
Warszawa, 10 maja 2023 r.

Sz. P.

Andrzej Kaźmierski

Dyrektor Departamentu

Gospodarki Niskoemisyjnej

Ministerstwo Rozwoju i Technologii

Dotyczy: przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków (Dz.U. 2014 poz. 1200 ze zm.) znowelizowanej ustawą z dnia 7 października 2022 r. o zmianie ustawy o charakterystyce energetycznej budynków oraz ustawy - Prawo budowlane (Dz.U. 2022 poz. 2206)

Szanowny Panie Dyrektorze!

w związku z faktem, iż z dniem 28 kwietnia 2023 roku weszły w życie przepisy ustawy z dnia 7 października 2022 r. o zmianie ustawy o charakterystyce energetycznej budynków oraz ustawy – Prawo budowlane (Dz.U. 2022 poz. 2206), nowelizującej ustawę z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków (Dz.U. 2014 poz. 1200 ze zm.), między innymi w zakresie dotyczącym świadectwa charakterystyki energetycznej budynku oraz systemów automatyki i sterowania, w imieniu Stowarzyszenia Polska Izba Nieruchomości Komeracyjnych (dalej jako: „**PINK**”), chciałabym zwrócić Państwa uwagę na problemy jakie wiążą się ze stosowaniem wspomnianych przepisów w praktyce.

Sporządzenie i przekazanie świadectwa charakterystyki energetycznej

Stosownie do art. 3 ust. 1 Ustawy¹, właściciel lub zarządca budynku lub części budynku zapewnia sporządzenie świadectwa charakterystyki energetycznej dla budynku lub części budynku: (i) zbywanego na podstawie umowy sprzedaży; (ii) zbywanego na podstawie umowy sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu; (iii) wynajmowanego. Natomiast zgodnie z art. 11 ust. 5 Ustawy w przypadku zawarcia umowy zbycia prawa własności części budynku albo umowy najmu części budynku przekazywane świadectwo charakterystyki energetycznej dotyczy części budynku albo lokalu będących przedmiotem

¹ Ustawa z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 497, z 2022 r. poz. 2206: <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/download.xsp/WDU20140001200/U/D20141200Lj.pdf>

umowy. W tym kontekście należy zwrócić uwagę na praktyczne aspekty związane z najmem powierzchni biurowej. W momencie zawierania umowy najmu, parametry powierzchni będącej przedmiotem tej umowy bardzo często różnią się od docelowych parametrów, które zostają określone w umowie a następnie osiągnane poprzez prace na etapie adaptacji powierzchni dla konkretnego najemcy. Obowiązek sporządzenia świadectwa charakterystyki energetycznej lokalu na etapie zawarcia umowy wydaje się być w pewien sposób niecelowy, z uwagi na fakt, iż dane zawarte w świadectwie wykonanym na etapie zawarcia umowy najmu mogą w oczywisty sposób nie odzwierciedlać charakterystyki energetycznej lokalu po zakończeniu prac adaptacyjnych (po wykonaniu prac np. związanych z wymianą okien, zastosowanego oświetlenia, systemami grzewczo-chłodzącymi charakterystyka energetyczna lokalu może być znacznie lepsza).

Nie można także pominąć faktu, że cechą charakterystyczną nieruchomości komercyjnych są częste zmiany powierzchni najmu - pomieszczenia oddawane w najem nie są oddzielone trwałymi ścianami, co w dość elastyczny sposób pozwala na dostosowanie powierzchni do bieżących potrzeb i oczekiwań najemców. W związku z powyższym nie jest oczywiste, czy przy okazji zawierania umów najmu w budynkach biurowych konieczne jest sporządzenie świadectwa dla każdego z najmowanych lokali oraz czy w przypadku wykonania prac adaptacyjnych, pociągających za sobą zmianę parametrów technicznych lokalu zachodzi konieczność sporządzenia kolejnego świadectwa. Wątpliwości naszych członków budzi również kwestia, czy obowiązek sporządzenia i przekazania najemcy świadectwa charakterystyki energetycznej lokalu obejmuje także sporządzenie i przekazanie świadectwa charakterystyki energetycznej lokalu dla całego budynku. Z praktycznego punktu widzenia, duże wątpliwości nasuwa także interpretacja wspomnianych przepisów w stosunku do umów najmu na powierzchnie co-workingowe. Choć są to umowy zbliżone do umów najmu to jednak ich przedmiot jest znacznie węższy i ograniczania się do stanowiska pracy, a rotacja takich najemców jest bardzo duża. W związku z tym, niejasne pozostaje, czy w przypadku takich umów, zachodzi obowiązek przedstawienia świadectwa charakterystyki energetycznej.

