

UZASADNIENIE

Proponowane rozwiązania uzupełniają oraz zmieniają istniejące regulacje ustawowe zawarte w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz.U. z 2006r. Nr 156, poz. 1118, z późn. zm.), ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.) pod kątem wypełnienia ustaleń Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady Unii Europejskiej 2002/91/WE w sprawie charakterystyki energetycznej budynków.

Projekt nowelizacji ma na celu:

- określenie sytuacji prawnych łagodzących obowiązków sporządzenia świadectwa charakterystyki energetycznej lokalu mieszkalnego,
- wprowadzenie reguł postępowania, zasad niezależności oraz odpowiedzialności zawodowej dla osób uprawnionych do sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej,
- doprecyzowanie zasad prowadzenia rejestrów osób uzyskujących uprawnienia do sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej.

Zmiany w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r.- Prawo budowlane (art. 1 projektu ustawy):

1. W art. 5 ust. 5-5b uregulowano zasady opracowywania świadectw charakterystyki energetycznej lokali mieszkalnych należących do grupy lokali mieszkalnych o jednakowych rozwiązaniach konstrukcyjno-materiałowych, instalacyjnych i takim samym stopniu zużycia, umożliwiając dokonanie oceny efektywności energetycznej lokalu mieszkalnego w oparciu o ocenę energetyczną innego lokalu mieszkalnego z tej grupy. Powyższą regulacją dokonano złagodzenia wymagania obowiązkowej oceny energetycznej lokali mieszkalnych wprowadzanych do obrotu poprzez wykorzystanie oceny energetycznej wykonanej dla lokalu „reprezentatywnego” dla zdefiniowanej grupy lokali mieszkalnych. Uregulowano też zasady sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej lokali mieszkalnych będących w budynkach z instalacją centralnego ogrzewania zasilaną z kotłowni zlokalizowanej w budynku lub poza nim, umożliwiając sporządzanie świadectwa charakterystyki energetycznej lokalu mieszkalnego w takim budynku w oparciu o świadectwo charakterystyki energetycznej budynku, o którego udostępnienie nieodpłatnie zwrócić może się właściciel lokalu mieszkalnego do właściciela lub zarządcy budynku.
2. W art. 5 ust. 8 w odpowiedzi na liczne wystąpienia środowiska inżynierów, nie mających ukończonych studiów magisterskich, lecz posiadających kwalifikacje i doświadczenie z tytułu wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w zakresie projektowania, wprowadzono zapis umożliwiający zrównanie tych osób z osobami posiadającymi studia magisterskie oraz uprawnienia budowlane do projektowania przy automatycznym nadawaniu uprawnień do sporządzania charakterystyki energetycznej. Powyższą zmianą proponuje się nadanie automatycznych uprawnień inżynierom kierunków:

architektura, budownictwo, inżynieria środowiska, energetyka lub pokrewnych, w rozumieniu przepisów o szkolnictwie wyższym.

3. W ust. 13 zmieniono odniesienie do aktualnych przepisów ustawy z dnia 18 marca 2008 r. o zasadach uznawania kwalifikacji zawodowych nabytych w państwach członkowskich Unii Europejskiej (Dz. U. z 2008 r. Nr 63, poz. 394)
4. Dodano nowy art. 5¹ określający sytuacje prawne, w wyniku których następuje utrata uprawnień do sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej oraz wpis do tzw. rejestru negatywnego, stanowiącego informację publiczną o osobach, które takie uprawnienia utraciły. Do rejestru tego wpisuje się osoby, które niedopełniały obowiązków wynikających z ustalonego reguł postępowania oraz naruszyły zasady etyki zawodowej oraz zaufania publicznego. Określono również tryb wpisania do tego rejestru (ust.1-3).
5. W ust. 4 określono tryb wszczęcia postępowania wyjaśniającego mającego na celu ustalenie niedopełnienia obowiązków bądź naruszenia zakazów przez osobę sporządzającą świadectwo charakterystyki energetycznej.
6. Ponadto w ust. 4 oraz w ust 5 określono zakres prac komisji powoływanej przez ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej, której celem jest ustalenie niedopełnienia obowiązków i naruszenie zakazów o których mowa art. 5² ust. 1 i 3. Wniosek komisji będzie dla ministra podstawą wydania decyzji o utracie uprawnień do sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej przez osobę, wobec której w toku postępowania wyjaśniającego ustalono niedopełnienia obowiązków i naruszenie zakazów. W ust. 6 uregulowano możliwość odwołania się od decyzji ministra.
7. W ust. 7 i 8 określono tryb wykreślenia wpisu z „rejestru negatywnego” w sytuacji ustania przyczyn o których mowa w ust. 1 oraz tryb ponownego uzyskania uprawnień do sporządzania świadectwa charakterystyki energetycznej, jeśli zostały utracone na podstawie decyzji ministra. Wymóg złożenia dodatkowego egzaminu w przypadku ustalenia niedopełnienia obowiązków lub naruszenia zakazów, o których mowa odpowiednio w art. 5² ust. 1 i 3 ma na celu zabezpieczać wysoką jakość, rzetelność i bezstronność pracy osoby uprawnionej do sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej budynków w trosce o interes obywateli i interes publiczny. W związku z tym organ, który orzekł o utracie uprawnień do sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej z przyczyn związanych z nienależytym wykonywaniem obowiązków związanych z tymi uprawnieniami będzie miał możliwość zweryfikowania wiedzy i umiejętności osoby ubiegającej się ponownie o nadanie uprawnień.
8. Dodano art. 5² nakładający na osobę sporządzającą świadectwo charakterystyki energetycznej obowiązki związane z udostępnianiem, sporządzaniem i przechowywaniem świadectwa oraz działalnością osób sporządzających świadectwo charakterystyki energetycznej. W przepisie tym na osoby sporządzające świadectwo charakterystyki energetycznej nałożono obowiązek przechowywania świadectw, określono standardy

