

**Директива (ЕС) 2024/1275 на Европейския парламент и на Съвета от 24 април 2024 година относно енергийните характеристики на сградите (преработен текст)**

*Обн. L OB. от 8 Май 2024г.*

Selex номер: 32024L1275

PE/102/2023/REV/1

**Дати**

Дата на документа: 24.4.2024 г. дата на подписване

Дата на влизане в сила: 28.5.2024 г. влизане в сила дата на публикуване +20  
виж член 37

Дата на влизане в сила: 30.5.2026 г. приложение, прилагане частично  
приложение виж член 37

Дата на транспониране: 1.1.2025 г. виж член 35.1

Дата на транспониране: 29.5.2026 г. виж член 35.1

Дата на подписване: 24.4.2024 г.

Краен срок: 31.12.2028 г. Преразглеждане виж член 28

Дата на изтичане на валидността: Няма крайна дата

**Обща информация**

Автор: Европейски парламент; Съвет на Европейския съюз

Вид: Директива

Адресат на акта: Държавите-членки

Допълнителна информация: отнася се за ЕИП

Процедура:

Номер на процедурата: 2021/0426/COD

## [Текст на документа в сайта на EUR-Lex](#)

Директива (ЕС) 2024/1275 на Европейския парламент и на Съвета от 24 април 2024 година относно енергийните характеристики на сградите (преработен текст)

(текст от значение за ЕИП)

ЕВРОПЕЙСКИЯТ ПАРЛАМЕНТ И СЪВЕТЪТ НА ЕВРОПЕЙСКИЯ СЪЮЗ,

като взеха предвид Договора за функционирането на Европейския съюз, и по-специално член 194, параграф 2 от него,

като взеха предвид предложението на Европейската комисия,

след предаване на проекта на законодателния акт на националните парламенти,

като взеха предвид становището на Европейския икономически и социален комитет (1),

като взеха предвид становището на Комитета на регионите (2),

в съответствие с обикновената законодателна процедура (3),

като имат предвид, че:

(1) Директива 2010/31/ЕС на Европейския парламент и на Съвета (4) е била съществено и неколккратно изменяна (5). Поради по-нататъшни изменения и с оглед на постигане на яснота посочената директива следва да бъде преработена.

(2) Съгласно Парижкото споразумение (6), прието през декември 2015 г. по Рамковата конвенция на ООН по изменение на климата (РКООНИК) (наричано по-нататък „Парижкото споразумение“), страните по него се договориха да задържат увеличението на средната глобална температура значително под 2 оС над равнищата от прединдустриалния период и да продължат усилията за ограничаване на увеличението на температурата до 1,5 оС над равнищата от прединдустриалния период. Постигането на целите на Парижкото споразумение е в основата на съобщението на Комисията от 11 декември 2019 г., озаглавено „Европейският зелен пакт“ (наричано по-нататък „Европейският зелен пакт“). Съюзът се ангажира до 2030 г. да намали нетните емисии на парникови газове от цялата икономика на Съюза с най-малко 55 % спрямо равнищата от 1990 г. в актуализирания национално определен принос, представен на секретариата на РКООНИК на 17 декември 2020 г.

(3) Както беше обявено в Европейския зелен пакт, Комисията представи стратегията „Вълна на саниране“ в съобщението си от 14 октомври 2020 г., озаглавено „Вълна на саниране за Европа — екологизиране на нашите сгради, създаване на работни места, подобряване на качеството на живот“. Стратегията „Вълна на саниране“ съдържа план за действие с конкретни регулаторни, финансови и създаващи благоприятни условия

мерки, чиято цел е до 2030 г. годишният процент на енергийно саниране на сградите най-малко да се удвои и да се стимулира основното саниране, което до 2030 г. да доведе до саниране на 35 милиона обособени части от сгради и до създаване на работни места в строителния сектор. Преразглеждането на Директива 2010/31/ЕС е необходимо като един от механизмите за осъществяване на стратегията „Вълна на саниране“. То ще допринесе и за изпълнението на инициативата „Нов европейски Баухаус“, представена в съобщението на Комисията от 15 септември 2021 г., озаглавено „Нов европейски Баухаус: красиво, устойчиво, заедно“, и европейската мисия за неутрални по отношение на климата и интелигентни градове. Инициативата „Нов европейски Баухаус“ има за цел да насърчи създаването на едно по-приобщаващо общество, което ще стимулира благосъстоянието на всички в съответствие с историческия Баухаус, който допринесе за социалното приобщаване и благосъстоянието на гражданите, по-специално на работническите общности. Като улеснява обучението и създаването на мрежи и дава насоки за архитектите, студентите, инженерите и проектантите съгласно принципите на устойчивост, естетика и приобщаване, инициативата „Нов европейски Баухаус“ може да осигури възможност на местните органи да разработват иновативни и културни решения за създаване на по-устойчива застроена среда.

(4) С Регламент (ЕС) 2021/1119 на Европейския парламент и на Съвета (7) в правото на Съюза се залага целта за постигане на неутралност на цялата икономика най-късно до 2050 г. и се установява обвързващ ангажимент на Съюза за вътрешно намаление до 2030 г. на нетните емисии на парникови газове (емисии след приспадане на поглъщанията) в размер на най-малко 55 % под равнищата от 1990 г.

(5) Законодателният пакет „Подготвени за цел 55“, обявен чрез съобщение на Комисията от 19 октомври 2020 г., озаглавено „Работна програма на Комисията за 2021 г. — Жизнен съюз в един уязвим свят“, има за цел да осъществи тези цели. Този пакет обхваща редица области на политиката, включително енергийна ефективност, възобновяема енергия, земеползване, промени в земеползването и горско стопанство, енергийно данъчно облагане, разпределяне на усилията, търговия с емисии и инфраструктура за алтернативни горива. Преразглеждането на Директива 2010/31/ЕС е неразделна част от този пакет. Въз основа на законодателния пакет „Подготвени за цел 55“ в плана REPowerEU, съдържащ се в съобщението на Комисията от 18 май 2022 г., озаглавено „План REPowerEU“, се предлага допълнителен набор от действия за икономии на енергия, диверсифициране на доставките, бързо заместване на изкопаемите горива чрез ускоряване на прехода на Европа към чиста енергия и интелигентно съчетаване на инвестиции и реформи. В съобщението се съдържат нови законодателни предложения и целенасочени препоръки за повишаване на амбицията по отношение на енергийната ефективност и икономии на енергия. В съобщението се посочват и данъчните мерки като средство за осигуряване на стимули за икономии на енергия и намаляване на потреблението на изкопаеми горива.

(6) На сградния фонд се падат 40 % от крайното потребление на енергия в Съюза и 36 % от свързаните с енергията емисии на парникови газове в него, а 75 % от сградите в Съюза все още са енергийно неефективни. Природният газ има най-голямо значение за отоплението на сградите, като на него се падат около 39 % от потреблението на енергия за отопление на жилищните помещения. Нефтът е второто най-важно изкопаемо гориво за

отопление, като на него се падат 11 %, а на въглищата — около 3 %. Следователно намаляването на потреблението на енергия, съгласно принципа „енергийната ефективност на първо място“, предвиден в член 3 от Директива (ЕС) 2023/1791 на Европейския парламент и на Съвета (8) и определен в член 2, точка 18 от Регламент (ЕС) 2018/1999 на Европейския парламент и на Съвета (9), и употребата на енергия от възобновяеми източници в сградния сектор представляват важни мерки, необходими за намаляване на емисиите на парникови газове и енергийната бедност в Съюза. Намаленото потребление на енергия и повишената употреба на енергия от възобновяеми източници, особено на слънчева енергия, също имат ключово значение за намаляване на енергийната зависимост на Съюза от изкопаемите горива като цяло и от вноса по-конкретно, за подобряване на сигурността на енергийните доставки в съответствие с целите, посочени в плана REPowerEU, за насърчаване на техническото развитие и за създаване на възможности за работна заетост и за регионално развитие, особено в островните и селските райони и в общностите, които не са свързани с електропреносната мрежа.

(7) Сградите са източник на емисии на парникови газове преди, по време и след експлоатационния си срок. Визията за 2050 г. за декарбонизиран сграден фонд надхвърля настоящото съсредоточаване върху експлоатационните емисии на парникови газове. Следователно емисиите от целия жизнен цикъл на сградите следва постепенно да бъдат вземани предвид, като се започне от новите сгради. Сградите са резерв за значително количество материал, тъй като са хранилище на ресурси в продължение на много десетилетия, и вариантите на проектиране и изборът на материали оказват въздействие върху емисиите през целия жизнен цикъл както на новопостроените, така и на санираните сгради. Характеристиките на сградите през целия им жизнен цикъл следва да се вземат предвид не само при новото строителство, но и при санирането, като в националните планове за саниране на сгради на държавите членки се включат политики за намаляване на емисиите на парникови газове през целия жизнен цикъл.

(8) За да се сведат до минимум емисиите от целия жизнен цикъл на сградите са нужни ефективно използване на ресурсите и кръговост. Това може да се съчетае с превръщането на части от сградния фонд във временни въглеродни погълтители.

(9) Потенциалът за глобално затопляне (ПГЗ) за целия жизнен цикъл на една сграда показва цялостния принос на сградата към емисии, които водят до изменение на климата. Той обединява емисиите на парникови газове в строителните материали с преките и непреките емисии от етапа на ползване. Следователно въвеждането на изискване за изчисляване на ПГЗ за целия жизнен цикъл на новите сгради представлява първа стъпка към по-задълбоченото вземане под внимание на характеристиките на сградите през целия жизнен цикъл в контекста на кръговата икономика.

(10) На сградите се дължат около половината от първичните емисии на фини прахови частици (PM<sub>2,5</sub>) в Съюза, които предизвикват заболявания и преждевременна смърт. Подобряването на енергийните характеристики на сградите може и трябва в същото време да намали емисиите на замърсители, в съответствие с Директива (ЕС) 2016/2284 на Европейския парламент и на Съвета (10).

(11) Мерките, предприети за по-нататъшното подобряване на енергийните характеристики на сградите, следва да са съобразени с климатичните особености, включително приспособяването към изменението на климата, местните условия, както и параметрите на вътрешния микроклимат и разходната ефективност. Посочените мерки не следва да противоречат на други изисквания по отношение на сградите, като например достъпност, пожарна и сеизмична безопасност и предназначение на сградата.

(12) Енергийните характеристики на сградите следва да се изчисляват въз основа на методика, която може да е различна на национално и регионално равнище. Тази методика следва да включва, освен топлинни характеристики, и други фактори, които имат все по-важно значение, например „ефекта на градския топлинен остров“, отоплителните и климатичните инсталации, употребата на енергия от възобновяеми източници, системите за сградна автоматизация и управление, оползотворяването на топлината от изходящия въздух или отпадъчните води, балансирането на системите, интелигентните решения, пасивните отоплителни и охлаждащи елементи, засенчването, качеството на вътрешната среда, достатъчното естествена светлина и проектирането на сградата. Методиката за изчисляване на енергийните характеристики на сградите следва да се основава не само на данните за сезона, в който се използва отопление или климатизация, но следва да обхваща целогодишните енергийни характеристики на сградите. Тя следва да е съобразена със съществуващите европейски стандарти. Методиката следва да осигурява представянето на действителните експлоатационни условия и да позволява използването на измерената енергия за проверка на достоверността и за сравнение, и следва да се основава на месечни, часови или по-малки интервали за целите на изчисляването. За да се насърчи употребата на енергия от възобновяеми източници на място и в допълнение към общата рамка, държавите членки следва да предприемат необходимите мерки, така че ползите от максималната употреба на енергия от възобновяеми източници на място, включително за други цели, като зарядни точки за електрически превозни средства, да се признават и отчитат в методиката за изчисляване.

(13) Държавите членки следва да отговарят за определянето на минимални изисквания за енергийните характеристики на сградите и на сградните компоненти с оглед постигане на оптимален баланс между разходите за необходимите инвестиции и спестените разходи за енергия през жизнения цикъл на сградата, без да се засяга правото на държавите членки да определят минимални изисквания за по-голяма енергийна ефективност от съответстващите на равнищата на оптимални разходи от гледна точка на енергийна ефективност. Необходимо е да се предвиди възможност държавите членки да подлагат на редовен преглед своите минимални изисквания за енергийните характеристики на сградите с оглед на техническия напредък.

(14) Две трети от енергията, използвана за отопление и охлаждане на сградите, все още се получава от изкопаеми горива. За да се декарбонизира строителният сектор, от особено значение е постепенното премахване на изкопаемите горива за отопление и охлаждане. Поради това в своите национални планове за саниране на сгради държавите членки следва да посочат националните си политики и мерки за постепенно премахване на изкопаемите горива за отопление и охлаждане. Те следва да се стремят да премахнат постепенно самостоятелните котли, захранвани с изкопаеми горива, и като първа стъпка, считано от 2025 г., следва да не предоставят финансови стимули за инсталиране на

самостоятелни котли, захранвани с изкопаеми горива, с изключение на тези, избрани за инвестиции преди 2025 г. по линия на Механизма за възстановяване и устойчивост, създаден с Регламент (ЕС) 2021/241 на Европейския парламент и на Съвета (11), Европейския фонд за регионално развитие и Кохезионния фонд съгласно Регламент (ЕС) 2021/1058 на Европейския парламент и на Съвета (12). Все пак следва да бъде възможно да се предоставят финансови стимули за инсталиране на хибридни отоплителни инсталации със значителен дял енергия от възобновяеми източници, като например комбиниране на котел със слънчева термална енергия или с термopомпа. Националните политики и мерки за постепенното им премахване следва да се основават на ясно правно основание за забрана на топлогенераторите въз основа на техните емисии на парникови газове, вида на използваното гориво или минималната част от енергията от възобновяеми източници, използвана за отопление на равнището на сградата.

(15) Производството на топла вода за битови нужди е един от основните източници на потребление на енергия за сградите с добри енергийни характеристики. В повечето случаи тази енергия не се оползотворява. Добиването на топлина от канализациите за оттичане на топлата вода за битови нужди в сградите би могло да бъде прост и разходоэффективен начин за икономия на енергия.

(16) Изискванията за енергийните характеристики на техническите сградни инсталации следва да се прилагат за цели системи, инсталирани в сградите, а не за характеристиките на самостоятелни компоненти, които попадат в обхвата на регламентите за отделни продукти съгласно Директива 2009/125/ЕО на Европейския парламент и на Съвета (13). При установяването на изисквания за енергийните характеристики на техническите сградни инсталации държавите членки следва да използват, когато са налични и подходящи, хармонизирани инструменти, по-конкретно методите за изпитване и изчисляване и класовете за енергийна ефективност, разработени съгласно мерките за прилагане на Директива 2009/125/ЕО и Регламент (ЕС) 2017/1369 на Европейския парламент и на Съвета (14), с цел да се осигури съгласуваност със свързаните инициативи и да се сведе до минимум възможното фрагментиране на пазара. Енергоспестяващите технологии с много кратки периоди на възвръщаемост, като например инсталирането или подмяната на термостатични вентили или оползотворяването на топлината от изходящия въздух или отпадъчните води, понастоящем не се вземат предвид в достатъчна степен. При оценяването на полезната номинална мощност за отоплителните инсталации, климатичните инсталации, комбинираните отоплителни и вентилационни инсталации за помещения или комбинираните климатични и вентилационни инсталации в дадена сграда или обособена част от сграда следва да се сумира полезната номинална мощност на различните генератори на една и съща инсталация.

(17) Настоящата директива не засяга членове 107 и 108 от Договора за функционирането на Европейския съюз (ДФЕС). Следователно понятието „стимул“ в настоящата директива не следва да се тълкува като съставляващо държавна помощ.

(18) Комисията следва да установи сравнителна методологична рамка за изчисляване на равнищата на оптимални разходи за минималните изисквания за енергийните характеристики. Прегледът на тази рамка следва да даде възможност за изчисляване както на енергийните характеристики, така и на емисиите, и да отчита

външните екологични и здравни последици, както и разширяването на системата за търговия с емисии и цените на въглеродните емисии. Държавите членки следва да използват посочената рамка, за да сравняват резултатите от нея с приетите от тях минимални изисквания за енергийните характеристики. Ако е налице голяма разлика, а именно разлика от повече от 15 % между изчислените равнища на оптимални разходи за минималните изисквания за енергийните характеристики и действащите минимални изисквания за енергийните характеристики, държавите членки следва да обосноват разликата или да предприемат необходимите мерки, за да я намалят. Прогнозираният икономически жизнен цикъл на дадена сграда или сградни компоненти следва да бъде определен от държавите членки, като се вземат предвид съществуващите практики и опит във връзка с определянето на типични икономически жизнени цикли. Държавите членки следва редовно да предоставят на Комисията резултатите от посоченото сравнение, както и данните, използвани за получаването на неговите резултати. Посочените доклади следва да позволят на Комисията да оцени и да докладва относно постигнатия от държавите членки напредък към достигане на равнищата на оптимални разходи за минималните изисквания за енергийните характеристики.

(19) Извършването на основни ремонти на съществуващи сгради, независимо от техния размер, осигурява възможност за прилагане на ефективни по отношение на разходите мерки за подобряване на енергийната ефективност. С цел подобряване на разходната ефективност следва да бъде възможно минималните изисквания за енергийните характеристики да се ограничат до ремонтираните части на сградата, които са от най-голямо значение за енергийните характеристики на сградата. Държавите членки следва да могат да дадат определение на „основен ремонт“ от гледна точка на процент от повърхността на външните ограждащи елементи на сградата или от гледна точка на стойността на сградата. Ако дадена държава членка реши да даде определение на „основен ремонт“ от гледна точка на стойността на сградата, могат да се използват стойности като например актюерната стойност или текущата стойност въз основа на разходите за ремонт, като се приспадне стойността на земята, върху която е построена сградата.

(20) Засилената амбиция на Съюза в областта на климата и енергетиката изисква нова визия за сградите: сгради с нулеви емисии с много ниски енергийни нужди, нулеви въглеродни емисии от изкопаеми горива на място и нулеви или много малко експлоатационни емисии на парникови газове. Всички нови сгради следва да бъдат с нулеви емисии до 2030 г., а съществуващите сгради следва да бъдат преобразувани в сгради с нулеви емисии до 2050 г.

(21) Когато съществуваща сграда се изменя, тя не се счита за нова сграда.

(22) Съществуват различни варианти за покриване на енергийните нужди на сградите с нулеви емисии: енергия от възобновяеми източници, произведена на място или в близост, като слънчева термална енергия, геотермална енергия, слънчева фотоволтаична енергия, термопомпи, водноелектрическа енергия и биомаса, възобновяема енергия, доставяна от общности за енергия от възобновяеми източници, ефективно централно отопление и охлаждане, както и енергия от други източници без въглеродни емисии. Енергията, получена от изгарянето на възобновяеми горива, се счита за енергия от

възобновяеми източници, произведена на място, когато изгарянето на възобновяемото гориво се извършва на място.

(23) Сградите с нулеви емисии могат да допринесат за гъвкавостта на търсенето, например чрез управление на потреблението, съхраняване на електроенергия и топлинна енергия и разпределено производство на енергия от възобновяеми източници в подкрепа на по-надеждна, устойчива и ефективна енергийна система.

(24) Необходимата декарбонизация на сградния фонд на Съюза изисква енергийно саниране в голям мащаб: почти 75 % от този сграден фонд е неефективен съгласно настоящите строителни стандарти, а 85—95 % от съществуващите днес сгради все още ще се ползват през 2050 г. Годишният процент на енергийно саниране обаче е трайно нисък и възлиза на около 1 %. С настоящите темпове декарбонизацията на строителния сектор ще отнеме векове. Следователно започването и осигуряването на подкрепа за санирането на сгради, включително преминаването към отоплителни системи без емисии, е ключова цел на настоящата директива. Оказването на подкрепа за санирането на регионално равнище, включително чрез промишлено или серийно саниране, осигурява ползи чрез стимулиране на мащаба и задълбочеността на санирането на сградите и ще доведе до по-бърза и по-евтина декарбонизация на сградния фонд. Промислените решения за строителство и саниране на сгради включват многофункционални сглобяеми елементи, осигуряващи различни функции, като изолация и производство на енергия.

(25) Минималните стандарти за енергийните характеристики са основният регулаторен инструмент за започване на мащабно саниране на съществуващи сгради, тъй като те са насочени към преодоляване на основните пречки пред санирането, като например разделените стимули и структурите на съсобственост, които не могат да бъдат преодолені чрез икономически стимули. Въвеждането на минимални стандарти за енергийните характеристики следва да доведе до постепенно премахване на сградите с най-лоши характеристики и непрекъснато подобряване на националния сграден фонд, което ще допринесе за дългосрочната цел за декарбонизиран сграден фонд до 2050 г.

(26) Минималните стандарти за енергийните характеристики за нежилищните сгради следва да се определят на равнището на Съюза и следва да се съсредоточат върху санирането на нежилищните сгради, които са с най-лоши характеристики, които имат най-голям потенциал по отношение на декарбонизацията и широки социални и икономически ползи, поради което трябва да бъдат санирани приоритетно. Освен това в своите национални планове за саниране на сгради държавите членки следва да определят конкретни срокове за по-нататъшното саниране на нежилищни сгради. Някои особени ситуации оправдават освобождаването на отделни нежилищни сгради от прилагането на минималните стандарти за енергийните характеристики, по-специално планираното разрушаване на сграда или неблагоприятна оценка на разходите и ползите; случаите, свързани със сериозни затруднения, оправдават освобождаването, докато затрудненията продължават да съществуват. Държавите членки следва да установят строги критерии за освобождаване, за да се избегне появата на несъразмерно голям дял от освободени нежилищни сгради. Те следва да съобщават критериите в своите национални планове за саниране на сгради и следва да компенсират освобождаването на нежилищни сгради чрез

равностойни подобрения на енергийните характеристики в други части на нежилищния сграден фонд.

(27) По отношение на жилищните сгради, държавите членки следва да разполагат с гъвкавост при избора на инструментите, с които да постигнат необходимото подобрение на жилищния сграден фонд, като например минимални стандарти за енергийните характеристики, техническа помощ и мерки за финансова подкрепа. Държавите членки следва да установят национална крива за постепенно саниране на националния нежилищен сграден фонд в съответствие с националната пътна карта и целите за 2030 г., 2040 г. и 2050 г., съдържащи се в националния план за саниране на сгради на държавата членка, и с преобразуването на националния сграден фонд в сграден фонд с нулеви емисии до 2050 г. Националните криви следва да съобразени с междинни петгодишни етапни цели за намаляване на средното потребление на първична енергия на жилищния сграден фонд, считано от 2030 г., които гарантират сходни усилия в държавите членки.

(28) По отношение на останалата част от националния сграден фонд, държавите членки са свободни да решават дали желаят да въведат минимални стандарти за енергийните характеристики, разработени на национално равнище и адаптирани към националните условия. При прегледа на настоящата директива Комисията следва да оцени дали мерките, установени съгласно настоящата директива, ще доведат до достатъчен напредък към постигането на напълно декарбонизиран сграден фонд с нулеви емисии до 2050 г., или трябва да бъдат въведени допълнителни мерки, като например задължителни минимални стандарти за енергийните характеристики, по-специално за жилищните сгради, за да се постигнат петгодишните етапни цели.

(29) Въвеждането на минимални стандарти за енергийните характеристики следва да бъде придружено от създаваща благоприятни условия рамка, включваща техническа помощ и финансови мерки, по-специално за уязвимите домакинства. Минималните стандарти за енергийните характеристики, установени на национално равнище, не представляват „стандарти на Съюза“ по смисъла на правилата за държавна помощ, докато минималните стандарти за енергийна ефективност за целия Съюз може да се считат за такива „стандарти на Съюза“. В съответствие с преразгледаните правила за държавна помощ държавите членки могат да предоставят държавна помощ за саниране на сгради, за да се съобразят със стандартите за енергийните характеристики за целия Съюз, докато тези стандарти станат задължителни. След като те станат задължителни, държавите членки могат да продължат да предоставят държавна помощ за саниране на сгради и обособени части от сгради, попадащи в обхвата на стандартите за енергийните характеристики за целия Съюз, при условие че санирането на сградите има за цел постигането на по-висок стандарт.

(30) Таксономията на ЕС, установена с Регламент (ЕС) 2020/852 на Европейския парламент и на Съвета (15), класифицира екологично устойчивите икономически дейности в цялата икономика, включително в строителния сектор. Съгласно Делегиран регламент (ЕС) 2021/2139 на Комисията (16) (наричан по-нататък „Делегираният акт за таксономията на ЕС в областта на климата“) санирането на сгради се счита за устойчива дейност, ако постига най-малко 30 % икономии на енергия, отговаря на минималните изисквания за енергийните характеристики при основен ремонт на съществуващи сгради или се състои

от отделни мерки, свързани с енергийните характеристики на сградите, като например монтаж, поддръжка или ремонт на оборудване за енергийна ефективност или на уреди и устройства за измерване, регулиране и управление на енергийните характеристики на сградите, когато тези отделни мерки отговарят на определените критерии. Санирането на сгради с цел спазване на минималните стандарти за енергийните характеристики за целия Съюз обикновено е в съответствие с критериите на таксономията на ЕС, свързани с дейностите по саниране на сгради.

(31) Минималните изисквания за енергийните характеристики на съществуващи сгради и сградни компоненти вече се съдържат в актовете, предшестващи настоящата директива, и следва да продължат да се прилагат. Въпреки че с нововъведените минимални стандарти за енергийните характеристики се определя минимално равнище за енергийните характеристики на съществуващите сгради и се гарантира, че се извършва саниране на неефективни сгради, минималните изисквания за енергийните характеристики на съществуващите сгради и сградни компоненти осигуряват необходимия обхват на санирането, когато такова се извършва.

(32) Налице е неотложна необходимост от намаляване на зависимостта от изкопаеми горива в сградния фонд и ускоряване на усилията за декарбонизация и електрифициране на потреблението на енергия в сградите. За да се даде възможност за разходоефективно инсталиране на слънчеви технологии на по-късен етап, всички нови сгради следва да бъдат „подготвени за слънчеви инсталации“, т.е. проектирани така, че да оптимизират потенциала за производство на енергия въз основа на слънчевото греене и да позволяват инсталирането на основани на слънчевата енергия технологии без необходимост от скъпоструващи конструктивни промени. Освен това държавите членки следва да гарантират разполагането на подходящи слънчеви инсталации в нови сгради, както жилищни, така и нежилищни, както и в съществуващи нежилищни сгради. Широкомасштабното внедряване на слънчева енергия в сградите би допринесло значително за по-ефективното предпазване на потребителите от увеличения и нестабилност на цените на изкопаемите горива, би намалило излагането на уязвимите граждани на високи разходи за енергия и би довело до по-широки екологични, икономически и социални ползи. За да се използва ефективно потенциалът на инсталациите за слънчева енергия върху сградите, държавите членки следва да установят критерии за прилагането и възможните изключения от задължението за разполагане на слънчеви инсталации върху сградите в съответствие с оценения технически и икономически потенциал на инсталациите за слънчева енергия и характеристиките на сградите, за които се прилага това задължение, като вземат предвид и принципа на технологична неутралност и комбинирането на слънчеви инсталации с други видове използване на покривите, като например зелени покриви или други инсталации за услуги в сградите. В своите критерии за практическото изпълнение на задълженията за разполагане на подходящи инсталации за слънчева енергия в сградите държавите членки следва да могат да изразяват съответния праг по отношение на приземната застроена площ на сградата вместо нейната полезна застроена площ, доколкото този метод съответства на равностойна инсталирана мощност на подходяща инсталация за слънчева енергия в сградите. Тъй като задължението за разполагане на слънчеви инсталации в отделни сгради зависи от критериите, установени от държавите членки, разпоредбите относно слънчевата енергия в сградите не съставляват „стандарт на Съюза“ по смисъла на правилата за държавна помощ.

(33) Чрез информация, подходящи административни процедури или други мерки, установени в техните национални планове за саниране на сгради, държавите членки следва да могат да насърчават разполагането на подходящи инсталации за слънчева енергия в комбинация със саниране на външните ограждащи елементи на сградата, замяна на техническите сградни инсталации или инсталиране на зарядна инфраструктура за електрически превозни средства, термopомпи или системи за сградна автоматизация и управление.

(34) По отношение на сградите със смесено ползване, които включват както обособени жилищни, така и обособени нежилищни части от сгради, държавите членки могат да продължат да избират дали да ги третират като жилищни или като нежилищни сгради.

(35) Слънчевите фотоволтаични и термални технологии, включително в комбинация със съхраняване на енергия, следва да се внедрят бързо, за да генерират ползи както за климата, така и за финансовото състояние на гражданите и предприятията.

(36) Електрификацията на сградите, например чрез разполагането на термopомпи, слънчеви инсталации, батерии и инфраструктура за зареждане, променя рисковете по отношение на пожарната безопасност на сградите, които държавите членки трябва да преодолеят. По отношение на пожарната безопасност в паркингите Комисията следва да публикува необвързващи насоки за държавите членки.

(37) За да се постигне високо енергийно ефективен и декарбонизиран сграден фонд и преобразуването на съществуващите сгради в сгради с нулеви емисии до 2050 г., държавите членки следва да изготвят национални планове за саниране на сгради, които да заменят дългосрочните стратегии за саниране, предвидени в член 2а от Директива 2010/31/ЕС, и да се превърнат в още по-силен, напълно работещ инструмент за планиране за държавите членки, в съответствие с принципа „енергийната ефективност на първо място“, като се обръща по-голямо внимание на финансирането и осигуряването на подходящо квалифицирани работници за извършване на саниране на сгради. Държавите членки могат да вземат предвид „Пакта за умения“, изложен в съобщението на Комисията от 1 юли 2020 г., озаглавено „Европейска програма за умения за постигане на устойчива конкурентоспособност, социална справедливост и издръжливост“. В националните си планове за саниране на сгради държавите членки следва да определят свои собствени национални цели за саниране на сгради. В съответствие с член 21, буква б), точка 7 от Регламент (ЕС) 2018/1999 и с отключващите условия, определени в Регламент (ЕС) 2021/1060 на Европейския парламент и на Съвета (17), държавите членки следва да представят описание на мерките за финансиране, както и на нуждите от инвестиции и на административните ресурси за изпълнението на националните си планове за саниране на сгради.

