



# Uwarunkowania prawne

r.pr. Julian Wypasek  
Kancelaria GFP Legal

Join the  
change

 **fortum**

# Silna regulacja energetyki



Krwioobieg  
funkcjonowania  
państwa

Potężny wpływ  
na środowisko  
naturalne





**Czy węgiel jest  
najtańszym paliwem?**



Join the  
change

 **fortum**



# Unia Europejska motorem zmian



## Pakiet klimatyczny

- Handel emisjami
- Redukcja CO<sub>2</sub> z branż nieobjętych systemem emisyjnym (np. budownictwo, rolnictwo)
- Zwiększenie udziału OZE
- Wychwytywanie i przechowywanie CO<sub>2</sub>



## Dyrektywa ws. emisji przemysłowych (IED)



Join the  
change

 fortum

# IED - wpływ na produkcję energii



■  
Dotyczy wielu branż,  
ale w sposób szczególny  
dotyka dużych źródeł  
spalania – zwłaszcza  
energetyki



**ZASADNICZY CEL:**  
**zmniejszenie emisji**  
**gazów, pyłów i innych**  
**zanieczyszczeń**

■  
Przewiduje ustalanie  
norm emisyjnych  
w oparciu o analizę  
tzw. BAT – najlepszych  
dostępnych technik



Join the  
change

fortum



# IED - wpływ na produkcję energii

- Istotna z polskiego punktu widzenia – spalanie węgla powoduje najwięcej zanieczyszczeń
- Wymóg kosztownych inwestycji lub ograniczenia produkcji energii
- Kończące się okresy przejściowe na przygotowanie się do nowych norm



**REZULTAT:**  
nowocześniejsza  
energetyka,  
wzrost ceny energii





**Dlaczego w Polsce nie można  
kupić już zwykłej żarówki?**

Join the  
change

 **fortum**



 **Fortum  
ACADEMY**

# Charakterystyka energetyczna budynków



## Audyty energetyczny budynku

Określenie rocznego zapotrzebowania w energię w przeliczeniu na metr kwadratowy (wskaźnik EP)

- Uwzględnia się parametry techniczne konstrukcji i instalacji budynku oraz parametry techniczne źródła ciepła.
- Klasa energetyczna stwierdzana jest w świadectwie charakterystyki energetycznej, ważnym 10 lat.



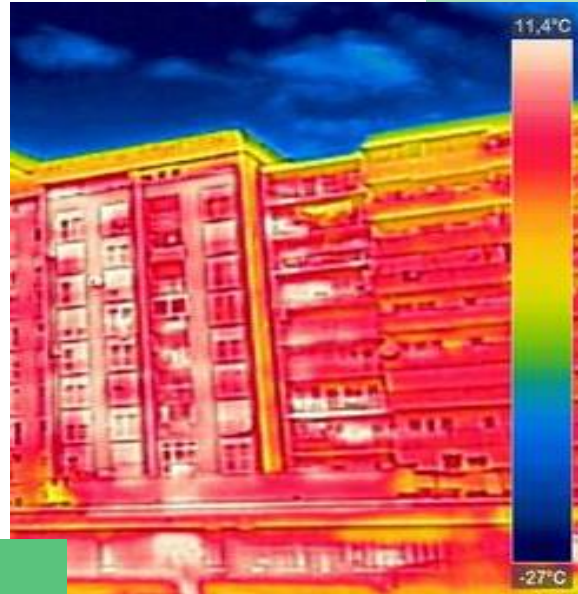




# Czy audyt jest zawsze konieczny?

## Świadectwo bez audytu

w oparciu o charakterystykę energetyczną zawartą w projekcie budowlanym



## „Kopiowanie” świadectwa

dla lokali lub domów jednorodzinnych o takich samych parametrach



# Charakterystyka energetyczna budynków

## Obowiązek zdobycia świadectwa powstaje m. in.:

- przy sprzedaży budynku lub lokalu (w tym własnościowego)
- przy wynajmie budynku lub lokalu
- dla budynków publicznych pow. 250 m<sup>2</sup>

## Obowiązek zdobycia świadectwa spoczywa na:

- właścicielu
- zarządcy
- osobie, której przysługuje spółdzielcze lokatorskie/własnościowe prawo do lokalu



# Egzekwowanie obowiązku

- Nabywca lub najemca mogą, w ciągu 14 dni od zawarcia umowy, wezwać na piśmie do dostarczenia świadectwa charakterystyki energetycznej (jego kopii) w terminie 2 miesięcy od doręczenia wezwania.
- W braku reakcji najemca lub nabywca mogą zlecić sporządzenie świadectwa charakterystyki energetycznej na koszt wynajmującego/sprzedawcy.

