



Analiza zmian warunków uzyskania premii termomodernizacyjnej i jej wartości na przestrzeni lat działania Ustawy termomodernizacyjnej. Część 1. Historyczna analiza zmian ustawodawstwa w kontekście przyznawania wsparcia finansowego w postaci premii termomodernizacyjnej

Analysis of changes in the conditions for obtaining the thermal modernization bonus and its value throughout the years of the thermal modernization act's operation. Part 1. Historical analysis of legislative changes in the context of granting financial support in the form of thermal modernization bonuses



Mgr inż. Małgorzata Janusz

ELBAS Sp. z o.o.
Absolwentka
Wydział Inżynierii Środowiska
Politechnika Warszawska



Dr inż. Anna Kowalczyk

ORCID ID: [0000-0002-2287-5962](https://orcid.org/0000-0002-2287-5962)
Wydział Inżynierii Środowiska
Politechnika Warszawska
anna.kowalczyk@pw.edu.pl

Słowa kluczowe: premia termomodernizacyjna, ustawa termomodernizacyjna, audyt energetyczny, efektywność energetyczna
Streszczenie

Przedmiotem artykułu jest analiza zmian warunków uzyskania premii termomodernizacyjnej oraz jej wartości na przestrzeni lat obowiązywania Ustawy o wspieraniu termomodernizacji i remontów (1998–2025). W ramach opracowania zdefiniowano cztery teoretyczne modele budynków wielorodzinnych, reprezentujące charakterystyczne okresy technologiczne: lata 1930, 1970, 1998 oraz 2011. Dla każdego z modeli przeprowadzono pełny audyt energetyczny, wyznaczając optymalne warianty modernizacyjne. Głównym elementem badawczym opracowania jest symulacja historyczna, weryfikująca dostępność i wysokość wsparcia finansowego dla tych samych inwestycji w pięciu różnych okresach prawnych. Analiza wykazała, że mechanizmy obowiązujące w początkowych latach funkcjonowania Ustawy (m.in. warunek spłaty kredytu z oszczędności czy limit dwukrotności oszczędności) systemowo wykluczały z dofinansowania nowsze budynki. Wyniki analizy potwierdzają, że aktualne regulacje (wprowadzone nowelizacją z 2022 r.), wiążące wysokość premii z kosztami inwestycji, stanowią najefektywniejszy system wsparcia, umożliwiający rentowną modernizację zasobów mieszkaniowych niezależnie od roku ich budowy.

Keywords: thermo-modernization bonus, thermo-modernization act, energy audit, energy efficiency

Abstract

The subject of this thesis is the analysis of changes in the conditions for obtaining the thermo-modernization bonus and its value throughout the validity of the Act on Supporting Thermo-modernization and Renovations (1998–2025). As part of the study, four theoretical models of multi-family buildings were defined, representing characteristic technological periods: the years 1930, 1970, 1998, and 2011. For each model, a full energy audit was carried out, determining optimal modernization variants. The main research element of the thesis is a historical simulation verifying the availability and amount of financial support for identical investments across five different legal periods. The analysis showed that mechanisms in force during the initial years of the Act (e.g., the condition of loan repayment from savings or the limit of twice the savings) systemically excluded newer buildings from funding. The research results confirm that current regulations (introduced by the 2022 amendment), linking the bonus amount to investment costs, constitute the most effective support system, enabling profitable modernization of housing resources regardless of their age.

Wstęp

Efektywność energetyczna budynków jest jednym z kluczowych elementów polityki klimatycznej i gospodarczej zarówno Unii Europejskiej, jak i Polski. W dobie rosnących kosztów energii, wymagań środowiskowych oraz postępu technologicznego, działania termomodernizacyjne stają się nie tylko narzędziem ograniczania strat energetycznych, lecz także istotnym czynnikiem poprawy komfortu użytkowania obiektów oraz racjonalizacji wydatków ponoszonych przez gospodarstwa domowe i instytucje publiczne.

Wspieranie przedsięwzięć termomodernizacyjnych unormowane jest przez polskiego ustawodawcę od ponad 20 lat, tzn. od momentu wejścia w życie Ustawy

z 18.12.1998 r. o wspieraniu przedsięwzięć termomodernizacyjnych (Sejm Rzeczypospolitej Polskiej, 1998). Istotnym instrumentem wsparcia inwestorów realizujących przedsięwzięcia termomodernizacyjne jest premia termomodernizacyjna, której celem jest zachęcenie inwestorów do wdrażania rozwiązań modernizacyjnych zwiększających efektywność energetyczną. Stosowanie wsparcia przyczynia się nie tylko do poprawy stanu technicznego istniejących zasobów mieszkaniowych i warunków zamieszkiwania, lecz także skutkuje poprawą efektywności energetycznej, ograniczeniem smogu oraz ubóstwa energetycznego (Ofiarska, 2021).

Od momentu wejścia w życie Ustawy, przepisy regulujące przyznawanie premii były wielokrotnie nowelizowane, dostosowując mechanizm wsparcia do zmieniających się

realiów gospodarczych, wymogów technicznych oraz dyrektyw Unii Europejskiej. Choć podstawowa konstrukcja instrumentu – czyli finansowanie części kosztów inwestycji poprzez spłatę części kredytu – pozostała niezmienna, to zasady jej przyznawania, wysokość wsparcia oraz kryteria kwalifikacji przedsięwzięć uległy znacznym modyfikacjom na przestrzeni ponad dwóch dekad. Modyfikacje te odzwierciedlały ewolucję krajowej polityki energetycznej i klimatycznej, której celem jest ograniczenie zużycia energii i emisji zanieczyszczeń oraz podniesienie komfortu użytkownika budynków.

Ustawa z dnia 18 grudnia 1998 r. – Fundament systemu wsparcia

Pierwszym aktem prawnym, który uregulował zasady przyznawania pomocy finansowej na cele termomodernizacji budynków, było przyjęcie Ustawy z dnia 18 grudnia 1998 r. o wspieraniu przedsięwzięć termomodernizacyjnych (Sejm Rzeczypospolitej Polskiej, 1998). Ustawa ta wprowadziła mechanizm premii termomodernizacyjnej oraz powołała Fundusz Termomodernizacji (FT), zasilany ze środków publicznych i zarządzany przez Bank Gospodarstwa Krajowego (BGK). Fundusz Termomodernizacji (FT) miał na celu stworzenie stabilnego źródła finansowania, które przez system premii zachęcałby inwestorów do podejmowania głębokiej modernizacji budynków.

Warunki kwalifikacji przedsięwzięć

W pierwotnym brzmieniu Ustawy, kryteria kwalifikacji przedsięwzięcia były rygorystyczne i stanowiły, że aby uzyskać premię, przedsięwzięcie termomodernizacyjne musiało spełniać jednocześnie następujące warunki:

I. Warunek minimalnej oszczędności energii

Zgodnie z Art. 2 Ustawy z 1998 roku (Sejm Rzeczypospolitej Polskiej, 1998), kluczowym warunkiem uzyskania premii było udokumentowanie w audycie energetycznym, że przedsięwzięcie termomodernizacyjne jest ulepszeniem, w wyniku którego następuje:

1. Zmniejszenie rocznego zapotrzebowania na energię dostarczaną do budynków mieszkalnych i budynków służących do wykonywania przez jednostki samorządu terytorialnego zadań publicznych na potrzeby ogrzewania oraz podgrzewania wody użytkowej:
 - a. co najmniej 10% – w budynkach, w których modernizuje się wyłącznie system grzewczy,
 - b. co najmniej 25% – w pozostałych budynkach.
2. Zmniejszenie co najmniej o 25% rocznych strat energii pierwotnej w lokalnym źródle ciepła i w lokalnej sieci ciepłowniczej.
3. Zmniejszenie co najmniej o 20% rocznych kosztów zakupu ciepła dostarczonego do budynków w związku z likwidacją lokalnego źródła ciepła poprzez wykonanie przyłączy technicznych do scentralizowanego źródła ciepła.