(38) Принципът „енергийната ефективност на първо място“ е основен принцип, който следва да се взема предвид във всички сектори, също и извън рамките на енергийната система, и на всички равнища. Той е определен в член 2, точка 18 от Регламент (ЕС) 2018/1999 и означава отчитане във възможно най-голяма степен в

енергийното планиране и в решенията в областта на политиките и инвестициите на алтернативни разходоефективни мерки за енергийна ефективност, насочени към повишаване на ефикасността на търсенето на енергия и доставките на енергия, по-специално чрез разходоефективни икономии при крайното потребление на енергия, инициативи за оптимизация на енергийното потребление и по-ефективното преобразуване, пренос и разпределение на енергията, при същевременно постигане на целите на тези решения. Поради това принципът е също толкова важен по отношение на подобряването на енергийните характеристики на сградите и се изтъква в стратегията „Вълна на саниране“ като един от основните принципи за саниране на сгради до 2030 г. и 2050 г. Както е посочено в Препоръка (ЕС) 2021/1749 на Комисията (18), подобряването на здравето и благосъстоянието са сред основните съпътстващи ползи от прилагането на принципа „енергийната ефективност на първо място“ за подобряване на енергийните характеристики на сградите.

(39) За да се гарантира, че работната сила на Съюза е напълно подготвена да работи активно за постигането на целите на Съюза в областта на климата, държавите членки следва да насърчават слабо представените групи да се обучават и работят в строителния сектор.

(40) Националните планове за саниране на сгради следва да се основават на хармонизиран образец, за да се осигури съпоставимост на плановете. За да се гарантира необходимото ниво на амбиция, Комисията следва да направи оценка на проектите на националните планове за саниране на сгради и да отправи препоръки към държавите членки.

(41) Националните планове за саниране на сгради следва да бъдат тясно свързани с интегрираните национални планове в областта на енергетиката и климата съгласно Регламент (ЕС) 2018/1999, а напредъкът в постигането на националните цели и приносът на националните планове за саниране на сгради към постигането на националните цели и целите на Съюза следва да се докладват като част от двугодишното докладване съгласно Регламент (ЕС) 2018/1999. Като се има предвид неотложната необходимост от увеличаване на санирането въз основа на солидни националните планове за саниране на сгради, датата за представяне на първия национален план за саниране на сгради следва да бъде определена възможно най-скоро. Следващите национални планове за саниране на сгради следва да бъдат представени като част от интегрираните национални планове в областта на енергетиката и климата и техните актуализации, което означава, че вторият проект на национален план за саниране на сгради следва да бъде представен заедно с втория проект на интегрираните национални планове в областта на енергетиката и климата през 2028 г.

(42) Поетапното основно саниране може да бъде решение за справяне с високите първоначални разходи и неудобствата за обитателите, които могат да възникнат при санирането „наведнъж“, и може да даде възможност за по-малко разрушителни и по-ефективни от гледна точка на разходите мерки за саниране. Такова поетапно основно саниране обаче трябва да бъде внимателно планирано, за да се избегне опасността един етап на саниране да изключи възможността за предприемане на необходими последващи стъпки. Основното саниране на един етап може да бъде по-ефективно от гледна точка на разходите и да доведе до по-малко емисии, свързани със санирането, отколкото

поетапното саниране. Паспортите за саниране осигуряват ясна пътна карта за поетапно основно саниране, като помагат на собствениците и инвеститорите да планират най-добрите срокове и мащаба на намесата. Поради това използването на паспортите за саниране следва да се насърчава и те следва да са осигурени като доброволен инструмент на собствениците на сгради във всички държави членки. Държавите членки следва да гарантират, че паспортите за саниране не създават непропорционална тежест.

(43) Съществуват някои полезни взаимодействия между паспортите за саниране и сертификатите за енергийни характеристики, по-специално по отношение на оценката на настоящите характеристики на сградата и препоръките за тяхното подобряване. За да се възползват максимално от тези полезни взаимодействия и да се намалят разходите за собствениците на сгради, държавите членки следва да могат да допуснат паспортът за саниране и сертификатът за енергийни характеристики да се изготвят съвместно от един и същ експерт и да се издават заедно. В такъв случай на съвместно изготвяне и издаване паспортът за саниране следва да замени препоръките в сертификата за енергийни характеристики. Въпреки това следва винаги да бъде възможно да се получи сертификат за енергийни характеристики без паспорт за саниране.

(44) Дългосрочните договори за саниране са важен инструмент за насърчаване на поетапното саниране. Държавите членки могат да въведат механизми, които позволяват сключването на дългосрочни договори за саниране на различните етапи от поетапното саниране. Когато се появят нови и по-ефективни стимули по време на различните етапи на санирането, достъпът до тези нови стимули може да бъде гарантиран, като се даде възможност на бенефициерите да преминат към нови стимули.

(45) Понятието „основно саниране“ все още не е определено в правото на Съюза. С оглед на постигането на дългосрочната визия за сградите, основното саниране следва да се определи като саниране, което превръща сградите в сгради с нулеви емисии, но като първа стъпка — като саниране, което превръща сградите в сгради с близко до нулево потребление на енергия. Това определение е от полза за постигане на целта за подобряване на енергийните характеристики на сградите. Основното саниране за целите на енергийните характеристики може да бъде също така отлична възможност за отделяне на внимание на други аспекти, като например качеството на вътрешната среда, условията на живот на уязвимите домакинства, повишаването на устойчивостта на изменението на климата, устойчивостта срещу рискове от бедствия, включително сеизмичната устойчивост, противопожарната безопасност, отстраняването на опасни вещества, включително азбест, и достъпността за хората с увреждания.

(46) За да се насърчи основното саниране, което е една от целите на стратегията „Вълна на саниране“, държавите членки следва да предоставят засилена финансова и административна подкрепа за основното саниране.

(47) Държавите членки следва да подкрепят подобряването на енергийните характеристики на съществуващите сгради, което допринася за постигане на подходящо равнище на качество на вътрешната среда, включително чрез отстраняване на азбест и други вредни вещества, предотвратяване на незаконното отстраняване на вредни вещества

и улесняване на спазването на действащите законодателни актове като директиви 2009/148/ЕО (19) и (ЕС) 2016/2284 (20) на Европейския парламент и на Съвета.

(48) Интегрираните подходи на равнище район или квартал спомагат за подобряване на разходната ефективност на санирането, необходимо за сгради, които са пространствено свързани, като например жилищни блокове. Такива подходи към санирането предлагат множество решения в по-голям мащаб.

(49) Очаква се електрическите превозни средства да имат решаващо значение за декарбонизацията и ефективността на електроенергийната система, по-специално чрез осигуряване на гъвкавост, балансиране и услуги за съхраняване, особено чрез агрегиране. Този потенциал на електрическите превозни средства за интегриране в електроенергийната система и за принос към нейната ефективност и по-нататъшното усвояване на електроенергия от възобновяеми източници следва да бъде използван в пълна степен. Зареждането във връзка със сградите е особено важно, тъй като това е мястото, където електрическите превозни средства паркират редовно и за дълги периоди от време. Бавното зареждане е икономично и инсталирането на зарядни точки в частни пространства може да осигури съхраняване на енергия за съответната сграда и интегриране на услуги за интелигентно зареждане и услуги за двупосочно зареждане и интегриране на системата като цяло.

(50) В съчетание с увеличения дял производство на енергия от възобновяеми източници, електрическите превозни средства генерират по-малко емисии на парникови газове. Електрическите превозни средства са важен компонент на прехода към чиста енергия, основан на мерки за енергийна ефективност, алтернативни горива, енергия от възобновяеми източници и новаторски решения за управление на енергийната гъвкавост. Строителните правилници могат да бъдат ефективно използвани за въвеждането на целенасочени изисквания в подкрепа на разполагането на инфраструктура за зареждане на паркинги в жилищни и нежилищни сгради. Държавите членки следва да се стремят да премахнат пречки като разделените стимули и административните усложнения, с които отделните собственици се сблъскват при опита за инсталиране на зарядни точки на своите паркоместа.

(51) Предварителното окабеляване и осигуряването на инфраструктура за полагане на кабели улесняват бързото разполагане на зарядни точки, когато и където са необходими. Вече наличната инфраструктура ще доведе до намаляване на разходите за инсталиране на зарядни точки за отделните собственици и ще гарантира, че ползвателите на електрически превозни средства имат достъп до зарядни точки. Установяването на равнището на Съюза на изисквания за електромобилността във връзка с предварителното оборудване на паркоместата и инсталирането на зарядни точки е ефективен начин за насърчаване на използването на електрически превозни средства в близко бъдеще, като същевременно дава възможност за бъдещо развитие с намалени разходи в средносрочен до дългосрочен план. Когато е технически осъществимо, държавите членки следва да гарантират достъп до зарядни точки за лица с увреждания.

(52) Интелигентното зареждане и двупосочното зареждане позволяват интегрирането на енергийната система на сградите. Зарядните точки, където

електрическите превозни средства обикновено паркират за продължителни периоди от време, например местата, където хората паркират, защото живеят или работят там, са от изключително значение за интегрирането на енергийната система, поради което трябва да се осигурят интелигентни функционални възможности за зареждане. В ситуации, при които двупосочното зареждане би подпомогнало навлизането в още по-голяма степен на електрическа енергия от възобновяеми източници, произхождаща от парковете от електрически превозни средства, в транспорта и електроенергийната система като цяло, тази функционална възможност също следва да се предлага.

(53) Насърчаването на екологосъобразната мобилност е ключова част от Европейския зелен пакт и сградите могат да имат важно значение за осигуряването на необходимата инфраструктура не само за зареждане на електрически превозни средства, но и за велосипеди. Преминването към активна мобилност, като например придвижването с велосипед, може значително да намали емисиите на парникови газове от транспорта. С увеличаването на продажбите на велосипеди с помощно електрическо задвижване и други видове превозни средства от категория L, посочени в член 4 от Регламент (ЕС) № 168/2013 на Европейския парламент и на Съвета (21), и за да се улесни инсталирането на зарядни точки на по-късен етап, следва да се изисква предварително окабеляване или осигуряването на инфраструктура за полагане на кабели в нови жилищни сгради, а когато е технически и икономически осъществимо, и в жилищни сгради, в които се извършва основен ремонт. Както е посочено в съобщението на Комисията от 17 септември 2020 г., озаглавено „Засилване на европейската амбиция в областта на климата за 2030 г. Инвестиция в неутрално по отношение на климата бъдеще в полза на нашите граждани“ (наричано по-нататък „План във връзка с целта в областта на климата“), увеличаването на дела на екологичния и ефективен частен и обществен транспорт, като например колоезденето, ще намали драстично замърсяването от транспорта и ще донесе големи ползи за отделните граждани и общностите. Липсата на паркоместа за велосипеди е основна пречка за навлизането на велосипедния транспорт както в жилищните, така и в нежилищните сгради. Изискванията на Съюза и националните строителни правилници могат ефективно да подпомогнат прехода към по-чиста мобилност, като установят изисквания за минимален брой паркоместа за велосипеди, а изграждането на паркоместа за велосипеди и свързаната с тях инфраструктура в райони, където велосипедите се използват в по-малка степен, може да доведе до увеличаване на използването им. Изискването за осигуряване на паркоместа за велосипеди не следва да зависи или задължително да бъде обвързано с наличието и осигуряването на паркоместа за автомобили, каквито при определени обстоятелства може да липсват. Държавите членки следва да осигурят възможност за увеличаване на паркирането на велосипеди в жилищни сгради, където няма паркоместа за автомобили, чрез осигуряването на най-малко две паркоместа за велосипеди за всяка обособена жилищна част от сграда.

(54) Програмите на цифровия единен пазар и енергийния съюз следва да бъдат съгласувани и следва да служат на постигането на общи цели. Цифровите технологии бързо променят енергийната система — от включването на възобновяеми източници до интелигентните енергийни мрежи и сградите, подготвени за интелигентно управление. За да се проправи пътят за цифровите технологии в сградния сектор, целите за свързаност на Съюза и амбициите му за разгръщане на комуникационни мрежи с висока пропускателна способност са важни за изграждането на интелигентни домове и добре свързани общности.

Следва да се въведат целенасочени стимули за насърчаване на използването на инсталации, подготвени за интелигентно управление, и цифрови решения в сградната среда. Това предлага нови възможности за икономии на енергия, като се предоставя точна информация на потребителите относно техните модели на потребление и като се дава възможност на системния оператор да управлява мрежата по-ефективно. Държавите членки следва да насърчават използването на цифрови технологии за анализ, симулация и управление на сгради, включително по отношение на основното саниране.

(55) С цел да се улесни изграждането на конкурентен и иновативен пазар за интелигентни строителни услуги, който допринася за ефективната употреба на енергията и интегрирането на енергията от възобновяеми източници в сградите, и за да се подкрепят инвестициите в санирането, държавите членки следва да осигурят пряк достъп на заинтересованите страни до данните за сградните инсталации. За да се избегнат прекомерни административни разходи за трети лица, държавите членки улесняват пълната оперативна съвместимост на услугите и обмена на данни в рамките на Съюза.

(56) Показателят за подготвеност за интелигентно управление следва да се използва за измерване на степента, в която дадена сграда може да използва информационни и комуникационни технологии и електронни системи за адаптиране на функционирането на сградите към нуждите на обитателите и мрежата и за подобряване на енергийната ефективност и цялостните характеристики на сградите. Показателят за подготвеност за интелигентно управление следва да повиши осведомеността на собствениците и обитателите на сгради за ценността на сградната автоматизация и електронното наблюдение на техническите сградни инсталации и следва да даде увереност на обитателите относно реалните икономии, дължащи се на тези нови допълнителни функции. Показателят за подготвеност за интелигентно управление е особено полезен за големите сгради с високи енергийни нужди. За други сгради схемата за оценяване на подготвеността на сградите за интелигентно управление следва да бъде незадължителна в държавите членки.

(57) Цифровият близък на сградата представлява интерактивна и динамична симулация, отразяваща състоянието и поведението на физическата сграда в реално време. Като включва данни в реално време от датчици, интелигентни измервателни уреди и други източници, цифровият близък на сградата осигурява цялостна представа за характеристиките на сградата, включително потреблението на енергия, температурата, влажността, нивата на обитаване и др., и може да се използва за наблюдение и управление на потреблението на енергия в сградата. Когато съществува цифров близък на сградата, той следва да бъде взет предвид, по-специално във връзка с показателя за подготвеност за интелигентно управление.

(58) Достъпът до достатъчно финансиране е от решаващо значение за постигането на целите в областта на енергетиката и климата за 2030 г. и 2050 г. С цел оказване на подкрепа във връзка с енергийните характеристики на сградите бяха въведени или адаптирани финансови инструменти или други мерки на Съюза. Последните инициативи за увеличаване на възможностите на финансиране на равнището на Съюза включват, наред с другото, водещия компонент „Саниране“ на Механизма за възстановяване и устойчивост,

по-специално Плана REPowerEU, и Социалния фонд за климата, създаден с Регламент (ЕС) 2023/955 на Европейския парламент и на Съвета (22).

(59) Финансовите инструменти на Съюза следва да се използват за подпомагане на постигането на целите на настоящата директива на практика, без обаче да заместват националните мерки. По-специално, поради мащаба на необходимите усилия за саниране, те следва да се използват за осигуряването на подходящи иновативни средства за финансиране с цел ускоряване на инвестициите в енергийните характеристики на сградите. Те биха могли да имат важно значение в създаването на национални, регионални и местни фондове, инструменти и механизми за енергийна ефективност, чрез които възможностите за финансиране да достигнат до частните собственици, малките и средните предприятия (МСП) и дружествата, предоставящи услуги в областта на енергийната ефективност.

(60) Финансовите механизми, стимулите и мобилизирането на финансови институции за енергийното саниране на сградите следва да заемат централно място в националните дългосрочни стратегии за саниране и активно да се насърчават от държавите членки. Тези мерки следва да включват насърчаване на енергийноефективни ипотечни кредити за сертифицирано енергийноефективно саниране на сгради, поощряване на инвестиции на публичните органи в енергийноефективен сграден фонд, например чрез публично-частни партньорства или договори за спестяване на енергия с гарантиран резултат или намаляване на риска, който се свързва с инвестициите. На обществеността следва да се предоставя информация за наличното финансиране и финансовите инструменти в достъпна форма и по прозрачен начин. Държавите членки следва да насърчават финансовите институции да популяризират целеви финансови продукти, безвъзмездни средства и субсидии, за да се подобрят енергийните характеристики на сградите, в които живеят уязвими домакинства, както и за собственици в сгради с множество обособени жилищни части с най-лоши характеристики и сгради в селските райони и за другите групи, които изпитват затруднения с достъпа до финансиране. Комисията следва да приеме доброволна рамка, за да помогне на финансовите институции да насочват и увеличават обема на кредитите в съответствие с амбицията на Съюза за декарбонизация и съответните цели в областта на енергетиката.

(61) „Зелените“ ипотeki и „зелените“ заеми могат значително да допринесат за трансформирането на икономиката и намаляването на въглеродните емисии.

(62) Финансирането само по себе си няма да доведе до удовлетворяване на нуждите от саниране. Наред с финансирането, създаването на достъпни и прозрачни инструменти за консултации и помощ, като например обслужване на едно гише, които да предоставят интегрирани услуги или посредници за енергийно саниране, както и прилагането на други мерки и инициативи, като например посочените в инициативата на Комисията „Интелигентно финансиране за интелигентни сгради“, са абсолютно необходими, за да се осигури правилната осигуряваща благоприятни условия рамка и да се премахнат пречките пред санирането. Обслужването на едно гише следва да осигурява техническа помощ и да бъде лесно достъпно за всички, които участват в санирането на сгради, включително собствениците на жилища и административните, финансовите и икономическите участници като МСП, включително микропредприятията.

(63) Енергийно неефективните сгради често са свързани с енергийна бедност и социални проблеми. Уязвимите домакинства са особено изложени на рисковете във връзка с увеличаването на цените на енергията, тъй като изразходват по-голяма част от бюджета си за енергийни продукти. Чрез намаляване на прекалено високите сметки за енергия санирането на сгради може да извади хората от енергийната бедност, както и да предотврати енергийната бедност. В същото време санирането на сгради не е безплатно и е от съществено значение да се гарантира, че социалното въздействие на разходите за него, особено върху уязвимите домакинства, се контролира. Вълната на саниране следва да не пренебрегва никого, а да се използва като възможност за подобряване на положението на уязвимите домакинства, като следва да се гарантира справедлив преход към неутралност по отношение на климата. Поради това финансовите стимули и другите мерки на политиката следва приоритетно да бъдат насочени към уязвимите домакинства, хората, засегнати от енергийна бедност, и хората, живеещи в социални жилища, а държавите членки следва да предприемат мерки за предотвратяване на случаите на принудително напускане на имоти вследствие на саниране, като например горни граници за увеличаване на наемите. Препоръката на Съвета от 16 юни 2022 г. (23) осигурява обща рамка и споделено разбиране за всеобхватните политики и инвестиции, необходими, за гарантирането на справедлив преход.

(64) Микропредприятията представляват 94 % от дружествата, осъществяващи дейност в строителния сектор. Заедно с малките предприятия на тях се дължи 70 % от заетостта в строителния сектор. Те осигуряват основни услуги и работни места на местно равнище. Същевременно, тъй като микропредприятията обикновено разчитат на по-малко от 10 служители, те разполагат с ограничени ресурси, за да спазят регулаторните изисквания и правила, свързани със схемите за програми за финансова подкрепа. Енергийните общности, ръководените от гражданите инициативи и местните органи и енергийните агенции, макар и абсолютно необходими за осъществяването на „Вълната на саниране“, са изправени пред същите проблеми, свързани с по-ниския административен, финансов и организационен капацитет. Това не следва да ограничава същественото значение на тези субекти и следва да бъде взето предвид при разработването на програми за подкрепа и обучение с достатъчна видимост и лесен достъп. Държавите членки могат активно да подкрепят организации с по-малко средства чрез целенасочена техническа, финансова и правна помощ.

(65) Сертификатите за енергийни характеристики на сградите се използват от 2002 г. насам. Използването на различни скали и формати обаче пречи на съпоставимостта между различните национални схеми. Увеличаването на съпоставимостта на сертификатите за енергийни характеристики в целия Съюз улеснява използването на такива сертификати от финансовите институции, като по този начин финансирането се насочва към целите за сгради с по-добри енергийни характеристики и саниране на сгради. Таксономията на ЕС се опира на използването на сертификатите за енергийни характеристики и прави още по-належаща необходимостта от подобряване на тяхната съпоставимост. Въвеждането на обща скала на класовете на енергийните характеристики и общ образец следва да гарантира достатъчна съпоставимост между сертификатите за енергийни характеристики в целия Съюз.

(66) Наскоро редица държави членки промениха своите схеми за сертифициране на енергийните характеристики. За да се избегнат смущения, тези държави членки следва да разполагат с допълнително време, за да адаптират своите схеми.

(67) За да се гарантира, че потенциалните купувачи или наематели могат да вземат предвид енергийните характеристики на сградите на ранен етап от процеса, сградите или обособените части от сгради, които се предлагат за продажба или отдаване под наем, следва да имат сертификат за енергийни характеристики, а класът и показателят за енергийните характеристики следва да бъдат посочени във всички обяви. Чрез сертификата за енергийните характеристики на бъдещите купувачи или наематели на сграда или на обособена част от сграда следва да се предоставя точна информация относно енергийните характеристики на сградата и практически съвети за тяхното подобряване. Сертификатът за енергийните характеристики следва също така да предоставя информация за потреблението на първична и крайна енергия на сградата, за енергийните нужди, за произвежданата в нея енергия от възобновяеми източници, за емисиите на парникови газове, за ПГЗ за целия жизнен цикъл, ако е известен, и — по избор — за датчици и уреди за управление на качеството на вътрешната среда. Сертификатът за енергийните характеристики следва да съдържа препоръки за подобряване на енергийните характеристики на сградата.

(68) Мониторингът на сградния фонд се улеснява от наличието на данни, събрани чрез цифрови инструменти, като по този начин се намаляват административните разходи. Ето защо следва да бъдат създадени национални бази данни за енергийните характеристики на сградите, а съдържащата се в тях информация следва да бъде прехвърлена на Обсерваторията на сградния фонд на ЕС.

(69) Сгради, притежавани или заети от публичните органи, следва да служат за пример, като чрез тях се показва, че се отчитат фактори като енергийните характеристики и опазването на околната среда. Следователно тези сгради следва да подлежат на редовно сертифициране на енергийните характеристики. Разпространението сред обществеността на информация за енергийните характеристики на сградите следва да се подобри чрез излагане на тези сертификати за енергийни характеристики на видно място, по-специално в сгради, които са заети от публични органи и които са често посещавани от гражданите, както и определени нежилищни сгради като сгради на общински администрации, училища, магазини и търговски центрове, супермаркети, ресторанти, театри, банки и хотели.

(70) През последните години в европейските държави се наблюдава повишена употреба на климатични инсталации. Това създава значителни проблеми в моментите на върхово натоварване, с което се увеличава стойността на електрическата енергия и се нарушава енергийният баланс. Стратегиите, насочени към подобряване на температурните характеристики на сградите през летния сезон, следва да бъдат приоритетни. За тази цел следва да се обърне особено внимание на мерките за предотвратяване на прегряването, като засенчване и осигуряване на достатъчен топлинен капацитет при строителството на сградите, и допълнително да се разработват и прилагат техники за пасивно охлаждане, предимно такива, които подобряват качеството на вътрешната среда, микроклимата около сградите и ефекта на градския топлинен остров.

(71) Редовните поддръжка и инспектиране на отоплителните инсталации, вентилационните инсталации и климатичните инсталации от квалифициран персонал спомагат за поддържане на правилната им настройка в съответствие със спецификацията на продукта и по този начин обезпечават оптималната им ефективност от гледна точка на опазването на околната среда, сигурност и потребление на енергия. Цялата отоплителна инсталация, вентилационна инсталация и климатична инсталация следва да подлежи на независима оценка, провеждана на редовни интервали от време през нейния жизнен цикъл, по-конкретно преди нейната подмяна или модернизация. Инспекциите следва да обхващат частите от инсталациите, които са достъпни пряко или непряко чрез наличните методи без разрушаване. С цел свеждане до минимум на административната тежест за собствениците и наемателите на сгради държавите членки следва да се стремят, доколкото е възможно, да провеждат едновременно инспекции и сертифициране. При наличието на вентилационна инсталация следва да се направи оценка и на нейното оразмеряване и възможността за оптимизиране на нейните характеристики при типични или средни експлоатационни условия, които са от значение за конкретното и текущото използване на сградата.

(72) Когато инспектираната инсталация се основава на изкопаеми горива, инспекцията следва да включва основна оценка на осъществимостта за намаляване на използването на изкопаеми горива на място, например чрез интегриране на енергия от възобновяеми източници, промяна на източника на енергия или замяна или адаптиране на съществуващите инсталации. За да се намали тежестта за потребителите, тази оценка не следва да се повтаря, ако такива препоръки вече са документирани в контекста на сертификат за енергийни характеристики, паспорти за саниране, енергиен одит, препоръки от производителя или други средства за отправяне на съвети в равностойни официални документи, или ако замяната на инсталацията вече е планирана.

(73) Някои отоплителни инсталации са свързани с висок риск от отравяне с въглероден оксид в зависимост от вида на топлогенератора (котел, термopомпа), вида гориво (въглища, нефт, биомаса, газ) или местоположението на топлогенератора (например в жилищни помещения или в помещения, които не се проветряват правилно). Инспекциите на такива инсталации дават добра възможност за управление на тези рискове.

(74) Прилагането на общ подход към сертифицирането на енергийните характеристики на сгради, паспортите за саниране, показателите за подготвеност за интелигентно управление и инспекциите на отоплителните инсталации и климатичните инсталации, осъществявани от квалифицирани или сертифицирани акредитирани експерти, чиято независимост трябва да се гарантира въз основа на обективни критерии, ще допринесе за уеднаквяване на усилията на държавите членки във връзка с икономите на енергия в сградния сектор и ще осигури прозрачност за бъдещите собственици или потребители по отношение на енергийните характеристики на пазара на недвижими имоти в Съюза. Експертите следва да имат възможност да използват оборудване за изпитване, сертифицирано в съответствие със стандартите EN и ISO. С цел да се гарантира качеството на сертификатите за енергийни характеристики, паспортите за саниране, показателите за подготвеност за интелигентно управление и инспекциите на отоплителните инсталации и климатичните инсталации в целия Съюз във всяка държава членка следва да бъде създадена система за независим контрол.

(75) Следва да има достатъчен брой надеждни специалисти, компетентни в областта на енергийното саниране, за да се гарантира достатъчен капацитет за извършване на качествени дейности по саниране в необходимия мащаб. Поради това, когато е целесъобразно и осъществимо, държавите членки следва да въведат схеми за сертифициране на комплексни дейности по саниране, които изискват експертен опит в различни сградни компоненти или инсталации, като например изолация на сгради, електро- и отоплителни инсталации и инсталиране на слънчеви технологии; участващите специалисти могат да включват проектантите, общи изпълнители, специализирани изпълнители и монтажници.

(76) Тъй като местните и регионалните органи са от съществено значение за успешното прилагане на настоящата директива, ако и когато е подходящо в съответствие с приложимото национално право, с тях следва да се провеждат консултации и те следва да бъдат включвани в обсъждането на въпроси, свързани с планирането, с разработването на програми за осигуряване на информация, обучение и повишаване на осведомеността, както и с прилагането на настоящата директива на национално или регионално равнище. Тези консултации могат да служат и за насърчаване на даването на подходящи насоки за местните специалисти по градоустройство и строителни инспектори, за да могат да изпълняват съответните задачи. Освен това държавите членки следва да дадат възможност на архитектите, проектантите и инженерите и да ги насърчават добре да обмислят как да комбинират по най-подходящ начин подобренията в енергийната ефективност, употребата на енергия от възобновяеми източници и използването на централно отопление и охлаждане при планирането, проектирането, строителството и обновяването на промишлени или жилищни райони, включително технологии за моделиране и симулиране в строителството.

(77) Монтажниците и строителите са от съществено значение за успешното прилагане на настоящата директива. Ето защо чрез обучение и други мерки следва да се осигури подходящ брой монтажници и строители, които имат подходящо ниво на компетентност за монтиране и въвеждане на необходимите енергийноефективни технологии, използващи енергия от възобновяеми източници.

(78) За да се постигне целта за подобряване на енергийните характеристики на сградите, на Комисията следва да се предостави правомощието да приема актове в съответствие с член 290 ДФЕС за адаптиране към техническия напредък на някои части на общата рамка, изложена в приложение I, за установяване на сравнителна методологична рамка за изчисляване на равнищата на оптимални разходи за минималните изисквания за енергийните характеристики, за определяне на рамка на Съюза за национално изчисляване на ПГЗ за целия жизнен цикъл с оглед на постигането на неутралност по отношение на климата, за схема на Съюза за оценяване на подготвеността на сградите за интелигентно управление и за ефективно насърчаване на финансовите институции да увеличават обемите, предвидени за саниране с оглед на енергийните характеристики, посредством всеобхватна рамка за портфейла, която да се използва доброволно от финансовите институции. От особена важност е по време на подготвителната си работа Комисията да проведе подходящи консултации, включително на експертно равнище, и тези консултации да бъдат проведени в съответствие с принципите, заложи в Междуинституционалното

споразумение от 13 април 2016 г. за по-добро законотворчество (24). По-специално, с цел осигуряване на равно участие при подготовката на делегираните актове, Европейският парламент и Съветът получават всички документи едновременно с експертите от държавите членки, като техните експерти получават систематично достъп до заседанията на експертните групи на Комисията, занимаващи се с подготовката на делегираните актове.

