

Adam Hernas*

Nr ORCID [0000-0002-0519-6546](https://orcid.org/0000-0002-0519-6546)

„Energia i Budynek” 2012, nr 5(60)

**Świadectwa charakterystyki energetycznej w Polsce – propozycje *de lege ferenda* /
Energy Performance Certificates in Poland – **de lege ferenda** Proposals**

„Istnieją miliony oblicz prawdy, ale prawda jest tylko jedna”. /Hermann Hesse/

Abstrakt: Artykuł poświęcony jest zagadnieniu niezbyt udanego wdrożenia do polskiego porządku prawnego zaleceń dyrektywy w sprawie charakterystyki energetycznej budynków. Przedstawia propozycje odnoszące się do przyszłych regulacji, dotyczących funkcjonowania świadectw energetycznych w Polsce. Jego autor wychodzi z założenia, że propozycje te pomogą racjonalnemu prawodawcy uniknąć w przyszłości kolejnych potknięć przy formułowaniu przepisów prawnych. Podkreśla to, że certyfikaty energetyczne mają być w swej istocie wykładnikiem efektywności energetycznej budynków, stąd Prawo budowlane powinno stawiać ostre wymagania tym dokumentom, zwłaszcza pod kątem ich przygotowywania w oparciu o wizję lokalną obiektu, a także sporządzania z należytą starannością przez niezależnych ekspertów.

Słowa kluczowe: Prawo budowlane, charakterystyka energetyczna budynku, świadectwo energetyczne, efektywność energetyczna, wizja lokalna obiektu, niezależny ekspert.

Abstract: The article addresses the issue of the flawed transposition of the Energy Performance of Buildings Directive into the Polish legal system. It puts forward proposals for future regulations governing the operation of energy performance certificates in Poland. The author proceeds from the premise that these proposals will help the rational legislator avoid further missteps in drafting legal provisions. In his opinion energy performance certificates should to serve as a true indicator of energy efficiency of buildings. Therefore, Construction Law should impose rigorous requirements on these documents – particularly regarding their preparation based on an on-site inspection of the facility and their compilation with due diligence by independent experts.

Keywords: Construction Law, energy performance of buildings, energy performance certificate, energy efficiency, on-site inspection, independent expert.

* Adam Hernas – doktor nauk prawnych, Audytor i Certyfikator Energetyczny, członek Zrzeszenia Audytorów Energetycznych.

Wstęp

Jest to ostatni z serii artykułów, które poświęciłem zagadnieniu niezbyt udanego wdrożenia do polskiego porządku prawnego zaleceń dyrektywy w sprawie charakterystyki energetycznej budynków [1]. Przedstawiam w nim propozycje co do przyszłego unormowania odnośnie funkcjonowania świadectw energetycznych w Polsce. Tematyka ta jest o tyle istotna, że w ostatnim czasie w Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej pojawił się projekt założeń projektu ustawy o charakterystyce energetycznej budynków [2]. Wynika stąd, że pożądana zmiana prawa w kwestii świadectw energetycznych ma tym razem przyjąć postać samodzielnej ustawy. Pozostaje więc mieć nadzieję, że tym razem wszystkie cele i zalecenia recastu dyrektywy EPBD [3] zostaną prawidłowo odczytane. Aby jednak racjonalny prawodawca uniknął wszelkich potknięć przy formułowaniu przepisów prawnych, potrzebny jest zestaw propozycji, które pozwolą mu *par excellence*, w świetle najlepszej współcześnie wiedzy i istniejących potrzeb społecznych uregulować tę materię [4]. Dlatego kilka takich propozycji przedstawiam poniżej.

