

Jerzy Żurawski*)

PRZEPISY z wadami, czyli pierwsze efekty certyfikacji energetycznej w Polsce

O trudnościach w sporządzaniu świadectw charakterystyki energetycznej najlepiej wiedzą ci, którzy takie świadectwa już wykonują. Niejasności i niespójności w przepisach regulujących te kwestie jest tak dużo, że zespół ekspertów skupionych przy Zrzeszeniu Audytorów Energetycznych zdecydował się na wystosowanie otwartego listu do prezesa Rady Ministrów Donalda Tuska. W liście tym poinformował premiera o występujących w rozporządzeniach błędach i nieścisłościach, które uniemożliwiają poprawne obliczenie charakterystyki energetycznej budynku oraz sporządzenie świadectwa energetycznego budynku.

Paradoks polega na tym, że wprowadzić karę za brak certyfikatów dla budynków będących w obrocie gospodarczym nie ma, jednak za błędy i wady w projektowanej charakterystyce energetycznej odpowiada projektant, a za błędy w świadectwie charakterystyki energetycznej – audytor energetyczny. Odpowiedzialność ta, która, na marginesie mówiąc, spoczywa na nich przez 10 lat, wynika z zapisu ustawy Prawo budowlane: „Świadectwo charakterystyki energetycznej zawierające nieprawdziwe informacje o wielkości energii jest wadą fizyczną rzeczy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (DzU Nr 16, poz. 93, z późn. zm.) o rękojmi za wady” (art. 5, ust. 6).

RZĄD wie swoje

Zdaniem polskiego rządu jednak nic niepokojącego w kwestii sporządzania świadectw się nie dzieje. W odpowiedzi rządu na list otwarty ekspertów można bowiem przeczytać: „Po niecałych trzech miesiącach od wejścia przepisów wdrażających postanowienia ww. dyrektywy nie można naszym zdaniem stwierdzić, iż system sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej nie działa jak należy i nie przyczynia się do poprawy efektywności energetycznej budynków. Przepisy krajowe dotyczące świadectw charakterystyki energetycznej mają funkcjonować wiele lat i niewątpliwie przez okres obowiązywania będą podlegać korektom. Dlatego przesłane uwagi zostaną poddane analizie i będą wykorzystane podczas prac nad nowelizacją aktów prawnych dotyczących świadectw charakterystyki energetycznej

nej. Jednakże podjęcie takich prac będzie zasadne po pewnym okresie funkcjonowania tych przepisów i po zebraniu uwag szerszego forum osób i instytucji kompetentnych i zainteresowanych”.

Prezentowana postawa świadczy, że rządzący nie zdają sobie sprawy z powagi sytuacji. Nie chcą zrozumieć, że wadliwe przepisy zamiast ułatwiać i upraszczać proces inwestycyjny, stwarzają wiele problemów, zagrożeń i nieprzewidzianych komplikacji na etapie projektowania, uzyskiwania pozwoleń na użytkowanie oraz podczas eksploatacji budynku. Narażają w ten sposób wszystkich uczestników procesu inwestycyjnego na nieprzewidziane konsekwencje, a nawet na dodatkowe koszty lub straty.

INTERPRETACJA przepisów przez ministerstwo

Obecnie promowana jest na stronie internetowej Ministerstwa Infrastruktury następująca interpretacja przepisów związanych z certyfikacją budynków poddawanych zbyciu lub wynajmowi: „Z uwagi na to, iż nie przewidziano sankcji karnej w przypadku braku przedłożenia świadectwa charakterystyki energetycznej budynku, lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową, to czy świadectwo charakterystyki energetycznej będzie udostępnione, czy też nie, w praktyce zadecydują relacje rynkowe, a nie przymus administracyjny”. Można więc, jeżeli kupujący lub wynajmujący nie zażąda takiego dokumentu, ominąć ten wymóg. Jest to sugestia niezgodna z zapisami zamieszczonymi w ustawie Prawo budowlane i z pewnością sprawi uczestnikom procesu inwestycyj-

nego oraz właścicielom nieruchomości nie mało problemów. Zresztą jest to przypadek bez precedensu, że przedstawiciele rządu sugerują łamanie prawa.

Jeszcze raz PRAWO budowlane

Zgodnie z Prawem budowlanym „dla każdego budynku oddawanego do użytkowania oraz budynku podlegającego zbyciu lub wynajmowi powinna być ustalona, w formie świadectwa charakterystyki energetycznej, jego charakterystyka energetyczna, określająca wielkość energii wyrażoną w kWh/m²/rok niezbędnej do zaspokojenia różnych potrzeb związanych z użytkowaniem budynku”. Według sugerowanej przez ministerstwo interpretacji tego zapisu nie ma obowiązku sporządzania świadectw. Jednak podobny zapis w rozporządzeniu dotyczącym projektu budowlanego: „projekt powinien zawierać projektowaną charakterystykę energetyczną budynku”, oznacza przymus spełnienia tego warunku. Nie uzyska się pozwolenia na budowę, jeżeli takiej informacji projekt zawierać nie będzie. Jest pewne, że dla budynków oddawanych do użytkowania słowo „powinno” znaczy, że obiekt taki musi mieć świadectwo. Nikt nie dokona odbioru i nie wyda zezwolenia na użytkowanie, jeżeli nie zostanie dostarczone świadectwo charakterystyki energetycznej budynku.

