



Minister Rozwoju i Technologii

Znak pisma: DGN-I.053.2.2024
Warszawa, 30 września 2024 r.

Związek Polskich Pracodawców Handlu i Usług
ul. Z. Cybulskiego 3
00-727 Warszawa

ZAWIADOMIENIE O SPOSOBIE ZAŁATWIENIA PETYCJI

Minister Rozwoju i Technologii, działając na podstawie art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (Dz. U. z 2018 r. poz. 870); dalej: ustawa o petycjach, zawiadamia, że po rozpatrzeniu Państwa petycji z dnia 31 lipca 2024 r. w sprawie podjęcia inicjatywy ustawodawczej mającej na celu zmianę przepisów z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków, zwanej dalej „ustawą cheb” uznał, że kwestie zaproponowane w petycji częściowo zasługują na uwzględnienie.

Uzasadnienie

W dniu 9 sierpnia br. do Ministerstwa Rozwoju i Technologii wpłynęła za pośrednictwem Poczty Polskiej petycja, dotycząca propozycji wprowadzenia zmian w ustawie cheb dotyczących sporządzania i przekazywania świadectw charakterystyki energetycznej przez właścicieli centrów i parków handlowych. W petycji znalazły się również kwestie zmiany przepisów ustawy z dnia 4 lipca 1994. - Prawo budowlane Dz.U. z 2024 r. poz. 725, z późn. zm., w zakresie dotyczącym świadectw charakterystyki energetycznej.

Na wstępie należy wskazać, że w zakresie działania Ministra Rozwoju i Technologii kierującego m.in. działem administracji rządowej: budownictwo, planowanie i zagospodarowanie przestrzenne oraz mieszkalnictwo pozostają sprawy określone ustawą cheb oraz ustawą - Prawo budowlane.

Nawiązując do treści petycji przekazanej przez Związek polskich pracodawców handlu i usług, informuję, że aktualnie trwają prace nad wdrożeniem dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2024/1275 z dnia 24 kwietnia 2024 r. w sprawie charakterystyki energetycznej budynków (wersja przekształcona) (Tekst mający znaczenie dla EOG) (Dz. Urz. UE L z 8.05.2024 r.), zwanej dalej „dyrektywą 2024/1275” do polskiego porządku prawnego. Nowelizacja ustawy o charakterystyce energetycznej budynku oraz ustawy - Prawo budowlane jest na początkowym etapie procesu legislacyjnego, czyli przed przekazaniem wniosku o wpis do wykazu prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów. W związku z powyższym jest za wcześnie aby wskazywać konkretne rozwiązania wynikające z wdrożenia dyrektywy jak i ostateczną decyzję czy Państwa uwagi zostaną uwzględnione. Po uzyskaniu wpisu do wykazu prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów, projekt ustawy będzie podlegał konsultacjom publicznym, uzgodnieniom i opiniowaniu. Zachęcam do przekazania uwag i opinii podczas

konsultacji publicznych projektu nowelizacji ustawy o charakterystyce energetycznej budynków oraz ustawy - Prawo budowlane.

Niemniej jednak, odnosząc się do propozycji zawartych w petycji przedstawiam poniższe stanowisko:

l.p.	Uwaga	Odniesienie do uwagi
1.	<p>Obecna praktyka stosowania prawa prowadzi do nieuzasadnionego i nieproporcjonalnego ograniczenia przedmiotowego zakresu przepisów o sporządzaniu świadectw charakterystyki energetycznej budynków przez właścicieli centrów i parków handlowych. O ile przepisy Ustawy wymuszają takie działanie odnośnie do nowych obiektów oddawanych pierwszy raz do użytkowania, o tyle odnośnie do starszych inwestycji brakuje stosownej przesłanki ustawowej. W wyniku tego, inwestycje pozostają niejako poza komentowaną regulacją prawną. Podejmowane są bowiem działania mające na celu obejście przepisów Ustawy.</p> <p>Obecnie zawarcie umowy najmu jest przesłanką sporządzenia i przedłożenia świadectwa. Praktyka rynkowa mająca uchronić właściciela obiektu handlowego przed tym uciążliwym obowiązkiem polega na przedłużaniu okresów najmu na podstawie aneksu do istniejącej umowy, gdzie w istocie jest nawiązywany funkcjonalnie nowych stosunek najmu. Ponadto to dokonywane są cesje praw i obowiązków z istniejących umów. W obu przypadkach Ustawa nie przewiduje obowiązku sporządzenia świadectwa, a w wyniku tego zakres pożądanego oddziaływania Ustawy zostaje istotnie ograniczony.</p>	<p>Dyrektywa 2024/1275 wprowadza obowiązek przekazywania świadectwa charakterystyki energetycznej w przypadku przedłużenia umowy najmu. Przepis ten znajdzie się w projekcie nowelizacji ustawy o charakterystyce energetycznej budynków. Planowane jest również wprowadzenie w projekcie ustawy konieczności przekazania świadectwa charakterystyki energetycznej w przypadku cesji umowy.</p>
2.	<p>Drugą istotną wadą Ustawy jest umożliwienie właścicielom centrów i parków handlowych obciążania najemców detalicznych kosztami transformacji energetycznej budynków. Jest to zjawisko powszechne w procesie pobierania opłat eksploatacyjnych z tytułu</p>	<p>Dyrektywa 2024/1275 nie ingeruje w sprawy umów zawieranych pomiędzy właścicielem a najemcą. Takie zapisy nie znajdują się również w nowelizacji ustawy o charakterystyce energetycznej budynków. Kwestie umów cywilnoprawnych zawarte są w Kodeksie cywilnym.</p>

	<p>tw. wspólnych kosztów, a zwłaszcza w końcowym okresie najmu, kiedy najemca jest zachęcany do przedłużania okresu obowiązywania umowy zamiast zawierania nowej.</p> <p>Przepisy Ustawy nie uwzględniają specyfiki prowadzenia działalności gospodarczej w lokalach usługowych stanowiących wydzielone funkcjonalnie części pomieszczeń (nie zaś zespół pomieszczeń), a sposób rozliczania kosztów energii stanowi przykład jak nie zachęcać najemców, – MŚP, jak również samych wynajmujących do oszczędzania.</p> <p>Funkcjonujący model biznesowy prowadzi do równomiernego rozkładu zagregowanej sumy oszczędności indywidualnych najemców pomiędzy oszczędzających i nieoszczędzających. Rozwiązanie takie jest korzystne dla wielkopowierzchniowych sklepów spożywczych, gdzie pobór energii na m² jest większy niż pobór energii pozostałych sklepów detalicznych.</p>	
3.	<p>Ustawie przyświeca określone ratio legis, którym kierował się prawodawca, wprowadzając nowe przepisy do porządku prawnego. Bezpieczeństwo energetyczne Unii Europejskiej jest zagrożone przede wszystkim uzależnieniem jej gospodarki od czynników związanych z wytwarzaniem i dystrybucją energii. Jest to niezależne od państw członkowskich ze względu na brak wystarczającej ilości surowców naturalnych w Unii Europejskiej, a także wzrastające zapotrzebowanie na energię.</p> <p>Bezpieczeństwo energetyczne należy postrzegać zarówno w perspektywie podaży energii, jak również zarządzania popytem na energię.</p>	Uwaga ogólna
4.	<p>Preambuła obydwu Dyrektyw wskazuje, że to właśnie budynki mają i będą miały decydujący wpływ na ogólne zużycie energii w państwach członkowskich. Bezpieczeństwo energetyczne może zostać osiągnięte przede wszystkim przez zbliżenie popytu energii do podaży. Obecnie, budynki odpowiadają za 40% łącznego</p>	<p>Aktualnie w ustawie cheb w art. 13 został zawarty obowiązek, że w przypadku gdy dla budynku lub części budynku zostało sporządzone świadectwo charakterystyki energetycznej, właściciel lub zarządca tego budynku lub tej części budynku, osoba, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo</p>