(79) С цел да се гарантира ефективното прилагане на разпоредбите, предвидени в настоящата директива, Комисията подкрепя държавите членки чрез различни инструменти, като например Инструмента за техническа подкрепа, създаден с Регламент (ЕС) 2021/240 на Европейския парламент и на Съвета (25), чрез който се предоставя съобразен с конкретните нужди технически експертен опит за разработване и изпълнение на реформи, включително тези, насочени към увеличаване на годишния процент на енергийно саниране на жилищни и нежилищни сгради до 2030 г., и към насърчаване на основното енергийно саниране. Техническата подкрепа е свързана например с укрепването на административния капацитет, подпомагането на разработването и прилагането на политики и споделянето на съответните най-добри практики.

(80) Тъй като целите на настоящата директива, а именно да се подобрят енергийните характеристики на сградите и да се намалят емисиите на парникови газове от сгради, не могат да бъдат постигнати в достатъчна степен от държавите членки поради сложния характер на сградния сектор и невъзможността на националните пазари на жилища да се справят по подходящ начин с трудностите, свързани с енергийната ефективност, а поради обхвата и последиците на действието може да бъдат постигнати по-добре на равнището на Съюза, Съюзът може да приеме мерки в съответствие с принципа на субсидиарност, уреден в член 5 от Договора за Европейския съюз. В съответствие с принципа на пропорционалност, уреден в същия член, настоящата директива не надхвърля необходимото за постигане на тези цели.

(81) Правното основание на настоящата инициатива предоставя на Съюза правомощията за определяне на мерките, необходими за постигане на целите на Съюза по отношение на енергийната политика. Предложението допринася за постигането на целите на енергийната политика на Съюза, посочени в член 194, параграф 1 ДФЕС, по-специално подобряването на енергийните характеристики на сградите и намаляването на техните емисии на парникови газове, което допринася за опазването и подобряването на околната среда.

(82) В съответствие с точка 44 от Междуинституционалното споразумение за по-добро законотворчество държавите членки следва да изготвят за себе си и в интерес на Съюза свои собствени таблици, илюстриращи, доколкото е възможно, съответствието между настоящата директива и мерките за транспониране, и да ги направят обществено достояние. Съгласно Съвместната политическа декларация от 28 септември 2011 г. на държавите членки и на Комисията относно обяснителните документи държавите членки са поели ангажимент в обосновани случаи да прилагат към съобщението за своите мерки за транспониране един или повече документи, обясняващи връзката между елементите на дадена директива и съответстващите им части от националните инструменти за транспониране. По отношение на настоящата директива законодателят счита, че

предоставянето на тези документи е обосновано, по-специално след решението на Съда на Европейския съюз по дело C-543/17 (26).

(83) Задължението за транспониране на настоящата директива в националното право следва да бъде ограничено до разпоредбите, които представляват изменение по същество в сравнение с предходната директива. Задължението за транспониране на разпоредбите, които не са изменени, произтича от предходната директива.

(84) Настоящата директива не следва да засяга задълженията на държавите членки по отношение на сроковете за транспониране в националното право и началните дати за прилагане на директивите, посочени в част Б от приложение VIII,

## ПРИЕХА НАСТОЯЩАТА ДИРЕКТИВА:

### Член 1

#### Предмет

1. Настоящата директива насърчава подобряването на енергийните характеристики на сградите и намаляването на емисиите на парникови газове от тях в рамките на Съюза с цел постигането на сграден фонд с нулеви емисии до 2050 г., като се вземат предвид външните климатични условия, местните условия, изискванията за качество на вътрешната среда и разходната ефективност.

2. Настоящата директива определя изисквания по отношение на:

а) общата методологична рамка за изчисляване на цялостните енергийни характеристики на сгради и обособени части от сгради;

б) прилагането на минимални изисквания по отношение на енергийните характеристики на нови сгради и нови обособени части от сгради;

в) прилагането на минималните изисквания -за енергийни характеристики по отношение на:

i) съществуващи сгради и съществуващи обособени части от сгради, по които се извършва основен ремонт;

ii) сградни компоненти, които съставляват част от външните ограждащи елементи на сградата и които оказват съществено въздействие върху енергийните характеристики на тези елементи, когато бъдат модернизирани или подменени;

iii) технически сградни инсталации без оглед на това кога са монтирани, подменени или модернизирани;

г) прилагането на минимални стандарти за енергийни характеристики на съществуващи сгради и съществуващи обособени части от сгради в съответствие с членове 3 и 9;

д) изчисляването и оповестяването на потенциала за глобално затопляне за целия жизнен цикъл на сградите;

е) слънчевата енергия в сградите;

ж) паспортите за саниране;

з) националните планове за саниране на сгради;

и) инфраструктурата за устойчива мобилност във и до сградите;

й) интелигентните сгради;

к) сертифицирането на енергийните характеристики на сгради или обособени части от сгради;

л) редовната инспекция на отоплителните инсталации, вентилационните инсталации и климатичните инсталации в сградите;

м) системите за независим контрол на сертификатите за енергийните характеристики, паспортите за саниране, показателите за подготвеност за интелигентно управление и докладите от инспекциите;

н) параметрите на качеството на вътрешната среда в сградите.

3. Изискванията, предвидени в настоящата директива, представляват минимални изисквания и не са пречка за това държавите членки да запазят или въведат по-строги мерки, при условие че тези мерки са съвместими с правото на Съюза. Тези мерки се нотифицират на Комисията.

## Член 2

### Определения

За целите на настоящата директива се прилагат следните определения:

1) „сграда“ означава конструкция със стени и покрив, в която се използва енергия за регулиране на параметрите на вътрешната среда;

2) „сграда с нулеви емисии“ означава сграда с много високи енергийни характеристики, определени в съответствие с приложение I, която изисква нулево или много ниско количество енергия, генерира нулеви въглеродни емисии на място от изкопаеми горива и нулеви или много ниски експлоатационни емисии на парникови газове в съответствие с член 11;

3) „сграда с близко до нулево потребление на енергия“ означава сграда с много добри енергийни характеристики, определени в съответствие с приложение I, които не са

по-ниски от равнището на оптимални разходи за 2023 г., докладвано от държавите членки съгласно член 6, параграф 2, и където необходимото количество енергия с близка до нулевата или с много ниска стойност е произведено в значителна степен от възобновяеми източници на енергия, включително от възобновяеми източници на енергия, разположени на място или в близост;

4) „минимални стандарти за енергийните характеристики“ означава правила, които изискват съществуващите сгради да отговарят на изискване за енергийни характеристики като част от широк план за саниране на сграден фонд или при настъпването на пазарно събитие, като продажба, наем, дарение или промяна на предназначението в рамките на кадастъра или поземления регистър, в определен срок или до определена дата, като това води до санирането на съществуващи сгради;

5) „публични органи“ означава публични органи по смисъла на член 2, точка 12 от Директива (ЕС) 2023/1791;

6) „техническа сградна инсталация“ означава техническо оборудване на дадена сграда или обособена част от сграда, предназначено за отопление на помещения, охлаждане на помещения, вентилация, топла вода за битови нужди, вградено осветление, сградна автоматизация и управление, производство на енергия от възобновяеми източници и съхраняване на енергия на място или комбинация от такива системи, включително системите, използващи енергия от възобновяеми източници;

7) „система за сградна автоматизация и управление“ означава система, която обхваща всички продукти, софтуер и инженерни услуги, които могат да поддържат енергийноэффективно, икономично и безопасно функциониране на техническите сградни инсталации чрез автоматично управление и улесняване на ръчното управление на тези технически сградни инсталации;

8) „енергийни характеристики на сграда“ означава изчисленото или измереното количество енергия, необходимо за удовлетворяване на енергийните нужди, свързани с обичайното използване на сградата, което включва енергия, използвана за осигуряване на отопление, охлаждане, вентилация, топла вода за битови нужди и осветление;

9) „първична енергия“ означава енергия от възобновяеми или невъзобновяеми източници, която не е преминала през процес на преобразуване или трансформиране;

10) „измерена“ означава измерена от съответно устройство, като например енергоизмервателен уред, ватметър, устройство за измерване и наблюдение на мощността или електромер;

11) „коефициент на първичната енергия от невъзобновяеми източници“ означава показател, който се изчислява чрез разделяне на първичната енергия от невъзобновяеми източници за даден енергиен носител, включително доставената енергия и изчислените общи разходи за доставка до точките на употреба, на доставената енергия;

12) „коэффициент на първичната енергия от възобновяеми източници“ означава показател, който се изчислява чрез разделяне на първичната енергия от възобновяеми източници от разположен на място, в близост или отдалечен енергиен източник, която се доставя чрез даден енергиен носител, включително доставената енергия и изчислените общи разходи за доставка до точките на употреба, на доставената енергия;

13) „коэффициент на общата първична енергия“ означава сумата от коефициентите на първичната енергия от възобновяеми и невъзобновяеми източници за даден енергиен носител;

14) „енергия от възобновяеми източници“ означава енергия от възобновяеми неизкопаеми източници на енергия, а именно вятърна, слънчева (слънчева термална и слънчева фотоволтаична) и геотермална енергия, осмотична енергия, енергия от околната среда, от приливите и отливите, от вълните и друга океанска енергия, водноелектрическа енергия, биомаса, сметищен газ, газ от пречиствателни инсталации за отпадъчни води и биогаз;

15) „външни ограждащи елементи на сградата“ означава интегрираните компоненти на дадена сграда, които отделят вътрешната от външната среда на сградата;

16) „обособена част от сграда“ означава обособена част, етаж или апартамент в сграда, проектирани или изменени с цел да се използват самостоятелно;

17) „сграден компонент“ означава техническа сградна инсталация или компонент от външните ограждащи елементи на сградата;

18) „жилищна сграда или обособена жилищна част от сграда“ означава стая или съвкупност от стаи в постоянна сграда или структурно отделена част от сграда, която е проектирана за обитаване от едно частно домакинство през цялата година;

19) „паспорт за саниране“ означава съобразена с конкретните нужди пътна карта за основно саниране на конкретна сграда на максимален брой етапи, които значително ще подобрят нейните енергийни характеристики;

20) „основно саниране“ означава саниране, което е в съответствие с принципа „енергийната ефективност на първо място“, което е съсредоточено върху основни сградни компоненти и което преобразува сграда или обособена част от сграда:

а) преди 1 януари 2030 г. — в сграда с близко до нулево потребление на енергия;

б) от 1 януари 2030 г. — в сграда с нулеви емисии;

21) „поетапно основно саниране“ означава основно саниране, което се извършва на максимален брой етапи, определени в паспорта за саниране;

22) „основен ремонт“ означава ремонт на сграда, при който:

а) общите разходи за ремонта, свързан с корпуса на сградата или техническите сградни инсталации, са над 25 % от стойността на сградата, без стойността на земята, върху която е разположена сградата; или

б) ремонтът обхваща над 25 % от площта на външните ограждащи елементи на сградата.

Държавите членки могат да изберат да прилагат буква а) или б);

23) „експлоатационни емисии на парникови газове“ означава емисиите на парникови газове, свързани с потреблението на енергия на техническите сградни инсталации по време на използването и експлоатацията на сградата;

24) „емисии на парникови газове през целия жизнен цикъл“ означава емисии на парникови газове, които се генерират през целия жизнен цикъл на сградите, включително производството и транспортирането на строителни продукти, дейностите по строителния обект, употребата на енергия в сградата и подмяната на строителни продукти, както и разрушаването, транспортирането и управлението на отпадъчни материали и тяхната повторна употреба, рециклиране и окончателно обезвреждане;

25) „потенциал за глобално затопляне за целия жизнен цикъл“ или „ПГЗ за целия жизнен цикъл“ означава показател, който определя количествено потенциалния принос на дадена сграда към глобалното затопляне през целия ѝ жизнен цикъл;

26) „разделени стимули“ означава разделени стимули съгласно определението в член 2, точка 54 от Директива (ЕС) 2023/1791;

27) „енергийна бедност“ означава енергийна бедност съгласно определението в член 2, точка 52 от Директива (ЕС) 2023/1791;

28) „уязвими домакинства“ означава домакинства в енергийна бедност или домакинства, включително домакинства с по-ниски средни доходи, които са изложени на особено голям риск от високи разходи за енергия и които не разполагат със средства за саниране на сградата, която обитават;

29) „европейски стандарт“ означава стандарт, приет от Европейския комитет по стандартизация, Европейския комитет по електротехническа стандартизация или Европейския институт по стандартизация в телекомуникациите и наличен за обществено ползване;

30) „сертификат за енергийни характеристики“ означава сертификат, признат от държавите членки или от юридическо лице, определено от тях, в който са посочени енергийните характеристики на дадена сграда или обособена част от сграда, изчислени в съответствие с методика, приета в съгласно член 4;

31) „комбинирано производство“ означава едновременното производство в рамките на един процес на топлинна енергия и електрическа или механична енергия;

32) „равнище на оптимални разходи“ означава енергийните характеристики, които водят до най-ниски разходи по време на прогнозирания икономически жизнен цикъл, като:

a) най-ниските разходи се определят, като се отчитат:

i) категорията и предназначението на съответната сграда:

ii) разходите за инвестиции, свързани с енергията, въз основа на официални прогнози;

iii) разходите за поддръжка и експлоатационните разходи, включително разходите за енергия, като се взема предвид стойността на квотите за емисии на парникови газове;

iv) външните последици за околната среда и здравето от употребата на енергия;

v) приходите от произведена на място енергия, където е приложимо;

vi) разходите за управление на отпадъците, където е приложимо; и

б) прогнозираният икономически жизнен цикъл се определя от всяка държава членка и представлява оставащият прогнозиран икономически жизнен цикъл на сграда, когато изискванията за енергийните характеристики са определени за сградата като цяло, или прогнозираният икономически жизнен цикъл на сграден компонент, когато изискванията за енергийните характеристики са определени за сградните компоненти.

Енергийните характеристики са съобразени с равнището на оптимални разходи, когато анализът на разходите и ползите, изчислени за прогнозирания икономически жизнен цикъл, дава положителен резултат;

33) „зарядна точка“ означава зарядна точка съгласно определението в член 2, точка 48 от Регламент (ЕС) 2023/1804 на Европейския парламент и на Съвета (27);

34) „предварително окабеляване“ означава всички мерки, необходими за инсталирането на зарядни точки, включително пренос на данни, кабели, кабелни трасета и където е необходимо — електромери;

35) „покрит паркинг“ означава покрита конструкция с най-малко три паркоместа за автомобили, която не използва енергия за регулиране на вътрешната среда;

36) „изолирана микросистема“ означава система с потребление под 500 GWh през 2022 г., при която няма връзка с други системи;

37) „интелигентно зареждане“ означава интелигентно зареждане съгласно определението в член 2, втора алинея, точка 14м от Директива (ЕС) 2018/2001 на Европейския парламент и на Съвета (28);

38) „двупосочно зареждане“ означава двупосочно зареждане съгласно определението в член 2, точка 11 от Регламент (ЕС) 2023/1804;

39) „стандарти за ипотечните портфейли“ означава механизми, които стимулират предоставящите ипотечни кредити да определят начин за подобряване на медианните енергийни характеристики на портфейла от сгради, върху които имат ипотечи към 2030 и 2050 г., и да насърчават потенциалните клиенти да направят имота си по-енергийно ефективен в съответствие с амбицията на Съюза за декарбонизация и съответните цели в областта на енергетиката за потреблението на енергия в сградите, като се разчита на критериите за определяне на екологично устойчивите икономически дейности, установени в член 3 от Регламент (ЕС) 2020/852;

40) „финансова схема за плащане според икономииите“ означава схема за отпускане на заеми, предназначена изключително за подобряване на енергийните характеристики, при която при разработването на схемата е установена връзка между вноските за погасяване на заема и постигнатите икономии на енергия, като се вземат предвид и други икономически фактори, като индексацията на разходите за енергия, лихвените проценти, повишената стойност на активите и рефинансирането на заемите;

41) „цифров дневник на сградите“ означава общ регистър на всички съответни данни за сградите, включително данни, свързани с енергийните характеристики, като сертификати за енергийните характеристики, паспорти за саниране и показатели за подготвеност за интелигентно управление, а също и данни, свързани с ПГЗ за целия жизнен цикъл, което улеснява информираното вземане на решения и обмяна на информация в рамките на строителния сектор между собствениците и обитателите на сгради, финансовите институции и публичните органи;

42) „климатична инсталация“ означава комбинация от компонентите, необходими за осигуряване на начин на обработка на вътрешния въздух, чрез който температурата се контролира или може да се понижава;

43) „отоплителна инсталация“ означава комбинация от компонентите, необходими за осигуряване на начин на обработка на вътрешния въздух, чрез който температурата се повишава;

44) „вентилационна инсталация“ означава техническа сградна инсталация, която подава пресен въздух в дадено пространство чрез естествени или механични средства;

45) „топлогенератор“ означава онази част от отоплителната инсталация, която произвежда полезна топлина за видовете употреба, посочени в приложение I, посредством един или няколко от следните процеси:

- а) изгаряне на горива, например в котел;
- б) ефекта на Джаул—Ленц, протичащ в нагревателните елементи на електросъпротивителна отоплителна инсталация;
- в) улавяне на топлина от околния въздух, от изходящ въздух от вентилация или от вода или от земен източник на топлина посредством термopомпа;
- 46) „охлаждащ генератор“ означава онази част от климатичната инсталация, която генерира полезно охлаждане за видовете употреба, посочени в приложение I;
- 47) „сключване на договори за спестяване на енергия с гарантиран резултат“ означава сключване на договори за спестяване на енергия с гарантиран резултат съгласно определението в член 2, точка 33 от Директива (ЕС) 2023/1791;
- 48) „котел“ означава комбинация от котелен корпус и горелка, предназначени да подгръват течности чрез отделената при горенето топлина;
- 49) „полезна номинална мощност“ означава максималната топлинна мощност, изразена в kW, за която производителят е посочил и гарантирал, че се постига при продължаващо действие при спазване на указанията за ефективна работа, дадени от производителя;
- 50) „централно отопление“ или „централно охлаждане“ означава подаване на топлинна енергия под формата на пара, топла вода или охладена течност чрез мрежа от централен или децентрализиран производствен източник към множество сгради или други места за употреба за загряване или охлаждане на помещения или процеси;
- 51) „полезна застроена площ“ означава площта на пода на дадена сграда, необходима като параметър за количествено определяне на конкретните условия за използване, изразени за единица застроена площ и за прилагането на опростяванията и правилата за зонирание и разпределение или преразпределение;
- 52) „еталонна застроена площ“ означава разгънатата застроена площ, използвана като еталонен размер за оценката на енергийните характеристики на дадена сграда, изчислена като сумата от полезната застроена площ на пространствата в рамките на външните ограждащи елементи на сградата, определени за оценката на енергийните характеристики;
- 53) „граница на оценката“ означава границата, в която се измерва или изчислява доставената енергия и изнесената енергия;
- 54) „на място“ означава във или върху конкретна сграда или върху земята, върху която се намира сградата;

55) „енергия от възобновяеми източници, произведена в близост“ означава енергия от възобновяеми източници, произведена в рамките на местен или районен периметър на конкретна сграда, която отговаря на всички условия по-долу:

а) може да бъде разпределяна и използвана само в рамките на този местен и районен периметър чрез специална разпределителна мрежа;

б) позволява изчисляването на специфичен коефициент на първичната енергия, валиден само за енергията от възобновяеми източници, произведена в рамките на този местен или районен периметър; и

в) може да се използва на място чрез отделна връзка с източника за производство на енергия, която изисква специално оборудване за безопасно доставяне и измерване на енергията за собствено потребление на сградата;

56) „услуги с въздействие върху енергийните характеристики на сградите“ означава услуги като отопление, охлаждане, вентилация, топла вода за битови нужди и осветление и други, чието потребление на енергия се взема предвид при изчисляването на енергийните характеристики на сградите;

57) „енергийни нужди“ означава енергията, която трябва да бъде подадена във или извлечена от климатизирано пространство, за да се поддържат предвидените условия в това пространство през определен период от време, без да се вземат предвид евентуалните технически недостатъци на сградната инсталация;

58) „потребление на енергия“ или „употреба на енергия“ означава подаване на енергия в техническа сградна инсталация, предоставяща услуга с въздействие върху енергийните характеристики, предназначена за задоволяване на енергийни нужди;

59) „собствено потребление“ означава потреблението на енергия от възобновяеми източници, произведена на място, или на енергия от възобновяеми източници, произведена в близост, от технически инсталации на място за услуги с въздействие върху енергийните характеристики;

60) „други видове употреба на място“ означава енергия, която се използва на място за цели, различни от услуги с въздействие върху енергийните характеристики, включително уреди, разнообразни и допълнителни товари или зарядни точки за електромобилност;

61) „изчислителен интервал“ означава дискретният времеви интервал, използван за изчисляване на енергийните характеристики;

62) „доставена енергия“ означава енергията, изразена за всеки енергиен носител, подадена на техническите сградни инсталации през границата на оценка, за задоволяване на взетите предвид видове употреба или за производство на изнесената енергия;

63) „изнесена енергия“ означава делът на енергията от възобновяеми източници, изразен за всеки енергиен носител и за всеки коефициент на първичната енергия, която се подава към енергийната мрежа, вместо да се използва на място за собствено потребление или за други видове употреба на място;

64) „паркомясто за велосипеди“ означава определено място за паркиране на най-малко един велосипед;

65) „паркинг, разположен в непосредствена физическа близост до сграда“ означава паркинг, който е предназначен за ползване от обитателите, посетителите или работниците в дадена сграда и който е разположен на площ, прилежаща към сградата или в непосредствена близост до нея;

66) „качество на вътрешната среда“ означава резултатът от оценка на условията в сградата, оказващи влияние върху здравето и благосъстоянието на обитателите ѝ, въз основа на параметри, като например свързаните с температурата, влажността, скоростта на вентилацията и наличието на замърсители.

### Член 3

#### Национален план за саниране на сгради

1. Всяка държава членка изготвя национален план за саниране на сгради за осигуряване на санирането на националния сграден фонд от жилищни и нежилищни сгради, както обществени, така и частни, за постигане на високо енергийноефективен и декарбонизиран сграден фонд до 2050 г., с цел преобразуване на съществуващите сгради в сгради с нулеви емисии.

2. Всеки национален план за саниране на сгради обхваща:

а) преглед на националния сграден фонд от гледна точка на различните типове сгради, включително техния дял в националния сграден фонд, периоди на строителство и климатични зони, където е уместно, въз основа на статистически извадки и националната база данни за сертификатите за енергийните характеристики съгласно член 22, обзор на пазарните пречки и неефективността на пазара и преглед на капацитета в секторите на строителството, енергийната ефективност и енергията от възобновяеми източници, както и на дела на уязвимите домакинства въз основа на статистически извадки, когато е целесъобразно;

б) пътна карта с национално определени цели и измерими показатели за напредъка, включително намаляването на броя на хората, засегнати от енергийна бедност, с оглед постигане на целта за неутралност по отношение на климата до 2050 г., за да се гарантира високо енергийноефективен и декарбонизиран национален сграден фонд и преобразуването на съществуващите сгради в сгради с нулеви емисии до 2050 г.;

в) преглед на осъществените и планираните политики и мерки в подкрепа на изпълнението на пътната карта съгласно буква б);

г) описание на нуждите от инвестиции за изпълнението на националния план за саниране на сгради, източниците на финансиране и мерките, както и административните ресурси за санирането на сгради;

д) прагове за експлоатационните емисии на парникови газове и годишното търсене на първична енергия на нова или санирана сграда с нулеви емисии съгласно член 11;

е) минимални стандарти за енергийните характеристики на нежилищни сгради въз основа на максималните прагове за енергийните характеристики съгласно член 9, параграф 1;

ж) национална крива за саниране на жилищния сграден фонд, включително етапните цели до 2030 г. и 2035 г. за средно потребление на първична енергия в kWh/(m<sup>2</sup>.г), съгласно член 9, параграф 2; и

з) основана на факти оценка на очакваните икономии на енергия и ползите в по-широк смисъл, включително свързаните с качеството на вътрешната среда.

Пътната карта, посочена в буква б) от настоящия параграф, включва национални цели за 2030 г., 2040 г. и 2050 г. по отношение на годишния процент на енергийно саниране, потреблението на първична и крайна енергия от националния сграден фонд и намалението на експлоатационните му емисии на парникови газове; конкретни срокове до 2040 г. и 2050 г. нежилищните сгради да отговарят на по-ниски максимални прагове за енергийните характеристики съгласно член 9, параграф 1, в съответствие с курса за преобразуване на националния сграден фонд в сгради с нулеви емисии; както и основана на доказателства оценка на очакваните икономии на енергия и ползите в по-широк смисъл, включително свързаните с качеството на вътрешната среда.

Когато в националните планове в областта на енергетиката и климата вече е включен прегледът на конкретните политики и мерки, посочен в буква в), или обзорът на конкретните инвестиционни нужди, посочен в буква г), планът за саниране на сгради може да съдържа ясно позоваване на съответните части от националните планове в областта на енергетиката и климата вместо да се включва изцяло разработен преглед.

3. На всеки пет години всяка държава членка изготвя и представя на Комисията проект на своя национален план за саниране на сгради, като използва образаца, установен в приложение II към настоящата директива. Всяка държава членка представя проекта си на национален план за саниране на сгради като част от своя проект на интегриран национален план в областта на енергетиката и климата, посочен в член 9 от Регламент (ЕС) 2018/1999, а когато държавите членки представят проект за актуализация — като част от проекта на актуализация, посочен в член 14 от същия регламент.

Независимо от първа алинея, държавите членки представят на Комисията първия проект на план за саниране на сгради до 31 декември 2025 г.

4. За да подпомогне разработването на националния план за саниране на сгради, всяка държава членка провежда обществена консултация относно своя проект на националния план за саниране на сгради преди предаването му на Комисията. Обществената консултация включва по-специално местните и регионалните органи и други социално-икономически партньори, включително гражданското общество и организациите, работещи с уязвими домакинства. Всяка държава членка прилага обобщение на резултатите от обществената консултация към своя проект на националния план за саниране на сгради. Тази обществена консултация може да се включи като част от обществената консултация, която се провежда съгласно член 10 от Регламент (ЕС) 2018/1999.

5. Комисията оценява проектите на национални планове за саниране на сгради, предадени на съгласно параграф 3, по-специално по отношение на това дали:

а) степента на амбициозност на поставените на национално равнище цели е достатъчна и отговаря на националните ангажименти в областта на климата и енергетиката, определени в националните интегрирани планове в областта на енергетиката и климата;

б) политиките и мерките са достатъчни за постигане на поставените на национално равнище цели;

в) разпределението на бюджетни и административни ресурси е достатъчно за изпълнението на плана;

г) източниците на финансиране и мерките, посочени в параграф 2, първа алинея, буква г), са в съответствие с планираното намаляване на енергийната бедност, посочено в параграф 2, първа алинея, буква б);

д) в плановете се дава приоритет на санирането на сградите с най-лоши характеристики в съответствие с член 9;

е) обществената консултация съгласно параграф 4 е била достатъчно приобщаваща; и

ж) плановете отговарят на изискванията на параграф 1 и образеца в приложение II.

След консултация с комитета, създаден съгласно член 33 от настоящата директива, Комисията може да отправи специфични за всяка държава препоръки към държавите членки в съответствие с член 9, параграф 2 и член 34 от Регламент (ЕС) 2018/1999.

По отношение на първия проект на национален план за саниране на сгради Комисията може да отправи специфични за всяка държава препоръки към държавите членки не по-късно от шест месеца след като държавата членка е представила този план.

6. В националния си план за саниране на сгради всяка държава членка взема надлежно предвид всички препоръки, отправени от Комисията, в своя проект на национален план за саниране на сгради. Ако съответната държава членка не се съобрази с препоръка или със съществена част от нея, тя представя своите мотиви пред Комисията и ги оповестява публично.

7. На всеки пет години всяка държава членка представя на Комисията своя национален план за саниране на сгради, като използва образеца, установен в приложение II към настоящата директива. Всяка държава членка представя националния си план за саниране на сгради като част от своя интегриран национален план в областта на енергетиката и климата, посочен в член 3 от Регламент (ЕС) 2018/1999, а когато държава членка представя актуализация, като част от актуализацията, посочена в член 14 от същия регламент.

Независимо от първа алинея, държавите членки представят на Комисията първия си национален план за саниране на сгради до 31 декември 2026 г.

8. Всяка държава членка прилага подробни данни относно изпълнението на най-актуалната си дългосрочна стратегия за саниране или национален план за саниране на сгради към следващия си национален план за саниране на сгради, като посочва дали националните ѝ цели са били постигнати.

9. Съгласно членове 17 и 21 от Регламент (ЕС) 2018/1999 всяка държава членка включва в интегрираните си доклади за напредъка в областта на енергетиката и климата информация за изпълнението на националните цели, посочени в параграф 2, буква б) от настоящия член. На всеки две години в годишния си доклад за състоянието на Енергийния съюз, предаден съгласно член 35 от Регламент (ЕС) 2018/1999, Комисията включва общ доклад за напредъка във връзка със санирането на националния жилищен и нежилищен сграден фонд, както обществен, така и частен, в съответствие с пътните карти, предвидени в плановете за саниране на сгради, въз основа на информацията, предоставена от държавите членки в техните интегрирани национални доклади за напредъка в областта на енергетиката и климата. Комисията наблюдава ежегодно промяната в енергийните характеристики на сградния фонд на Съюза въз основа на най-добрата налична информация от Евростат и други източници и публикува информацията чрез Обсерваторията на сградния фонд в ЕС.

#### Член 4

Приемане на методика за изчисляване на енергийните характеристики на сградите

Държавите членки прилагат методика за изчисляване на енергийните характеристики на сградите в съответствие с общата рамка, изложена в приложение I. Посочената методика се приема на национално или регионално равнище.

Комисията отправя насоки за изчисляването на енергийните характеристики на прозрачните сградни компоненти, които са част от външните ограждащи елементи на сградата, и отчитането на енергията от околната среда.