II. Warunek finansowo-ekonomiczny

Zgodnie z Art. 4 Ustawy (Sejm Rzeczypospolitej Polskiej, 1998), premia termomodernizacyjna przysługiwała inwestorowi realizującemu przedsięwzięcie termomodernizacyjne, jeżeli:

1. Przedsięwzięcie termomodernizacyjne charakte-

ryzowało się dodatnią zdyskontowaną wartością netto (NPV).

2. Kredyt udzielony na realizację przedsięwzięcia termomodernizacyjnego nie przekraczał 80% jej kosztów.
3. Maksymalny okres spłaty kredytu nie przekraczał 7 lat.
4. Miesięczne spłaty kredytu wraz z odsetkami nie były mniejsze od raty kapitałowej powiększonej o należne odsetki i nie były większe od obliczonej, na podstawie zweryfikowanego audytu energetycznego, równowartości 1/12 kwoty rocznych oszczędności kosztów energii, uzyskanych w wyniku realizacji przedsięwzięcia termomodernizacyjnego.

Wysokość i zasady przyznawania premii

Wysokość premii termomodernizacyjnej w okresie obowiązywania Ustawy z 1998 r. (Sejm Rzeczypospolitej Polskiej, 1998) wynosiła 25% kwoty wykorzystanego kredytu na realizację przedsięwzięcia termomodernizacyjnego i była wypłacana jeżeli przedsięwzięcie termomodernizacyjne zostało zakończone w terminie określonym w umowie kredytowej oraz kiedy inwestor spłacił 75% kwoty wykorzystanego kredytu wraz z odsetkami naliczonymi do dnia nabycia prawa do premii (Sejm Rzeczypospolitej Polskiej, 1998).

Metoda wyboru optymalnego wariantu przedsięwzięcia termomodernizacyjnego

Wszystkie omówione wyżej warunki ustawowe (techniczne, energetyczne i finansowo-ekonomiczne) musiały zostać szczegółowo przedstawione i udokumentowane w Audycie energetycznym. Zasady sporządzania tego dokumentu zostały doprecyzowane w rozporządzeniu dopasowanym do tamtej wersji Ustawy, tj. Rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 30 kwietnia 1999 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy audytu energetycznego (Minister Infrastruktury, 2002). Rozporządzenie to w szczególowy sposób określało metodykę wyboru optymalnego wariantu przedsięwzięcia termomodernizacyjnego, precyzując, że:

1. W celu wyznaczenia optymalnego wariantu przedsięwzięcia termomodernizacyjnego, dla poszczególnych wariantów oblicza się kolejno:
 - a. Planowane koszty całkowite N , w tym:
 - koszty opracowania dokumentacji technicznej,
 - koszty związane ze spełnieniem obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych, w szczególności związane z wymianą okien lub drzwi, w wypadku gdy działanie to nie przynosi oszczędności energii.
 - b. Miesięczną ratę kapitałową wraz z odsetkami A dla 7 letniego (84-miesięcznego) okresu kredytowania, zgodnie ze wzorem:

$$A = \frac{q^m(q-1)}{q^m-1}S, \quad \frac{\text{zł}}{\text{miesiąc}} \quad (1)$$

gdzie:

$q = \left(1 + \frac{r}{12}\right)$, przy czym r oznacza stopę oprocentowania kredytu według oferty lokalnego banku
 m – maksymalny okres spłaty kredytu równy 84 miesiącom

S – kwota kredytu nie większa niż 80% planowanych kosztów całkowitych, zł

c. Zdyskontowaną wartość netto inwestycji NPV, zgodnie ze wzorem:

$$NPV = \sum_{t=1}^{15} \frac{1}{(1+i)^t} \Delta O_r - N, \quad \text{zł} \quad (2)$$

gdzie:

i – stopa dyskonta określona corocznie zgodnie z art. 8 ust.1 Ustawy,

ΔO_r – roczna oszczędność kosztów energii wynikająca z zastosowania wariantu przedsięwzięcia termomodernizacyjnego, zł/rok,

N – planowane koszty całkowite obejmujące planowane koszty robót wraz z kosztami opracowania dokumentacji technicznej, zł.

d. Zmniejszenie zapotrzebowania na ciepło w stosunku do stanu wyjściowego przed termomodernizacją.

2. Następnie sprawdza się spełnienie warunków ustawowych. Jeśli nie są one spełnione, to rozpatruje się kolejny wariant przedsięwzięcia termomodernizacyjnego składającego się z usprawnień zawartych w Tabeli 1 bez usprawnienia o największym wskaźniku SPBT.

Za wariant optymalny uznawano pierwszy z kolejnych wariantów modernizacyjnych, dla którego wartości w kolumnach od 3 do 6 spełniały wymagania Ustawy:

- **Kolumna 3:** Wariant musiał zapewniać zmniejszenie rocznego zapotrzebowania na energię użytkową na potrzeby ogrzewania oraz podgrzewania wody użytkowej o co najmniej 25%.
- **Kolumna 4:** Premia termomodernizacyjna przysługiwała inwestorowi realizującemu przedsięwzięcie o dodatniej zdyskontowanej wartości netto (NPV).
- **Kolumna 5:** Kredyt udzielony na realizację przedsięwzięcia termomodernizacyjnego nie mógł przekraczać 80% jej kosztów, a okres spłaty kredytu nie mógł być dłuższy niż 7 lat.
- **Kolumna 6:** Miesięczne spłaty kredytu wraz z odsetkami nie mogły być mniejsze od raty kapitałowej

powiększonej o należne odsetki, ani też większe od obliczonej, na podstawie zweryfikowanego audytu energetycznego, równowartości 1/12 kwoty rocznych oszczędności kosztów energii uzyskanych w wyniku realizacji przedsięwzięcia termomodernizacyjnego.

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. – nowelizacja Ustawy z 1998 r.

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o zmianie Ustawy o wspieraniu przedsięwzięć termomodernizacyjnych (Sejm Rzeczypospolitej Polskiej, 2001) wprowadziła pierwszą istotną modyfikację systemu, mającą na celu złagodzenie kryteriów, które ograniczały dostęp inwestorów do wsparcia w postaci premii termomodernizacyjnej. Nowelizacja stanowiła odpowiedź na niską efektywność programu, wynikającą z nadmiernie surowych warunków technicznych i finansowych narzuconych przez pierwszą wersję Ustawy i rozporządzenie wykonawcze z 1999 roku.

Warunki kwalifikacji przedsięwzięć

Nowelizacja z 2001 roku przyniosła kluczowe zmiany, które miały na celu zwiększenie dostępności poprzez modyfikację zarówno wymogów energetycznych, jak i finansowo-ekonomicznych.

W Art.1 Ustawy, przedstawiającym definicję przedsięwzięcia termomodernizacyjnego, rozszerzono zakres budynków objętych wsparciem o budynki zbiorowego zamieszkania. Było to kluczowe dla poszerzenia puli inwestorów uprawnionych do premii termomodernizacyjnej.