	<p>zużycia energii w Unii Europejskiej. Sektor nieruchomości dynamicznie się rozwija. Bez interwencji Państwa będzie to prowadzić do nieustannego wzrostu zużycia energii. Niezbędne jest zatem ograniczenie popytu na energię poprzez wprowadzenie mechanizmów rynkowych umożliwiających skuteczne konkurowanie budynków efektywnych energetycznie z budynkami nieefektywnymi. Potrzebne jest zapewnienie łatwego dostępu do informacji wynikających ze świadectwa charakterystyki energetycznej już na etapie przedstawiania ofert wynajmu, tak aby czynnik ten mógł odgrywać znaczącą rolę w procesie podejmowania decyzji, co do wyboru lokalizacji dla prowadzenia działalności gospodarczej. W konsekwencji uwidacznia się potrzeba zbudowania skutecznego systemu kontroli wykonywania obowiązków wynikających z Ustawy.</p>	<p>podmiot działający na ich zlecenie podają w ogłoszeniu lub reklamie dotyczących zbycia lub najmu budynku lub jego części wskaźniki rocznego zapotrzebowania na energię użytkową, energię końcową i nieodnawialną energię pierwotną, udział odnawialnych źródeł energii w rocznym zapotrzebowaniu na energię końcową oraz jednostkową wielkość emisji CO₂, wyznaczone zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie art. 15 ustawy. Dyrektywa 2024/1275 rozszerza aktualny obowiązek zamieszczania w ogłoszeniu lub reklamach dla wszystkich budynków lub lokali oferowanych na sprzedaż lub wynajem, informacji o klasie charakterystyce energetycznej. Planowane jest wprowadzenie tego obowiązku w nowelizacji ustawy cheb, a także częściowa kontrola spełnienia tego obowiązku.</p>
5.	<p>Z perspektywy interesu publicznego niezrozumiałe jest pozostawienie Ustawy w obecnym kształcie. W polskim porządku prawnym pewność obrotu gospodarczego podlega szczególnej ochronie. Ochrona ta powinna zabezpieczać interesy słabszej strony umowy cywilnoprawnej poprzez egzekwowanie wykonywania obowiązku publicznoprawnego strony o silniejszej pozycji kontraktowej. Niepewność sytuacji prawnej małych i średnich przedsiębiorców stanowi o naruszeniu zasady równości wobec prawa względem zagranicznych grup kapitałowych skupiających w swoim portfelu centra i parki handlowe. Jako polscy przedsiębiorcy nie możemy zaakceptować sytuacji prawnej, w której obowiązujące prawo negatywnie wpływa na efektywność działań Państwa i jest niezgodne z celami polityki Unii Europejskiej. W przyszłości doprowadzi to do uchybienia zobowiązaniom wynikającym m. in. z Dyrektywy I oraz Dyrektywy II, ale również umów międzynarodowych takich jak Protokół</p>	<p>Ustawa cheb nie ingeruje w umowy cywilnoprawne zawierane pomiędzy właścicielami a najemcami budynków lub lokali. Obowiązki zawarte w ustawie cheb dotyczą każdego, zarówno osoby fizycznej jak i przedsiębiorców, (polskich i zagranicznych). Nie można się zatem zgodzić, że naruszona jest zasada równości wobec prawa.</p>

