

Warszawa, 13 kwietnia 2012

SNB-3-1/195/2011

Pan

Krzysztof ANTCHAK

Zastępca Dyrektora

kierujący Departamentem

Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa

ul. Wspólna 2/4

00-050 Warszawa

W nawiązaniu do otrzymanego, przy piśmie z dnia 22 marca 2012 r., znak BP5-at-0780-19/12, zaproszenia do zgłaszania uwag do *projektu założeń do projektu ustawy o charakterystyce energetycznej budynków*, Stowarzyszenie Nowoczesne Budynki pragnie ustosunkować się do przedstawionych propozycji uregulowań, mających zapewnić transpozycję Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2010/31/UE z dnia 19 maja 2010 r. w sprawie charakterystyki energetycznej budynków, zawartych w przedmiotowym projekcie założeń.

Uwaga ogólna

Stowarzyszenie Nowoczesne Budynki z zadowoleniem przyjęło zakończenie przez resort etapu przygotowawczego projekt założeń do projektu ustawy o charakterystyce energetycznej budynków i jego przekazanie do szerokich konsultacji środowiskowych. Mając świadomość skomplikowania materii regulacyjnej, jaką jest przygotowanie koncepcji i przeprowadzenie procesu legislacyjnego budowy odrębnego ustawowo systemu, zapewniającego pełne wdrożenie do polskiego prawa ustaleń przekształconej dyrektywy w sprawie charakterystyki energetycznej budynków, jednocześnie Stowarzyszenie Nowoczesne Budynki pragnie wyrazić obawę odnośnie realności dotrzymania wyznaczonego terminu rozpoczęcia wdrożenia, tj. przyjęcia i opublikowania rozwiązań najpóźniej do dnia 9 lipca 2012 r. przepisów ustawowych, wykonawczych i administracyjnych niezbędnych do wykonania art. 2-18 oraz art. 20 i 27 w/w dyrektywy.

Uwagi szczegółowe

Ad proponowanego tytułu ustawy

Proponuje się rozważenie wprowadzenia innego tytułu projektu ustawy, oddającego w pełni materię przekształcanych rozwiązań systemowych

Uzasadnienie:

Istotą działającego, w oparciu o przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 z późn.zm.) i jej aktów wykonawczych, systemu prawnego oraz jego proponowanego przekształcenia ustawowego, nie jest wyłącznie określenie charakterystyki energetycznej budynków, definiującej standard konkretnego budynku/samodzielnej całości techniczno-użytkowej/lokalu mieszkalnego, a obecnie zgodnie z nową propozycją budynku/modułu budynku/lokalu mieszkalnego, ale jej obiektywna, profesjonalna ocena, której wynik przedstawiany jest w świadectwie charakterystyki energetycznej, sporządzanym na potrzeby obrotu na rynku nieruchomości. Ponadto okresowej ocenie pod względem efektywności energetycznej obowiązkowo podlegają systemy ogrzewania i klimatyzacji. Dodatkowo projekt nowej ustawy regulować ma kwestie krajowego planu działań oraz instrumentów wspierających. Stąd też proponuje się rozważenie wprowadzenia innego tytułu nowoprojektowanej ustawy, który oddawałby zarówno intencje transponowanej dyrektywy jak i projektowanych rozwiązań krajowych.

Ad I Wprowadzenie

Proponuje się:

- *uwzględnić w katalogu wprowadzanych nowych rozwiązań kwestię uregulowań dotyczących modułu budynku,*
- *podział katalogu rozwiązań prawnych na rozwiązania nowe i modyfikowane,*
- *uwzględnienie w katalogu niezbędnych nowelizacji aktów prawnych ustawy Prawo budowlane.*

Uzasadnienie:

Na stronie 3 założeń wylistowano nowe regulacje wprowadzane w ramach transpozycji dyrektywy 2010/31/UE. Katalog uregulowań nie zawiera nowej kwestii uregulowania sytuacji prawnych wywołujących obowiązek sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej dla modułów budynków.

Wydaje się iż dla lepszej czytelności katalog spraw powinien być podzielony na uregulowania nowe i modyfikowane, z wyjaśnieniem powodów i podstaw formalnych ich modyfikacji. Takie podejście spowodowałoby większą przejrzystość proponowanych zmian.

Katalog wymienianych aktów prawnych do nowelizacji, na stronie 4 założeń, wymaga uzupełnienia o ustawę Prawo budowlane. W związku z zamierzoną nowelizacją rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego, na potrzeby wprowadzenia regulacji dotyczących wzorów protokołów kontroli systemów ogrzewania i klimatyzacji, korekty będzie wymagać istniejące w ustawie Prawo budowlane wyłączenie określonych budynków (budynków jednorodzinnych) z obowiązku prowadzenia książki obiektu budowlanego (art. 64 ust.2). W innym przypadku wzory protokołów w/w kontroli w stosunku do budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie będą miały zastosowania.

