

DIN CAUZĂ CĂ NU AU FOST SCHIMBATE INSTALAȚIILE,

“Banii investiți în «reabilitarea termică» ies pe geam odată cu căldura”

(Interviu cu Emilia Cerna Mladin,
președintele AAECR)

Mladin: “Pe casele oamenilor, primăriile au făcut bani”



Banii investiți în programul de “reabilitare” termică nu se reflectă în economia de energie, din cauză că nu au fost schimbate și instalațiile, ne-a explicat Emilia Cerna Mladin, președintele Asociației Auditorilor Energetici pentru Clădiri din România (AAECR).

Domnia sa este de părere că, astfel, întregul program de modernizare energetică se transformă, de fapt, într-un program de estetică a clădirilor.

Doamna Mladin ne-a mai spus, în cadrul unui interviu, că repartitoarele de cost și contoarele din distribuția agentului pe orizontală sunt soluții “complet false”, atâta vreme cât pereții dintre apartamente permit transferul de căldură.

“Dacă luăm două apartamente vecine - unul încălzit, unul neîncălzit - prin peretele de separație trece căldura din apartamentul încălzit în cel neîncălzit, dar plata o face doar proprietarul din apartamentul încălzit, indiferent că este distribuție pe verticală sau pe orizontală. Trebuie să se înțeleagă o dată pentru totdeauna că toate aceste pseudo-soluții nu rezolvă problema, consumă banii și păcălesc oamenii. Ajungem ca un apartament să aibă costuri de cinci ori mai mari decât un alt apartament din același bloc”, ne-a precizat domnia sa.

Doamna Mladin subliniază că, în zece ani, nu am reușit să anvelopăm nici 5% din apartamentele de bloc.

Reporter: În ce stadiu se află fondul nostru construit, din punct de vedere al eficienței energetice?

Emilia Cerna Mladin: În acest moment, fondul construit nu este performant, pentru că provine dintr-o perioadă în care energia nu a fost scumpă și, ca urmare, nu a existat o preocupare pentru consumuri reduse de energie. Între timp, situația s-a schimbat și suntem obligați și de Directiva Europeană transpusă în legislația românească, dar și de nevoia de a reduce costurile din ce în ce mai ridicate cu energia, să facem intervenții de îmbunătățire a performanței energetice, de reducere a pierderilor de energie, atât din punct de vedere termic, dar și electric. Acesta este interesul major,

pentru că energia a devenit atât de scumpă, încât dacă nu facem investiții în reducerea pierderilor, ne costă mult, iar o mare parte a populației abia suportă prețurile.

Reporter: În ce măsură contribuie programul de reabilitare termică a clădirilor la reducerea acestor costuri?

Emilia Cerna Mladin: Este vorba mai mult despre o modernizare energetică. Problemele mari apar la blocurile de locuințe, pentru că, întotdeauna, într-o clădire colectivă se ajunge mai greu la consens. De aceea și a fost inițiat un program național de “reabilitare”, care constă doar într-o anvelopare a imobilelor (fiind subvenționat în proporție de 80%), adică într-o termoizolare a pereților exteriori. Însă

modernizarea energetică nu înseamnă nici pe departe doar realizarea acestor lucrări. Numai că din bani publici nu te poți extinde asupra tuturor investițiilor și faci ceea ce se face cel mai greu pe acord colectiv - intervenția la părțile comune.

În programul național de modernizare sunt propuse și câteva măsuri legate de instalații, însă cu aplicabilitate tot în spațiile comune ale blocurilor, ținând cont de faptul că este mult mai greu ca toți locatarii să se decidă în privința unor lucrări în aceste zone.

“Întregul program de modernizare energetică se transformă, de fapt, într-un program de estetică a clădirilor”.



Eficiență energetică

Propunerile vizează partea de distribuție din subsol și, recent, a apărut o completare ce prevede atât schimbarea becurilor existente, de exemplu, pe scările imobilelor, cu corpuri de iluminat eficiente, cât și montarea de ventile termostatare la calorifere. Această măsură nu este chiar foarte corectă, însă întotdeauna trebuie să ajungi la un compromis.

De ce se spun asta? Termoizolând clădirea, necesarul de căldură scade foarte mult, până la 50% în mod frecvent. Decizia corectă în continuare ar fi să se ajusteze caloriferele la jumătate de capacitate, ceea ce nu mai poate intra în atribuția autorităților locale, care oricum fac în mod gratuit o lucrare la exterior. Ar trebui să fie responsabilitatea proprietarului, care, de fapt, nu face acest lucru, ci rămâne cu caloriferele vechi, în clădirea termoizolată, și deschide geamul, întrucât caloriferelor nu le funcționează ventilele de închidere. De aceea se pun ventile termosta-

"Ar trebui ca proprietarul să fie obligat prin contract ca, dacă i se face o lucrare gratis la părțile comune ale clădirii, el să trebuiască să facă intervențiile din apartament".

tate care reglează debitul de agent prin calorifer.