Certyfikator Energetyczny jako niezależny ekspert

J. M. Góralski zauważa, że pozycja prawna osoby sporządzającej świadectwa energetyczne jako niezależnego eksperta została dość ogólnie określona w przepisach dyrektywy EPBD [1]. Zgodnie z art. 10 tego aktu prawnego, certyfikacja budynków powinna następować w sposób niezależny przez wykwalifikowanych i/lub akredytowanych ekspertów, niezależnie od tego, czy działają oni jako samodzielni fachowcy, czy też są zatrudnieni w publicznych lub prywatnych jednostkach. W opinii tego autora, rozwinięcie i dookreślenie ogólnych wymogów odnośnie niezależności certyfikatora energetycznego zostało pozostawione prawodawcom państw członkowskich [5]. W świetle dokonanej w Polsce transpozycji postanowień dyrektywy EPBD [1] do Prawa budowlanego [6] można jednak stwierdzić, że nie uregulowała ona wystarczająco szczególnie ważnego – w mojej ocenie – zagadnienia niezależności osób zajmujących się zawodowo wykonywaniem świadectw energetycznych. J. M. Góralski pisze wręcz, że polski ustawodawca pominął w całości to zagadnienie w regulacji prawnej dotyczącej certyfikacji budynków [5]. Co więcej, do tej pory nie wiadomo, jak oficjalnie nazywać osoby zajmujące się sporządzaniem certyfikatów energetycznych, gdyż nie została wprowadzona do polskiego porządku prawnego definicja legalna tej profesji. W ustawie – Prawo budowlane [7] mowa jest jedynie o „osobie sporządzającej świadectwo charakterystyki energetycznej”. Stąd pierwszym postulatem jest,

aby w przygotowywanej ustawie o charakterystyce energetycznej budynków nie zabrakło tego uregulowania, gdyż przyjęte i funkcjonujące określenie „Certyfikator Energetyczny” jest na chwilę obecną nieformalne. Na marginesie pragnę zauważyć, iż w projekcie ustawy z 2006 roku o systemie oceny energetycznej budynków i lokali mieszkalnych oraz kontroli niektórych urządzeń w zakresie efektywności energetycznej [8] zaproponowano definicję legalną Audytora Energetycznego. Zatem art. 13 projektu ustawy zakładał, że Audytor Energetyczny to osoba fizyczna, która posiada licencję zawodową nadaną w trybie określonym w ustawie i jest wpisana do rejestru Audytorów Energetycznych. Z kolei w art. 14 postanowiono, że Audytor Energetyczny będzie zajmował się określaniem charakterystyki energetycznej oraz oceną energetyczną budynków lub lokali mieszkalnych i będzie sporządzał dla tych obiektów świadectwo energetyczne.

J. M. Góralski podkreśla także, że dyrektywa EPBD [1] silnie akcentuje przymiot niezależności, który powinien zostać zagwarantowany osobom wykonującym świadectwa energetyczne. Autor ten zgadza się z poglądem, że istota niezależności stanowi ważny element całej regulacji zawartej w art. 10 dyrektywy [1]. Utrzymanie minimalnych standardów w nowym budownictwie, jak również promowanie poprawy charakterystyki energetycznej w budynkach istniejących jest bowiem w znacznym stopniu związane z rzetelnością oraz obiektywizmem pracy osoby przygotowującej certyfikat energetyczny [5]. W świetle dotychczasowych rozważań, które przedstawiłem w poszczególnych artykułach pragnę podkreślić, że powyższa konstatacja zasługuje na uwagę. Prawo budowlane [7] zawiera bowiem cztery przesłanki, które muszą być spełnione łącznie, aby Certyfikator Energetyczny mógł wykonywać tego typu dokumenty. Zatem art. 5 ust. 8 ustawy [7] stanowi, że świadectwo charakterystyki energetycznej budynku, lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno – użytkową może sporządzać osoba, która:

- a) posiada pełną zdolność do czynności prawnych;
- b) ukończyła, w rozumieniu przepisów o szkolnictwie wyższym, co najmniej:
 - studia magisterskie albo
 - studia inżynierskie na kierunkach: architektura, budownictwo, inżynieria środowiska, energetyka lub pokrewnych;
- c) nie była karana za przestępstwo przeciwko mieniu, wiarygodności dokumentów, obrotowi gospodarczemu, obrotowi pieniędzmi i papierami wartościowymi lub za przestępstwo skarbowe;

- d) posiada uprawnienia budowlane 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.

