЕСМ

**B**

Разход на потребна енергия след изпълнение на ЕСМ от избрания пакет		Разход на потребна енергия след изпълнение на ЕСМ от избрания пакет Разход на първична енергия след изпълнение на ЕСМ от избрания пакет		Емисии CO <sub>2</sub> след ЕСМ
Специфичен	Общ	Специфичен	Общ	Общ
kWh/m <sup>2</sup>	kWh/год.	kWh/m <sup>2</sup>	kWh/год.	тона/год.
83,9	383 944	191,1	874 432	206,9

## ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ/ИКОНОМИЧЕСКИ ПОКАЗАТЕЛИ

За да оценим дали си заслужава да инвестираме в по-скъпо жилище с по-добри енергийни характеристики, е необходимо да знаем първоначалната си инвестиция и очакваните разходи за енергия и енергоносители.

Пример: По-долу е направено сравнение на две идентични сгради с различни разходи за енергия и различни енергоизточници за отопление и топла вода.

### РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ГОДИШНИЯ РАЗХОД НА ПОТРЕБНА ЕНЕРГИЯ

АКТУАЛНО СЪСТОЯНИЕ КЪМ МОМЕНТА НА ОБСЛЕДВАНЕТО				
Система	Енергиен ресурс	Генератор	Годишен разход на потребна енергия	
			Специфичен	Общ
Вид	Вид	Вид	kWh/m <sup>2</sup>	kWh
Отопление	Природен газ	Кондензен котел	58,92	117 625
Охлаждане			...	...
Вентилация			...	...
Гореща вода	Природен газ	Кондензен котел	33,72	67 315
Осветление	Електричество		2,26	4 517
Други - уреди, консумиращи енергия	Електричество		14,11	28 172

\*ГПР 2.82% при променлив годишен лихвен процент 2.54% (РЛП\*+ 2.34% фикс. надбавка), с приложена отстъпка при предоставен енергиен сертификат клас А, А+ или В с енергийна консумация до 150 kWh/m<sup>2</sup> за кредит за закупуване в размер на 100 000 лева и срок 240 месеца, с включени следните такси: за документарен анализ на обезпечението по ипотечен кредит 200 лв., за откриване на разпл. сметка 2 лв., за оценка на недвиж. имот 130 лв., за заличаване на ипотека 60 лв., за обслужване на разпл. сметка 4.50 лв. месечно и годишна застрахователна премия на недвиж. имот, изчислена като % от застр. сума, равна на непогасената главница по кредита. Обща дължима застр. премия за срока на кредита 1422.84 лв.(ориентиран размер). В ГПР не са вкл. нот. такси за учредяване, подновяване, промяна и заличаване на ипотека и държ. такса за вписването ѝ, дължими от кредитополучателя. Издължаване на 240 мес. погасителни вноски, всяка от 531.87 лв. Обща дължима сума 130479,73 лв. \*Лихвеният процент е изчислен при РЛП на ОББ в размер на 0.2%. РЛП се променя по Методика, налична на сайта на ОББ.

### РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ГОДИШНИЯ РАЗХОД НА ПОТРЕБНА ЕНЕРГИЯ

АКТУАЛНО СЪСТОЯНИЕ КЪМ МОМЕНТА НА ОБСЛЕДВАНЕТО				
Система	Енергиен ресурс	Генератор	Годишен разход на потребна енергия	
			Специфичен	Общ
Вид	Вид	Вид	kWh/m <sup>2</sup>	kWh
Отопление	Топлофикация	Абонатна станция	104,68	208 950
Охлаждане			...	...
Вентилация			...	...
Гореща вода	Електричество	Обемни бойлери	30,68	61 195
Осветление	Електричество		2,93	4 846
Други - уреди, консумиращи енергия	Електричество		14,97	29 675

\*\* ГПР 2.98% при променлив годишен лихвен процент 2.69% (РЛП\*+ 2.34% фикс. надбавка), без приложена отстъпка за кредит за закупуване в размер на 100 000 лева и срок 240 месеца, с включени следните такси: за документарен анализ на обезпечението по ипотечен кредит 200 лв., за откриване на разпл. сметка 2 лв., за оценка на недвиж. имот 130 лв., за заличаване на ипотека 60 лв., за обслужване на разпл. сметка 4.50 лв. месечно и годишна застрахователна премия на недвиж. имот, изчислена като % от застр. сума, равна на непогасената главница по кредита. Обща дължима застр. премия за срока на кредита 1428.60 лв.(ориентиран размер). В ГПР не са вкл. нот. такси за учредяване, подновяване, промяна и заличаване на ипотека и държ. такса за вписването ѝ, дължими от кредитополучателя. Издължаване на 240 мес. погасителни вноски, всяка от 539.23 лв. Обща дължима сума 132250,46 лв. \*Лихвеният процент е изчислен при РЛП на ОББ в размер на 0.2%. РЛП се променя по Методика, налична на сайта на ОББ.