	z Kioto czy też Porozumienie paryskie.	
6.	Po niemal 20 latach od zaimplementowania Dyrektywy I, biorąc również pod uwagę, że Dyrektywa II wymaga implementacji do polskiego systemu prawnego co do zasady do 29 maja 2026 r., należy z pełnym przekonaniem stwierdzić, że przepisy wymagają nowelizacji. W oparciu o doświadczenia państw Unii Europejskiej, a także dysfunkcje rynku obserwowane przez ZPPHiU, wnosimy o zmianę wskazanych przepisów Ustawy:	Uwaga ogólna
7.	art. 2 pkt. 2) Ustawy - poprzez zmianę definicji legalnej terminu „część budynku”, w taki sposób, żeby obejmowała ona również wydzielone przestrzenie, niestanowiące zespołu pomieszczeń w budynku, zlokalizowane w centrach i parkach handlowych, co doprowadzi do włączenia pod reżim Ustawy sporządzanie świadectw charakterystyk energetycznej dla lokali usługowych w centrach i parkach handlowych. Długofalowo wymusi to politykę oszczędności energii przez podmioty o najsilniejszej pozycji rynkowej. W związku z powyższym, wnosimy o zastąpienie art. 2 pkt. 2 Ustawy, następującą treścią: „części budynku - należy przez to rozumieć wydzielone pomieszczenie lub zespół pomieszczeń w budynku o jednakowym przeznaczeniu, przewidzianych do odrębnego użytkowania” oraz dodanie punktu 4) o następującej treści: „4) dokumentacji powykonawczej - należy przez o rozumieć dokumentację powykonawczą w rozumieniu art. 3 pkt 14 ustawy z dnia 4 lipca 1994 r. Prawo Budowlane”.	Planowana jest zmiana definicji części budynku podczas nowelizacji ustawy cheb. Do ustalenia konkretny zapis. W ustawie cheb jest mowa o dokumentacji technicznej. Pojęcie dokumentacji technicznej budynku nie zostało zdefiniowane w ustawie o charakterystyce energetycznej budynków ani w innych przepisach prawa, jednakże wyrażenie to występuje w art. 29 ust. 1b ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2021 r. poz. 1048), w którym jako dokumentację techniczną rozumie się dokumentację budowlaną, powykonawczą i książki obiektu budowlanego. Ponadto w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane jest mowa o dokumentacji budowy i dokumentacji powykonawczej, które można uznać za dokumentację techniczną budynku.
8.	art. 3 ust. 1 pkt 3 Ustawy - poprzez odpowiednie stosowanie przepisów o zawarciu umowy najmu do czynności cywilnoprawnych skutkujących przedłużeniem istniejącego stosunku najmu poprzez przyjęcie, że	Dyrektywa 2024/1275 wprowadza obowiązek przekazywania świadectwa charakterystyki energetycznej w przypadku przedłużenia umowy najmu. Przepis ten znajdzie się w projekcie nowelizacji ustawy cheb.