Jednocześnie w art. 5 ust. 11 Prawa budowlanego [7] dodano, że za równorzędne z odbyciem szkolenia oraz złożeniem z wynikiem pozytywnym uznaje się ukończenie, nie mniej niż rocznych, studiów podyplomowych na kierunkach: architektura, budownictwo, inżyniera środowiska, energetyka lub pokrewne w zakresie audytu energetycznego na potrzeby termomodernizacji oraz oceny energetycznej budynków.

Porównując powyższe regulacje z zaleceniami dyrektywy EPDB [1] pragnę za J. M. Góralskim zauważyć, że przymiot niezależności Certyfikatora Energetycznego nie został zachowany przez polskiego ustawodawcę. Dnia 1 stycznia 2009 roku, kiedy weszły w życie przepisy dotyczące certyfikacji energetycznej budynków, nowela ustawy – Prawo budowlane [6], nie zawierała żadnych wskazań ani norm w tym zakresie [5]. Co więcej, nowelizacja dopuściła do sporządzania świadectw energetycznych projektanta i kierownika budowy, a więc osoby, które w myśl art. 17 Prawa budowlanego [7] są uczestnikami procesu budowlanego.

W marcu 2009 roku został złożony do łaski marszałkowskiej projekt nowelizacji Prawa budowlanego [9] i co za tym idzie, zaproponowano kolejne zmiany przepisów dotyczących certyfikacji energetycznej budynków. Tym razem projekt zawierał w art. 5² szereg ograniczeń w stosunku do osób uprawnionych do wykonywania świadectw energetycznych, jak również mechanizm penalizowania zachowań sprzecznych z zasadami należytej staranności, czy też zachowań kolidujących z przymiotem niezależności [5]. Zgodnie z art. 5² ust. 3 projektu osoba sporządzająca świadectwo charakterystyki energetycznej budynku, lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno – użytkową nie mogła być:

- a) uczestnikiem procesu budowlanego, w wyniku którego wybudowano ten budynek, lokal mieszkalny lub część budynku stanowiącą samodzielną całość techniczno – użytkową lub
- b) wykonawcą robót budowlanych wykonywanych w tym budynku, lokalu mieszkalnym lub w części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno – użytkową, lub
- c) właścicielem lub zarządcą tego budynku, lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno – użytkową, lub

- d) osobą, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu lub
- e) związana umowami cywilnoprawnymi z osobami wymienionymi w pkt. 1-4, w sposób, który podważyłby obiektywność i rzetelność sporządzenia świadectwa charakterystyki energetycznej tego budynku, lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno – użytkową lub mieć powiązań kapitałowych z tymi osobami [9].

