



**MINISTER
TRANSPORTU, BUDOWNICTWA
I GOSPODARKI MORSKIEJ**

DP4aw-020-17/13

KANCELARIA PREZESA RADY MINISTRÓW
Departament Rady Ministrów
RM-10-130-12 10-04-2013
CZŁONKOWIE RADY MINISTRÓW
Przedstawiam dokument rządowy zgłoszony
przez Ministra Transportu, Budownictwa
i Gospodarki Morskiej
- do rozpatrzenia
(-) Sekretarz Rady Ministrów

Nowy Tekst

Warszawa, dnia 18 marca 2013 r.

**Pan
Maciej Berek
Sekretarz Rady Ministrów**

w załączeniu ponownie przekazuję **projekt założeń projektu ustawy o charakterystyce energetycznej budynków**, z uprzejmą prośbą o rozpatrzenie na najbliższym posiedzeniu Rady Ministrów.

Uprzejmie informuję, iż na posiedzeniu w dniu 5 marca br. Rada Ministrów odroczyła rozpatrzenie projektu założeń, zobowiązując Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej do przeanalizowania we współpracy z Ministrem Spraw Zagranicznych, Szefem KPRM oraz Prezesem Rządowego Centrum Legislacji niezbędnego zakresu implementacji przepisów Unii Europejskiej oraz do przedstawienia szczegółowej informacji na temat skutków dla obywateli wynikających z obowiązku udostępnienia świadectwa energetycznego lokalu przez właściciela lokalu.

W związku z powyższym uprzejmie informuję, że zostały wprowadzone zmiany w pkt 1.2 i 1.3 projektu, polegające na ustanowieniu obowiązku wykonywania i przekazywania świadectwa charakterystyki energetycznej nowych budynków tylko w przypadku gdy budynek jest wznoszony i sprzedawany albo wynajmowany. Ponadto wprowadzono rozwiązanie pozwalające, w uzasadnionych przypadkach, na opracowanie tzw. wzorcowego świadectwa charakterystyki energetycznej budynków. Jednocześnie wprowadzono zmiany w sankcjonowaniu niewywiązania się z obowiązku przekazania świadectwa charakterystyki energetycznej budynków polegające na możliwości sporządzenia świadectwa charakterystyki energetycznej na koszt zbywcy lub wynajmującego, w przypadku gdy nie przekaże go w określonym w ustawie terminie. Ponadto doprecyzowano w założeniach, iż konieczność podawania w reklamach i komercyjnych mediach wartości wskaźnika EK oraz klasy energetycznej dotyczy tylko budynków lub ich części, które posiadają już świadectwo charakterystyki energetycznej. Projekt założeń uwzględniający ww. zmiany stanowi niezbędne minimum do prawidłowego wdrożenia dyrektywy 2010/31/UE.

Jednocześnie uprzejmie informuję, że poprawiony projekt założeń został skonsultowany z MSZ (opinia z dnia 18 marca 2013 r. w załączeniu) oraz z RCL.

Ponadto w załączeniu przesyłam „Informację na temat skutków dla obywateli wynikających z obowiązku udostępnienia świadectwa energetycznego lokalu przez właściciela lokalu.”.

Projekt został wpisany do Wykazu prac legislacyjnych i pozalegisłacyjnych Rady Ministrów pod numerem ZC18, z planowanym terminem przyjęcia przez Radę Ministrów – I kwartał br.

Z poważaniem,



Z upoważnienia
MINISTRA TRANSPORTU,
BUDOWNICTWA I GOSPODARKI MORSKIEJ
Maciej Jankowski
Podsekretarz Stanu

Załączniki 45 egz.:

- projekt założeń projektu ustawy o charakterystyce energetycznej budynków wraz z testem regulacyjnym
- Informacja na temat skutków dla obywateli wynikających z obowiązku udostępnienia świadectwa energetycznego lokalu przez właściciela lokalu.

MINISTERSTWO TRANSPORTU,
BUDOWNICTWA I GOSPODARKI MORSKIEJ

Departament Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa

ANULUJĘ!

2013.03.28,

PODSEKRECIARZ STANU



Janusz Ziółkowski

PROJEKT ZAŁOŻEŃ PROJEKTU USTAWY
O CHARAKTERYSTYCE ENERGETYCZNEJ BUDYNKÓW

Warszawa, marzec 2013 r.

I. Wprowadzenie.

Projektowana regulacja będzie stanowić transpozycję postanowień dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2010/31/UE z dnia 19 maja 2010 r. w sprawie charakterystyki energetycznej budynków (Dz. Urz. UE L 153 z 18.06.2010, str. 13 – 35) do krajowego porządku prawnego.

Celem projektowanej ustawy będzie promocja oraz stymulowanie poprawy charakterystyki energetycznej budynków, a także udoskonalenie istniejącego systemu oceny charakterystyki energetycznej budynków zgodnie z postanowieniami dyrektywy 2010/31/UE, przy uwzględnieniu dotychczasowego doświadczenia po blisko czteroletnim okresie funkcjonowania przepisów.

Obecnie system oceny energetycznej budynków funkcjonuje w oparciu o przepisy dyrektywy 2002/91/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 16 grudnia 2002 r. w sprawie charakterystyki energetycznej budynków (Dz. Urz. UE L 1 z 04.01.2003, str. 65). Transpozycja dyrektywy 2002/91/WE pociągnęła za sobą zmiany oraz wydanie nowych aktów prawnych. Obowiązek sporządzania i wydawania świadectw charakterystyki energetycznej budynków, lokali mieszkalnych oraz części budynków stanowiących samodzielną całość techniczno-użytkową w Polsce powstał dnia 1 stycznia 2009 r., wraz z wejściem w życie ustawy z dnia 19 września 2007 r. o zmianie ustawy - Prawo budowlane (Dz. U. Nr 191, poz. 1373).

Istniejące krajowe uregulowania dotyczące oceny energetycznej budynków obejmują:

- obowiązek sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej budynków, lokali mieszkalnych oraz części budynku stanowiących samodzielną całość techniczno-użytkową, w oparciu o jednolitą metodologię obliczania charakterystyki energetycznej,
- obowiązek regularnych kontroli kotłów opalanych paliwem nieodnawialnym oraz urządzeń chłodniczych w systemach klimatyzacji,
- wprowadzenie minimalnych wymagań dotyczących standardu energetycznego nowych budynków,
- wprowadzenie minimalnych wymagań dotyczących standardu energetycznego budynków istniejących, podlegających przebudowie,
- zalecenia rozpatrzenia opłacalności zastosowania w budynkach nowowznoszonych, o powierzchni użytkowej większej niż 1000 m², najefektywniejszych pod względem energetycznym alternatywnych systemów dostaw energii opartych na źródłach odnawialnych (np. skojarzone wytwarzanie ciepła i elektryczności, pompy ciepła),
- zmiana zakresu istniejącego obowiązku kontroli systemu ogrzewania,
- wymóg sporządzania w ramach projektu budowlanego projektowanej charakterystyki energetycznej obiektu budowlanego w oparciu o przepisy dotyczące metodologii obliczania charakterystyki energetycznej budynku, lokalu mieszkalnego oraz części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową.