Niezwykle istotna a jednocześnie niejasna, w kontekście obowiązku sporządzenia i przekazania świadectwa charakterystyki energetycznej, pozostaje kwestia wpływu na ten obowiązek zdarzenia, którym jest przedłużenie umowy najmu poprzez podpisanie aneksu. Nie jest bowiem jasne, czy w takich przypadkach zachodzi konieczność sporządzenia nowego świadectwa i przekazania go najemcy, czy też aneksowanie danej umowy nie pociąga za sobą takiego obowiązku

Zgodnie z przepisem art. 14. ust. 1, Ustawy świadectwo charakterystyki energetycznej jest ważne przez 10 lat od dnia jego sporządzenia. Natomiast zgodnie z przepisem art. 14 ust. 2

Ustawy świadectwo charakterystyki energetycznej traci ważność jeżeli w wyniku przeprowadzonych robót budowlano-instalacyjnych uległa zmianie charakterystyka energetyczna budynku lub części budynku. Ustawodawca, poza wskazaniem lakonicznej przesłanki zmiany charakterystyki energetycznej budynku lub części budynku na skutek przeprowadzonych robót budowlano-instalacyjnych, nie pozostawił żadnych wskazówek, jak należy rozumieć zmianę charakterystyki energetycznej. Przepis nie zawiera także żadnych wymiernych wskaźników pozwalających określić, czy doszło do zmiany charakterystyki energetycznej budynku lub części budynku obligującej do sporządzenia nowego świadectwa. Zatem niejasne pozostaje, czy już minimalna zmiana parametrów budynku lub części budynku powoduje konieczność sporządzenia nowego świadectwa charakterystyki energetycznej.

Stosownie do Art. 4 Ustawy, świadectwo charakterystyki energetycznej sporządza się na podstawie metodologii wyznaczania charakterystyki energetycznej budynku lub części budynku, a sporządzając świadectwo charakterystyki energetycznej, uwzględnia się parametry techniczne konstrukcji i instalacji budynku oraz parametry techniczne źródła ciepła zasilającego budynek lub część budynku. Świadectwo charakterystyki energetycznej sporządza się z wykorzystaniem systemu teleinformatycznego, w którym prowadzony jest centralny rejestr charakterystyki energetycznej budynków. Wątpliwości naszych członków dotyczą, w zakresie normowania tego przepisu, sytuacji, w których w systemie zostanie zarejestrowane świadectwo zawierające błąd i praktycznych konsekwencji jakie będzie to rodzić dla obowiązującego do sporządzenia i przekazania świadectwa charakterystyki energetycznej oraz trybu w jakim byłaby dokonywana korekta takiego błędu.

Obowiązek umieszczenia świadectwa w widocznym miejscu

Zgodnie z przepisem art. 12 Ustawy, właściciel lub zarządca budynku o powierzchni użytkowej przekraczającej 500 m², w którym są świadczone usługi dla ludności, jest obowiązany umieścić kopię świadectwa charakterystyki energetycznej w widocznym miejscu w tym budynku. O ile pewnych wątpliwości interpretacyjnych może nastęrczyć już samo pojęcie „świadczenia usług dla ludności”, o tyle z punktu widzenia praktycznego trudniejsze do zdefiniowania pozostaje użyte w tym przepisie pojęcie „widocznego miejsca” w budynku, w zależności od kręgu podmiotów dla którego kopia świadectwa miałaby być widoczna (np. wyłącznie najemców, czy też dla każdego gościa odwiedzającego budynek). Mając na uwadze fakt, że niedopełnienie obowiązków nałożonych przepisami Ustawy wiąże się z odpowiedzialnością egzekwowaną w trybie postępowania w sprawach o wykroczenia, a przepis statuujący obowiązek umieszczenia świadectwa w widocznym miejscu jest nieprecyzyjny, konieczne byłoby doprecyzowanie jego treści, lub też wskazanie w jaki sposób należałoby interpretować pojęcie „widocznego miejsca”.