Ad II Zagadnienia merytoryczne

Ad pkt 1.1.

Proponuje się :

- *wprowadzenie definicji pojęcia „moduł budynku” zgodnie z ustaleniami dyrektywy art. 2 pkt 8, rozumianego jako : sekcja, piętro lub mieszkanie,*
- *wprowadzenie definicji pojęcia „ważniejsza renowacja” zgodnie z ustaleniami dyrektywy art. 2 pkt 10 lit. a.*

Uzasadnienie:

Zgodnie z art. 2 pkt 8 dyrektywy przez „moduł budynku” rozumie się sekcję, piętro lub mieszkanie w budynku zaprojektowane lub przerobione do odrębnego użycia. Do wszystkich wymienionych elementów odnosi się obowiązek sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej, co powinno jednoznacznie wynikać z definicji.

Wybrana, z dwóch możliwych, definicja pojęcia „ważniejsza renowacja” ogranicza działania mające poprawić charakterystykę energetyczną budynków do działań remontowych lub związanych z przebudową przegród budowlanych. Należałoby również uwzględnić możliwość poprawy charakterystyki energetycznej poprzez modernizację systemów technicznych. Definicja zgodnie z art.2 pkt 10 lit. a oddaje wieloaspektowy charakter możliwej poprawy charakterystyki energetycznej.

Proponuje się wykorzystać w krajowej definicji, zgodnej z art.2 pkt 10 lit. a pojęcie „wartości odtworzeniowej budynku”.

Ad pkt 1.2.

Proponuje się doprowadzić do spójności ustaleń tego punktu oraz skorygować opisane sytuacje prawne wywołujące obowiązki.

Uzasadnienie:

Opisany na stronie 5 katalog sytuacji prawnych, wywołujących obowiązek sporządzania świadectwa charakterystyki energetycznej nie został przedstawiony w sposób konsekwentny. Skoro podstawy prawne podano w przypadku zbycia, podstawę prawną powinno się podać również w przypadku wynajmu. Taka podstawa została z kolei podana w pkt 1.3. w katalogu, 3 tiret „umowa najmu”.

Na końcu strony 5 podano, iż w przypadku wymienionych w katalogu sytuacji prawnych, świadectwo powinno być przechowywane przez właściciela lub zarządcę budynku. Wydaje się, iż brak jest uzasadnienia dla przechowywania przez zarządcę lub właściciela budynku świadectwa charakterystyki energetycznej lokalu mieszkalnego zbywanego na podstawie umowy zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Właściciel lub zarządca budynku nie jest stroną zawieranej umowy zbycia. Obowiązujące i projektowane regulacje w dalszej części projektu założeń nakładają obowiązek sporządzania świadectwa charakterystyki energetycznej lokalu mieszkalnego na zbywającego lokal mieszkalny i jego przekazania nabywcy lokalu mieszkalnego. Należałoby skorygować proponowany zapis w projekcie założeń, iż w przypadku świadectw sporządzanych dla modułu budynku, w postaci sekcji czy piętra, świadectwo powinno być przechowywane przez zarządcę lub właściciela takiego modułu, którym nie zawsze będzie właściciel budynku.

Na stronie 6 opisane zostały sytuacje prawne związane z utratą ważności świadectwa charakterystyki energetycznej. W świetle ustaleń dyrektywy i krajowych propozycji stan ten można określić jako niepełny. Zabrakło bowiem skutków działań wiążących się z wykonaniem ważniejszej renowacji która, zrealizowana przed upływem 10-letniego okresu podstawowego ważności świadectwa, ma wpływ na zmianę charakterystyki energetycznej. Proponuje się przeanalizować możliwość wykorzystania, odpowiednio skorygowanej, obowiązującej regulacji zawartej w art.62 ust.3 pkt2 ustawy Prawo budowlane.

Ad pkt 1.3

Proponuje się :

- wyeliminować występującą sprzeczność pomiędzy pkt 1.2 i 1.3,
- wprowadzić wymóg podawania wskaźników: EP, EK, EU oraz emisji CO₂,
- doprecyzować określenie „ często odwiedzanych przez ludność”.

Uzasadnienie:

Zgodnie z opisem w projekcie założeń w „ustawie zostaną określone obowiązku w przypadku sprzedaży lub wynajmu modułu budynku świadectwo sporządzone na koszt zbywającego lub w przypadku najmu właściciela modułu związane z przekazywaniem kupującemu lub nowemu najemcy świadectwa” to jednoczesne przechowywanie takich świadectw przez właściciela lub zarządcę budynku, o którym mowa w ostatnim zdaniu na stronie 5 projektu założeń nie ma uzasadnienia.