Jak wynika z uzasadnienia do projektu, proponowana zmiana prawa miała na celu wprowadzenie wymogu sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej przez osoby obiektywne i niezależne, eliminując możliwość „bycia sędzią we własnej sprawie”, poprzez przyjęcie 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 poddanego ocenie budynku, lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno – użytkową, a także właścicielem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu [9]. W uzasadnieniu podkreślono także, że proponowany przepis będzie zgodny z intencją art. 10 dyrektywy EPBD [1], w którym jest mowa o sporządzaniu świadectw charakterystyki energetycznej przez niezależnych ekspertów [9]. Część proponowanych zmian została jednak z projektu wykreślona i przyjęta przez Sejm w sierpniu 2009 roku kolejna nowelizacja ustawy – Prawo budowlane [10] wprowadziła w art. 5 ust. 4 a zakaz sporządzania świadectw energetycznych tylko dla dwóch grup. Jak wynika z treści tego przepisu są to: właściciele budynku, lokalu lub będącej nieruchomością części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno – użytkową oraz osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Na chwilę obecną można więc z całą stanowczością stwierdzić, że Prawo budowlane [7] nie zawiera jasnych przepisów prawnych regulujących działalność Certyfikatora Energetycznego pod kątem jego niezależności. Stąd kolejną moją propozycją jest, aby tym razem zagadnienie wykonywania świadectw energetycznych przez niezależnych ekspertów *sensu stricto* zostało wyczerpująco uregulowane. Tym bardziej, że Ministerstwo Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej proponuje, aby w ustawie o charakterystyce energetycznej budynków zostały tak określone wymagania dotyczące wykształcenia, przeszkolenia, niekaralności oraz zasad postępowania, aby zapewnić wydawanie świadectw energetycznych w sposób niezależny przez wykwalifikowanych lub akredytowanych ekspertów [2]. Odnosząc się do tej propozycji pragnę podnieść, że w tym temacie nie potrzebne są żadne nowe rozwiązania. Wystarczy wprowadzić te, które zostały dotychczas

odrzucone na poszczególnych etapach prac legislacyjnych. Jest to o tyle istotne, że już w projekcie ustawy z 2006 roku o systemie oceny energetycznej [8], w art. 14 ust. 2 postanowiono, że Audytor Energetyczny nie może dokonywać oceny energetycznej budynku lub lokalu mieszkalnego i sporządzać świadectwa energetycznego, będąc jednocześnie projektantem, kierownikiem budowy lub zarządcą tego budynku. Ten sam zakaz dotyczył również właściciela budynku lub lokalu mieszkalnego (art. 14 ust. 3 projektu). Intencją pomysłodawcy było bowiem, aby wykluczyć niebezpieczeństwo nieobiektywności i zależności osób wykonujących tego typu dokumenty [8]. Pragnę także nadmienić, że zagadnienie niezależnych ekspertów jest nadal aktualne, gdyż wymóg niezależności przy wydawaniu świadectw charakterystyki energetycznej budynków wprowadza również art. 17 recastu dyrektywy EPBD [3], której kluczowe postanowienia mają być wdrożone do polskiego porządku prawnego najpóźniej do dnia 9 stycznia 2013 roku.

Mając powyższe na uwadze, należy zgodzić się z opinią J. M. Góralskiego, który podnosi, że pozycja prawna niezależnego eksperta powinna być wykreowana przez prawo krajowe w sposób gwarantujący rzetelną i profesjonalną realizację zadań polegających m.in. na ograniczeniu nieefektywnego zużycia energii w budynkach niespełniających minimalnych standardów efektywności energetycznej [5]. Trafne jest przy tym stwierdzenie tego autora, że mimo dość ogólnego charakteru art. 17 dyrektywy EPBD [3], można wyróżnić pewne cechy szczególne niezależnego eksperta, jawiące się w jego odrębności od osób mających interes prawny lub interes faktyczny w odpowiednich wynikach kontroli, czy też badaniach budynku. Do takich osób należy, zdaniem J. M. Góralskiego zaliczyć: właścicieli, wynajmujących, najemców, osoby zainteresowane kupnem budynku, inwestorów, deweloperów i inne podmioty uczestniczące w procesie budowlanym [5].

Odpowiedzialność Certyfikatora Energetycznego

W serii artykułów dotyczących odpowiedzialności osób wykonujących świadectwa energetyczne zwróciłem uwagę na fakt, że w myśl obowiązującego w Polsce prawa osoby te podlegają trzem rodzajom odpowiedzialności:

- administracyjnej – wynikającej z postanowień art. 5¹ Prawa budowlanego [7],
- cywilnej – z tytułu rękojmi za wady uregulowanej w dziale II Kodeksu cywilnego [11],
- karnej – poprzez popełnienie przestępstwa przeciwko wiarygodności dokumentów z art. 271 Kodeksu karnego [12].

Jak wynika z powyższego zestawienia, jedynie odpowiedzialność administracyjna została uregulowana wprost w ustawie – Prawo budowlane [7]. Pozostałe rodzaje odpowiedzialności wynikają z przepisów zawartych w innych aktach prawnych. Jedyny przepis, który przewiduje karę grzywny dla osoby wykonującej certyfikat energetyczny bez stosownych uprawnień został zawarty w art. 93 pkt. 11 Prawa budowlanego [7]. Należy więc przypuszczać, że w przygotowywanej ustawie o charakterystyce energetycznej budynków nie zabraknie bardziej szczegółowej regulacji odnośnie odpowiedzialności osób wykonujących ten zawód. Co więcej, należy wrócić do propozycji zawartej w art. 10 ust. 8 projektu ustawy [8], zgodnie z którą każdy notariusz powinien być zobowiązany, aby stwierdzić, czy budynek lub lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy posiada świadectwo energetyczne. Taki obowiązek powinien istnieć w przypadku zawarcia umowy sprzedaży budynku lub lokalu mieszkalnego, a także umowy przeniesienia własności lokalu mieszkalnego, ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego oraz umowy, na podstawie której następuje odpłatne zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu [8]. Dopiero wprowadzenie tego *officium* do polskiego prawa pozwoli wypełnić cele oraz postanowienia recastu dyrektywy EPBD [3], w tym obowiązek wynikający z art. 12 ust. 1-2, który stanowi m.in., że świadectwa charakterystyki energetycznej powinny być wydawane przy okazji wznoszenia, sprzedaży lub wynajmu budynków lub modułów budynków.

Powyższe propozycje zgadzają się po części z projektem założeń do projektu ustawy o charakterystyce energetycznej budynków [2]. Sporządzenie świadectwa energetycznego oraz przekazanie jego kopii ma zatem należeć do obowiązków sprzedającego oraz właściciela lub zarządcy budynku lub modułu budynku. Natomiast zaniechanie tego obowiązku uniemożliwi rozpoczęcie użytkowania lub zawarcie umowy sprzedaży. W tej sytuacji organ nadzoru budowlanego nie wyda pozwolenia na użytkowanie, zaś notariusz nie będzie mógł sporządzić aktu notarialnego [2]. W świetle powyższego pozostaje jedynie mieć nadzieję, że przedstawione propozycje znajdą odzwierciedlenie w przepisach prawnych, a te z kolei zostaną tak sformułowane, aby nie było żadnych wątpliwości w ich interpretacji.

Minimalne standardy w zakresie efektywności energetycznej oraz racjonalności użytkowania energii

Minimalne standardy w zakresie efektywności energetycznej są zakorzenione w zasadach zgodności projektowania, budowania, użytkowania i utrzymywania zgodnie z przepisami dotyczącymi obiektów budowlanych [5] i jak podkreśla J. Siegień, standardy te nie stanowią absolutnego *novum* w systemie prawa budowlanego [13]. Potwierdzeniem tej

opinii jest regulacja zawarta w art. 5 ust. 1 pkt. 1 ustawy – Prawo budowlane [7], zgodnie z którą każdy obiekt budowlany wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno – budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając spełnienie wymagań podstawowych dotyczących:

- bezpieczeństwa konstrukcji,
- bezpieczeństwa pożarowego,
- bezpieczeństwa użytkowania,
- odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska,
- ochrony przed hałasem i drganiami,
- odpowiedniej charakterystyki energetycznej budynku oraz racjonalizacji użytkowania energii.

