

KONIECZNE ZMIANY CHARAKTERYSTYKI ENERGETYCZNEJ BUDYNKÓW

Celem ustawy o charakterystyce energetycznej budynków jest przede wszystkim promocja budownictwa efektywnego energetycznie oraz stymulowanie poprawy charakterystyki energetycznej budynków. Przewidziane w projekcie ustawy rozszerzenie i udoskonalenie systemu certyfikacji energetycznej budynków oraz kontroli systemów ogrzewania i systemów klimatyzacji ma skutkować upowszechnieniem informacji, o jakości energetycznej budynków i ich części oraz o potencjalnych kosztach użytkowania. Zastosowane w projekcie ustawy rozwiązania będą mieć rzeczywisty wpływ na sytuację wielu podmiotów, nie tylko tych, które funkcjonują na rynku budowlanym, gdyż nakładają na nie liczne obowiązki.

1. PODMIOTY REGULACJI ORAZ ICH OBOWIĄZKI

1.1 Obowiązek zlecenia sporządzenia świadectwa charakterystyki energetycznej:

1.1.1 **Właściciele lub zarządcy budynków o powierzchni użytkowej powyżej 500 m. kw. (od lipca 2015 r. powyżej 250 m. kw.), zajmowanych przez organy wymiaru sprawiedliwości, prokuraturę oraz organy administracji publicznej, w których dokonywana jest obsługa interesantów,**

Projektowana regulacja, w porównaniu do przepisów funkcjonujących od stycznia 2009 r., rozszerza obowiązek sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej na właścicieli lub zarządców tego rodzaju budynków. Świadectwa te, zgodnie z art. 3 ust. 1 projektu, sporządza się na zlecenie zobowiązanych podmiotów. Okres ważności świadectw ma wynosić 10 lat, przy czym świadectwa wydane na podstawie ustawy Prawo budowlane zachowują ważność przez okres, na jaki zostały wydane.

1.1.2 **Osoby fizyczne i prawne użytkujące oraz dokonujące sprzedaży, zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub wynajęcia budynków oraz ich części,**

W art. 3 ust. 1 projektu utrzymano obowiązek sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej w przypadku sprzedaży oraz najmu budynku lub jego części. Interesującym jest fakt zniesienia tego obowiązku w przypadku oddawania do użytkowania budynku, który aktualnie jest uregulowany w art. 57 ust. 1 pkt ustawy Prawo budowlane. Dzięki tej regulacji, inwestorzy, którzy budują bez zamiaru sprzedaży lub najmu osobom trzecim, nie będą musieli zlecać sporządzenia świadectwa. Obowiązek zlecenia sporządzenia świadectwa został wyłączony w kilku przypadkach, o których mowa w art. 3 ust. 5 projektu

1.2 Obowiązek opracowania krajowego planu działań

Minister, zgodnie z art. 40 ust. 1, opracowuje projekt krajowego planu działań, mającego na celu zwiększenie liczby budynków o niemal zerowym zużyciu energii. Plan ten ma określać szczegółowe cechy tego rodzaju budynków, działania administracji rządowej w celu ich promocji oraz harmonogram osiągnięcia powyższych celów. Minister zobowiązany jest również do prowadzenia kampanii informacyjnej, służącej poprawie charakterystyki energetycznej budynków.

1.3 Obowiązek przekazania świadectwa charakterystyki energetycznej

Właściciel lub zarządca budynku lub jego części lub osoba, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, zgodnie z art. 12 ust. 1 projektu, zostali zobowiązani do przekazania świadectwa odpowiednio nabywcy lub najemcy.

1.4 Obowiązek umieszczenia kopii świadectwa w widocznym miejscu

Obowiązek taki został nałożony na właścicieli lub zarządców budynków o powierzchni użytkowej przekraczającej 500 m. kw., w których są świadczone usługi dla ludności, w szczególności dworców, lotnisk, muzeów, hal wystawienniczych.

1.5 Obowiązek podania w reklamie sprzedaży lub najmu budynku lub jego części wskaźnika rocznego zapotrzebowania na energię końcową

Zgodnie z art.14 projektu, w przypadku sporządzenia świadectwa dla budynku lub jego części, właściciel, zarządca tego budynku lub osoba, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu podaje w reklamie ww. wskaźnik.

1.6 Obowiązek poddania budynku kontroli okresowej przez właściciela lub zarządcę, o której mowa w art. 24 ust. 1 projektu ustawy

1.7 Obowiązek prowadzenia przez Ministra właściwego do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa centralnego rejestru charakterystyki energetycznej budynków, obejmującego m. in. wykaz świadectw charakterystyki energetycznej budynków

