

Uwaga na nielegalny handel świadectwami energetycznymi w Internecie.

Certyfikat energetyczny można kupić w internecie nawet za kilkaset złotych. Nowelizacja prawa budowlanego wprowadza dla osób sporządzających certyfikaty surowszą odpowiedzialność.

Nabywcy i najemcy nieruchomości z rynku wtórnego rzadko są zainteresowani certyfikatami energetycznymi. Dzieje się tak dlatego, że jakość tych dokumentów jest niska i nie spełniają swojego zadania. Zgodnie z przepisami świadectwa miały pokazywać zużycie energii w budynku czy mieszkaniu, a tym samym koszty ich ogrzewania.

W internecie bez trudu można znaleźć ogłoszenia o sporządzeniu certyfikatu za niewielką opłatą (już od kilkudziesięciu do kilkuset złotych) oraz bez zbędnych formalności. Zainteresowany musi przez internet wypełnić jedynie ankietę, podając w niej rodzaj budynku, jego wiek, powierzchnię użytkową, rodzaj ogrzewania, liczbę okien oraz położenie budynku. Już po kilkunastu dniach od wysłania ankiety i uregulowania należności otrzymuje się pocztą gotowy certyfikat.

Nierzetelne informacje.

- Wartość takich certyfikatów jest minimalna. Przekazanie danych umożliwia podstawienie ich do wzorów i wyliczenie wartości, na podstawie których można sporządzić certyfikat. Jednak osoba, która nie widziała budynku, nie ma pewności, że dane są prawdziwe. Jest wiele podmiotów, którym może zależeć na przesłaniu nieprawdziwych informacji, gdyż np. chcą mieć lepszą jakość energetyczną sprzedawanego lokalu - uważa Tomasz Lebieź, pośrednik nieruchomości.

To tak, jakby rzeczoznawca majątkowy miał oszacować wartość nieruchomości, której nie widział - dodaje.

Konkurencyjne ceny.

Pomimo małej wiarygodności certyfikatów sporządzanych na odległość nie brakuje na nie chętnych. Ich ceny są konkurencyjne wobec cen certyfikatów sporządzanych uczciwie. Nie przekraczają 500 zł np. za dom jednorodzinny. Dzwoniąc do reklamujących się certyfikatorów, trafiliśmy też na ofertę świadectwa dla 25-metrowej kawalerki za 90 zł plus koszty przesyłki.

- Normalnie ceny świadectw dla domu jednorodzinnego wahają się w granicach 1,5-3 tys. zł, w zależności od jego powierzchni, stopnia skomplikowania oraz posiadanej dokumentacji technicznej - wyjaśnia Tomasz Lebieź.

Obowiązek inwestora.

W przypadku nowo wybudowanych mieszkań i domów, nawet powstałych w systemie gospodarczym (bez udziału dewelopera, siłami dewelopera) każdy inwestor i właściciel ma obowiązek posiadania certyfikatu energetycznego.

- Nie ma żadnej dowolności i w każdym przypadku konieczny jest certyfikat. Bez tego dokumentu właściciel nie może przystąpić do użytkowania budynku. Konieczne jest więc jego dołączenie do zawiadomienia o zakończeniu budowy lub wniosku o pozwolenie na użytkowanie budynku - wyjaśnia Zbigniew Radomski, dyrektor Departamentu Rynku Budowlanego i Techniki w Ministerstwie Infrastruktury.

Problem jednak w tym, że nikt nie sprawdza jakości certyfikatów. Przy oddawaniu budynku do użytkowania dla urzędnika liczy się tylko to, że złożona dokumentacja jest kompletna, czyli że zawiera m.in. certyfikat. Większość prywatnych inwestorów (najczęściej ci, którzy domy i inne budynki wznoszą w systemie gospodarczym) woli więc wydać kilkaset złotych zamiast kilku tysięcy.

- Po co płacić kilka tysięcy złotych za dokument, który nie jest mi do niczego potrzebny - mówi pan Łukasz z Warszawy, który kończy budowę domu.

Odpowiedzialność zawodowa.

Sporządzanie niskiej jakości certyfikatów energetycznych za pośrednictwem internetu i oszukiwanie klientów możliwe jest głównie dlatego, że część certyfikatorów czuje się bezkarna. Ustawa, która wprowadziła obowiązek posiadania certyfikatów energetycznych, nie przewiduje bowiem żadnej sankcji dla osoby, która nieprawidłowo go sporządzi.

- Nie oznacza to jednak, że osoby te są bezkarne. Jeżeli ktoś nie sprawdza przekazanych mu danych i sporządza na ich podstawie dokument, czyli certyfikat, to może ponieść odpowiedzialność karną za fałszerstwo - wyjaśnia Andrzej Dobrucki, wiceprezes Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa. Przypomina, że jeżeli taki certyfikat sporządzi członek Izby Inżynierów Budownictwa, to może zostać pociągnięty do odpowiedzialności dyscyplinarnej i wydalony z Izby.

- Rząd przyjął już nowelizację prawa budowlanego, która wprowadza surowszą odpowiedzialność osób sporządzających certyfikaty - mówi Anna Sas-Micuń, naczelnik Wydziału Oceny Energetycznej Budynków w Ministerstwie Infrastruktury. Zgodnie z nowelizacją certyfikatorzy będą zobowiązani do przechowywania certyfikatu przez 10 lat. Będą oni musieli wykonywać czynności zawodowe z należytą starannością i stale podnosić swoje kwalifikacje. Obowiązkowe ma być także zawarcie przez nich umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej. Niedopełnienie tych obowiązków spowoduje utratę uprawnienia do sporządzania świadectw. Utratą prawa do wystawiania certyfikatów energetycznych będzie mogła też zostać ukarana osoba, która sporządzi certyfikat dla budynku, w którego budowie uczestniczyła, była wykonawcą robót budowlanych lub jest jego właścicielem lub zarządcą albo posiada spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego. Świadectwa nie będzie mogła także sporządzić osoba, co do której zachodzą wątpliwości w zakresie jej obiektywizmu i rzetelności.

CO POWINIEN OKREŚLAĆ CERTYFIKAT ENERGETYCZNY

- Położenie lokalu, dane o jego właścicielu oraz o wartość wskaźnika EP, czyli rocznego zapotrzebowania energii na jednostkę powierzchni, dostarczonej do budynku lub lokalu wyrażoną w kWh/m²/rok
- Dane techniczne i konstrukcyjne mieszkania i budynku, w którym jest ono położone
- Charakterystykę energetyczną lokalu mieszkalnego zawierającą dane o zapotrzebowaniu na energię oraz wartości wskaźnika EP wyrażonego w kWh/m²/rok
- Ocenę charakterystyki energetycznej, polegającą na określeniu zapotrzebowania na energię i porównaniu go z wartościami we wzorcowym budynku
- Możliwości zmniejszenia zapotrzebowania energii w lokalu
- Podstawę prawną świadectwa oraz korzystania ze świadectwa

Źródło: Gazeta Prawna