

## UWAGI W RAMACH UZGODNIEN Z KOMISJĄ WSPÓLNĄ RZĄDU I SAMORZĄDU TERYTORIALNEGO

### Informacja o projekcie:

<b>Tytuł</b>	Projekt ustawy o zmianie ustawy o charakterystyce energetycznej budynków oraz niektórych innych ustaw
<b>Autor</b>	Minister Rozwoju i Technologii
<b>Projekt z dnia</b>	27 września 2021 r.

### Informacje o zgłaszającym uwagi:

<b>Urząd</b>	-----
<b>Organizacja samorządowa</b>	Związek Powiatów Polskich
<b>Osoba do kontaktu</b>	Bartłomiej Zydel
<b>e-mail</b>	bz@zpp.pl
<b>tel.</b>	(22) 656 63 34

### Uwagi:

Lp.	Część dokumentu, do którego odnosi się uwaga (np. art., nr str., rozdział)	Treść uwagi (propozycja zmian)	Uzasadnienie uwagi	Stanowisko resortu	Odniesienie do stanowiska resortu
<p>Uwagi ogólne w ramach odniesienia do stanowiska resortu:</p> <p>1. Wnosimy o to, aby w przyszłości odpowiedzi resortu były udzielane, jak to standardowo ma miejsce, w tabeli – a nie w odrębnym piśmie.</p> <p>2. Projekt nie był przedmiotem szerszej dyskusji na posiedzeniu Zespołu ds. Infrastruktury KWRIST (z uwagi na ograniczony czas pracy nad projektem), stąd też w naszej ocenie projektem powinien zająć się raz jeszcze Zespół ds. Infrastruktury – szczególnie jeśli weźmie się pod uwagę zakres wprowadzanych zmian.</p>					
1.	Art. 1 pkt 6 projektu (zmieniający art. 11 ustawy o charakterystyce energetycznej)	Wskazany przepis zakłada obowiązek przekazania przez właściciela lub wynajmującego odpowiednio świadectwa charakterystyki energetycznej albo jego kopii. Takie rozwiązanie nie dość, że wywoła daleko idące skutki dla wszystkich obywateli, ale także dla samorządów. Skutki dwojakie: z jednej strony wydłuży czas zawierania umów sprzedaży czy umów najmu. Domagamy się co najmniej zrekompensowania skutków finansowych.	W aktualnym stanie prawnym ustawodawca w art. 11 ust. 4 wyklucza jedynie możliwość zrzeczenia się przez nowego właściciela/najemcę możliwości wezwania zbywcy/wynajmującego do zrealizowania obowiązku związanego z przekazaniem świadectwa charakterystyki energetycznej albo jego kopii – zatem <i>a contrario</i> dopuszcza zrzeczenie się uprawnienia w zakresie przekazania świadectwa czy też jego kopii. Stąd też proponowana zmiana będzie miała daleko idące skutki, a <i>vacatio legis</i> dla niej jest co najmniej wątpliwe, o	Wdrożenie projektu ustawy nie spowoduje dodatkowych obowiązków, ponad obecnie występujące, które są jednak omijane. Obowiązek posiadania w określonych sytuacjach świadectwa charakterystyki energetycznej budynku lub części budynku wynika z prawa europejskiego (art. 12 ust. 1 lit. a oraz ust. 2 dyrektywy, Parlamentu Europejskiego i Rady 2010/31/UE z dnia 19 maja 2010 r. w sprawie charakterystyki energetycznej budynków (Dz. Urz. UE L 153 z 18.06.2010, str. 13, z	<b>Podtrzymanie uwagi.</b> Nie można mówić o tym, że obecne obowiązki są omijane – gdyż zostały uregulowane w sposób węższy niż przewiduje to projekt. Co do fragmentu, według którego „ <i>Wdrożenie projektu ustawy nie spowoduje opóźnienia w finalizowaniu umów w związku z wymogiem przekazania świadectwa podczas dokonywania czynności notarialnej. Procedura sporządzenia aktu notarialnego jest</i>