Wdrożenie przepisów dyrektywy 2002/91/WE nastąpiło poprzez dwukrotną nowelizację ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623, z późn. zm.) oraz nowelizacje następujących rozporządzeń:

- rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki oraz ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75, poz. 690, z późn. zm.),
- rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. Nr 120, poz. 1133, z późn. zm.),

oraz wydanie trzech rozporządzeń:

- rozporządzenia 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. Nr 17, poz. 104),
- rozporządzenia 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. Nr 201, poz. 1240),
- rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 28 grudnia 2009 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej osoby sporządzającej świadectwa charakterystyki

energetycznej budynku, lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową (Dz. U. Nr 224 poz. 1802).

Przepisy dotyczące oceny energetycznej budynków podlegały jednokrotnej korekcie poprzez uchwalenie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o zmianie ustawy - Prawo budowlane oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 161 poz. 1279). Głównymi jej celami było:

- szczegółowe określenie sytuacji, w których powstaje obowiązek 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.

Jednym z istotniejszych wyzwań stojących obecnie przed Unią Europejską oraz krajami będącymi jej członkami, w tym Polską, jest właściwe ukształtowanie polityki energetycznej. Wzrost cen energii oraz rosnąca zależność od dostaw paliw spoza UE stanowią zagrożenie dla bezpieczeństwa i konkurencyjności unijnej gospodarki, w tym sektora energetycznego, przy czym strategie energetyczne są nierozdzielnie związane z polityką dotyczącą ochrony środowiska naturalnego. Dlatego instytucje podejmując działania ukierunkowane na zagadnienia związane z polityką energetyczną wprowadzają równoległe zobowiązania mające na celu zapobieganie degradacji środowiska, zmianom klimatu oraz ochronę zasobów naturalnych oraz bioróżnorodności.

Sektor budynków wskazywany jest jako ten, w którym istnieje najwięcej możliwości podjęcia opłacalnych ekonomicznie działań, służących osiągnięciu powyższych celów, przy czym działania te mogą jednocześnie przynieść wzrost innowacyjności oraz wdrożenie nowych technologii w budownictwie oraz technice instalacyjnej, zmniejszenie energochłonności, generowanie nowych miejsc pracy, a w konsekwencji wzrost konkurencyjności gospodarki i zamożności obywateli. Odpowiada to idei zrównoważonego rozwoju, która stała się jednym z głównych celów polityki UE.

W działaniach zmierzających do realizacji założeń zrównoważonego rozwoju szczególne miejsce zajmuje sektor budownictwa. Jego rolę w gospodarce Unii Europejskiej zaakcentowano w Inicjatywie Rynków Pionierskich dla Europy, w której zostało uznane za jeden z sześciu rynków wiodących – podatnych na innowacje i posiadających duży potencjał rozwoju. Wprowadzanie nowoczesnych technologii i rozwiązań w nowych oraz użytkowanych budynkach jest tak istotne, ponieważ ma ono znaczny wpływ na trzy dziedziny określone jako priorytetowe dla zrównoważonego rozwoju:

- środowisko (potrzeba rozsądnego i ostrożnego korzystania z zasobów, w sposób niepowodujący jego degradacji i niedopuszczający do nieusuwalnych zmian) - budowa i eksploatacja budynków pochłania ok. 42% końcowego zużycia energii w UE, wywołuje ok. 35% emisji gazów cieplarnianych do środowiska, a także powoduje znaczne zużycie zasobów naturalnych takich jak woda czy surowce skalne. Obciążenie dla środowiska stanowią też pozostałości porożbiórkowe obiektów budowlanych.
- społeczeństwo (względny społeczny, podwyższenie standardu życia, wyrównywanie szans). - przeciętny obywatel rozwiniętego kraju spędza we wnętrzu budynków blisko 80% swojego życia. Z tego wynika, że odpowiedni klimat wewnętrzny oraz komfort użytkowania mieszkań i biur mają znaczny wpływ na jakość życia ludzi.
- ekonomia (wzrost gospodarczy, ceny towarów i usług, sprawiedliwy podział wynikających z niego korzyści) - budownictwo generuje około 10% PKB i zatrudnia 7% siły roboczej.

Wymienione dane pozwalają stwierdzić, że rozwój budownictwa, polegający na wprowadzaniu innowacyjnych technologii i nowoczesnych rozwiązań, które będą łączyły korzyści ekonomiczne z dbałością o zdrowie i komfort użytkowników, zmniejszając jednocześnie negatywny wpływ budynków na środowisko naturalne, jest istotną składową do wprowadzenia gospodarki na drogę zrównoważonego rozwoju.

Ponadto zrównoważone i nowoczesne budownictwo wskazywane jest jako jeden ze sposobów na ograniczenie skutków kryzysu gospodarczego oraz rozwój rynków pracy.

Dyrektywa 2010/31/UE stanowi przekształcenie dyrektywy 2002/91/WE. Jej postanowienia kładą szczególny nacisk na skuteczne podejmowanie działań służących poprawie standardu energetycznego budynków, poprzez wprowadzenie zdecydowanych instrumentów polityki zrównoważonej, takich jak:

ustalenie wymagań minimalnych dotyczących charakterystyki energetycznej nowych budynków na poziomie optymalnym pod względem kosztów, przy użyciu odpowiedniego instrumentu obliczeniowego oraz powszechnym systemie oceny energetycznej budynków oraz ich części.

Polityka zrównoważona w sektorze budynków ukierunkowana jest przede wszystkim na podejmowanie działań skutecznie ograniczających zużycie energii, wzmacniających funkcjonowanie istniejących rozwiązań oraz propagowanie rozwiązań w zakresie budownictwa nisko oraz *niemal zero-energetycznego*, z jednoczesnym uwzględnieniem poziomu charakterystyki energetycznej optymalnego pod względem kosztów. W tym obszarze wiodącą i wzorcową rolę ma pełnić sektor publiczny. Z art. 9 dyrektywy 2010/31/UE wynika wymóg zapewnienia, aby do dnia 31 grudnia 2020 r. wszystkie nowe budynki były budynkami o niemal zerowym zużyciu energii, natomiast po dniu 31 grudnia 2018 r. nowe budynki zajmowane przez władze publiczne oraz będące ich własnością były budynkami o niemal zerowym zużyciu energii.

Stan większości budynków użytkowanych (istniejących) oraz nowowznoszonych ma bezpośrednie przełożenie na wysokie zużycie energii, a tym samym na ich niską efektywność energetyczną. Przepisy dyrektywy 2010/31/UE mają być implementowane m. in. poprzez skonstruowanie i wprowadzenie odpowiednich regulacji prawnych na bazie przepisów techniczno-budowlanych, które będą obligowały do projektowania nowych lub przebudowy istniejących budynków, z naciskiem na rozwiązania efektywne energetycznie oraz zwiększenie wykorzystania energii ze źródeł odnawialnych, w celu m.in. poprawy bezpieczeństwa dostaw energii, stymulowania rozwoju technicznego, a także z uwagi na zwiększenie możliwości zatrudnienia i rozwoju regionalnego, zwłaszcza na terenach małych miast i wsi. Określenie konkretnych działań w dyrektywie oraz środków potrzebnych do ich realizacji ma się przyczynić do wykorzystania niezrealizowanego potencjału oszczędności energii w budynkach i redukcji dużych różnic w zakresie standardu energetycznego budynków między poszczególnymi państwami członkowskimi.

