

U C H W A Ł A
SENATU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

z dnia 31 lipca 2009 r.

**w sprawie ustawy o zmianie ustawy – Prawo budowlane
oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami**

Senat, po rozpatrzeniu uchwalonej przez Sejm na posiedzeniu w dniu 16 lipca 2009 r. ustawy o zmianie ustawy - Prawo budowlane oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami, wprowadza do jej tekstu następujące poprawki:

- 1) w art. 1 w pkt 1 w lit. b, w ust. 3 po wyrazie "kWh/m²/rok" dodaje się wyrazy "niezbędnej do zaspokojenia różnych potrzeb związanych z użytkowaniem budynku";
- 2) w art. 1 w pkt 1 w lit. b, w ust. 4 pkt 1 otrzymuje brzmienie:
"1) przeniesienie własności:
 - a) budynku,
 - b) lokalu mieszkalnego, z wyjątkiem przeniesienia własności lokalu na podstawie umowy zawartej między osobą, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, a spółdzielnią mieszkaniową lub
 - c) będącej nieruchomością części budynku stanowiącej samodzielnią całość techniczno-użytkową, albo";
- 3) w art. 1 w pkt 1 w lit. b, w ust. 4 w pkt 2 skreśla się wyrazy ", w tym lokalu będącego częścią budynku stanowiącą samodzielnią całość techniczno-użytkową";

- 4) w art. 1 w pkt 1 w lit. b, w ust. 4 w pkt 3 po wyrazie "udostępnia" dodaje się wyrazy "do wglądu";
- 5) w art. 1 w pkt 1 w lit. c, ust. 4a otrzymuje brzmienie:
"4a. W przypadkach, o których mowa w ust. 4, świadectwo charakterystyki energetycznej nie może być sporządzone przez właściciela budynku, lokalu lub będącej nieruchomością części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową oraz osobę, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.";
- 6) w art. 1 w pkt 2, w art. 5¹ w ust. 1 w pkt 4 wyrazy "niedopełnienia obowiązków" zastępuje się wyrazami "niedopełnienia obowiązków lub naruszenia zakazów";
- 7) w art. 1 w pkt 2, w art. 5¹:
 - a) w ust. 1 w pkt 4,
 - b) w ust. 4 i 5- wyrazy "art. 5² ust. 1" zastępuje się wyrazami "art. 5 ust. 4a oraz art. 5² ust. 1";
- 8) w art. 1 w pkt 3 w lit. b wyrazy "ust. 4 otrzymuje" zastępuje się wyrazami "ust. 4 i 5 otrzymują" oraz dodaje się ust. 5 w brzmieniu:
"5. Kontrole stanu technicznego instalacji elektrycznych, piorunochronnych, gazowych i urządzeń chłodniczych, o których mowa w ust. 1 pkt 1 lit. c, pkt 2 i pkt 6 oraz ust. 1b, mogą przeprowadzać osoby posiadające kwalifikacje wymagane przy wykonywaniu dozoru nad eksploatacją urządzeń, instalacji oraz sieci energetycznych i gazowych.";
- 9) w art. 1 dodaje się pkt 6 w brzmieniu:
"6) w art. 93 dodaje się pkt 11 w brzmieniu:
"11) sporządza i przekazuje do obrotu prawnego świadectwo charakterystyki energetycznej budynku, lokalu lub będącej nieruchomością części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową nie posiadając uprawnień, o których mowa w art. 5 ust. 8, ".";

- 10) po art. 2 dodaje się art. 2a w brzmieniu:
"Art. 2a. Zachowują ważność świadectwa charakterystyki energetycznej wydane na podstawie ustawy, o której mowa w art. 1, w dotychczasowym brzmieniu.";
- 11) w art. 3 wyrazy "art. 5² ust. 1 pkt 3 ustawy, o której mowa w art. 1, wchodzi w życie w terminie 3 miesięcy od dnia ogłoszenia" zastępuje się wyrazami "art. 5 ust. 4a oraz art. 5² ust. 1 pkt 3 ustawy, o której mowa w art. 1, wchodzi w życie po upływie 3 miesięcy od dnia ogłoszenia".

MARSZAŁEK SENATU

Bogdan BORUSEWICZ

UZASADNIENIE

Senat, po rozpatrzeniu uchwalonej przez Sejm na 46. posiedzeniu ustawy o zmianie ustawy - Prawo budowlane oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami, uchwalił do niej 11 poprawek.