			<p>czym szerzej w uwadze dotyczącej przepisu regulującego datę wejścia w życie projektowanych przepisów.</p>	<p>późn. zm.), która została zmieniona dyrektywą Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2018/844 z dnia 30 maja 2018 r. zmieniającą dyrektywę 2010/31/UE w sprawie charakterystyki energetycznej budynków i dyrektywę 2012/27/UE w sprawie efektywności energetycznej Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/94/UE (Dz. Urz. UE L 156/75 z 19.6.2018, str. 75), zwanej dalej „dyrektywą”. Celem wprowadzenia obowiązku sporządzania świadectw jest promowanie budownictwa efektywnego energetycznie i zwiększanie świadomości społecznej w zakresie możliwości uzyskania oszczędności energii w budynkach. Dzięki informacjom zawartym w świadectwie właściciel, najemca lub użytkownik może określić orientacyjne roczne zapotrzebowanie na energię, a tym samym koszt utrzymania związany z zapotrzebowaniem na energię. Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków (Dz. U. z 2021 r. poz. 497), zwanej dalej „ustawą cheb”, już teraz sprzedając oraz oddając w najem budynek lub część budynku (lokal mieszkalny), sprzedający lub wynajmujący są obowiązani zapewnić sporządzenie świadectwa. Natomiast zgodnie z art. 11 ust. 1 ustawy cheb obowiązek przekazywania</p>	<p><i>poprzedzona różnymi przygotowaniami, wymaga nakładu czasu niezbędnego do zgromadzenia różnych wymaganych dokumentów, co oznacza, że w tym okresie będzie również czas na zlecenie i sporządzenie świadectwa (o ile wcześniej tego nie zrealizowano)”</i> trzeba pamiętać o tym, że gromadzenie dokumentów niezbędnych do zawarcia umowy w formie aktu notarialnego, nawet w okresie pandemii, co do zasady zamyka się w góra kilku tygodniach. W pierwszym okresie obowiązywania przepisów, kiedy nałożą się na siebie zlecenia zarówno od zbywających/wynajmujących nieruchomości, jak i od podmiotów, które będą zobowiązane do umieszczenia kopii świadectwa w widocznym miejscu, w naszej ocenie będziemy mieli do czynienia z zatorami w sporządzaniu świadectw, a co za tym idzie, w zawieraniu transakcji.</p>
--	--	--	--	---	---

				<p>świadectwa albo jego kopii nabywcy lub najemcy występuje przy zawarciu m.in. umowy sprzedaży albo umowy najmu. Obecny mechanizm nie jest jednak dostatecznie skuteczny. Aktualnie w sytuacji nieprzekazania wymaganego prawem dokumentu nabywca lub najemca może najpierw pisemnie wezwać zbywcę lub wynajmującego do wywiązania się z ciężącego na nim obowiązku przekazania świadectwa (albo jego kopii – w przypadku najmu), a w razie braku reakcji ze strony zbywcy lub wynajmującego – sporządzić świadectwo charakterystyki energetycznej na ich koszt. Wskazać jednakże należy, że skorzystanie z przedmiotowej procedury może wymagać udziału uprawnionego w postępowaniu przed sądem powszechnym w charakterze powoda. Mechanizm taki może skutecznie zniechęcać nabywców i najemców do zlecenia sporządzania świadectw na koszt zbywców i wynajmujących.</p> <p>Projektowane zmiany polegają na uwzględnieniu podczas dokonywania czynności notarialnej potwierdzenia spełnienia wymogu wynikającego z ustawy cheb, polegającego na przekazaniu przez zbywcę świadectwa nabywcy.</p> <p>Wdrożenie projektu ustawy nie spowoduje opóźnień w finalizowaniu umów w związku z wymogiem przekazania świadectwa podczas dokonywania</p>	
--	--	--	--	---	--

				<p>czynności notarialnej. Procedura sporządzenia aktu notarialnego jest poprzedzona różnymi przygotowaniem, wymaga nakładu czasu niezbędnego do zgromadzenia różnych wymaganych dokumentów, co oznacza, że w tym okresie będzie również czas na zlecenie i sporządzenie świadectwa (o ile wcześniej tego nie zrealizowano).</p> <p>Wymóg przekazania świadectwa podczas przedmiotowej transakcji sprzedaży lub najmu nie będzie przeszkodą, a jedynie uregulowaniem istniejącego już wymogu i realnym przekazaniem dokumentu podczas transakcji (obok m.in. wypisu z rejestru gruntów, wypisu z księgi wieczystej, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego itp.). Tak jak wypis z ewidencji gruntów potwierdza nam dane dotyczące nieruchomości, KW potwierdza własność, wypis z miejscowego planu potwierdza możliwości zagospodarowania terenu, tak świadectwo wykaże charakterystykę energetyczną budynku/lokalu, która ma wpływ na późniejsze koszty użytkowania, wskaże zalecenia dla budynku/lokalu świadczące o konieczności wykonania ewentualnych prac</p>	
--	--	--	--	---	--

