



**Opinia**  
**do ustawy o zmianie ustawy - Prawo budowlane**  
**oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami**  
**(druk nr 619)**

**I. Cel i przedmiot ustawy**

Uchwalona przez Sejm na posiedzeniu w dniu 16 lipca 2009 r. ustawa o zmianie ustawy - Prawo budowlane oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami, zmierza do uzupełnienia oraz modyfikacji przepisów regulujących instytucję świadectwa charakterystyki energetycznej. Obowiązek ustalania charakterystyki energetycznej budynku został wprowadzony ustawą z dnia 19 września 2007 r. o zmianie ustawy - Prawo budowlane, którą transponowano 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 doprecyzowanie oraz rozszerzenie przepisów wskazujących kategorie obiektów budowlanych oraz umowy mające za przedmiot obrót takimi obiektami, objętych obowiązkiem sporządzenia świadectwa charakterystyki energetycznej. Poza określeniem wielkości energii, w świadectwie należało będzie wskazać także możliwe do realizacji roboty budowlane mogące poprawić pod względem opłacalności charakterystykę energetyczną budynku.

W budynkach zasilanych z sieci ciepłowniczej oraz w budynkach z instalacją centralnego ogrzewania, świadectwo charakterystyki energetycznej lokalu mieszkalnego będzie mogło być opracowane na podstawie świadectwa charakterystyki energetycznej budynku.

W zmienianym art. 5 ust. 8 ustawy doprecyzowano wymagania stawiane osobom uprawnionym do sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej lokalu, w

dodawanych art. 5<sup>1</sup> i art. 5<sup>2</sup> określono natomiast katalog obowiązków takich osób oraz przesłanki utraty przez nich uprawnień.

Zgodnie z art. 5<sup>2</sup>, osoba sporządzająca świadectwo charakterystyki energetycznej obowiązana będzie przechowywać sporządzone świadectwa przez okres 10 lat, wykonywać czynności związane ze sporządzaniem świadectwa z należytą starannością uwzględniając w szczególności rozwój wiedzy technicznej oraz zmiany w przepisach prawa, a także zawrzeć umowę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku ze sporządzaniem świadectwa charakterystyki energetycznej.

W myśl art. 5<sup>1</sup>, osoba posiadająca uprawnienia do sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej utraci je w przypadku:

- 1) skazania prawomocnym wyrokiem za popełnienie przestępstwa przeciwko mieniu, wiarygodności dokumentów, obrotowi gospodarczemu, obrotowi pieniędzmi i papierami wartościowymi lub przestępstwa skarbowego,
- 2) pozbawienia praw publicznych,
- 3) całkowitego lub częściowego ubezwłasnowolnienia,
- 4) niedopełnienia obowiązków określonych w art. 5<sup>2</sup> (postępowanie wyjaśniające w takich sprawach ma prowadzić minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej w trybie przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego).

Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej prowadził będzie, w formie elektronicznej, rejestr osób, które utraciły uprawnienia do sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej.

## **II. Przebieg prac legislacyjnych**

Ustawa pochodzi z przedłożenia rządowego. W toku prac nad projektem ustawy w Sejmie, zajmowała się nią Komisja Infrastruktury. Projekt był przedmiotem poprawek. Na podstawie jednej z nich do ustawy dodano przepis stanowiący, że w razie zbycia budynku lub lokalu, świadectwo charakterystyki energetycznej nie może być sporządzone przez osobę będącą właścicielem tego budynku lub lokalu.

## **III. Uwagi**

- 1) W myśl art. 5 ust. 4 pkt 1 ustawy (art. 1 pkt 1 lit. b noweli), w przypadku umów, na podstawie których następuje przeniesienie 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 samodzielny całość techniczno-użytkową, – zbywca przekazuje nabywcy odpowiednie świadectwo charakterystyki energetycznej. Z takiego brzmienia przepisu nie można w sposób jednoznaczny wnioskować, czy zawarty w nim wyjątek dotyczy wyłącznie przeniesienia własności lokalu mieszkalnego w wyniku przekształcenia spółdzielczego prawa do tego lokalu w prawo własności (taki był jak się wydaje zamiar ustawodawcy), czy też również przeniesienia własności będącej nieruchomością części budynku stanowiącej samodzielny całość techniczno-użytkową.

W ust. 4 w pkt 1 posłużono ponadto się określeniem "przekształcenie spółdzielczego prawa do tego lokalu w prawo własności", podczas gdy ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych stanowi, że przeniesienie prawa własności lokalu następuje w drodze umowy zawartej na żądanie osoby, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, między spółdzielnią mieszkaniową, a tą osobą.