Problema din punct de vedere tehnic este că apar dezechilibre hidraulice foarte mari în instalația de încălzire, ca urmare a faptului că necesarul debitului de apă vehiculat scade brusc și foarte mult, ceea ce determină apariția unor zgomote pe coloane, similare cu cele

din momentele în care pornim sau oprim instalația. În aceste condiții, aparatura va funcționa defectuos. Aici nu mai poate interveni primăria să modifice caloriferele. Cel mult, poate să monteze termostate, într-un gest disperat, pentru micșorarea debitului, dar instalația nu va funcționa corect în timp și vor apărea probleme de zgomot sau de spargeri de conductă.

În concluzie, din punctul meu de vedere, sunt două greșeli comise în realizarea acestui program. În primul rând, nu a fost cointerestat proprietarul, fiindu-i asigurat între 80% și 100% din costuri. În acest



fel, omului nu-i pasă. În al doilea rând, nu a fost obligat să facă intervențiile interioare. În aceste condiții, să nu ne mirăm că toți banii investiți au eficiență aproape zero în economia de energie.

Reporter: Care ar fi soluția pentru rezolvarea situației prezentate?

Emilia Cerna Mladin: Una dintre soluții ar fi ca proprietarul să fie obligat prin contract ca, dacă i se face o lucrare gratis la părțile comune ale clădirii, el să trebuiască să realizeze intervențiile din apartament, nu să aștepte să vină cineva să-i facă aceste modificări în locuința proprietate personală, pentru care el să nu plătească niciun ban. Toți locatarii dintr-un bloc ar trebui să-și schimbe instalația, pentru că nu pot face acest lucru doar două-trei persoane.

De asemenea, o soluție ar fi să se plătească gigacaloria subvenționat doar pentru cantitatea de energie din certificatul energetic, iar restul consumat să se achite la preț real. În certificatul energetic este trecut un necesar de căldură pentru asigurarea unui confort de 20 de grade. Pe acea cantitate de energie ar trebui să se plătească prețul subvenționat și tot ceea ce depășește să se considere lux și să se taxeze dublu, pentru că în București gigacaloria are un preț real de două ori mai mare față de cel pe care noi îl plătim.

Reporter: Credeți că proprietarii nu vor să realizeze aceste modificări sau nu știu că este nevoie de ele?

Emilia Cerna Mladin: Există mai



multe motive pentru care proprietarii nu s-au implicat - ori nu au pregătirea tehnică să înțeleagă, ori nu au banii, ori s-au obișnuit să li se dea.

În același timp, nu este niciun secret pentru nimeni că, prin finanțarea integrală a acestor lucrări, proprietarul a fost complet scos din ecuație, iar primăria a putut să contracteze ce companie a dorit. Pe casele oamenilor, primăriile au făcut bani.

Reporter: Care ar fi prețul pe care ar trebui să-l plătească o familie pentru realizarea acestor modificări?

"Repartitoarele de cost și contoarele din distribuția agentului pe orizontală sunt soluții complet false".

Emilia Cerna Mladin: Înlocuirea caloriferelor necesită până în 1000 de euro, dar costă mai puțin să fie redus numărul elementelor, dacă vorbim despre calorifere cu elemente.

Reporter: Dar autoritățile nu au luat în calcul aspectul că, în momentul în care sunt termoizolate clădirile, este nevoie și de modificarea instalațiilor?

Emilia Cerna Mladin: În rapoartele lor, auditorii energetici (care sunt atestați să expertizeze clădirile și să propună, la cererea beneficiarului, măsuri de îmbunătățire a performanței energetice) atrag atenția frecvent că, prin termoizolarea pereților exteriori, scade necesarul de căldură și corpurile statice (radiatoarele) devin supradimensionate, trebuind reduse ca suprafață. Acolo rămâne scris, raportul nu este transmis nimănui.