				<p>modernizacyjnych co pozwoli wpłynąć pozytywnie na poprawę charakterystyki energetycznej budynku a w konsekwencji wykaże kupującemu jakie prace należy wykonać w budynku. Wskaże również jaka jest jego emisyjność i czy wymagania minimalne w zakresie oszczędności energii i izolacyjności cieplnej odpowiadają wymaganiom obowiązującym na dzień sporządzenia świadectwa.</p> <p>Należy zauważyć, że koszt wykonania świadectwa jest niewielki (zgodnie z wyliczeniami zawartymi w OSR szacunkowy koszt sporządzenia świadectwa w przypadku budynku wielorodzinnego (1000 zł), szacunkowy koszt świadectwa dla mieszkania w budynku wielorodzinnym będzie wynosił podobnie jak dla domu jednorodzinnego ok. 300 zł), a okres jego ważności to 10 lat.</p> <p>W rejestrze charakterystyki energetycznej budynków, zwanym dalej „rejestrem cheb” aktualnie wpisanych jest ok. 16 tys. osób uprawnionych do wykonywania świadectw. Znalezienie osoby do wykonania świadectwa nie stanowi żadnej trudności, a samo jego wykonanie nie zajmuje dużo czasu. Należy też zauważyć, że nowe budynki oddawane do użytkowania będą już posiadały świadectwo, ponieważ przywrócona zostanie regulacja</p>
--	--	--	--	--

				<p>obowiązująca do dnia 9 marca 2015 r., dotycząca obowiązku dołączenia kopii świadectwa charakterystyki energetycznej budynku do zawiadomienia o zakończeniu budowy lub wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie, odnosząca się do wszystkich budynków, z wyłączeniem budynków, o których mowa w art. 3 ust. 4 ustawy cheb, w związku z powyższym świadectwo będzie już wykonywane dla budynków oddawanych do użytkowania (nowe budynki albo poddawane przebudowie). Dla budynków istniejących, które nie posiadają świadectwa, wykonanie świadectwa nie będzie stanowiło dużego obciążenia zarówno finansowego, jak i logistycznego. Należy zauważyć, że ww. koszt sporządzenia świadectwa jest stosunkowo niewielki w porównaniu do ceny mieszkania czy domu.</p> <p>Należy podkreślić, że posiadanie świadectwa będzie wpływało na wzrost świadomości społecznej – kupujący zaczną dostrzegać wpływ istniejącego stanu budynku na jego koszt użytkowania, bądź zobaczą jakie są zalecenia odnośnie do prac niezbędnych do wykonania w budynku, mających na celu poprawę jego charakterystyki energetycznej.</p> <p>Art. 92 § 3 ustawy Prawo o notariacie stanowi, że: „Jeżeli akt notarialny dotyczy czynności</p>	
--	--	--	--	--	--

				<p>prawnej, akt ten powinien zawierać treści istotne dla tej czynności. Ponadto akt notarialny powinien zawierać inne stwierdzenia, których potrzeba umieszczenia w akcie wynika z niniejszej ustawy, z przepisów szczególnych albo z woli stron". Regulacja zawarta w zdaniu drugim tego przepisu pozwala zatem zamieścić w ustawie cheb dodatkowy wymóg formalny aktu notarialnego w postaci obowiązku odnotowania w nim faktu przekazania świadectwa.</p> <p>Rolą sprzedającego jest wykazanie faktycznego stanu przedmiotu sprzedaży, w tym jego prawdziwej charakterystyki energetycznej. To rozwiązanie ma chronić kupującego i przedstawiać mu przewidywane zużycie energii, stan budynku czy prace, jakie należy w nim wykonać, aby poprawić jego charakterystykę energetyczną.</p> <p>Należy podkreślić, że regulacja wprowadza wymóg dołączenia jednego dokumentu (notariusze już teraz zamieszczają informację w akcie notarialnym na temat przekazania świadectwa. Notariusz potwierdza jedynie przekazanie świadectwa, a nie jego zawartości lub poprawności wykonania.</p> <p>Posiadający świadectwo dla budynku lub jego części może zgodnie z art. 36 ustawy cheb wystąpić do ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego</p>	
--	--	--	--	--	--