Obowiązek kontroli systemów ogrzewania i systemów klimatyzacji

Stosownie do przepisu art. 23 ust. 1 Ustawy, właściciel lub zarządca budynku poddaje budynki w czasie ich użytkowania okresowej kontroli w zakresie systemu ogrzewania lub systemu klimatyzacji na zasadach określonych w tym przepisie. Czy spełnienia tego obowiązku można dokonać podczas półrocznego przeglądu okresowego, o którym mowa w art. 62 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, z 2022 r. poz. 88, 1557, 1768, 1783, 1846, 2206, 2687, z 2023 r. poz. 553)?

Obowiązek systemów automatyki i sterowania dla budynków

Zgodnie z art. 3 ustawy nowelizującej, właściciel lub zarządca budynku, jeżeli jest to uzasadnione technicznie i opłacalne z ekonomicznego punktu widzenia, w terminie do dnia 31 grudnia 2024 r., wyposaża budynek niemieszkalny z systemem: (i) ogrzewania lub połączonym systemem ogrzewania i wentylacji o sumarycznej nominalnej mocy cieplnej ponad 290 kW, (ii) klimatyzacji lub połączonym systemem klimatyzacji i wentylacji o nominalnej sumarycznej mocy chłodniczej ponad 290 kW – w system automatyki sterowania dla budynków. Ustawodawca jednak w tym przypadku nie dookreślił jak należy rozumieć przesłanki „uzasadnienia technicznego” oraz „opłacalności ekonomicznej”, stąd też bardzo trudno jest określić, w jakich przypadkach przepis ten znajdzie zastosowanie, a co za tym idzie, w stosunku do jakiego podmiotu kreuje on obowiązek. Zasadne byłoby doprecyzowanie tej kwestii, w taki sposób, aby bez zbędnych trudności, których nastręczają nieostre przesłanki, było możliwe określenie jakich podmiotów dotyczy obowiązek, o których mowa powyżej.

Gwarancje pochodzenia

Ostatnią kwestią, która budzi wątpliwości, pozostaje możliwość uwzględnienia w świadectwach charakterystyki energetycznej gwarancji pochodzenia zakupu „zielonej energii”. Gwarancja pochodzenia określa wartości środowiskowe wynikające z unikniętej emisji gazów cieplarnianych oraz zaświadcza, że określona ilość energii elektrycznej wprowadzonej do sieci dystrybucyjnej lub sieci przesyłowej została wytworzona z odnawialnych źródeł energii w instalacjach odnawialnego źródła energii. W obecnych czasach, kiedy silnie akcentowana jest potrzeba rozwoju odnawialnych źródeł energii, a coraz więcej firm sięga po zieloną energię z odnawialnych źródeł, zasadnym wydaje się uwzględnienie tego typu parametru w świadectwach charakterystyki energetycznej.

PINK to istniejące od 2016 r. stowarzyszenie branżowe zrzeszające około 60 firm z sektora nieruchomości komercyjnych. Naszymi Członkami są zarówno deweloperzy i inwestorzy, jak również usługodawcy działający na rzecz tej branży. Naszym głównym celem jest reprezentowanie Członków w środowisku gospodarczym, politycznym i społecznym, a także dbanie o wizerunek branży.

Wierzymy, że przedstawione przez nas wątpliwości, płynące wprost od podmiotów z branży nieruchomości komercyjnych, spotkają się z Państwa zrozumieniem i zaowocują wydaniem stanowiska w zakresie wskazanych w niniejszym piśmie wątpliwości, które pozwoli podmiotom z sektora nieruchomości komercyjnych na podejmowanie właściwych – w kontekście nałożonych na te podmioty obowiązków – działań.

Z wyrazami szacunku,

Agnieszka Hryniewiecka-Jachowicz
(podpisano elektronicznie)
Dyrektor Operacyjny / Członek Zarządu
Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych