

ŚWIADECTWA CHARAKTERYSTYKI ENERGETYCZNEJ

Kluczowe zmiany prawne



PODRĘCZNA ŚCIAĞA DLA ZARZĄDCÓW
I WŁAŚCICIELI NIERUCHOMOŚCI

Efektywniej.
zachowaj energię

SPIS TREŚCI

3. Wstęp
4. Obowiązek sporządzenia świadectwa charakterystyki energetycznej
6. Postać papierowa świadectwa charakterystyki energetycznej
7. Świadectwo charakterystyki energetycznej części budynku
8. Treść świadectwa charakterystyki energetycznej
9. Przekazanie świadectwa charakterystyki energetycznej nabywcy lub najemcy
11. Informacje podawane w reklamie sprzedaży lub najmu budynku
12. Wyłączenia podmiotowe przy sporządzaniu świadectwa
17. Nowe Zasady kontroli systemu ogrzewania i systemu klimatyzacji w budynkach
22. Osoby uprawnione do dokonywania okresowej kontroli
24. Zasady prowadzenia centralnego rejestru charakterystyki energetycznej budynków
25. Strategia renowacji budynków
27. KLUCZOWE DATY
28. Podsumowanie

“

„Zmiany nie są przyjemne, lecz są bardzo pożyteczne”

LUCY MAUD MONTGOMERY



WSTĘP

Z dniem 23 kwietnia 2023 roku wejdą w życie przepisy, które dotkną każdego właściciela lub zarządcę nieruchomości.

Mowa tutaj o nowelizacji Ustawy o Prawie Budowlanym oraz Ustawy o świadectwach charakterystyki energetycznej (Dz.U. 2022 poz. 2206) z dnia 7 października 2022 roku, która wprowadza znaczące zmiany w zasadach sporządzania oraz udostępniania świadectw charakterystyki energetycznej budynków mieszkalnych.

Mieście już okazję do zapoznania się z nowelizacją? A może zamierzacie zabrać się za to dopiero za jakiś czas?

Bez względu na to, gdzie właśnie się znajdujecie, poniższa ściągą pozwoli Wam na szybkie i proste przypomnienie najważniejszych zmian prawnych! Znajdziecie w niej najnowsze zapisy dotyczące świadectw charakterystyki energetycznej, a także poręczną rozpiskę dat, o których warto pamiętać!

ART. 3. OBOWIĄZEK SPORZĄDZENIA ŚWIADECTWA CHARAKTERYSTYKI ENERGETYCZNEJ

1. Właściciel lub zarządca budynku lub części budynku lub osoba, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, lub osoba, której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, **zapewnia sporządzenie świadectwa charakterystyki energetycznej** dla budynku lub części budynku:

- 1) zbywanego na podstawie umowy sprzedaży;
- 2) zbywanego na podstawie umowy sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
- 3) wynajmowanego.

3. Kopię świadectwa charakterystyki energetycznej, **które przekazano w postaci papierowej, albo wydruk świadectwa charakterystyki energetycznej, które przekazano w postaci elektronicznej**, z wyłączeniem zaleceń zawartych w tym świadectwie, umieszcza się w widocznym miejscu w zajmowanych budynkach, o których mowa w ust. 2.



Komentarz eksperta

"Zdecydowanie pozytywną zmianą dla zarządców i właścicieli nieruchomości jest możliwość udostępnienia kopii świadectwa w formie elektronicznej. Plik w formacie PDF możemy przelać osobom zainteresowanym w zaledwie kilka sekund, bez konieczności sporządzania nowych wydruków."

mgr inż. Andrzej Przewłocki

ART. 3. OBOWIĄZEK SPORZĄDZENIA ŚWIADECTWA CHARAKTERYSTYKI ENERGETYCZNEJ

4. Obowiązki, o których mowa w ust. 1 i 2, nie dotyczą budynku:

- 1) podlegającego ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 2) używanego jako miejsce kultu i do działalności religijnej;
- 3) przemysłowego oraz gospodarczego niewyposażonych w instalacje zużywające energię, z wyłączeniem instalacji oświetlenia wbudowanego;
- 4) mieszkalnego, przeznaczonego do użytkowania nie dłużej niż 4 miesiące w roku;
- 5) wolnostojącego o powierzchni użytkowej poniżej 50 m²;
- 6) gospodarstw rolnych o wskaźniku EP określającym roczne obliczeniowe zapotrzebowanie na nieodnawialną energię pierwotną nie wyższym niż 50 kWh/(m²-rok)



