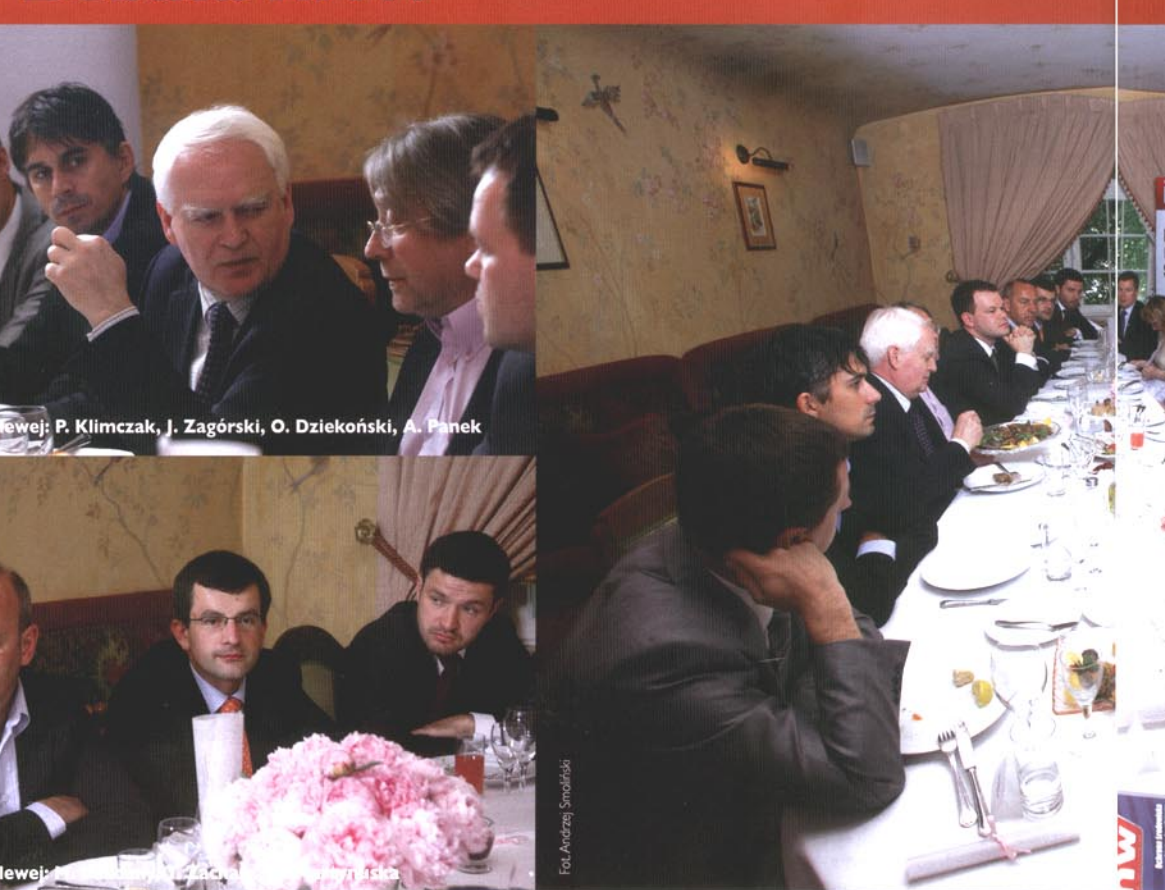




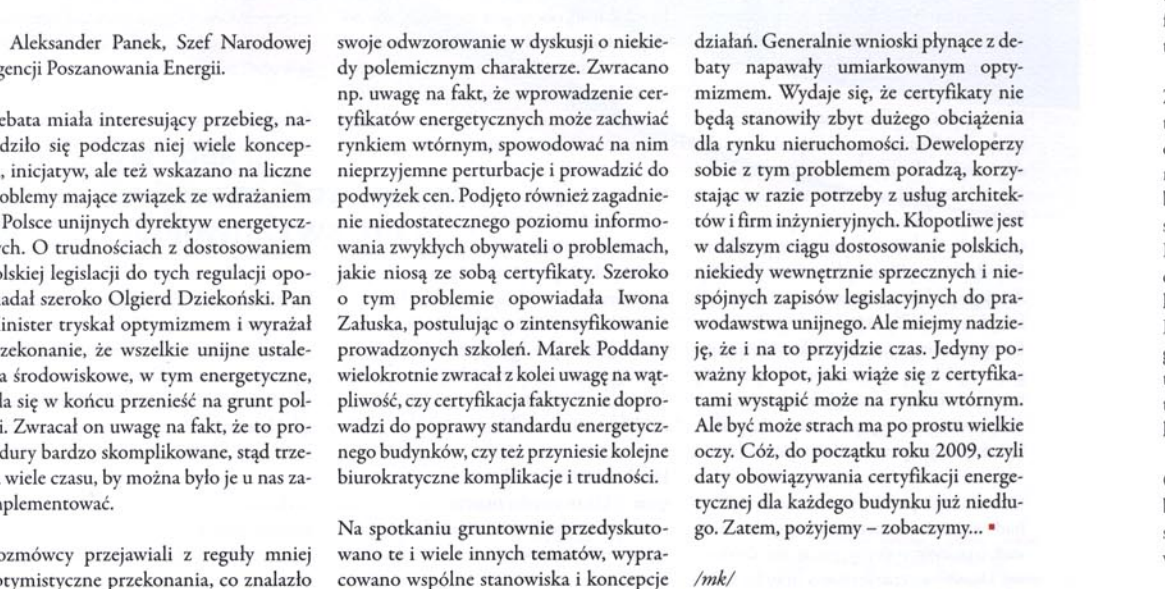
Od lewej: P. Klimczak, J. Zagórski, O. Dziekoński, A. Panek