I. Modyfikacje warunków energetycznych

Podstawowe warunki wsparcia przedsięwzięć, które w efekcie miały dawać znaczące oszczędności energii, pozostały bez zmian. Stałe zostały przedstawione w Art. 2 progi zmniejszenia rocznego zapotrzebowania na energię użytkową na potrzeby ogrzewania oraz podgrzewania wody użytkowej:

- w budynkach, w których modernizuje się jedynie system grzewczy – co najmniej o 10%
- w pozostałych budynkach – co najmniej 25%

Wprowadzono jednak nowy, złagodzony warunek oszczędności dla specjalnej grupy budynków. W przypad-

Tabela 1. Dokumentacja wyboru optymalnego wariantu przedsięwzięcia termomodernizacyjnego budynku, fragment tabeli z (Minister Infrastruktury, 2002)

Table 1. Documentation of the selection of the optimal variant of the thermal modernization project of the building, fragment of the table from (Minister Infrastruktury, 2002)

Lp.	Wariant przedsięwzięcia termomodernizacyjnego	Procentowa oszczędność zapotrzebowania na ciepło $[(Q_0 - Q_1)/Q_0 \cdot 100\%]$ [%]	NPV [zł]	Wysokość niezbędnych środków własnych $0,2 \cdot N$ [zł]	Różnica między 1/12 rocznej oszczędności kosztów ciepła a miesięczną ratą kapitałową wraz z odsetkami [zł/miesiąc]
1	2	3	4	5	6
1.	Zestaw wszystkich usprawnień termomodernizacyjnych wymienionych w tabeli 1 części 2 i wybranego wariantu optymalnego przedsięwzięcia termomodernizacyjnego poprawiającego sprawność systemu grzewczego określonego w tabeli 2 tej części				
2.	Zestaw jak pod lp. 1 bez usprawnienia z tabeli 1 części 2 o najwyższym wskaźniku SPBT				

ku budynków, w których w latach 1985-2001 przeprowadzono modernizację systemu grzewczego, zmniejszenie rocznego zapotrzebowania na energię musiało wynosić co najmniej 15%.

II. Zmiany warunków finansowo-ekonomicznych

Zmiany wprowadzone w warunkach finansowo-ekonomicznych miały znaczenie dla poprawy opłacalności przedsięwzięć z punktu widzenia inwestora i znacząco zwiększyły dostępność programu. Przede wszystkim zrezygnowano z najbardziej restrykcyjnego kryterium. Nowelizacja uchyliła część Art. 4, który wcześniej wymagał, aby przedsięwzięcie termomodernizacyjne charakteryzowało się dodatnią zdyskontowaną wartością netto (NPV). Dodatkowo, maksymalny okres spłaty kredytu udzielonego na realizację przedsięwzięcia został wydłużony z 7 lat do 10 lat (120 miesięcy). Ta zmiana, znacząco obniżając wymaganą miesięczną ratę kapitałową, zwiększyła dostępność kredytów dla inwestorów, którym łatwiej było spełnić warunek pokrycia raty z uzyskanych oszczędności kosztów energii.

Wysokość i zasady przyznawania premii

Największe zmiany proceduralne, mające bezpośredni wpływ na płynność finansową inwestorów i faktyczną dostępność wsparcia, dotyczyły modyfikacji warunków wypłaty samej premii.

I. Zniesienie warunku wstępnej spłaty

Kluczową modyfikacją było zmodyfikowanie Art. 6 Ustawy i zniesienie warunku nakładającego na inwestora obowiązek spłaty 75% kwoty wykorzystanego kredytu, zanim Bank Gospodarstwa Krajowego (BGK) przekazał premię. Od momentu wejścia w życie nowelizacji, premia (pozostająca na poziomie 25% kwoty kredytu) była przekazywana bankowi kredytującemu natychmiast po zrealizowaniu przedsięwzięcia w terminie określonym w umowie kredytu. Bank kredytujący zaliczał tę bezzwrotną pomoc bezpośrednio na poczet spłaty kapitału, co oznaczało realną pomoc finansową już na etapie finalizacji inwestycji.

II. Przejrzystość Funduszu

W celu zwiększenia przejrzystości programu i uspra-

wienia procesu aplikacyjnego, dodano Art. 4a, który zobowiązywał BGK do okresowego informowania banków kredytujących o stanie wolnych środków Funduszu Termomodernizacji. Miało to na celu poprawę zarządzania środkami i zapewnienie, żeby wnioski były składane przy faktycznej dostępności budżetu na wypłatę premii.

Metoda wyboru optymalnego wariantu przedsięwzięcia termomodernizacyjnego

W celu dostosowania procedury audytowej do złączonych wymogów Ustawy z 2001 r., zasady sporządzania audytu energetycznego zostały zaktualizowane przez Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 15 stycznia 2002 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy audytu energetycznego (Minister Infrastruktury, 2002).

Ogólna metodyka wyboru optymalnego wariantu termomodernizacyjnego pozostała bez zmian. Oznacza to, że dla każdego usprawnienia należało najpierw poszukać optymalnego sposobu realizacji (najniższe SPBT), a następnie stworzyć optymalny wariant termomodernizacji w postaci zestawu najbardziej efektywnych usprawnień, który musiał zawierać działania dotyczące systemu grzewczego.

Kluczową zmianą było formalne uchylenie kryterium dodatniej zdyskontowanej wartości netto (NPV) jako warunku przyznania premii. W jego miejsce wprowadzono test opłacalności oparty na analizie zdolności oszczędności do pokrycia rat kredytowych.

W celu wyznaczenia optymalnego wariantu przedsięwzięcia termomodernizacyjnego, audytor był zobowiązany do obliczenia następujących wartości:

- Planowane koszty całkowite (N) obejmujące koszty robót oraz dokumentacji technicznej.
- Kwota rocznych oszczędności (ΔO_r) przewidziana do uzyskania w wyniku realizacji przedsięwzięcia.
- Zmniejszenie (w %) zapotrzebowania na ciepło w stosunku do stanu wyjściowego przed termomodernizacją, z uwzględnieniem sprawności całkowitej.
- Kwota środków własnych i kwota kredytu, przy której miesięczna rata kapitałowa wraz z odsetka-

Tabela 2. Dokumentacja wyboru optymalnego wariantu przedsięwzięcia termomodernizacyjnego budynku, fragment tabeli z (Minister Infrastruktury, 2002)

Table 2. Documentation of the selection of the optimal variant of the thermal modernization project of the building, fragment of the table from (Minister Infrastruktury, 2002)

Lp.	Wariant przedsięwzięcia termomodernizacyjnego	Planowane koszty całkowite [zł]	Roczne oszczędności kosztów energii [zł/rok]	Procentowa oszczędność zapotrzebowania na energię (z uwzględnieniem sprawności całkowitej) [%]	Planowana kwota środków własnych i kwota kredytu [zł, %]	Różnica między 1/12 rocznej oszczędności kosztów energii a miesięczną ratą kapitałową wraz z odsetkami [zł/miesiąc]
1	2	3	4	5	6	7
1.	Zestaw wszystkich usprawnień termomodernizacyjnych wymienionych w tabeli 1 części 2 i wybranego wariantu optymalnego przedsięwzięcia termomodernizacyjnego poprawiającego sprawność systemu grzewczego określonego w tabeli 2 tej części					
2.	Zestaw jak pod lp. 1 bez usprawnienia z tabeli 1 części 2 o najwyższym wskaźniku SPBT					

mi A nie będzie większa od równowartości $1/12$ kwoty rocznych oszczędności uzyskanych w wyniku realizacji przedsięwzięcia.

Obliczenie kwoty miesięcznej raty kapitałowej wraz z odsetkami (A) odbywało się z uwzględnieniem wydłużonego, 10-letniego (120-miesięcznego) okresu spłaty kredytu oraz z uwzględnieniem spłaty tylko 75% przewidywanego kredytu (pozostałą część stanowi premia termomodernizacyjna).

$$A = 0,75 \frac{q^m(q-1)}{q^m-1} S, \quad \frac{\text{zł}}{\text{miesiąc}} \quad (3)$$

gdzie:

$q = \left(1 + \frac{r}{12}\right)$, przy czym r oznacza stopę procentowa-

niakredytu według oferty lokalnego banku,

m – maksymalny okres spłaty kredytu równy 84 miesiącom,

S – kwota kredytu nie większa niż 80% planowanych kosztów całkowitych, zł.

Za wariant optymalny uznawano ten, dla którego różnica między $1/12$ rocznej oszczędności kosztów, a miesięczną ratą kredytu była dodatnia lub równa zero. W myśl nowych zasad, planowane środki własne ustalono standardowo jako 20% kosztów całkowitych. Jeżeli jednak różnica była ujemna, audytor był zobowiązany do ponownego ustalenia wielkości środków własnych powyżej 20% kosztów, tak aby wspomniana różnica stała się dodatnia lub równa zero.