Propozycja poprawki:

*w art. 1 w pkt 1 w lit. b, w ust. 4 pkt 1 otrzymuje brzmienie:*

*"1) przeniesienie własności:*

*a) budynku,*

*b) lokalu mieszkalnego, z wyjątkiem przeniesienia własności lokalu na podstawie umowy zawartej między osobą, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, a spółdzielnią mieszkaniową lub*

*c) będącej nieruchomością części budynku stanowiącej samodzielny całość techniczno-użytkową albo";*

- 2) W art. 5 ust. 4 pkt 2 ustawy (art. 1 pkt 1 lit. b noweli) posłużono się zwrotem "zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, w tym lokalu będącego częścią budynku stanowiącą samodzielny całość techniczno-użytkową". Druga część tego określenia wydaje się zbędna, ponieważ spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zawsze dotyczy wydzielonej i nadającej się do samodzielnego używania części budynku.

Propozycja poprawki:

*w art. 1 w pkt 1 w lit. b, w ust. 4 w pkt 2 skreśla się wyrazy ", w tym lokalu będącego częścią budynku stanowiącą samodzielny całość techniczno-użytkową";*

- 3) Zgodnie z art. 5 ust. 4 pkt 3 ustawy (art. 1 pkt 1 lit. b noweli), wynajmujący budynek lub lokal udostępnia najemcy odpowiednie świadectwo charakterystyki energetycznej. Przepis

ten wymaga doprecyzowania, ponieważ z określenia "udostępnia" nie wynika w sposób nie budzący wątpliwości, na czym ma ono polegać.

Propozycja poprawki:

*w art. 1 w pkt 1 w lit. b, w ust. 4 w pkt 3 po wyrazie "udostępnia" dodaje się wyrazy "do wglądu";*

- 4) Art. 5 stanowi w dodawanym do niego ust. 4a (art. 1 pkt 1 lit. c noweli), że w przypadkach, o których mowa w ust. 4, świadectwo charakterystyki energetycznej budynku lub lokalu nie może być sporządzone przez osobę będącą właścicielem tego budynku lub lokalu. Przepis ten wymaga uzupełnienia, ponieważ pominięto w nim właściciela będącej nieruchomością części budynku stanowiącej samodzielny całość techniczno-użytkową oraz zbywcę spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Propozycja poprawki"

*w art. 1 w pkt 1 w lit. c, ust. 4a otrzymuje brzmienie:*

*"4a. W przypadkach, o których mowa w ust. 4, świadectwo charakterystyki energetycznej nie może być sporządzone przez właściciela budynku, lokalu lub będącej nieruchomością części budynku stanowiącej samodzielny całość techniczno-użytkową oraz zbywcę spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.";*

- 5) W myśl art. 5<sup>1</sup> ust. 1 pkt 4 ustawy (art. 1 wpkt 2 noweli) osoba posiadająca uprawnienia do sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej traci je w przypadku m.in. niedopełnienia obowiązków określonych w art. 5<sup>2</sup> ust. 1. Przepis ten należy zredagować w zgodzie z art. 5<sup>2</sup> ust. 4 i ust. 5, posługującymi się określeniem "niedopełnienie obowiązków oraz naruszenie zakazów, o których mowa w art. 5<sup>2</sup> ust. 1".

Propozycja poprawki:

*w art. 1 w pkt 2, w art. 5<sup>1</sup> w ust. 1 w pkt 4 wyrazy "niedopełnienia obowiązków określonych w art. 5<sup>2</sup> ust. 1" zastępuje się wyrazami " niedopełnienia obowiązków lub naruszenia zakazów, o których mowa w art. 5<sup>2</sup> ust. 1";*

- 6) Jak już wspomniano na wstępie, istotą zmian proponowanych w ustawie jest rozszerzenie dotychczas obowiązującej regulacji w zakresie opracowania świadectwa charakterystyki energetycznej budynku. Na przykład, po wejściu w życie noweli do świadectwa należało będzie dołączać także wskazanie możliwych do realizacji robót budowlanych, mogących

poprawić pod względem opłacalności charakterystykę energetyczną budynku. Aby uniknąć ewentualnych wątpliwości interpretacyjnych oraz biorąc pod uwagę wynikającą z art. 2 Konstytucji zasadę ochrony zaufania do prawa, należy rozważyć, czy w ustawie nie powinno się zamieścić przepisu przejściowego przesądzającego o wpływie nowego prawa na już wydane świadectwa charakterystyki energetycznej. Taki przepis przejściowy wydaje się tym bardziej potrzebny, jeśli zważy się, że ustawa ma wejść w życie w najkrótszym dopuszczalnym terminie (14 dni od dnia ogłoszenia).

Propozycja poprawki:

*po art. 2 dodaje się art. 2a w brzmieniu:*

*"Art. 1a. Zachowują ważność świadectwa charakterystyki energetycznej wydane na podstawie ustawy, o której mowa w art. 1 w dotychczasowym brzmieniu."*

*Maciej Telec  
Główny legislator*