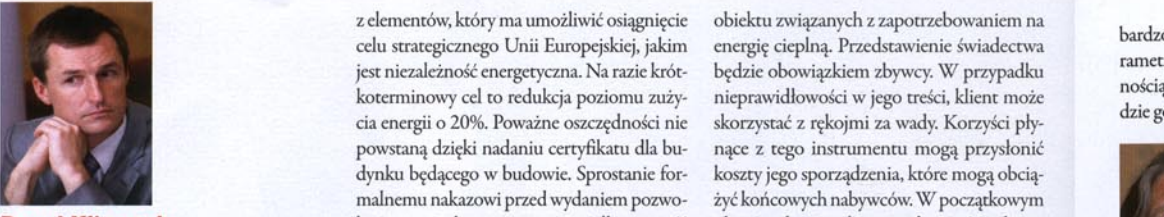
Od lewej: K. Baranowska, A. Skulimski-Sobański, G. Perry



Od lewej: K. Baranowska, A. Skulimski-Sobański, G. Perry



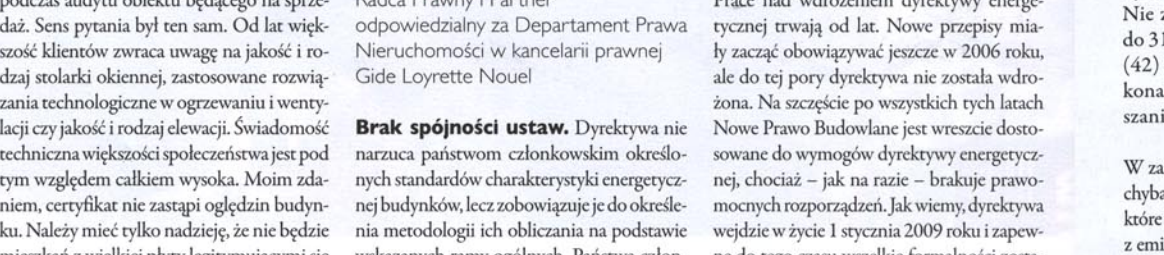
Od lewej: K. Baranowska, A. Skulimski-Sobański, G. Perry



Paweł Klimczak
Cushman & Wakefield



Andrzej Łulka
Radca Prawny i Partner odpowiedzialny za Departament Prawa Nieruchomości w kancelarii prawnej Gide Loyrette Nouel



dr Aleksander Panek
Szef Narodowej Agencji Poszanowania Energii

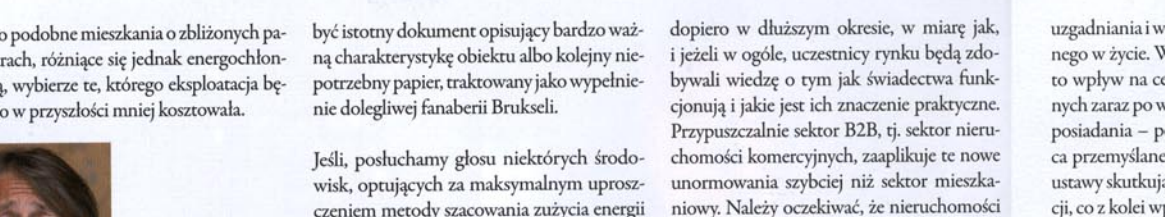
z elementów, który ma umożliwić osiągnięcie celu strategicznego Unii Europejskiej, jakim jest niezależność energetyczna. Na razie krótkoterminowy cel to redukcja poziomu zużycia energii o 20%. Poważne oszczędności nie powstaną dzięki nadaniu certyfikatu dla budynku będącego w budowie. Sprostanie formalnemu nakazowi przed wydaniem pozwolenia na użytkowanie ma niewielką wartość praktyczną dla efektywności operacyjnej budynku podczas kolejnych miesięcy i lat eksploatacji. Tutaj jest potrzebna edukacja, uświadamianie i stałe podnoszenie kwalifikacji podczas codziennej konserwacji i obsługi.

