

## USTAWA

z dnia.....

o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami<sup>1)</sup>

**Art. 1.** W ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118, z późn. zm.<sup>2)</sup>) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 5:

a) w ust. 1 pkt 1 lit. f otrzymuje brzmienie:

„f) odpowiedniej charakterystyki energetycznej budynku oraz racjonalizacji użytkowania energii;”,

b) ust. 3 i 4 otrzymują brzmienie:

„3. Dla budynku oddawanego do użytkowania oraz dla budynku, lokalu mieszkalnego, a także części budynku stanowiącej samodzielny całość techniczno-użytkową, w przypadkach, o których mowa w ust. 4, dokonuje się oceny charakterystyki energetycznej w formie świadectwa charakterystyki energetycznej zawierającego także wskazanie możliwych do realizacji robót budowlanych, mogących poprawić pod względem opłacalności ich charakterystykę energetyczną, z zastrzeżeniem ust. 7. Świadectwo charakterystyki energetycznej ważne jest 10 lat.

4. W przypadku umów, na podstawie których następuje:

1) 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 albo zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, w tym lokalu będącego częścią budynku stanowiącą samodzielny całość techniczno-użytkową

- zbywca przekazuje nabywcy odpowiednie świadectwo charakterystyki energetycznej;

2) powstanie stosunku najmu budynku, lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielny całość techniczno-użytkową – wynajmujący udostępnia najemcy odpowiednie świadectwo charakterystyki energetycznej.”;

---

<sup>1)</sup> Przepisy niniejszej ustawy w zakresie swojej regulacji wdrażają postanowienia 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 r. str. 65-71; Dz. Urz. UE Polskie wydanie specjalne Rozdział 12, tom 2, str. 168).

<sup>2)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2006 r. Nr 170, poz. 1217, z 2007 r. Nr 88, poz. 587, Nr 99, poz. 665, Nr 127, poz. 880 i Nr 191 poz. 1373 oraz z 2008 r. Nr 145, poz. 914, Nr 199, poz. 1227, Nr 206, poz. 1287 i Nr 210, poz. 1321.

c) ust. 5 otrzymuje brzmienie:

„5. 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 może być opracowane na podstawie świadectwa charakterystyki energetycznej budynku. Przepisu nie stosuje się do lokali mieszkalnych posiadających własne instalacje ogrzewcze.”,

d) po ust. 5 dodaje się ust. 5a i 5b w brzmieniu:

„5a. W przypadku określonym w ust. 5, właściciel lub zarządca budynku ma obowiązek uzyskania świadectwa charakterystyki energetycznej budynku i przekazania jego kopii nieodpłatnie właścicielowi lokalu mieszkalnego lub osobie, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w terminie nie dłuższym niż 6 miesięcy od dnia złożenia przez niego wniosku w tej sprawie.

5b. Świadectwo charakterystyki energetycznej lokalu mieszkalnego należącego do grupy lokali mieszkalnych o jednakowych rozwiązaniach konstrukcyjno-materiałowych i instalacyjnych oraz o takim samym stopniu zużycia mającym wpływ na jakość energetyczną lokalu mieszkalnego i stwierdzonym na podstawie:

1) dokumentacji technicznej;

2) inwentaryzacji techniczno-budowlanej, w przypadku braku dokumentacji technicznej

- może być opracowane w oparciu o wykonaną dla jednego z tych lokali charakterystykę energetyczną oraz ocenę tej charakterystyki.”,

e) ust. 8 otrzymuje brzmienie:

„8. Świadectwo charakterystyki energetycznej budynku, lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową może sporządzać osoba, która:

1) posiada pełną zdolność do czynności prawnych;

2) ukończyła, w rozumieniu przepisów o szkolnictwie wyższym, co najmniej:

a) studia magisterskie albo

b) studia inżynierskie na kierunkach: architektura, budownictwo, inżynieria środowiska, energetyka lub pokrewnych;

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

4) posiada uprawnienia budowlane do projektowania w specjalności architektonicznej, konstrukcyjno-budowlanej lub instalacyjnej albo odbyła szkolenie i złożyła z wynikiem pozytywnym egzamin przed ministrem właściwym do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej.”,

f) ust. 13 i 14 otrzymują brzmienie:

„13. Obywatel państwa członkowskiego Unii Europejskiej, Konfederacji Szwajcarskiej lub państwa członkowskiego Europejskiego Porozumienia o Wolnym Handlu (EFTA) - strony umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym, może dokonywać oceny charakterystyki energetycznej budynku, lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową i sporządzać świadectwo charakterystyki energetycznej budynku, lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową po uznaniu kwalifikacji nabytych w tych państwach, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 marca 2008 r. o zasadach uznawania kwalifikacji zawodowych nabytych w państwach członkowskich Unii Europejskiej (Dz. U. Nr 63, poz. 394 ).

14. Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej prowadzi w formie elektronicznej rejestr osób, które złożyły z wynikiem pozytywnym egzamin, o którym mowa w ust. 8 pkt 4 oraz osób, które ukończyły studia podyplomowe, o których mowa w ust. 11.”,

g) w ust. 15 zdanie wstępne otrzymuje brzmienie:

„15. W rejestrze, o którym mowa w ust. 14, wpisuje się następujące dane:”;

2) po art. 5 dodaje się art. 5<sup>1</sup> i art. 5<sup>2</sup> w brzmieniu:

„Art. 5<sup>1</sup>. 1. Osoba posiadająca uprawnienia do sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej budynku, lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową traci je w przypadku:

- 1) skazania prawomocnym wyrokiem za popełnienie przestępstwa, o którym mowa w art. 5 ust. 8 pkt 3;
- 2) pozbawienia praw publicznych;
- 3) całkowitego lub częściowego ubezwłasnowolnienia;
- 4) niedopełnienia obowiązków określonych w art. 5<sup>2</sup> ust. 1 lub naruszenia zakazów, o których mowa w art. 5<sup>2</sup> ust. 3, po przeprowadzeniu, przez ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej, postępowania wyjaśniającego w sprawie utraty uprawnień.

2. Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej prowadzi w formie elektronicznej rejestr osób, które utraciły uprawnienia do sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej budynku, lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową, w przypadkach, o których mowa w ust. 1. Rejestr zawiera dane, o których mowa w art. 5 ust. 15 pkt 1-5.

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 1-3, minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej, na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu, wpisuje z urzędu do rejestru, o którym mowa w ust. 2, osoby, które utraciły uprawnienia do sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej budynku, lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową.

4. W przypadku powzięcia informacji o niedopełnieniu obowiązków lub naruszeniu zakazów, o których mowa w art. 5<sup>2</sup> ust. 1 i 3, przez osobę

uprawnioną do sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej budynku, lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową, minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej wszczyna, z urzędu lub na wniosek osoby, która zleciła osobie uprawnionej sporządzenie świadectwa charakterystyki energetycznej budynku, lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową, postępowanie w sprawie utraty uprawnień.

5. W przypadku ustalenia, że osoba uprawniona do sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej budynku, lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową nie dopełniła obowiązków lub naruszyła zakazy, o których mowa w art. 5<sup>2</sup> ust. 1 i 3, minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej orzeka, w drodze decyzji, o utracie przez tę osobę uprawnień do sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej budynku, lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową. Wpisanie tej osoby do rejestru, o którym mowa w ust. 2, następuje z dniem, gdy decyzja stanie się ostateczna.
6. Od decyzji, o której mowa w ust. 5, nie służy odwołanie. Strona niezadowolona z decyzji może zwrócić się do ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej, w terminie 2 miesięcy od dnia doręczenia decyzji, z wnioskiem o ponowne rozpatrzenie sprawy. Do wniosku stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego dotyczące odwołań od decyzji.
7. W przypadku ustania przyczyny wpisania do rejestru, o którym mowa w ust. 2, minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej niezwłocznie wykreśla wpis, z zastrzeżeniem ust. 8.
8. W przypadku utraty uprawnień na podstawie decyzji, o której mowa w ust. 5, ponowne ich uzyskanie może nastąpić wyłącznie w wyniku pozytywnego złożenia egzaminu, o którym mowa w art. 5 ust. 8 pkt 4. Do egzaminu można przystąpić nie wcześniej niż po upływie 12 miesięcy licząc od dnia utraty uprawnień.

Art. 5<sup>2</sup>.1. Osoba sporządzająca świadectwo charakterystyki energetycznej budynku, lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową obowiązana jest :

- 1) przechowywać sporządzone świadectwa przez okres 10 lat;
- 2) wykonywać czynności związane ze sporządzaniem świadectwa charakterystyki energetycznej z należytą starannością oraz systematycznie podnosić swoje kwalifikacje, mając na uwadze rozwój wiedzy technicznej oraz zmiany w przepisach prawa;
- 3) zawrzeć umowę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku ze sporządzaniem świadectwa charakterystyki energetycznej.