2. SKUTKI PROJEKTOWANEJ USTAWY

Omawiany projekt nakłada na liczne podmioty, nie tylko związane z branżą budowlaną czy nieruchomości, szereg wyżej wymienionych obowiązków, które zdecydowanie będą mieć rzeczywisty wpływ na ich działalność. Z założenia, projektowana ustawa ma promować budownictwo efektywne energetycznie i oraz stymulować poprawę charakterystyki energetycznej budynków. Poza wątpliwością jest, iż powinna ona prowadzić do upowszechnienia informacji, o jakości energetycznej budynków oraz kosztach ich użytkowania. Potencjalni nabywcy będą mogli świadomie podejmować decyzje inwestorskie, znając profil energetyczny budynku. Właściciele lub zarządcy, czy też inne podmioty zainteresowane, dzięki odpowiedniej wiedzy o sytuacji energetycznej budynków będą w stanie przeprowadzać właściwe działania modernizacyjne. Świadectwa energetyczne ułatwią określenie przyszłego zużycia energii wraz z kosztami eksploatacji budynku i powinny prowadzić do stałego zmniejszania zużycia energii związanej z ich

użytkowaniem. Profesjonalni inwestorzy uzyskają możliwość wykazania energooszczędności budynku, co powinno pozwolić na osiągnięcie ceny z ich sprzedaży lub najmu odpowiedniej do jednostkowego zapotrzebowania na energię. W świadectwach sporządzonych przez profesjonalistów mają znajdować się również konkretne propozycje, które mają pozwolić ograniczenie zapotrzebowania na energię końcową.

Osiągnięcie przez ustawę celu, jakim jest promocja budownictwa efektywnego energetycznie, wymaga jednak właściwie i rozsądnie skonstruowanego krajowego planu działania, który ma zawierać konkretne działania administracji rządowej w celu promocji budynków o niemal zerowym zużyciu energii. Również ten plan ma dopiero określać definicję takiego budynku oraz jego szczegółowe cechy. Wskazaniem byłoby, ażeby taka definicja przystawała do rzeczywistości budowlanej i znajdowała wspólny mianownik z wprowadzonym w tym zakresie wsparciem inwestycyjnym.

Przełamanie stagnacji na rynku budowlanym poprzez budownictwo niskoenergetyczne wydaje się być możliwe, ale tylko w przypadku właściwego wsparcia, które musi charakteryzować się optymalną systemowością. Szczególne szanse na rozwój w tym zakresie będą mieć firmy, których działalność polega na renowacji istniejących budynków pod kątem poprawy ich efektywności energetycznej i wykorzystania odnawialnych źródeł. System wsparcia musi być właściwie i rozsądnie opracowany oraz zawierać szerokie spectrum instrumentów finansowych. W Polsce pewne wstępne instrumenty dotyczące budownictwa niskoenergetycznego zostały już wprowadzone, np. program dopłat NFOŚiGW do budowy efektywnych energetycznie domów jednorodzinnych wykorzystujących odnawialne źródła energii (łączna kwotę 300 mln zł na lata 2013-2018) czy też niskooprocentowane kredyty udzielane przez Bank Ochrony Środowiska dla inwestorów budujących energooszczędne budynki (do 200 tys. zł). Oczywiście, wsparcie finansowe powinno być tak skonstruowane, aby nakłady ponoszone przez inwestorów nie były zbyt wysokie w stosunku do spodziewanych efektów. W zakresie wsparcia spodziewać się można dotacji, dopłat do kredytów czy ulg różnego rodzaju. Pamiętać jednak należy, że najważniejszą wadą programu wsparcia energooszczędnego budownictwa jest jego forma, czyli finansowanie kredytem. Dotacja służy przede wszystkim bankowi, a nie inwestorowi, gdyż faktycznie jest ona przeznaczana na częściową spłatę kredytu, a uzyskanie jej, jako refundacji poniesionych nakładów na wykonanie energooszczędnych rozwiązań nie jest możliwe. Zainteresowany inwestor znajduje się niejako w pułapce gdyż, jeżeli chce skorzystać z dotacji, to jest zmuszony zaciągnąć, często mało atrakcyjny kredyt.

W zakresie opracowania mechanizmu wsparcia finansowego dla budownictwa niskoenergetycznego można rozważać również odpowiednie zmiany w ustawie z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów. Obecnie na gruncie tej ustawy funkcjonują już różne premie, które można by zastosować również w omawianym przypadku.

Dla przejrzystości systemu wsparcia należy postulować zamieszczenie przez ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej w Biuletynie Informacji Publicznej informacji o instrumentach, które mają służyć finansowaniu działań poprawiających charakterystykę energetyczną budynków.

3. **PODSUMOWANIE**

Nowa ustawa o charakterystyce energetycznej budynków to:

- promocja budownictwa ofensywnego energetycznego,
- stymulowanie poprawy charakterystyki energetycznej budynków,
- upowszechnienie informacji o jakości energetycznej budynków i kosztach ich uzyskania,
- świadome kształtowanie profili energetycznych budynków,
- stymulacja działań modernizacyjnych,
- kształtowanie systemu wsparcia efektywności energetycznej.

Zważywszy zatem na zakres ustawy, będzie ona miała wpływ na działalność wielu podmiotów i sektorów gospodarki. Aktywny zatem udział przy ustalaniu wspólnego kształtu ustawy leży w interesie wielu członków Francuskiej Izby Przemysłowo-Handlowej w Polsce.



Robert Jędrzejczyk
Wiceprezes CCIFP