## Член 5

### Определяне на минимални изисквания за енергийните характеристики

1. Държавите членки предприемат необходимите мерки, за да осигурят определянето на минимални изисквания за енергийните характеристики на сгради или на обособени части от сгради с цел постигане най-малко на равнищата на оптимални разходи и, където е приложимо — по-строги референтни стойности, например изисквания за сгради с близко до нулево потребление на енергия и за сгради с нулеви емисии. Енергийните характеристики се изчисляват в съответствие с методиката, посочена в член 4. Равнищата на оптимални разходи се изчисляват в съответствие със сравнителната методологична рамка, посочена в член 6.

С оглед постигане най-малко на равнищата на оптимални разходи държавите членки предприемат необходимите мерки, за да осигурят установяване на минимални изисквания за енергийните характеристики на сградни компоненти, които представляват част от ограждащите елементи на дадена сграда и които, когато бъдат подменени или модернизирани, оказват съществено въздействие върху енергийните характеристики на тези елементи. Държавите членки могат да определят изискванията за сградните компоненти на равнище, което би улеснило ефективното инсталиране на нискотемпературни отоплителни инсталации в санираните сгради.

При установяване на изискванията държавите членки могат да направят разграничение между нови и съществуващи сгради, както и между различните категории сгради.

Тези изисквания следва да са съобразени с оптималното качество на вътрешната среда с цел избягване на евентуални отрицателни последици, като недостатъчна вентилация, както и местните условия, проектното предназначение на сградата и нейната възраст.

Държавите членки правят преглед на своите минимални изисквания за енергийните характеристики на редовни интервали, които не надвишават пет години, и ако е необходимо, ги актуализират с цел отразяване на техническия напредък в сградния сектор, резултатите от изчислението на оптималните разходи, предвидено в член 6, и актуализираните национални цели и политики в областта на енергетиката и климата.

2. Държавите членки могат да адаптират посочените в параграф 1 изисквания към сгради, официално защитени на национално, регионално или местно равнище като част от определена среда или поради специфичната им архитектурна или историческа стойност, доколкото изпълнението на определени изисквания би довело до неприемлива промяна на техния характер или външен вид.

3. Държавите членки могат да решат да не установяват или да не прилагат изискванията, посочени в параграф 1, за следните категории сгради:

а) сгради, притежавани от въоръжените сили или от централната администрация, които служат за целите на националната отбрана, освен военните общежития или офис сградите за служители на въоръжените сили и други служители, наети от националните органи на отбраната;

б) сгради, използвани за храмове и за религиозни дейности;

в) временни постройки със срок на използване от две или по-малко години, промишлени обекти, цехове и нежилищни селскостопански сгради с ниско потребление на енергия, нежилищни селскостопански сгради, използвани в отрасъл, който е обхванат от национално отраслово споразумение относно енергийните характеристики;

г) жилищни сгради, които се използват или са предназначени да се използват по-малко от четири месеца в годината или, като друга възможност, през ограничен период от време в годината и с очаквано потребление на енергия, по-малко от 25 % от очакваното при целогодишно използване;

д) обособени сгради с полезна разгъната застроена площ под 50 m<sup>2</sup>.

Член 6

Изчисляване на равнищата на оптимални разходи във връзка с минималните изисквания за енергийните характеристики

1. На Комисията се предоставя правомощието да приема делегирани актове съгласно член 32 с цел допълване на настоящата директива във връзка с установяването и преразглеждането на сравнителна методологична рамка за изчисляване на равнищата на оптимални разходи във връзка с минималните изисквания за енергийните характеристики на сгради и сградни компоненти.

До 30 юни 2025 г. Комисията преразглежда сравнителната методологична рамка за изчисляване на равнищата на оптимални разходи във връзка с минималните изисквания за енергийните характеристики на новите сгради и съществуващите сгради, в които се извършва основен ремонт, и на отделните сградни компоненти. Тези равнища трябва да са в съответствие с националния курс, определен в националните планове в областта на енергетиката и климата, представени на Комисията съгласно член 14 от Регламент (ЕС) 2018/1999.

Сравнителната методологична рамка се установява в съответствие с приложение VII и в нея се прави разграничение между нови и съществуващи сгради, както и между различните категории сгради.

2. Държавите членки изчисляват равнищата на оптимални разходи във връзка с минималните изисквания за енергийните характеристики, като използват установената в съответствие с параграф 1 сравнителна методологична рамка, както и съответните параметри, като климатични условия и практически достъп до енергийната инфраструктура, и сравняват резултатите от посоченото изчисление с действащите минимални изисквания за енергийните характеристики. При изчисляването на равнищата

на оптимални разходи за минималните изисквания за енергийните характеристики държавите членки могат да вземат предвид ПГЗ за целия жизнен цикъл.

Държавите членки докладват на Комисията всички входящи данни и допускания, използвани за изчисленията на равнищата на оптимални разходи за минималните изисквания за енергийните характеристики, както и резултатите от изчисленията. За тази цел държавите членки използват образеца, предвиден в приложение III към Делегиран регламент (ЕС) № 244/2012 на Комисията (29). Държавите членки актуализират и представят тези доклади на Комисията на редовни интервали, които са не по-дълги от пет години. Първият доклад за изчисленията въз основа на преразгледаната методологична рамка съгласно параграф 1 от настоящия член се представя до 30 юни 2028 г.

3. Ако от резултата от проведеното в съответствие с параграф 2 сравнение следва, че действащите в дадена държава членка минимални изисквания за енергийните характеристики са по-малко задоволителни от гледна точка на енергийната ефективност от съответстващите на равнищата на оптимални разходи минимални изисквания за енергийните характеристики с над 15 %, съответната държава членка коригира в срок от 24 месеца от предоставянето на резултатите от сравнението действащите минимални изисквания за енергийните характеристики.

4. Комисията публикува доклад за постигнатия от държавите членки напредък за достигане на равнищата на оптимални разходи за минималните изисквания за енергийните характеристики.

Член 7

Нови сгради

1. Държавите членки гарантират, че новите сгради са сгради с нулеви емисии в съответствие с член 11:

- а) от 1 януари 2028 г. — новите сгради, притежавани от публични органи; и
- б) от 1 януари 2030 г. — всички нови сгради;

До влизането в сила на изискванията по първа алинея, държавите членки гарантират, че всички нови сгради са най-малко сгради с близко до нулево потребление на енергия и отговарят на минималните изисквания за енергийните характеристики, установени в съответствие с член 5. Когато публични органи възнамеряват да заемат нова сграда, която не е тяхна собственост, те си поставят за цел сградата да е с нулеви емисии.

2. Държавите членки гарантират, че ПГЗ за целия жизнен цикъл се изчислява в съответствие с приложение III и се посочва в сертификата за енергийните характеристики на сградата:

- а) от 1 януари 2028 г. — за всички нови сгради с полезна застроена площ над 1 000 m<sup>2</sup>;

б) от 1 януари 2030 г. — за всички нови сгради.

3. На Комисията се предоставя правомощието да приема делегирани актове в съответствие с член 32 за изменение на приложение III с цел установяване на рамка на Съюза за изчисляване на национално равнище на ПГЗ за целия жизнен цикъл с оглед на постигането на неутралност по отношение на климата. Първият такъв делегиран акт се приема до 31 декември 2025 г.

4. Държавите членки могат да решат да не прилагат параграфи 1 и 2 за сгради, за които към датите по параграфи 1 и 2 вече са подадени заявления за разрешение за строеж или равностойни заявления, включително за промяна на предназначението.

5. До 1 януари 2027 г. държавите членки публикуват и съобщават на Комисията пътна карта, в която подробно се описва въвеждането на максимално допустими стойности за общия кумулативен ПГЗ за целия жизнен цикъл на всички нови сгради и се определят цели за новите сгради от 2030 г. нататък, като се предвижда постепенна тенденция за намаляване, както и максимално допустими стойности, определени подробно за различните климатични зони и типове сгради.

Тези максимално допустими стойности трябва да са в съответствие с целите на Съюза за постигане на неутралност по отношение на климата.

Комисията отправя насоки, предоставя данни относно съществуващите национални политики и предлага техническа подкрепа на държавите членки по тяхно искане.

6. Във връзка с новите сгради държавите членки разглеждат въпросите за оптималното качество на вътрешната среда, адаптирането към изменението на климата, пожарната безопасност, рисковете, свързани с интензивна сеизмична активност, и достъпността за хора с увреждания. Държавите членки също така разглеждат въпроса относно поглъщането на въглерод, свързан със съхранението на въглерод във или върху сградите.

## Член 8

### Съществуващи сгради

1. Държавите членки предприемат необходимите мерки, за да гарантират, че когато се извършва основен ремонт на сгради, енергийните характеристики на съответната сграда или на ремонтираната част от нея се подобряват, така че да съответстват на минималните изисквания за енергийните характеристики, установени съгласно член 5, доколкото е технически, функционално и икономически осъществимо.

Тези изисквания се прилагат по отношение на цялата ремонтирана сграда или обособена част от сграда. В допълнение или като друга възможност изискванията могат да се прилагат и по отношение на ремонтираните сградни компоненти.

2. Освен това държавите членки предприемат необходимите мерки, за да гарантират, че при подмяна или модернизация на сграден компонент, който съставлява част от външните ограждащи елементи и оказва съществено въздействие върху енергийните характеристики на тези елементи, енергийните характеристики на този компонент отговарят на минималните изисквания за такива характеристики, доколкото е технически, функционално и икономически осъществимо.

3. По отношение на сградите, в които се извършва основен ремонт, държавите членки насърчават алтернативните високоефективни инсталации, доколкото е технически, функционално и икономически осъществимо. По отношение на сградите, в които се извършва основен ремонт, държавите членки обръщат надлежно внимание на качеството на вътрешната среда, приспособяването към изменението на климата, пожарната безопасност, рисковете, свързани с интензивна сеизмична активност, отстраняването на опасни вещества, включително азбест, и достъпността за хората с увреждания.

#### Член 9

Минимални стандарти за енергийните характеристики за нежилищни сгради и криви за постепенно саниране за жилищния сграден фонд

1. Държавите членки установяват минимални стандарти за енергийните характеристики за нежилищни сгради, гарантиращи, че тези сгради не превишават определения максимален праг за енергийните характеристики, който е посочен в трета алинея и се изразява чрез числен показател за потреблението на първична или крайна енергия в kWh/(m<sup>2</sup>.г.), до посочените в пета алинея дати.

Максималните прагове за енергийните характеристики се определят въз основа на нежилищния сграден фонд към 1 януари 2020 г., като се използва наличната информация и в зависимост от случая — статистически извадки. Държавите членки изключват от използваните като база нежилищни сгради тези, които освобождават от прилагането на изискванията съгласно параграф 6.

Всяка държава членка определя максимален праг за енергийните характеристики така, че 16 % от националния нежилищен сграден фонд да е над този праг (наричан по-нататък „прагът от 16 %“). Всяка държава членка определя също така максимален праг за енергийните характеристики така, че 26 % от националния нежилищен сграден фонд да е над този праг (наричан по-нататък „прагът от 26 %“). Държавите членки могат да определят максималните прагове за енергийните характеристики спрямо националния нежилищен сграден фонд като цяло или отделни типове или категории сгради.

Държавите членки могат да установят праговете на равнище, съответстващо на определен клас на енергийни характеристики, при условие че те отговарят на трета алинея.

Минималните стандарти за енергийни характеристики гарантират, че всички нежилищни сгради са под:

- а) прага от 16 %, считано от 2030 г.; и

б) прага от 26 %, считано от 2033 г.

Спазването на праговете при отделните нежилищни сгради се проверява въз основа на сертификати за енергийните характеристики или, когато е целесъобразно, чрез други налични средства.

В своите пътни карти, посочени в член 3, параграф 1, буква б), държавите членки определят конкретни графици, съгласно които нежилищните сгради трябва да отговарят на по-ниски максимални прагове за енергийните характеристики до 2040 г. и 2050 г., в съответствие с курса за преобразуване на националния сграден фонд в сгради с нулеви емисии.

Държавите членки могат да установят и публикуват критерии за освобождаване на отделни нежилищни сгради от прилагането на изискванията на настоящия параграф, въз основа на очакваното бъдещо предназначение на същите сгради, сериозни затруднения или при наличие на неблагоприятна оценка на разходите и ползите. Всички подобни критерии трябва да са ясни, точни и строги и да гарантират равното третиране на нежилищните сгради. При установяването на тези критерии държавите членки дават възможност за предварителната оценка на потенциалния дял на обхванатите нежилищни сгради и избягват освобождаването от прилагането на изискванията на несъразмерно голям брой нежилищни сгради. Държавите членки също така докладват критериите като част от своите национални планове за саниране на сгради, представени на Комисията съгласно член 3.

Когато държавите членки установяват критерии за освобождаване от прилагането на изискванията съгласно осма алинея, те трябва да постигнат равностойни подобрения на енергийните характеристики в други части на нежилищния сграден фонд.

Когато цялостното саниране, необходимо за постигане на праговете за енергийните характеристики, посочени в настоящия параграф, има неблагоприятна оценка на разходите и ползите за дадена нежилищна сграда, държавите членки изискват за тази нежилищна сграда да бъдат изпълнени най-малко онези индивидуални мерки за саниране, които имат благоприятна оценка на разходите и ползите.

До степента, в която националният нежилищен сграден фонд или част от него е сериозно повреден от природно бедствие, дадена държава членка може временно да коригира максималния праг за енергийните характеристики така, че енергийното саниране на повредените нежилищни сгради да замени енергийното саниране на други нежилищни сгради с най-лоши характеристики, като същевременно гарантира, че подобен процент от нежилищния сграден фонд преминава енергийно саниране. В този случай държавата членка докладва корекцията и прогнозната ѝ продължителност в своя национален план за саниране на сгради.

2. До 29 май 2026 г. всяка държава членка изготвя национална крива за постепенното саниране на жилищния сграден фонд в съответствие с националната пътна карта и целите за 2030 г., 2040 г. и 2050 г., съдържащи се в националния план за саниране

на сгради на държавата членка, и с цел преобразуването на националния сграден фонд в сграден фонд с нулеви емисии до 2050 г. Националната крива за постепенното саниране на жилищния сграден фонд се изразява като намаление на средното потребление на първична енергия в kWh/(m<sup>2</sup>.г.) на целия жилищен сграден фонд за периода 2020—2050 г. и определя броя или разгънатата застроена площ на жилищните сгради и обособените жилищни части от сгради, които да се санират годишно, включително броя или разгънатата застроена площ на 43-те процента жилищни сгради и обособени жилищни части от сгради с най-лоши характеристики.

Държавите членки гарантират, че средното потребление на първична енергия в kWh/(m<sup>2</sup>.г.) на целия жилищен сграден фонд:

а) намалява с най-малко 16 % до 2030 г. в сравнение с 2020 г.;

б) намалява с най-малко 20—22 % до 2035 г. в сравнение с 2020 г.;

в) до 2040 г. и на всеки 5 години след това — е равно на или по-малко от определена на национално равнище стойност, въз основа на постепенното намаляване на средното потребление на първична енергия от 2030 до 2050 г. в съответствие с преобразуването на жилищния сграден фонд в сграден фонд с нулеви емисии.

Държавите членки гарантират, че най-малко 55 % от намалението на средното потребление на първична енергия, посочено в трета алинея, се постига чрез саниране на 43-те процента жилищни сгради с най-лоши характеристики. Държавите членки могат да отчитат намаление на потреблението на първична енергия, постигнато чрез саниране на жилищни сгради, засегнати от природни бедствия, като земетресения и наводнения, към дела, постигнат чрез саниране на 43-те процента жилищни сгради с най-лоши характеристики.

В усилията си за саниране с цел постигане на изискваното намаление на средното потребление на първична енергия за целия жилищен сграден фонд държавите членки въвеждат мерки, като например минимални стандарти за енергийните характеристики, техническа помощ и мерки за финансова подкрепа.

В усилията си за саниране държавите членки не освобождават в несъразмерна степен от прилагането на изискванията жилищните сгради или обособените жилищни части от сгради, отдавани под наем.

Държавите членки докладват в националните планове за саниране на сгради използваната методика и събраните данни за оценка на стойностите, посочени във втора и трета алинея. В рамките на оценката на националните планове за саниране на сгради Комисията наблюдава постигането на определените стойности, посочени във втора и трета алинея, включително броя на сградите и обособените части от сградите или разгънатата застроена площ на 43-те процента жилищни сгради с най-лоши характеристики, и при необходимост отправя препоръки. Тези препоръки могат да включват по-широко използване на минималните стандарти за енергийните характеристики.

Националната крива за постепенното саниране на жилищния сграден фонд се позовава на данни за националния жилищен сграден фонд въз основа, в зависимост от случая, на статистически извадки и сертификати за енергийните характеристики.

Ако средният дял на потреблението на енергия от изкопаеми горива в жилищните сгради е по-нисък от 15 %, държавите членки могат да коригират равнищата, определени в трета алинея, букви а) и б), за да гарантират, че средното потребление на първична енергия в kWh/(m<sup>2</sup>.г.) на целия жилищен сграден фонд до 2030 г. и на всеки пет години след това е равно на или по-малко от национално определена стойност, получена от линейното намаление на средното потребление на първична енергия от 2020 г. до 2050 г., в съответствие с преобразуването на жилищния сграден фонд в сграден фонд с нулеви емисии.

3. Освен за потреблението на първична енергия, посочено в параграфи 1 и 2 от настоящия член, държавите членки могат да установят допълнителни показатели за потреблението на първична енергия от невъзобновяеми и възобновяеми източници, както и за експлоатационните емисии на парникови газове, генерирани в килограми еквивалент на CO<sub>2</sub>/(m<sup>2</sup>.г.). За да се гарантира намаляване на експлоатационните емисии на парникови газове, минималните стандарти за енергийните характеристики трябва да са съобразени с член 15а, параграф 1 от Директива (ЕС) 2018/2001.

4. В съответствие с член 17 държавите членки осигуряват подкрепа за спазването на минималните стандарти за енергийните характеристики чрез всички посочени по-долу мерки:

а) осигуряване на подходящи финансови мерки, по-специално насочени към уязвими домакинства, лица, засегнати от енергийна бедност или — когато е приложимо — лица, живеещи в социални жилища, в съответствие с член 24 от Директива (ЕС) 2023/1791;

б) предоставяне на техническа помощ чрез обслужване на едно гише, като се обръща специално внимание на уязвимите домакинства и — когато е приложимо — на лицата, живеещи в социални жилища, в съответствие с член 24 от Директива (ЕС) 2023/1791;

в) разработване на интегрирани схеми за финансиране, които осигуряват стимули за основно и поетапно основно саниране, в съответствие с член 17;

г) премахване на неикономическите пречки, включително разделените стимули; и

д) наблюдение на социалното въздействие, по-специално върху най-уязвимите домакинства.

5. Когато дадена сграда се санира с цел спазване на минимален стандарт за енергийни характеристики, държавите членки гарантират спазването на минималните изисквания за енергийните характеристики на сградните компоненти съгласно член 5 и —

в случай на основен ремонт — на минималните изисквания за енергийните характеристики на съществуващи сгради съгласно член 8.

6. Държавите членки могат да решат да не прилагат минималните стандарти за енергийните характеристики, посочени в параграфи 1 и 2, за следните категории сгради:

а) сгради, официално защитени като част от определена среда или поради особената им архитектурна или историческа стойност, или други сгради, които са част от културното наследство, доколкото изпълнението на стандартите би довело до неприемлива промяна на техния характер или външен вид, или ако тяхното саниране не е технически или икономически осъществимо;

б) сгради, използвани за храмове и за религиозни дейности;

в) временни постройки със срок на използване от две или по-малко години, промишлени обекти, цехове и нежилищни селскостопански сгради с ниско потребление на енергия, нежилищни селскостопански сгради, използвани в отрасъл, който е обхванат от национално отраслово споразумение относно енергийните характеристики;

г) жилищни сгради, които се използват или са предназначени да се използват по-малко от четири месеца в годината или, като друга възможност, през ограничен период от време в годината и с очаквано потребление на енергия, по-малко от 25 % от очакваното при целогодишно използване;

д) обособени сгради с полезна разгъната застроена площ под 50 m<sup>2</sup>.

е) сгради, притежавани от въоръжените сили или от централната администрация, които служат за целите на националната отбрана, освен военните общежития или офис сградите за служители на въоръжените сили и други служители, наети от националните органи на отбраната.

7. Държавите членки предприемат необходимите мерки, за да гарантират прилагането на минималните стандарти за енергийните характеристики, посочени в параграфи 1 и 2 от настоящия член, включително подходящи механизми за мониторинг и санкции в съответствие с член 34.

При установяването на системата от санкции държавите членки вземат предвид финансовото положение и достъпа до подходяща финансова подкрепа за собствениците на жилища, по-специално за уязвимите домакинства.

8. До 31 март 2025 г. Комисията, в подкрепа на прилагането на настоящата директива и като взема надлежно предвид принципа на субсидиарност, представя анализ, по-специално по отношение на:

а) ефективността, целесъобразността на равнището, действително използваната сума и вида инструмент, използван по отношение на структурните фондове, рамковите

програми на Съюза, включително финансиране от Европейската инвестиционна банка, за подобряване на енергийните характеристики на сградите, особено в жилищния сектор;

б) ефективността, целесъобразността на равнището и видовете инструменти и мерки, използвани по отношение на публичните финансови институции;

в) координацията на финансирането на равнището на Съюза и на национално равнище и другите видове мерки, които могат да насърчат инвестициите в областта на енергийната ефективност на сградите, и доколко тези средства са подходящи за постигане на целите на Съюза.

Въз основа на този анализ Комисията представя на Европейския парламент и на Съвета доклад относно ефективността и целесъобразността на финансовите инструменти за подобряване на енергийните характеристики на сградите, по-специално на тези с най-лоши характеристики.

#### Член 10

#### Слънчева енергия в сградите

1. Държавите членки гарантират, че всички нови сгради се проектират така, че да имат оптимален потенциал за генериране на слънчева енергия въз основа на слънчевото греене в даденото местоположение, и да дават възможност за последващо разходоэффективно инсталиране на слънчеви технологии.

2. При инсталирането на оборудване за слънчева енергия върху сгради се прилагат процедурата за издаване на разрешение за инсталирането на оборудване за слънчева енергия, посочена в член 16г от Директива (ЕС) 2018/2001, и процедурата чрез обикновено уведомяване за свързване към мрежата, посочена в член 17 от същата директива.

3. Държавите членки гарантират разполагането на подходящи инсталации за слънчева енергия, ако това е технически подходящо и икономически и функционално осъществимо, както следва:

а) до 31 декември 2026 г. — във всички нови обществени и нежилищни сгради с полезна застроена площ над 250 m<sup>2</sup>;

б) във всички съществуващи обществени сгради с полезна застроена площ над:

i) 2 000 m<sup>2</sup> — до 31 декември 2027 г.;

ii) 750 m<sup>2</sup> — до 31 декември 2028 г.;

iii) 250 m<sup>2</sup> — до 31 декември 2030 г.;

в) до 31 декември 2027 г. — в съществуващи нежилищни сгради с полезна застроена площ над 500 m<sup>2</sup>, когато в сградата се извършва основен ремонт или действие,

за което се изисква административно разрешение за саниране на сгради, работи по покрива или инсталиране на техническа сградна инсталация;

г) до 31 декември 2029 г. — във всички нови жилищни сгради; и

д) до 31 декември 2029 г. — във всички нови покрити паркинги, които са разположен в непосредствена физическа близост до сградите.

В своите национални планове за саниране на сгради, посочени в член 3, държавите членки включват политики и мерки относно разполагането на подходящи инсталации за слънчева енергия във всички сгради.

4. Държавите членки установят и оповестяват публично критерии на национално равнище за практическото изпълнение на задълженията, посочени в настоящия член, и за евентуално освобождаване от тези задължения за конкретни типове сгради, като вземат предвид принципа за технологична неутралност по отношение на технологиите, които не генерират никакви емисии на място, в съответствие с оценения технически и икономически потенциал на инсталациите за слънчева енергия и характеристиките на сградите, обхванати от това задължение. Държавите членки също така вземат предвид структурната цялост, зелените покриви, както и изолацията на таваните и покривите, когато е целесъобразно.

За да се постигнат целите на настоящия член и да се вземат предвид въпросите, свързани със стабилността на електрическата мрежа, държавите членки включват съответните заинтересовани страни при установяването на критериите, посочени в първа алинея от настоящия параграф.

При транспонирането на задълженията, посочени в параграф 3, първа алинея, дадена държава членка може да използва измерването на приземната застроена площ вместо полезната застроена площ на сградите, при условие че държавата членка покаже, че това води до равностойно количество инсталирана мощност на подходящи инсталации за слънчева енергия в сградите.

5. Държавите членки въвеждат рамка, осигуряваща необходимите административни, технически и финансови мерки в подкрепа на внедряването на слънчева енергия в сградите, включително в комбинация с технически сградни инсталации или ефективни централни отоплителни системи.

Член 11

Сгради с нулеви емисии

1. Някоя сграда с нулеви емисии не трябва да е източник на никакви въглеродни емисии на място от изкопаеми горива. Когато това е икономически и технически осъществимо, всяка сграда с нулеви емисии трябва да има капацитет за реагиране на външни сигнали и за адаптиране на своето потребление, производство или съхраняване на енергия.

2. Държавите членки предприемат необходимите мерки, за да гарантират, че търсенето на енергия на дадена сграда с нулеви емисии отговаря на определен максимален праг.

Държавите членки определят такъв максимален праг на търсенето на енергия на дадена сграда с нулеви емисии с оглед постигане най-малко на равнищата на оптимални разходи, установени в последния национален доклад за оптималните разходи съгласно член 6. Държавите членки преразглеждат максималния праг при всяко преразглеждане на равнищата на оптимални разходи.

3. Максималният праг на търсенето на енергия на дадена сграда с нулеви емисии е най-малко 10 % по-нисък от прага за общото потребление на първична енергия, установен на равнището на държавите членки за сгради с близко до нулево потребление на енергия към 28 май 2024 г.

4. Държавите членки могат да коригират максималния праг на търсене на енергия на дадена сграда с нулеви емисии за санираните сгради, като същевременно спазват съответните разпоредби за оптималните разходи, а когато са установени прагове за санирани сгради с близко до нулево потребление на енергия — изискванията по параграф 3.

5. Държавите членки предприемат необходимите мерки, за да гарантират, че експлоатационните емисии на парникови газове на сграда с нулеви емисии отговарят на максималния праг, установен на равнището на държавите членки в техните национални планове за саниране на сгради. Този максимален праг може да бъде определен на различни равнища за нови и санирани сгради.

6. Държавите членки съобщават на Комисията своите максимални прагове, включително описание на методиката за изчисляване за всеки тип сграда и съответната външна климатична обстановка, в съответствие с приложение I. Комисията прави преглед на максималните прагове и препоръчва тяхното адаптиране, когато е целесъобразно.

7. Държавите членки гарантират, че общото годишно потребление на първична енергия на нова или санирана сграда с нулеви емисии се покрива чрез:

а) енергия от възобновяеми източници, произведена на място или в близост, отговаряща на критериите, предвидени в член 7 от Директива (ЕС) 2018/2001;

б) енергия от възобновяеми източници, предоставена от общност за енергия от възобновяеми източници по смисъла на член 22 от Директива (ЕС) 2018/2001;

в) енергия от ефективна централна отоплителна и охладителна система в съответствие с член 26, параграф 1 от Директива (ЕС) 2023/1791; или

г) енергия от източници без въглеродни емисии.

Когато изпълнението на изискванията, посочени в настоящия параграф, е технически и икономически неосъществимо, общото годишно потребление на първична енергия може да бъде покрито и от друга енергия от енергийната мрежа, която отговаря на критериите, установени на национално равнище.

#### Член 12

##### Паспорт за саниране

1. До 29 май 2026 г. държавите членки въвеждат схема от паспорти за саниране въз основа на общата рамка, посочена в приложение VIII.

2. Схемата, посочена в параграф 1, се използва доброволно от собствениците на сгради и обособени части от сгради, освен ако държавата членка не реши да я направи задължителна.

Държавите членки предприемат мерки, за да гарантират, че паспортите за саниране са финансово достъпни, и обмислят предоставянето на финансова подкрепа на уязвимите домакинства, които желаят да санират своите сгради.

3. Държавите членки могат да разрешат паспортът за саниране да се изготвя и издава заедно със сертификата за енергийните характеристики.

4. Паспортът за саниране се издава както в цифров, така и в подходящ за отпечатване формат, от квалифициран или сертифициран експерт след посещение на място.

5. При издаването на паспорта за саниране на собственика на сградата се предлага обсъждане с експерта, посочен в параграф 4, за да се даде възможност на експерта да обясни най-добрите стъпки за преобразуване на сградата в сграда с нулеви емисии достатъчно време преди 2050 г.

6. Държавите членки се стремят да осигурят специален цифров инструмент за подготовка и, когато е приложимо, актуализиране на паспорта за саниране. Държавите членки могат да решат да разработят допълнителен инструмент, позволяващ на собствениците и управителите на сгради да правят симулация на проект на опростен паспорт за саниране и да го актуализират след извършване на саниране или замяна на сграден компонент.

7. Държавите членки гарантират, че паспортът за саниране може да бъде качен в националната база данни за енергийните характеристики на сградите, създадена в съответствие с член 22.

8. Държавите членки гарантират, че паспортът за саниране се съхранява или може да бъде намерен чрез цифровия дневник на сградата, когато такъв е наличен.

#### Член 13

##### Технически сградни инсталации

1. С оглед на оптимизирането на потреблението на енергия на техническите сградни инсталации държавите членки, като използват енергоспестяващи технологии, установяват изисквания относно инсталациите по отношение на енергийните характеристики като цяло, правилното монтиране и подходящите оразмеряване, настройка, контрол и, когато е целесъобразно, хидравличното балансиране на техническите сградни инсталации, които са монтирани в новите или съществуващите сгради. При установяване на изискванията държавите членки вземат предвид проектните условия и типичните или средните експлоатационни условия.