Wybór optymalnego wariantu przedsięwzięcia następował po weryfikacji wszystkich obliczeń i polegał na wskazaniu wariantu o możliwie najszerszym zakresie modernizacji, który spełnia warunki ustawowe (Tabela 2):

- osiągnięcie wymaganego procentu oszczędności energii (10%, 15% lub 25%),
- wniesienie wkładu własnego nie mniejszego niż 20% kosztów,
- dodatnia (lub zerowa) wartość różnicy pomiędzy $1/12$ rocznej oszczędności kosztów energii i miesięczną ratą kredytu.

Ponadto, wybierany wariant musiał być zgodny z warunkiem inwestora dotyczącym maksymalnej kwoty zadeklarowanych środków własnych.

Ustawa z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów

Dalsza ewolucja ustawodawstwa w zakresie wspierania efektywności energetycznej, stanowiąca odpowiedź na rosnące potrzeby modernizacyjne i dostosowanie przepisów do warunków rynkowych, nastąpiła w 2008 roku. Została wtedy uchwalona Ustawa z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków (Sejm Rzeczypospolitej Polskiej, 2008), która uchyliła dotychczasowe przepisy, tworząc jednocześnie nowy, kompleksowy i jednolity system wsparcia dla procesów termomodernizacyjnych.

Głównym celem nowej regulacji było rozszerzenie zakresu pomocy finansowej udzielanej inwestorom, ale także lepsze dostosowanie przepisów do warunków rynkowych i potrzeb modernizacyjnych zasobów mieszkaniowych. W ramach Funduszu Termomodernizacji i Re-

montów (FTiR), zarządzanego przez Bank Gospodarstwa Krajowego (BGK), utrzymano lecz zmodyfikowano funkcjonującą premię termomodernizacyjną, jednocześnie wprowadzając dwa nowe instrumenty wsparcia:

1. Premię remontową – Przeznaczoną dla inwestorów realizujących przedsięwzięcia inne niż typowa termomodernizacja, a mające na celu wsparcie prac remontowych budynków wielorodzinnych.
2. Premię kompensacyjną – Stanowiącą formę rekompensaty dla właścicieli budynków z dawnymi lokalami kwaterunkowymi.

Warunki kwalifikacji przedsięwzięć

Ustawa z 2008 r. (Sejm Rzeczypospolitej Polskiej, 2008) utrzymała jako główne kryterium kwalifikacji dla premii termomodernizacyjnej konieczność osiągnięcia minimalnych oszczędności energii użytkowej, które muszą zostać potwierdzone w audycie energetycznym.

I. Warunek minimalnej oszczędności energii

Zgodnie z Art. 3 Ustawy (Sejm Rzeczypospolitej Polskiej, 2008), aby inwestorowi przysługiwała premia, z przeprowadzonego audytu musiało wynikać, że w wyniku przedsięwzięcia termomodernizacyjnego nastąpi:

1. zmniejszenie rocznego zapotrzebowania na energię dostarczoną na potrzeby ogrzewania i przygotowania wody użytkowej oraz ogrzewania,
2. w budynkach, w których modernizuje się wyłącznie system grzewczy – co najmniej o 10%,
3. w budynkach, w których po 1984 r. przeprowadzono modernizację systemu grzewczego – co najmniej o 15%,
4. w pozostałych budynkach – co najmniej o 25%,
5. zmniejszenie rocznych strat energii pierwotnej w lokalnych sieciach ciepłowniczych oraz zasilających je lokalnych źródłach ciepła – co najmniej o 25%,
6. zmniejszenie co najmniej o 20% rocznych kosztów pozyskania ciepła dostarczonego do budynków w związku z likwidacją lokalnego źródła ciepła poprzez wykonanie przyłączy technicznych do scentralizowanego źródła ciepła,
7. zamiana źródła energii na źródło odnawialne lub zastosowanie wysokosprawnej kogeneracji.

II. Warunek finansowo-ekonomiczny

Jedną z kluczowych zmian było odejście od ograniczeń kredytowych obecnych w poprzednich regulacjach. Wycofano się z zapisów dotyczących maksymalnych wartości kredytu, maksymalnego okresu spłaty oraz odsetek. Kredyt mógł być jednak przeznaczony wyłącznie na sfinansowanie prac, na które nie zaciągnięto wcześniej innego kredytu z premią termomodernizacyjną ani na które użytkano środki pochodzące z budżetu Unii Europejskiej.

Wysokość i zasady przyznawania premii

W nowej wersji Ustawy zmianie uległ mechanizm obliczania premii termomodernizacyjnej. Wprowadzono bardziej skomplikowany mechanizm limitowania jej wysokości. Zgodnie z nowymi zasadami przedstawionymi w Art. 5 Ustawy (Sejm Rzeczypospolitej Polskiej, 2008):

1. Wysokość premii stanowiła 20% wykorzystanej kwoty kredytu zaciągniętego na realizację przedsięwzięcia.
2. Wysokość premii termomodernizacyjnej nie mogła wynosić więcej niż:
 - a. 16% kosztów poniesionych na realizację przedsię-

Tabela 3. Dokumentacja wyboru optymalnego wariantu przedsięwzięcia termomodernizacyjnego budynku, fragment tabeli z (Minister Infrastruktury, 2009)

Table 3. Documentation of the selection of the optimal variant of the thermal modernization project of the building, fragment of the table from (Minister Infrastruktury, 2009)

Lp.	Wariant przedsięwzięcia termomodernizacyjnego	Planowane koszty całkowite [zł]	Roczne oszczędności kosztów energii [zł/rok]	Procentowa oszczędność zapotrzebowania na energię (z uwzględnieniem sprawności całkowitej) [%]	Optymalna kwota kredytu [zł, %]	Premia termomodernizacyjna		
						Premia termomodernizacyjna - 20% kredytu [zł]	Premia termomodernizacyjna - 16% kosztów całkowitych [zł]	Premia termomodernizacyjna - dwukrotność rocznej oszczędności kosztów energii [zł]
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	Zestaw wszystkich ulepszeń termomodernizacyjnych wymienionych w tabeli 1 części 2 i wybranego wariantu optymalnego przedsięwzięcia termomodernizacyjnego poprawiającego sprawność systemu grzewczego określonego w tabeli 2 tej części							
2.	Zestaw jak pod lp. 1 bez ulepszenia z tabeli 1 części 2 o najwyższym wskaźniku prostego czasu zwrotu nakładów (SPBT)							

wzięcia,

- b. dwukrotność przewidywanych rocznych oszczędności kosztów energii, ustalonych na podstawie audytu energetycznego.

Tak skomplikowany system limitowania miał na celu zachęcenie inwestorów do wyboru przedsięwzięć o największej efektywności ekonomicznej, czyli o najlepszym stosunku uzyskiwanych oszczędności do wartości inwestycji.

Podmiotem odpowiedzialnym za przyznawanie premii, ze środków Funduszu Termomodernizacji i Remontów (FTiR), pozostał Bank Gospodarstwa Krajowego (BGK). Inwestor składał wnioski o przyznanie premii do BGK, jednak odbywało się to za pośrednictwem banku kredytującego, z którym inwestor zawierał umowę kredytu pod warunkiem uzyskania premii.

Do wniosku o przyznanie premii obowiązkowo dołączało się:

1. audyt energetyczny sporządzony zgodnie z nowymi wymogami, zawierający niezbędne elementy,
2. oświadczenie inwestora o braku podwójnego finansowania.

BGK przekazywał premię bankowi kredytującemu dopiero po stwierdzeniu, że przedsięwzięcie zostało zrealizowane zgodnie z projektem budowlanym i zakończone w terminie określonym w umowie kredytu. Bank kredytujący zaliczał przekazaną kwotę na spłatę wykorzystanego kredytu.