Jak widać z powyższego uregulowania, szczególnie ważny dla zagadnienia efektywności energetycznej budynków oraz racjonalności użytkowania energii jest art. 5 ust. 1 pkt. 1 lit. f, który nakazuje tak projektować, budować i utrzymywać obiekty budowlane, aby zapewnić ich właściwą charakterystykę energetyczną oraz racjonalne wykorzystywanie energii [5]. Należy jednak w tym miejscu zauważyć, że takie brzmienie przepis ten otrzymał dopiero w momencie wejścia w życie noweli ustawy – Prawo budowlane [10]. Do tej pory, czyli do dnia 15 października 2009 roku art. 5 ust. 1 pkt. 1 lit. f Prawa budowlanego [14] nakazywał tak projektować i budować obiekty budowlane, aby zapewnić oszczędność energii i odpowiednią izolacyjność cieplną przegród.

Wracając do aktualnej dyspozycji odnośnie charakterystyki energetycznej budynków i lokali oraz innowacyjnego podejścia do użytkowania energii pragnę zauważyć, że w celu realizacji postanowień znowelizowanego art. 5 ust. 1 pkt. 1 lit. f ustawy – Prawo budowlane [10] wprowadzono również odpowiednie zmiany do przepisów wykonawczych, które dotyczą warunków technicznych w budownictwie. Zgodnie z art. 328 ust. 1 WT 2008 [15] każdy budynek i jego instalacje ogrzewcze, wentylacyjne i klimatyzacyjne, ciepłej wody użytkowej, a w przypadku budynku użyteczności publicznej również oświetlenia wbudowanego, powinny być zaprojektowane i wykonane w taki sposób, aby ilość ciepła, chłodu i energii elektrycznej, potrzebnych do użytkowania budynku zgodnie z jego przeznaczeniem, można było utrzymać na racjonalnie niskim poziomie. Z kolei w ust. 2 rozporządzenia [15] postanowiono, że budynek powinien być zaprojektowany i wykonany w taki sposób, aby ograniczyć ryzyko jego przegrzewania w okresie letnim.

Kolejną ważną regulację w zakresie efektywności energetycznej zawarto w art. 329 WT 2008 [15]. Zgodnie z tym przepisem wymaganie określone w § 328 ust. 1 rozporządzenia uznaje się za spełnione dla budynku mieszkalnego, jeżeli spełniony jest przynajmniej jeden z poniższych warunków:

- a) przegrody zewnętrzne budynku oraz technika instalacyjna odpowiadają wymaganiom izolacyjności cieplnej oraz powierzchnia okien spełnia wymagania określone w załączniku nr 2 do rozporządzenia [15] odnośnie powierzchni i izolacyjności termicznej przegród przezroczystych lub
- b) wartość wskaźnika EP, określającego roczne obliczeniowe zapotrzebowanie na nieodnawialną energię pierwotną do ogrzewania, wentylacji i przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz chłodzenia jest mniejsza od odpowiednich wartości granicznych, a także jeżeli przegrody zewnętrzne budynku odpowiadają przynajmniej wymaganiom izolacyjności cieplnej niezbędnej dla zabezpieczenia przed kondensacją pary wodnej.

Podobne wymagania postawiono również w art. 329 ust. 2 rozporządzenia [15] budynkom użyteczności publicznej, zamieszkania zbiorowego, produkcyjnym, magazynowym i gospodarczym z tą różnicą, że inaczej określono sposób obliczania granicznej wartości EP w zależności od współczynnika kształtu budynku A/V_e . Trzeba przy tym podkreślić, że powyższe standardy efektywności energetycznej dotyczą w pierwszej kolejności budynków nowych. Natomiast dla budynków istniejących – przebudowywanych to samo rozporządzenie [15] przewiduje łagodniejsze o 15 % kryteria efektywności energetycznej.