W myśl postanowień dyrektywy 2010/31/UE, w projektowanej ustawie o charakterystyce energetycznej budynków mają zostać uregulowane następujące, nowe kwestie:

- zapewnienie egzekwowania obowiązku przekazywania świadectw w przypadku sprzedaży budynku lub części budynku, doprecyzowanie przypadków, gdy zachodzi obowiązek sporządzenia świadectwa charakterystyki energetycznej z wyszczególnieniem na budynki nowe i istniejące,
- zapewnienie kontroli świadectw charakterystyki energetycznej oraz protokołów z przeglądów systemów grzewczych i klimatyzacji oraz kotłów przez niezależny organ,
- wprowadzenie obowiązku zamieszczania informacji dotyczących charakterystyki energetycznej budynków lub ich części w reklamach komercyjnych w mediach, w przypadku gdy odpowiednie świadectwo charakterystyki energetycznej zostało wykonane,
- wydanie delegacji ustawowej do opracowania krajowego planu mającego na celu zwiększenie liczby budynków o niemal zerowym zużyciu energii, rozporządzenia w sprawie metodologii obliczania charakterystyki energetycznej budynków i ich części oraz wzorów świadectw charakterystyki energetycznej oraz rozporządzenia w sprawie rejestru, prowadzenia kontroli świadectw oraz protokołów kontroli systemów ogrzewania i klimatyzacji,
- wprowadzenie obowiązku posiadania świadectwa dla istniejących budynków zajmowanych przez władze publiczne i często odwiedzanych przez ludność, o powierzchni większej niż 500 m², próg dotyczący powierzchni użytkowej 9 lipca 2015 r. zostanie obniżony do 250 m²,
- wprowadzenie obowiązku umieszczania świadectw charakterystyki energetycznej w widocznym miejscu, w przypadku budynków zajmowanych przez władze publiczne i często odwiedzanych przez ludność oraz budynków często odwiedzanych przez ludność, o powierzchni większej niż 500 m², dla których istnieje świadectwo charakterystyki energetycznej. Próg dotyczący powierzchni użytkowej dnia 9 lipca 2015 r. zostanie obniżony do 250 m².

Wejście w życie projektowanej regulacji spowoduje konieczność uchylecia większości przepisów ustawy - Prawo budowlane dotyczących świadectw charakterystyki energetycznej oraz kontroli systemów ogrzewania i klimatyzacji. Zagadnienia te zostaną zawarte w projektowanej ustawie o charakterystyce energetycznej budynków, po ich zmodyfikowaniu pod kątem zgodności z postanowieniami dyrektywy oraz usprawnienia funkcjonowania systemu oceny energetycznej budynków.

Transpozycja dyrektywy 2010/31/UE i wejście w życie ustawy o charakterystyce energetycznej budynków wymusi ponadto zmianę następujących aktów wykonawczych:

- rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki oraz ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690, z późn. zm.). Zmiana będzie obejmować określenie wymagań techniczno-budowlanych dotyczących ochrony cieplnej i energooszczędności budynków i systemów technicznych zużywających energię w budynku, zgodnie z postanowieniami art. 4, 6, 7, 8 dyrektywy. Wymogi te dotyczyć będą nowych oraz użytkowanych budynków podlegających przebudowie. Termin opublikowania nowelizacji przewidziano na II kwartał 2013 r. Określenie wymagań minimalnych dotyczących charakterystyki energetycznej podlegać będzie przeglądowi w regularnych odstępach czasu, nie dłuższych niż pięć lat i w razie konieczności uaktualnieniu, w celu osiągnięcia wymagań na poziomach optymalnych pod względem kosztów, z uwzględnieniem postępu technicznego w budownictwie, z powyższego wymagania wyłączone będą budynki wymienione w pkt 1.4 założeń,
- rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. poz. 462). Zmiana będzie obejmować szczegółowe określenie obowiązku analizy opłacalności zastosowania alternatywnych systemów dostaw energii do budynków oraz zakresu udokumentowania w celu weryfikacji, określonego w art. 6 dyrektywy. Wymogi te dotyczyć będą budynków nowych oraz istniejących poddawanych przebudowie. Termin opublikowania nowelizacji przewidziano na II kwartał 2013 r.,
- rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego (Dz. U. Nr 120 poz. 1134) – określenie wzorów protokołów z kontroli systemów ogrzewania i klimatyzacji, w celu zapewnienia odpowiedniego poziomu kontroli oraz umożliwieniu funkcjonowania niezależnego systemu kontroli sprawozdań, o którym mowa w art. 18 ust. 1 dyrektywy 2010/31/UE. Termin opublikowania nowelizacji przewidziano na II połowę 2013 r.

Dodatkowo, transpozycja dyrektywy 2010/31/UE i wejście w życie ustawy o charakterystyce energetycznej spowoduje konieczność wydania następujących aktów wykonawczych:

- rozporządzenia w sprawie metodologii wyznaczania charakterystyki energetycznej budynku lub jego części oraz sposobu sporządzania i wzoru świadectw charakterystyki energetycznej. W rozporządzeniu zostanie określona procedura obliczenia charakterystyki energetycznej różnych kategorii budynków oraz części budynków przeznaczonych do odrębnego użytkowania. Charakterystyka energetyczna określona zostanie na podstawie obliczonej lub faktycznie zużytej ilości energii w celu spełnienia różnych potrzeb związanych z typowym użytkowaniem budynku lub jego części przewidzianej do odrębnego użytku i odzwierciedlać będzie ona zapotrzebowanie na energię do celów ogrzewania, wentylacji, chłodzenia, przygotowania ciepłej wody oraz oświetlenia w przypadku budynków użyteczności publicznej. Rozporządzenie będzie uwzględniać aktualny stan normalizacji oraz istniejące warunki klimatyczne i zawierać wzór świadectwa charakterystyki energetycznej, zgodnie z zał. I do dyrektywy. Termin opublikowania aktu wykonawczego przewidziano na III kwartał 2013 r.,
- rozporządzenia w sprawie rejestru i kontroli świadectw charakterystyki energetycznej budynków i części budynków oraz kontroli protokołów z przeglądów systemów ogrzewania i klimatyzacji. W rozporządzeniu będą zawarte szczegółowe procedury związane z prawidłowością dokonywanych ocen energetycznych. Termin opublikowania aktu wykonawczego przewidziano na III kwartał 2013 r.,
- rozporządzenia w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej osoby sporządzającej świadectwa charakterystyki energetycznej budynku lub jego części. Rozporządzenie będzie zawierać szczegółowe przepisy dotyczące ubezpieczenia OC osób sporządzających świadectwa charakterystyki energetycznej budynków lub części budynków. Termin opublikowania aktu wykonawczego przewidziano na III kwartał 2013 r.

Przepisy ustawy oraz akty wykonawcze transponujące postanowienia dyrektywy zostaną opublikowane w III kwartale 2013 r.