2. Minister właściwy do spraw instytucji finansowych, w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej, po zasięgnięciu opinii Polskiej Izby Ubezpieczeń, określi, w drodze rozporządzenia, szczegółowy zakres ubezpieczenia obowiązkowego, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, termin powstania obowiązku ubezpieczenia oraz minimalną sumę gwarancyjną, biorąc w szczególności pod uwagę zakres zadań realizowanych przez osobę sporządzającą świadectwo charakterystyki energetycznej.
3. Osoba sporządzająca świadectwo charakterystyki energetycznej budynku, lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową nie może być:
  - 1) uczestnikiem procesu budowlanego, w wyniku którego wybudowano ten budynek, lokal mieszkalny lub tę część budynku stanowiącą samodzielną całość techniczno-użytkową, lub
  - 2) wykonawcą robót budowlanych wykonywanych w tym budynku, lokalu mieszkalnym lub w tej części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową, lub
  - 3) właścicielem lub zarządcą tego budynku, lokalu mieszkalnego lub tej części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową, lub
  - 4) osobą, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu, lub
  - 5) związana umowami cywilnoprawnymi z osobami wymienionymi w pkt 1-4, w sposób, który podważyłoby obiektywność i rzetelność sporządzenia świadectwa charakterystyki energetycznej tego budynku, lokalu mieszkalnego lub tej części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową lub mieć powiązań kapitałowych z tymi osobami.”;

3) w art. 62:

a) ust. 1b otrzymuje brzmienie:

„1b. Instalacje ogrzewcze z kotłami o efektywnej nominalnej wydajności powyżej 20 kW użytkowymi co najmniej 15 lat, licząc od daty zamieszczonej na tabliczce znamionowej kotła, powinny być poddane przez właściciela lub zarządcę obiektu budowlanego jednorazowej kontroli obejmującej ocenę efektywności energetycznej i doboru wielkości kotła, a także ocenę parametrów instalacji oraz dostosowania do funkcji, jaką ma ona spełniać. Kontrolę tę przeprowadza się w roku następnym po roku, w którym upłynęło 15 lat użytkowania kotła, a kontrolę kotłów, które z dniem wejścia w życie ustawy użytkowane są już ponad 15 lat, przeprowadza się w roku wejścia ustawy w życie.”,

b) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Kontrole, o których mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 5, 5a i 6, przeprowadzają osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności.”,

c) po ust. 5 dodaje się ust. 5a w brzmieniu:

„5a. Kontrole, o których mowa w ust. 1 pkt 5 i ust. 1b, przeprowadzają osoby posiadające świadectwa kwalifikacyjne dozoru dla prac kontrolno-pomiarowych urządzeń, instalacji i sieci ciepłych.”;

4) w art. 63 w ust. 3 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) w wyniku przebudowy lub remontu budynku uległa zmianie jego charakterystyka energetyczna, o ile koszt robót budowlanych jest wyższy niż 25 % wartości odpowiadającej kosztom odtworzenia budynku ustalonym według stanu i wartości na dzień poprzedzający rozpoczęcie remontu lub przebudowy.”;

5) uchyla się art. 63a.

6) w art. 64 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Protokoły z kontroli obiektu budowlanego, oceny i ekspertyzy dotyczące jego stanu technicznego, świadectwo charakterystyki energetycznej oraz dokumenty, o których mowa w art. 63, powinny być dołączone do książki obiektu budowlanego.”;

7) w art. 93 pkt 8 otrzymuje brzmienie:

„8) nie spełnia obowiązku, o którym mowa w art. 62 ust.1 i 1b.”.

**Art. 2.** W ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, z późn. zm.<sup>3)</sup>) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 155 w ust. 1 dodaje się pkt 8 w brzmieniu:

„8) świadectwie charakterystyki energetycznej budynku, lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową.”;

2) w art. 181 w ust. 6 dodaje się pkt 8 w brzmieniu:

„8) świadectwie charakterystyki energetycznej budynku, lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową.”;

3) w art. 186 w ust. 6 dodaje się pkt 7 w brzmieniu:

„7) świadectwie charakterystyki energetycznej budynku, lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową.”.

**Art. 3.** Do świadectw charakterystyki energetycznej dołączonych do zawiadomienia o zakończeniu budowy lub wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie wniesionych do właściwego organu przed dniem wejścia w życie ustawy, nie stosuje się art. 5<sup>2</sup> ust. 3 ustawy, o której mowa w art. 1.

---

<sup>3)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 281, poz. 2782, z 2005 r. Nr 130, poz. 1087, Nr 169, poz. 1420 i Nr 175, poz. 1459, z 2006 r. Nr 104, poz. 708 i Nr 220, poz. 1600 i 1601, z 2007 r. Nr 69, poz. 468 i Nr 173, poz. 1218 oraz z 2008 r. Nr 59, poz. 369.

**Art. 4.** Ustawa wchodzi w życie 14 dni od dnia ogłoszenia, z tym że art. 5<sup>2</sup> ust. 1 pkt 3 ustawy, o której mowa w art. 1, wchodzi w życie w terminie 3 miesięcy od dnia ogłoszenia.