W opracowaniu J. M. Góralskiego [5] można znaleźć uwagę, że niedochowanie minimalnych standardów w zakresie efektywności energetycznej, które nakazuje Prawo budowlane [7] w art. 5 ust. 1 pkt. 1 lit. f oraz w § 328 i § 329 WT 2008 [15], będzie wywoływać istotne konsekwencje, uregulowane konkretnymi przepisami Prawa budowlanego [7], które mogą prowadzić do:

- a) nałożenia w formie postanowienia obowiązku usunięcia w dokumentacji projektowej wskazanych nieprawidłowości, a w skrajnych przypadkach – odmowy zatwierdzenia projektu i udzielenia pozwolenia na budowę (art. 35 ust. 3),
- b) wstrzymania w formie postanowienia prowadzonych robót budowlanych (art. 50 i art. 51),
- c) wniesienia sprzeciwu w sytuacji zawiadomienia o zamiarze przystąpienia do użytkowania obiektu budowlanego (art. 54),

- d) odmowy wydania pozwolenia na użytkowanie (art. 59),
- e) wydania decyzji nakazującej właściwe użytkowanie i utrzymanie obiektów budowlanych (rozdział 6) [5].

Powyższe sankcje dotyczą w głównej mierze wadliwej projektowanej charakterystyki energetycznej, a więc opracowania będącego częścią opisu technicznego projektu architektoniczno – budowlanego. Wydaje się jednak, że mogą one dotyczyć także wadliwego świadectwa energetycznego. Pamiętać należy, że projektowana charakterystyka energetyczna obiektu budowlanego opracowywana jest w oparciu o postanowienia § 11 ust. 2 pkt. 9 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego [16], tj. zgodnie z przepisami dotyczącymi metodologii obliczania charakterystyki energetycznej budynku i lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno – użytkową [17]. Jak czytamy w uzasadnieniu do rozporządzenia [16], wprowadzenie proponowanych regulacji ma na celu:

- a) zapewnić zaostrenie polityki racjonalizacji energii w sektorze zasobów budowlanych, przy jednoczesnym zagwarantowaniu odpowiedniej jakości środowiska wewnętrznego,
- b) zapewnić odpowiedni standard wykonywania projektów budowlanych pod kątem przygotowania budynków do oceny energetycznej i sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej budynków, części budynków stanowiących samodzielną całość techniczno – użytkową oraz lokali mieszkalnych oraz możliwość ich ewentualnej weryfikacji [16].

Wprowadzenie obowiązku sporządzania – w ramach projektu budowlanego – projektowanej charakterystyki energetycznej, według zasad podanych w Metodologii [17] ma również na celu inwentaryzację wskaźników oraz danych projektowych niezbędnych do sporządzenia świadectwa charakterystyki energetycznej dla nowego budynku [16]. W uzasadnieniu [16] podkreślono także, że rozporządzenie w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego [16] wraz z Metodologią [17] oraz WT 2008 [14] stanowi wypełnienie ustaleń dyrektywy 2002/91/WE Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie charakterystyki energetycznej budynków [1].

Zakończenie

Lektura tego opracowania pozwala dojść do wniosku, że Prawo budowlane [7] powinno stawiać ostre wymogi prawne świadectwom energetycznym. Wydaje się to zrozumiałe z uwagi na założenie, że dokumenty te mają być w swej istocie wykładnikiem