Tym samym zostaną uchylone odpowiednie przepisy ustawy - Prawo budowlane dotyczące oceny energetycznej budynków. Utrzymany zostanie obowiązek załączania świadectwa charakterystyki

energetycznej budynku oraz protokołów z kontroli systemów ogrzewania i klimatyzacji do książki obiektu budowlanego, o którym mowa w art. 60 tejże ustawy.

Niniejszy projekt założeń 16 stycznia br. został wpisany do Wykazu prac legislacyjnych Rady Ministrów, nr projektu: ZC18.

II. Zagadnienia merytoryczne.

1. Świadectwa charakterystyki energetycznej budynków.

1.1. Najważniejsze pojęcia wymagające zdefiniowania.

- *świadectwo charakterystyki energetycznej* - należy przez to rozumieć dokument zawierający informację o charakterystyce energetycznej budynku lub jego części przeznaczonej do odrębnego użytkowania, sporządzony na podstawie przepisów odrębnych,
- *budynek o niemal zerowym zużyciu energii* - należy przez to rozumieć budynek o bardzo wysokiej charakterystyce energetycznej, szczegółowo zdefiniowany w krajowym planie działań, mającym na celu zwiększenie liczby budynków o niemal zerowym zapotrzebowaniu na energię, w którym wymagana energia do zapewnienia funkcji użytkowych pochodzi w dużym stopniu z energii ze źródeł odnawialnych, w tym energii wytwarzanej na miejscu lub w pobliżu,
- *klasa energetyczna* - należy przez to rozumieć miarę określającą charakterystykę energetyczną budynku lub części budynku, podawaną w formie liter od A+ do G, przy czym klasa A oznacza budynek najbardziej energooszczędny, wyznaczoną zgodnie z przepisami odrębnymi, natomiast klasę A+ oznacza budynek tzw. pasywny lub prawie zero-energetyczny,
- *charakterystyka energetyczna budynków* - należy przez to rozumieć zbiór danych i wskaźników energetycznych budynku, określających całkowite obliczeniowe lub pomierzone zapotrzebowanie budynku na energię na potrzeby związane z typowym użytkowaniem budynku, przy uwzględnieniu warunków klimatycznych oraz wymagań jakości środowiska wewnętrznego w budynku.

1. 2. Obowiązek wykonywania świadectw charakterystyki energetycznej.

Głównymi celami wprowadzenia obowiązku sporządzania i przekazywania świadectw charakterystyki energetycznej w określonych sytuacjach prawnych jest promocja budownictwa efektywnego energetycznie oraz zwiększanie świadomości w zakresie możliwości uzyskania oszczędności energii w budynkach. Dzięki informacjom zawartym w świadectwach charakterystyki energetycznej właściciel, najemca lub użytkownik będą mogli orientacyjnie określić roczne zapotrzebowanie na energię użytkową, końcową i pierwotną, a tym samym koszt utrzymania związany z zapotrzebowaniem na energię do ogrzewania, wentylacji, przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz zapotrzebowaniem na energię do chłodzenia i zapotrzebowaniem na energię do oświetlenia w przypadku budynków użyteczności publicznej.

Obecnie, system sporządzania i przekazywania świadectw charakterystyki energetycznej realizowany jest na podstawie przepisów ustawy- Prawo budowlane, jednakże jego zakres i funkcjonowanie budzi wątpliwości, dlatego mając to na uwadze oraz wymagania dyrektywy, zaproponowano następujące rozwiązanie.

Obowiązek wykonania lub przekazania świadectwa charakterystyki energetycznej lub jego kopii, będzie dotyczyć budynku nowego, istniejącego lub jego części przeznaczonej do odrębnego użytkowania (mieszkanie, lokal użytkowy, piętro, itp.), który jest:

- wznoszony i sprzedawany nowemu nabywcy lub wznoszony z przeznaczeniem na wynajem,
- zbywany na podstawie umowy sprzedaży,
- wynajmowany,
- zbywany na podstawie umowy zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- zajmowanego przez władze publiczne i często odwiedzanego przez ludność, którego powierzchnia użytkowa jest większa niż 500 m², próg dotyczący powierzchni użytkowej 9 lipca 2015 r. zostanie obniżony do 250 m².

Wylączeniu z powyższego obowiązku podlegać będą budynki wymienione w pkt 1.4.

Świadectwo charakterystyki energetycznej budynków lub ich części będzie można sporządzać w oparciu o charakterystykę energetyczną budynku, o której mowa w § 11 ust. 2 pkt 10 rozporządzenia w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, i która stanowi zestawienie podstawowych parametrów dotyczących energooszczędności oraz ochrony cieplnej budynku, takich jak współczynniki przenikania ciepła przegród, czy wartości sprawności instalacji, z uwzględnieniem zmian mających wpływ na charakterystykę energetyczną, powstałych podczas realizacji inwestycji.

Charakterystyka energetyczna budynku, jako jeden z elementów opisu technicznego projektu budowlanego, wykonywana jest na etapie przygotowania projektu budowlanego przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, rozpoczęciem i realizacją inwestycji.

W przypadku sporządzenia świadectwa charakterystyki energetycznej budynku, znajdującego się w grupie budynków o zbliżonych rozwiązaniach konstrukcyjnych, materiałowych, instalacyjnych, zaopatrzenia w energię oraz o podobnych funkcjach użytkowych, sporządzenie świadectw charakterystyki energetycznej pozostałych budynków w grupie będzie możliwe w oparciu o sporządzone świadectwo charakterystyki energetycznej dla pierwszego budynku.

Ponadto, zgodnie z art. 11 ust. 6 dyrektywy 2010/31/UE, w budynkach zasilanych z sieci ciepłowniczej oraz w budynkach z instalacją centralnego ogrzewania zasilaną ze źródła w budynku lub poza nim, świadectwo charakterystyki energetycznej lokalu mieszkalnego będzie można opracować na podstawie świadectwa charakterystyki energetycznej budynku.

Oprócz tego świadectwo charakterystyki energetycznej lokalu będzie mogło być opracowane na podstawie świadectwa charakterystyki energetycznej innego lokalu należącego do grupy lokali o jednakowych rozwiązaniach konstrukcyjno-materiałowych i instalacyjnych oraz o takim samym stopniu zużycia, mającym wpływ na jakość energetyczną lokalu mieszkalnego i stwierdzonym na podstawie:

- budowlanej dokumentacji technicznej lub
- inwentaryzacji techniczno-budowlanej, w przypadku braku budowlanej dokumentacji technicznej.

W uzasadnionych przypadkach, będzie możliwe opracowanie tzw. wzorcowego świadectwa charakterystyki energetycznej, adresowanego do poszczególnych grup lokali, charakteryzujących się tymi samymi parametrami energetycznymi oraz konstrukcyjno-materiałowymi.

Wówczas w przypadku sprzedaży lub najmu, świadectwo charakterystyki energetycznej sporządzone dla lokalu reprezentatywnego będzie wykorzystywane jako świadectwo każdego z pozostałych lokali w obrębie danej grupy lokali.

Ustalenie faktu czy dany lokal jest reprezentatywny dla określonej grupy lokali dokonywane będzie przez osobę uprawnioną do sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej budynków, ze szczególnym uwzględnieniem umiejscowienia lokali w bryle budynku, zastosowanych rozwiązań konstrukcyjno-materiałowych i instalacyjnych.