Przyjmując poprawkę nr 2 Senat postanowił jednoznacznie wskazać, że obowiązek przekazania świadectwa charakterystyki energetycznej budynku nie dotyczy sytuacji, gdy do przeniesienia własności lokalu dochodzi na podstawie umowy zawartej między osobą, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, a spółdzielnią mieszkaniową. Z dotychczasowego brzmienia art. 5 ust. 4 pkt 1 ustawy (art. 1 pkt 1 lit. b noweli) nie można w sposób jednoznaczny wnioskować, czy zawarty w nim wyjątek dotyczy wyłącznie przeniesienia własności lokalu mieszkalnego w wyniku przekształcenia spółdzielczego prawa do tego lokalu w prawo własności (taki był jak się wydaje zamiar ustawodawcy), czy też również przeniesienia własności będącej nieruchomością części budynku stanowiącej samodzielnią całość techniczno-użytkową. W ust. 4 w pkt 1 posłużono ponadto się określeniem "przekształcenie spółdzielczego prawa do tego lokalu w prawo własności", podczas gdy ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych stanowi, że przeniesienie prawa własności lokalu następuje w drodze umowy zawartej na żądanie osoby, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, między spółdzielnią mieszkaniową a tą osobą.

W poprawce nr 5 Senat przesądził, że świadectwo charakterystyki energetycznej budynku lub lokalu nie może być sporządzone przez właściciela będącej nieruchomością części budynku stanowiącej samodzielnią całość techniczno-użytkową oraz osobę, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Przepis art. 5 stanowi w dodawanym do niego ust. 4a (art. 1 pkt 1 lit. c noweli), że świadectwo charakterystyki energetycznej budynku lub lokalu nie może być sporządzone przez osobę będącą właścicielem tego budynku lub lokalu. Zdaniem Izby przepis ten zawiera lukę, ponieważ pominięto w nim właściciela części budynku stanowiącej samodzielnią całość techniczno-użytkową oraz zbywcę spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Poprawka nr 7 uzupełnia katalog przepisów, których naruszenie skutkuje wszczęciem przez ministra właściwego do spraw budownictwa postępowania w sprawie utraty uprawnień do przygotowywania świadectw charakterystyki energetycznej, o wskazanie art. 5 ust. 4a zakazującego sporządzania świadectwa m.in. właścicielowi lokalu lub budynku.

Poprawka nr 8 wskazuje, że kontrole stanu technicznego instalacji i urządzeń chłodniczych mogą przeprowadzać osoby posiadające kwalifikacje wymagane przy wykonywaniu dozoru nad eksploatacją urządzeń, instalacji oraz sieci energetycznych i gazowych. Uchwalając poprawkę Senat wziął pod rozwagę okoliczność, że w dotychczasowym stanie prawnym kwestia uprawnień do kontroli instalacji i urządzeń chłodniczych pozostaje nieuregulowana, powodując liczne wątpliwości interpretacyjne.

W poprawce nr 9 Senat dodał do ustawy przepis, na podstawie którego czyn polegający na wprowadzaniu do obrotu świadectwa charakterystyki energetycznej budynku lub lokalu przez osobę nie posiadającą odpowiednich uprawnień, stanowił będzie wykroczenie zagrożone karą grzywny. W opinii Izby wprowadzenie do ustawy instytucji świadectwa charakterystyki energetycznej lokalu lub budynku oraz wskazanie katalogu podmiotów uprawnionych do jego sporządzania powoduje, że niezbędne jest także określenie sankcji za wykonanie świadectwa przez osobę nie posiadającą odpowiednich uprawnień.

Przyjmując poprawkę nr 10 Senat miał na względzie, że istotą zmian proponowanych w ustawie jest rozszerzenie dotychczas obowiązującej regulacji w zakresie opracowania świadectwa charakterystyki energetycznej budynku. Na przykład, po wejściu w życie noweli do świadectwa będzie trzeba dołączać także wskazanie możliwych do realizacji robót budowlanych, mogących poprawić pod względem opłacalności charakterystykę energetyczną budynku. Aby uniknąć ewentualnych wątpliwości interpretacyjnych oraz biorąc pod uwagę wynikającą z art. 2 Konstytucji RP zasadę ochrony zaufania do prawa, Senat postanowił zamieścić w ustawie przepis przejściowy jednoznacznie przesadzający o wpływie nowego prawa na już wydane świadectwa charakterystyki energetycznej.

Poprawka nr 11 odsuwa o 3 miesiące datę wejścia w życie art. 5 ust. 4a ustawy - przepisu zakazującego sporządzania świadectwa charakterystyki energetycznej właścicielowi budynku, lokalu lub będącej nieruchomością części budynku stanowiącej samodzielny budynek techniczno-użytkową oraz osobie, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Zdaniem Senatu czteremnaście dniowe *vacatio legis* jest zbyt krótkie i nie zapobiegne sytuacji, w której osoba należąca do kategorii podmiotów wymienionych w art. 5 ust. 4a przystąpi do sporządzania świadectwa charakterystyki energetycznej, a po wejściu noweli w życie nie będzie mogła go ukończyć.

Pozostałe poprawki mają charakter doprecyzowujący lub zmierzają do zapewnienia ustawie poprawności terminologicznej.