	<p>pod pojęciem umowy najmu należy również rozumieć zmianę istniejącej umowy najmu oraz umowę cesji praw i obowiązków z umowy najmu funkcjonującej w obrocie prawnym. Celem takiego rozwiązania jest doprowadzenie do sytuacji, w której objęta obowiązkiem certyfikacji energetycznej jest jak największa liczba budynków, w tym również starych budynków. W związku z tym wnosimy o zastąpienie art. 3 ust. 1 pkt. 3 Ustawy następującą treścią:</p> <p>"3) wynajmowanego, przy czym przepis ten ma zastosowanie do umów najmu, zmian istniejących umów najmu oraz cesji praw i obowiązków najemcy z istniejących umów najmu"</p>	<p>Planowane jest również wprowadzenie w projekcie ustawy konieczności przekazania świadectwa charakterystyki energetycznej w przypadku cesji umowy.</p>
9.	<p>art. 9 ust. 1 Ustawy – poprzez odwołanie się do dokumentacji powykonawczej w miejsce projektu technicznego, który w przypadku centrów i parków handlowych nie jest miarodajny ze względu na liczne zmiany konstrukcyjne dokonywane na etapie procesu konstrukcji budynku, a także praktykę projektowania aranżacji dla poszczególnych części budynków (pomieszczeń lub przestrzeni będącej przedmiotem umowy najmu) dopiero po oddaniu budynku do użytkowania. W związku z powyższym, wnosimy o zastąpienie art. 9 ust. 1 Ustawy następującą treścią:</p> <p>1. „Świadectwo charakterystyki energetycznej części budynku może być opracowane na podstawie świadectwa charakterystyki energetycznej budynku, a w przypadku braku tego świadectwa, na podstawie dokumentacji powykonawczej</p>	<p>Art. 9 ust. 1 ustawy cheb stanowi, że świadectwo charakterystyki energetycznej części budynku może być opracowane na podstawie świadectwa charakterystyki energetycznej budynku, a w przypadku braku tego świadectwa, na podstawie dokumentacji technicznej budynku. Dokumentacja powykonawcza jest częścią dokumentacji technicznej, o której mowa w art. 29 ust. 1b ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2021 r. poz. 1048). Dokumentacja techniczna stanowi więc szersze pojęcie niż dokumentacja powykonawcza.</p>
10.	<p>art. 7 ust. 2 Ustawy – poprzez uwzględnienie, że zużycie energii w centrach i parkach handlowych uzależnione jest od rzeczywistego charakteru prowadzonej działalności, w związku z czym szacowanie zużycia w sposób globalny i podział tej kwoty proporcjonalnie do części budynku o jednakowych rozwiązaniach</p>	<p>Odnosząc się do zaproponowanej zmiany w art. 7 ust. 2, zastąpienie dokumentacji technicznej dokumentacją powykonawczą- uwaga niezasadna. Odpowiedź jw.</p>

	<p>konstrukcyjnomateriałowych i instalacyjnych, bez uwzględnienia zróżnicowanej polityki konsumowania energii w poszczególnych częściach, nie sprzyja promowaniu oszczędności energetycznej wśród indywidualnych najemców, jak również wynajmujących. W związku z powyższym, wnosimy o zastąpienie art. 7 ust. 2 oraz dodanie ust. 3 o następującej treści:</p> <p>„2. Świadectwo charakterystyki energetycznej części budynku o jednakowych rozwiązaniach konstrukcyjno-materiałowych i instalacyjnych, o takim samym przeznaczeniu, stopniu zużycia, sposobie użytkowania oraz sposobie zaopatrzenia w energię, mających wpływ na ich charakterystykę energetyczną i stwierdzonych w szczególności na podstawie dokumentacji powykonawczej budynku albo inwentaryzacji techniczno-budowlanej, w przypadku braku dokumentacji powykonawczej budynku, może być opracowane w oparciu o wykonaną dla jednej z tych części charakterystykę energetyczną, o której mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 34 ust. 6 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, przy uwzględnieniu ewentualnych odstępstw od projektu technicznego w zakresie charakterystyki energetycznej części budynku, lub w oparciu o sporządzone dla jednej z tych części świadectwo charakterystyki energetycznej.</p> <p>3. Postanowienia o których mowa w ust. 2 nie dotyczą części budynków w centrach i parkach handlowych.”</p>	
11.	<p>art. 9 i 10 Ustawy – poprzez uwzględnienie, że liczenie i prognozowanie kosztów energetycznych części budynków w centrach i parkach handlowych powinno obejmować odrębne pomiary dla każdego z lokali stanowiących odrębny przedmiot najmu. Dlatego też każda wyodrębniona przestrzeń powinna dysponować własną charakterystyką energetyczną</p>	jw.