„Certyfikaty” energetyczne istnieją od lat. Certyfikat to kolejny dokument, o który powinien się spytać najemca lub kupujący przed podpisaniem umowy. Jednakże w przypadku obiektów będących w eksploatacji taki „certyfikat” już istniał od wielu lat. Najemca jak i nabywca lokalu czy budynku starał się uzyskać jak najlepszą odpowiedź na pytanie o koszty eksploatacyjne. Nieważne czy była to wysokość zaliczek na poczet kosztów eksploatacyjnych, czy wysokość „service charge” w budynkach komercyjnych czy stwierdzone faktyczne koszty podczas audytu obiektu będącego na sprzedaż. Sens pytania był ten sam. Od lat większość klientów zwraca uwagę na jakość i rodzaj stolarki okiennej, zastosowanie rozwiązań technologicznych w ogrzewaniu i wentylacji czy jakość i rodzaj elewacji. Świadomość techniczna większości społeczeństwa jest pod tym względem całkiem wysoka. Moim zdaniem, certyfikat nie zastąpi oględzin budynku. Należy mieć tylko nadzieję, że nie będzie mieszkań z wielkiej płyty legitymującymi się certyfikatem B lub A, bo będzie to zupełnie fałsz, jaka przyszłoby twórcą dyktety energetycznej.

Dr Aleksander Panek, Szef Narodowej Agencji Poszanowania Energii.

Debata miała interesujący przebieg, narodziło się podczas niej wiele koncepcji, inicjatyw, ale też wskazano na liczne problemy mające związek ze wdrażaniem w Polsce unijnych dyktety energetycznych. O trudnościach z dostosowaniem polskiej legislacji do tych regulacji opowiadał szeroko Olgięrd Dziekoński. Pan Minister tryskał optymizmem i wyrażał przekonanie, że wszelkie unijne ustalenia ładu środowiskowe, w tym energetyczne, uda się w końcu przenieść na grunt polski. Zwracał on uwagę na fakt, że to procedury bardzo skomplikowane, stąd trzeba wiele czasu, aby można było je u nas zaimplementować.

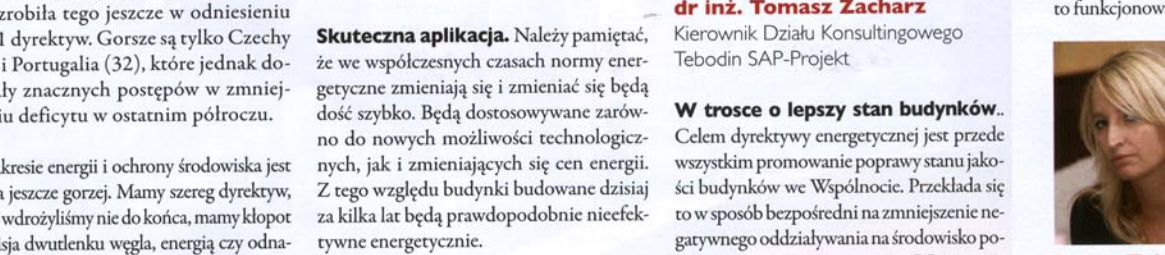
Na spotkaniu gruntuńwie przedyskutowano te i wiele innych tematów, wypracowano wspólne stanowiska i koncepcje. Rozmówcy przejawiali z reguły mniej optymistyczne przekonania, co znalazło



dr Aleksander Panek
Szef Narodowej Agencji Poszanowania Energii



dr Aleksander Panek
Szef Narodowej Agencji Poszanowania Energii



dr Aleksander Panek
Szef Narodowej Agencji Poszanowania Energii

o obiektu związanych z zapotrzebowaniem na energię cieplną. Przedstawienie świadectwa będzie obowiązkiem zbywcy. W przypadku nieprawidłowości w jego treści, klient może skorzystać z rękoi mały świadcetwa płynące z tego instrumentu mogą przysłużyć koszty jego sporządzenia, które mogą obciążyć końcowych nabywców. W początkowym okresie, obowiązek sporządzenia świadectwa może opóźniać dokonanie transakcji.

