



# Nowelizacja wciąż sprzeczna z prawem

27 sierpnia br. została uchwalona nowelizacja ustawy Prawo budowlane oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami. Została ona wymuszona na Polskim ustawodawcy Dyrektywą 2002/91/WE Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie charakterystyki energetycznej budynków. Pomimo licznych zalet posiada ona jedną, bardzo istotną wadę, która może wpłynąć negatywnie nie tylko na obrót nieruchomościami w kraju lecz również na relacje Polski z Komisją Europejską.

## Włączenie rynku wtórnego

Zacznijmy od pozytywów podjętej ustawy. Bardzo dużym plusem nowelizacji, która 18 września tego roku została podpisana przez Prezydenta RP, jest uregulowanie **wymogu sporządzania świadectw energetycznych dla rynku wtórnego nieruchomości**. Oznacza to, że w sytuacji sprzedaży czy przeniesienia prawa własności do budynku, lokalu mieszkalnego lub części stanowiącej samodzielną całość techniczno – użytkową, z wyjątkiem prawa spółdzielczego, sprzedający jest zobowiązany do przekazania nabywcy świadectwa charakterystyki energetycznej. Tym samym określa to jednoznacznie konieczność sporządzenia świadectwa w przypadku sprzedaży nieruchomości.

Również w przypadku wynajmu budynku, lokalu mieszkalnego lub części budynku (stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową), wynajmujący ma obowiązek udostępnić świadectwo charakterystyki energetycznej najemcy.

– *Rynek wtórny, dzięki uchwalonej nowelizacji, która nareszcie precyzuje kwestie związane z koniecznością sporządzenia świadectw charakterystyki energetycznej budynków, nie pozostanie w tym momencie martwym obszarem* – komentuje Piotr Pawlak, dyrektor zarządzający BuildDesk Polska. *Właśnie dzięki informacjom o energochłonności zawartych w świadectwach, potencjalni najemcy będą mieli możliwość obiektywnego porównania kosztów eksploatacji podobnych nieruchomości.*

– *W sytuacji naszego starego energochłonnego budownictwa jest to bardzo istotny krok, bowiem informacje uzyskane dzięki świadectwom dla budynków istniejących już, daje podstawy do zwiększenia działań zmierzających do poprawy efektywności energetycznej tych budynków* – dodaje P. Pawlak.

## Kwestia osób uprawnionych

Kolejnym słusznym rozwiązaniem przyjętym w omawianym akcie prawnym jest **rozszerzenie katalogu osób uprawnionych do sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej**. Art. 5 ust. 8 wymienia cztery przesłanki, jakie musi spełnić osoba pretendująca do zawodu certyfikatora. Jest to pełna zdolność do

czynności prawnych, którą posiada każda pełnoletnia osoba, ukończenie studiów magisterskich lub jednego z preferowanych kierunków studiów inżynierskich. Trzecią przesłanką jest niekaralność, a ostatnią jest posiadanie dowolnych uprawnień budowlanych albo zdanie egzaminu państwowego.

Należy zaznaczyć, że zgodnie z nowelizacją kolejną grupą uprawnioną stają się inżynierowie, a więc osoby, które dotychczas zazwyczaj zajmowały się kwestiami energochłonności budynków i posiadają praktykę oraz doświadczenie zawodowe. Liczba osób z uprawnieniami do wykonywania certyfikatu została znacząco rozszerzona. – *Tak klarowne przesłanki przywołane w noweli mogą zlikwidować elitarność zawodu certyfikatora* – zauważa P. Pawlak.

## Błąd w nowelizacji

Tu niestety zaczynają się negatywne aspekty przedstawianej nowelizacji. W projekcie komentowanego aktu prawnego znajdował się art. 5 ze znakiem 2, ust 3. Określał on 5 grup, które nie mogły w konkretnym przypadku sporządzać świadectwa energetycznego. Były to osoby uczestniczące w procesie budowlanym, wykonawcy robót, właściciel lub zarządca nieruchomości, osoby posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo osoby związane umowami cywilnoprawnymi z przedstawicielem grupy wymienionej wcześniej.

Niestety przyjęta nowelizacja w art. 5 ust 4a wprowadza **zakaz sporządzania świadectw tylko dla dwóch z wyżej wymienionych grup**. Są to właściciele i osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Wyjęcie spod zakazu pozostałych grup grozi niestety nieprawidłowościami w sporządzaniu świadectwa. Dzięki przyjętemu w nowelizacji rozwiązaniu, certyfikatorami mogą być pracownicy biur deweloperskich lub pracowni projektowych, bezpośrednio związani z procesem inwestycyjnym. – *Może to spowodować chęć „dopasowania” informacji zawartych w świadectwie do potrzeb konkretnego projektu lub do np. niewłaściwie wykonanych prac budowlanych* – komentuje dyr P. Pawlak.