				<p>oraz mieszkalnictwa z wnioskiem o weryfikację świadectwa.</p> <p>W celu weryfikacji tego, w jaki sposób obecnie wypełniane są istniejące obowiązki, skonsultowaliśmy propozycję rozwiązań ze środowiskiem notarialnym, które potwierdziło, że doskonale znane są notariuszom obowiązujące przepisy. Notariusze w aktach notarialnych już teraz dokonują zapisów dotyczących faktu przekazania świadectwa (wpisują nr świadectwa oraz dane osoby sporządzającej). Konieczność przedłożenia jednego dodatkowego dokumentu nie będzie istotnym obciążeniem dla notariusza. Dla kupującego natomiast będzie to dodatkowa ochrona jego praw do wiedzy na temat przedmiotu sprzedaży. Należy zauważyć, że aktualnie obowiązujące przepisy pozwalające na sporządzenie świadectwa po dokonaniu kupna nieruchomości, powodują, że kupujący w dniu podpisywania aktu notarialnego nie posiada wszystkich informacji na temat przedmiotu sprzedaży, a późniejsze jego wykonanie nie zabezpiecza należycie kupującego w celu dochodzenia swoich praw i stanowi unikanie obowiązku nałożonego na sprzedającego.</p> <p>Zadaniem notariusza jest dbałość o to, by proces podpisywania umowy i cała transakcja sprzedaży nieruchomości przebiegała</p>	
--	--	--	--	---	--



				<p>prawidłowo. W związku z tym, notariusz musi poinformować obie strony transakcji – sprzedającego i kupującego – o należnych im prawach oraz o ich obowiązkach. Do notariusza należy też obowiązek poinformowania stron o konkretnych skutkach poszczególnych zapisów podpisywanej umowy. Obowiązkiem notariusza jest dbanie o zabezpieczenie praw i słuszných interesów nie tylko obu stron umowy – kupującego i sprzedającego nieruchomości, ale również innych osób, dla których umowa ta może powodować skutki prawne. Zadaniem notariusza jest zadbanie o to, by podpisana umowa była zgodna z prawem.</p> <p>Przekazanie świadectwa ma na celu budowanie świadomości społecznej i dążenia do wznoszenia budynków o jak najwyższych parametrach cieplnych, zastosowania w budynkach rozwiązań technicznych mających wpływ na oszczędność energii i izolacyjności cieplnej, co w konsekwencji przyczyni się do znaczących oszczędności energii i zmniejszenia kosztów eksploatacji budynków.</p> <p>Lepsza jakość materiałów spowoduje oszczędności konsumentów w trakcie eksploatacji budynków. Zmniejszy się zapotrzebowanie budynków na ciepło do ogrzewania,</p>	
--	--	--	--	---	--

				<p>przygotowania ciepłej wody użytkowej, chłodzenia i oświetlenia, tym samym przyczyni się do zmniejszenia rachunków związanych z kosztami utrzymania. Zapewnienie wyższej efektywności energetycznej ma przełożenie na ulepszenie standardu samych budynków dzięki czemu również wpływa na komfort użytkownika i przebywania w takich budynkach. Prawidłowo zaprojektowany i wybudowany budynek energooszczędny to inwestycja, która przynosi wymierne rezultaty dzięki właśnie obniżeniu zapotrzebowania na energię, a przez to również prowadzi do zmniejszenia kosztów na późniejszym etapie jego eksploatacji oraz wywiera pozytywny wpływ na poprawę jakości powietrza.</p> <p>Należy zauważyć, że świadectwo zawiera dane takie jak: wskaźnik rocznego zapotrzebowania na energię końcową, wskaźnik rocznego zapotrzebowania na energię pierwotną, udział odnawialnych źródeł energii w rocznym zapotrzebowaniu na energię końcową oraz jednostkową wielkość emisji CO<sub>2</sub>. Dla użytkownika wskaźnik dotyczący rocznego zapotrzebowania na energię końcową ma najistotniejsze znaczenie, ponieważ określa, jakie będzie zapotrzebowanie na energię w celu</p>	
--	--	--	--	--	--