Procedura sporządzania świadectwa charakterystyki energetycznej budynków i ich części w ww. przypadkach wraz z możliwością zastosowania tzw. metody zużyciowej, polegającej na ustaleniu charakterystyki energetycznej, w oparciu o faktyczne zużycie energii zostanie określona w rozporządzeniu, o którym mowa w pkt 2 projektu założeń.

Świadectwo charakterystyki energetycznej budynku lub jego części oraz protokoły z przeglądów instalacji grzewczych i klimatyzacji powinny być przechowywane przez właściciela lub zarządcę budynku lub jego części. W przypadku budynków, dla których wymagane jest prowadzenie książki obiektu budowlanego, dokumenty te powinny być przechowywane wraz z pozostałymi dokumentami, o których mowa w art. 60 ustawy - Prawo budowlane.

Świadectwo charakterystyki energetycznej straci ważność w następujących sytuacjach:

- po 10 latach od jego sporządzenia,
- po stwierdzeniu oczywistych i rażących błędów w wykonanym świadectwie w trakcie przeprowadzanego przez ministra właściwego do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa postępowania w sprawie utraty uprawnień do sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej.

Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa będzie prowadził kampanię informacyjną służącą poprawie charakterystyki energetycznej nowych i użytkowanych budynków. Kampania informacyjna prowadzona

będzie przy użyciu strony internetowej urzędu obsługującego ministra właściwego do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, a także poprzez wydawanie publikacji, organizowaniu konferencji i seminariów obejmujących zagadnienia związane z poprawą efektywności energetycznej w budynkach.

1.3 Obowiązek sporządzania i przekazania świadectwa charakterystyki energetycznej budynku lub jego części.

W przypadku umów, na podstawie których będzie następować przeniesienie własności budynku lub jego części, z wyjątkiem przeniesienia własności lokalu na podstawie umowy zawartej między osobą, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, a spółdzielnią mieszkaniową, zbywca najpóźniej w dniu zawarcia umowy będzie obowiązany do przekazania nabywcy odpowiedniego świadectwa charakterystyki energetycznej lub jego kopii.

W przypadku powstania stosunku najmu budynku lub jego części wynajmujący będzie zobowiązany przekazać najpóźniej w dniu zawarcia umowy najemcy odpowiednie świadectwo charakterystyki energetycznej lub jego kopię.

W przypadku, gdy zbywca lub wynajmujący nie wywiąże się ze swojego obowiązku przekazania świadectwa lub jego kopii najpóźniej do dnia zawarcia umowy, wówczas nabywca lub najemca może w terminie 14 dni od dnia podpisania umowy przeniesienia własności lub umowy najmu budynku lub jego części wezwać pisemnie do wywiązania się z tego obowiązku w terminie 2 miesięcy od dnia doręczenia wezwania. W przypadku, kiedy odpowiednie świadectwo lub jego kopia nie zostanie przekazane w tym terminie, wówczas nabywca lub najemca ma prawo w okresie nie dłuższym niż 6 miesięcy w przypadku umowy najmu lub 12 miesięcy w przypadku umowy przeniesienia własności licząc od dnia zawarcia umowy sporządzić świadectwo na koszt zbywcy lub wynajmującego.

Powyższe rozwiązania powinny zapewnić skuteczne wdrożenie art. 12 ust. 1 lit. a dyrektywy 2010/31/UE, w myśl którego państwa członkowskie są obowiązane do zapewnienia wydawania świadectw charakterystyki energetycznej dla budynków lub części budynków, które są wznoszone, a następnie sprzedawane lub wynajmowane nowemu najemcy.

Ponadto, właściciel lub zarządca budynku wyposażonego w instalację centralnego ogrzewania będzie miał obowiązek przekazania nieodpłatnie kopii świadectwa charakterystyki energetycznej budynku, jeśli jest ono dostępne, a w przypadku jego braku, innych danych niezbędnych do jego wykonania, osobie której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności, w terminie nie dłuższym niż 14 dni od dnia złożenia przez niego wniosku w tej sprawie. Wymóg ten nie będzie dotyczyć części budynków wyposażonych w indywidualne systemy ogrzewcze i przygotowania ciepłej wody użytkowej.

W przypadku nieprzekazania powyższych dokumentów w ciągu 14 dni od złożenia wniosku w tej sprawie, świadectwo charakterystyki energetycznej lokalu będzie mogło być sporządzone przez osobę do tego uprawnioną w oparciu o stan aktualny, dostępne dane oraz istniejącą wiedzę techniczną. W sytuacji gdy w przedmiotowym świadectwie zostaną stwierdzone nieprawidłowości wynikające z faktu braku przekazania danych lub odpowiedniego świadectwa charakterystyki energetycznej budynku, wszelkie roszczenia będą przysługiwały wobec właściciela lub zarządcy budynku.

Dodatkowo zostanie określony brak możliwości zrzeczenia się żądania przekazania świadectwa charakterystyki energetycznej przez nabywcę lub najemcę.

Świadectwo zawierające nieprawdziwe informacje o wielkości energii będzie traktowane jako obciążone wadą fizyczną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.). W przypadku sprzedaży świadectwa charakterystyki energetycznej budynku, stosownie do art. 560 Kodeksu Cywilnego, jeżeli rzecz sprzedana ma wady, kupujący może od umowy odstąpić albo żądać obniżenia ceny. Jednakże kupujący nie może od umowy odstąpić, jeżeli sprzedawca niezwłocznie wymieni rzecz wadliwą na rzecz wolną od wad albo niezwłocznie wady usunie. Zgodnie z tym przepisem kupujący nie miałby prawa odstąpienia od umowy sprzedaży świadectwa charakterystyki energetycznej lub żądania obniżenia jego ceny, gdyby sprzedający tj. osoba uprawniona do sporządzenia świadectwa charakterystyki energetycznej budynku, poprawiła je tak, by odpowiadało rzeczywistości.

W ustawie zostanie wprowadzony przepis o konieczności podawania w reklamach, w komercyjnych mediach tj. prasie, radiu, telewizji i Internecie, wartości wskaźnika EK oraz klasy energetycznej, dla budynku lub jego części, który posiada już świadectwo charakterystyki energetycznej. Obowiązek ten spoczywać będzie na sprzedającym lub wynajmującym.

Zostanie również wprowadzony wymóg umieszczenia świadectwa charakterystyki energetycznej w widocznym miejscu w budynkach zajmowanych przez władze publiczne, które są często odwiedzane przez ludność, o powierzchni użytkowej większej niż 500 m² oraz w budynkach często odwiedzanych przez ludność, o powierzchni większej niż 500 m², dla których istnieje świadectwo charakterystyki energetycznej. Wymóg ten odnosić się będzie do całego świadectwa, za wyjątkiem zaleceń zawartych w świadectwie.

Obowiązek umieszczenia świadectwa w widocznym miejscu będzie spoczywał na właścicielu lub zarządcy budynku.

W przypadku budynków zajmowanych przez władze publiczne, często odwiedzanych przez ludność, próg dotyczący minimalnej powierzchni użytkowej budynku, w odniesieniu do której zachodzić będzie wymóg sporządzenia świadectwa, zostanie obniżony od 9 lipca 2015 r. do 250 m².