Установяват се изисквания за нови технически сградни инсталации и за подмяната и модернизацията на съществуващи технически сградни инсталации, като тези изисквания се прилагат, доколкото е технически, икономически и функционално осъществимо.

Държавите членки могат да установят изисквания, свързани с емисиите на парникови газове или с вида гориво, използвано от топлогенераторите, или с минималната част от енергията от възобновяеми източници, използвана за отопление на равнището на сградата, при условие че тези изисквания не представляват необоснована пазарна пречка.

Държавите членки гарантират, че установените от тях изисквания за техническите сградни инсталации съответстват най-малко на последните равнища на оптимални разходи.

2. Държавите членки могат да определят специфични изисквания за техническите сградни инсталации, за да се улесни ефективното монтиране и експлоатация на нискотемпературни отоплителни инсталации в нови или санирани сгради.

3. Държавите членки изискват новите сгради, ако това е технически и икономически осъществимо, да бъдат оборудвани с устройства за саморегулиране за отделно регулиране на температурата във всяка стая или когато е оправдано, в специално определен отоплен или охладен участък на обособената част на сградата и, когато е целесъобразно, с хидравлично балансиране. Монтирането на тези устройства за саморегулиране и когато е целесъобразно — хидравлично балансиране, в съществуващи сгради се изисква, когато се подменят топлогенератори или охлаждащите генератори, ако това е технически и икономически осъществимо.

4. Държавите членки установяват изисквания за въвеждането на подходящи стандарти за качеството на вътрешната среда в сградите с цел поддържане на здравословен вътрешен микроклимат.

5. Държавите членки изискват нежилищните сгради с нулеви емисии да бъдат оборудвани с измервателни и контролни устройства за наблюдение и регулиране на качеството на вътрешния въздух. В съществуващи нежилищни сгради монтирането на такива устройства се изисква, ако е технически и икономически осъществимо, когато в дадена сграда бъде извършен основен ремонт. Държавите членки могат да изискват такива устройства да бъдат монтирани в жилищни сгради.

6. Държавите членки гарантират, че когато се монтира дадена техническа сградна инсталация, се извършва оценка на цялостните енергийни характеристики на изменената част или когато е целесъобразно — на цялата изменена инсталация. Резултатите се документират и предават на собственика на сградата, така че да бъдат винаги на разположение и да могат да се използват за проверка за установяване на съответствието спрямо минималните изисквания, установени съгласно параграф 1, и за издаването на сертификати за енергийните характеристики.

Държавите членки предприемат необходимите мерки, за да гарантират оптимизирането на енергийните характеристики на дадена техническа сградна инсталация, когато тя бъде модернизирена или подменена.

Държавите членки насърчават съхраняването на енергия от възобновяеми източници в сградите.

Държавите членки могат да предоставят нови стимули и финансиране, за да се насърчи преминаването от отоплителни и охладителни инсталации, използващи изкопаеми горива, към отоплителни и охладителни инсталации, които не използват изкопаеми горива.

7. Държавите членки се стремят да заменят самостоятелните котли, захранвани с изкопаеми горива, в съществуващите сгради в съответствие с националните планове за постепенно премахване на котлите, захранвани с изкопаеми горива.

8. Комисията отправя насоки във връзка с определението на котел, работещ с изкопаеми горива.

9. Държавите членки установяват изисквания, за да гарантират, че когато това е технически и икономически осъществимо, нежилищните сгради са оборудвани със следните системи за сградна автоматизация и управление:

а) до 31 декември 2024 г. — нежилищни сгради с полезна номинална мощност над 290 kW за отоплителни инсталации, климатични инсталации, комбинирани отоплителни и вентилационни инсталации за помещения или комбинирани климатични и вентилационни инсталации;

б) до 31 декември 2029 г. — нежилищни сгради с полезна номинална мощност над 70 kW за отоплителни инсталации, климатични инсталации, комбинирани отоплителни и вентилационни инсталации за помещения или комбинирани климатични и вентилационни инсталации.

10. Системите за сградна автоматизация и управление трябва да са в състояние:

а) постоянно да наблюдават, регистрират, анализират и дават възможност за регулиране на потреблението на енергия;

б) да извършват сравнителен анализ на енергийните характеристики на сградата, да откриват намаляването на ефективността на техническите сградни инсталации и да информират лицето, отговорно за съоръженията или техническото управление на сградите, относно възможностите за подобряване на енергийната ефективност; и

в) да позволяват комуникация със свързани технически сградни инсталации и друго оборудване в сградата и да са оперативно съвместими с техническите сградни инсталации независимо от използваните от тях технологии и устройства и от техните производители;

г) до 29 май 2026 г. да наблюдават качеството на вътрешната среда.

11. Държавите членки установяват изисквания, чрез които да гарантират, че считано от 29 май 2026 г., когато е технически, икономически и функционално осъществимо, новите жилищни сгради и жилищните сгради, в които се извършва основен ремонт, разполагат със следното:

а) функция за постоянно електронно наблюдение, която измерва ефективността на инсталациите и информира собствениците или управителите на сградата в случай на значителна промяна и когато възникне необходимост от сервизно обслужване на инсталациите;

б) ефективни функции за контрол, за да се гарантира оптимално производство, разпределение, съхраняване, употреба на енергия и когато е приложимо, хидравличен баланс;

в) способност за реагиране на външни сигнали и за коригиране на потреблението на енергия.

Държавите членки могат да изключат еднофамилните къщи, в които се извършва основен ремонт, от изискванията, установени в настоящия параграф, когато разходите за инсталиране надвишават ползите.

12. Държавите членки установяват изисквания, за да гарантират, че когато това е технически и икономически осъществимо, нежилищните сгради с полезна номинална мощност за отоплителни инсталации, климатични инсталации, комбинирани отоплителни и вентилационни инсталации за помещения или комбинирани климатични и вентилационни инсталации, както следва:

а) над 290 kW — са оборудвани с автоматични устройства за управление на осветлението до 31 декември 2027 г.;

б) над 70 kW — са оборудвани с автоматични устройства за управление на осветлението до 31 декември 2029 г.

Автоматичните устройства за управление на осветлението трябва да са подходящо зонирани и да могат да засичат присъствие.

## Член 14

### Инфраструктура за устойчива мобилност

1. По отношение на новите нежилищни сгради с повече от пет паркоместа за автомобили и на нежилищните сгради, в които се извършва основен ремонт и които имат повече от пет паркоместа за автомобили, държавите членки гарантират:

а) инсталирането на поне една зарядна точка за всеки пет паркоместа за автомобили;

б) полагането на предварително окабеляване за най-малко 50 % от паркоместата за автомобили и на инфраструктура за полагане на кабели, по-специално за електрически кабели, за останалите паркоместа за автомобили, за да се даде възможност за инсталиране на по-късен етап на зарядни точки за електрически превозни средства, велосипеди с помощно електрическо задвижване и други видове превозни средства от категория L; и

в) осигуряването на паркоместа за велосипеди, броят на които се равнява на най-малко 15 % от средния или 10 % от общия потребителски капацитет на нежилищната сграда, като се взема предвид също и необходимото пространство за велосипеди с размери, по-големи от стандартните.

Първа алинея се прилага, когато:

а) паркингът се намира в сградата, а при основен ремонт ремонтните дейности включват паркинга или електрическата инфраструктура на сградата; или

б) паркингът е разположен в непосредствена физическа близост до сградата, а при основен ремонт ремонтните дейности включват паркинга или електрическата инфраструктура на паркинга.

Държавите членки гарантират, че предварителното окабеляване и инфраструктурата за полагане на кабели, посочени в първа алинея, буква б), са оразмерени така, че да позволяват едновременното и ефективно използване на необходимия брой зарядни точки и да подпомагат, когато е целесъобразно, инсталирането на система за управление на натоварването или зареждането, доколкото това е технически и икономически осъществимо и оправдано.

Чрез дерогация от първа алинея, буква а), за нови административни сгради и административни сгради, в които се извършва основен ремонт и които имат повече от пет паркоместа, държавите членки гарантират инсталирането на най-малко една зарядна точка за всеки две паркоместа.

2. По отношение на всички нежилищни сгради с повече от 20 паркоместа за автомобили, до 1 януари 2027 г. държавите членки гарантират:

а) инсталирането на най-малко една зарядна точка за всеки 10 паркоместа за автомобили, или инфраструктура за полагане на кабели, по-специално за електрически кабели, най-малко за 50 % от паркоместата за автомобили, за да се даде възможност за инсталиране на по-късен етап на зарядни точки за електрически превозни средства; и

б) осигуряването на паркоместа за велосипеди, броят на които се равнява на най-малко 15 % от средния и 10 % от общия потребителски капацитет на сградата, и с необходимото пространство за велосипеди с размери, по-големи от стандартните.

При сгради, притежавани или ползвани от публични органи, държавите членки гарантират предварително окабеляване за най-малко 50 % от паркоместата за автомобили до 1 януари 2033 г.

Държавите членки могат да отложат изпълнението на това изискване до 1 януари 2029 г. за всички нежилищни сгради, които са били санирани през двете години преди 28 май 2024 г., за да се съобразят с националните изисквания, установени в съответствие с член 8, параграф 3 от Директива 2010/31/ЕС.

3. Държавите членки могат да адаптират изискванията за броя на паркоместата за велосипеди в съответствие с параграфи 1 и 2 за специфични категории нежилищни сгради, до които обичайно нямат достъп велосипеди.

4. По отношение на новите жилищни сгради с повече от три паркоместа за автомобили и жилищните сгради, в които се извършва основен ремонт и които имат повече от три паркоместа за автомобили, държавите членки гарантират:

а) полагането на предварително окабеляване за най-малко 50 % от паркоместата за автомобили и инфраструктура за полагане на кабели, по-специално за електрически кабели, за останалите паркоместа, за да се даде възможност за инсталиране на по-късен етап на зарядни точки за електрически превозни средства, велосипеди с помощно електрическо задвижване и други видове превозни средства от категория L; и

б) осигуряването на най-малко две паркоместа за велосипеди за всяка обособена жилищна част от сграда.

По отношение на новите жилищни сгради с повече от три паркоместа за автомобили държавите членки гарантират и инсталирането на най-малко една зарядна точка.

Първа и втора алинея се прилагат, когато:

а) паркингът се намира в сградата, а при основен ремонт ремонтните дейности включват паркинга или електрическата инфраструктура на сградата;

б) паркингът е разположен в непосредствена физическа близост до сградата, а при основен ремонт ремонтните дейности включват паркинга или електрическата инфраструктура на паркинга.

Чрез дерогация от първа алинея, държавите членки могат, въз основа на оценка от страна на местните органи и като се вземат предвид местните характеристики, включително демографските, географските и климатичните условия, да адаптират изискванията за броя на паркоместата за велосипеди.

Държавите членки гарантират, че предварителното окабеляване, посочено в първа алинея, буква а), е оразмерено така, че да позволява едновременното използване на очаквания брой зарядни точки на всички паркоместа. Когато в случай на основен ремонт не е възможно да се осигурят две паркоместа за велосипеди за всяка обособена жилищна част от сграда, държавите членки осигуряват толкова паркоместа за велосипеди, колкото е целесъобразно.

5. Държавите членки могат да решат да не прилагат параграфи 1, 2 и 4 от настоящия член за конкретни категории сгради, когато:

а) необходимата инфраструктура за презареждане би се основавала на изолирани микросистеми или сградите са разположени в най-отдалечени региони по смисъла на член 349 ДФЕС, когато това би довело до съществени проблеми за функционирането на местната енергийна система и би застрашило стабилността на местната енергийна мрежа; или

б) разходите за инсталации за презареждане и инсталации за полагане на кабели надвишават най-малко 10 % от общите разходи за основния ремонт на сградата.

6. Държавите членки гарантират, че зарядните точки, посочени в параграфи 1, 2 и 4 от настоящия член, са способни да осигуряват интелигентно зареждане и, когато е целесъобразно, двупосочно зареждане, и че се експлоатират въз основа на комуникационни протоколи и стандарти, които не са предмет на права на собственост и които са недискриминационни, по оперативен съвместим начин и в съответствие с всички европейски стандарти и с делегираните актове, приети съгласно член 21, параграфи 2 и 3 от Регламент (ЕС) 2023/1804.

7. Държавите членки насърчават операторите на зарядни точки, които не са публично достъпни, да ги експлоатират в съответствие с член 5, параграф 4 от Регламент (ЕС) 2023/1804, когато е приложимо.

8. Държавите членки предвиждат мерки за опростяване, рационализиране и ускоряване на процедурата за инсталиране на зарядни точки в нови и съществуващи жилищни и нежилищни сгради, по-специално на сдружения на съсобственици, и за премахване на регулаторните пречки, включително свързани с процедурите за издаване на разрешителни и одобрения от публичните органи, без да се засягат правните уредби в областта на собствеността и наемните правоотношения на държавите членки. Държавите членки премахват пречките пред инсталирането на зарядни точки в жилищни сгради с паркоместа, по-специално необходимостта да се получи съгласие от наемодателя или съсобствениците за частна зарядна точка за собствено ползване. Искане от наематели или съсобственици да им бъде разрешено да инсталират инфраструктура за презареждане на

паркомъсто може да бъде отхвърлено само ако са налице сериозни и законни основания за това.

Без да се засяга правната уредба на държавите членки в областта на собствеността и наемните правоотношения, те оценяват административните пречки по отношение на прилагането на инсталирането на зарядна точка в сграда с множество обособени жилищни части в сдружение на наематели или съсобственици.

Държавите членки гарантират наличието на техническа помощ за собствениците на сгради и наемателите, които желаят да инсталират зарядни точки и да осигурят паркоместа за велосипеди.

По отношение на жилищните сгради държавите членки обмислят въвеждането на схеми за оказване на подкрепа във връзка с инсталирането на зарядни точки, предварително окабеляване или осигуряване на инфраструктура за полагане на кабели на паркоместата в съответствие с броя на електрическите лекотоварни превозни средства, задвижвани с акумулаторна батерия, които са регистрирани на тяхна територия.

9. Държавите членки осигуряват съгласуваност на политиките за сградния фонд, за активна и екологосъобразна мобилност, за климата, енергията и биологичното разнообразие и за градско планиране.

10. До 31 декември 2025 г. Комисията публикува насоки за противопожарна безопасност в паркингите.

#### Член 15

#### Подготвеност на сградите за интелигентно управление

1. Комисията приема делегирани актове в съответствие с член 32 за допълване на настоящата директива във връзка с незадължителна обща схема на Съюза за определяне на подготвеността на сградите за интелигентно управление. Определянето се основава на оценка на способността на сграда или обособена част от сграда да адаптира своето функциониране към нуждите на обитателя, по-специално по отношение на качеството на вътрешната среда, и на енергийната мрежа и да подобрява своята енергийна ефективност и цялостни характеристики.

В съответствие с приложение IV незадължителната обща схема на Съюза за определяне на подготвеността на сградите за интелигентно управление съдържа:

- а) определение за показателя за подготвеност за интелигентно управление;
- б) методика за изчисляването му.

2. До 30 юни 2026 г. Комисията представя на Европейския парламент и на Съвета доклад относно изпитването и прилагането на показателя за подготвеност за интелигентно управление въз основа на наличните резултати от националните фази на изпитване и други съответни проекти.

Като взема предвид резултатите от доклада, до 30 юни 2027 г. Комисията приема делегиран акт в съответствие с член 32 за допълване на настоящата директива с изискването за прилагането на общата схема на Съюза за оценяване на подготвеността на сградите за интелигентно управление в съответствие с приложение IV по отношение на жилищни сгради с полезна номинална мощност над 290 kW за отоплителни инсталации, климатични инсталации, комбинирани отоплителни и вентилационни инсталации за помещения или комбинирани климатизационни и вентилационни инсталации.

3. След като проведе консултации със съответните заинтересовани страни, Комисията приема акт за изпълнение, в който се конкретизират техническите условия за ефективното прилагане на схемата, посочена в параграф 1 от настоящия член, включително график за необвързващ етап на изпитване на национално равнище, и се пояснява допълващата връзка на схемата със сертификатите за енергийните характеристики, посочени в член 19.

Този акт за изпълнение се приема в съответствие с процедурата по разглеждане, посочена в член 33, параграф 3.

4. Ако е приела делегирания акт, посочен в параграф 2, до 30 юни 2027 г. Комисията приема акт за изпълнение, в който се конкретизират техническите условия за ефективното прилагане на схемата, посочена в параграф 2, по отношение на жилищни сгради с полезна номинална мощност над 290 kW за отоплителни инсталации, климатизационни инсталации, комбинирани отоплителни и вентилационни инсталации за помещения или комбинирани климатизационни и вентилационни инсталации.

Този акт за изпълнение се приема в съответствие с процедурата по разглеждане, посочена в член 33, параграф 3.

#### Член 16

#### Обмен на данни

1. Държавите членки гарантират, че собствениците, наемателите и управителите на сгради могат да имат пряк достъп до данните за техните сградни инсталации. С тяхно съгласие данните се предоставят на трети лица в съответствие с действащите приложими правила и споразумения. Държавите членки улесняват пълната оперативна съвместимост на услугите и обмена на данни в рамките на Съюза в съответствие с параграф 5.

За целите на настоящата директива данните за сградните инсталации включват най-малко всички вече налични данни, свързани с енергийните характеристики на сградните компоненти, енергийните характеристики на строителни услуги, проектния жизнен цикъл на отоплителните инсталации, когато е налично, системите за сградна автоматизация и управление, датчиците, измервателните уреди, устройствата за измерване и управление и зарядните точки за електромобилност, и са свързани с цифровия дневник на сградата, когато е наличен.

2. При установяването на правилата по отношение на управлението и обмена на данни, като вземат предвид международните стандарти и формата за управление при обмена на данни, държавите членки или когато държава членка е предвидила това, определените компетентни органи спазват приложимото право на Съюза. Правилата за достъп и евентуалните такси не трябва да представляват пречка, нито да създават дискриминация за трети лица по отношение на достъпа до данните за сградните инсталации.

3. Не се начисляват допълнителни разходи на собственика, наемателя или управителя на сградата за достъп до техните данни или за искане за предоставяне на техните данни на трето лице при спазване на действащите приложими правила и споразумения. Държавите членки отговарят за определянето на съответните такси за достъп до данни от други отговарящи на условията субекти, като например финансови институции, агрегатори, доставчици на енергия, доставчици на енергийни услуги и национални статистически институти или други национални органи, отговарящи за разработването, изготвянето и разпространението на европейска статистика. Държавите членки или, ако е приложимо — определените компетентни органи, гарантират, че таксите, начислявани от регулираните субекти, които предоставят услуги, свързани с данни, са подходящи и надлежно обосновани. Държавите членки насърчават споделянето на съответните данни за сградните инсталации.

4. Правилата относно достъпа до данни и съхраняването им за целите на настоящата директива са в съответствие с приложимото право на Съюза. Обработването на лични данни в рамките на настоящата директива се извършва в съответствие с Регламент (ЕС) 2016/679 на Европейския парламент и на Съвета (30).

5. До 31 декември 2025 г. Комисията приема актове за изпълнение, в които се конкретизират изискванията за оперативна съвместимост и недискриминационни и прозрачни процедури за достъп до данните.

Тези актове за изпълнение се приемат в съответствие с процедурата по консултиране, посочена в член 33, параграф 2.

Комисията изготвя стратегия за провеждане на консултации, в която се определят целите на консултациите, целевите заинтересовани страни и дейностите по консултациите за изготвянето на актовете за изпълнение.

Член 17

Финансови стимули, умения и пазарни пречки

1. Държавите членки предоставят подходящо финансиране, мерки за подкрепа и други инструменти, които са в състояние да преодолеят пазарните пречки, с оглед да осигурят необходимите инвестиции, определени в националните им планове за саниране на сгради, с цел преобразуване на сградния им фонд в сгради с нулеви емисии до 2050 г.

2. Държавите членки гарантират, че подаването на заявления и процедурите за публично финансиране са опростени и рационализирани, за да се улесни достъпът до финансиране, по-специално за домакинствата.

3. Държавите членки оценяват и когато е целесъобразно, отстраняват пречките, свързани с първоначалните разходи за саниране.

4. При разработването на схеми за финансова подкрепа за саниране на сгради държавите членки вземат предвид използването на основани на приходите параметри.

Държавите членки могат да използват своите национални фондове, когато такива фондове са създадени съгласно член 30 от Директива (ЕС) 2023/1791, за да финансират специални схеми и програми за саниране с цел подобряване на енергийната ефективност.

5. Държавите членки предприемат подходящи регулаторни мерки за премахване на неикономическите пречки пред санирането на сгради. По отношение на сградите с повече от една обособена част тези мерки могат да включват премахване на изискванията за еднородие по отношение на структурите за съсобственост или даване на възможност структурите за съсобственост, да бъдат преки получатели на финансова подкрепа.

6. Държавите членки използват по най-добрия разходоефективен начин наличното национално финансиране и финансиране, установено на равнището на Съюза, по-специално Механизма за възстановяване и устойчивост, Социалния фонд за климата, Кохезионния фонд, InvestEU, приходите от търговия с емисии съгласно Директива 2003/87/ЕО на Европейския парламент и на Съвета (31) и други източници на публично финансиране. Тези източници на финансиране се разпределят по начин, съобразен с курса за постигане на сграден фонд с нулеви емисии до 2050 г.

7. За да подкрепят осигуряването на инвестиции, държавите членки насърчават ефективното разработване и използването на създаващи благоприятни условия финансиране и финансови инструменти, като например заеми за енергийна ефективност и ипотеките за саниране на сгради, сключване на договори за спестяване на енергия с гарантиран резултат, финансови схеми за плащане според икономите, фискални стимули, например намалени данъчни ставки върху дейностите и материалите за саниране, схеми за данъчно облагане, схеми за фактуриране, гаранционни фондове, фондове, насочени към основно саниране, фондове, насочени към саниране със значителен минимален праг на целеви икономии на енергия и стандарти за ипотечните портфейли. Те насочват инвестициите в енергийноэффективен публичен сграден фонд в съответствие с насоките на Евростат относно записването на договорите за спестяване на енергия с гарантиран резултат в сметките на държавното управление.

Държавите членки могат също така да насърчават и опростяват използването на публично-частни партньорства.

8. Държавите членки гарантират, че на обществеността се предоставя информация за наличното финансиране и финансовите инструменти в достъпна форма и по прозрачен начин, включително чрез цифрови средства.

9. Създаващите благоприятни условия финансиране и финансови инструменти могат да включват заеми за саниране или гаранционни фондове за саниране с цел подобряване на енергийните характеристики, включително в комбинация със съответните програми на Съюза, когато е приложимо.

10. До 29 май 2025 г. Комисията приема делегиран акт в съответствие с член 32 за допълване на настоящата директива, чрез изготвяне на всеобхватна рамка за портфейла, предназначена за доброволно използване от финансовите институции, която подкрепя заемодателите да насочват и увеличават обема на отпусканите заеми в съответствие с амбицията на Съюза за декарбонизация и съответните цели в областта на енергетиката, за да насърчи ефективно финансовите институции да увеличат обемите, предвидени за саниране с цел подобряване на енергийните характеристики. Действията, определени във всеобхватната рамка, обхващат увеличаването на обема на заемите за енергийно саниране и включват предложени гаранции за защита на уязвимите домакинства чрез решения за смесено финансиране. В рамката се описват най-добрите практики за насърчаване на заемодателите да набележат и да предприемат действия по отношение на сградите с най-лоши характеристики в портфейлите си.

11. Държавите членки улесняват обединяването на проекти, за да се създадат условия за достъп на инвеститорите и за пакетни решения за потенциалните клиенти.

Държавите членки приемат мерки, които насърчават кредитните продукти в областта на енергийната ефективност за саниране на сгради, като „зелени“ ипотeki и „зелени“ кредити, обезпечени или необезпечени, и гарантират, че те се предлагат широко и по недискриминационен начин от финансовите институции, че са видими и достъпни за потребителите. Държавите членки гарантират, че банките и другите финансови институции, както и инвеститорите получават информация относно възможностите за участие във финансирането на подобряването на енергийните характеристики на сградите.

12. Държавите членки въвеждат мерки и финансиране за насърчаване на образованието и обучението, за да гарантират, че има достатъчно работна сила с подходящо ниво на умения, съответстващо на нуждите в строителния сектор, което по-специално е насочено към МСП, включително към микропредприятията, когато е целесъобразно. Обслужването на едно гише, създадено съгласно член 18, може да улесни достъпа до такива мерки и финансиране.

13. Когато е целесъобразно и при поискване, Комисията предоставя на държавите членки помощ за утвърждаването на национални или регионални програми за финансова подкрепа, целящи подобряване на енергийните характеристики на сградите, особено на съществуващите, включително като осигурява подкрепа във връзка с обмена на най-добри практики между отговорните национални или регионални органи или организации. Държавите членки гарантират, че тези програми се разработват по такъв

начин, че да са достъпни за организации с по-малък административен, финансов и организационен капацитет.

14. Като вземат надлежно предвид уязвимите домакинства, държавите членки обвързват своите финансови мерки за подобряване на енергийните характеристики и намаляване на емисиите на парникови газове при саниране на сградите с целевите или постигнатите икономии на енергия и подобрения, определени от един или няколко от следните критерии:

а) енергийните характеристики на оборудването или материалите, използвани при санирането, и свързаното с това намаляване на емисиите на парникови газове; в този случай оборудването или материалите, използвани при санирането, трябва да се инсталират от монтажник със съответното ниво на сертифициране или квалификация и да отговарят най-малко на минималните изисквания за енергийните характеристики за сградните компоненти или на по-високи референтни стойности с цел подобряване на енергийното потребление на сградите;

б) стандартните стойности за изчисляване на икономии на енергия и намаляването на емисиите на парникови газове в сградите;

в) подобренията, постигнати в резултат на това саниране, чрез сравняване на сертификатите за енергийни характеристики, издадени преди и след санирането;

г) резултатите от енергиен одит;

д) резултатите от друг подходящ, прозрачен и пропорционален метод, който указва подобрението на енергийните характеристики, например чрез сравнение на потреблението на енергия преди и след санирането с измервателни системи, ако това отговаря на изискванията, установени в приложение I.

15. От 1 януари 2025 г. държавите членки престават да предоставят финансови стимули за инсталирането на самостоятелни котли, захранвани с изкопаеми горива, с изключение на тези, избрани за инвестиции преди 2025 г. в съответствие с Регламент (ЕС) 2021/241, с член 7, параграф 1, буква з), точка i), трето тире от Регламент (ЕС) 2021/1058 и с член 73 от Регламент (ЕС) 2021/2115 на Европейския парламент и на Съвета (32).

16. Държавите членки стимулират основното саниране и поэтапното основно саниране с по-голяма финансова, фискална, административна и техническа подкрепа. Когато преобразуването на дадена сграда в сграда с нулеви емисии е технически и икономически неосъществимо, санирането, водещо до намаляване с най-малко 60 % на потреблението на първична енергия, се счита за основно саниране за целите на настоящия параграф. Държавите членки стимулират мащабни програми, насочени към голям брой сгради, по-специално сградите с най-лоши характеристики, например чрез интегрирани програми за районно саниране, и които водят до общо намаляване с най-малко 30 % на потреблението на първична енергия с по-голяма финансова, фискална, административна и техническа подкрепа в съответствие с постигнатото равнище на характеристиките.

17. Без да се засягат националните им икономически и социални политики и правната им уредба в областта на собствеността, държавите членки предприемат мерки по отношение на принудителното напускане на имоти от уязвими домакинства, причинено от несъразмерното увеличение на наемите след енергийно саниране на тяхната жилищна сграда или обособена жилищна част от сграда.

18. Финансовите стимули са насочени приоритетно към уязвимите домакинства, лицата, засегнати от енергийна бедност, и хората, живеещи в социални жилища, в съответствие с член 24 от Директива (ЕС) 2023/1791.

19. Когато предоставят финансови стимули на собствениците на сгради или обособени части от сгради за саниране на отдадени под наем сгради или обособени части от сгради, държавите членки се стремят финансовите стимули да са от полза както за собствениците, така и за наемателите. Държавите членки въвеждат ефективни гаранции, по-специално за уязвимите домакинства, включително чрез предоставяне на подкрепа за наемите или чрез налагане на горни граници за увеличаване на наемите, и могат да стимулират финансови схеми за справяне с първоначалните разходи за саниране, като например схеми за фактуриране, схеми за плащане според икономиите, сключване на договори за спестяване на енергия с гарантиран резултат, както е посочено в член 2, точка 33 и член 29 от Директива (ЕС) 2023/1791.

#### Член 18

Звена за обслужване на едно гише за енергийните характеристики на сградите

1. Държавите членки, в сътрудничество с компетентните органи и когато е целесъобразно — със заинтересовани страни от частния сектор, гарантират създаването и експлоатацията на структури за техническа помощ, включително чрез приобщаващи звена за обслужване на едно гише за енергийните характеристики на сградите, насочени към всички участници в санирането на сгради, наред с другото, собствениците на жилища и административните, финансовите и икономическите участници, като МСП, включително микропредприятията.

Държавите членки гарантират наличието на структури за техническа помощ на своята територия, като създават най-малко едно звено за обслужване на едно гише:

- а) на 80 000 жители;
- б) на регион;
- в) в райони, в които средната възраст на сградния фонд е над средната за страната;
- г) в райони, в които държавите членки възнамеряват да изпълняват интегрирани програми за районно саниране; или
- д) на място, което може да бъде достигнато в рамките на по-малко от 90 минути средна дължина на пътуването с наличните на местно ниво транспортни средства.

Държавите членки могат да определят звената за обслужване на едно гише, създадени съгласно член 22, параграф 3, буква а) от Директива (ЕС) 2023/1791, като звена за обслужване на едно гише за целите на настоящия член.

Комисията предоставя насоки относно създаването на тези звена за обслужване на едно гише в съответствие с член 22, параграф 6 от Директива (ЕС) 2023/1791.

