

# Świadectwa, certyfikaty i...

Projekt nowelizacji w *Prawie budowlanym* przygotowany w marcu tego roku przez Rząd jednoznacznie określał, że wszyscy związani z procesem projektowym i inwestycyjnym budynku lub mieszkania nie mają prawa do wystawiania świadectw charakterystyk energetycznych dla tych obiektów. Dla porządku przytoczmy ten zapis z projektu ustawy.

**Art. 52** ust. 3. Osoba sporządzająca świadectwo charakterystyki energetycznej budynku, lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową nie może być:

- 1)** uczestnikiem procesu budowlanego, w wyniku którego wybudowano ten budynek, lokal mieszkalny lub tę część budynku stanowiącą samodzielną całość techniczno-użytkową, lub
- 2)** wykonawcą robót budowlanych wykonywanych w tym budynku, lokalu mieszkalnym lub w tej części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową, lub
- 3)** właścicielem lub zarządcą tego budynku, lokalu mieszkalnego lub tej części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową, lub

**4)** osobą, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu, lub

**5)** związana umowami cywilnoprawnymi z osobami wymienionymi w pkt 1-4, w sposób, który podważałby obiektywność i rzetelność sporządzenia świadectwa charakterystyki energetycznej tego budynku, lokalu mieszkalnego lub tej części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową lub mieć powiązań kapitałowych z tymi osobami

Było to bardzo uczciwe, logiczne i jednoznaczne, że deweloperzy, projektanci czy też inne osoby bezpośrednio związane z procesem inwestycyjnym nie będą oceniać efektów swoich decyzji i realnych działań.

W trakcie prac legislacyjnych Komisji Infrastruktury nad zmianami w *Prawie budowlanym* przytoczony powyżej zapis nie pojawił się

a przyjęty zapis w nowelizacji w art. 5 ust. 4a zakazuje sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej tylko dwóm grupom określonym powyżej w p-kcie **3) i 4)**.

W tym zakresie została uchwalona i już pojawiła się inna nowela do Prawa budowlanego opublikowana w Dzienniku Ustaw mówiąca, iż świadectwo charakterystyki energetycznej nie może być wykonane przez właściciela budynku, lokalu lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową.

– *Dzięki takiemu rozwiązaniu certyfikatorami energetycznymi będą mogli zostać pracownicy biur deweloperskich lub pracowni i biur projektowych, bezpośrednio związani z procesem inwestycyjnym* – ocenia Piotr Pawlak, dyrektor zarządzający firmy doradczo-konsultingowej BuidDesk i dodaje – *Może to spowodować chęć dopasowania informacji zawartych w świadectwie do potrzeb konkretnego projektu lub do niewłaściwie lub nierzetelnie wykonanych prac budowlanych.*

Zaistniałą sytuację prawnicy i eksperci z branży określają jako legislacyjny skandal i przyszłe źródła nieprawidłowości na rynku budowlanym. W takiej opinii wspiera ich Urząd Komisji Integracji Europejskiej. W swojej opinii przedstawionej w trakcie sejmowych prac legislacyjnych nad nowelizacją stwierdził:

**Proces określania charakterystyki energetycznej budynków powinien być realizowany przez wykwalifikowanych lub akredytowanych ekspertów o niezależności gwarantowanej na podstawie określonych, obiektywnych kryteriów.**

Należy to podkreślić, iż Art. 10 Dyrektywy 2002/91/WE Parlamentu Europejskiego i Rady dotyczący charakterystyk energetycznych budynków określa jednoznacznie, że certyfikaty mają być wystawiane przez niezależnych ekspertów.

Za przyjęciem omawianej tu nowelizacji do *Prawa budowlanego* głosowało 431 posłów i, jak twierdzą eksperci z branży i prawnicy, cała sprawa w efekcie trafi i rozstrzygnie się w Komisji Europejskiej, a będzie nas drogo kosztowało, nas... społeczeństwo. A wszystko wskazuje na to, że w niedługim czasie Polska zostanie zmuszona przez Unię Europejską do dokonania kolejnej zmiany w *Prawie budowlanym* przystosowującej jego zapisy do wymagań i postanowień Dyrektywy.