	<p>uwzględniającą specyfikę jej wykorzystywania.</p> <p>W szczególności należy uwzględnić fakt, że charakterystyka energetyczna budynków i ich części dotyczy również systemów aktywnie tworzących wewnętrzny klimat budynku i zużywających energię (np. system grzewczy czy klimatyzacyjny), jak również systemów regulujących wewnętrzny klimat biernie bez poboru żadnej energii (np. wentylacja) czy też systemów przeciwdziałających niepożądanym zmianom klimatu wewnętrznego. W związku z powyższym, wnosimy o zastąpienie art. 9 ust. 1 następującą treścią:</p> <p>„1. Świadectwo charakterystyki energetycznej części budynku może być opracowane na podstawie świadectwa charakterystyki energetycznej budynku, jednakże z uwzględnieniem specyfiki wykorzystania poszczególnych części budynków lokali, a w przypadku braku tego świadectwa, na podstawie dokumentacji powykonawczej budynku z uwzględnieniem specyfiki rzeczywistego charakteru prowadzonej działalności w poszczególnych częściach budynku.”</p>	
12.	<p>art. 10 Ustawy – poprzez wprowadzenie obowiązku odniesienia się wynajmującego do zaleceń wynikających ze świadectwa charakterystyki energetycznej poprzez sporządzenie harmonogramu i kosztorysu realizacji zaleceń w treści umowy cywilnoprawnej, której przedmiotem jest oddanie do użytkowania lokalu, jak również wskazanie prognozowanych kosztów zużycia energetycznego wg średniej z ostatnich 6 miesięcy sprzed momentu podpisania umowy. Naruszenie oświadczenia wynajmującego, o którym mowa w zdaniu poprzednim powinno prowadzić do egzekucji obowiązku i wykonania prac zastępczych przez najemcę na koszt i ryzyko wynajmującego. Tym samym dojdzie do ograniczenia procesu pośredniego obciążenia Najemców kosztami termomodernizacji poprzez</p>	<p>Proponowana zmiana nie jest możliwa do wprowadzenia do ustawy cheb z kilku względów.</p> <p>Po pierwsze, w dyrektywie 2024/1275 w art. 19 ust. 1 wprost określono, że świadectwo charakterystyki energetycznej zawiera charakterystykę energetyczną budynku, wyrażoną jako liczbowy wskaźnik zużycia energii pierwotnej w kWh (m²*rok), oraz wartości referencyjne, takie jak minimalne wymagania dotyczące charakterystyki energetycznej, minimalne normy charakterystyki energetycznej, wymagania dotyczące budynków o niemal zerowym zużyciu energii oraz wymagania dotyczące budynków bezemisyjnych, aby umożliwić właścicielom lub najemcom budynku lub modułu budynku dokonanie porównania i oceny jego charakterystyki energetycznej.</p>