efektywności energetycznej budynków i lokali nowych oraz istniejących [18]. Dlatego też powinny być one przygotowywane i sporządzane z należytą starannością, przez niezależnych ekspertów, gdyż ich celem jest dostarczanie obiektywnych informacji na temat jakości energetycznej poddawanych certyfikacji obiektów [18]. W jednym z dotychczasowych szkiców przedstawiłem opinię, że wykonanie świadectwa energetycznego „na odległość”, czyli bez wizji lokalnej obiektu można uznać za nienależytą staranność, gdyż powstały w ten sposób dokument nie odzwierciedla stanu rzeczywistego budynku, czy lokalu w kontekście efektywności energetycznej [19]. Zauważyłem także, że przepisy rozporządzenia [17] wprowadzają wprost obowiązek sporządzania świadectwa energetycznego w oparciu o wizję lokalną obiektu. Dlatego zgodnie z art. 5¹ ust. 4, w zawiązku z art. 5² ust. 1 pkt. 2 Prawa budowlanego [7] oraz rozporządzeniem [17] brak należytej staranności będzie stanowić podstawę do orzeczenia o utracie uprawnień do wykonywania tego typu dokumentów [19]. Wydaje się jednak, że obowiązek sporządzenia świadectwa energetycznego w oparciu o wizję lokalną obiektu powinien być przede wszystkim jasno sformułowany w ustawie, która zajmuje wyższe miejsce w systemie aktów prawnych, niż rozporządzenie. W myśl zasady wyłączności ustawy, najważniejsze sprawy dla funkcjonowania państwa i jego organów oraz dla życia obywateli powinny być bowiem rozstrzygane w drodze ustawowej, a nie w drodze innych aktów prawnych [20]. Stąd ostatnia propozycja, aby w przyszłym akcie prawnym rangi ustawy nie zabrakło przepisów regulujących wprost tematykę obowiązkowej wizji lokalnej obiektu. Taka wyraźna regulacja ustawowa pozwoli następnie doprecyzować zagadnienie dochowania należytej staranności przez osobę sporządzającą świadectwo energetyczne.

Bibliografia:

1. Dyrektywa 2002/91/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 16 grudnia 2002r. w sprawie charakterystyki energetycznej budynków, Dz. Urz. UE L 1 z 4 stycznia 2003r., s. 65–71.
2. Projekt założeń projektu ustawy o charakterystyce energetycznej budynków, <http://bip.transport.gov.pl/>
3. Dyrektywa 2010/31/UE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 19 maja 2010 r. w sprawie charakterystyki energetycznej budynków (wersja przekształcona), Dz.Urz. UE L 153 z 18 czerwca 2010 r., s.13-35.
4. Nowak L.: *Interpretacja prawnicza. Studium z metodologii prawoznawstwa*, Warszawa 1973.

5. Góralski J. M.: *Świadectwa energetyczne budynków*, Warszawa 2009.
6. Ustawa z dnia 19 września 2007r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane, Dz. U. z 2007r. Nr 191, poz. 1373.
7. Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane, Dz. U. z 1994r. Nr 89, poz. 414 ze zm.
8. Projekt ustawy z dnia 18 sierpnia 2006 r. o systemie oceny energetycznej budynków i lokali mieszkalnych oraz kontroli niektórych urządzeń w zakresie efektywności energetycznej, www.sejm.gov.pl/
9. Projekt ustawy o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami, druk sejmowy nr 1853 z 31 marca 2009 roku, www.sejm.gov.pl/
10. Ustawa z dnia 27 sierpnia 2009r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami, Dz. U. z 2009r. Nr 161, poz. 1279.
11. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny, Dz. U. z 1964r. Nr 16, poz. 93 ze zm.
12. Ustawa z dnia 6 czerwca 1997 r. – Kodeks karny, Dz. U. z 1997r. Nr 88, poz. 553 ze zm.
13. Siegień. J.: *Prawo budowlane. Komentarz*, Warszawa 2002.
14. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 6 listopada 2008r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, Dz. U. z 2008 r. Nr 201, poz. 1238.
15. Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane, Dz. U. z 2006r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.
16. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 6 listopada 2008r. zmieniające rozporządzenie w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, Dz. U. z 2008r. Nr 201, poz. 1239.
17. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 6 listopada 2008r. 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. z 2008r. Nr 201, poz. 1240.
18. Skibiński J., Jaremkiewicz T.: *Świadectwo energetyczne obiektu budowlanego wykładnikiem efektywności energetycznej*, www.argoxee.com.pl/
19. Hernas A.: *Odpowiedzialność cywilna osób sporządzających świadectwa charakterystyki energetycznej*, [w:] *Energia i Budynek* Nr 08 (51)/2011, s.24-27
20. Ochendowski E.: *Prawo administracyjne. Część ogólna*, Warszawa 2009.