dla czynności związanych z ich sporządzeniem oraz nałożono obowiązek ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej i określono jego warunki.

9. W art. 5² ust. 3 wprowadzono wymóg sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej przez osoby obiektywne i niezależne, eliminując możliwość „bycia sędzią we własnej sprawie”, poprzez wprowadzenie zasady, iż osoba sporządzająca świadectwo charakterystyki energetycznej budynku, lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową nie może być jednocześnie uczestnikiem procesu budowlanego, wykonawcą robót budowlanych, właścicielem, i zarządcą tego budynku, lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową, lub posiadaczem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Ponadto osoba sporządzająca świadectwo charakterystyki energetycznej nie może mieć powiązań kapitałowych z osobami, o których mowa w art.5² ust. 4 pkt 1-4. Przepis ten będzie zgodny z intencją art. 10 Dyrektywy, w którym jest mowa o sporządzaniu świadectw charakterystyki energetycznej przez niezależnych ekspertów.
10. W art. 62 ust. 1b doprecyzowano ustalenia dotyczące jednorazowej kontroli kotłów użytkowanych dłużej niż 15 lat poprzez jednoznaczne określenie zakresu i terminu kontroli w celu zapewnienia warunków prawidłowej weryfikacji spełnienia tego obowiązku.
11. W art. 62 w ust. 4, 5 i 5a dokonano korekty wskazanych osób, uprawnionych do przeprowadzania kontroli efektywności energetycznej urządzeń, kierując się właściwym merytorycznym przygotowaniem tych osób. Właściwe kwalifikacje do przeprowadzenia okresowych kontroli efektywności energetycznej kotłów i jednorazowych kontroli instalacji ogrzewczych, w których pracują kotły starsze niż 15 lat posiadają osoby legitymujące się świadectwem kwalifikacyjnym dozoru dla prac kontrolno-pomiarowych urządzeń, instalacji i sieci cieplnych, wydanym na podstawie przepisów odrębnych tj. na podstawie art. 54 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne (Dz. U. z 2006 Nr 89, poz. 625 z późn. zm.) wg wzoru określonego w załączniku nr 2 do rozporządzenia Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej z 28 kwietnia 2003 r. (Dz. U. nr 89, poz. 828). Uprawnienia kontroli efektywności energetycznej urządzeń chłodniczych pozostawiono osobom posiadającym uprawnienia budowlane odpowiedniej specjalności.
12. Zmiana art. 63 ust. 2 pkt 2 ma na celu uszczegółowienie przypadków, w jakich przeprowadzenie remontu lub przebudowy budynku, w wyniku których ulegnie poprawie charakterystyka energetyczna budynku, będzie skutkowało obowiązkiem wykonania oceny charakterystyki energetycznej i świadectwa charakterystyki energetycznej budynku. Obecne brzmienie tego przepisu nakłada taki obowiązek w każdym przypadku remontu lub przebudowy. Zmiana nawiązuje do postanowień art. 6 Dyrektywy i pkt 13 jej preambuły, zgodnie z którymi państwa członkowskie podejmą działania, aby przy przeprowadzaniu ważniejszych renowacji poprawiać charakterystykę energetyczną budynków, zaś przez ważniejszą renowację należy rozumieć renowacje, której koszt przekracza 25 % wartości budynku.