ART. 5. POSTAĆ PAPIEROWA ŚWIADECTWA CHARAKTERYSTYKI ENERGETYCZNEJ

Osoba uprawniona do sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej przekazuje świadectwo charakterystyki energetycznej zlecającemu sporządzenie tego świadectwa w postaci:

1) papierowej, opatrzone numerem nadanym w centralnym rejestrze charakterystyki energetycznej budynków oraz podpisem osobistym osoby uprawnionej

LUB

2) elektronicznej, opatrzonej numerem nadanym w centralnym rejestrze charakterystyki energetycznej budynków oraz kwalifikowanym podpisem elektronicznym, podpisem zaufanym lub podpisem osobistym osoby uprawnionej.



ART. 9. ŚWIADECTWO CHARAKTERYSTYKI ENERGETYCZNEJ CZĘŚCI BUDYNKU

1. Świadectwo charakterystyki energetycznej części budynku może być opracowane na podstawie świadectwa charakterystyki energetycznej budynku, a w przypadku braku tego świadectwa, na podstawie dokumentacji technicznej budynku.

2. Właściciel lub zarządca budynku jest obowiązany do **nieodpłatnego przekazania kopii świadectwa charakterystyki energetycznej** budynku, które przekazano w postaci papierowej, albo wydruku świadectwa charakterystyki energetycznej budynku, które przekazano w postaci elektronicznej, a w przypadku braku tego świadectwa, dokumentacji technicznej budynku, o której mowa w ust. 1, właścicielowi części budynku lub osobie, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, lub osobie, której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, **w terminie nie dłuższym niż 14 dni od dnia złożenia przez nich wniosku.**



Komentarz eksperta

W przypadku starszych budynków, dokumentacja architektoniczna często występuje jedynie w formie papierowej. W sytuacji, gdy jednocześnie dwóch lub więcej użytkowników lokali chciałoby na jej podstawie wykonać świadectwa charakterystyki energetycznej, stwarza to niemałe problemy. Gorąco zachęcam do digitalizacji tego rodzaju dokumentów! Nie tylko usprawni to pracę zarządcy, ale również zminimalizuje ryzyko uszkodzenia oryginalnych, papierowych kopii."

mgr inż. Andrzej Przewłocki

ART. 10. TREŚĆ ŚWIADECTWA CHARAKTERYSTYKI ENERGETYCZNEJ

Świadectwo charakterystyki energetycznej zawiera:

- 1) dane identyfikacyjne budynku lub części budynku;
- 2) charakterystykę energetyczną budynku lub części budynku;
- 3) zalecenia określające zakres i rodzaj robót budowlano-
instalacyjnych, które poprawią charakterystykę energetyczną
budynek lub części budynku.
- 4) oświadczenie osoby, która sporządziła świadectwo
charakterystyki energetycznej, że dokument został
wygenerowany z centralnego rejestru charakterystyki
energetycznej budynków.

c) dodaje się ust. 2 w brzmieniu:

2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1 pkt 4, składa się pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń. Składający oświadczenie jest obowiązany do zawarcia w nim klauzuli następującej treści: „Jestem świadomy(a) odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.”. Klauzula ta zastępuje pouczenie organu o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń.