## TERMIN:

6/12 miesięcy licząc od zawarcia umowy najmu/sprzedaży



Join the  
change

fortum



# Podłączenie wspólnoty do sieci ciepłowniczej



Join the  
change

 fortum

# Umowa przyłączeniowa

Przyłączenie do sieci ciepłowniczej następuje na podstawie umowy o przyłączenie, po spełnieniu warunków przyłączenia do tej sieci (ustalanych na wniosek przez przedsiębiorstwo ciepłownicze).

## Umowa powinna zawierać m. in.

- wysokość opłaty za przyłączenie
- miejsce rozgraniczenia własności sieci przedsiębiorstwa energetycznego i instalacji podmiotu przyłączanego
- zakres robót niezbędnych przy realizacji przyłączenia
- warunki udostępnienia przedsiębiorstwu energetycznemu nieruchomości należącej do podmiotu przyłączanego w celu budowy lub rozbudowy sieci niezbędnej do realizacji przyłączenia



Join the  
change

 fortum

 Fortum  
ACADEMY

# Umowa przyłączeniowa

Umowa o przyłączenie do sieci ciepłowniczej stanowi podstawę do rozpoczęcia realizacji prac projektowych i budowlano-montażowych oraz ich finansowania przez strony, na zasadach określonych w tej umowie.



# Decyzja o przyłączeniu



Czynność  
przekraczająca  
zwykły zarząd

- Konieczność podjęcia uchwały właścicieli lokali wyrażającej zgodę na dokonanie tej czynności (oraz udzielającej zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów z dostawcą ciepła)
- **Małe wspólnoty** – konieczna jednomyślność
- **Duże wspólnoty** - uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, co do zasady liczoną według wielkości udziałów (możliwy jest tryb jeden właściciel – jeden głos)
- W braku zgody można żądać rozstrzygnięcia sprawy przez sąd, który będzie kierował się celem zamierzonej czynności oraz interesami wszystkich właścicieli

Join the  
change

 fortum

# Obstrukcja lokatorów – zaskarżenie uchwały



## Właściciel lokalu może zaskarżyć do sądu uchwałę:

- niezgodną z przepisami prawa
- niezgodną z umową właścicieli lokali
- naruszającą zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną
- w inny sposób naruszającą jego interesy

Na złożenie pozwu właściciel ma 6 tygodni od podjęcia uchwały na zebraniu / powiadomienia go o podjęciu uchwały w trybie zbierania głosów.

Zaskarżenie uchwały nie wstrzymuje jej wykonania, o ile sąd nie wstrzyma jej wykonania do zakończenia sprawy.



Join the  
change

fortum



# Służebność przesyłu



*Urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne urządzenia podobne nie należą do części składowych nieruchomości, jeżeli wchodzą w skład przedsiębiorstwa.*

*Nieruchomość można obciążyć na rzecz przedsiębiorcy, który zamierza wybudować lub którego własność stanowią urządzenia, o których mowa w art. 49 § 1, prawem polegającym na tym, że przedsiębiorca może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń (służebność przesyłu).*



Join the  
change

fortum

Fortum  
ACADEMY

# Kto ma zawrzeć umowę?

- Ustanowienie służebności to czynność przekraczająca zwykły zarząd
- Niezbędny jest akt notarialny
- Czy uchwała większości współwłaścicieli wystarczy, aby udzielić pełnomocnictwa zarządcy do zawarcia umowy i ustanowienia służebności?

## §

*Zarząd na podstawie pełnomocnictwa, o którym mowa w art. 22 ust. 2, składa oświadczenia w celu wykonania uchwał w sprawach, o których mowa w art. 22 ust. 3 pkt 5, 5a i 6, ze skutkiem w stosunku do właścicieli wszystkich lokali.*



Dziękuję za uwagę



Join the change