13. Zmiany w art. 63a wskazują szczegółowo przypadki, w których wymagane jest sporządzenie świadectwa charakterystyki energetycznej budynku, lokalu mieszkalnego i nieruchomości będącej częścią budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową. Przepis ten jest konsekwencją wszystkich powyżej proponowanych zmian oraz już obowiązujących regulacji w tym zakresie.
14. W art. 64 ust. 3 wprowadzono obowiązek dołączania także świadectwa charakterystyki energetycznej do książki obiektu, poza innymi wymaganymi prawem dokumentami.
15. W art. 93 zmieniono pkt 8 w celu określenia zasad odpowiedzialności karnej. Grzywnie podlega niedopełnienie obowiązku kontroli stanu technicznego i efektywności energetycznej instalacji grzewczych i urządzeń chłodniczych w systemach klimatyzacji, ,

Zmiany w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (art. 2 projektu ustawy).

W ustawie o gospodarce nieruchomościami wprowadza się zmiany w art. 155 ust. 1, 181 ust. 6 oraz 186 ust. 6, które polegają na dodaniu do katalogu dokumentów, które są wykorzystywane przy wykonywaniu czynności zawodowych, odpowiednio przez rzeczoznawcę majątkowego, pośrednika w obrocie nieruchomościami oraz zarządcę nieruchomości, świadectwo charakterystyki energetycznej budynku, części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową lub lokalu mieszkalnego.

Art. 3 projektu ustawy

W art. 3 projektu ustawy proponuje się wejście w życie projektu ustawy z dniem 2 stycznia 2009 r., zapewniając tym samym zgodność regulacji na poziomie ustawowym z ustaleniami dyrektywy 2002/91/WE.

Projekt nie podlega procedurze notyfikacji, o której mowa w przepisach rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie sposobu funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych, bowiem stanowi wypełnienie ustaleń Dyrektywy Europejskiej 2002/91/WE w sprawie charakterystyki energetycznej budynków.

Do prac nad projektem ustawy nie zostały zgłoszone podmioty zainteresowane tymi pracami w trybie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. Nr 169, poz. 1414).

Ponadto projekt zostanie umieszczony do publicznej wiadomości na stronie BIP-u Ministerstwa Infrastruktury.

OCENA SKUTKÓW REGULACJI

1. Podmioty, na które oddziałuje ustawa.

Proponowane regulacje oddziałują na podmioty funkcjonujące w sektorze budownictwa i zajmujące się: projektowaniem, wykonawstwem oraz zarządzaniem nieruchomościami, ich sprzedażą i wynajmem.

2. Konsultacje środowiskowe i społeczne.

W ramach konsultacji społecznych i środowiskowych projekt będzie przekazany do jednostek opiniotwórczych: ośrodków akademickich, jednostek naukowo-badawczych, stowarzyszeń i zrzeszeń branżowych i organizacji samorządowych, środowiska wykonawców, projektantów, audytorów energetycznych, rzeczoznawców majątkowych, związków spółdzielczości, deweloperów, zarządów budynków komunalnych, właścicieli i zarządców budynków użyteczności publicznej itp.

Zgłoszone w ramach uzgodnień środowiskowych i społecznych uwagi będą szczegółowo przeanalizowane pod kątem możliwości ich uwzględnienia.

Projekt będzie uzgodniony z Komisją Wspólną Rządu i Samorządu Terytorialnego.

3. Wpływy na sektor finansów publicznych, w tym na budżet państwa i budżety jednostek samorządu terytorialnego.

Projektowane rozwiązanie generuje dodatkowe wydatki z budżetu państwa i sektora publicznego z tytułu zwiększenia ilości prowadzonych postępowań egzaminacyjnych dla osób ubiegających się o uprawnienia do sporządzania świadectwa charakterystyki energetycznej – koszt ok. 25 000zł/m-cx 12 m-cy = 300 000 zł.

Pokrycie kosztów przewiduje się z części 18 budżetu Ministerstwa Infrastruktury.

4. Wpływy ustawy na rynek pracy.

Należy oczekiwać, że dzięki proponowanym regulacjom będzie on znaczący i pozytywny. Wejście w życie regulacji skutkować będzie bardziej uporządkowanym i transparentnym zapotrzebowaniem na usługi związane z problematyką objętą ustawą Prawo budowlane.

5. Wpływ na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym na funkcjonowanie przedsiębiorstw.

Stabilizacja i rozwój przedsiębiorstw istniejących oraz stworzenie proponowanymi rozwiązaniami warunków do powstania nowych przedsiębiorstw, bez naruszenia zasad wolnej konkurencji.

6. Wstępna ocena zgodności projektu z prawem Unii Europejskiej

Projekt zostanie uzgodniony z Urzędem Komitetu Integracji Europejskiej.
Projekt doprecyzowuje przepisy związane z implementacją dyrektywy europejskiej 2002/91/WE w sprawie charakterystyki energetycznej budynków.