

**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 |
|-----|--|--|--|--------------------|-----------------------------------|
| 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 finansowej, z drugiej 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 czym szerzej w uwadze dotyczącej przepisu regulującego datę wejścia w życie projektowanych przepisów. |                    |                                   |

|    |  |  |   |  |  |
|----|--|--|---|--|--|
| 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 graniczyć 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 świadectwa i umieszczać ich kopie w widocznych miejscach np. w odniesieniu do szkół czy domów pomocy społecznej.</p> |  |  |
|----|--|--|---|--|--|

|    |  |  |   |  |  |
|----|--|--|---|--|--|
| 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.  |  |  |
| 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. | <p>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 rozporządzeniu własnością i swobodzie obrotu gospodarczego budzą poważne wątpliwości m.in. z perspektywy zasady demokratycznego państwa prawnego oraz zasady proporcjonalności.</p> <p>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 jakiej podstawie (poza wątpliwym konstytucyjnie przepisem) właściciel może odpowiadać za niezgodne z prawem sporządzenie świadectwa, skoro sam ustawodawca przewiduje, że sporządzają owe świadectwa</p> |  |  |

|    |   |  |   |  |  |
|----|---|--|---|--|--|
|    |   |  | 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. |  |  |
| 5. | Art. 7 (przepis określający datę wejścia w życie) | 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. | Nie można przyjąć, że 3 miesiące to wystarczający okres np. na uzyskanie przez wszystkich zainteresowanych świadectw charakterystyki energetycznej.   |  |  |