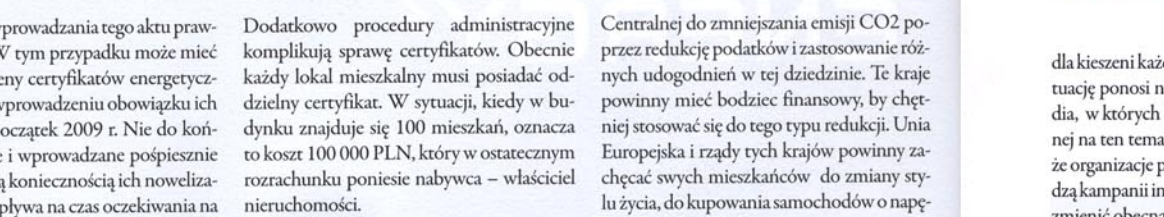
Jeśli, posłuchamy głosu niektórych środowisk, opartych za maksymalnym uproszczeniem metody szacowania zużycia energii to w wyniku otrzymamy uproszczony, czyli zgrubny, a zatem niewiele mówiący wynik. Jeśli zrobimy to poprawnie zgodnie np. z wytycznymi z norm europejskich to mamy szansę na stworzenie nowej jakości w budownictwie, stymulację edukacji i świadomości użytkowników.

Dolegliwa fanaberia Brukseli? Stan wdrażania dyktety unijnych w dziedzinie energii nie odbiega od stanu wdrażania dyktety w ogóle. Polska jest w ogólnym rankingu krajów członkowskich pod względem przeniesienia przepisów unijnych do krajowego porządku prawnego. Nie zrobiła tego jeszcze w odniesieniu do 31 dyktety. Gorsze są tylko Czechy (42) i Portugalia (32), które jednak dokonały znacznych postępów w zmniejszaniu deficytu w ostatnim półroczu.

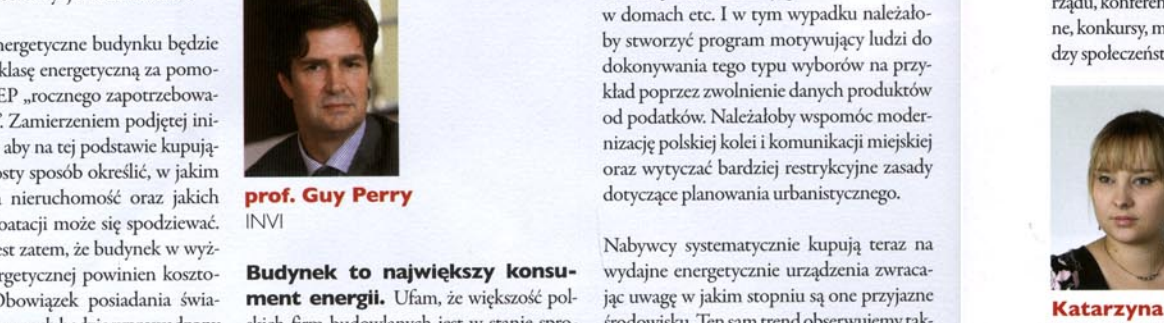
Prace nad wdrożeniem dyktety energetycznej trwają od lat. Nowe przepisy miały zacząć obowiązywać jeszcze w 2006 roku, ale do tej pory dyktety nie zostały wdrożone. Na szczęście po wszystkich tych latach Nowe Prawo Budowlane jest wreszcie dostosowane do wymogów dyktety energetycznej, chociaż – jak na razie – brakuje prawomocnych rozporządzeń. Jak wiemy, dyktety wchodzi w życie 1 stycznia 2009 roku i zapewne do tego czasu wszelkie formalności zostaną dopełnione. Obecnie projekty odpowiednich rozporządzeń są negocjowane i pozostają w gestii parlamentu.

Komisja Europejska niejednokrotnie wytykała Polsce brak spójności przepisów z zakresu ochrony środowiska, zwłaszcza w zakresie ich interakcji z przepisami regulującymi proces inwestycyjny. Myślę, że ta dziedzina wymaga jeszcze wysiłku ze strony ustawodawcy, jednak prowadzonego w sposób kompleksowy, w przeciwnieństwie do dotychczasowych wyborów przychodzących z wytycznymi, które są jednym ze źródeł obecnych problemów.

