

Dyrektywa Budynkowa na horyzoncie

Inteligentne zarządzanie energią w budynkach - już od 2026 roku.



Dyrektywa Budynkowa przyspiesza transformację w kierunku inteligentnych, energooszczędnych budynków przyszłości. Zmiany w zarządzaniu energią dotkną zarówno budynki niemieszkalne, jak i mieszkalne.

Nowe przepisy kładą szczególny nacisk na interoperacyjność technologii, a także automatyczne sterowanie oświetleniem oraz zdolność reagowania na sygnały zewnętrzne.

Kluczowe terminy: 2026, 2027 i 2029 – wyznaczają jasne ramy czasowe dla wprowadzenia tych zmian, które mają uczynić budynki bardziej przyjaznymi środowisku i lepiej zarządzanymi.

Inteligentne systemy już obowiązują

Zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami, właściciele budynków niemieszkalnych z systemami:

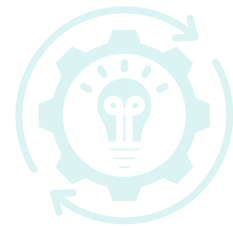
- ogrzewania lub połączonym systemem ogrzewania i wentylacji;
- klimatyzacji lub połączonym systemem klimatyzacji i wentylacji

o nominalnej sumarycznej mocy cieplnej/chłodniczej ponad 290 kW - mieli czas do 31 grudnia 2024 roku, aby wyposażyc budynki w systemy automatyki i sterowania umożliwiające: stałe monitorowanie, rejestrowanie, analizowanie i dostosowywanie zużycia energii; analizę porównawczą efektywności energetycznej budynku, a także komunikację i interoperacyjność z połączonymi systemami, o których mowa w powyższym punkcie.

Kolejne budynki niemieszkalne z systemami automatyki i sterowania - już od 2029 r.

Dyrektywa Budynkowa wprowadza nowe standardy i jednocześnie zaostrza obowiązujące regulacje.

Do **31 grudnia 2029 roku** budynki niemieszkalne o znamionowej mocy użytecznej dla systemów ogrzewania lub klimatyzacji połączonych systemów ogrzewania oraz



Katarzyna Koszel-Zawadka

Partner I Radca prawny

katarzyna.koszel-zawadka@bakertilly.pl



Piotr Nowak

Junior Associate

piotr.nowak@bakertilly.pl

wentylacji pomieszczeń lub połączonych systemów klimatyzacji i wentylacji powyżej 70 kW - **powinny zostać wyposażone w systemy automatyki i sterowania** (o ile jest to możliwe do wykonania pod względem technicznym i ekonomicznym).

Takie systemy powinny umożliwić:

- **ciągle monitorowanie**, rejestrowanie, analizowanie i dostosowywanie zużycia energii;
- **analizę porównawczą efektywności energetycznej** budynku, wykrywanie utraty efektywności systemów technicznych budynku oraz informowanie osoby odpowiedzialnej za obiekty lub zarządzanie infrastrukturą techniczną budynku o możliwościach poprawy efektywności energetycznej;
- **komunikację z połączonymi systemami technicznymi budynku** i innymi urządzeniami wewnątrz budynku, a także interoperacyjność z systemami technicznymi budynku w zakresie różnych rodzajów technologii zastrzeżonych, urządzeń i producentów.

A do dnia 29 maja 2026 roku - systemy powinny zapewnić **monitorowanie jakości środowiska wewnętrznego**.

Automatyczne sterowanie oświetleniem

Unijny prawodawca wymaga także, aby **budynki niemieszkalne o znamionowej mocy użytecznej** dla systemów ogrzewania oraz systemów klimatyzacji, a także połączonych systemów ogrzewania i wentylacji pomieszczeń lub połączonych systemów klimatyzacji i wentylacji:

- **powyżej 290 kW** – zostały wyposażone do dnia 31 grudnia 2027 roku w automatyczne sterowanie oświetleniem;

- **powyżej 70 kW** – zostały wyposażone do dnia 31 grudnia 2029 roku w automatyczne sterowanie oświetleniem.

Automatyczne sterowanie oświetleniem musi być odpowiednio rozmieszczone i umożliwiać wykrywanie obecności.

Inteligentne systemy w budynkach mieszkalnych

Zmiany nie dotyczą jedynie budynków niemieszkalnych. Od 29 maja 2026 r. wszystkie nowe budynki mieszkalne (oraz te poddawane ważniejszemu renowacjom) będą musiały być wyposażone w:

- **system ciągłego monitorowania elektronicznego** dokonujący pomiarów sprawności systemów oraz informujący właścicieli/zarządców budynków w przypadku znaczącej zmiany/potrzeby serwisowania systemu;
- **funkcje sterowania** zapewniające optymalne wytwarzanie, dystrybucję, magazynowanie i zużycie energii oraz, w stosownych przypadkach, równowagę hydrauliczną;
- **zdolność do reagowania na sygnały zewnętrzne** i do dostosowywania zużycia energii;

jeżeli jest to wykonalne pod względem technicznym, ekonomicznym i funkcjonalnym.

Należy jednak pamiętać, że Dyrektywa Budynkowa nie przeszła jeszcze procesu implementacji do polskiego porządku prawnego, co wiąże się z możliwością wprowadzenia wyjątków od ww. przepisów.

Baker Tilly Legal Poland to kancelaria prawna skoncentrowana na wsparciu przedsiębiorców na rynku polskim i międzynarodowym w kluczowych obszarach ich działalności.

Zespół Kancelarii tworzą prawnicy z bogatym, wieloletnim doświadczeniem transakcyjnym i doradczym.

Kancelaria jest członkiem międzynarodowej sieci **Baker Tilly International** - jednej z największych na świecie firm zajmujących się doradztwem biznesowym oraz **TPA** - międzynarodowej grupy konsultingowej.

Zróznicowana praktyka Baker Tilly Legal Poland pozwala na świadczenie usług dla przedstawicieli różnych sektorów gospodarki, między innymi: nieruchomości, budownictwa, energetyki, automotive, produkcji, handlu i dystrybucji, nowych technologii oraz FMCG.

Baker Tilly Legal Poland

ul. Młyńska 12
61-730 Poznań
tel: +48 61 630 05 00

ul. Przyokopowa 33
01-208 Warszawa
tel: +48 22 647 99 00

e-mail: legal@bakertilly.pl