	<p>pełną transparentność w odniesieniu do harmonogramu i kosztorysu transformacji energetycznej. W związku z powyższym, wnosimy o dodanie do art. 10 ust. 1 pkt 2a oraz ust. 3 o następujących treściach:</p> <p>„1. Świadectwo charakterystyki energetycznej zawiera: dane identyfikacyjne budynku, części budynku; charakterystykę energetyczną budynku lub części budynku; 2a) sposób i metodologię obliczania charakterystyki oraz prognozowanych kosztów zużycia energii zalecenia określające zakres i rodzaj robót budowlano-instalacyjnych, które poprawią charakterystykę energetyczną budynku lub części budynku; oświadczenie osoby, która sporządziła świadectwo charakterystyki energetycznej, że dokument został wygenerowany z centralnego rejestru charakterystyki energetycznej budynków</p> <p>3. W umowie najmu dotyczącej części budynku, dla której sporządzono świadectwo charakterystyki energetycznej, wynajmujący jest zobowiązany do wskazania w jaki sposób zamierza wykonać zalecenia, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 3 Ustawy”.</p>	<p>Umieszczenie w przepisie dodatkowych informacji, które nie wynikają z dyrektywy, niesie ze sobą ryzyko potraktowania ich jako nadregulacji.</p> <p>Po drugie Ustawa cheb nie ingeruje w umowy cywilnoprawne zawierane pomiędzy właścicielami a najemcami budynków lub lokali.</p>
13.	<p>art. 13 Ustawy – poprzez objęcie dyspozycją przepisu procesu ofertowania budynków lub części budynków oraz wprowadzenie obowiązku ujawnienia informacji zawartych w świadectwie charakterystyki energetycznej (m.in. prognozowane zużycie) nie tylko w ogłoszeniach i reklamach, ale także w treści ofert składanych przez pośredników w obrocie nieruchomościami podmiotom zainteresowanym najmem. Dodatkowo, najemcy części budynków powinni mieć zapewniony dostęp do informacji dotyczących zapotrzebowania na energię elektryczną W związku z powyższym, wnosimy o zastąpienie treści art. 13 Ustawy następującą treścią:</p>	<p>Aktualnie w art. 13 ustawy cheb został zawarty obowiązek, że w przypadku gdy dla budynku lub części budynku zostało sporządzone świadectwo charakterystyki energetycznej, właściciel lub zarządca tego budynku lub tej części budynku, osoba, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo podmiot działający na ich zlecenie podają w ogłoszeniu lub reklamie dotyczących zbycia lub najmu budynku lub jego części wskaźniki rocznego zapotrzebowania na energię użytkową, energię końcową i nieodnawialną energię pierwotną, udział odnawialnych źródeł energii w rocznym zapotrzebowaniu na energię końcową oraz jednostkową wielkość emisji CO₂, wyznaczone zgodnie z przepisami</p>

	<p>„1. W przypadku gdy dla budynku lub części budynku zostało sporządzone świadectwo charakterystyki energetycznej, właściciel lub zarządca tego budynku lub tej części budynku, osoba, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo podmiot działający na ich zlecenie, w tym w szczególności pośrednik w obrocie nieruchomościami podają w ogłoszeniu, ofercie lub reklamie dotyczących zbycia lub najmu budynku lub jego części (a także zmiany warunków najmu lub cesji praw i obowiązków z istniejącej umowy najmu) wskaźniki rocznego zapotrzebowania na energię użytkową, energię końcową i nieodnawialną energię pierwotną, udział odnawialnych źródeł energii w rocznym zapotrzebowaniu na energię końcową oraz jednostkową wielkość emisji CO₂, wyznaczone zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie art. 15.</p> <p>2. Właściciel lub zarządca budynku jest zobowiązany na każde wezwanie najemcy części budynku udostępnić bez zbędnej zwłoki świadectwo charakterystyki energetycznej części budynku, a także wskaźniki rocznego zapotrzebowania na energię użytkową, energię końcową i nieodnawialną energię pierwotną, udział odnawialnych źródeł energii w rocznym zapotrzebowaniu na energię końcową oraz jednostkową wielkość emisji CO₂, wyznaczone zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie art. 15.</p>
<p>14. art. 93 ustawy z 4 lipca 1994. - Prawo budowlane – poprzez określenie, że niespełnienie obowiązków wynikającym ze zmodyfikowanych art. 11 ust. 1 pkt 1 oraz art. 15 Ustawy stanowi wykroczenie, które powinno podlegać karze grzywny.</p> <p>Nałożenie dodatkowych obowiązków na właścicieli budynków i części budynków wymaga zapewnienia efektywnego mechanizmu przestrzegania prawa. Choć Dyrektywa nie porusza problematyki sankcji za naruszenie obowiązków związanych ze świadectwem</p>	<p>wydanymi na podstawie art. 15. Dyrektywa 2024/1275 rozszerza aktualny obowiązek zamieszczania w ogłoszeniu lub reklamach dla wszystkich budynków lub lokali oferowanych na sprzedaż lub wynajem, informacji o charakterystyce energetycznej. Planowane jest wprowadzenie tego obowiązku w nowelizacji ustawy cheb, a także częściową kontrolę spełnienia tego obowiązku.</p> <p>Należy zauważyć, że właściciel lub zarządca budynku lub części budynku jest obowiązany przekazać kopię świadectwa charakterystyki energetycznej przy zawieraniu umowy najmu. Nie ma więc konieczności wprowadzania dodatkowego obowiązku, udostępniania na żądanie świadectwa charakterystyki energetycznej.</p> <p>Obowiązek przekazywania świadectwa charakterystyki energetycznej jak i kwestie kar za nie spełnienie tego obowiązku zostały zawarte w ustawie cheb. Podwójne karanie za to samo wykroczenie jest niedopuszczalne.</p>