				<p>prawidłowej eksploatacji i użytkowania, ale co najważniejsze - kosztów utrzymania budynku/lokalu. Wszystkie te informacje mają o tyle istotne znaczenie dla odbiorcy, że pozwolą na porównanie budynków/lokali i ich wywieranego wpływu na otoczenie. Odbiorcy są coraz bardziej świadomi i taka informacja stanowić będzie dla nich cenne źródło wiedzy.</p> <p>Świadek może mieć o tyle istotny wpływ na transakcję, że wykaże czy budynek jest wysoce energooszczędny, dzięki czemu wartość budynku/lokalu i jego konkurencyjność na rynku może się zwiększyć. W mojej opinii, stanowić to będzie impuls dla sprzedających do poprawy charakterystyki energetycznej budynku, konieczności wykonania prac mających na celu dostosowania do obowiązujących wymogów i standardów. Kupujący będą mogli porównywać parametry charakterystyki energetycznej budynku i decydować który budynek kupić.</p> <p>Wprowadzenie tego typu zapisów wpłynie na mechanizmy rynkowe, które samoczynnie będą wpływać na spełnienie wymogu zamieszczania informacji w ogłoszeniach. Świadomy konsument zacznie zauważać wskaźniki charakterystyki energetycznej w ogłoszeniach i je porównywać, a w przypadku ich</p>	
--	--	--	--	--	--

				<p>braku, wymagać tego typu informacji, bądź rezygnować z analizy ogłoszeń, które takich informacji nie zawierają. Kupujący będą mieli możliwość weryfikacji danych dotyczących energooszczędności budynku/części budynku, co będzie miało znaczący wpływ na koszty eksploatacyjne związane z utrzymaniem obiektu co jest bardzo istotne z punktu widzenia „ochrony interesów” kupujących. Zwiększy to również konkurencyjność sprzedających, którzy aby być zauważani na rynku, zaczną umieszczać takie informacje w ogłoszeniach.</p> <p>Reasumując powyższe, upowszechnienie istniejącego już obowiązku przekazania świadectwa podczas transakcji sprzedaży i najmu budynku lub jego części stanowi początek drogi do poprawy świadomości społecznej, wpływu wskaźników charakterystyki energetycznej na późniejsze koszty użytkowania budynku, a także w konsekwencji mającego wpływu na jakość powietrza jakim oddychamy. Większa świadomość społeczna to zwiększenie skali renowacji budynków i szybsze osiągnięcie neutralności klimatycznej. Spodziewamy się, że inwestowanie w budynki będzie stanowiło również tak bardzo potrzebny impuls dla rozwoju szeroko pojętej gospodarki. Dlatego nie widzę</p>	
--	--	--	--	--	--

				możliwości zrekompensowania skutków finansowych dla obowiązku, który istnieje, ale nie jest respektowany.	
2.	Art. 1 pkt 7 projektu (zmieniający art. 12 ustawy o charakterystyce energetycznej)	Nałożenie generalnego obowiązku umieszczania świadectwa charakterystyki energetycznej przez właścicieli lub zarządców budynków o powierzchni użytkowej przekraczającej 500 m <sup>2</sup> , w których są świadczone usługi dla ludności, w widocznych miejscach w tych budynkach, oceniamy negatywnie.	<p>Obecna regulacja, która nakłada ten obowiązek w sytuacji, w której istnieje świadectwo charakterystyki energetycznej, była proporcjonalna. W momencie wejścia w życie przepisu w przedłożonym kształcie wiele podmiotów publicznych będących właścicielami lub zarządcami budynków będą musiały praktycznie „z dnia na dzień” czy też „z kapelusza” (brak przepisów przejściowych) posiadać świadectwo charakterystyki energetycznej, co może ograniczyć z cudem – z uwagi na ograniczoną liczbę osób uprawnionych do ich sporządzania.</p> <p>Warto bowiem zauważyć, że zakres art. 3 ustawy o charakterystyce energetycznej – określającego, na kim ciąży obowiązek posiadania świadectwa charakterystyki energetycznej (w tym w szczególności art. 3 ust. 2, traktującego m.in. o budynkach zajmowanych przez organy administracji publicznej, w których dokonywana jest obsługa interesantów) – jest węższy niż określenie „świadczenie usług dla ludności” z art. 12 ustawy. Tym samym w konsekwencji przyjęcia przepisów w proponowanym kształcie będzie należało posiadać</p>	Przez zmianę w art. 1 pkt. 7 projektu ustawy modyfikujemy dotychczasowy obowiązek umieszczenia kopii świadectwa charakterystyki energetycznej w widocznym miejscu w tym budynku. Dotychczasowa redakcja przepisu nakładała taki obowiązek jedynie w sytuacji, w której takie świadectwo było już sporządzone. Projektowany przepis zobliguje właścicieli lub zarządców budynku o powierzchni użytkowej przekraczającej 500 m <sup>2</sup> , w którym są świadczone usługi dla ludności, do sporządzenia i umieszczenia w widocznym miejscu takiego dokumentu. Rozwiązanie to pozwoli na upowszechnianie informacji oraz budowanie świadomości społecznej dotyczącej efektywności energetycznej budynków. Ponadto umieszczenie przedmiotowego dokumentu w widocznym miejscu może zmobilizować właścicieli lub zarządców budynków najmniej efektywnych energetycznie do podejmowania działań mających na celu poprawę efektywności energetycznej i związaną z tym pośrednio jakością powietrza w Polsce. Przedmiotowy zapis stanowi wdrożenie art. 13 dyrektywy, który	<b>Podtrzymanie uwagi.</b> Ustawodawca w aktualnym stanie prawnym – i projektodawca w projektowanej noweli – kreują przedmiotowy wymóg w sposób bardziej rygorystyczny niż prawodawca unijny w dyrektywie 2010/31/UE. W dyrektywie jest bowiem mowa o budynkach, które są zajmowane przez władze publiczne i które są często odwiedzane przez ludność (art. 12 i 13 dyrektywy). Tym samym – jeżeli już ma nastąpić upowszechnienie obowiązku – to niech ma to miejsce na zasadach określonych w dyrektywie, a nie na zasadach ostrzejszych, tj.: niech dotyczy budynków zajmowanych przez władze publiczne i często odwiedzanych przez ludność – a nie budynków, w których są świadczone usługi dla ludności.