## **UZASADNIENIE**

Proponowane rozwiązania uzupełniają oraz zmieniają istniejące regulacje ustawowe zawarte w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118, z późn. zm.) i ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, z późn. zm.) pod kątem wypełnienia ustaleń Dyrektywy 2002/91/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 16 grudnia 2002 r. w sprawie charakterystyki energetycznej budynków.

Projekt nowelizacji ma na celu:

- 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.

### **Zmiany w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r.- Prawo budowlane (art. 1 projektu ustawy):**

1. W art. 5 ust.1 w pkt 1 zmieniono lit. f wprowadzając zapis, który nakłada na projektantów, wykonawców i użytkowników zapewnienie wymagań dotyczących racjonalizacji zużycia energii oraz odpowiedniej charakterystyki energetycznej.
2. W art. 5 ust. 3 i 4 uszczegółowiono przypadki, w jakich wymagane jest dokonanie oceny energetycznej w formie sporządzenia świadectwa charakterystyki energetycznej. Wprowadzono również zapis dotyczący umieszczenia w świadectwie charakterystyki energetycznej zaleceń pod względem opłacalności służących poprawie charakterystyki energetycznej dla budynku, lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową.
3. W art. 5 ust. 5-5a uregulowano zasady sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej lokali mieszkalnych będących w budynkach z instalacją centralnego ogrzewania zasilaną z kotłowni zlokalizowanej w budynku lub poza nim, umożliwiając sporządzenie świadectwa charakterystyki energetycznej lokalu mieszkalnego w takim budynku w oparciu o świadectwo charakterystyki energetycznej budynku, o którego udostępnienie nieodpłatnie zwrócić może się właściciel lokalu mieszkalnego do właściciela lub zarządcy budynku. W ust. 5b uregulowano z kolei zasady opracowywania świadectw charakterystyki energetycznej lokali mieszkalnych należących do grupy lokali

mieszkalnych o jednakowych rozwiązaniach konstrukcyjno-materiałowych, instalacyjnych i takim samym stopniu zużycia, umożliwiając dokonanie oceny efektywności energetycznej lokalu mieszkalnego w oparciu o ocenę energetyczną innego lokalu mieszkalnego z tej grupy. Powyższą regulacją dokonano złagodzenia wymagania obowiązkowej oceny energetycznej lokali mieszkalnych wprowadzanych do obrotu poprzez wykorzystanie oceny energetycznej wykonanej dla lokalu „reprezentatywnego” dla zdefiniowanej grupy lokali mieszkalnych.

4. W art. 5 ust. 8 w odpowiedzi na liczne wystąpienia środowiska inżynierów, nie mających ukończonych studiów magisterskich, lecz posiadających kwalifikacje i doświadczenie z tytułu wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w zakresie projektowania, wprowadzono zapis umożliwiający zrównanie tych osób z osobami posiadającymi studia magisterskie oraz uprawnienia budowlane do projektowania przy automatycznym nadawaniu uprawnień do sporządzania charakterystyki energetycznej. Powyższą zmianą proponuje się nadanie z mocy prawa uprawnień inżynierom kierunków: architektura, budownictwo, inżynieria środowiska, energetyka lub pokrewnych, w rozumieniu przepisów o szkolnictwie wyższym.
5. W ust. 13 zmieniono odniesienie do aktualnych przepisów ustawy z dnia 18 marca 2008 r. o zasadach uznawania kwalifikacji zawodowych nabytych w państwach członkowskich Unii Europejskiej ( Dz. U. z 2008 r. Nr 63, poz. 394) a także ujednolicono zakres uprawnień do wykonywania oceny energetycznej analogicznie jak ma to miejsce w przypadku obywateli polskich poprzez dodanie, iż zakres uprawnień obejmuje również sporządzanie świadectw charakterystyki energetycznej części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową.
6. W ust. 14 i 15 doprecyzowano zasady prowadzenia rejestru, o którym mowa w ust. 8 poprzez dodanie zapisu dotyczącego osób, które ukończyły studia podyplomowe.
7. Dodano nowy art. 5<sup>1</sup> określający sytuacje prawne, w wyniku których następuje utrata uprawnień do sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej oraz wpis do tzw. rejestru negatywnego, stanowiącego informację publiczną o osobach, które takie uprawnienia utraciły. Do rejestru tego wpisuje się osoby, które nie dopełniały obowiązków wynikających z przepisów i ustalonych reguł postępowania oraz naruszyły zasady etyki zawodowej oraz zaufania publicznego. Określono również tryb wpisania do tego rejestru (ust.1-3).
8. W ust. 4 i 5 określono tryb wszczęcia postępowania wyjaśniającego mającego na celu ustalenie niedopełnienia obowiązków bądź naruszenia zakazów przez osobę sporządzającą świadectwo charakterystyki energetycznej i orzeczenie o utracie uprawnień przez tę osobę. Postępowanie to będzie prowadzone przez ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej, który w razie ustalenia, iż osoba uprawniona do sporządzania świadectw



charakterystyki energetycznej, nie dopełniła obowiązków lub naruszyła zakazy, o których mowa art. 5<sup>2</sup> ust. 1 i 3 wyda decyzję o utracie uprawnień do sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej przez tę osobę. W ust. 6 uregulowano możliwość odwołania się od decyzji ministra.