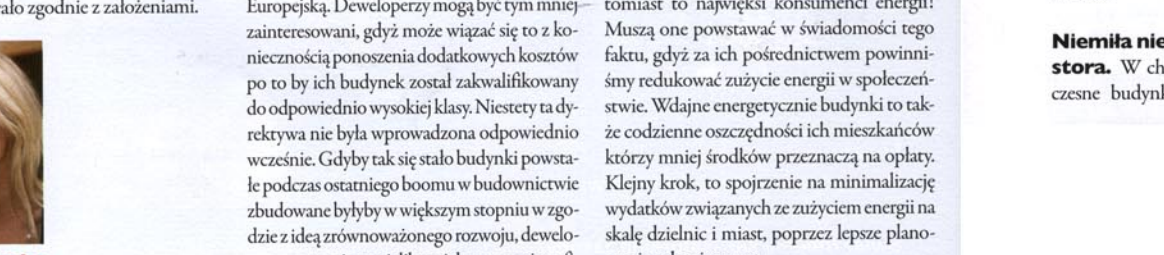
Dzięki świadectwu charakterystyki energetycznej klient uzyska istotne informacje na temat jakości budynku lub lokalu, który zamierza nabyć lub wynająć. Świadectwo ma umożliwić oszacowanie kosztów utrzymania



dr Aleksander Panek
Szef Narodowej Agencji Poszanowania Energii



dr Aleksander Panek
Szef Narodowej Agencji Poszanowania Energii



dr Aleksander Panek
Szef Narodowej Agencji Poszanowania Energii

bardzo podobne mieszkania o zbliżonych parametrach, różniące się jednak energochłonnością, wybierze te, którego eksploatacja będzie go w przyszłości mniej kosztowała.

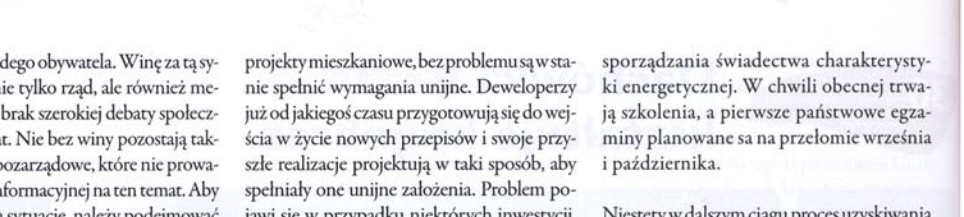
Jeśli, posłuchamy głosu niektórych środowisk, opartych za maksymalnym uproszczeniem metody szacowania zużycia energii to w wyniku otrzymamy uproszczony, czyli zgrubny, a zatem niewiele mówiący wynik. Jeśli zrobimy to poprawnie zgodnie np. z wytycznymi z norm europejskich to mamy szansę na stworzenie nowej jakości w budownictwie, stymulację edukacji i świadomości użytkowników.

Dolegliwa fanaberia Brukseli? Stan wdrażania dyktety unijnych w dziedzinie energii nie odbiega od stanu wdrażania dyktety w ogóle. Polska jest w ogólnym rankingu krajów członkowskich pod względem przeniesienia przepisów unijnych do krajowego porządku prawnego. Nie zrobiła tego jeszcze w odniesieniu do 31 dyktety. Gorsze są tylko Czechy (42) i Portugalia (32), które jednak dokonały znacznych postępów w zmniejszaniu deficytu w ostatnim półroczu.

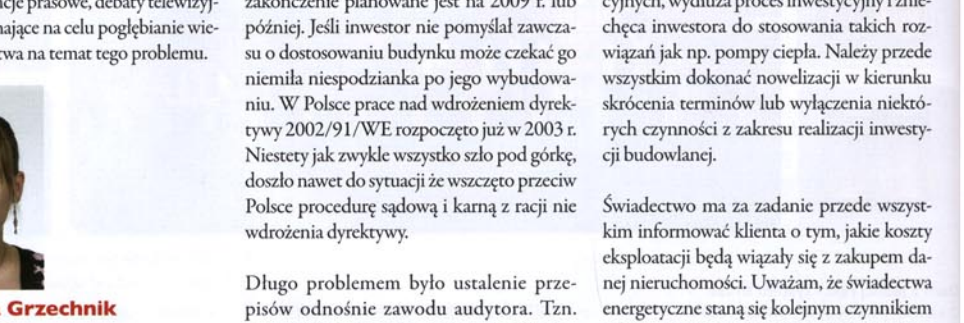
Prace nad wdrożeniem dyktety energetycznej trwają od lat. Nowe przepisy miały zacząć obowiązywać jeszcze w 2006 roku, ale do tej pory dyktety nie zostały wdrożone. Na szczęście po wszystkich tych latach Nowe Prawo Budowlane jest wreszcie dostosowane do wymogów dyktety energetycznej, chociaż – jak na razie – brakuje prawomocnych rozporządzeń. Jak wiemy, dyktety wchodzi w życie 1 stycznia 2009 roku i zapewne do tego czasu wszelkie formalności zostaną dopełnione. Obecnie projekty odpowiednich rozporządzeń są negocjowane i pozostają w gestii parlamentu.