			<p>świadectwa i umieszczać ich kopie w widocznych miejscach np. w odniesieniu do szkół czy domów pomocy społecznej.</p>	<p>odwołuje się do art. 12 ust. 1 lit.b dyrektywy, a Minister ds. Unii Europejskiej opiniując przedmiotowy projekt nie wniósł zastrzeżeń do sposobu jego wdrożenia.</p> <p>Ponadto dyrektywa w sprawie efektywności energetycznej w art. 5 wskazuje na wzorcową rolę renowacji budynków instytucji publicznych. Komisja Europejska przedstawiła projekt nowej regulacji obecnego art. 5 dyrektywy w sprawie efektywności energetycznej, w której ponownie podkreśla, istotę tego aby sektor publiczny sprawował wzorcową rolę w zakresie efektywności energetycznej.</p> <p>Budynki publiczne w długim okresie powinny zostać zmodernizowane w sposób spójny z transformacją w kierunku gospodarki neutralnej klimatycznie. Kluczowym celem, który może zostać osiągnięty dzięki renowacji budynków jest obniżenie zużycia energii i emisji CO2 oraz zredukowanie zjawiska niskiej emisji, jednak musi temu towarzyszyć staranie o poprawę standardu budynków, a zwłaszcza zdrowia i bezpieczeństwa osób mieszkających i pracujących w tych budynkach.</p> <p>Jednocześnie uprzejmie informuję, że art. 1 pkt 7 projektu ustawy posiada 3 miesięczne vacatio legis. Reasumując, budynki publiczne powinny stanowić wzorcową rolę w</p>	
--	--	--	---	--	--