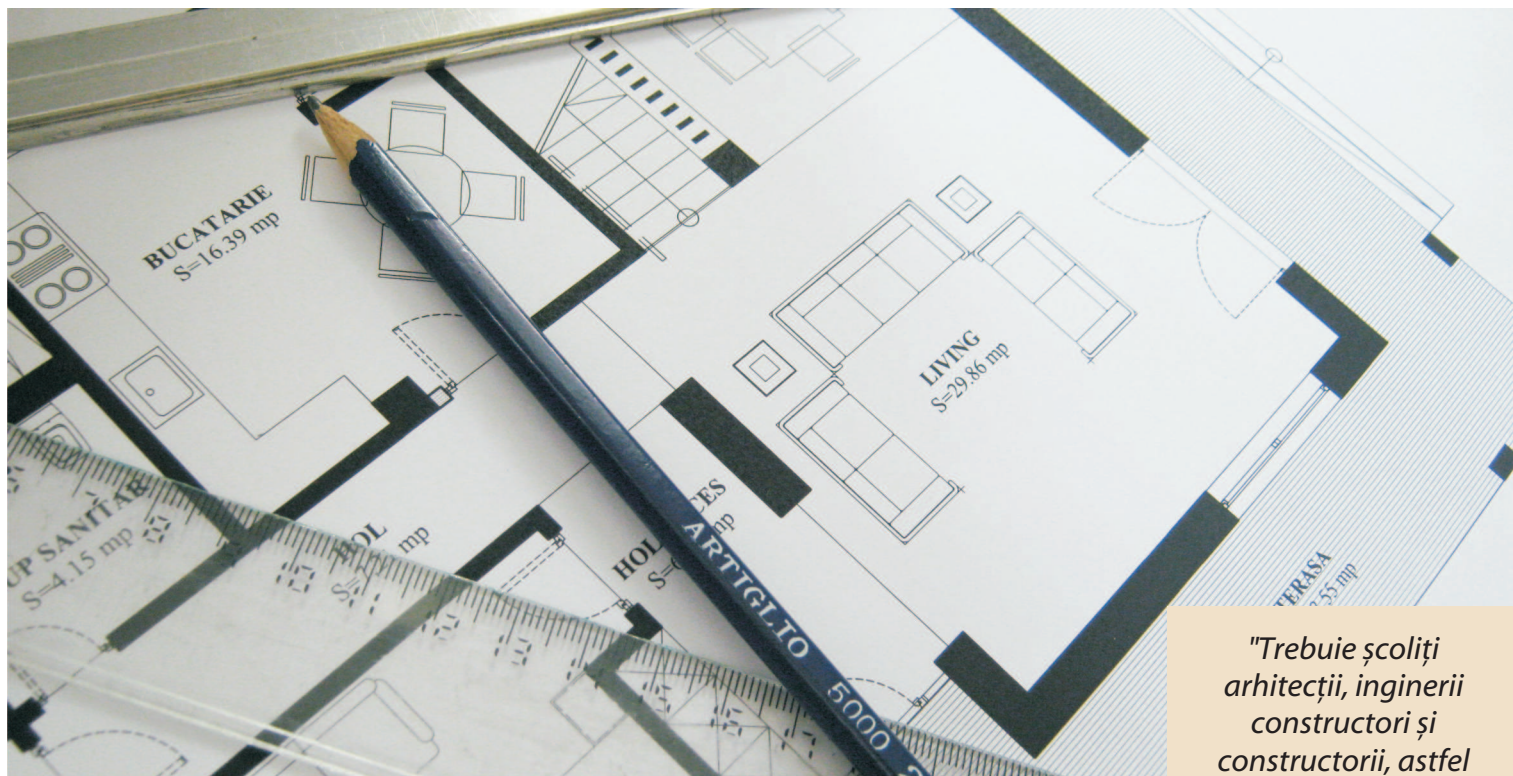
"Pentru realizarea unei case eficiente din punct de vedere energetic, cele mai multe economii, în proporție de 80%, pot fi făcute din măsuri pasive, legate de arhitectură și de construirea în sine a casei, restul de 20% din economia de energie provenind din instalații".

La Bruxelles am auzit comentarii de genul că în București consumurile de căldură după reabilitare au fost cam aceleași de dinainte de realizarea acestei anvelopări. Întregul program de modernizare se transformă, de fapt, într-un program de estetică a clădirilor.

Reporter: Mulți dintre beneficiari și-au montat repartitoare de cost. Cât de eficiente sunt acestea?

Emilia Cerna Mladin: Repartitoarele de cost și contoarele din distribuția agentului pe orizontală (care permite montarea de contoare de căldură pe fiecare apartament) sunt soluții complet false, atâta vreme cât pereții dintre apartamente permit transferul de căldură. Iar pereții din blocuri nu sunt termoizolați. Dacă luăm două apartamente vecine - unul încălzit, unul neîncălzit - prin peretele de separație trece căldura din apartamentul încălzit în cel neîncălzit, dar plata o face doar proprietarul din apartamentul încălzit, indiferent că dispune de distribuție pe verticală sau pe orizontală. Trebuie





"Trebuie școliți arhitecții, inginerii constructorii și constructorii, astfel încât să construiască locuințe care să necesite o cantitate mică de energie pentru încălzire, răcire, iluminat".

să se înțeleagă o dată pentru totdeauna că toate aceste pseudo-soluții nu rezolvă problema, consumă banii și păcălesc oamenii. Ajungem ca un apartament să aibă costuri de cinci ori mai mari decât un alt apartament din același bloc.

