



Opinia
do ustawy o zmianie ustawy - Prawo budowlane
(druk nr 535)

I. Cel i przedmiot ustawy

Uchwalona przez Sejm na posiedzeniu w dniu 7 września 2007 r. ustawa o zmianie ustawy - Prawo budowlane implementuje do krajowego porządku prawnego postanowienia Dyrektywy 2002/91/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 16 grudnia 2002 r. w sprawie charakterystyki energetycznej budynków.

W noweli zaproponowano, aby dla każdego budynku oddawanego do użytkowania oraz podlegającego zbyciu lub wynajmowi, była ustalana w formie świadectwa jego charakterystyka energetyczna, określająca wielkość energii wyrażoną w kWh/m²/rok niezbędnej do zaspokojenia różnych potrzeb związanych z użytkowaniem budynku. Świadectwo charakterystyki energetycznej budynku byłoby ważne 10 lat. W ustawie określono wymagania kwalifikacyjne wobec osób, które będą uprawnione do sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej budynku.

Charakterystyka energetyczna nie będzie wymagana w przypadku budynków:

- 1) podlegających ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 2) używanych jako miejsca kultu i do działalności religijnej;
- 3) przeznaczonych do użytkowania w czasie nie dłuższym niż 2 lata;
- 4) niemieszkalnych służących gospodarce rolnej;
- 5) przemysłowych i gospodarczych o zapotrzebowaniu na energię nie większym niż 50 kWh/m²/rok;
- 6) mieszkalnych przeznaczonych do użytkowania nie dłużej niż 4 miesiące w roku;
- 7) wolnostojących o powierzchni użytkowej poniżej 50 m².

W przypadku opracowania świadectwa charakterystyki energetycznej budynku o powierzchni użytkowej przekraczającej 1000 m², który jest zajmowany przez organy

administracji publicznej lub w którym świadczone są usługi znacznej liczbie osób, jak dworce, lotniska, muzea, hale wystawiennicze, świadectwo charakterystyki energetycznej będzie musiało zostać umieszczone w widocznym miejscu w budynku.

II. Przebieg prac legislacyjnych

Ustawa pochodzi z przedłożenia poselskiego. Wnioskodawcy złożyli w toku prac nad projektem autopoprawkę. Przedmiotem autopoprawki było uzupełnienie przepisów mających zapewnić odpowiednie przygotowanie osobom dokonującym oceny energetycznej budynków oraz uregulowanie zasad zarządzania systemem oceny energetycznej przez ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej.

Ponadto zobowiązano inwestora, aby dołączał świadectwo charakterystyki energetycznej do zawiadomienia o zakończeniu budowy obiektu budowlanego lub wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie oraz uzupełniono obowiązki kontroli stanu technicznego o kontrole efektywności systemów klimatyzacji i kotłów, a także jednorazową kontrolę instalacji grzewczych z kotłami starszymi niż 15 lat.

III. Uwagi szczegółowe

- 1) Zgodnie z art. 5 ust. 4 (art. 1 pkt 1 lit. a noweli), w przypadku budynku z lokalami mieszkalnymi lub częściami budynku stanowiącymi samodzielną całość techniczno-użytkową, przed wydaniem lokalu mieszkalnego lub takiej części budynku osobie trzeciej, sporządza się świadectwo charakterystyki energetycznej lokalu mieszkalnego lub części budynku. Wyjątkiem od tej zasady jest art. 5 ust. 5, w myśl którego w przypadku budynków ze wspólną instalacją grzewczą świadectwo charakterystyki energetycznej sporządza się wyłącznie dla budynku, a w innych przypadkach także dla lokalu mieszkalnego najbardziej reprezentatywnego dla danego budynku. Art. 5 ust. 5 wymaga doprecyzowania, ponieważ z kontekstu można wnioskować, że inne przypadki, o których mowa to budynki ze wspólną instalacją grzewczą z lokalami mieszkalnymi.

Propozycja poprawki:

- w art. 1 w pkt 1 w lit. a, w ust. 5 wyrazy "a w innych przypadkach także dla lokalu mieszkalnego najbardziej reprezentatywnego dla danego budynku." zastępuje się wyrazami "a w przypadku budynków z lokalami mieszkalnymi - także dla lokalu mieszkalnego najbardziej reprezentatywnego dla danego budynku."