				budowaniu świadomości społecznej dotyczącej efektywności energetycznej budynków	
3.	Art. 1 pkt 10 projektu (dodający art. 21 pkt 3 do ustawy o charakterystyce energetycznej) oraz art. 1 pkt 14 projektu (dodający art. 26 pkt 5 do ustawy o charakterystyce energetycznej)	Wskazane przepisy należy poprawić pod kątem językowym – ten sam błąd składniowy.	Uwaga o charakterze językowym.	przepis zostanie zweryfikowany pod kątem poprawności zapisu	
4.	Art. 1 pkt 22 (zmieniający art. 41 ustawy o charakterystyce energetycznej)	Wprowadzenie zagrożenia karą grzywny za nieprzekazanie przez właściciela/zarządcę świadectwa charakterystyki energetycznej albo jego kopii odpowiednio nabywcy/najemcy oraz za przekazanie świadectwa sporządzonego niezgodnie z art. 4 ust. 3 jest rozwiązaniem wątpliwym konstytucyjnie.	Co do zagrożenia karą grzywny właścicieli/zarządców za nieprzekazanie odpowiedniego dokumentu nabywcy/najemcy należy wskazać, że przy zakładanej <i>vacatio legis</i> na poziomie 3 miesięcy od dnia ogłoszenia tego typu ograniczenia w rozporządzaniu własnością i swobodzie obrotu gospodarczego budzą poważne wątpliwości m.in. z perspektywy zasady demokratycznego państwa prawnego oraz zasady proporcjonalności.  Natomiast zagrożenie karą grzywny za przekazanie dokumentu niezgodnego z przepisami – podkreślmy, zagrożenie właściciela/zarządcy, który przecież tego dokumentu nie opracowuje – jest jeszcze bardziej wątpliwe z punktu widzenia przywołanych wyżej konstytucyjnych zasad. Na	Uprzejmie informuję, że projektowany art. 41 pkt. 2 (przekazuje, jako świadectwo charakterystyki energetycznej, dokument sporządzony niezgodnie z art. 4 ust. 3) odnosi się wyłącznie do sporządzającego świadectwo charakterystyki energetycznej. Dokonamy weryfikacji przepisu pod kątem poprawności, aby założenie to z niego wybrzmiało (ew. zapis mógłby brzmieć: kto sporządza i przekazuje z ew. odwołaniem do art. 5). Przepis ma na celu wyeliminowanie sytuacji, w których osoby uprawnione do sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej przekazują swoim zleceniodawcom quasi „świadectwa”, które jednak świadectwami spełniającymi wymogi ustawy nie są, gdyż nie zostały sporządzone z wykorzystaniem systemu teleinformatycznego, w którym	Przyjmujemy wyjaśnienia – pod warunkiem dokonania deklarowanej korekty przepisy.

			<p>jakiej podstawie (poza wątpliwym konstytucyjnie przepisem) właściciel może odpowiadać za niezgodne z prawem sporządzenie świadectwa, skoro sam ustawodawca przewiduje, że sporządzają owe świadectwa osoby spełniające odpowiednie kryteria i gwarantujące należyty poziom tego typu dokumentów? Odpowiedzialność – nawet w formie kary grzywny – za coś, za co się nie ponosi faktycznej odpowiedzialności jest irracjonalna.</p>	<p>prowadzony jest rejestr cheb. Rejestr cheb, prowadzony przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, jest jedynym środowiskiem, w którym sporządzone dokumenty mogą być określone jako świadectwa charakterystyki energetycznej. W odniesieniu do projektowanego art. 41 pkt. 3 projektowana zmiana zakłada wprowadzenie kar grzywny za nieprzekazanie świadectwa nabywcy albo najemcy i ma na celu usprawnienie i wzmocnienie obecnego mechanizmu, którego rolą jest zabezpieczenie interesu nabywców nieruchomości w zakresie otrzymania świadectwa nabywanego budynku lub lokalu w związku z zawieraną umową, a w przypadku najemcy – otrzymania kopii takiego świadectwa przy zawarciu umowy najmu.</p> <p>Obecny mechanizm nie jest dostatecznie skuteczny. Aktualnie w sytuacji nieprzekazania wymaganego prawem dokumentu nabywca lub najemca może najpierw pisemnie wezwać zbywcę lub wynajmującego do wywiązania się z ciążącego na nim obowiązku przekazania świadectwa (albo jego kopii – w przypadku najmu), a w razie braku reakcji ze strony zbywcy lub wynajmującego, sporządzić świadectwo na ich koszt. Wskazać jednakże należy, że skorzystanie z przedmiotowej procedury w</p>	
--	--	--	---	--	--



				<p>ostateczności zakłada konieczność udziału uprawnionego w postępowaniu przed sądem powszechnym w charakterze powoda. Mechanizm taki może skutecznie zniechęcać nabywców i najemców do zlecenia sporządzania świadectw na koszt zbywców i wynajmujących.</p> <p>Projektowane zmiany polegają na uwzględnieniu podczas dokonywania czynności notarialnej informacji o spełnieniu wymogu wynikającego z ustawy, polegającego na przekazaniu przez zbywcę świadectwa charakterystyki energetycznej nabywcy. Jednocześnie należy podkreślić, że wymóg jest spełniony wyłącznie, gdy świadectwo charakterystyki energetycznej jest świadectwem w rozumieniu ustawy, tj. zostało sporządzone w rejestrze cheb, a następnie z niego wygenerowane, oraz termin ważności świadectwa jest późniejszy niż dzień czynności notarialnej. W związku z tym przedmiotowa nowelizacja zakłada upublicznienie części informacji zawartych w rejestrze cheb dotyczących wszystkich świadectw w nim sporządzonych, obejmujących numer świadectwa, datę sporządzenia i termin ważności. W projekcie wskazano, że notariusz odnotowuje w akcie notarialnym fakt przekazania przez sprzedającego świadectwa, a przypadku jego nieprzekazania,</p>	
--	--	--	--	---	--