W tym miejscu można nieco przewrotnie postawić pytanie:

**– Czy fakt, kto będzie wykonywał świadectwo charakterystyki energetycznej budynku ma aż tak duże znaczenie, kiedy sam certyfikat ma co najwyżej wątpliwą jakość prawdziwości oceny energetycznej budynku?**

Cóż dobrego można powiedzieć o metodologii wykonywania świadectw skoro sama metodologia z rozporządzenia z 6 listopada 2008 r. zawiera wiele braków i błędów merytorycznych oraz matematycznych. Podstawowe z nich wymieniono na 4-ch stronach w wydaniu *EiB* 03(24)/2009 jak również w artykule *Certyfikacja po Polsku* autorstwa J. Żurawskiego zamieszczonego w tym samym numerze. Autor tego artykułu stwierdza – *Programy komputerowe służące do obliczeń eliminują je, podstawiając prawdziwe wartości.*

*Niektórych pomyłek jednak nie da się w ten sposób naprawić bez narażenia się na zarzut naruszenia przepisów* – komentuje Aleksander Panek, prezes Zrzeszenia Audytorów Energetycznych. *Największa dotyczy możliwości otrzymania różnych wyników zależnie od wyboru procedury obliczeniowej (ten sam obiekt może uzyskać różne oceny).*

*W efekcie wyniki obliczeń nie mogą zostać zweryfikowane pomiarowo i świadectwa nijak się mają do realiów. Kolejnym błędem jest sprawa wymagań, otóż nie wszyscy zdają sobie sprawę, że wymagania dla budynków na potrzeby ogrzewania lub chłodzenia są jedne dla wszystkich rodzajów i typów budynku, takie same dla budynku mieszkalnego, szpitala, obiektu z basenem lub magazynowego, przy czym odniesiono je do jednego parametru – współczynnika kształtu. Wyobraźmy sobie budynek magazynowy o wysokości 9 m i budynek mieszkalny. Wymagania dla obu budynków są takie same co do wartości jeśli stosunek pola powierzchni przegród zewnętrznych do objętości jest taki sam!!!! Jest to ukryty chyba najpoważniejszy błąd logiczny przepisów, z którego wynika, że możemy budować dzisiaj budynki charakteryzujące się wyższym zużyciem energii niż przed wprowadzeniem świadectw.*

Świadectwo charakterystyki energetycznej budynku jest niezrozumiałe nie tylko dla przeciętnego zjadacza chleba ale nierzadko dla osób z wyższym wykształceniem technicznym. Przy zakupie pralki czy lodówki jest oczywiste, że sprzęt może mieć różne klasy energooszczędności a urządzenie w klasie A zużywa najmniej energii elektrycznej czyli jest najtańsze w eksploatacji.

A świadectwo energetyczne? Na jego pierwszej stronie pokazany jest suwak ze strzałką wskazującą zużycie energii pierwotnej (EP). Już tylko dla tego parametru określenie „wiedza tajemna” w artykule p. Renaty Krupa-Dąbrowskiej jest strzałem w dziesiątkę. Po cóż kupującemu informacja o zużyciu energii pierwotnej, skoro on tak naprawdę nie wie ile budynek będzie rocznie zużywał energii, za którą faktycznie będzie płacił.

Zdaniem zdecydowanej większości ekspertów zrezygnowanie, w ostatniej chwili w procedurze przygotowywania rozporządzenia z 6 listopada ub. roku, z klas energooszczędności budynku, nie dość że jest w ewidentnej sprzeczności z dyrektywą o wyrobach budowlanych to uniemożliwia rzetelny przekaz wyników oceny jakości energetycznej.

– *Świadectwa energetyczne nie mają żadnej wartości* – podsumowuje A. Panek, prezes ZAE. *Miały umożliwić ocenę faktycznego zużycia ciepła w danym mieszkaniu lub budynku. Tak jednak nie jest. Dlaczego? Z powodu błędów popełnionych w trakcie wprowadzania unijnej dyrektywy do polskich przepisów.*

Na zakończenie kilka słów o dosyć dziwnym procesie wprowadzania poprawek do *Prawa budowlanego*, a w tym przypadku wyglądał on następująco:

Rząd RP zgłasza projekt nowelizacji (nawet poprawny, w zakresie którego dotyczy) po czym komisja, w której Rząd ma większość zmienia ten projekt tak, że jest on błędny...

Rząd RP zgadza się na popsucie projektu, Sejm RP przegłosowuje tę wersję projektu, bo takie dostał rekomendacje.

Wygląda na to, że Rząd od początku chciał zepsuć swój własny projekt, tylko nasuwa się natarczywe pytanie, w czym działał interesie?

#### Źródła:

- Jerzy Kowalski – *Deweloperzy wystawiają sobie świadectwa energetyczne*; Gazeta Prawna 9-11.10.2009.
- Renata Krupa-Dąbrowska – *Certyfikat energetyczny bez większej wartości*; Prawo co dnia, 20.10.2009.