Świadectwa sporządzone w oparciu o dotychczasowe przepisy ustawy - Prawo budowlane zachowają swoją ważność.

1.4 Wylączenia. Katalog budynków, dla których nie zachodzi obowiązek wykonywania świadectw charakterystyki energetycznej.

Zgodnie z art. 12 ust. 6 dyrektywy 2010/31/UE, na mocy którego możliwe jest wprowadzenie przez państwo członkowskie odstępstwa od obowiązku sporządzania i przekazywania świadectw charakterystyki energetycznej dla niektórych kategorii budynków, przewiduje się skorzystanie z tej możliwości. W wyniku tego, przepisy dotyczące obowiązku wykonania świadectw charakterystyki energetycznej nie będą miały zastosowania do budynków:

- wpisanych do rejestru zabytków, o którym mowa w art. 8 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568, z późn. zm.),
- używanych jako miejsca kultu i do działalności religijnej,
- przeznaczonych do użytkowania w czasie nie dłuższym niż 2 lata,
- przemysłowych, gospodarczych i inwentarskich, nieposiadających instalacji zużywających energię,
- mieszkalnych, przeznaczonych do użytkowania nie dłużej niż 4 miesiące w roku,
- wolnostojących o powierzchni użytkowej poniżej 50 m²,
- rolniczych, niemieszkalnych o jednostkowym zapotrzebowaniu na nieodnawialną energię pierwotną nie wyższym niż 50 kW/(m²·rok).

Ponadto w ustawie przewiduje się przepis, na mocy którego budynki podlegające obowiązkowi certyfikacji energetycznej będą z niego zwolnione w przypadku gdy sporządzone będzie świadectwo w oparciu o przepisy ustawy - Prawo budowlane.

2. Metodologia obliczania charakterystyki energetycznej.

Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, metodologię obliczania charakterystyki energetycznej budynku i części budynku, uwzględniając wytyczne zawarte w załączniku I do dyrektywy 2010/31/UE oraz sposób sporządzania i wzory świadectw charakterystyki energetycznej, uwzględniając w szczególności: dane ilościowe; podstawowe wskaźniki energetyczne budynku lub części budynku; dane osoby wykonującej świadectwo charakterystyki energetycznej oraz podstawowe dane budynku lub części budynku.

Świadectwo będzie zawierało zalecenia sformułowane przez osobę uprawnioną, których celem będzie ocena możliwości zastosowania środków, które mogłyby poprawić charakterystykę energetyczną budynku lub jego części. Zalecenia powinny zawierać także, w miarę możliwości, wstępną prognozę kosztów związanych z poprawą efektywności energetycznej budynku. Charakterystyka energetyczna

będzie prezentowana w oparciu o wartość liczbową oraz odpowiadającą tej wartości przynależność danego budynku lub części budynku do odpowiedniej klasy energetycznej.

Charakterystyka energetyczna określona zostanie na podstawie obliczonej lub faktycznie zużytej ilości energii (tzw. metoda zużyciowa), w celu spełnienia różnych potrzeb związanych z typowym użytkowaniem budynku lub jego części przewidzianej do odrębnego użytku i odzwierciedlać będzie ona zapotrzebowanie na energię do celów ogrzewania, wentylacji, chłodzenia, przygotowania ciepłej wody oraz oświetlenia w przypadku budynków użyteczności publicznej. Ustalenie charakterystyki energetycznej na podstawie metody zużyciowej ułatwi sporządzanie świadectw charakterystyki energetycznej w przypadku budynków, dla których brak jest dokumentacji technicznej. Zastosowanie metody zużyciowej, będzie uzależnione od możliwości technicznych jej zastosowania, czyli w głównej mierze od istnienia systemu pomiaru ilości ciepła, uwarunkowań związanych z zasadami przygotowania ciepłej wody użytkowej, itp. Metoda obliczeniowa będzie alternatywą dla przypadków, kiedy nie będzie technicznych możliwości skorzystania z metody zużyciowej. Szacuje się, że metodą zużyciową zostanie objętych około 75% budynków na rynku wtórnym. Podobnie jak ma to miejsce w obecnie obowiązujących przepisach, umożliwione będzie zastosowanie metody uproszczonej obliczania rocznego zapotrzebowania na energię pierwotną dla ogrzewania i wentylacji w przypadku budynków nie poddanych termomodernizacji. Ponadto świadectwo charakterystyki energetycznej będzie mogło być wykonane w oparciu o projekt architektoniczno-budowlany, w szczególności o jego część zawierającą charakterystykę energetyczną przy uwzględnieniu zmian mających wpływ na charakterystykę energetyczną, powstałych podczas realizacji inwestycji. Stosowny wzór świadectwa charakterystyki energetycznej będzie przygotowany w formie załącznika do rozporządzenia zawierającego zasady i metodę jego sporządzania.

Rozporządzenie będzie uwzględniać aktualny stan normalizacji oraz istniejące warunki klimatyczne i zawierać wzór świadectwa charakterystyki energetycznej, zgodnie z zał. I do dyrektywy. Metodologia będzie określała również formę prezentowania danych w świadectwie (wskaźnik liczbowy, klasę i emisję CO₂ oraz zalecenia odnoszące się do oceny danego budynku lub części budynku).

3. Uprawnienia do sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej budynku i części budynku.

3.1. Osoby uprawnione do sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej budynku i części budynku.

W ustawie zostaną określone wymagania dotyczące posiadania pełnej zdolności do czynności prawnych, ukończenia studiów prowadzących do uzyskania kompetencji inżynierskich na dowolnym kierunku, ukończenia studiów podyplomowych lub uzyskania uprawnień budowlanych, niekaralności, tak aby zapewnić wydawanie świadectw charakterystyki energetycznej budynków w sposób niezależny przez wykwalifikowanych ekspertów, zgodnie z art. 17 dyrektywy 2010/31/UE. Obecnie, prawo do sporządzania świadectw mają osoby, które posiadają wykształcenie wyższe inżynierskie w odpowiedniej specjalności lub magisterskie i złożyły z wynikiem pozytywnym odpowiedni egzamin lub ukończyły odpowiednie studia podyplomowe lub legitymują się uprawnieniami budowlanymi.

W odniesieniu do obecnie funkcjonujących przepisów planowane są zmiany polegające na rozszerzeniu katalogu osób, które będą z mocy ustawy posiadały uprawnienia do sporządzania świadectw oraz zlikwidowaniu egzaminu jako jednej z form nabycia tych uprawnień. Zatem osoby, które ukończyły studia prowadzące do uzyskania kompetencji inżynierskich, z chwilą wpisu do rejestru będą uprawnione do sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej budynków. Z kolei osoby, które legitymują się ukończeniem studiów wyższych I lub II stopnia albo jednolitych studiów magisterskich na kierunku nietechnicznym, w celu uzyskania ww. uprawnień, będą musiały ukończyć studia podyplomowe. Dodatkowo, prawo do sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej budynków uzyskają osoby posiadające wykształcenie średnie oraz uprawnienia budowlane.

Osoby, które uzyskały prawo do sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej budynków w oparciu o dotychczasowe przepisy ustawy - Prawo budowlane zachowają uzyskane uprawnienia.

W ustawie zostaną również określone przepisy przejściowe, na podstawie których osoby rozpoczynające ubieganie się o uprawnienia do sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej, w trybie obecnie obowiązujących przepisów ustawy - Prawo budowlane, będą mogły uzyskać prawo do sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej.

3.2 Centralny rejestr.

Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa będzie prowadzić, w systemie teleinformatycznym centralny rejestr, który będzie obejmował:

- ogólnodostępny wykaz osób uprawnionych do sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej, w tym osób, które będą uprawnione do kontroli systemów ogrzewania i klimatyzacji w celu realizacji art. 17 dyrektywy, który nakłada na Państwa członkowskie obowiązek zapewnienia publicznego dostępu aktualizowanych list wykwalifikowanych lub akredytowanych ekspertów,
- wykaz świadectw charakterystyki energetycznej, dzięki któremu możliwe będzie zapewnienie niezależnego systemu kontroli świadectw charakterystyki energetycznej, o którym mowa w art. 18 dyrektywy 2010/31/UE,
- wykaz protokołów z przeprowadzonych kontroli systemów ogrzewania i klimatyzacji, dzięki któremu możliwe będzie zapewnienie niezależnego systemu kontroli protokołów z przeprowadzonych kontroli systemów ogrzewania i klimatyzacji, o którym mowa w art. 18 dyrektywy 2010/31/UE,
- ogólnodostępny rejestr budynków zajmowanych przez władze publiczne, informujący o charakterystyce energetycznej tych budynków.

Zasady prowadzenia ww. rejestrów zostaną opisane w rozporządzeniu w sprawie rejestru i kontroli świadectw charakterystyki energetycznej budynków i części budynków oraz kontroli protokołów z przeglądów systemów ogrzewania i klimatyzacji. Rejestr będzie prowadzony zgodnie z przepisami ustawy z dnia 17 lutego 2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne (Dz. U. z 2013 r. poz. 235).

Ogólnodostępny rejestr budynków zajmowanych przez władze publiczne nie będzie obejmował budynków zajmowanych przez służby, o których mowa w art. 11 ustawy z dnia 24 maja 2002 r. o Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego oraz Agencji Wywiadu (Dz. U. z 2010 r. Nr 29, poz. 154, z późn. zm.).

Celem utworzenia ww. rejestru jest zapewnienie niezależnego systemu kontroli, o którym mowa w art. 18 dyrektywy, zapewnienie publicznej dostępności regularnie aktualizowanych list ekspertów, o którym mowa w art. 17 dyrektywy oraz inwentaryzacja i dostarczenie informacji na temat standardu energetycznego budynków zajmowanych przez jednostki sektora finansów publicznych. Przedmiotowy rejestr jest niezbędnym narzędziem do prowadzenia ww. systemu kontroli, minimalizując tym samym ilość osób do prowadzenia losowych kontroli znaczącego odsetka świadectw oraz protokołów z przeprowadzonych kontroli systemów ogrzewania i klimatyzacji. Ww. rejestr powstał z wykorzystaniem środków z umowy grantu Funduszu Powierniczego „Global Environment Facility” (Projekt Efektywności Energetycznej) między Rzeczpospolitą Polską a Międzynarodowym Bankiem Odbudowy i Rozwoju za pośrednictwem Banku Gospodarstwa Krajowego. Przewidywane obciążenia finansowe, związane z utrzymaniem i obsługą centralnego rejestru, będą pokrywane w ramach limitu środków budżetowych przewidzianych w budżecie ministra właściwego do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

3.3. Obowiązki osoby wykonującej świadectwa charakterystyki energetycznej budynku lub części budynku.

W ustawie zostaną określone obowiązki osób wykonujących świadectwa charakterystyki energetycznej obejmujące w szczególności: wykonywanie czynności związanych ze sporządzaniem świadectw charakterystyki energetycznej z należytą starannością, podnoszenie kwalifikacji na zasadach określonych w rozporządzeniu ministra właściwego do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, zawarcia stosownego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej. Wymienione obowiązki mają na celu zapewnienie wysokiej merytorycznie zawartości świadectw oraz ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności polegających na sporządzeniu świadectwa charakterystyki energetycznej.

3.4. Utrata uprawnień do sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej.

W przypadku, gdy osoba posiadająca uprawnienia do sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej budynków wykona świadectwo zawierające oczywiste i rażące błędy lub zostanie skazana prawomocnym wyrokiem w związku z wykonywaną działalnością, osoba ta utraci uprawnienia po przeprowadzeniu postępowania w sprawie utraty uprawnień do sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej budynków lub w chwili uprawomocnienia się ww. wyroku. Postępowanie będzie prowadzone przez ministra właściwego do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

Osoba, która straciła uprawnienia zostanie wykreślona z rejestru osób uprawnionych, a o ponowny wpis do rejestru będzie mogła się ubiegać po upływie 24 miesięcy.

Powyższe uregulowania, wymienione w pkt 3, dotyczące osób uprawnionych do sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej budynków mają zapewnić skuteczny i obiektywny system certyfikacji energetycznej budynków, co wielokrotnie było podnoszone w okresie funkcjonowania obecnego systemu przez m.in. Rzecznika Praw Obywatelskich, organizacje eksperckie, użytkowników oraz samych uprawnionych.

4. Obowiązkowe kontrole.

4.1 Kontrole kotłów, systemów ogrzewania i klimatyzacji.

W trakcie użytkowania budynku, właściciel lub zarządca będzie miał obowiązek zapewnić przeprowadzenie okresowej kontroli polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego systemu ogrzewania, z uwzględnieniem efektywności energetycznej kotłów oraz ich wielkości do potrzeb użytkowych:

- co najmniej raz na 2 lata – systemów z kotłami na paliwo ciekłe lub stałe o użytecznej mocy nominalnej ponad 100 kW,
- co najmniej raz na 4 lata – systemów z kotłami na paliwo ciekłe lub stałe o użytecznej mocy nominalnej od 20 kW do 100 kW oraz z kotłami na paliwo gazowe o użytecznej mocy nominalnej ponad 20 kW.

W porównaniu z obecnie istniejącym stanem prawnym zniesiony zostanie obowiązek przeprowadzenia kontroli określony w art. 62 ust. 1b tj. instalacji ogrzewczych z kotłami o efektywnej nominalnej wydajności powyżej 20 kW użytkowanymi co najmniej 15 lat, licząc od daty zamieszczonej na tabliczce znamionowej kotła.

Kontrole będą polegały na ocenie sprawności klimatyzacji lub kotła oraz dobrania tych urządzeń do wymagań dotyczących odpowiednio chłodzenia i ogrzewania budynków. W trakcie kontroli, kontrolujący będzie miał obowiązek sprawdzenia wykonania zaleceń z poprzedniej kontroli.

Ponadto, właściciel lub zarządca budynku będzie musiał obowiązkowo zapewnić przeprowadzenie co najmniej raz na 5 lat okresowej kontroli polegającej na ocenie efektywności energetycznej zastosowanych urządzeń chłodniczych w systemach klimatyzacji o użytecznej mocy nominalnej większej niż 12 kW, w szczególności ich wielkości w stosunku do wymagań użytkowych.