	<p>charakterystyki energetycznej, to jednak państwa członkowskie mogą ten aspekt uwzględnić w regulacjach krajowych. 1/V związku z powyższym, wnosimy dodanie w art. 93 Prawa Budowlanego ust 15 o następującej treści:</p> <p>15) nie spełnia obowiązku sporządzenia lub przekazania uprawnionemu podmiotowi świadectwa charakterystyki energetycznej, pomimo, że taki obowiązek ciąży na nim zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 101).</p>	
15.	<p>art. 60a Prawa Budowlanego – poprzez wprowadzenie obowiązku zamieszczania dokumentów świadectwa charakterystyki energetycznej budynków lub ich części w książce obiektu budowlanego oraz zapewnienie możliwości zapoznania najemcy z jej treścią. Nałożenie grzywny, o której mowa w pkt 8 powinno podane być do wiadomości najemców centrum lub parku handlowego, uprawniając do wykonania przez najemcę prac zastępczych na koszt i ryzyko wynajmującego. W związku z powyższym, wnosimy dodanie w art. 60a Prawa Budowlanego pkt 9) o następującej treści:</p> <p>9) świadectw charakterystyki energetycznej sporządzonych na podstawie ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków oraz grzywnien w zakresie niewykonania obowiązku, o którym mowa w art. 93 ust. 15 Prawa Budowlanego.</p>	<p>Przepis już istnieje w art. 64 ust. 3 ustawy Prawo budowlane „Protokoły z kontroli obiektu budowlanego, w tym protokoły z kontroli systemu ogrzewania i systemu klimatyzacji, o których mowa w art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków, oceny i ekspertyzy dotyczące jego stanu technicznego, świadectwo charakterystyki energetycznej oraz dokumenty, o których mowa w art. 60, są dołączone do książki obiektu budowlanego”.</p>
16.	<p>Proponowane zmiany Ustawy mają na celu podniesienie standardów bezpieczeństwa i efektywności energetycznej w obiektach usługowych, takich jak centra i parki handlowe. Zastosowanie dokładniejszych i bardziej odpowiednich metod oceny energetycznej oraz uwzględnienie specyfiki umów najmu w centrach i parkach handlowych pozwoli na wprowadzenie realnych zachęt do</p>	<p>Uwaga ogólna</p>

<p>ograniczania konsumpcji energii, a także zwiększy transparentność procesu modernizacji energetycznej budynków. Wprowadzenie propozycji ZPPHiU przyczyni się zaś do większej transparentności i rzetelności oceny energetycznej lokali usługowych (będących na gruncie Ustawy częściami budynków), a także może doprowadzić do redukcji zużycia energii i zmniejszenia emisji CO₂. Zmiany te są zgodne z europejskimi trendami w zakresie zwiększania efektywności energetycznej budynków i będą wspierać realizację polityk Unii Europejskiej dotyczących walki ze zmianami klimatycznymi i ochrony środowiska.</p> <p>W związku z powyższym, ZPPHiU wnosi o pozytywne rozpatrzenie przedłożonej petycji i rozpoczęcie procedowania zmian w pierwszym możliwym terminie</p>	
---	--

Z upoważnienia,

z wyrazami szacunku

Adam Perz

dyrektor departamentu

/ kwalifikowany podpis
elektroniczny /