Komisja Europejska niejednokrotnie wytykała Polsce brak spójności przepisów z zakresu ochrony środowiska, zwłaszcza w zakresie ich interakcji z przepisami regulującymi proces inwestycyjny. Myślę, że ta dziedzina wymaga jeszcze wysiłku ze strony ustawodawcy, jednak prowadzonego w sposób kompleksowy, w przeciwnieństwie do dotychczasowych wyborów przychodzących z wytycznymi, które są jednym ze źródeł obecnych problemów.

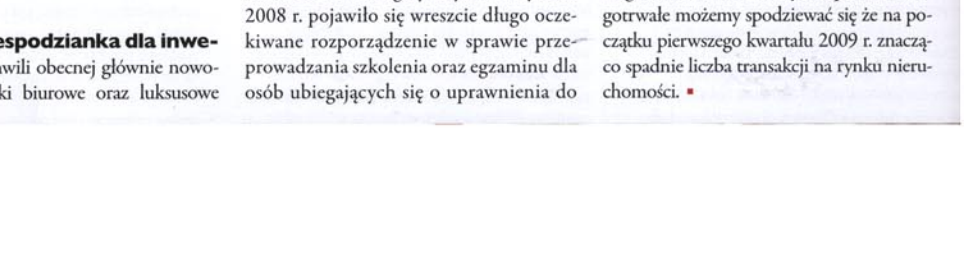
Dzięki świadectwu charakterystyki energetycznej klient uzyska istotne informacje na temat jakości budynku lub lokalu, który zamierza nabyć lub wynająć. Świadectwo ma umożliwić oszacowanie kosztów utrzymania



dr Aleksander Panek
Szef Narodowej Agencji Poszanowania Energii



dr Aleksander Panek
Szef Narodowej Agencji Poszanowania Energii



dr Aleksander Panek
Szef Narodowej Agencji Poszanowania Energii

zgodzania i wprowadzania tego aktu prawnego w życie. W tym przypadku może mieć wpływ na ich certyfikaty energetyczne, których brak szerokiej debaty społecznej na ten temat. Nie bez winy pozostają także organizacje pozarządowe, które nie prowadzą kampanii informacyjnej na ten temat. Aby zmienić obecną sytuację, należy podejmować inicjatywy w ramach polityki informacyjnej rządu, konferencje prasowe, debaty telewizyjne, konkursy, mające na celu pogłębianie wiedzy społeczeństwa na temat tego problemu.

Świadectwo energetyczne budynku będzie określało jego klasę energetyczną za pomocą wskaźnika EP „rocznego zapotrzebowania na energię”. Zamierzeniem podjętej inicjatywy jest to, aby na tej podstawie kupujący mogli w prosty sposób określić, w jakim stanie nabywa nieruchomość oraz jakich kosztów eksploatacji może się spodziewać. Oczywiście jest zatem, że budynek w wyższej klasie energetycznej powinien kosztować więcej. Obowiązek posiadania świadectw energetycznych będzie wprowadzony od 01.01.2009 r. i wtedy się okaże czy będzie to funkcjonowało zgodnie z założeniami.

W trosce o lepszy stan budynków. Celem dyktety energetycznej jest przede wszystkim promowanie poprawy stanu jakości budynków we Wspólnocie. Przekłada się to w sposób bezpośredni na zmniejszenie negatywnego oddziaływania na środowisko poprzez zmniejszenie emisji CO₂, zmniejszone zapotrzebowanie na paliwo wykorzystywane np. do celów grzewczych oraz wymusza regularną kontrolę stanów kotłowni, systemów klimatyzacyjnych oraz oceny instalacji grzewczych w budynkach. Lepszy stan techniczny budynku wpływa bezpośrednio na niższe koszty eksploatacyjne obiektu, co jest bardzo istotnym czynnikiem dla potencjalnych użytkowników oraz nabywców. W świetle rosnących cen energii ludzie oraz instytucje coraz chętniej inwestują, oceniając swoje instalacje, wymieniając instalacje grzewcze oraz stolarkę okienną. Dlatego też stan polskiego budownictwa jest coraz lepszy, jednakże jest jeszcze wiele do zrobienia.

Cały czas prowadzone są prace nad dostosowywaniem naszego prawodawstwa do wymogów unijnych, czego dobrym przykładem jest projekt rozporządzenia Ministra Infrastruktury „w sprawie metodologii obliczenia charakterystyki energetycznej budynku i składowych elementów jego budownictwa”.