- 2) Art. 5 ust. 6 ustawy (art. 1 pkt 1 lit. a noweli) stanowi, że świadectwo charakterystyki energetycznej zawierające nieprawdziwe informacje o wielkości energii stanowi wadę rzeczy zmniejszającą jej wartość w rozumieniu ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny. Przepis ten wymaga doprecyzowania tak, aby zgodnie z intencją ustawodawcy wskazywał, że nieprawdziwe świadectwo charakterystyki energetycznej stanowi podstawę do odpowiedzialności sprzedającego z tytułu rękojmi za wady.

Propozycja poprawki:

- w art. 1 w pkt 1 w lit. a, ust. 6 otrzymuje brzmienie:

"6. Świadectwo charakterystyki energetycznej zawierające nieprawdziwe informacje o wielkości energii jest wadą fizyczną rzeczy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.) o rękojmi za wady."

- 3) Art. 5 ust. 8 pkt 3 (art. 1 pkt 1 li. b noweli) ustanawiający wymóg niekaralności wobec osoby uprawnionej do sporządzania charakterystyki energetycznej budynku należy dostosować do terminologii stosowanej w Kodeksie karnym.

Propozycja poprawki:

- w art. 1 w pkt 1 w lit. b, w ust. 8 pkt 3 otrzymuje brzmienie:

"3) nie była karana za przestępstwo przeciwko mieniu, wiarygodności dokumentów, obrotowi gospodarczemu, obrotowi pieniędzmi i papierami wartościowymi lub za przestępstwo skarbowe;"

- 4) W art. 1 noweli należy zmienić kolejność pkt 2 i pkt 3, ponieważ pkt 3 dotyczy zmiany jednostki redakcyjnej ustawy poprzedzającej jednostkę redakcyjną zmienianą w pkt 2.

- 5) Art. 62 ust. 5 wydaje się wymagać uzupełnienia ponieważ po zmianie dotyczy także kontroli instalacji grzewczych.

Propozycja poprawki:

- w art. 1 w pkt 4 w lit. c, w ust. 5:

- a) wyrazy "instalacji elektrycznych, piorunochronnych i gazowych" zastępuje się wyrazami "instalacji elektrycznych, piorunochronnych, gazowych i grzewczych",
 b) wyrazy "kwalifikacje wymagane przy wykonywaniu dozoru nad eksploatacją urządzeń, instalacji oraz sieci energetycznych i gazowych" zastępuje się wyrazami

"kwalifikacje wymagane przy wykonywaniu dozoru nad eksploatacją urządzeń, instalacji oraz sieci energetycznych, gazowych i grzewczych"

- 6) W art. 1 w pkt 4 w lit. d noweli dodaje się do art. 62 ustawy ust. 8 stanowiący, że kontrole, o których mowa w ust. 1, powinny przeprowadzać, z zastrzeżeniem ust. 6 i 7, osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności. Zabieg taki wydaje się zbędny, ponieważ dodawany przepis powtarza treść art. 62 ust. 4, a dodatkowo błędnie odsyła do art. 62 ust. 7.

Propozycja poprawki:

- w art. 1 w pkt 4 skreśla się lit. d

- 7) Przedmiotowa nowela nakłada na właścicieli budynków nowe obowiązki związane z koniecznością opracowania charakterystyki energetycznej budynków. Rozważyć należy, czy niedopełnienie tych obowiązków nie powinno stanowić wykroczenia zagrożonego grzywną, podobnie jak ma to miejsce w przypadku naruszenia innych przepisów Prawa budowlanego o podobnym charakterze.

Propozycja poprawki:

- w art. 1 dodaje się pkt 7 w brzmieniu:

"7) w art. 93 pkt 9 otrzymuje brzmienie:

"9) nie spełnia, określonych w art. 63 lub art. 64 ust. 1 i 3, obowiązków przechowywania dokumentów związanych z obiektem budowlanym, umieszczenia świadectwa charakterystyki energetycznej w widocznym miejscu w budynku, zapewnienia sporządzenia świadectwa charakterystyki energetycznej budynku lub prowadzenia książki obiektu budowlanego,".

Maciej Telec

Starszy legislator