Консуматор на енергия	Мерна единица	Сграда 1	Сграда 2	Разлика
Отопление	Консумация	58,92	104,68	
	Цена	0,164	0,125	
	Годишни разходи (апартамент 70 m <sup>2</sup> )	676	916	-240
Гореща вода	Консумация	33,72	30,66	
	Цена	0,164	0,23	
	Годишни разходи (апартамент 70 m <sup>2</sup> )	387	494	-107
Разлика в разходите за отопление (лв./год.):				-346

При жилищни сгради уредите и осветлението зависят предимно от поведението и нуждите на обитателите и не е необходимо да ги сравняваме. Ако няма разлика в цените на двете жилища и отчитайки, че без допълнителни инвестиции тяното състояние ще се запази в следващите 15 години, инвестицията в Сграда 1 ще ни пести по 346 лв. годишно.

## ДРУГИ СЕРТИФИКАТИ, КОИТО МОЖЕ ДА ПРИТЕЖАВА СГРАДАТА

**Passive House** – разработен от независим германски институт, този сертификат разглежда и оценява изцяло само консумацията на енергия, като собствениците на сгради с такъв сертификат могат да бъдат сигурни, че няма да има отклонение от предвидените консумации на енергия. Издаването на сертификата е и гаранция за качеството на сградната обвивка и наличието на ефективна вентилационна инсталация.

**BREEAM** – най-голямата сертификационна схема за зелени сгради. Включва методология за оценка, категоризиране и сертифициране на устойчиви и зелени сгради. Оценката включва консумация на енергийни и водни ресурси, здравословна среда, замърсяване, транспортни връзки, използвани материали в строителството, отпадъци, екологични и управленски процеси. Сградите може да бъдат оценени като „Преминал“, „Добър“, „Много добър“, „Отличен“ и „Невероятен“.

**LEED** – сертификационна програма за зелени сгради, разработена от Съвета за зелено строителство на САЩ с нестопанска цел (USGBC). В оценката към сертифици-

ката се включват проектиране, строителство, експлоатация и поддръжка на зелени сгради, домове и квартали, като той има за цел да помогне на собствениците и обитателите на сгради да бъдат екологично отговорни и ефективно да използват ресурсите.

**DGNB** – е германска сертификационна система, обхващаща целия жизнен цикъл на сградата от процеса на проектиране и строителство, през експлоатацията на сградата до края на живота ѝ, включително разрушаване и възможност за рециклиране.

**CasaClima** – сертификационна схема на италианска регионална агенция за опазване на околната среда, оценяваща екологичните показатели и енергийните нужди на сградата.

**SMARTER** – сертификационна схема, оценяваща дали и до каква степен в проекта са приложени високи критерии за енергийна ефективност, опазване на околната среда, здравословни условия и комфорт. Сградите, които покриват необходимия минимум от съответните критерии, получават сертификат „Зелен дом“. За всяка сграда се определят точните месечни разходи за енергия в жилището, които се запусват в сертификата.

ефективен имот.

Пестите от битови сметки - намалените месечни разходи за битови сметки, оставят в месечния Ви бюджет повече разполагаеми средства за Вас.

По-добро качество на живот и грижа за здравето – енергийно ефективните домове осигуряват среда, в която вие и Вашето семейство сте изложени на по-малко

рискове за здравето (комфортна температура и вентилация, екологични материали).

Грижа за околната среда и бъдещето на нашата планета - енергийното потребление на сградите в Европа достига до 40% от емисиите на CO<sub>2</sub>. Енергийно ефективните домове, оставят значително по-малък вреден отпечатък върху околната среда, и допринасят съществено за ефекта върху климатичните промени.

## ОБВ ИПОТЕЧЕН КРЕДИТ ЗА ЕНЕРГИЙНО ЕФЕКТИВЕН ДОМ

### ПРЕДИМСТВАТА

Оптимален комфорт в дома при по-ниски разходи за битови сметки	По-ниска лихва по Вашия ипотечен кредит
Намалена експозиция на вредни за здравето материали и грижа за околната среда	Инвестицията в енергийно ефективен имот води до по-висока стойност на Вашия актив

### ПОЛЗИТЕ

Пестите от разходи за лихви по ипотечния Ви кредит\* – когато имотът, който закупвате е с висок енергиен клас, ползвате лихвена отстъпка. Така при кредит за

закупуване с размер 100 000 лв. за срок от 20 години и лихвен процент 2.54%\*, бихте могли да спестите лихви на стойност 1764.97 лв., при сравнение с кредит за покупка със същия размер и срок, без лихвената отстъпка за енергийно



Тази брошура е създадена с цел да улесни потребителите при покупка или продажба на имоти в сгради. Съдържанието ѝ е изготвено съвместно от Центъра за енергийна ефективност ЕнЕфект и Агенцията за устойчиво енергийно развитие (АУЕР) и изразява единствено тяхното експертно мнение. Нито АУЕР, нито ЕнЕфект носят отговорност за използването по какъвто и да е начин на съдържащата се в тази брошура информация.

За повече информация: [www.eneffect.bg](http://www.eneffect.bg) | [www.seea.government.bg](http://www.seea.government.bg)

Повече информация за продукта на [www.ubb.bg](http://www.ubb.bg), в клоновете и Контактния център на ОББ.



\*7171



+3592 483 17 17



/ UnitedBulgarianBank



0700 117 17



UnitedBulgarianBank



/ UnitedBulgarianBank

Обажданията се таксуват според тарифния план на мобилния оператор.

Последна редакция на листовката — август 2022 г.