W moim odczuciu skutki wprowadzenia świadectw energetycznych będzie widoczny

Przy stole o energetyce i nieruchomościach

26 czerwca 2008 r. odbyła się organizowana przez RNW debata poświęcona kwestiom energetycznym i ich powiązaniom z rynkiem nieruchomości. Temat debaty sformułowany: „Dyktety energetyczne a ochrona środowiska”. Jej podtytuł – „Regulacje dla rynku nieruchomości w Polsce w oparciu o doświadczenia rynków deweloperskich w Unii Europejskiej” wskazywał na kolejny rok odniesienia i lokował polski rynek w szerszym kontekście.

Gościem specjalnym debaty był podsekretarz stanu w Ministerstwie Infrastruktury, Olgięrd Dziekoński. Obecność ministra podzielała motywację na pozostałych uczestników debaty, czego wyrazem była ciekawa, emocjonująca dyskusja. Grono rozmówców reprezentowało różne środowiska, ale ogółem składało się na ekspertów w zakresie rynku nieruchomości. W debacie uczestniczyli m.in. (nie sposób wymienić wszystkich) świadectwa energetyczne, przedstawiciele firm doradczych CB Richard Ellis oraz Cushman & Wakefield. Na kwestie finansowe, nieodłącznie związane z każdą inwestycją i ustawą zwracała uwagę Iwona Żaluska z firmy Upper Finance. Zawilości oraz paradoksy prawne tłumaczył pan Andrzej Łulka z kancelarii prawnej Gide Loyrette Nouel. W roli moderatora debaty wystąpił pan Andrzej Łulka z kancelarii prawnej Gide Loyrette Nouel. W roli moderatora debaty wystąpił pan Andrzej Łulka z kancelarii prawnej Gide Loyrette Nouel.

Przy stole o energetyce i nieruchomościach

26 czerwca 2008 r. odbyła się organizowana przez RNW debata poświęcona kwestiom energetycznym i ich powiązaniom z rynkiem nieruchomości. Temat debaty sformułowany: „Dyktety energetyczne a ochrona środowiska”. Jej podtytuł – „Regulacje dla rynku nieruchomości w Polsce w oparciu o doświadczenia rynków deweloperskich w Unii Europejskiej” wskazywał na kolejny rok odniesienia i lokował polski rynek w szerszym kontekście.

Gościem specjalnym debaty był podsekretarz stanu w Ministerstwie Infrastruktury, Olgięrd Dziekoński. Obecność ministra podzielała motywację na pozostałych uczestników debaty, czego wyrazem była ciekawa, emocjonująca dyskusja. Grono rozmówców reprezentowało różne środowiska, ale ogółem składało się na ekspertów w zakresie rynku nieruchomości. W debacie uczestniczyli m.in. (nie sposób wymienić wszystkich) świadectwa energetyczne, przedstawiciele firm doradczych CB Richard Ellis oraz Cushman & Wakefield. Na kwestie finansowe, nieodłącznie związane z każdą inwestycją i ustawą zwracała uwagę Iwona Żaluska z firmy Upper Finance. Zawilości oraz paradoksy prawne tłumaczył pan Andrzej Łulka z kancelarii prawnej Gide Loyrette Nouel. W roli moderatora debaty wystąpił pan Andrzej Łulka z kancelarii prawnej Gide Loyrette Nouel.

Przy stole o energetyce i nieruchomościach

26 czerwca 2008 r. odbyła się organizowana przez RNW debata poświęcona kwestiom energetycznym i ich powiązaniom z rynkiem nieruchomości. Temat debaty sformułowany: „Dyktety energetyczne a ochrona środowiska”. Jej podtytuł – „Regulacje dla rynku nieruchomości w Polsce w oparciu o doświadczenia rynków deweloperskich w Unii Europejskiej” wskazywał na kolejny rok odniesienia i lokował polski rynek w szerszym kontekście.

Gościem specjalnym debaty był podsekretarz stanu w Ministerstwie Infrastruktury, Olgięrd Dziekoński. Obecność ministra podzielała motywację na pozostałych uczestników debaty, czego wyrazem była ciekawa, emocjonująca dyskusja. Grono rozmówców reprezentowało różne środowiska, ale ogółem składało się na ekspertów w zakresie rynku nieruchomości. W debacie uczestniczyli m.in. (nie sposób wymienić wszystkich) świadectwa energetyczne, przedstawiciele firm doradczych CB Richard Ellis oraz Cushman & Wakefield. Na kwestie finansowe, nieodłącznie związane z każdą inwestycją i ustawą zwracała uwagę Iwona Żaluska z firmy Upper Finance. Zawilości oraz paradoksy prawne tłumaczył pan Andrzej Łulka z kancelarii prawnej Gide Loyrette Nouel. W roli moderatora debaty wystąpił pan Andrzej Łulka z kancelarii prawnej Gide Loyrette Nouel.