## 2. Структурите за техническа помощ, създадени съгласно параграф 1:

а) предоставят целенасочена информация за техническите и финансовите възможности и решения на домакинствата, МСП, включително микропредприятията, и публичните органи;

б) предоставят обща подкрепа за всички домакинства, като се обръща специално внимание на домакинствата, засегнати от енергийна бедност, и на сградите с най-лоши характеристики, както и на акредитираните дружества и монтажници, предоставящи услуги за модернизирани, адаптирани са към различните видове жилища и географски обхват и предоставят подкрепа, обхващаща различните етапи на проекта за модернизирани.

## 3. Звената за обслужване на едно гише, създадени съгласно параграф 1:

а) предоставят независими консултации относно енергийните характеристики на сградите и може да съдействат при интегрираните програми за районно саниране;

б) предлагат специализирани услуги за уязвимите домакинства, хората, засегнати от енергийна бедност, и хората от домакинства с ниски доходи.

### Член 19

## Сертификати за енергийни характеристики

1. Държавите членки предвиждат необходимите мерки с цел въвеждането на система за сертифициране на енергийните характеристики на сградите.

Сертификатът за енергийни характеристики включва енергийните характеристики на сградата, изразени чрез числен показател за потреблението на първична енергия в kWh/(m<sup>2</sup>.г.), и еталонни стойности, като например минималните изисквания за енергийните характеристики, минималните стандарти за енергийни характеристики, изисквания за сгради с близко до нулево потребление на енергия и изисквания за сгради с нулеви емисии, за да се даде възможност на собствениците или наемателите на сградата или на обособената част от сграда да сравнят и оценят нейните енергийни характеристики.

2. До 29 май 2026 г. сертификатът за енергийни характеристики трябва да съответства на образца в приложение V. В него се посочва класът на енергийните характеристики на сградата в затворена скала, като се използват само буквите от „А“ до „G“. Буква „А“ съответства на сградите с нулеви емисии, а буква „G“ съответства на

сградите в националния сграден фонд, които са последните сред тези с най-лошите характеристики към момента на въвеждането на скалата. Държавите членки, които към 29 май 2026 г. вече означават сградите с нулеви емисии като „А0“, могат да продължат да използват това означение вместо „клас А“. Държавите членки гарантират, че останалите класове (от „В“ до „F“ или когато е използван „А0“ — съответно от „А“ до „F“) имат подходящо разпределение на показателите за енергийни характеристики сред класовете на енергийните характеристики.

Държавите членки могат да определят клас на енергийните характеристики „А+“, съответстващ на сгради с максимален праг за потребление на енергия, който е най-малко с 20 % по-нисък от максималния праг за сгради с нулеви емисии, и които сгради произвеждат на място повече енергия от възобновяеми източници годишно от общото годишно потребление на първична енергия. За съществуващи сгради, санирани до клас „А+“, държавите членки гарантират, че ПГЗ за целия жизнен цикъл се оценява и посочва в сертификата за енергийните характеристики на сградата.

Държавите членки, които са преобразували своите класове на енергийните характеристики на или след 1 януари 2019 г. и преди 28 май 2024 г., могат да отложат преобразуването на своите класове на енергийните характеристики до 31 декември 2029 г.

3. Държавите членки осигуряват общи визуални характеристики на сертификатите за енергийни характеристики на тяхна територия.

4. Държавите членки гарантират качеството, надеждността и ценовата достъпност на сертификатите за енергийни характеристики.

Държавите членки предприемат мерки, за да гарантират, че сертификатите за енергийни характеристики са финансово достъпни, и обмислят оказването на финансова подкрепа на уязвимите домакинства.

Държавите членки гарантират, че сертификатите за енергийни характеристики се издават в съответствие с член 20, параграф 1 и от независими експерти въз основа на посещение на място, което може, когато е целесъобразно, да бъде извършено чрез виртуални проверки. Сертификатите за енергийни характеристики са ясни, леснодостъпни, налични в машинночетим формат и в съответствие с образеца в приложение V.

5. Сертификатът за енергийни характеристики включва препоръки за разходоэффективно подобрене на енергийните характеристики и намаляването на експлоатационните емисии на парникови газове и подобряването на качеството на вътрешната среда на сграда или на обособени части от сграда, освен когато сградата или обособената част от нея вече отговаря най-малко на клас на енергийните характеристики „А“.

Съдържащите се в сертификата за енергийни характеристики препоръки обхващат:

а) мерки, предприети във връзка с основен ремонт на ограждащите елементи на сградата или на техническите сградни инсталации; и

б) мерки за отделни сградни компоненти, които не са свързани с основен ремонт на ограждащите елементи на сградата или на техническите сградни инсталации.

6. Когато държавите членки са предвидили паспорт за саниране, който да се изготвя и издава заедно със сертификата за енергийните характеристики съгласно член 12, параграф 3, паспортът за саниране заменя препоръките съгласно параграф 5 от настоящия член.

7. Съдържащите се в сертификата за енергийни характеристики препоръки трябва да бъдат технически осъществими за конкретната сграда и да съдържат прогнозна оценка на икономииите на енергия и намаляването на експлоатационните емисии на парникови газове. Те могат да съдържат оценка на диапазона на сроковете на възвръщаемост или на съотношението разходи и ползи през икономическия жизнен цикъл и информация относно наличните финансови стимули, административна и техническа помощ, както и финансовите ползи, които като цяло са свързани с постигането на референтните стойности.

8. Препоръките трябва да включват оценка на това дали отоплителните инсталации, вентилационните инсталации, климатичните инсталации и инсталациите за топла вода за битови нужди могат да бъдат приспособени за работа при по-ефективни температурни настройки, като например нискотемпературни излъчватели за отоплителни инсталации с вода, включително необходимата концепция за отоплителната мощност и изискванията за температура и дебит.

9. Препоръките включват оценка на оставащия експлоатационен срок на отоплителните инсталации или климатичните инсталации. Когато е целесъобразно, в препоръките се посочват възможните алтернативи за подмяна на отоплителната инсталация или климатичната инсталация в съответствие с целите в областта на климата за 2030 г. и 2050 г., като се вземат предвид местните обстоятелства и обстоятелствата, свързани с инсталацията.

10. В сертификата за енергийни характеристики се посочва къде може собственикът или наемателят на сградата или на обособената част от сграда да получи по-подробна информация, включително във връзка с разходната ефективност, на направените в сертификата за енергийни характеристики препоръки. Оценка на разходната ефективност се основава на набор от стандартни условия, като например оценка на икономииите на енергия и на базисните цени на енергията, както и на предварителна прогноза за разходите. Освен това в него се съдържа информация за мерките, които да бъдат предприети за изпълнение на препоръките, информация за контакт със съответните звена за обслужване на едно гише и, когато е приложимо, за възможностите за получаване на финансова подкрепа. На собственика или наемателя на сградата или на обособената част от сграда може да се предостави друга информация по свързани въпроси, като енергийни одити или стимули от финансово или друго естество, както и възможности за

финансиране, или съвети за повишаване на устойчивостта на сградата на изменението на климата.

11. Сертифицирането на обособени части от сгради може да се основава на:

а) общо сертифициране на цялата сграда; или

б) оценка на друга представителна обособена част от сграда със същите енергийни характеристики в рамките на същата сграда.

12. Сертифицирането на еднофамилни къщи може да се основава на оценка на друга представителна сграда с подобни конструкция и размер и със сходни реални енергийни характеристики, ако съответствието може да бъде удостоверено от експерта, издаващ сертификата за енергийни характеристики.

13. Срокът на валидност на сертификата за енергийни характеристики не може да надвишава 10 години. Държавите членки гарантират, че когато се издава сертификат за енергийни характеристики под клас „С“, собствениците на сгради се приканват да се обърнат към звено за обслужване на едно гише, за да получат съвети относно санирането при настъпване на по-ранното от следните събития:

а) незабавно след изтичането на срока на валидност на сертификата за енергийни характеристики на сградата; или

б) пет години след издаването на сертификата за енергийни характеристики.

14. Държавите членки осигуряват опростени процедури за актуализиране на сертификата за енергийни характеристики, когато само отделни компоненти са модернизирани чрез единични или самостоятелни мерки.

Държавите членки осигуряват опростени процедури за актуализиране на сертификата за енергийни характеристики, когато са въведени мерки, посочени в паспорта за саниране, или когато се използва цифров близък на сградата, други сертифицирани методи или данни от сертифицирани инструменти за определяне на енергийните характеристики на сградата.

Член 20

Издаване на сертификати за енергийни характеристики

1. Държавите членки гарантират, че цифров сертификат за енергийни характеристики се издава за:

а) сгради или обособени части от сгради, когато са построени, когато в тях е извършен основен ремонт, когато се продават, когато се отдават под наем на нов наемател или когато наемният договор се подновява;

б) съществуващи сгради, притежавани или заети от публични органи.

Източник: Правно-информационни системи "Сиела"

Изискването за издаване на сертификат за енергийни характеристики не се прилага, когато за съответната сграда или обособена част от сграда е налице валиден сертификат, издаден в съответствие с Директива 2010/31/ЕС или в съответствие с настоящата директива.

Държавите членки гарантират, че при поискване се издава версия на хартиен носител на сертификат за енергийни характеристики.

2. При строеж, при основен ремонт или при продажба или отдаване по наем на сграда или на обособени части от сграда, или при подновяване на договор за наем на сгради или на обособени части от сгради държавите членки изискват сертификатът за енергийните характеристики да бъде показан на потенциалния наемател или купувач и съответно предоставен на купувача или наемателя.

3. Чрез дерогация от параграфи 1 и 2, при продажба или отдаване под наем на сграда преди построяването ѝ или основния ѝ ремонт държавите членки могат да поискат от продавача да представи оценка на бъдещите енергийни характеристики на сградата; в този случай сертификатът за енергийните характеристики се издава не по-късно от завършването на строежа или санирането и отразява действителното състояние на сградата.

4. Когато сгради или обособени части от сгради са обявени за продажба или за отдаване под наем, държавите членки изискват те да имат сертификат за енергийни характеристики, а показателят за енергийните характеристики и класът, посочен в сертификата за енергийни характеристики на сградата или на обособената част от сграда, в зависимост от случая, да бъде отбелязан в обявите във и извън интернет, включително на уебсайтовете на портали за търсене на недвижими имоти.

Държавите членки извършват извадкови проверки или други видове контролни действия, за да гарантират спазването на тези изисквания.

5. Разпоредбите на настоящия член се прилагат в съответствие с приложимите национални правила относно съсобствеността или общата собственост.

6. Държавите членки могат да изключат категориите сгради, посочени в член 5, параграф 3, букви б), в) и д) от прилагането на параграфи 1, 2, 4 и 5 от настоящия член. Държавите членки, които до 28 май 2024 г. са взели решение да изключат от прилагането на задълженията по настоящия член жилищни сгради, които се използват или са предназначени да се използват по-малко от четири месеца в годината или, като друга възможност, през ограничен период от време в годината и с очаквано потребление на енергия, по-малко от 25 % от очакваното при целогодишно използване, могат да продължат да го правят.

7. В съответствие с националните правила се взема решение относно евентуалното значение, ако има такова, на сертификатите за енергийни характеристики в рамките на съдебни производства.

8. Държавите членки гарантират, че всички издадени сертификати за енергийни характеристики са качени в базата данни за енергийните характеристики на сградите, посочена в член 22. Качените файлове съдържат пълния сертификат за енергийни характеристики, включително всички необходими данни, необходими за изчисляване на енергийните характеристики на сградата.

#### Член 21

#### Излагане на сертификати за енергийни характеристики

1. Държавите членки предприемат мерки, за да гарантират, че когато сграда, за която е издаден сертификат за енергийни характеристики в съответствие с член 20, параграф 1, е заета от публични органи или се посещава често от граждани, сертификатът за енергийни характеристики е изложен на видно място, ясно забележимо за посетителите.

2. За нежилищна сграда, за която е издаден сертификат за енергийни характеристики в съответствие с член 20, параграф 1, държавите членки изискват сертификатът за енергийни характеристики да е изложен на видно и ясно забележимо място.

3. Разпоредбите на параграфи 1 и 2 не включват задължение за излагане на препоръките, съдържащи се в сертификата за енергийни характеристики.

#### Член 22

#### Бази данни за енергийните характеристики на сградите

1. Всяка държава членка създава национална база данни за енергийните характеристики на сградите, която позволява събирането на данни за енергийните характеристики на отделните сгради и за общите енергийни характеристики на националния сграден фонд. Тези бази данни могат да се състоят от набор от взаимно свързани бази данни.

Базата данни позволява събирането на данни от всички относими източници, свързани със сертификатите за енергийни характеристики, инспекциите, паспорта за саниране, показателя за подготвеност за интелигентно управление и изчисленото или измереното потребление на енергия на обхванатите сгради. За попълването на базата данни може да се събират и данни за типовете сгради. Могат да се събират и съхраняват също така данни както за експлоатационните, така и за съпътстващите емисии, и за общия ПГЗ за целия жизнен цикъл.

2. Агрегираните и анонимизирани данни относно сградния фонд се оповестяват публично в съответствие с правилата на Съюза и националните правила за защита на данните. Съхраняваните данни са машинночетими и са достъпни чрез подходящ цифров интерфейс. Държавите членки осигуряват лесен и безплатен достъп до пълния сертификат за енергийни характеристики на собствениците, наемателите и управителите на сгради, както и на финансовите институции по отношение на сградите в техните инвестиционни и кредитни портфейли, а с разрешение на собственика — и на независими експерти. За

сгради, предлагани за отдаване под наем или продажба, държавите членки осигуряват достъп до пълния сертификат за енергийни характеристики за потенциални наематели или купувачи, които са получили разрешение от собственика на сградата.

3. Държавите членки гарантират, че местните органи разполагат с достъп до съответните данни за енергийните характеристики на сградите на тяхна територия, което се изисква за улесняване на изготвянето на планове за отопление и охлаждане, включително до оперативните географски информационни системи и свързаните с тях бази данни, в съответствие с Регламент (ЕС) 2016/679. Държавите членки осигуряват подкрепа на местните органи да получат необходимите ресурси за управление на данни и информация.

4. Държавите членки оповестяват публично информация за дела на сградите в националния сграден фонд, обхванати от сертификати за енергийни характеристики и агрегирани или анонимизирани данни за енергийните характеристики, включително за потреблението на енергия и, където е приложимо, ПГЗ за целия жизнен цикъл на обхванатите сгради. Публичната информация се актуализира най-малко два пъти годишно. Държавите членки предоставят анонимизирана или агрегирана информация на разположение на публични и научноизследователски институции, като например националните статистически институти, при поискване.

5. Най-малко веднъж годишно държавите членки осигуряват прехвърлянето на информацията в националната база данни към Обсерваторията на сградния фонд на ЕС. Държавите членки могат да предават информацията по-често.

6. Комисията приема актове за изпълнение за установяване на общи образци за предаване на информацията на Обсерваторията на сградния фонд на ЕС. Първият такъв акт за изпълнение се приема в срок до 30 юни 2025 г.

Тези актове за изпълнение се приемат в съответствие с процедурата по разглеждане, посочена в член 33, параграф 3.

7. С цел да се осигури съгласуваност и последователност на информацията, държавите членки гарантират, че националната база данни за енергийните характеристики на сградите е оперативно съвместима и интегрирана с други административни бази данни, съдържащи информация за сградите, като например националния сграден кадастър или поземления регистър и цифровите дневници на сградите.

#### Член 23

#### Инспекции

1. Държавите членки предвиждат необходимите мерки за въвеждане на редовни инспекции на достъпните части на отоплителните инсталации, вентилационните инсталации и климатичните инсталации, включително на комбинации от такива инсталации, с полезна номинална мощност над 70 kW. Полезната мощност на инсталацията се основава на сумата от номиналните мощности на топлогенераторите и охлаждащите генератори.

2. Държавите членки могат да установят отделни схеми за инспекция на инсталациите в жилищните и в нежилищните сгради.

3. Държавите членки могат да определят различна честота на инспекциите в зависимост от вида и полезната номинална мощност на инсталацията, като вземат предвид разходите за провеждане на инспекциите на инсталацията и прогнозните икономии от разходи за енергия, които могат да бъдат реализирани в резултат на инспекцията. Инсталациите се инспектират най-малко на всеки пет години. Инсталации с генератори с полезна номинална мощност над 290 kW се инспектират най-малко веднъж на всеки три години.

4. Инспекцията включва оценка на генератора или генераторите, циркулационните помпи и когато е целесъобразно — компонентите на вентилационните системи, системите за разпределение на въздуха и водата, системите за хидравлично балансиране и системата за управление. Държавите членки могат да включат в схемите за инспекции всички допълнителни сградни инсталации, посочени в приложение I.

Инспекцията включва оценка на коефициента на полезно действие и на оразмеряването на топлогенератора и климатичния генератор или генераторите и техните основни компоненти, съотнесени към нуждите на сградата, като при нея се вземат предвид способностите на инсталацията да оптимизира характеристиките си при типични или нормални експлоатационни условия, при използване на наличните енергоспестяващи технологии и при променящи се условия, дължащи се на разлики в начина на използване. Когато е от значение, при инспекцията се оценява възможността инсталацията да работи при различни и по-ефективни температурни настройки, като например при ниска температура за отоплителни системи с топлоносител вода, включително чрез проектирането на отоплителната мощност и изискванията за температура и дебит, като същевременно се гарантира безопасната ѝ експлоатация. Когато е приложимо, инспекцията включва основна оценка на осъществимостта за намаляване на използването на ископаеми горива на място, например чрез интегриране на енергия от възобновяеми източници, промяна на източника на енергия или замяна или адаптиране на съществуващите инсталации.

При наличието на вентилационна инсталация се прави оценка и на нейното оразмеряване и възможностите ѝ да оптимизира характеристиките си при типични или средни експлоатационни условия, които са от значение за конкретното и текущото използване на сградата.

Когато в инсталацията или в изискванията на сградата не са внесени промени след инспекция, извършена съгласно настоящия член, държавите членки могат да изберат да не изискват повторна оценка на оразмеряването на основния компонент или оценка на експлоатацията при различни температури.

5. Техническите сградни инсталации, изрично обхванати с договорен критерий за енергийните характеристики или със споразумение с договорено равнище на подобряване на енергийната ефективност, като например договор за спестяване на енергия

с гарантиран резултат, или такива, които се експлоатират от оператор на комунални услуги или мрежов оператор и следователно подлежат на мерки за контрол на ефективността на системно равнище, се освобождават от прилагането на изискванията, установени в параграф 1, при условие че цялостното въздействие на подобен подход е равностойно на въздействието от прилагането на параграф 1.

6. Когато цялостното въздействие е равностойно на въздействието от прилагането на параграф 1, държавите членки могат да решат да предприемат алтернативни мерки, като оказване на финансова подкрепа или консултиране на ползвателите във връзка с подмяната на генератори, други промени в инсталацията и алтернативни решения за оценка на характеристиките, коефициента на полезно действие и на подходящото оразмеряване на тези инсталации.

Преди да приложи алтернативните мерки, посочени в първа алинея от настоящия параграф, всяка държава членка представя пред Комисията доклад, с който удостоверява, че въздействието на тези мерки е равностойно на въздействието на мерките, посочени в параграф 1, включително по отношение на икономии на енергия и емисиите на парникови газове.

7. Сградите, които съответстват на член 13, параграф 10 или 11, се освобождават от прилагането на изискванията, установени в параграф 1 от настоящия член.

8. Държавите членки въвеждат схеми за инспекции или алтернативни мерки, като например цифрови инструменти и контролни списъци, за да удостоверят, че извършените строителни и ремонтни дейности отговарят на проектираните енергийни характеристики и са в съответствие с минималните изисквания за енергийните характеристики, определени в строителните правилници или равностойни разпоредби.

9. Държавите членки включват обобщен анализ на схемите за инспекции и резултатите от тях като приложение към националния план за саниране на сградите, посочен в член 3. Държавите членки, които са избрали алтернативните мерки, посочени в параграф 6 от настоящия член, включват обобщен анализ и резултатите от алтернативните мерки.

#### Член 24

Доклади за инспекциите на отоплителни инсталации, вентилационни инсталации и климатични инсталации

1. Доклад за инспекция се изготвя след всяка инспекция на отоплителна инсталация, вентилационна инсталация или климатична инсталация. Докладът за инспекцията съдържа резултата от инспекцията, проведена в съответствие с член 23, и включва препоръки за ефективно от гледна точка на разходите подобрене на енергийните характеристики на преминалата инспекция инсталация.

Тези препоръки може да се основат на сравнение между енергийните характеристики на преминалата инспекция инсталация и тези на най-добрата инсталация,

която може да бъде създадена чрез използване на енергоспестяващи технологии, както и на инсталация от подобен вид, за която всички съответни елементи съответстват на параметрите на енергийните характеристики, изисквани съгласно приложимото право. Когато е приложимо, препоръките включват резултатите от основната оценка на осъществимостта за намаляване на използването на изкопаеми горива на място.

В доклада за инспекцията се посочват всички проблеми, свързани с безопасността, открити по време на инспекцията. Авторът на доклада обаче не се счита за отговорен във връзка с откриването или посочването на такива проблеми, свързани с безопасността.

2. Докладът за инспекцията се предава на собственика или наемателя на сградата или на обособената част от сграда.

3. Докладът от инспекцията се качва в националната база данни за енергийните характеристики на сградите съгласно член 22.

#### Член 25

#### Независими експерти

1. Държавите членки гарантират, че издаването на сертификати за енергийни характеристики на сгради, въвеждането на паспорти за саниране, оценката на подготовеността за интелигентно управление, инспекциите на отоплителните инсталации, вентилационните инсталации и климатичните инсталации се осъществяват по независим начин от квалифицирани или сертифицирани експерти, които работят като самонаети лица или са наети на работа в публични органи или частни предприятия.

При сертифицирането на експертите съгласно член 28 от Директива (ЕС) 2023/1791 се отчита тяхната компетентност.

2. Държавите членки предоставят на разположение на обществеността информация относно обучението и сертифицирането. Държавите членки осигуряват на разположение на обществеността редовно актуализирани списъци на квалифицирани или сертифицирани експерти или редовно актуализирани списъци на сертифицирани дружества, които предлагат услугите на такива експерти.

#### Член 26

#### Сертифициране на строителни специалисти

1. Държавите членки гарантират подходящо равнище на компетентност на специалистите в областта на строителството, които извършват комплексни дейности по саниране, в съответствие с член 3 и приложение II към настоящата директива и член 28 от Директива (ЕС) 2023/1791.

2. Когато е целесъобразно и осъществимо, държавите членки осигуряват схеми за сертифициране или равностойни квалификационни схеми на разположение за

доставчиците на комплексни дейности по саниране, когато това не е уредено от член 18, параграф 3 от Директива (ЕС) 2018/2001 или член 28 от Директива (ЕС) 2023/1791.

#### Член 27

#### Система за независим контрол

1. Държавите членки гарантират, че в съответствие с приложение VI са въведени системи за независим контрол върху сертификатите за енергийни характеристики, както и върху паспортите за саниране, показателите за подготвеност за интелигентно управление и докладите за инспекциите на отоплителните инсталации, вентилационните инсталации и климатичните инсталации. Държавите членки могат да въведат отделни системи за контрол на сертификатите за енергийни характеристики, паспортите за саниране, показателите за подготвеност за интелигентно управление и докладите за инспекциите на отоплителните инсталации, вентилационните инсталации и климатичните инсталации.

2. Държавите членки могат да делегират изпълнението на задълженията по въвеждането на системата за независим контрол.

Ако държавите членки решат да направят това, те осигуряват въвеждането на системите за независим контрол в съответствие с приложение VI.

3. Държавите членки изискват сертификатите за енергийни характеристики, паспортите за саниране, показателите за подготвеност за интелигентно управление и докладите за инспекциите, посочени в параграф 1, да бъдат предоставяни на компетентните органи или организации при поискване.

#### Член 28

#### Преглед

Комисията, със съдействието на комитета, посочен в член 33, прави преглед на настоящата директива до 31 декември 2028 г., като взема предвид придобития опит и постигнатия напредък по време на нейното прилагане и, ако е необходимо, прави предложения.

Като част от този преглед Комисията оценява дали прилагането на настоящата директива в съчетание с други законодателни инструменти, уреждащи енергийните характеристики и емисиите на парникови газове от сградите, по-специално чрез ценообразуване на въглеродните емисии, осигурява достатъчен напредък към постигането на напълно декарбонизиран сграден фонд с нулеви емисии до 2050 г., или е необходимо да бъдат въведени допълнителни обвързващи мерки на равнището на Съюза, по-специално задължителни минимални стандарти за енергийните характеристики за целия сграден фонд, включително за да се гарантира, че могат да бъдат постигнати стойностите за 2030 г. и 2035 г., посочени в член 9, параграф 2. Комисията също така оценява националните пътни карти, и по-специално планираните максимално допустими стойности за ПГЗ за целия жизнен цикъл на новите сгради съгласно член 7, параграф 4, и разглежда необходимостта от допълнителни мерки за насърчаване на устойчива застроена среда.

Комисията разглежда също така начините, по които държавите членки биха могли да приложат интегрирани подходи на равнище район или квартал в политиката на Съюза в областта на сградния фонд и енергийната ефективност, като осигуряват спазването на минималните изисквания за енергийните характеристики на всяка сграда, например чрез интегрирани програми за саниране и общи схеми за саниране, които се прилагат за редица сгради в свързан пространствен контекст, а не за отделни сгради. Комисията оценява също така дали алтернативни показатели, като например потреблението на крайна енергия и енергийните нужди, биха били по-подходящи за целите на приложение I.

#### Член 29

### Информация

1. Държавите членки подготвят и провеждат информационни кампании и кампании за повишаване на осведомеността. Те предприемат необходимите мерки за информиране на собствениците и наемателите на сгради или на обособени части от сгради и всички съответни участници на пазара, като например местните и регионалните органи и енергийни общности, относно различните методи и практики, които служат за подобряване на енергийните характеристики. По-специално държавите членки предприемат необходимите мерки за предоставяне на съобразена с нуждите информация на уязвимите домакинства. Тази информация се предоставя на разположение и на местните органи и организациите на гражданското общество.

2. По-специално, държавите членки предоставят информация на собствениците или наемателите на сгради относно сертификатите за енергийни характеристики, тяхната цел, разходооефективни мерки и, когато е целесъобразно, финансови инструменти за подобряване на енергийните характеристики на сградата и за подмяна на котлите, захранвани с изкопаеми горива, с по-устойчиви алтернативи. Държавите членки осигуряват тази информация посредством достъпни и прозрачни инструменти за предоставяне на консултации, като например съвети относно санирането и звената за обслужване на едно гише, създадени в съответствие с член 18, като обръщат особено внимание на уязвимите домакинства.

По искане на държавите членки Комисията ги подпомага при провеждане на информационните кампании за целите на параграф 1 и на първа алинея от настоящия параграф, като те могат да бъдат предмет на програми на Съюза.

3. Държавите членки осигуряват подходящи насоки и обучение, включително за слабо представените групи, на отговорните за прилагането на настоящата директива лица. В подобни насоки и обучение се разглежда въпросът за значението на подобряването на енергийните характеристики; те позволяват проучване на оптималното съчетание на подобренията на енергийната ефективност, намаляването на емисиите на парникови газове, употребата на енергия от възобновяеми източници и използването на централно отопление и охлаждане при планирането, проектирането, строежа и ремонтирането на промишлени или жилищни райони. Такива насоки и обучение могат да обхващат и структурни подобрения, адаптиране към изменението на климата, противопожарна безопасност, рискове, свързани с интензивна сеизмична активност, отстраняване на опасни вещества, включително азбест, емисии на замърсители на въздуха (включително фини

прахови частици), качество на вътрешната среда и достъпност за хората с увреждания. Държавите членки се стремят да въведат мерки в подкрепа на обучението на местните и регионалните органи, общностите за енергия от възобновяеми източници и други имащи отношение участници, като например ръководени от гражданите инициативи за саниране, с цел насърчаване на постигането на целите на настоящата директива.

4. Комисията непрекъснато подобрява услугите по осигуряването на информация, по-специално уебсайта, който е създаден, за да служи за европейски портал по въпросите на енергийната ефективност на сградите, насочен към гражданите, професионално заетите в областта и публичните органи, за да подпомага усилията на държавите членки за осигуряване на информация и повишаване на осведомеността. Информацията на посочения уебсайт може да включва препратки към съответното право на Съюза, както и към националните, регионалните и местните правила, препратки към уебсайтовете в рамките на портала ECROPA, които съдържат националните планове за действие в областта на енергийната ефективност, препратки към наличните финансови инструменти, както и примери за най-добри практики на национално, регионално и местно равнище, включително по отношение на звената за обслужване на едно гише, създадени в съответствие с член 18 от настоящата директива. В контекста на Европейския фонд за регионално развитие, Кохезионния фонд и Фонда за справедлив преход, създаден с Регламент (ЕС) 2021/1056 на Европейския парламент и на Съвета (33), Социалния фонд за климата и Механизма за възстановяване и устойчивост Комисията продължава да предоставя услуги по осигуряването на информация и ги подобрява с цел да улесни използването на наличните финансови средства чрез предоставяне на помощ и информация, включително в сътрудничество с Европейската инвестиционна банка, чрез Европейската програма за подпомагане в областта на енергетиката на местно равнище на заинтересованите страни, включително националните, регионалните и местните органи, относно възможностите за финансиране, като отчита последните промени в регулаторната рамка.

#### Член 30

#### Консултации

За да улеснят ефективното прилагане на настоящата директива, държавите членки се консултират с участващите заинтересовани страни, включително местните и регионалните органи, в съответствие с приложимото национално право и когато е необходимо. Такива консултации са от особено значение за прилагането на член 29.

#### Член 31

#### Адаптиране на приложение I към техническия напредък

Комисията приема делегирани актове съгласно член 32 за изменение на настоящата директива с оглед адаптирането на точки 4 и 5 от приложение I към техническия напредък.