9. W ust. 7 i 8 określono tryb wykreślenia wpisu z „rejestrów negatywnych” w sytuacji ustania przyczyn, o których mowa w ust. 1 oraz tryb ponownego uzyskania uprawnień do sporządzania świadectwa charakterystyki energetycznej, jeśli zostały utracone na podstawie decyzji ministra. Wymóg złożenia dodatkowego egzaminu w przypadku ustalenia niedopełnienia obowiązków lub naruszenia zakazów, o których mowa odpowiednio w art. 5<sup>2</sup> ust. 1 i 3 ma na celu zabezpieczać wysoką jakość, rzetelność i bezstronność pracy osoby uprawnionej do sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej budynków w trosce o interes obywateli i interes publiczny. W związku z tym organ, który orzekł o utracie uprawnień do sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej z przyczyn związanych z nienależytym wykonywaniem obowiązków związanych z tymi uprawnieniami będzie miał możliwość zweryfikowania wiedzy i umiejętności osoby ubiegającej się ponownie o nadanie uprawnień. Zdecydowano się na stworzenie rejestru negatywnego, a nie wykreślanie z „rejestru osób uprawnionych”, z uwagi na to, iż „rejestr osób uprawnionych” nie obejmuje wszystkich osób posiadających uprawnienia do sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej, np. osób mających uprawnienia budowlane.
10. Dodano art. 5<sup>2</sup> nakładający na osobę sporządzającą świadectwo charakterystyki energetycznej obowiązki związane z udostępnianiem, sporządzaniem i przechowywaniem świadectwa oraz działalnością osób sporządzających świadectwo charakterystyki energetycznej. W przepisie tym na osoby sporządzające świadectwo charakterystyki energetycznej nałożono obowiązek przechowywania świadectw, określono standardy dla czynności związanych z ich sporządzeniem oraz nałożono obowiązek ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej i określono jego warunki. W związku z projektowanym obowiązkiem zawarcia umowy ubezpieczenia przeprowadzono konsultacje z instytucjami rynku ubezpieczeniowego: z Komisją Nadzoru Finansowego, Polską Izłą Ubezpieczeń i Rzecznikiem Ubezpieczonych. Przepis wchodzi w życie w okresie 3 miesięcy od ogłoszenia ustawy.
11. W art. 5<sup>2</sup> ust. 3 wprowadzono wymóg sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej przez osoby obiektywne i niezależne, eliminując możliwość „bycia sędzią we własnej sprawie”, poprzez wprowadzenie zasady, iż osoba sporządzająca świadectwo charakterystyki energetycznej budynku, lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową nie może być jednocześnie uczestnikiem procesu budowlanego, wykonawcą robót budowlanych, właścicielem i zarządcą tego budynku, lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową, lub właścicielem spółdzielczego własnościowego

prawa do lokalu. Ponadto osoba sporządzająca świadectwo charakterystyki energetycznej nie może mieć powiązań kapitałowych z osobami, o których mowa w art. 5<sup>2</sup> ust. 4 pkt 1-4. Przepis ten będzie zgodny z intencją art. 10 Dyrektywy, w którym jest mowa o sporządzaniu świadectw charakterystyki energetycznej przez niezależnych ekspertów.