Przy stole o energetyce i nieruchomościach

26 czerwca 2008 r. odbyła się organizowana przez RNW debata poświęcona kwestiom energetycznym i ich powiązaniom z rynkiem nieruchomości. Temat debaty sformułowany: „Dyktety energetyczne a ochrona środowiska”. Jej podtytuł – „Regulacje dla rynku nieruchomości w Polsce w oparciu o doświadczenia rynków deweloperskich w Unii Europejskiej” wskazywał na kolejny rok odniesienia i lokował polski rynek w szerszym kontekście.

Gościem specjalnym debaty był podsekretarz stanu w Ministerstwie Infrastruktury, Olgięrd Dziekoński. Obecność ministra podzielała motywację na pozostałych uczestników debaty, czego wyrazem była ciekawa, emocjonująca dyskusja. Grono rozmówców reprezentowało różne środowiska, ale ogółem składało się na ekspertów w zakresie rynku nieruchomości. W debacie uczestniczyli m.in. (nie sposób wymienić wszystkich) świadectwa energetyczne, przedstawiciele firm doradczych CB Richard Ellis oraz Cushman & Wakefield. Na kwestie finansowe, nieodłącznie związane z każdą inwestycją i ustawą zwracała uwagę Iwona Żaluska z firmy Upper Finance. Zawilości oraz paradoksy prawne tłumaczył pan Andrzej Łulka z kancelarii prawnej Gide Loyrette Nouel. W roli moderatora debaty wystąpił pan Andrzej Łulka z kancelarii prawnej Gide Loyrette Nouel.

Przy stole o energetyce i nieruchomościach

26 czerwca 2008 r. odbyła się organizowana przez RNW debata poświęcona kwestiom energetycznym i ich powiązaniom z rynkiem nieruchomości. Temat debaty sformułowany: „Dyktety energetyczne a ochrona środowiska”. Jej podtytuł – „Regulacje dla rynku nieruchomości w Polsce w oparciu o doświadczenia rynków deweloperskich w Unii Europejskiej” wskazywał na kolejny rok odniesienia i lokował polski rynek w szerszym kontekście.

Gościem specjalnym debaty był podsekretarz stanu w Ministerstwie Infrastruktury, Olgięrd Dziekoński. Obecność ministra podzielała motywację na pozostałych uczestników debaty, czego wyrazem była ciekawa, emocjonująca dyskusja. Grono rozmówców reprezentowało różne środowiska, ale ogółem składało się na ekspertów w zakresie rynku nieruchomości. W debacie uczestniczyli m.in. (nie sposób wymienić wszystkich) świadectwa energetyczne, przedstawiciele firm doradczych CB Richard Ellis oraz Cushman & Wakefield. Na kwestie finansowe, nieodłącznie związane z każdą inwestycją i ustawą zwracała uwagę Iwona Żaluska z firmy Upper Finance. Zawilości oraz paradoksy prawne tłumaczył pan Andrzej Łulka z kancelarii prawnej Gide Loyrette Nouel. W roli moderatora debaty wystąpił pan Andrzej Łulka z kancelarii prawnej Gide Loyrette Nouel.

Przy stole o energetyce i nieruchomościach

26 czerwca 2008 r. odbyła się organizowana przez RNW debata poświęcona kwestiom energetycznym i ich powiązaniom z rynkiem nieruchomości. Temat debaty sformułowany: „Dyktety energetyczne a ochrona środowiska”. Jej podtytuł – „Regulacje dla rynku nieruchomości w Polsce w oparciu o doświadczenia rynków deweloperskich w Unii Europejskiej” wskazywał na kolejny rok odniesienia i lokował polski rynek w szerszym kontekście.

Gościem specjalnym debaty był podsekretarz stanu w Ministerstwie Infrastruktury, Olgięrd Dziekoński. Obecność ministra podzielała motywację na pozostałych uczestników debaty, czego wyrazem była ciekawa, emocjonująca dyskusja. Grono rozmówców reprezentowało różne środowiska, ale ogółem składało się na ekspertów w zakresie rynku nieruchomości. W debacie uczestniczyli m.in. (nie sposób wymienić wszystkich) świadectwa energetyczne, przedstawiciele firm doradczych CB Richard Ellis oraz Cushman & Wakefield. Na kwestie finansowe, nieodłącznie związane z każdą inwestycją i ustawą zwracała uwagę Iwona Żaluska z firmy Upper Finance. Zawilości oraz paradoksy prawne tłumaczył pan Andrzej Łulka z kancelarii prawnej Gide Loyrette Nouel. W roli moderatora debaty wystąpił pan Andrzej Łulka z kancelarii prawnej Gide Loyrette Nouel.