## Nie zgodność z prawem unijnym

Co jednak ważniejsze, wprowadzenie tak wąskiego zakazu, narusza postanowienia wspomnianej na początku Dyrektywy 2002/91/WE. Artykuł 10 tego aktu stanowi, że charakterystyka energetyczna budynków

\*) Redakcja i opracowanie z wykorzystaniem materiałów przygotowanych przez BuildDesk Polska Sp. z o.o.

ma być realizowana przez niezależnych ekspertów. – *Dopuszczenie do sytuacji, w której deweloper ocenia energochłonność własnego budynku, jest jaskrawym naruszeniem powyższego przepisu* – mówi P. Pawlak.

Dobrym rozwiązaniem byłoby wprowadzenie ogólnej zasady, iż świadectwo może być sporządzone przez osobę nie pozostającą w tego typu związku z podmiotem, któremu przysługuje tytuł prawny do lokalu, który może powodować naruszenie owej niezależności.

– *Wprowadzenie takiej reguły zapewniłoby zgodność polskich przepisów z prawem wspólnotowym, a ponadto stanowiłoby instrument ochrony przed sporządzaniem wadliwych świadectw charakterystyki energetycznej* – twierdzi mec. Maciej Kruś, radca prawny z Kancelarii Prawnej Piszcz, Norek i Wspólnicy.

Przyjęte przez polski rząd rozwiązanie dziwi tym bardziej, że Komisja Europejska już raz wszczęła postępowanie przeciwko Polsce za naruszenie prawa europejskiego. Jednym z zarzutów organu UE

był właśnie brak odzwierciedlenia idei art. 10 dyrektywy w ustawie Prawo budowlane, stanowiący o niezależności ekspertów. Również w analizie prawnej Komitetu Integracji Europejskiej, wyrażonej 29 czerwca br. stwierdzono niezgodność przyjętej nowelizacji z prawem unijnym. – *Zmniejszając krąg osób objętych zakazem sporządzania certyfikatów energetycznych, polski ustawodawca naraża się na podjęcie przez Komisję Europejską działań dyscyplinujących względem naszego kraju* – zauważa P. Pawlak.

Istotne jest też, że pomimo zbliżającego się wprowadzenia zmiany dyrektywy, polskie ustawodawstwo ograniczyło się, i to nie w pełni, do spełnienia tylko aktualnych postanowień. Oznacza to, że w najbliższym czasie czeka nas kolejna nowelizacja, dostosowująca Prawo budowlane do wymagań i postanowień dyrektywy. – *Pocieszający może wydać się jedynie fakt, że błędy zdarzały się w każdym z państw członkowskich. Ważne jest tylko, by mieć chęć je poprawić* – podsumowuje dyr. P. Pawlak.

## UWAGI

### w sprawie nowelizacji z 27.08.2009 ustawy *Prawo budowlane*

Do opinii wyrażonych przez firmę *BUILD DESK* przedstawiam dodatkowe uwagi – Maciej ROBAKIEWICZ \*)

#### Świadectwa dla rynku wtórnego nieruchomości

Nowelizacja ustawy niestety nie wprowadziła żadnych sankcji za niewykonanie świadectwa energetycznego w przypadku sprzedaży lub wynajmu istniejącego budynku lub lokalu. W związku z tym zapis, że w tych sytuacjach świadectwo powinno być sporządzone pozostaje pustym postulatem. Ponadto przedstawiciele Ministerstwa Infrastruktury w publicznych wystąpieniach i wywiadach informują, że świadectwa w przypadku rynku wtórnego są nieobowiązkowe. Tak więc nowa ustawa w tym zakresie nic nie poprawiła.

#### Rozszerzenie kręgu osób uprawnionych do sporządzania świadectw

Wprowadzenie osób z dyplomem inżyniera wybranych specjalności do kręgu osób, które mogą być upoważnione do sporządzania świadectw – jest słuszne.

Natomiast przyjęte w ustawie z 2007 r. i obecnej nowelizacji automatyczne – bez szkoleń i egzaminów – przyznanie uprawnień do sporządzania świadectw osobom posiadającym uprawnienia budowlane uważam za rozwiązanie nieprawidłowe, gdyż większość tych osób nie ma przygotowania potrzebnego do sporządzania świadectw. Rozumiem jednak argumenty ustawodawcy przy wprowadzeniu tego przepisu w ramach ustawy z 2007 r., chodziło bowiem o szybkie utworzenie dużej grupy osób, które będą mogły sporządzać świadectwa.

