

Zmiany w przepisach regulujących instytucję świadectw charakterystyki energetycznej

W dniu 16 lipca 2009 r. Sejm uchwalił ustawę zmieniającą między innymi Ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1 118, z późn. zm.). Przyjęta przez Sejm nowelizacja nie tylko zmienia, lecz również uzupełnia dotychczasowe regulacje w zakresie świadectw charakterystyki energetycznej zawarte w Prawie budowlanym.

Przepisy regulujące instytucję świadectw charakterystyki energetycznej zostały wprowadzone do Prawa budowlanego na mocy Ustawy z dnia 17 września 2007 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane, która w większości weszła w życie z dniem 1 stycznia 2009 r. W ten sposób zostały wprowadzone do polskiego systemu prawnego założenia wynikające z Dyrektywy 2002/91/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z 16 grudnia 2002 r. w sprawie charakterystyki energetycznej budynków.

Jedną z podstawowych zmian przewidzianych w nowelizacji jest rozszerzenie kręgu sytuacji, w których istnieje obowiązek posiadania świadectwa charakterystyki energetycznej. W myśl proponowanych zmian, ocena charakterystyki energetycznej, określająca wielkość zużycia energii wyrażoną w kWh/m²/rok, będzie wymagana w formie świadectwa charakterystyki energetycznej nie tylko, jak dotychczas, dla każdego budynku oddawanego do użytkowania, ale również dla budynku, lokalu mieszkalnego, a także części budynku stanowiącego samodzielną całość techniczno-użytkową w przypadku:

1. przeniesienia własności budynku, lokalu mieszkalnego, z wyjątkiem przeniesienia własności lokalu mieszkalnego w wyniku przekształcenia spółdzielczego prawa do tego lokalu w prawo własności lub będącej nieruchomością części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową
2. zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, w tym lokalu będącego częścią budynku stanowiącą samodzielną całość techniczno-użytkową
3. powstania stosunku najmu budynku, lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową.

W przypadkach określonych w punktach 1 i 2, zbywca będzie przekazywał nabywcy odpowiednie świadectwo charakterystyki energetycznej, natomiast jeśli chodzi o zawieranie umów najmu – wynajmujący będzie tylko udostępniał najemcy odpowiednie świadectwo charakterystyki energetycznej.

Nowelizacja przewiduje również utworzenie rejestru osób, które utraciły uprawnienia do sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej. W myśl art. 5¹, utrata uprawnień następowałaby w przypadku:

1. skazania prawomocnym wyrokiem za popełnienie przestępstwa przeciwko mieniu, wiarygodności dokumentów, obrotowi gospodarczemu, obrotowi pieniędzmi i papierami wartościowymi lub za przestępstwo skarbowe
 2. pozbawienia praw publicznych
 3. całkowitego lub częściowego ubezwłasnowolnienia
 4. niedopełnienia obowiązków, o których mowa w projektowanym art. 5² ust. 1 (obowiązek przechowywania sporządzonego świadectwa przez 10 lat, obowiązek wykonywania czynności związanych ze sporządzaniem świadectwa z należytą starannością, obowiązek zawarcia umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej).
- W sytuacjach określonych w punktach 1-3, wpis do rejestru następowałby na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu, natomiast w przypadku niedopełnienia obowiązków, o którym mowa w punkcie 4, wpis następowałby na podstawie ostatecznej decyzji wydanej przez ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej po przeprowadzeniu postępowania, które mogłoby być wszczęte z urzędu lub na wniosek osoby, która zleciła sporządzenie świadectwa charakterystyki

energetycznej. Nowelizacja nie przewiduje możliwości odwołania od wyżej wymienionej decyzji, ale strona będzie miała prawo zwrócić się, w terminie dwóch miesięcy, do właściwego ministra orzekającego w sprawie z wnioskiem o ponowne jej rozpatrzenie. Po ustaniu przyczyny wpisania do rejestru, minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej, wykreśla wpis na wniosek zainteresowanego, chyba że utrata uprawnień nastąpiła na podstawie decyzji ministra. Wtedy ponowne uzyskanie uprawnień będzie mogło nastąpić po pozytywnym złożeniu egzaminu przed ministrem właściwym do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej, do którego zainteresowany będzie mógł przystąpić nie wcześniej niż po upływie 12 miesięcy od dnia utraty uprawnień.

Nowelizacja wprowadza do Prawa budowlanego również przepis art. 5² ust. 1, w którym wymieniono obowiązki osób sporządzających świadectwa charakterystyki energetycznej. W przepisie tym wymienia się obowiązki:

1. przechowywania sporządzonych świadectw przez okres 10 lat
2. wykonywania czynności związanych ze sporządzaniem świadectw z należytą starannością
3. zawarcia umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.

W odpowiedzi na liczne postulaty przedstawicieli środowiska inżynierów niemających ukończonych studiów magisterskich, a posiadających kwalifikacje i doświadczenie, zawarto w nowelizacji zapis, zgodnie z którym rozszerzono krąg osób mogących sporządzać świadectwa charakterystyki energetycznej. Projekt przewiduje, że świadectwa charakterystyki energetycznej będą mogły wystawiać nie tylko osoby, które ukończyły co najmniej studia magisterskie, ale również osoby, które ukończyły studia inżynierskie na kierunkach architektura, budownictwo, inżynieria środowiska, energetyka lub pokrewnych.