Metoda wyboru optymalnego wariantu przedsięwzięcia termomodernizacyjnego

Wprowadzenie nowej Ustawy wymusiło aktualizację przepisów wykonawczych. W 2009 roku weszło w życie Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 17 marca 2009 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy audytu

energetycznego oraz części audytu remontowego (Minister Infrastruktury, 2009), które wprowadziło metodologię zarówno dla Audytu Remontowego, jak i Audytu Energetycznego, dostosowując obliczenia do nowych wymogów prawnych.

Kluczowym elementem regulacji było określenie metody wyboru optymalnego wariantu przedsięwzięcia termomodernizacyjnego. W celu jego wyznaczenia, audytor musiał dla poszczególnych wariantów przedsięwzięć obliczyć:

- a. planowe koszty całkowite N, w tym koszty opracowania audytu energetycznego i dokumentacji technicznej oraz koszty związane ze spełnieniem obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych, również w przypadku, gdy działanie to nie przynosi oszczędności energii,
- b. kwotę rocznych oszczędności, przewidzianą do uzyskania w wyniku realizacji przedsięwzięcia,
- c. zmniejszenie (w %) zapotrzebowania na ciepło w stosunku do stanu wyjściowego przed termomodernizacją, z uwzględnieniem sprawności całkowitej,
- d. kwotę środków własnych i kwotę kredytu,
- e. wysokość premii termomodernizacyjnej obliczonej zgodnie z nowymi, zlimitowanym mechanizmem z art.5 Ustawy.

Wariant uznawano za optymalny, jeśli wartość w kolumnie 5 Tabeli 3 spełniała wymagania Ustawy. Wysokość premii była ustalona jako minimum z wartości w kolumnach 7, 8, 9 zgodnie z Art. 5 Ustawy, a koszt wkładu własnego i kredytu nie przekraczał zadeklarowanych przez inwestora. W przypadku gdy żaden z wariantów nie spełniał wymogów określonych w ustawie, inwestycja nie kwalifikowała się do otrzymania wsparcia.

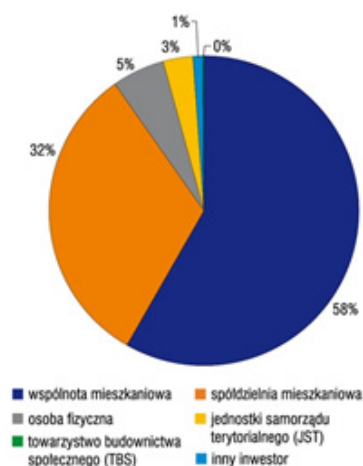
Ustawa z dnia 23 stycznia 2020 r.- Nowelizacja Ustawy z 2008 r.

Nowelizacja Ustawy o wspieraniu termomodernizacji i remontów, wprowadzona Ustawą z dnia 23 stycznia 2020 r. (Sejm Rzeczypospolitej Polskiej, 2020), weszła w życie z dniem 12 kwietnia 2020 r. Była ona podyktowana koniecznością dostosowania krajowych regulacji do rosnących wymagań Unii Europejskiej w zakresie efektywności energetycznej budynków oraz niezadowolającymi efektami dotychczasowego funkcjonowania systemu wsparcia (Ofiarska, 2021).

Głównym celem nowelizacji było zwiększenie atrakcyjności i efektywności programu wsparcia finansowego. Najważniejsze zmiany obejmowały rezygnację z niektórych dotychczasowych ograniczeń dotyczących wysokości premii oraz rozszerzenie ram przedsięwzięcia termomodernizacyjnego. Dodatkowo wprowadzono wzrost kwoty premii termomodernizacyjnej, możliwość udzielania dodatkowego wsparcia finansowego, a także uproszczenia procedur ubiegania się o tę premię oraz jej obliczania i przekazywania inwestorom (Ofiarska, 2021).

Analiza liczby przyznanych premii w latach 1999–2019 – przyczyna wprowadzonych zmian

W początkowym okresie funkcjonowania Funduszu Termomodernizacji i Remontów (FTiR), program wykazywał się dużą skalą oddziaływania. W latach 2009–2016 przyznano łącznie blisko 25 tysięcy premii na łączną kwotę 1350,3 mln zł. Wśród dostępnych form wsparcia największą popularnością cieszyła się premia termomodernizacyjna, której udział w ogólnej liczbie przyznanych premii



Rysunek 1. Struktura wniosków o premię wg. rodzaju inwestora w latach 1999–2018 (Krysiak, 2020)

Figure 1. Structure of premium applications by investor type in 1999–2018 (Krysiak, 2020)

Tabela 4. Efekty udzielonych premii termomodernizacyjnych w latach 2015–2019 (Ofiarska, 2021)

Table 4. Effects of thermal modernization bonuses granted in 2015–2019 (Ofiarska, 2021)

Wyszczególnienie	Lata				
	2015	2016	2017	2018	2019
Przyznane premie (szt.)	2271	1697	1632	1233	1022
Kwota premii (mln zł)	117,7	88,3	88,3	62,3	61,7
Wartość przedsięwzięć (mln zł)	893,4	660,1	667,2	494,1	502,7
Liczba lokali mieszkalnych (tys. szt.)	80,3	56,9	52,9	37,7	33,7

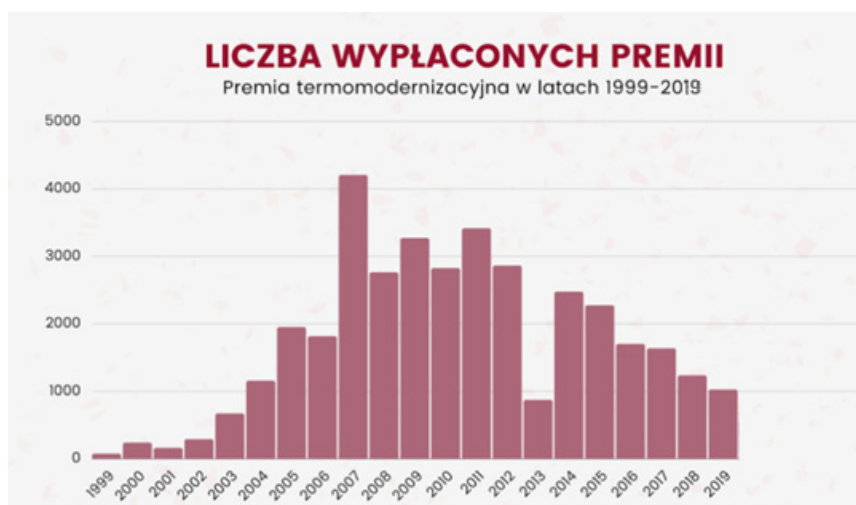
wynosił 78,8%. Ponadto, w okresie 1999–2018 wsparciem finansowym na modernizację objęto 45 585 obiektów, z czego 94,8% stanowiły budynki wielorodzinne. Obowiązujące wtedy przepisy były szczególnie atrakcyjne głównie dla dwóch grup inwestorów - wspólnot oraz spółdzielni mieszkaniowych, które łącznie uzyskały ponad 90% przyznanych środków (Krysiak, 2020) (Rysunek 1).

Mimo początkowego sukcesu i szerokiego zakresu wsparcia, w latach poprzedzających nowelizację zaobserwowano wyraźne osłabienie dynamiki programu (Rysunek 2 i Tabela 4).

Z danych przedstawionych na Rysunku 2 i w Tabeli 4 wynika, że od 2015 r. systematycznie spadała liczba przyznanych premii termomodernizacyjnych, osiągając w 2019 r. jeden z najniższych poziomów:

- liczba przyznanych premii zmniejszyła o 1249 w porównaniu z 2015 r.,
- ogólna wartość udzielonych premii zmalała o 56 mln zł,
- ogólna wartość realizowanych przedsięwzięć termomodernizacyjnych zmniejszyła się o 390,7 mln zł,
- istotnie zmalała również liczba lokali mieszkalnych objętych działaniami termomodernizacyjnymi, która w 2019 r. była mniejsza o 46,6 tysięcy w porównaniu z 2015 r.