12. W art. 62 ust. 1b doprecyzowano ustalenia dotyczące jednorazowej kontroli kotłów użytkowanych dłużej niż 15 lat poprzez jednoznaczne określenie zakresu i terminu kontroli w celu zapewnienia warunków prawidłowej weryfikacji spełnienia tego obowiązku. Szczegóły przedmiotowe kontroli kotłów zostaną zawarte w planowanej zmianie rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego (Dz. U. Nr 120, poz. 1134).
13. W art. 62 w ust. 4, 5 i 5a dokonano korekty wskazanych osób, uprawnionych do przeprowadzania kontroli efektywności energetycznej urządzeń, kierując się właściwym merytorycznym przygotowaniem tych osób. Właściwe kwalifikacje do przeprowadzenia okresowych kontroli efektywności energetycznej kotłów i jednorazowych kontroli instalacji ogrzewczych, w których pracują kotły starsze niż 15 lat posiadają osoby legitymujące się świadectwem kwalifikacyjnym dozoru dla prac kontrolno-pomiarowych urządzeń, instalacji i sieci ciepłych, wydanym na podstawie przepisów odrębnych tj. na podstawie art. 54 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne (Dz. U. z 2006 Nr 89, poz. 625, z późn. zm.) wg wzoru określonego w załączniku nr 2 do rozporządzenia Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej z 28 kwietnia 2003 r. w sprawie szczegółowych zasad stwierdzania posiadania kwalifikacji przez osoby zajmujące się eksploatacją urządzeń, instalacji i sieci (Dz. U. Nr 89, poz. 828). Uprawnienia kontroli efektywności energetycznej urządzeń chłodniczych pozostawiono osobom posiadającym uprawnienia budowlane odpowiedniej specjalności.
14. Zmiana art. 63 ust. 2 pkt 2 ma na celu uszczegółowienie przypadków, w jakich przeprowadzenie remontu lub przebudowy budynku, w wyniku których ulegnie poprawie charakterystyka energetyczna budynku, będzie skutkowało obowiązkiem wykonania oceny charakterystyki energetycznej i świadectwa charakterystyki energetycznej budynku. Obecne brzmienie tego przepisu nakłada taki obowiązek w każdym przypadku remontu lub przebudowy. Zmiana nawiązuje do postanowień art. 6 Dyrektywy i pkt 13 jej preambuły, zgodnie z którymi państwa członkowskie podejmą działania, aby przy przeprowadzaniu ważniejszych renowacji poprawiać charakterystykę energetyczną budynków, zaś przez ważniejszą renowację należy rozumieć renowacje, której koszt przekracza 25 % wartości budynku.
15. Wobec wskazania w art. 5 ust. 3 i 4 szczegółowo przypadków, w których powstaje obowiązek sporządzenia świadectwa charakterystyki energetycznej i przekazania go najemcy lub nabywcy, dla zachowania prawidłowej systematyki ustawy postanowiono uchylić art. 63a.

16. W art. 64 ust. 3 wprowadzono obowiązek dołączania także świadectwa charakterystyki energetycznej do książki obiektu, poza innymi wymaganymi prawem dokumentami.
17. W art. 93 zmieniono pkt 8 w celu określenia zasad odpowiedzialności karnej. Grzywnie podlega niedopełnienie obowiązku kontroli stanu technicznego i efektywności energetycznej instalacji ogrzewczych i urządzeń chłodniczych w systemach klimatyzacji.

### **Zmiany w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (art. 2 projektu ustawy).**

W ustawie o gospodarce nieruchomościami wprowadza się zmiany w art. 155 ust. 1, 181 ust. 6 oraz 186 ust. 6, które polegają na dodaniu do katalogu dokumentów, które są wykorzystywane przy wykonywaniu czynności zawodowych, odpowiednio przez rzeczoznawcę majątkowego, pośrednika w obrocie nieruchomościami oraz zarządcę nieruchomości, świadectwo charakterystyki energetycznej budynku, lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową.

#### **Art. 3 projektu ustawy**

Zaproponowano przepis przejściowy, w myśl którego w przypadku załączenia świadectwa charakterystyki energetycznej do zawiadomienia o zakończeniu budowy lub wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie wniesionego do właściwego organu przed dniem wejścia w życie ustawy, nie stosuje się wprowadzanego art. 5<sup>2</sup> ust. 3 ustawy eliminującego możliwość „bycia sędzią we własnej sprawie”.

#### **Art. 4 projektu ustawy**

W art. 4 projektu ustawy proponuje się wejście w życie projektu ustawy 14 dni od dnia ogłoszenia, zapewniając tym samym zgodność regulacji na poziomie ustawowym z ustaleniami dyrektywy 2002/91/WE, z wyjątkiem przepisu dotyczącego obowiązku zawarcia umowy ubezpieczenia oc, który wchodzi w życie w terminie 3 miesięcy od dnia ogłoszenia ustawy.

Celem przepisu jest przyznanie osobom uprawnionym czasu do wypełnienia tego obowiązku. Czas ten będzie niezbędny ze względu na konieczność przygotowania przez zakłady i towarzystwa ubezpieczeń ofert nowego produktu ubezpieczeniowego, jakim będzie ubezpieczenie oc osób uprawnionych do sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej. Zakłada się, że okres 3 miesięcy będzie wystarczający do wypełnienia obowiązku zawarcia umowy ubezpieczenia oc.