Toate aceste decizii sunt luate fără consultarea oamenilor de specialitate, dar trebuie corectate, iar la noi se refuză acest lucru.

Reporter: Certificatele energetice sunt obligatorii în cazul clădirilor modernizate energetic. În ce măsură este necesar un astfel de certificat în cazul unor clădiri noi?

Emilia Cerna Mladin: La recepția oricărei lucrări, în cazul unei case particulare, este obligatoriu certificatul energetic. Noi am încercat să explicăm că și la nivel de proiect ar trebui făcute unele simulări de certificat, întrucât degeaba îi spui omului când a terminat casa unde are probleme, pentru că era bine dacă le știa dinainte.

De asemenea, de la 1 ianuarie 2021, toate clădirile noi trebuie să aibă un consum de energie aproape zero. De aceea, se impune un program anual de modernizare energetică, astfel încât să se ajungă la această performanță. Însă noi, în zece ani, nu am reușit să anvelopăm nici 5% din apartamentele de bloc.

Reporter: Care sunt ingredientele unei construcții cu un consum de energie aproape zero?

Emilia Cerna Mladin: O casă bine gândită necesită 20% din energia de care are nevoie, astăzi, o construcție obișnuită, fără măsuri speciale care să conducă la consum redus de energie. Pentru realizarea unei case eficiente din punct de vedere energetic, cele mai multe economii, în proporție de 80%, pot fi făcute din măsuri pasive, legate de arhitectură și de construirea în sine a casei, restul de 20% din economia de energie provind din instalații.

Ca să ridici o casă cu un consum de energie aproape zero, măsurile nu sunt fabuloase. Ele sunt bazate pe tehnologii existente și nu foarte scumpe. Sunt unele măsuri mai costisitoare, cum este pompa de căldură, dar pe termen lung merită utilizată. De altfel, nimeni nu este obligat să o folosească. Nu pot enumera câteva exemple de măsuri care ar trebui utilizate pentru construirea unei astfel de case, întrucât acestea nu sunt standard. Există o mare varietate de astfel de măsuri și ele trebuie personalizate. Este ca și cum ai întreba de ce medicamente are nevoie un bolnav.

Ideea este că locuințele pot arăta oricum - pot să fie frumoase, luminoase, cu ferestre largi, dar, din punct de vedere al performanței energetice, se impun tot mai strict unele restricții, extrem de benefice pentru proprietar, acestea urmând

să conducă la prețuri foarte mici pe durata de viață, întrucât energia este din ce în ce mai scumpă.

Referitor la noile prevederi transpuse în legislația noastră, nu facem altceva decât, prin normative din ce în ce mai exigente, să educăm arhitectul, constructorul și, în cele din urmă, proprietarul. Trebuie școliți arhitecții, inginerii constructorii și constructorii, astfel încât să construiască locuințe care să necesite o cantitate mică de energie pentru încălzire, răcire, iluminat.

Reporter: Referitor la certificatele energetice, mulți oameni pun problema costului unui astfel de certificat...

Emilia Cerna Mladin: Costul unui certificat energetic este o problemă extrem de jenantă. Ca să devii expert cu ștampilă în acest domeniu trebuie să ai o facultate și studii postuniversitare, iar dacă plătești un astfel de specialist ca pe un zarzavagiu vei obține o "varză", nu un certificat energetic adevărat. Sunt persoane care fac certificate la prețuri extrem de mici, respectiv 50-150 de lei. Acelea nu sunt certificate lucrate, sunt cifre puse pe un formular și scoase la imprimantă. Este foarte urât din partea auditorilor care acceptă să presteze un serviciu de o astfel de calitate. În mod normal, costul este reglat de

piață, dar un om cu o pregătire superioară, într-o țară în care școala nu mai este apreciată, trebuie să muncească două zile - să viziteze clădirea, să vorbească cu beneficiarul, să vadă dacă imobilul respectă planurile, să facă un RLV simplificat dacă nu are documentația cadastrală, după care face calculele de bilanț. Să se gândească fiecare auditor la cât apreciază el ziua de muncă. Am sesizat ministerul, ISC-ul, pentru cei care au venit cu zece certificate pe zi. În aceste cazuri, nu se fac verificările impuse de UE. Dacă ar fi amendați acești auditori, s-ar replica și ceilalți.

Reporter: În ce stadiu se află clădirile publice, din punct de vedere al modernizării energetice?

Emilia Cerna Mladin: La clădirile publice au mai fost făcute astfel de lucrări, pentru că au putut fi accese fonduri structurale. Toate clădirile publice noi trebuie să aibă această performanță cu consum scăzut de energie începând cu 1 ianuarie 2019.

Reporter: Mulțumesc!