Należy się jednak liczyć z tym, że promowana przez ministerstwo interpretacja Prawa budowlanego w najbliższym czasie ulegnie zmianie.

Akty NOTARIALNE z wadami

Opinię Ministerstwa Infrastruktury podzielają niestety notariusze, według których można zawrzeć umowę sprzedaży lub najmu bez posiadania świadectwa. Przy takim stanowisku nasuwa się pytanie: czy można zwolnić z obowiązku wymaganego przez prawo nadrzędne, jakim jest ustawa Prawo budowlane? Według bowiem art. 5 ustawy „Obiekt budowlany wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania,

*) Dolnośląska Agencja Energii i Środowiska

projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając:

1) spełnienie wymagań podstawowych dotyczących:

- a) bezpieczeństwa konstrukcji,
- b) bezpieczeństwa pożarowego,
- c) bezpieczeństwa użytkowania,
- d) odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska,
- e) ochrony przed hałasem i drganiami,
- f) **oszczędności energii i odpowiedniej izolacyjności cieplnej przegród**".

Zapis ten **narzuca obowiązek projektowania i wykonania budynku** w taki sposób, by zapewnić jego energooszczędność. Dalsze zapisy Prawa budowlanego jednoznacznie określają, kiedy następuje konieczność sporządzenia świadectwa. W przypadku budynku z lokalami mieszkalnymi lub częściami budynku stanowiącymi samodzielną całość techniczno-użytkową „**przed wydaniem lokalu mieszkalnego lub takiej części budynku osobie trzeciej sporządza się świadectwo charakterystyki energetycznej lokalu mieszkalnego lub części budynku**". Świadectwo należy więc sporządzić zawsze wtedy, gdy lokal lub część budynku przekazywana jest osobie trzeciej, niezależnie od tego, czy budynek ma pozwolenie na budowę, czy nie.

Notariusze są zobowiązani do sporządzenia aktu notarialnego zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym przepisami Prawa budowlanego. A ponieważ obowiązek posiadania świadectwa charakterystyki energetycznej przy oddawaniu do użytkowania, zbyciu lub najmie wynika z Prawa budowlanego, zdaniem niektórych prawników umowa notarialna zawarta bez przedstawienia świadectwa może być nieważna.

PODSUMOWANIE

Celem wprowadzenia obowiązku sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej budynków jest wprowadzenie do

obrotu nieruchomościami informacji o ich energochłonności, a co za tym idzie nadanie nieruchomościom wartości rynkowej zależnej od tego wskaźnika. Doświadczenia w państwach UE pokazują, że informowanie nabywców o energochłonności budynku zwiększa zainteresowanie budynkami energooszczędnymi. W konsekwencji dostawcy materiałów i technologii oraz inwestorzy zachęceni są do wznoszenia budynków o coraz niższym zapotrzebowaniu na energię. Dlatego rząd polski powinien być zainteresowany tym, by możliwości, jakie daje realizacja założeń dyrektywy 2002/91/WE, były w Polsce jak najpełniej wykorzystane, m.in. dzięki spójnemu i przejrzystemu prawu.

LITERATURA

1. Dyrektywa 2002/91/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 16 grudnia 2002 r. w sprawie charakterystyki energetycznej budynków (Dz.Urz. L 1 z 4.1.2003 r., s. 65–71).
2. Ustawa z dnia 19 września 2007 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane (Dz.U. z 2007 r. nr 191, poz. 1373).
3. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 21 stycznia 2008 r. w sprawie przeprowadzania szkolenia oraz egzaminu dla osób ubiegających się o uprawnienie do sporządzania świadectwa charakterystyki energetycznej budynku, lokalu mieszkalnego oraz części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową (Dz.U. z 2008 r. nr 17, poz. 104).
4. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 6 listopada 2008 r. w sprawie metodologii obliczania charakterystyki energetycznej budynku i lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową oraz sposobu sporządzania i wzorów świadectw ich charakterystyki energetycznej (Dz.U. z 2008 r. nr 201, poz. 1240).
5. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 6 listopada 2008 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z 2008 r. nr 201, poz. 1239 ze zm.).
6. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 6 listopada 2008 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2008 r. nr 201, poz. 1238 ze zm.).



wszyscy są na...

Nowoczesna czytelnia on-line dla fachowców
■ pełne wydania IZOLACJI – TAKŻE NAJNOWSZY NUMER

e-czytelnia.eu oferuje:

- dostęp do wszystkich zgromadzonych czasopism już przy najniższym abonamencie
- możliwość dokonania płatności elektronicznej w wybranej formie, także SMS-em
- korzystanie z zamieszczonych treści bez konieczności instalowania aplikacji na komputerze użytkownika
- kompatybilność z systemami operacyjnymi Windows, Linux oraz MAC OS X

Pełne numery „Eksperta Budowlanego”
DOSTĘPNE BEZPŁATNIE

e-czytelnia.eu
www.e-czytelnia.eu

e-mail: czytelnia@medium.media.pl