				<p>notariusz poucza o karze grzywny za brak przekazania dokumentu przy dokonywaniu czynności notarialnej. Projektowany przepis ma za zadanie wskazać konieczność przekazywania nabywcy świadectwa charakterystyki energetycznej, jeżeli przedmiotem umowy zbycia prawa własności jest budynek lub część budynku, lub zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, w chwili dokonywania czynności notarialnych, jak również obliguje notariusza do odnotowania tego faktu. W projektowanym przepisie doprecyzowano również aktualną regulację wskazując jednoznacznie, że jeżeli przedmiotem transakcji jest budynek, to przekazywane świadectwo charakterystyki energetycznej powinno dotyczyć tego budynku, a jeżeli przedmiotem transakcji jest część budynku (np. lokal), to świadectwo powinno dotyczyć danej części budynku (tj. lokalu), a nie całego budynku. Wprowadzenie czytelnego uregulowania pozwoli wyeliminować sytuacje, w których sprzedający przekazywał nabywcy świadectwo charakterystyki energetycznej całego budynku, zamiast świadectwa charakterystyki energetycznej nabywanej części budynku (lokalu mieszkalnego).</p> <p>W trakcie konsultacji publicznych uzyskaliśmy stanowisko Krajowej</p>	
--	--	--	--	--	--

				<p>Rady Notarialnej, które uważa, że stosowniejsze (od pierwotnej koncepcji odmowy dokonania czynności notarialnej) byłoby przyjęcie rozwiązań wprowadzonych w innych krajach Unii Europejskiej, np. w Niemczech, gdzie ustawodawca sięgnął po narzędzia właściwe prawu administracyjnemu (kara grzywny za nieprzekazanie świadectwa). (...) Wzmocnienie obecnej regulacji np. grzywną lub innego rodzaju karą administracyjną, z całą pewnością zapewniłoby w sposób optymalny ochronę interesów nabywcy nieruchomości, wymusiło pożądane zachowanie, a jednocześnie w żaden sposób nie powodowałoby ograniczenia swobody obrotu nieruchomości.</p>	
5.	<p>Art. 7 (przepis określający datę wejścia w życie)</p>	<p>Przy skali zawirowań na rynku nieruchomości (na co w procesie konsultacji publicznych zwracała uwagę w kontekście transakcyjnym Krajowa Rada Notarialna), jakie wywoła procedowany projekt, <i>vacatio legis</i> na poziomie 3 miesięcy (i to dla najbardziej kontrowersyjnych przepisów) nieuchronnie doprowadzi do chaosu.</p>	<p>Nie można przyjąć, że 3 miesiące to wystarczający okres np. na uzyskanie przez wszystkich zainteresowanych świadectw charakterystyki energetycznej.</p>	<p>W mojej ocenie nie dojdzie do opóźnień w finalizowaniu umów. Przedmiotowe przepisy (art. 1 pkt. 6 i 8) wchodzi w życie po upływie 3 miesięcy od dnia ogłoszenia. Rozważaliśmy możliwość wydłużenia <i>vacatio legis</i> np. do 6 miesięcy, gdyby na etapie opiniowania, konsultacji publicznych czy uzgodnień międzyresortowych została zgłoszona taka propozycja, natomiast nie otrzymaliśmy takich uwag. Wydłużenie <i>vacatio legis</i> może spowodować, zarzut ze strony Komisji Europejskiej w zakresie wydłużania terminu wdrożenia dyrektywy.</p>	<p><b>Podtrzymanie uwagi.</b> Jeżeli weźmiemy pod uwagę, przez jak długi okres obowiązywała ustawa w obecnym brzmieniu, wydłużenie <i>vacatio legis</i> nie powinno skutkować wystosowaniem przez Komisję Europejską tzw. uzasadnionej opinii – szczególnie, że ustawa zmieniająca będzie już uchwalona i ogłoszona, a będzie się znajdować w okresie spoczynania prawa. 3 miesiące, szczególnie w okresie pandemicznym to okres zbyt</p>

					krótki, zważywszy na materię, którą projekt reguluje.
--	--	--	--	--	---