W związku z tym, że funkcja motywacyjna dotychczasowych rozwiązań prawnych stopniowo wygasła, podczas gdy krajowe zobowiązania dotyczące ochrony środowiska stale rosły, niezbędne stało się pilne poszerzenie zakresu przedmiotowego przedsięwzięć termomodernizacyjnych oraz uproszczenie procedur przyznawania premii (Ofiarska, 2021).



Rysunek 2. Liczba wypłaconych premii termomodernizacyjnych w latach 1999–2019 (Jakubiec, 2023)

Figure 2. Number of thermal modernization bonuses paid in 1999–2019 (Jakubiec, 2023)

Modyfikacje warunków kwalifikacji przedsięwzięć

Zmiany wprowadzone w Art. 3 Ustawy (Sejm Rzeczypospolitej Polskiej, 2020), określającym warunki kwalifikacji przedsięwzięć termomodernizacyjnych potwierdzonych audytem energetycznym, miały kluczowe znaczenie dla poszerzenia dostępności premii.

I. Warunek minimalnej oszczędności energii

Utrzymane zostały podstawowe warunki zmniejszenia rocznego zapotrzebowania na energię cieplną, czyli:

- co najmniej 10% w budynkach, w których modernizuje się wyłącznie system grzewczy,
- co najmniej 25% w pozostałych budynkach.

Jednocześnie uchylono przepis dotyczący odrębnego traktowania budynków, w których po 1984 r. zmodernizowano system grzewczy. Przepis ten uznano za nieaktualny, ponieważ modernizacja systemu grzewczego powinna być przeprowadzona po mniej więcej dwudziestoletnim okresie jego użytkowania. Wprowadzona zmiana miała na celu motywowanie inwestorów do realizacji przedsięwzięć skutkujących faktycznym i istotnym zmniejszeniem zapotrzebowania na energię, wspierając modernizację systemów grzewczych i ich dostosowanie do nowego, zmniejszonego zapotrzebowania na ciepło.

II. Warunek finansowo-ekonomiczny

Od 12.04.2020 r. do Ustawy dodano nowy wymóg finansowy, zgodnie z którym premia termomodernizacyjna przysługuje, jeżeli kwota zaciągniętego kredytu na realizację przedsięwzięcia stanowi co najmniej 50% kosztów tego przedsięwzięcia. W poprzednio obowiązującym stanie prawnym nie określono minimalnego udziału kredytu w ogólnej kwocie kosztów, co prowadziło do sytuacji, gdzie kredyt był zaciągany w minimalnym stopniu, jedynie w celu formalnego uzyskania premii.

Nowelizacja znacząco zmieniła również brzmienie Art. 4, rozszerzając zakaz łączenia wsparcia. Przed zmianą kredyt z premią nie mógł być przeznaczony na prace, na które zaciągnięto już inny kredyt z premią lub uzyskano środki z budżetu Unii Europejskiej. Po nowelizacji, kredyt na przedsięwzięcie termomodernizacyjne nie mógł być przeznaczony na sfinansowanie prac, na które uzyska-

no wsparcie ze środków publicznych, w najszerszym ich rozumieniu. Celem tej zmiany było jasne rozgraniczenie źródeł finansowania i przerzucenie części kosztów na inwestorów poprzez ograniczenie możliwości kumulacji dotacji publicznych.

Wysokość i zasady przyznawania premii

Efektom nowelizacji Ustawy o wspieraniu termomodernizacji i remontów (Sejm Rzeczypospolitej Polskiej, 2020) było całkowite przekształcenie metody obliczania premii termomodernizacyjnej. Zgodnie z poprzednią wersją Ustawy, wysokość premii była ściśle powiązana z kredytem bankowym, stanowiąc 20% kwoty wykorzystanego kredytu zaciągniętego na realizację przedsięwzięcia, ale nie mogła przekraczać 16% kosztów całkowitych ani dwukrotności rocznych oszczędności kosztów energii. Po nowelizacji, wysokość premii została ściśle powiązana z kosztami realizacji przedsięwzięcia (Sejm Rzeczypospolitej Polskiej, 2020): „Art. 5. 1. Wysokość premii termomodernizacyjnej stanowi 16% kosztów poniesionych na realizację przedsięwzięcia termomodernizacyjnego”. Wprowadzenie stałej relacji między wysokością premii i kosztami realizacji przedsięwzięcia, a także usunięcie limitów opartych na dwukrotności rocznych oszczędności energii, miało na celu doprowadzić do zwiększenia zainteresowania realizacją kompleksowych termomodernizacji o dłuższych okresach zwrotu.

Dodatkowe instrumenty wsparcia

Nowa Ustawa wprowadziła również mechanizm umożliwiający udzielenie dodatkowego wsparcia i podwyższenie kwoty premii w celu promowania kompleksowych działań i remontów specyficznych budynków:

1. **Podwyższenie premii z tytułu OZE:** Jeśli wraz z przedsięwzięciem termomodernizacyjnym zostanie zainstalowana mikroinstalacja odnawialnego źródła energii (OZE) o wymaganej mocy minimalnej (1 kW dla domów jednorodzinnych i 6 kW dla pozostałych), wysokość premii wzrastała o 21% kosztów poniesionych łącznie na realizację całego przedsięwzięcia termomo-

Tabela 5. Dokumentacja wyboru optymalnego wariantu przedsięwzięcia termomodernizacyjnego budynku, fragment tabeli z (Minister Rozwoju, 2020)

Table 5. Documentation of the selection of the optimal variant of the thermal modernization project of the building, fragment of the table from (Minister Rozwoju, 2020)

Lp.	Wariant przedsięwzięcia termomodernizacyjnego	Planowane koszty całkowite	Roczne oszczędności kosztów energii	Procentowa oszczędność zapotrzebowania na energię (z uwzględnieniem sprawności całkowitej)	Minimalna kwota kredytu	Premia termomodernizacyjna
		[zł]	[zł/rok]	[%]	[zł, %]	[zł]
1	2	3	4	5	6	7
1.	Zestaw wszystkich ulepszeń termomodernizacyjnych wymienionych w tabeli 1 części 2 i wybranego wariantu optymalnego przedsięwzięcia termomodernizacyjnego poprawiającego sprawność systemu grzewczego określonego w tabeli 2 tej części					
2.	Zestaw jak pod lp. 1 bez ulepszenia z tabeli 1 części 2 o najwyższym wskaźniku prostego czasu zwrotu nakładów (SPBT)					

dernizacyjnego.

- Wsparcie dla budynków wielkopłytowych:** Wprowadzono dodatkowe wsparcie dla robót w budynkach wielkopłytowych, polegających na wykonaniu dodatkowego łączenia warstwy fakturowej z warstwą konstrukcyjną. Wsparcie to wynosiło 50% kosztów dokumentacji technicznej, zakupy i montażu kotew.
- Proporcjonalność w budynkach mieszanych:** Zgodnie z Art.5 ust. 3, premia jest związana wyłącznie z inwestycjami w lokalach mieszkalnych. W budynkach o funkcji mieszanej (mieszkalno-usługowej), kwota premii jest obliczana proporcjonalnie do wskaźnika udziału powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w całkowitej powierzchni użytkowej budynku.

Metoda wyboru optymalnego wariantu przedsięwzięcia termomodernizacyjnego

W wyniku nowelizacji konieczne było dostosowanie algorytmu oceny opłacalności przedsięwzięcia termomodernizacyjnego, zawartego w aktach wykonawczych. Nowe zmiany dotyczyły głównie dokumentacji wyboru optymalnego wariantu przedsięwzięcia termomodernizacyjnego budynku oraz kryteriów opłacalności. Usunięcie ograniczenia wysokości premii spowodowało, że algorytm skupił się na weryfikacji spełnienia warunków ustawowych, oraz wprowadzonego wymogu minimalnego udziału kredytu w wysokości 50% kosztów całkowitych (Tabela 5).