#### Член 32

#### Упражняване на делегирането

1. Правомощието да приема делегирани актове се предоставя на Комисията при спазване на предвидените в настоящия член условия.

2. Правомощието да приема делегираните актове, посочено в членове 6, 7, 15, 17 и 31, се предоставя на Комисията за неопределен срок, считано от 28 май 2024 г.

3. Делегирането на правомощия, посочено в членове 6, 7, 15, 17 и 31 може да бъде оттеглено по всяко време от Европейския парламент или от Съвета. С решението за оттегляне се прекратява посоченото в него делегиране на правомощия. То поражда действие в деня след публикуването на решението в Официален вестник на Европейския съюз или на по-късна дата, посочена в решението. То не засяга действителността на делегираните актове, които вече са в сила.

4. Преди приемането на делегиран акт, Комисията се консултира с експерти, определени от всяка държава членка, в съответствие с принципите, залегнали в Междуинституционалното споразумение от 13 април 2016 г. за по-добро законотворчество.

5. Веднага след като приеме делегиран акт, Комисията нотифицира едновременно Европейския парламент и Съвета за него.

6. Делегиран акт, приет съгласно член 6, 7, 15, 17 или 31, влиза в сила единствено ако нито Европейският парламент, нито Съветът не са представили възражения в срок от два месеца след нотифицирането на същия акт на Европейския парламент и Съвета или ако преди изтичането на този срок и Европейският парламент, и Съветът са уведомили Комисията, че няма да представят възражения. Посоченият срок може да бъде удължен с два месеца по инициатива на Европейския парламент или на Съвета.

#### Член 33

#### Процедура на комитет

1. Комисията се подпомага от комитет. Този комитет е комитет по смисъла на Регламент (ЕС) № 182/2011 на Европейския парламент и на Съвета (34).

2. При позоваване на настоящия параграф се прилага член 4 от Регламент (ЕС) № 182/2011.

3. При позоваване на настоящия параграф се прилага член 5 от Регламент (ЕС) № 182/2011.

#### Член 34

#### Санкции

Държавите членки установяват система от санкции, приложими при нарушение на националните разпоредби, приети в съответствие с настоящата директива, и вземат всички мерки, необходими за осигуряване на прилагането им. Предвидените санкции трябва да бъдат ефективни, пропорционални и възпиращи. Държавите членки

нотифицират незабавно Комисията тези разпоредби и мерки и я нотифицират незабавно за всяко последващо изменение, което ги засяга.

#### Член 35

#### Транспониране

1. Държавите членки въвеждат в сила законовите, подзаконовите и административните разпоредби, необходими за да се съобразят с членове 1, 2, 3, 5 — 29 и 32 и приложения I, II, III и V — X, до 29 май 2026 г. Те незабавно представят текста на тези мерки и таблица на съответствието на Комисията.

Държавите членки въвеждат в сила законовите, подзаконовите и административните разпоредби, необходими, за да се съобразят с член 17, параграф 15, до 1 януари 2025 г.

Когато държавите членки приемат тези мерки, в тях се съдържа позоваване на настоящата директива или то се извършва при официалното им публикуване. Те включват също така уточнение, че позоваванията в действащите закони, подзаконови и административни разпоредби на директивата, отменена с настоящата директива, се считат за позовавания на настоящата директива. Условието и редът на позоваване и формулировката на уточнението се определят от държавите членки.

2. Държавите членки съобщават на Комисията текста на основните разпоредби от националното законодателство, които те приемат в областта, уредена с настоящата директива.

#### Член 36

#### Отмяна

Директива 2010/31/ЕС, изменена с актовете, изброени в част А от приложение IX, се отменя, считано от 30 май 2026 г., без да се засягат задълженията на държавите членки относно сроковете за транспониране в националното право и началните дати на прилагане на директивите, посочени в част Б от приложение IX.

Позоваванията на отменената директива се считат за позовавания на настоящата директива и се четат съгласно таблицата на съответствието в приложение X.

#### Член 37

#### Влизане в сила и прилагане

Настоящата директива влиза в сила на двадесетия ден след публикуването ѝ в Официален вестник на Европейския съюз.

Членове 30, 31, 33 и 34 се прилагат от 30 май 2026 г.

#### Член 38

#### Адресати

Адресати на настоящата директива са държавите членки.

Съставено в Страсбург на 24 април 2024 година.

За Европейския парламент

Председател

R. METSOLA

За Съвета

Председател

M. MICHEL

---

(1) ОВ С 290, 29.7.2022 г., стр. 114.

(2) ОВ С 375, 30.9.2022 г., стр. 64.

(3) Позиция на Европейския парламент от 12 март 2024 г. (все още непубликувана в Официален вестник) и решение на Съвета от 12 април 2024 г.

(4) Директива 2010/31/ЕС на Европейския парламент и на Съвета от 19 май 2010 г. относно енергийните характеристики на сградите (ОВ L 153, 18.6.2010 г., стр. 13).

(5) Вж. част А от приложение IX.

(6) ОВ L 282, 19.10.2016 г., стр. 4.

(7) Регламент (ЕС) 2021/1119 на Европейския парламент и на Съвета от 30 юни 2021 г. за създаване на рамката за постигане на неутралност по отношение на климата и за изменение на Регламент (ЕО) № 401/2009 и (ЕС) 2018/1999 (Европейски закон за климата) (ОВ L 243, 9.7.2021 г., стр. 1).

(8) Директива (ЕС) 2023/1791 на Европейския парламент и на Съвета от 13 септември 2023 г. за енергийната ефективност и за изменение на Регламент (ЕС) 2023/955 (ОВ L 231, 20.9.2023 г., стр. 1).

(9) Регламент (ЕС) 2018/1999 на Европейския парламент и на Съвета от 11 декември 2018 г. относно управлението на Енергийния съюз и на действията в областта на климата, за изменение на регламенти (ЕО) № 663/2009 и (ЕО) № 715/2009 на Европейския парламент и на Съвета, директиви 94/22/ЕО, 98/70/ЕО, 2009/31/ЕО, 2009/73/ЕО, 2010/31/ЕС, 2012/27/ЕС и 2013/30/ЕС на Европейския парламент и на Съвета, директиви

2009/119/ЕО и (ЕС) 2015/652 на Съвета и за отмяна на Регламент (ЕС) № 525/2013 на Европейския парламент и на Съвета (ОВ L 328, 21.12.2018 г., стр. 1).

(10) Директива (ЕС) 2016/2284 на Европейския парламент и на Съвета от 14 декември 2016 г. за намаляване на националните емисии на някои атмосферни замърсители, за изменение на Директива 2003/35/ЕО и за отмяна на Директива 2001/81/ЕО (ОВ L 344, 17.12.2016 г., стр. 1).

(11) Регламент (ЕС) 2021/241 на Европейския парламент и на Съвета от 12 февруари 2021 г. за създаване на Механизъм за възстановяване и устойчивост (ОВ L 57, 18.2.2021 г., стр. 17).

(12) Регламент (ЕС) 2021/1058 на Европейския парламент и на Съвета от 24 юни 2021 г. относно Европейския фонд за регионално развитие и относно Кохезионния фонд (ОВ L 231, 30.6.2021 г., стр. 60).

(13) Директива 2009/125/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 октомври 2009 г. за създаване на рамка за определяне на изискванията за екодизайн към продукти, свързани с енергопотреблението (ОВ L 285, 31.10.2009 г., стр. 10).

(14) Регламент (ЕС) 2017/1369 на Европейския парламент и на Съвета от 4 юли 2017 г. за определяне на нормативна рамка за енергийно етикетироване и за отмяна на Директива 2010/30/ЕС (ОВ L 198, 28.7.2017 г., стр. 1).

(15) Регламент (ЕС) 2020/852 на Европейския парламент и на Съвета от 18 юни 2020 г. за създаване на рамка за улесняване на устойчивите инвестиции и за изменение на Регламент (ЕС) 2019/2088 (ОВ L 198, 22.6.2020 г., стр. 13).

(16) Делегиран регламент (ЕС) 2021/2139 на Комисията от 4 юни 2021 г. за допълнение на Регламент (ЕС) 2020/852 на Европейския парламент и на Съвета чрез установяване на техническите критерии за проверка с цел определяне на условията, при които дадена икономическа дейност се квалифицира като допринасяща съществено за смекчаването на изменението на климата или за адаптирането към изменението на климата, и с цел определяне дали тази икономическа дейност не нанася значителни вреди във връзка с постигането на някоя от другите екологични цели (ОВ L 442, 9.12.2021 г., стр. 1).

(17) Регламент (ЕС) 2021/1060 на Европейския парламент и на Съвета от 24 юни 2021 г. за установяване на общоприложимите разпоредби за Европейския фонд за регионално развитие, Европейския социален фонд плюс, Кохезионния фонд, Фонда за справедлив преход и Европейския фонд за морско дело, рибарство и аквакултури, както и на финансовите правила за тях и за фонд „Убежище, миграция и интеграция“, фонд „Вътрешна сигурност“ и Инструмента за финансова подкрепа за управлението на границите и визовата политика (ОВ L 231, 30.6.2021 г., стр. 159).

(18) Препоръка (ЕС) 2021/1749 на Комисията от 28 септември 2021 г. относно принципа за поставяне на енергийната ефективност на първо място: от принципите към

практиката — Насоки и примери за прилагането на принципа при вземането на решения в енергийния сектор и извън него (ОВ L 350, 4.10.2021 г., стр. 9).

(19) Директива 2009/148/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 30 ноември 2009 г. относно защитата на работниците от рискове, свързани с експозиция на азбест по време на работа (ОВ L 330, 16.12.2009 г., стр. 28).

(20) Директива (ЕС) 2016/2284 на Европейския парламент и на Съвета от 14 декември 2016 г. за намаляване на националните емисии на някои атмосферни замърсители, за изменение на Директива 2003/35/ЕО и за отмяна на Директива 2001/81/ЕО (ОВ L 344, 17.12.2016 г., стр. 1).

(21) Регламент (ЕС) № 168/2013 на Европейския парламент и на Съвета от 15 януари 2013 г. относно одобряването и надзора на пазара на дву-, три- и четириколесни превозни средства (ОВ L 60, 2.3.2013 г., стр. 52).

(22) Регламент (ЕС) 2023/955 на Европейския парламент и на Съвета от 10 май 2023 г. за създаване на Социален фонд за климата и за изменение на Регламент (ЕС) 2021/1060 (ОВ L 130, 16.5.2023 г., стр. 1).

(23) Препоръка на Съвета от 16 юни 2022 г. относно гарантирането на справедлив преход към неутралност по отношение на климата (ОВ С 243, 27.6.2022 г., стр. 35).

(24) ОВ L 123, 12.5.2016 г., стр. 1.

(25) Регламент (ЕС) 2021/240 на Европейския парламент и на Съвета от 10 февруари 2021 г. за създаване на Инструмент за техническа подкрепа (ОВ L 57, 18.2.2021 г., стр. 1).

(26) Решение на Съда (голям състав) от 8 юли 2019 г. — Европейска комисия/Кралство Белгия по дело C-543/17, ECLI:EU:C:2019:573.

(27) Регламент (ЕС) 2023/1804 на Европейския парламент и на Съвета от 13 септември 2023 г. за разгръщането на инфраструктура за алтернативни горива и за отмяна на Директива 2014/94/ЕС (ОВ L 234, 22.9.2023 г., стр. 1).

(28) Директива (ЕС) 2018/2001 на Европейския парламент и на Съвета от 11 декември 2018 г. за насърчаване използването на енергия от възобновяеми източници (ОВ L 328, 21.12.2018 г., стр. 82).

(29) Делегиран регламент (ЕС) № 244/2012 на Комисията от 16 януари 2012 г. за допълване на Директива 2010/31/ЕС на Европейския парламент и на Съвета относно енергийните характеристики на сградите чрез създаване на сравнителна методологична рамка за изчисляване на равнищата на оптимални разходи във връзка с минималните изисквания за енергийните характеристики на сградите и сградните компоненти (ОВ L 81, 21.3.2012 г., стр. 18).

(30) Регламент (ЕС) 2016/679 на Европейския парламент и на Съвета от 27 април 2016 г. относно защитата на физическите лица във връзка с обработването на лични данни и относно свободното движение на такива данни и за отмяна на Директива 95/46/ЕО (Общ регламент относно защитата на данните) (ОВ L 119, 4.5.2016 г., стр. 1).

(31) Директива 2003/87/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 13 октомври 2003 г. за установяване на система за търговия с квоти за емисии на парникови газове в рамките на Съюза и за изменение на Директива 96/61/ЕО на Съвета (ОВ L 275, 25.10.2003 г., стр. 32).

(32) Регламент (ЕС) 2021/2115 на Европейския парламент и на Съвета от 2 декември 2021 г. за установяване на правила за подпомагане за стратегическите планове, които трябва да бъдат изготвени от държавите членки по линия на общата селскостопанска политика (стратегически планове по ОСП) и финансирани от Европейския фонд за гарантиране на земеделието (ЕФГЗ) и от Европейския земеделски фонд за развитие на селските райони (ЕЗФРСР), и за отмяна на регламенти (ЕС) № 1305/2013 и (ЕС) № 1307/2013 (ОВ L 435, 6.12.2021 г., стр. 1).

(33) Регламент (ЕС) 2021/1056 на Европейския парламент и на Съвета от 24 юни 2021 г. за създаване на Фонда за справедлив преход (ОВ L 231, 30.6.2021 г., стр. 1).

(34) Регламент (ЕС) № 182/2011 на Европейския парламент и на Съвета от 16 февруари 2011 г. за установяване на общите правила и принципи относно реда и условията за контрол от страна на държавите членки върху упражняването на изпълнителните правомощия от страна на Комисията (ОВ L 55, 28.2.2011 г., стр. 13).

---

## ПРИЛОЖЕНИЕ I

Обща рамка за изчисляване на енергийните характеристики на сградите

(посочена в член 4)

1. Енергийните характеристики на дадена сграда се определят въз основа на изчислено или измерено потребление на енергия и отразяват типичното потребление на енергия за отопление, охлаждане, битова топла вода, вентилация, вградено осветление, както и други технически сградни инсталации. Държавите членки гарантират, че типичното потребление на енергия е представително за действителните експлоатационни условия за всеки съответен тип и отразява типичното поведение на потребителите. Доколкото е възможно, типичното потребление на енергия и типичното поведение на потребителите се основават на наличните национални статистически данни, строителни правилници и измерени данни.

Когато измереното потребление на енергия е основата за изчисляване на енергийните характеристики на сградите, изчислителната методика трябва да е в състояние да установи въздействието на поведението на обитателите и местния климат,

които да не се отразяват на резултата от изчислението. Измереното потребление на енергия за целите на изчисляване на енергийните характеристики на сградите трябва да изисква отчитане най-малко на месечни интервали и да прави разлика между енергоносителите.

Държавите членки могат да използват измерено потребление на енергия при типични експлоатационни условия, за да проверят точността на изчисленото потребление на енергия и да дадат възможност за сравнение между измерените и реалните характеристики. Измереното потребление на енергия за целите на проверката и сравняването може да се основава на месечни показания.

Енергийните характеристики на дадена сграда се изразяват чрез числен показател за потреблението на първична енергия за единица еталонна застроена площ за година, в kWh/(m<sup>2</sup>.г) за целите на издаването на сертификати за енергийни характеристики, както и за целите на проверката на спазването на минималните изисквания за енергийни характеристики. Методиката, използвана за определянето на енергийните характеристики на дадена сграда, трябва да е прозрачна и в нея да може да бъдат отразявани иновациите.

Държавите членки описват своята национална изчислителна методика на основата на приложение А към основните европейски стандарти за енергийните характеристики на сградите, а именно (EN) ISO 52000-1, (EN) ISO 52003-1, (EN) ISO 52010-1, (EN) ISO 52016-1, (EN) ISO 52018-1, EN ISO 52120-1, EN 16798-1 и EN 17423 или заместващите ги документи. Настоящата разпоредба не представлява правна кодификация на тези стандарти.

Държавите членки предприемат необходимите мерки, за да гарантират, че когато сградите се снабдяват от централни отоплителни или охладителни инсталации, ползите от такива доставки се признават и отчитат в методиката за изчисляване, по-специално дела на енергията от възобновяеми източници, чрез индивидуално сертифицирани или признати коефициенти на първичната енергия.

2. Енергийните нужди и потреблението на енергия за отопление, охлаждане, битова топла вода, вентилация, осветление и други технически сградни инсталации се изчисляват на базата на месечни, часови или по-малки интервали, за да се отчетат различните условия, които значително влияят на функционирането и характеристиките на системата и условията в сградите, както и за да се оптимизират от гледна точка на здравето, качеството на вътрешния въздух, включително нивата на комфорт, определени от държавите членки на национално или регионално равнище.

Когато специфичните регламенти за продукти, свързани с енергопотреблението, приети съгласно Директива 2009/125/ЕО, включват конкретни изисквания за продуктовата информация за целите на изчисляването на енергийните характеристики и ПГЗ за целия жизнен цикъл съгласно настоящата директива, националните изчислителни методи не трябва да изискват допълнителна информация.

Изчисляването на първичната енергия се основава на редовно актуализирани и ориентирани към бъдещето коефициенти на първичната енергия (като се разграничават невъзобновяема, възобновяема и обща) или тегловни коефициенти за съответните енергийни носители, които трябва да бъдат признати от националните органи, и се взема предвид очакваният енергиен микс въз основа на националния план в областта на енергетиката и климата. Тези коефициенти на първичната енергия или тегловни коефициенти от своя страна могат да се основават на националните, регионалните или местните данни. Коефициентите на първичната енергия или тегловните коефициенти могат да се определят на база годишни, сезонни, месечни, дневни или почасови стойности или на по-конкретна информация, предоставяна за отделните централни системи.

Коефициентите на първичната енергия или тегловните коефициенти се определят от държавите членки. Направеният избор и източниците на данни се докладват съгласно EN 17423 или всеки заместващ го документ. Държавите членки могат да изберат среден показател за първична енергия за Съюза за електроенергията, установен съгласно Директива (ЕС) 2023/1791, вместо коефициент на първичната енергия, отразяващ електроенергийния микс в държавата.

3. За изразяването на енергийните характеристики на дадена сграда държавите членки определят допълнителни числени показатели за общото потребление на енергия, потреблението на първична енергия от невъзобновяеми и възобновяеми източници, както и за генерираните експлоатационни емисии на парникови газове в килограми еквивалент на CO<sub>2</sub> /(m<sup>2</sup>.г).

4. Методиката се определя, като се вземат предвид най-малко следните аспекти:

а) следните действителни топлинни характеристики на сградата (включително нейните вътрешни преградни стени):

i) топлинен капацитет;

ii) изолация;

iii) пасивно отопление;

iv) охлаждащи компоненти;

v) топлинни мостове;

б) отоплителната инсталация и инсталацията за гореща вода за битови нужди, включително изолационните им характеристики;

в) капацитет на инсталираните възобновяеми енергийни източници на място за производство и съхраняване на енергия;

г) климатичните инсталации;

Източник: Правно-информационни системи "Сиела"

д) естествената и принудителна вентилация, което може да включва уплътняването срещу проникване на външен въздух и оползотворяването на топлина;

е) вградена осветителна инсталация (основно в нежилищния сектор);

ж) конструкцията, разположението и изложението на сградата, в това число външните климатични условия;

з) пасивните слънчеви инсталации и слънчевата защита;

и) вътрешните климатични условия, включително проектните параметри на вътрешния въздух;

й) вътрешните енергийни товари;

к) системите за сградна автоматизация и управление и техните технически възможности с цел наблюдение, контрол и оптимизиране на енергийните характеристики.

5. Взема се предвид положителното влияние на следните аспекти:

а) местните условия за слънчево изложение, активните слънчеви инсталации и другите отоплителни и електрически инсталации, използващи енергия от възобновяеми източници;

б) електрическата енергия, произведена чрез комбинирано производство;

в) колективните или централните отоплителни и охладителни инсталации;

г) естественото осветление;

д) инсталациите за съхранение на електроенергия;

е) инсталациите за топлинна енергия.

6. За целите на изчисленията на енергийните характеристики на сградите, сградите следва да се класифицират правилно в следните категории:

а) еднофамилни къщи от различен тип;

б) жилищни блокове;

в) офиси;

г) образователни сгради;

д) болници;

- е) хотели и ресторанти;
- ж) спортни съоръжения;
- з) сгради, в които се осъществява търговия на едро и дребно;
- и) други типове сгради, потребяващи енергия.

## ПРИЛОЖЕНИЕ II

Образец на националните планове за саниране на сгради

(посочен в член 3)

Настоящата директива, член 3	Задължителни показатели	Незадължителни показатели
а) Преглед на националния сграден фонд	Брой сгради и обща застроена площ (m <sup>2</sup> ): <ul style="list-style-type: none"> <li>— по тип на сградите (включително обществени сгради и социални жилища)</li> <li>— по клас на енергийните характеристики</li> <li>— сгради с близко до нулево потребление на енергия</li> <li>— сгради с най-лоши характеристики (включително определение)</li> <li>— 43-те процента сгради с най-лоши характеристики</li> <li>— оценка на дела на сградите, освободени от прилагане на изискванията съгласно член 9, параграф 6, буква б)</li> </ul>	Брой сгради и обща застроена площ (m <sup>2</sup> ): <ul style="list-style-type: none"> <li>— по възраст на сградите</li> <li>— по размер на сградите</li> <li>— по климатична зона</li> <li>— разрушаване (брой и обща разгъната застроена площ)</li> </ul>
	Брой сертификати за енергийни	Брой сертификати за енергийни характеристики:

характеристики:	— по период на построяване
—по тип на сградите (включително обществени сгради)	
—по клас на енергийните характеристики	
Годишен процент на саниране: брой и разгънатата застроена площ (m <sup>2</sup> )	
— по тип на сградите	
—до близко до нулево потребление на енергия и/или нулеви емисии	
—по обхват на санирането (среднопретеглено саниране)	
— обществени сгради	
Годишно потребление на първична и крайна енергия (хил. т.н.е.):	Намаление на разходите за енергия (EUR) на домакинство (средно)
— по тип на сградите	Потребление на първична енергия на сграда, съответстващо на най-високите 15
—по крайно потребление	% (праг на значителен принос) и най- високите 30 % (праг за ненанасяне на значителни вреди) от националния сграден фонд съгласно Делегиран регламент (ЕС) 2021/2139
Икономии на енергия (хил. т.н.е.):	
— жилищни сгради	
— нежилищни сгради	Дял на отоплителните инсталации в сградния сектор по тип котел/отоплителна инсталация
— обществени сгради	
Ср Средно потребление на първична енергия в kWh/(m <sup>2</sup> .г) за жилищни сгради	Дял на енергията от възобновяеми източници в сградния сектор (инсталирани MW или генерирани GWh):
Дял на енергията от възобновяеми източници в сградния сектор (инсталирани MW или генерирани GWh):	— на място — извън обекта
—за различни видове	

употреба  
Годишни експлоатационни емисии на парникови газове (в kg еквивалент на CO<sub>2</sub>/(m<sup>2</sup>.г):

Го ПГЗ за целия жизнен цикъл (в kg еквивалент на CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>) в новите сгради:

— по тип на сградите

— по тип на сградите

Намаление на годишните експлоатационни емисии на парникови газове (в kg еквивалент на CO<sub>2</sub>/(m<sup>2</sup>.г):

— по тип на сградите

Пазарни пречки и слабости (описание):

— разделени стимули  
— капацитет на строителния и енергийния сектор

Пазарни пречки и слабости (описание):

— административни  
— финансови  
— технически  
— липса на осведоменост  
— други

Оценка на капацитета в секторите на строителството, енергийната ефективност и енергията от възобновяеми източници

Брой:

— дружества за предоставяне на енергийни услуги  
— строителни дружества  
— архитекти и инженери  
— квалифицирани работници  
— обслужване на едно гише  
— МСП в сектора на строителството/санирането  
— общности за енергия от възобновяеми източници и ръководени от гражданите инициативи за саниране

Прогнози за работната сила в строителството:

— пенсиониращи се архитекти/инженери/квалифицирани работници  
— навлизащи на пазара архитекти/инженери/квалифицирани работници

- млади хора в сектора
- жени в сектора

Преглед и прогноза за развитието на цените на строителните материали и промените на националния пазар

Енергийна бедност (определение):

- % на хората, засегнати от енергийна бедност
- дял от разполагаемия доход на домакинствата, разходван за енергия
- население, живеещо при неподходящи жилищни условия (например течащ покрив) или неподходящи условия за топлинен комфорт

Коефициенти на първична енергия:

- по енергиен носител
- коефициент на първичната енергия от невъзобновяеми източници
- коефициент на първичната енергия от възобновяеми източници
- коефициент на общата първична енергия

Определение за сграда с близко до нулево потребление на енергия за нови и съществуващи сгради

Съответстващи на равнищата на оптимални разходи минимални изисквания за енергийни характеристики за нови и съществуващи сгради

Преглед на правната и административната рамка

б)Пътна карта за 2030, 2040, 2050 г.	<p>Цели за годишния процент на саниране: брой и разгъната застроена площ (m<sup>2</sup>):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— по тип на сградите</li> <li>—сгради с най-лоши характеристики</li> <li>—43-те процента сгради с най-лоши характеристики</li> </ul>	<p>Цели за очаквания дял (%) на санираните сгради:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— по тип на сградите</li> <li>— по обхват на санирането</li> </ul>
	<p>Информация съгласно член 9, параграф 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>—критерии за освобождаване на отделни нежилни сгради от прилагане на изискванията</li> <li>—прогнозен дял на освободените нежилни сгради</li> <li>—оценка на равностойните подобрения на енергийните характеристики, дължащи се на освободени прилагането на изискванията нежилни сгради</li> </ul>	
	<p>Цели за очакваното годишно потребление на първична и крайна енергия (хил. т.н.е.):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— по тип на сградите</li> <li>—по крайно потребление</li> </ul>	<p>Дял на енергията от възобновяеми източници в сградния сектор (инсталирани MW или генерирани GWh)</p>
	<p>Очаквани икономии на енергия:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— по тип на сградите</li> </ul>	
	<p>Цели за увеличаване на</p>	

дела на енергията от възобновяеми източници в съответствие с член 15а от Директива (ЕС) 2018/2001

Числени цели за внедряване на слънчева енергия в сгради

Цели за очакваните експлоатационни емисии на парникови газове (kg еквивалент на CO<sub>2</sub>/(m<sup>2</sup>.г):

— по тип на сградите

Цели за очакваното намаляване на експлоатационните емисии на парникови газове (%):

— по тип на сградите  
Очаквани ползи в по-широк смисъл:

—% на намаляване на хората, засегнати от енергийна бедност

Приносът на държавата членка към постигането на целите на Съюза за енергийна ефективност съгласно член 4 от Директива (ЕС) 2023/1791, който може да се дължи на санирането на сградния ѝ фонд (като дял и стойност в хил.т.н.е.)

Приносът на държавата членка към постигането на целите на Съюза в областта на енергията от възобновяеми източници в съответствие с

Разпределение на емисиите в обхвата на глава III [стационарни инсталации], глава IVa [система за търговия с емисии от сградния сектор, сектора на автомобилния транспорт и допълнителните сектори] от Директива 2003/87/ЕО и други елементи от сградния фонд;

Цели за очакваните емисии на парникови газове през целия жизнен цикъл (kg еквивалент на CO<sub>2</sub>/(m<sup>2</sup>.г) в новите сгради:

— по тип на сградите

— Разкриване на нови работни места  
— Увеличение на БВП (като дял и в милиарди евро)

	<p>Директива (ЕС) 2018/2001, който може да се дължи на санирането на сградния ѝ фонд (дясно, инсталирани MW или генерирани GWh)</p>	
<p>в) Преглед на прилаганите и планираните политики и мерки</p>	<p>Политики и мерки по отношение на следните елементи:</p> <p>а) определянето на разходоэффективни подходи за саниране за различни типове сгради и климатични зони, като се отчитат евентуалните значими пазарни събития в жизнения цикъл на сградата;</p> <p>б) национални минимални стандарти за енергийни характеристики съгласно член 9 и други политики и действия, насочени към сегментите от националния сграден фонд с най-лоши характеристики, включително гаранциите, посочени в член 17, параграф 19;</p> <p>в) насърчаване на основното саниране на сгради, включително поетапно основно саниране;</p> <p>г) предоставяне на възможности и защита на уязвимите клиенти и облекчаване на енергийната бедност, включително политики и мерки съгласно член 24 от Директива (ЕС) 2023/1791 и ценова</p>	<p>Политики и мерки по отношение на следните елементи:</p> <p>а) повишаване на устойчивостта на сградите на изменението на климата;</p> <p>б) насърчаване на пазара на енергийни услуги;</p> <p>в) засилване на пожарната безопасност;</p> <p>г) увеличаване на устойчивостта срещу рискове от бедствия, включително рискове, свързани с интензивна сеизмична активност;</p> <p>д) отстраняване на опасни вещества, включително азбест;</p> <p>е) достъпност за хора с увреждания;</p> <p>ж) ролята на общностите за енергия от възобновяеми източници и гражданските енергийни общности в подходите в рамките на райони и квартали;</p> <p>з) преодоляване на несъответствията в човешките способности; и</p> <p>и) предприемане на мерки за подобряване на качеството на вътрешната среда.</p> <p>За всички политики и мерки:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— административни ресурси и капацитет</li> <li>— обхванати области</li> <li>— с най-лоши характеристики</li> <li>— минимални стандарти за енергийни характеристики</li> <li>— енергийна бедност, социални жилища</li> <li>— обществени сгради</li> <li>— жилищни (еднофамилни, многофамилни)</li> <li>— нежилищни</li> <li>— промишленост</li> <li>— възобновяеми енергийни източници</li> <li>— постепенно премахване на изкопаемите горива за отопление и охлаждане</li> </ul>

- |  |   |
|--|---|
| достъпност на жилищата;  | —емисии на парникови газове през целия жизнен цикъл   |
| д)изграждане на обслужване на едно гише или подобни механизми съгласно член 18 за предоставяне на технически, административни и финансови консултации и помощ;   | — кръгова икономика и отпадъци<br>— обслужване на едно гише<br>— паспортите за саниране<br>— интелигентни технологии<br>— устойчива мобилност в сградите<br>—подходи на равнище район или квартал<br>— умения, обучение |
| е)декарбонизацията на отоплението и охлаждането, включително чрез централни отоплителни и охладителни мрежи, и постепенното намаляване на употребата на изкопаеми горива за отопление и охлаждане с оглед пълно преустановяване на употребата на котлите, захранвани с изкопаеми горива, до 2040 г.; | — кампании за повишаване на осведомеността и инструменти за консултиране  |
| ж)предотвратяване и висококачествено третиране на отпадъците от строителство и разрушаване в съответствие с Директива 2008/98/ЕО, особено по отношение на йерархията на отпадъците и целите на кръговата икономика;  |   |
| з)насърчаване на употребата на възобновяеми енергийни източници в сградите съгласно индикативната цел за дела на енергията от възобновяеми   |   |

източници в сградния сектор, определена в член 15а, параграф 1 от Директива (ЕС) 2018/2001;

и) разполагане на инсталации за слънчева енергия в сградите;

й) намаляване на емисиите на парникови газове през целия жизнен цикъл на сградите за строителството, санирането, експлоатацията и края на експлоатационния срок на сградите, и въвеждане на начини за поглъщане на въглерод;

к) насърчаване на подходи на равнище район или квартал и интегрирани програми за районно саниране, които могат да разглеждат въпроси като енергетиката, мобилността, зелената инфраструктура, пречистването на отпадъците и водите и други аспекти на градоустройството и могат да вземат предвид местните и регионалните ресурси, кръговостта и достатъчността;

л) подобряването на сгради, притежавани от публични органи, включително политики и мерки съгласно членове 5, 6 и 7 от Директива (ЕС) 2023/1791;

м) насърчаване на

интелигентни  
технологии и  
инфраструктура за  
устойчива мобилност в  
сградите;

- н) преодоляване на  
пазарните пречки и  
слабости;
- о) преодоляване на  
недостига на умения и  
насърчаване на  
образованието,  
целенасоченото  
обучение,  
повишаването на  
квалификацията и  
преквалификацията в  
секторите на  
строителството, сектора  
и енергийната  
ефективност и  
енергията от  
възобновяеми  
източници (публични  
или частни), с цел да се  
гарантира наличието на  
достатъчно работна  
сила с подходящо  
равнище на умения,  
съответстващо на  
нуждите в строителния  
сектор, като се обръща  
специално внимание на  
по-слабо представените  
групи;
- п) кампании за  
повишаване на  
осведомеността и други  
инструменти за  
консултиране; и
- р) насърчаване на  
модулни и  
индустриализирани  
решения за  
строителство и  
саниране на сгради.