Na stronie 7 ustalone wskaźniki liczbowe do podawania w reklamach, w komercyjnych mediach proponuje się uzupełnić jak wyżej.

Ponieważ wymóg umieszczania świadectwa charakterystyki energetycznej w widocznym miejscu będzie łączył się z penalizacją, proponuje się w celu wyeliminowania problemów interpretacyjnych doprecyzować w przepisach krajowych określenie „ budynki często odwiedzane przez ludność”.

Ad pkt 1.4.

Proponuje się zawęzić wyłączenie z obowiązku sporządzania świadectw charakterystyki energetycznych do budynków przemysłowych i gospodarczych posiadających wyłącznie instalacje wykorzystywane do celów technologicznych.

Uzasadnienie:

Zwolnienie uzależnione od nieposiadania instalacji bez względu do jakich celów np. bytowych jest zbyt daleko idące.

Ad pkt 2

Proponuje się:

- skorelować tytuł delegacji do wygania rozporządzenia z opisem, zawartym na stronie 4 tiret pierwszy, dotyczącym tytułu projektowanego rozporządzenia,

- skorygować opis zawartości zaleceń poprzez ustalenie podstawy kosztów związanych z poprawą efektywności energetycznej budynku lub pozostać przy obowiązujących zapisach,
- uzupełnić wymaganie dotyczące emisji CO₂.

Uzasadnienie:

Opis znajdujący się na stronie 8 powoduje mylne wrażenie, iż może chodzić o dwa różne akty prawne. Na stronie 4 założeń, w drugim katalogu, podano, iż wydane zostanie rozporządzenie w sprawie wzoru świadectw charakterystyki energetycznej budynku i modułu budynku oraz metodyki ich obliczania i sporządzania, gdy tym czasem na stronie 8 mamy informację o delegacji dla ministra do określenia w drodze rozporządzenia metodologii obliczania charakterystyki energetycznej budynku i modułu budynku, uwzględniającą wytyczne zawarte w załączniku I do dyrektywy 2010/31/UE oraz sposób sporządzania i wzory świadectw charakterystyki energetycznej. Powoduje to niespójność przekazu założeń.

Określenie „wstępna prognoza kosztów związanych z poprawą efektywności energetycznej” spowoduje podawanie niesprawdzonych, zbyt ogólnych informacji o kosztach ew. prac. Z kolei wykonanie rzetelnej analizy wiąże się z przeprowadzeniem prac studyjnych, a to z kolei z większymi kosztami wykonania świadectwa. Wymaganie proponujemy sformułować inaczej lub z niego zrezygnować, pozostając przy obecnie obowiązujących.

Wymaganiu dotyczącemu podawania wartości emisji CO₂ powinien towarzyszyć zestaw danych określających jednostkową emisję uzależnioną od nośnika energii. Dostępne ogólne dane są często rozbieżne.

Ad pkt 3.3

Proponuje się doprecyzowanie w projekcie założeń ustawowych zasad regulujących problem podnoszenia kwalifikacji osób uprawnionych do sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej

Uzasadnienie:

Kwestia ewentualnych szkoleń powinna być doprecyzowana, w tym również na poziomie ustawowym. Rozważenia wymaga, w związku z proponowanym wprowadzeniem nakazu szkoleń, określenie oficjalnym zakresu przedmiotowego szkoleń, wskazanie mechanizmu weryfikacji tego

obowiązku np. przy okazji kontroli poprawności wykonania świadectwa. W innych przypadku ogólny zapis będzie martwym przepisem.

Ad pkt 4.3

Proponuje się złagodzenie części obowiązków w relacjach urząd – obywatel.

Uzasadnienie:

Wymaganie przesyłania dokumentu o niekaralności z krajowego rejestru sądowego jest sprzeczne z zasadą ograniczania biurokracji w kontaktach urząd-obywatel. Dane takie urząd powinien sprawdzać sam.

Ad pkt 5

Proponuje się zmianę delegacji w celu podniesienia rangi krajowego planu działań.

Uzasadnienie:

Z racji rangi krajowego Planu Działań, wynikającej z ustaleń art.9 dyrektywy, bezpośredniego wpływu na wiele działów administracji proponuje się wprowadzić zapis, iż projekt Krajowego Planu Działań dotyczącego zwiększenia liczby budynków o niemal zerowym zużyciu energii opracowuje minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej - a przyjmuje Rada Ministrów.

 / Stowarzyszenie Nowoczesne Budynki
snb.org.pl

Rafał Finster
Prezes Zarządu SNB