Warto jednak zwrócić uwagę na pozornie małe różnice tekstu w obu ustawach:

**W ustawie z 2007 r.** (także w projekcie nowelizacji ustawy) był tekst:

**Art. 5 ust. 8. Świadectwo charakterystyki energetycznej ... może sporządzać osoba**

która:

- b) posiada uprawnienia budowlane **do projektowania** w specjalności architektonicznej, konstrukcyjno-budowlanej lub instalacyjnej .....

Ten sam tekst w ustawie znowelizowanej z **27.08.2009 r.** brzmi:

- b) posiada uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej, konstrukcyjno-budowlanej lub instalacyjnej .....

A więc zniknęły słowa „do projektowania”, czego być może nie zauważyła większość postów uchwalających ustawę, a efektem tej pozornie nieistotnej zmiany jest automatyczne udzielenie uprawnień do sporządzania świadectw kilkudziesięciu tysiącom osób posiadających uprawnienia jedynie do kierowania robotami budowlanymi.

Ta grupa osób najczęściej nie ma żadnej wiedzy pozwalającej na opracowanie świadectwa, co w efekcie spowoduje masowe obniżenie jakości świadectw, które staną się dokumentem bez żadnej wartości. Takiego rozszerzenia kręgu osób uprawnionych do sporządzania świadectw nie można uzasadnić niewystarczającą liczbą wykonawców świadectw.

Skreślenie słów „do projektowania” to bardzo poważna zmiana systemu sporządzania świadectw!

Niestety przypomina to sytuację znaną z niedawnych lat, gdy dwa słowa „lub czasopisma” miały w znacznym stopniu zmienić sens

\*) dr inż. Maciej ROBAKIEWICZ – Fundacja Poszanowania Energii, Prezes Zarządu; Zrzeszenie Audytorów Energetycznych, Sekretarz



ustawy medialnej. Ale wtedy się to nie udało, a zmiana w prawie budowlanym jest faktem.

### Świadectwa dla mieszkań

Pozytywem nowelizacji jest wyraźne stwierdzenie, że w budynkach mieszkalnych wykonuje się świadectwa energetyczne dla budynku i dla każdego lokalu. Poprzednio w przypadkach wspólnej instalacji grzewczej należało sporządzić świadectwo dla budynku i dla lokalu reprezentatywnego. Pojęcie lokalu reprezentatywnego było dziwolągiem, który szczęśliwie w nowej ustawie nie istnieje.

Ustawa przewiduje uproszczenie w opracowaniu świadectwa dla lokalu mieszkalnego określając przypadki, w których świadectwo takie może być opracowane **na podstawie** świadectwa sporządzonego dla budynku (art. 5 ust. 5), lub **w oparciu** o świadectwo wykonane dla innego lokalu w tym budynku (art. 5, ust. 5b).

Niestety nie wiadomo w jaki sposób można skorzystać z tych przepisów. Czy można wprost przyjąć wyliczone wartości EP i EK? A jeżeli nie, to jak wykorzystać tamte świadectwa, gdy (zgodnie z ustawą) nie zawierają szczegółowych danych, które pozwoliłyby na ich wykorzystanie do obliczeń.

Ustawa zawiera też przepis, że na wniosek właściciela lokalu zarządca budynku ma obowiązek uzyskania świadectwa energetycz-

nego i przekazania jego kopii właścicielowi lokalu **w terminie nie dłuższym niż 6 miesięcy**. Taki termin zupełnie pomija sytuacje występujące w realnym życiu i jest jakimś nieporozumieniem.

Wniosek ogólny: Wprowadzona 27.08.2009 r. zmiana ustawy *Prawo Budowlane* stanowiąca nowelizację przepisów dotyczących systemu świadectw energetycznych niestety nie spełnia oczekiwań i nie porządkuje tego systemu.

Zmarnowano kolejną szansę na poprawienie wadliwego prawa. W styczniu 2009 roku środowisko ekspertów energetycznych wystosowało list otwarty do Premiera RP w sprawie błędów w *Prawie Budowlanym* i rozporządzeniu dotyczącym świadectw energetycznych. Odpowiedź jaką otrzymaliśmy informowała, że nasze uwagi zostaną uwzględnione przy nowelizacji prawa. Szkoda, że tak się nie stało.

W obecnym stanie prawnym świadectwo nie zawiera istotnych informacji ważnych dla właściciela, a do tego do wykonywania świadectw upoważniono kolejną grupę osób, które nie są do tego przygotowane. W aktualnej sytuacji świadectwo jest dokumentem niezrozumiałym i mało wiarygodnym, nie ma wartości jaką powinno mieć i jest dość powszechnie oceniane jako kolejny wymysł biurokracji europejskiej i kłoda pod nogi właścicieli budynku, do której to opinii niestety przyczynia się jakość stanowionej w Polsce prawa. ■