W niniejszym artykule zostały przedstawione niektóre spośród proponowanych zmian w Prawie budowlanym odnoszące się do problematyki świadectw charakterystyki energetycznej. W związku z tym, że nie zakończył się jeszcze proces legislacyjny dotyczący nowelizacji tej ustawy, niektóre z proponowanych postanowień mogą ulec zmianie.

Łukasz Sęk

Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych

Miller Canfield W. Babicki A. Chelchowski

i Wspólnicy Sp.k.

www.millercanfield.pl

Changes in the law regulating energy performance certificates

On 16 July 2009, the Sejm (the Lower Chamber of the Polish Parliament) passed the Act Amending, inter alia, the Act of 7 July 1994 – Construction Law (Journal of Laws of 2006, No. 156, item 1118, as amended). The passed Amendment both changes and supplements the previous regulations regarding energy performance certificates (EPCs) contained in the Construction Law.

The regulations applicable to EPCs were introduced to the Construction Law pursuant to the Act of 17 September 2007 Amending the Act – Construction Law, most of which came into force on 1 January 2009. Thereby, the assumptions of Directive 2002/91/EC of the European Parliament and of the Council of 16 December 2002 on the energy performance of buildings were implemented to the Polish legal system.

One of the key changes incorporated in the amendment is a wider range of situations where an EPC is required to be held. Under the proposed amendment, energy performance assessment specifying the consumption of energy expressed in kWh/sqm/year will be required in the form of an EPC not only for every building completed but also for a building, a housing unit and a part of a building constituting an independent technical and functional whole in the following cases:

1. transfer of ownership title to a building, a housing unit – with the exception of the transfer of ownership title to a housing unit as a result of the transformation of the cooperative property right to the unit into the property right – or a part of building being a real property, which constitutes an independent technical and functional whole.

2. disposal of the cooperative property right to a unit, including a unit being a part of a building, which constitutes an independent technical and functional whole.

3. creation of tenancy with respect to a building, a housing unit or a part of building constituting a technical and functional whole;

In the cases specified in items 1 and 2 above, the seller will transfer to the purchaser a relevant EPC, while in the case of a tenancy agreement, the lessor will only make the relevant EPC available to the lessee.

Additionally, the amendment also provides for the establishment of a register of persons who have lost the right to issue EPCs. Under Art. 5¹, the right to issue EPCs would be lost in the following cases:

1. conviction under a final court judgment for an offence against property, against reliability of documents, against business transactions, against cash and securities transactions or for a tax offence;

2. deprivation of public rights;

3. partial or complete legal incapacitation;

4. failure to meet to the obligations referred to in the draft Art. 5^{2.1} (the obligation to keep the produced certificate for 10 years, the obligation to perform activities related to the production of a certificate with due care; the obligation to conclude a civil liability insurance agreement). In the cases described in items 1-3 above, a person will be entered into the register based on a final and binding court judgment, whereas in the case of failure to meet the obligations referred to item 4, the entry into the register will be made based on a final decision of the minister competent for construction matters, spatial planning and housing, issued subsequently to the proceedings which could be instituted *ex officio* or at a request of a person who commissioned the production of an EPC. The amendment does not provide for an appeal against the said decision, but the affected party will be able to apply to the competent minister, within two months, for re-examination of the case. Following the cessation of the reason for making the entry in the register, the minister competent for construction matters, spatial planning and housing will remove the entry from the register upon a motion of the interested party except when the right to produce EPCs was lost on the basis of the minister's decision. If this

is the case, the person will be able to regain their right after successfully passing an examination before the minister competent for construction matters, spatial planning and housing, which the interested party will be able to sit not earlier than 12 months of losing the right.

Furthermore, the amendment introduces to the Construction Law Art. 5^{2.1}, in which the obligations of persons producing EPCs are listed. They include:

1. the obligation to keep the produced certificate for 10 years;

2. the obligation to perform activities related to the production of EPCs with due care;

3. the obligation to conclude a civil liability insurance agreement.

In response to numerous proposals of Polish engineers who have not completed master's-level studies but possess the relevant qualifications and experience, the amendment includes a provision whereby the range of persons who are authorised to produce EPCs has been extended. The draft stipulates that EPCs may be produced not only by persons who completed, as a minimum, master's-level studies, but also by persons who have completed, as a minimum, bachelor's studies in the following fields: architecture, construction, environmental engineering, power engineering or related fields.

This article presents a selection of the proposed changes to the Construction Law regarding the issue of energy performance certificates. Since the legislation process regarding the amendment has not been completed yet, some of the proposals can still evolve.

Lukasz Sek

Kancelaria Adwokatow i Radcow Prawnych

Miller Canfield W. Babicki A. Chelchowski i Wspolnicy Sp.k.

www.millercanfield.pl