Projekt nie podlega procedurze notyfikacji, o której mowa w przepisach rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie sposobu funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych, bowiem

stanowi wypełnienie ustaleń Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2002/91/WE w sprawie charakterystyki energetycznej budynków.

Do prac nad projektem ustawy nie zostały zgłoszone podmioty zainteresowane tymi pracami w trybie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. Nr 169, poz. 1414).

Ponadto projekt został umieszczony do publicznej wiadomości na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Ministerstwa Infrastruktury.

Projekt ustawy w dniu 29 października br. był przedmiotem obrad Komisji Wspólnej Rządu i Samorządu Terytorialnego, która zaakceptowała projekt.

Projekt został zaopiniowany przez Urząd Komitetu Integracji Europejskiej jako niesprzeczny z prawem Unii Europejskiej.

## **OCENA SKUTKÓW REGULACJI**

### **1. Podmioty, na które oddziałuje ustawa**

Proponowane regulacje oddziałują na podmioty funkcjonujące w sektorze budownictwa i zajmujące się: projektowaniem, wykonawstwem oraz zarządzaniem nieruchomościami, ich sprzedażą i wynajmem.

### **2. Wyniki konsultacji społecznych**

W ramach konsultacji społecznych i środowiskowych projekt przekazano do jednostek opiniotwórczych: ośrodków akademickich, jednostek naukowo-badawczych, stowarzyszeń i zrzeszeń branżowych i organizacji samorządowych, środowiska wykonawców, projektantów, audytorów energetycznych, rzeczoznawców majątkowych, związków spółdzielczości, deweloperów, zarządów budynków komunalnych, właścicieli i zarządców budynków użyteczności publicznej itp. Projekt przesłano do następujących organizacji:

- Komisja wspólna Rządu i samorządu terytorialnego
- Polska Korporacja Techniki Sanitarnej, Grzewczej, Gazowej i Klimatyzacji
- Polska Federacja Organizacji Zarządców i Administratorów Nieruchomości
- Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP
- Polska Izba Inżynierów Budownictwa
- Politechnika Warszawska Wydział Inżynierii Środowiska
- Politechnika Śląska Wydział Inżynierii i Energetyki
- Politechnika Poznańska Wydział Budownictwa i Inżynierii Środowiska
- Politechnika Białostocka
- Politechnika Łódzka
- Politechnika Wroclawska Wydział Mechaniczno-Energetyczny
- Politechnika Gdańska Wydział Inżynierii Lądowej i Środowiska
- Politechnika Krakowska Wydział Inżynierii Środowiska
- Politechnika Opolska Wydział Elektrotechniki, Automatyki i Informatyki

- Instytut Nafty i Gazu
- Instytut Gospodarki Nieruchomościami
- Instytut Energetyki Oddział Techniki Grzewczej i Sanitarnej
- Wojskowa Akademia Techniczna
- Główny Instytut Górnictwa
- Konfederacja Budownictwa i Nieruchomości
- Krajowa Izba Gospodarcza Chłodnictwa i Klimatyzacji, Oddział Mazowiecki
- Centralny Ośrodek Chłodnictwa
- Związek Zawodowy „Budowlani”
- Stowarzyszenie Architektów Polskich
- Polski Związek Inżynierów i Techników Budownictwa
- Polska Konfederacja Pracodawców Prywatnych
- Ogólnopolskie Porozumienie Związków Zawodowych
- Krajowa Izba Urbanistów
- Krajowa Izba Gospodarcza
- NSZZ „Solidarność”
- Związek Pracodawców-Producentów Materiałów Dla Budownictwa
- Zrzeszenie Audytorów Energetycznych
- Narodowa Agencja Poszanowania Energii S.A
- Polska Korporacja Termorenowacji
- Fundacja Poszanowania Energii
- Krajowa Agencja Poszanowania Energii S.A
- Stowarzyszenie Elektryków Polskich
- Ogólnopolskie Stowarzyszenie „Poszanowanie Energii i Środowiska SAPE-Polska
- Stowarzyszenie Polskich Energetyków Oddział we Wrocławiu
- Stowarzyszenie Na Rzecz Systemów Ociepleń
- Kujawsko-Pomorskie Stowarzyszenie Zarządców Nieruchomości
- Instytut Techniki Budowlanej
- Stowarzyszenie Polska Wentylacja
- Korporacja Kominiarzy Polskich
- Polskie Zrzeszenie Inżynierów i Techników Sanitarnych
- Związek Powiatów Polskich
- Stowarzyszenie Producentów Styropianu
- Konfederacja Budownictwa i Nieruchomości
- Polska Izba Przemysłowo-Handlowa Budownictwa
- Stowarzyszenie Producentów Wełny Mineralnej Szklanej i Skalnej
- Polskie Okna i Drzwi, Związek Producentów, Dostawców i Dystrybutorów
- Stowarzyszenie ds. Rozliczania Energii Zgodnie z jej Zużyciem
- Krajowa Izba Architektów RP
- Izba Gospodarcza Gazownictwa
- Forum Związków Zawodowych
- Polski Związek Firm Deweloperskich
- Stowarzyszenie Producentów Polistyrenu Ekstrudowanego „EXIBA”
- Stowarzyszenie Producentów Betonu
- Ogólnopolskie Stowarzyszenie Firm Tynkarskich
- Stowarzyszenie Producentów Ceramiki Poryzowanej
- Związek Pracodawców Ceramiki Budowlanej i Silikatów