Ustawa z dnia 29 września 2022 r. – Aktualne regulacje prawne

Kluczową zmianą w systemie wspierania efektywności energetycznej budynków mieszkalnych była Ustawa z dnia 29 września 2022 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających poprawę warunków mieszkaniowych (Sejm Rzeczypospolitej Polskiej, 2022), która wprowadziła obecnie funkcjonujące regulacje prawne. Nowelizacja ta, mająca na celu pobudzenie działań termomodernizacyjnych, znacząco podniosła wysokość premii termomodernizacyjnej oraz wprowadziła nowe instrumenty wsparcia finansowego.

Główne zmiany w systemie przyznawania premii termomodernizacyjnej

- Zwiększenie podstawowej wysokości premii termomodernizacyjnej z 16% do 26% kosztów przedsięwzięcia termomodernizacyjnego.
- W przypadku, gdy przedsięwzięcie obejmuje zastosowanie odnawialnego źródła energii (OZE), wysokość premii wzrasta do 31% łącznych kosztów. Pojawia się warunek, aby koszt wdrożenia instalacji OZE stanowił co najmniej 10% łącznych kosztów.
- Pojawiły się nowe warunki kredytowe stanowiące, że premia termomodernizacyjna przysługuje, jeśli kwota kredytu zaciągniętego na realizację przedsięwzięcia stanowi co najmniej 50% jego kosztów i jest nie mniejsza niż wysokość przyznanej premii.
- Wprowadzono możliwość uzyskania dodatkowego grantu termomodernizacyjnego w wysokości 10% dla właścicieli lub zarządców budynków wielorodzinnych, pod warunkiem, że z audytu energetycznego wynika, że budynek po modernizacji spełni bieżące standardy energetyczne.

Dodatkowe instrumenty wsparcia

Oprócz dodatkowych instrumentów wsparcia wprowadzonych w Ustawie z 2020 r. (Sejm Rzeczypospolitej Polskiej, 2020), Ustawa z 2022 r. (Sejm Rzeczypospolitej Polskiej, 2022), oraz późniejsze teksty jednolite Ustawy o wspieraniu termomodernizacji i remontów z 2024 i 2025 r. (Marszałek Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej, 2025) wprowadziły również mechanizm umożliwiający udzielenie dodatkowego wsparcia inwestycji, finansowane, niezależnie od premii termomodernizacyjnej, ze środków programu Krajowego Planu Odbudowy i Zwiększania Odporności (KPO):

- Grant termomodernizacyjny:** Zgodnie z definicją zawartą w ustawie, grant termomodernizacyjny jest instrumentem finansowym przyznawanym na poprawę efektywności energetycznej budynku. Jego celem jest zachęcenie do realizacji termomodernizacji, która prowadzi do osiągnięcia standardu budynków energooszczędnych. Grant termomodernizacyjny przysługuje wraz z premią termomodernizacyjną właścicielowi

Tabela 6. Dokumentacja wyboru optymalnego wariantu przedsięwzięcia termomodernizacyjnego budynku, fragment tabeli z (Minister Rozwoju i Technologii, 2022)

Table 6. Documentation of the selection of the optimal variant of the thermal modernization project of the building, fragment of the table from (Minister Rozwoju i Technologii, 2022)

Lp.	Wariant przedsięwzięcia termomodernizacyjnego	Koszty całkowite	Roczne oszczędności kosztów energii	Procentowa oszczędność zapotrzebowania na energię (z uwzględnieniem sprawności całkowitej)	Premia termomodernizacyjna
		[zł]	[zł/rok]	[%]	[zł]
1	2	3	4	5	6
1.	Zestaw wszystkich ulepszeń termomodernizacyjnych wymienionych w tabeli 1 części 2 i wybranego wariantu optymalnego przedsięwzięcia termomodernizacyjnego poprawiającego sprawność systemu grzewczego określonego w tabeli 2 tej części				
2.	Zestaw jak pod lp. 1 bez ulepszenia z tabeli 1 części 2 o najwyższym wskaźniku prostego czasu zwrotu nakładów (SPBT)				

lub zarządcy budynku wielorodzinnego, który realizuje przedsięwzięcie modernizacyjne. Przyznaje się go w przypadku, gdy z audytu energetycznego wynika, że po zrealizowaniu przedsięwzięcia termomodernizacyjnego spełniony zostanie jeden z dwóch warunków określonych w Art. 7 ust. 2 pkt 1 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r.- Prawo budowlane (Sejm Rzeczypospolitej Polskiej, 1994):

- wartość wskaźnika EP (rocznego zapotrzebowania na energię pierwotną) nie przekracza wartości maksymalnych, lub
- przegrody oraz wyposażenie techniczne budynku odpowiadają wymaganiom izolacyjności cieplnej.

Grant termomodernizacyjny stanowi 10% kosztów przedsięwzięcia i zwiększa premię termomodernizacyjną. Warunkiem jego przyznania jest, aby realizowane przedsięwzięcie termomodernizacyjne nie wyrządziło poważnych szkód dla celów środowiskowych.

2. **Grant OZE** jest instrumentem wsparcia, z którego mogą skorzystać inwestorzy, którzy są właścicielami lub

zarządcami budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Grant służy wsparciu inwestycji polegającej na zakupie, montażu, budowie lub modernizacji instalacji OZE w budynku i wynosi 50% kosztów przedsięwzięcia, jeżeli (Sejm Rzeczypospolitej Polskiej, 2022):

- w instalacji OZE jest wytwarzana energia na potrzeby budynku,
- w wyniku modernizacji instalacji OZE, zainstalowana moc instalacji wzrośnie o co najmniej 25%,
- przedsięwzięcie nie wyrządza poważnych szkód dla celów środowiskowych.

Metoda wyboru optymalnego wariantu przedsięwzięcia termomodernizacyjnego

Z Ustawą 2022 r. (Sejm Rzeczypospolitej Polskiej, 2022) ściśle związane jest także Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 grudnia 2022 r. (Ministerstwo Rozwoju i Technologii, 2022), które zaktualizowało kartę audytu oraz dokumentację wyboru optymalnego wariantu przedsięwzięcia termomodernizacyjnego budynku (Tabela 6).

Tabela 7. Zestawienie porównawcze ewolucji warunków kwalifikacji i wysokości premii termomodernizacyjnej (1998–2025) Źródło: zasoby własne

Table 7. Comparative summary of the evolution of qualification conditions and the amount of the thermal modernisation bonus (1998–2025). Source: authors' own study

Podstawa prawna	Lata obowiązywania	Warunek minimalnej oszczędności energii	Warunek finansowo-ekonomiczny	Wysokość wsparcia	Dodatkowe uwagi
Ustawa z dnia 18 grudnia 1998 r.	1998–2001	<ul style="list-style-type: none"> – W budynkach, w których modernizuje się wyłącznie system grzewczy – 10% – W pozostałych budynkach – 25% 	<ul style="list-style-type: none"> – Dodatnia wartość NPV – Kredyt stanowi MAX 80% kosztów – Okres spłaty kredytu-MAX 7 lat – Miesięczne spłaty kredytu mniejsze od 1/12 kwoty rocznych oszczędności 	25% kwoty wykorzystanego kredytu	Premia wypłacana po spłacie 75% kwoty wykorzystanego kredytu
Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r.	2001–2008	<ul style="list-style-type: none"> – W budynkach, w których modernizuje się wyłącznie system grzewczy – 10% – W budynkach, w których w latach 1958–2001 przeprowadzono modernizację systemu grzewczego – 15% – W pozostałych budynkach – 25% 	<ul style="list-style-type: none"> – Kredyt stanowi MAX 80% kosztów – Okres spłaty kredytu-MAX 10 lat – Miesięczne spłaty kredytu mniejsze od 1/12 kwoty rocznych oszczędności 	25% kwoty wykorzystanego kredytu	Premia wypłacana natychmiast po zrealizowaniu przedsięwzięcia
Ustawa z dnia 21 listopada 2008 r.	2008–2020	<ul style="list-style-type: none"> – W budynkach, w których modernizuje się wyłącznie system grzewczy – 10% – W budynkach, w których w latach 1958–2001 przeprowadzono modernizację systemu grzewczego – 15% – W pozostałych budynkach – 25% 	<ul style="list-style-type: none"> – Brak ograniczeń kredytowych 	20% kwoty wykorzystanego kredytu ale nie więcej niż: <ol style="list-style-type: none"> 1. 16% kosztów przedsięwzięcia i 2. Dwukrotność rocznych oszczędności. 	Wprowadzono premię remontową i kompensacyjną.
Ustawa z dnia 23 stycznia 2020 r.	2020–2022	<ul style="list-style-type: none"> – W budynkach, w których modernizuje się wyłącznie system grzewczy – 10% – W pozostałych budynkach – 25% 	<ul style="list-style-type: none"> – Kredyt musi stanowić min. 50% kosztów przedsięwzięcia 	16% kosztów poniesionych na realizację przedsięwzięcia	Możliwość podwyższenia kwoty premii z tytułu OZE, i dla budynków wielokopłytowych.
Ustawa z dnia 29 września 2022 r.	2022–2025	<ul style="list-style-type: none"> – W budynkach, w których modernizuje się wyłącznie system grzewczy – 10% – W pozostałych budynkach – 25% 	<ul style="list-style-type: none"> – Kwota kredytu stanowi co najmniej 50% kosztów przedsięwzięcia i jest nie mniejsza niż wysokość przyznanej premii. 	26% kosztów poniesionych na realizację przedsięwzięcia	Wprowadzono grantu termomodernizacyjny, Premię MZG oraz Grant MZG.