За всички политики и мерки:

- наименование на политиката или мярката
  - кратко описание (точен обхват, цел и условия на изпълнение)
  - количествена цел
  - тип на политиката или мярката (като например законодателна, икономическа, фискална, обучение, осведоменост)
  - планиран бюджет и източници на финансиране
  - органи, отговорни за изпълнението на политиката
  - очаквано въздействие
  - степен на изпълнение
  - дата на влизане в сила
  - срок на изпълнение
- г)Преглед на нуждите от инвестиции, бюджетните източници и административните ресурси
- общо необходими инвестиции за 2030, 2040 и 2050 г. (млн. евро)
  - публични инвестиции (млн. евро)
  - частни инвестиции (млн. евро)
  - бюджетни средства
- д)Прагове за нови и санирани сгради с нулеви емисии, посочени в член 11
- прагове за експлоатационните емисии на парникови газове за нови сгради с нулеви емисии;
  - прагове за експлоатационните емисии на парникови газове за санирани сгради с нулеви емисии;

- годишни прагове за потребление на първична енергия на нови сгради с нулеви емисии;
- годишни прагове за потребление на първична енергия на санирани сгради с нулеви емисии;
- е) Минимални стандарти за енергийните характеристики за нежилищни сгради —максимални прагове за енергийните характеристики, в съответствие с член 9, параграф 1
- ж) Национална крива за постепенно саниране на жилищния сграден фонд —националната крива за постепенно саниране на жилищния сграден фонд, включително етапните цели до 2030 г. и 2035 г. за средно потребление на първична енергия в kWh/(m<sup>2</sup>.г), в съответствие с член 9, параграф 2

---

### ПРИЛОЖЕНИЕ III

Изчисляване на ПГЗ за целия жизнен цикъл на нови сгради съгласно член 7, параграф 2

За изчисляването на ПГЗ за целия жизнен цикъл на новите сгради съгласно член 7, параграф 2 общият ПГЗ за целия жизнен цикъл се съобщава като числен показател за всеки етап от жизнения цикъл, изразен като kg еквивалент на CO<sub>2</sub>/(m<sup>2</sup>) (полезна застроена площ), изчислен за базов проучвателен период от 50 години. Подборът на данните, определянето на сценариите и изчисленията се извършват в съответствие с EN 15978 (EN 15978:2011, „Устойчиво строителство. Оценяване на екологичните показатели на сгради. Метод за изчисление“) и като се вземат предвид всички последващи стандарти, свързани с устойчивостта на строежите и метода за изчисляване за оценка на екологичните характеристики на сградите. Обхватът на строителните елементи и техническото оборудване съответства на определеното в показател 1.2 от общата рамка на EC Level(s). Когато съществува национален инструмент или метод за изчисляване или такива се изискват при оповестяването на данни или при получаването на разрешение за строеж, този инструмент или метод може да се използва за съобщаване на необходимите данни.

Могат да се използват други инструменти или методи за изчисляване, ако отговарят на минималните критерии, установени в общата рамка на ЕС Level(s). Ако са налични, се използват данни за конкретните строителни продукти, изчислени в съответствие с Регламент (ЕС) № 305/2011 на Европейския парламент и на Съвета (1).

---

(1) Регламент (ЕС) № 305/2011 на Европейския парламент и на Съвета от 9 март 2011 г. за определяне на хармонизирани условия за предлагането на пазара на строителни продукти и за отмяна на Директива 89/106/ЕИО на Съвета (ОВ L 88, 4.4.2011 г., стр. 5).

---

## **ПРИЛОЖЕНИЕ IV**

Обща рамка за оценяване на подготвеността на сградите за интелигентно управление

1. Комисията определя показател на подготвеността на сградите за интелигентно управление и методика, с която да се изчислява, за оценяване на способностите на сграда или обособена част от сграда да адаптира своето функциониране към нуждите на обитателя и на енергийната мрежа и да подобрява своята енергийна ефективност и цялостни характеристики.

Показателят на подготвеността на сградите за интелигентно управление включва характеристики за увеличени икономии на енергия, сравнителен анализ и елементи на гъвкавост, усъвършенствани функции и способности, произтичащи от наличието на по-тясно свързани помежду си и интелигентни устройства.

Методиката отчита характеристики като евентуалното наличие на цифров близък на сградата.

Методиката отчита характеристики като интелигентните измервателни уреди, системите за сградна автоматизация и управление, устройствата за саморегулиране на температурата на вътрешния въздух, вградените домакински уреди, зарядните точки за електрически превозни средства, съхраняването на енергия и подробните функции, както и оперативната съвместимост на тези характеристики, а така също и ползите за вътрешния микроклимат, енергийната ефективност, равнищата на енергийните характеристики и осигурената гъвкавост.

2. Методиката се основава на следните основни функции, свързани със сградата и нейните технически сградни инсталации:

а) способността ефикасно да се поддържат равнището на енергийните характеристики и функционирането на сградата чрез адаптиране на потреблението на енергия, например като се използва енергия от възобновяеми източници;

б) способността сградата да адаптира режима си на работа в отговор на нуждите на обитателя, като се отдава дължимото внимание на наличието на лесни за ползване устройства и се поддържа здравословен вътрешен микроклимат и докладване на потреблението на енергия; и

в) гъвкавостта на общото потребление на енергия на една сграда, включително нейната способност да позволява участието активно и пасивно, както и косвено или пряко в оптимизацията на потреблението чрез съхраняване и освобождаване на енергия обратно в мрежата, например чрез гъвкавост и способности за преразпределяне на натоварването; и

г) способността за подобряване на енергийната ефективност и цялостните резултати чрез използване на енергоспестяващи технологии.

### 3. Методиката може освен това да отчита:

а) оперативната съвместимост между системите (интелигентни измервателни уреди, системи за сградна автоматизация и управление, вградени домакински уреди, устройства за саморегулиране на температурата на вътрешния въздух, датчици за качеството на вътрешния въздух и вентилационни устройства) и; и

б) положителното влияние на съществуващите комуникационни мрежи, по-специално съществуването на физическа инфраструктура в сградата, подготвена за разгръщане на високоскоростен достъп, например доброволния етикет „пригоден за широколентов достъп“, както и съществуването на точка за достъп за сгради с множество обособени жилищни части, в съответствие с член 8 от Директива 2014/61/ЕС на Европейския парламент и на Съвета (1).

4. Методиката не трябва да оказва отрицателно въздействие върху съществуващите национални схеми за сертифициране на енергийните характеристики и трябва да се основава на имащите отношение инициативи на национално равнище, като в същото време се отчитат принципите на активно участие на обитателя, на защита на данните, на неприкосновеност на личния живот и на сигурност, в съответствие със съответното законодателство на Съюза в областта на защитата на данните и неприкосновеността на личния живот, както и най-добрите налични техники за сигурност в киберпространството.

5. Методиката определя най-подходящия формат на параметрите на показателя на подготвеността на сградите за интелигентно управление и е проста, прозрачна и лесноразбираема за потребителите, собствениците, инвеститорите и пазарните участници в оптимизацията на потреблението.

---

(1) Директива 2014/61/ЕС на Европейския парламент и на Съвета от 15 май 2014 г. относно мерките за намаляване на разходите за разгръщане на високоскоростни електронни съобщителни мрежи (ОВ L 155, 23.5.2014 г., стр. 1).

---

## ПРИЛОЖЕНИЕ V

Образец на сертификати за енергийни характеристики

(посочен в член 19)

1. На първата си страница сертификатът за енергийни характеристики съдържа най-малко следните елементи:

- а) клас на енергийните характеристики;
- б) изчисленото годишно потребление на първична енергия в kWh/(m<sup>2</sup>.г);
- в) изчисленото годишно потребление на крайна енергия в kWh/(m<sup>2</sup>.г);
- г) произведената на място енергия от възобновяеми източници в % от потреблението на енергия;
- д) експлоатационни емисии на парникови газове (kg CO<sub>2</sub>/(m<sup>2</sup>.г) и стойността на ПГЗ за целия жизнен цикъл, ако има такъв.

Сертификатът за енергийни характеристики съдържа също така следните елементи:

- а) изчисленото годишно потребление на първична и крайна енергия в kWh или MWh;
- б) производство на енергия от възобновяеми източници в kWh или MWh; основен енергиен носител и вид на възобновяемия източник на енергия;
- в) изчислените енергийни нужди в kWh/(m<sup>2</sup>.г);
- г) указание с „да“ или „не“ дали сградата има капацитет да реагира на външни сигнали и да коригира потреблението на енергия;
- д) указание с „да“ или „не“ дали топлопреносната система в сградата е способна да работи при ниски или по-ефикасни температури, където е приложимо;
- е) информация за контакт със съответните звена за обслужване на едно гише за консултации относно санирането.

2. Освен това сертификатът за енергийни характеристики може да включва следните показатели:

а) потребление на енергия, върхов товар, размер на генератора или инсталацията, основен енергиен носител и основен тип елемент за всяка употреба: отопление, охлаждане, топла вода за битови нужди, вентилация и вградено осветление;

б) клас на емисии на парникови газове (ако е приложимо);

в) информация за поглъщанията на въглерод, свързани с временното съхранение на въглерод във или върху сградите;

г) указание с „да“ или „не“ дали сградата разполага с паспорт за саниране;

д) средния коефициент на топлопредаване за непрозрачните части от външните ограждащи елементи на сградата;

е) средния коефициент на топлопредаване за прозрачните части от външните ограждащи елементи на сградата;

ж) тип на най-често срещаната прозрачна част (напр. прозорец с двойно стъкло);

з) резултати от анализа на риска от прегряване (ако има);

и) наличие на стационарни датчици за качеството на вътрешната среда;

й) наличие на стационарни регулатори, които реагират на качеството на вътрешната среда;

к) брой и тип на зарядните точки за електрически превозни средства;

л) наличие, тип и размер на системите за съхраняване на енергия;

м) очакван оставащ експлоатационен срок на отоплителните и/или климатичните инсталации и уреди, когато е приложимо;

н) изпълнимост на приспособяването на отоплителната инсталация за работа при по-ефективни температурни настройки;

о) изпълнимост на приспособяването на инсталацията за битова топла вода за работа при по-ефективни температурни настройки;

п) изпълнимост на приспособяването на климатичната инсталация за работа при по-ефективни температурни настройки;

р) измерено потребление на енергия;

с) евентуалното наличие на връзка към централна отоплителна и охладителна мрежа и, ако е налична, информация за възможно свързване към ефективна централна отоплителна и охладителна система;

т) локални коефициенти на първична енергия и свързани фактори за въглеродни емисии на свързаната централна отоплителна или охладителна мрежа;

у) експлоатационни емисии на фини прахови частици (ПЧ 2,5 ).

Сертификатът за енергийни характеристики може да включва следните връзки с други инициативи, ако те се прилагат в съответната държава членка:

а) указание с „да“ или „не“ дали е проведена оценка на подготвеността на сградата за интелигентно управление;

б) ако има такава, стойността на оценката на подготвеността за интелигентно управление;

в) указание с „да“ или „не“ дали е наличен цифров дневник за сградата.

Лицата с увреждания трябва да имат равен достъп до информацията в сертификатите за енергийни характеристики.

---

## ПРИЛОЖЕНИЕ VI

Системи за независим контрол на сертификатите за енергийни характеристики

### 1. Определение за валиден сертификат за енергийни характеристики

Държавите членки предоставят ясно определение за това какво се счита за валиден сертификат за енергийни характеристики.

Определението за валиден сертификат за енергийни характеристики осигурява:

а) проверка за валидността на входящите данни за сградата (включително проверки на място), използвани за издаване на сертификата за енергийни характеристики, както и на посочените в сертификата резултати;

б) валидността на изчисленията;

в) максимално отклонение за енергийните характеристики на сградата, за предпочитане изразено чрез числен показател за потреблението на първична енергия (kWh/(m<sup>2</sup>.г));

г) минимален брой елементи, които се отличават от стандартните стойности или стойностите по подразбиране.

Държавите членки могат да включат допълнителни елементи в определението за валиден сертификат за енергийни характеристики, например максимално отклонение за стойностите на конкретни входящи данни.

2. Качество на системата за независим контрол на сертификатите за енергийни характеристики

Държавите членки предоставят ясно определение на целите за качество и нивото на статистическа доверителна вероятност, което следва да се постигне с рамката за сертификати за енергийни характеристики. Системата за независим контрол осигурява най-малко 90 % от валидните издадени сертификати за енергийни характеристики със статистическа доверителна вероятност от 95 % през оценявания период, който не надвишава една година.

Равнищата на качество и на доверителната вероятност на системата за независим контрол на сертификатите за енергийните характеристики се измерват чрез случайно вземане на проби и отчитат всички елементи, предвидени в определението за валиден сертификат за енергийни характеристики. Държавите членки изискват проверка от трето лице за оценката на най-малко 25 % от случайната извадка, когато системите за независим контрол са били делегирани на неправителствени органи.

Валидността на входящите данни се проверява с информация, осигурена от независимия експерт. Такава информация може да включва продуктови сертификати, спецификации или строителни планове, които съдържат подробности относно характеристиките на отделните елементи в сертификата за енергийни характеристики.

Валидността на входящите данни се проверява чрез посещения на място, които могат да се провеждат с виртуални средства, когато е целесъобразно, за най-малко 10 % от сертификатите за енергийни характеристики, които са част от случайната извадка, използвана за оценка на цялостното качество на схемата.

В допълнение към минималните случайни извадки за определяне на общото равнище на качеството, държавите членки могат да използват различни стратегии конкретно за установяване и повишаване на ниското качество на сертификатите за енергийни характеристики с цел подобряване на цялостното качество на схемата. Подобен целеви анализ не може да се използва като основа за измерване на цялостното качество на схемата.

Държавите членки въвеждат превантивни и реактивни мерки за осигуряване на качеството на цялостната рамка за сертификати за енергийни характеристики. Тези мерки могат да включват допълнително обучение за независими експерти, целенасочено вземане на проби, задължение за повторно подаване на сертификати за енергийни характеристики, пропорционални имуществени санкции и временни или постоянни забрани на дейността на експерти.

Когато се добавя информация към дадена база данни, националните органи трябва да имат възможност да установяват лицето, въвело добавената информация, с цел мониторинг и проверка.

### 3. Наличие на сертификати за енергийни характеристики

Системата за независим контрол проверява наличието на сертификати за енергийни характеристики за потенциалните купувачи и наематели, за да гарантира, че те имат възможност да вземат предвид енергийните характеристики на сградата при решението за закупуване или наемане.

Системата за независим контрол проверява видимостта на показателя за енергийни характеристики и класа в рекламните медии.

### 4. Отчитане на различните типове сгради

Системата за независим контрол отчита различните типове сгради, особено тези, които преобладават на пазара на недвижими имоти, например еднофамилни или многофамилни жилищни сгради, административни сгради или търговски обекти.

### 5. Публично оповестяване

Държавите членки редовно публикуват в националната база данни на сертификатите за енергийни характеристики най-малко следната информация относно системата за качество:

- а) определението за валиден сертификат за енергийни характеристики;
- б) цели за качество на схемата за сертификати за енергийни характеристики;
- в) резултати от оценката на качеството, включително брой на оценените сертификати и относителен обем спрямо общия брой на издадените сертификати за дадения период (по тип сгради);
- г) извънредни мерки за подобряване на цялостното качество на сертификатите за енергийни характеристики.

---

## ПРИЛОЖЕНИЕ VII

Сравнителна методологична рамка за определяне на равнищата на оптимални разходи за изискванията за енергийни характеристики за сгради и сградни компоненти

Сравнителната методологична рамка дава възможност на държавите членки да определят енергийните и емисионните характеристики на сградите и сградните

компоненти и икономическите аспекти на мерките, свързани с енергийните и емисионните характеристики, и да ги свържат с оглед на определянето на равнището на оптимални разходи, за да се постигнат целите за намаление на емисиите и за неутралност по отношение на климата за 2030 г., както и за сграден фонд с нулеви емисии най-късно до 2050 г.

Сравнителната методологична рамка се придружава от насоки, които показват как посочената рамка да се прилага при изчисляването на равнищата на оптимални разходи.

Сравнителната методологична рамка дава възможност да се вземат предвид начините на използване, външните климатични условия и бъдещите им промени според най-добрите налични климатични прогнози, включително очакваните периоди на твърде горещо или твърде студено време, разходите за инвестиции, категорията на сградата, разходите за поддръжка и експлоатационните разходи (включително разходите за енергия и икономии на енергия), приходите от произведена енергия, където е приложимо, вторичните ефекти на потреблението на енергия върху околната среда и здравето, разходите за управление на отпадъците, където е приложимо, и развитието на технологиите. Тя следва да се основава на приложимите европейски стандарти от значение за настоящата директива.

Комисията също така осигурява:

— насоки, които придружават сравнителната методологична рамка; тези насоки имат за цел да дадат възможност на държавите членки да предприемат посочените по-долу стъпки;

— информация относно прогнозираните дългосрочни промени в цените на енергията.

За целите на прилагането на сравнителната методологична рамка от държавите членки на равнище държави членки се определят общи условия, изразени с параметри. Когато е целесъобразно, Комисията отправя препоръки към държавите членки относно равнищата на оптимални разходи.

Сравнителната методологична рамка съдържа изисквания държавите членки да:

— определят референтни сгради, характерни и представителни с тяхната функционалност и географско положение, включително външните и вътрешните климатични условия. Референтните сгради включват както жилищни, така и нежилищни сгради, както нови, така и съществуващи сгради;

— определят мерки за енергийна ефективност за референтните сгради. Това могат да бъдат мерки за отделни сгради като цяло, за отделни сградни компоненти или за комбинация от сградни компоненти;

— оценят нуждите от крайна и първична енергия и произтичащите от тях емисии за референтните сгради, в които се прилагат определените мерки за енергийна ефективност;

— изчисляват разходите (например настоящата нетна стойност) на мерките за енергийна ефективност (посочени във второ тире) по време на очаквания икономически жизнен цикъл, които се прилагат за референтните сгради (посочени в първо тире), чрез прилагане на принципите на сравнителната методологична рамка.

Чрез изчисляването на разходите за мерките за енергийна ефективност по време на очаквания икономически жизнен цикъл държавите членки оценяват разходната ефективност на различните равнища на минималните изисквания на енергийните характеристики. Това ще позволи да се определят равнищата на оптимални разходи за изискванията за енергийните характеристики.

---

## ПРИЛОЖЕНИЕ VIII

### Изисквания за паспорти за саниране

#### 1. Паспортът за саниране включва:

- а) информация за настоящите енергийни характеристики на сградата;
- б) графично представяне или графично представяне на пътната карта и нейните етапи за поетапно основно саниране;
- в) информация относно съответните национални изисквания, като например минимални изисквания за енергийните характеристики на сградите, минимални стандарти и правила за енергийните характеристики в държавата членка относно постепенното премахване на използването на изкопаеми горива за отопление и охлаждане в сградите, включително началните датите на прилагане;
- г) кратко обяснение на оптималната последователност на етапите;
- д) информация за всеки етап, включително:
  - i) наименование и описание на мерките за саниране за етапа, включително съответни варианти за технологиите, техниките и материалите, които ще се използват;
  - ii) прогнозни икономии на енергия в потреблението на първична и крайна енергия, в kWh и в процентно подобрене спрямо потреблението на енергия преди етапа;
  - iii) прогнозно намаление на експлоатационните емисии на парникови газове;

iv) прогнозни икономии в сметката за енергия, като ясно се посочват допусканията за разходите за енергия, използвани за изчислението;

v) прогнозен клас на енергийните характеристики на сертификата за енергийни характеристики, който трябва да бъде постигнат след приключване на етапа;

e) информация за възможно свързване към ефективна централна отоплителна и охладителна система;

ж) дял на индивидуалното или колективното производство и собствено потребление на електроенергия от възобновяеми източници, който се очаква да бъде постигнат след санирането;

з) обща информация относно наличните варианти за подобряване на кръговостта на строителните продукти и за намаляване на емисиите на парникови газове през целия им жизнен цикъл, както и по-широки ползи, свързани със здравето и удобството, качеството на вътрешната среда и подобрената способност за адаптиране на сградата към изменението на климата;

и) информация за наличното финансиране и връзки към съответните интернет страници, на които са посочени източниците на такова финансиране;

й) информация за технически консултации и консултантски услуги, включително данни за контакт и връзки към интернет страниците на звената за обслужване на едно гише.

2. Паспортът за саниране може да включва:

a) ориентировъчен график на етапите;

б) за всеки етап:

i) подробно описание на технологиите, техниките и материалите, които ще се използват, техните предимства, недостатъци и разходи;

ii) какви са енергийните характеристики на сградата в сравнение с минималните изисквания за енергийните характеристики на сградите, по които се извършва основен ремонт, с изискванията за сгради с близко до нулево потребление на енергия и с нулеви емисии след приключване на етапа и какви са енергийните характеристики на заменените сградни компоненти в сравнение с минималните изисквания за енергийните характеристики на отделните сградни компоненти, когато има такива;

iii) прогнозни разходи за изпълнение на етапа;

iv) прогнозен срок на възвръщаемост за етапа, със и без налична финансова подкрепа;

Източник: Правно-информационни системи "Сиела"

- v) очаквано време, необходимо за извършване на етапа;
- vi) когато са налични, референтни стойности за емисиите на парникови газове през целия жизнен цикъл на материалите и оборудването и връзка към съответната интернет страница, където могат да бъдат намерени;
- vii) прогнозен жизнен цикъл на мерките и прогнозните разходи за поддръжка;
- в) независими модули относно:
  - i) типичните сделки, които са необходими или препоръчителни за извършване на енергийно саниране (архитекти, консултанти, изпълнители, доставчици, монтажници и др.) или връзка към съответните интернет страници;
  - ii) списък на съответните архитекти, консултанти, изпълнители, доставчици или монтажници в областта, който може да включва само тези, които отговарят на определени условия, като например свидетелства или условия за по-висока квалификация или сертифициране, или връзка към съответните интернет страници;
  - iii) техническите условия, необходими за оптимално въвеждане на нискотемпературно отопление;
  - iv) как етапите за саниране и допълнителните мерки биха могли да подобрят подготвеността на дадена сграда за интелигентно управление;
  - v) техническите изисквания и изискванията за безопасност на материалите и строителните работи;
  - vi) допусканията, на които се основават предоставените изчисления, или връзка към съответната интернет страница, където могат да бъдат намерени;
  - г) информация за достъпа до цифрова версия на паспорта за саниране;
- д) всички основни ремонти, извършени на сградата или обособената част от сградата, както е посочено в член 8, параграф 1, и всяко модернизиране или подмяна на сграден компонент, който представлява част от външните ограждащи елементи на сградата и който има значително въздействие върху енергийните характеристики на външните ограждащи елементи на сградата, както е посочено в член 8, параграф 2, когато тази информация е предоставена на експерта, изготвящ паспорта за саниране;
- е) информация, свързана със сеизмичната безопасност, когато тази информация, свързана със сградата, се предоставя на експерта;
- ж) при поискване и въз основа на информация, предоставена от настоящия собственик на сградата, приложение, съдържащо допълнителна информация, като

например приспособимост на пространствата към променящите се нужди и всички планирани дейности по саниране.

3. Във връзка със състоянието на сградата преди етапите на саниране в паспорта за саниране се взема предвид, доколкото е възможно, информацията, съдържаща се в сертификата за енергийни характеристики.

4. Всеки показател, използван за оценка на въздействието на етапите, се основава на набор от стандартни условия.

---

## ПРИЛОЖЕНИЕ IX

### Част А

Отменената директива и списък на нейните последващи изменения

(посочени в член 36)

Директива 2010/31/ЕС на Европейския парламент и на Съвета

(ОВ L 153, 18.6.2010 г., стр. 13).

Директива (ЕС) 2018/844 на Европейския парламент и на Съвета само член 1

(ОВ L 156, 19.6.2018 г., стр. 75).

Регламент (ЕС) 2018/1999 на Европейския парламент и на Съвета само член 53

(ОВ L 328, 21.12.2018 г., стр. 1).

### Част Б

Срокове за транспониране в националното законодателство и начални дати на прилагане

(посочен в член 36)

Директива	Срок за транспониране	Начални дати на прилагане
2010/31/ЕС	9 юли 2012 г.	по отношение на членове 2, 3, 9, 11, 12, 13, 17, 18, 20 и 27— 9 януари 2013 г.;
(ЕС)2018/844	10 март 2020 г.	по отношение на членове 4 — 8, 14, 15 и 16— 9 януари 2013 г. за сградите, заемани от публични органи, и 9 юли 2013 г. за други сгради

---

## ПРИЛОЖЕНИЕ X

Източник: Правно-информационни системи "Сиела"

Таблица на съответствието

Директива 2010/31/ЕС	Настоящата директива
Член 1	Член 1
Член 2, точка 1	Член 2, точка 1
—	Член 2, точка 2
Член 2, точка 2	Член 2, точка 3
—	Член 2, точки 5 и 6
Член 2, точки 3, 3а, 4 и 5	Член 2, точки 7—10
—	Член 2, точки 12, 13 и 14
Член 2, точки 6, 7, 8 и 9	Член 2, точки 15 — 18
—	Член 2, точки 19—22
Член 2, точка 10	Член 2, точка 23
—	Член 2, точки 24—29
Член 2, точки 11, 12, 13 и 14	Член 2, точки 30—33
—	Член 2, точки 34, 37—40 и 42
Член 2, точка 15	Член 2, точка 42
Член 2, точки 15, 15а, 15б, 15в, 16 и 17	Член 2, точки 43, 44, 47—50
Член 2, точка 18	—
Член 2, точка 19	Член 2, точка 51
—	Член 2, точки 52—64
Член 2, точка 20	—
Член 2а	Член 3
Член 3	Член 4
Член 4	Член 5
Член 5	Член 6
Членове 6 и 9	Член 7
Член 7	Член 8
—	Член 9
—	Член 12
Член 8, параграфи 1 и 9	Член 13
Член 8, параграфи 2—8	Член 14
Член 8, параграфи 10 и 11	Член 15
—	Член 16
Член 10	Член 17
Член 11	Член 19
Член 12	Член 20
Член 13	Член 21
—	Член 22
Членове 14 и 15	Член 23
Член 16	Член 24
Член 17	Член 25
—	Член 26
Член 18	Член 27
Член 19	Член 28
Член 19а	—

Член 20	Член 29
Член 21	Член 30
Член 22	Член 31
Член 23	Член 32
Член 26	Член 33
Член 27	Член 34
Член 28	Член 35
Член 29	Член 36
Член 30	Член 37
Член 31	Член 38
Приложение I	Приложение I
—	Приложение II
—	Приложение III
Приложение IA	Приложение IV
—	Приложение V
Приложение II	Приложение VI
Приложение III	Приложение VII
Приложение IV	Приложение IX
Приложение V	Приложение X

---

ELI: <http://data.europa.eu/eli/dir/2024/1275/oj>

ISSN 1977-0618 (electronic edition)

---

Важна правна бележка: Съгласно Регламент (ЕС) № 216/2013 г. само законодателството на Европейските общности, публикувано в книжното издание до 1 юли 2013 г. и в електронната версия на Официален вестник на Европейския съюз след 1 юли 2013 г. (включително), се счита за автентично и има правна сила.