Niezapewnienie przeprowadzenia obowiązkowej kontroli przez właściciela lub zarządcę będzie zagrożone karą grzywny. Orzekanie w ww. sprawie będzie następować na podstawie przepisów ustawy z dnia 24 sierpnia 2001 r. - Kodeks postępowania w sprawach o wykroczenia (Dz. U. z 2008 r. Nr 133, poz. 848, z późn. zm.)

4.2. Uprawnieni do przeprowadzenia kontroli systemów ogrzewania, klimatyzacji oraz kotłów.

Podstawą do określenia wymagań stawianych osobom przeprowadzającym kontrole systemów ogrzewania, klimatyzacji i kotłów będą dotychczasowe wymagania ustawy - Prawo budowlane w tym zakresie.

Osoby dokonujące kontroli zobowiązane będą do brania pod uwagę zaleceń z poprzednio przeprowadzanych kontroli oraz tych zaleceń, które zawarte są w świadectwie charakterystyki energetycznej budynku.

4.3 Zasady weryfikacji świadectw charakterystyki energetycznej oraz protokołów z przeprowadzonych kontroli systemów ogrzewania i klimatyzacji.

Zasady weryfikacji świadectw charakterystyki energetycznej zostaną opisane w rozporządzeniu w sprawie rejestru i kontroli świadectw charakterystyki energetycznej budynków i części budynków oraz kontroli protokołów z przeglądów kotłów, systemów ogrzewania i klimatyzacji.

Kontrola będzie dokonywana z urzędu przez ministra właściwego do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, pod kątem prawidłowości i rzetelności sporządzania świadectwa oraz posiadania uprawnień przez osobę sporządzającą świadectwo charakterystyki energetycznej. W tym celu, minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa będzie mógł żądać udokumentowania wszystkich koniecznych wymagań.

Taką samą weryfikacją będą objęte protokoły z przeprowadzonych kontroli systemów grzewczych, klimatyzacji oraz kotłów. Weryfikacja będzie dokonywana pod kątem prawidłowości sporządzenia protokołu tj. zgodności z przepisami budowlanymi oraz stanem faktycznym kotłów, systemów ogrzewania i klimatyzacji.

Weryfikacja powyższych dokumentów będzie odbywać się losowo, zgodnie z wymaganiami dyrektywy przewidzianymi w Załączniku nr 2. Rozwiązania przewidziane w działaniu aplikacji rejestrowej będą umożliwiały grupowanie dokumentów według różnych kategorii oraz filtrowanie danych według odpowiedniego algorytmu.

Przedmiotowa kontrola ma polegać na wyborze statystycznie istotnego odsetka wszystkich świadectw charakterystyki energetycznej wydanych w ciągu roku i poddaniu tych świadectw weryfikacji. Istotny odsetek, stanowi przy założeniu około 350 tys. świadectw rocznie, wyniesie do 3-3,5 tys. dokumentów, które będą musiały być poddane sprawdzeniu. Państwa członkowskie mogą delegować odpowiedzialność za wdrożenie niezależnych systemów kontroli, jednakże w polskich warunkach brak jest niezależnych podmiotów, które mogłyby zapewnić skuteczne wdrożenie art. 18 dyrektywy.

Weryfikację planuje się przeprowadzać na podstawie losowo wybranych dokumentów, zgodnie z poniższymi wariantami określonymi w zał. nr II do dyrektywy, tj.:

I. kontrola prawidłowości danych wejściowych budynku, użytych do wydania świadectwa charakterystyki energetycznej i wyników zawartych w świadectwie;

II. kontrola danych wejściowych i weryfikacja wyników zawartych w świadectwie charakterystyki energetycznej, w tym wydanych zaleceń;

III. pełna kontrola danych wejściowych budynku, użytych do wydania świadectwa charakterystyki energetycznej, pełnej weryfikacji wyników zawartych w świadectwie, w tym wydanych zaleceń, oraz kontroli, w miarę możliwości, na miejscu w budynku celem sprawdzenia zgodności specyfikacji zawartych w świadectwie charakterystyki energetycznej z budynkiem, dla którego zostało wydane świadectwo.

O wszelkich rażących błędach występujących w protokole zespół kontrolny powiadomi odpowiednią izbę zawodową, do której przynależy osoba uprawniona oraz właściciela budynku lub części budynku, dla którego kontrola została przeprowadzona.

Możliwe będzie również dokonanie weryfikacji świadectwa charakterystyki energetycznej lub protokołu na wniosek osoby zainteresowanej (właściciel lub zarządca budynku, najemca, kupujący).

Przedstawiony model weryfikacji świadectw energetycznych oraz protokołów z przeprowadzonych kontroli nie będzie stanowił przyczyny wzrostu zatrudnienia w administracji publicznej.

5. Opracowanie Krajowego Planu Działań.

Ustawa będzie zawierała delegację do opracowania przez ministra właściwego do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, krajowego planu działań dotyczącego zwiększenia liczby budynków o niemal zerowym zużyciu energii. Ustawa będzie zawierała również delegację upoważniającą ministra właściwego do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa do prowadzenia monitoringu budynków zajmowanych przez władze publiczne w zakresie prowadzonych remontów, opracowanych świadectw, podejmowanych działań zmniejszających zużycie energii - jako, że sektor publiczny ma pełnić rolę wiodącą w tym zakresie.

6. Zachęty finansowe

Nie przewiduje się tworzenia dodatkowych zachęt finansowych poza aktualnie istniejącymi premiami, wynikającymi z ustawy z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów (Dz. U. Nr 223, poz. 1459, z późn. zm.) oraz innymi środkami możliwymi do uzyskania np. ze środków NFOŚiGW.

Obowiązki sprawozdawcze wynikające z art. 10 ust. 2 oraz art. 5 ust. 2 dyrektywy 2010/31/UE będą realizowane razem z obowiązkami wynikającymi z dyrektywy 2006/32/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 5 kwietnia 2006 r. w sprawie efektywności końcowego wykorzystania energii i usług energetycznych oraz uchylającej dyrektywę Rady 93/76/EWG (Dz. Urz. UE L 114 z 27.04.2006, str. 64, z późn. zm.).

Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa zamieści w Biuletynie Informacji Publicznej informacje o instrumentach służących finansowaniu działań poprawiających charakterystykę energetyczną budynków.

7. Konsultacje społeczne

W ramach konsultacji społecznych projekt założeń projektu ustawy o charakterystyce energetycznej budynków został zamieszczony Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej. Informacje o zamieszczeniu projektu w Biuletynie wraz z zaproszeniem do składania uwag przesłano do 82 podmiotów, przede wszystkim do jednostek naukowo-badawczych, stowarzyszeń i zrzeszeń branżowych, organizacji samorządowych, ośrodków akademickich, audytorów energetycznych, rzeczoznawców majątkowych, deweloperów, zarządów budynków komunalnych, właścicieli i zarządców budynków użyteczności publicznej i in.

Przekazane uwagi zostały szczegółowo przeanalizowane pod kątem możliwości ich uwzględnienia i załączone w formie tabeli do projektu założeń.

Podczas konsultacji nie zgłoszono zainteresowania pracami nad projektem założeń projektu ustawy w trybie przepisów o działalności lobbinglej w procesie stanowienia prawa.