Podsumowanie ewolucji zasad przyznawania premii termomodernizacyjnej (1998–2025)

Historyczna analiza zmian ustawodawstwa, przeprowadzona w niniejszym rozdziale, wykazała, że system wsparcia termomodernizacji w Polsce przeszedł głęboką ewolucję od momentu wejścia w życie pierwotnej Ustawy z 18 grudnia 1998 roku (Sejm Rzeczypospolitej Polskiej, 1998). Choć fundamentalna zasada wiążąca premię z kredytem bankowym pozostała niezmienna, to warunki kwalifikacji, metodologia obliczeń oraz wysokość wsparcia zostały radykalnie zmienione. Tabela 7, porównawcza, przedstawia kluczowe etapy tych zmian oraz zestawia najważniejsze zasady przyznawania premii na przestrzeni lat. W zbiorczy sposób ilustruje ewolucję systemu wsparcia od początkowo rygorystycznego modelu do obecnego, skupiającego się na wyższym wsparciu dla głębokiej modernizacji.

Bibliografia

- Jakubiec, M. (2023). Ile termomodernizacji wykonano w Polsce? W 25 lat poszły na to ponad 2 mld złotych! *Termomodernizacja*. <https://termomodernizacja.pl/ile-termomodernizacji-wykonano-w-polsce-w-25-lat-poszly-na-to-ponad-2-mld-zlotych> (Dostęp z 15.11.2025)
- Krysik, P. (2020). Zmiany w ustawie o wspieraniu termomodernizacji i remontów, *Rynek instalacyjny*. <https://www.rynekinstalacyjny.pl/artukul/cieplownictwo/42892,zmiany-w-ustawie-o-wspieraniu-termomodernizacji-i-remontow>. (Dostęp z 15.11.2025)
- Marszałek Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej. (2025). Obwieszczenie z dnia 26 września 2025 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków (Dz.U. 2025 poz. 1419). <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=WDU20250001419> (Dostęp z 15.11.2025)
- Minister Infrastruktury. (2002). Rozporządzenie z dnia 15 stycznia 2002 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy audytu energetycznego (Dz.U. 2002 nr 12 poz. 114). <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=WDU20020120114> (Dostęp z 15.11.2025)
- Minister Infrastruktury. (2002). Rozporządzenie z dnia 15 stycznia 2002 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy audytu energetycznego (Dz.U. 2002 nr 12 poz. 114). <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=WDU20020120114> (Dostęp z 15.11.2025)
- Minister Infrastruktury. (2009). Rozporządzenie z dnia 17 marca 2009 r. w sprawie szczegółowego zakresu i form audytu energetycznego oraz części audytu remontowego, wzorów kart audytów, a także algorytmu oceny opłacalności przedsięwzięcia termomodernizacyjnego (Dz.U. 2009 nr 43 poz. 346). <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=WDU20090430346> (Dostęp z 15.11.2025)
- Minister Rozwoju i Technologii. (2022). Rozporządzenie z dnia 15 grudnia 2022 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie szczegółowego zakresu i form audytu energetycznego oraz części audytu remontowego, wzorów kart audytów, a także algorytmu oceny opłacalności przedsięwzięcia termomodernizacyjnego (Dz.U. 2022 poz. 2816). <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=WDU20220002816> (Dostęp z 15.11.2025)
- Minister Rozwoju. (2020). Rozporządzenie z dnia 29 kwietnia 2020 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie szczegółowego zakresu i form audytu energetycznego oraz części audytu remontowego, wzorów kart audytów, a także algorytmu oceny opłacalności przedsięwzięcia termomodernizacyjnego (Dz.U. 2020 poz. 879). <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=WDU2020000879> (Dostęp z 15.11.2025)
- Ofiarska, M. (2021). Zmodyfikowane zasady udzielania i rozliczania premii termomodernizacyjnych. *Przegląd Ustawodawstwa Gospodarczego*, (11), 16–24. <http://www.doi.org/10.33226/0137-5490.2021.11.3>
- Sejm Rzeczypospolitej Polskiej. (1994). Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. 1994 nr 89 poz. 414). <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/download.xsp/WDU19940890414/U/D19940414Lj.pdf> (Dostęp z 15.11.2025)
- Sejm Rzeczypospolitej Polskiej. (1998). Ustawa z dnia 18 grudnia 1998 r. o wspieraniu przedsięwzięć termomodernizacyjnych (Dz.U. 1998 nr 162 poz. 1121). <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=WDU19981621121> (Dostęp z 15.11.2025)
- Sejm Rzeczypospolitej Polskiej. (2001). Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o zmianie ustawy o wspieraniu przedsięwzięć termomodernizacyjnych (Dz.U. 2001 nr 76 poz. 808). <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=WDU20010760808> (Dostęp z 15.11.2025)
- Sejm Rzeczypospolitej Polskiej. (2008). Ustawa z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów (Dz.U. 2008 nr 223 poz. 1459). <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=WDU20082231459> (Dostęp z 15.11.2025)
- Sejm Rzeczypospolitej Polskiej. (2020). Ustawa z dnia 23 stycznia 2020 r. o zmianie ustawy o wspieraniu termomodernizacji i remontów (Dz.U. 2020 poz. 412). <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=WDU20200000412> (Dostęp z 15.11.2025)
- Sejm Rzeczypospolitej Polskiej. (2022). Ustawa z dnia 29 września 2022 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających poprawę warunków mieszkaniowych (Dz.U. 2022 poz. 2456). <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=WDU20220002456> (Dostęp z 15.11.2025)

Zastrzeżenie: Oświadczenia, opinie i dane przedstawione w publikacjach są wyłączną odpowiedzialnością ich autorów i nie odzwierciedlają stanowiska redakcji *Ciepłownictwo Ogrzewnictwo Wentylacja*. Redakcja nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody dotyczące osób lub mienia wynikające z idei, metod, zaleceń lub produktów omawianych w treści publikacji. *Artykuł udostępniony na licencji Creative Commons CC BY 4.0*.

Disclaimer: The statements, opinions, and data presented in the publications are the sole responsibility of their authors and do not necessarily reflect the views of the editorial board of *Ciepłownictwo Ogrzewnictwo Wentylacja*. The editorial board assumes no responsibility or liability for any injury to persons or damage to property resulting from any ideas, methods, instructions, or products referred to in the content of the publications. *The article is distributed under the Creative Commons CC BY 4.0 license*.