- Izba Gospodarcza Ciepłownictwo Polskie
- Polskie Towarzystwo Biomasy
- Polskie Towarzystwo Elektrociepłowni Zawodowych
- Stowarzyszenie Kominy Polskie
- Izba Projektowania Budowlanego
- Korporacja Przedsiębiorców Budowlanych „KPB UNI-BUD”
- Ogólnopolska Izba Gospodarcza Towarzystwa Budownictwa Społecznego
- Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP
- Polska Federacja Zarządców Nieruchomości
- Ogólnopolska Izba Gospodarki Nieruchomościami w Gdańsku
- Stowarzyszenie Polskich Energetyków Zarząd Główny
- Izba Gospodarcza Budownictwa
- Polska Izba Paliw Płynnych
- Krajowe Forum Chłodnictwa Związek Pracodawców
- Polski Związek Producentów Płyt Warstwowych

Ponadto projekt konsultowano z Komisją Nadzoru Finansowego, Polską Izbą Ubezpieczeń i Rzecznikiem Ubezpieczonych, które to podmioty nie wniosły zmian do przedłożonego projektu ustawy.

Zgłoszone uwagi i propozycje zmian w ramach uzgodnień środowiskowych i społecznych, a także międzyresortowych miały merytoryczny charakter uzupełniająco-porządkujący. Zostały szczegółowo przeanalizowane pod kątem możliwości ich uwzględnienia. Przyjęto większość z wyjątkiem wyspecyfikowanych w tabeli rozbieżności.

Projekt ustawy w dniu 29 października br. był przedmiotem obrad Komisji Wspólnej Rządu i Samorządu Terytorialnego, która zaakceptowała projekt.

### **3. Wpływ ustawy na sektor finansów publicznych, w tym na budżet państwa i budżety jednostek samorządu terytorialnego**

Projektowane rozwiązanie generuje dodatkowe wydatki z budżetu państwa i sektora finansów publicznych z tytułu zwiększenia ilości prowadzonych postępowań egzaminacyjnych dla osób ubiegających się o uprawnienia do sporządzania świadectwa charakterystyki energetycznej – koszt ok. 25 000zł/m-cx 12 m-cy = 300 000 zł.

Pokrycie kosztów przewiduje się z części 18 budżetu Ministerstwa Infrastruktury.

### **4. Wpływ ustawy na rynek pracy**

Należy oczekiwać, że dzięki proponowanym regulacjom będzie on znaczący i pozytywny. Wejście w życie regulacji skutkować będzie bardziej uporządkowanym i transparentnym zapotrzebowaniem na usługi związane z problematyką objętą ustawą Prawo budowlane. Projektowane regulacje w nowelizacji polegają na obniżeniu wymogu dotyczącego wykształcenia i spowodują wzrost liczby osób uprawnionych do sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej budynku, lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-

użytkową, z tytułu posiadanych uprawnień budowlanych do projektowania. Liczbę tych osób szacuje się na 15-20 tys. osób. Ponadto projektowana zmiana stwarza możliwość ubiegania się o uprawnienia do sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej budynku, lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową, poprzez złożenie egzaminu lub ukończenie studiów podyplomowych przez osoby, które ukończyły studia inżynierskie, w rozumieniu przepisów o szkolnictwie wyższym, na kierunkach: architektura, budownictwo, inżynieria środowiska, energetyka lub pokrewnych, nie mające uprawnień budowlanych do projektowania.

#### **5. Wpływ ustawy na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym na funkcjonowanie przedsiębiorstw**

Stabilizacja i rozwój przedsiębiorstw istniejących oraz stworzenie proponowanymi rozwiązaniami warunków do powstania nowych przedsiębiorstw, bez naruszenia zasad wolnej konkurencji.

#### **6. Wpływ na sytuację i rozwój regionalny.**

Należy oczekiwać pozytywnego wpływu na rozwój regionalny. Proponowane regulacje spowodują rozwój regionu w zakresie budownictwa energooszczędnego i zwiększenia efektywności energetycznej istniejących budynków.