Komentarz eksperta

“Ranga świadectw charakterystyki energetycznej oraz odpowiedzialności ciążącej na wykonujących je osobach znacząco wzrasta. Dokumenty te winny być sporządzane przez audytora energetycznego posiadającego uprawnienia do ich wykonywania i wpisane do centralnego rejestru świadectw charakterystyki energetycznej.”

mgr inż. Andrzej Przewłocki

ART. 11. PRZEKAZANIE ŚWIADECTWA CHARAKTERYSTYKI ENERGETYCZNEJ NABYWCY LUB NAJEMCY

1. Właściciel lub zarządca budynku lub części budynku lub osoba, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, lub osoba, której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, przekazuje odpowiednio nabywcy albo najemcy:

- a) **świadectwo charakterystyki energetycznej** – przy sporządzeniu aktu notarialnego umowy zbycia prawa własności albo spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
- b) **kopię świadectwa charakterystyki energetycznej**, które przekazano w postaci papierowej, albo wydruk świadectwa charakterystyki energetycznej, które przekazano w postaci elektronicznej – przy zawarciu umowy najmu.”,

4. Nabywca albo najemca **nie mogą zrzec się prawa do otrzymania zgodnie z ust. 1 odpowiednio świadectwa charakterystyki energetycznej, jego kopii albo wydruku.**



ART. 11. PRZEKAZANIE ŚWIADECTWA CHARAKTERYSTYKI ENERGETYCZNEJ NABYWCY LUB NAJEMCY

5. W przypadku zawarcia umowy zbycia prawa własności części budynku albo spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu albo umowy najmu części budynku przekazywane świadectwo charakterystyki energetycznej dotyczy części budynku albo lokalu będących przedmiotem umowy.

6. Notariusz odnotowuje w akcie notarialnym przekazanie nabywcy świadectwa charakterystyki energetycznej zgodnie z ust. 1 pkt 1.

W przypadku nieprzekazania nabywcy świadectwa charakterystyki energetycznej notariusz poucza podmiot obowiązany do jego przekazania zgodnie z ust. 1 pkt 1 o karze grzywny za niewykonanie tego obowiązku.



Komentarz eksperta

"Kluczową zmianą, jaką niesie ze sobą omawiana nowelizacja, jest brak możliwości zrzeczenia się świadectwa charakterystyki energetycznej lub jego kopii przy zakupie lub wynajmie budynku bądź lokalu. Oznacza to, iż w każdym przypadku właściciel lub zarządca budynku ma prawny obowiązek nieodpłatnego przekazania aktualnego świadectwa lub jego kopii nabywcy bądź najemcy. W przypadku braku takiego świadectwa, należy je wykonać w ciągu 14 dni od daty podpisania umowy."

mgr inż. Andrzej Przewłocki

ART. 13. INFORMACJE PODAWANE W REKLAMIE SPRZEDAŻY LUB NAJMU BUDYNKU

W przypadku gdy dla budynku lub części budynku zostało sporządzone świadectwo charakterystyki energetycznej, właściciel lub zarządca tego budynku lub tej części budynku, osoba, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo podmiot działający na ich zlecenie podają w ogłoszeniu lub reklamie dotyczących zbycia lub najmu budynku lub jego części wskaźniki rocznego zapotrzebowania na energię użytkową, energię końcową i nieodnawialną energię pierwotną, udział odnawialnych źródeł energii w rocznym zapotrzebowaniu na energię końcową oraz jednostkową wielkość emisji CO₂, wyznaczone zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie art. 15.



Komentarz eksperta

*"Osoba publikująca ogłoszenie lub reklamę o najmie bądź sprzedaży nieruchomości, **jest prawnie zobowiązana** do umieszczenia w jego treści kompletu informacji dotyczących zapotrzebowania na energię użytkową, końcową oraz nieodnawialną pierwotną, a także udziału OZE oraz emisji CO₂.*

Nieprzypadkowo to właśnie te informacje zawarte są w każdym świadectwie charakterystyki energetycznej. Nowy przepis ma zachęcić właścicieli nieruchomości do uzyskania potrzebnych dokumentów już na etapie poszukiwania kupca czy najemcy."

mgr inż. Andrzej Przewłocki

ART. 16. WYŁĄCZENIA PODMIOTOWE PRZY SPORZĄDZANIU ŚWIADECTWA CHARAKTERYSTYKI ENERGETYCZNEJ

Świadectwo charakterystyki energetycznej budynku lub części budynku **nie może być sporządzane przez właściciela lub zarządcę tego budynku** lub tej części budynku oraz osobę, której przysługuje w tym budynku lub w tej części budynku spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

Świadectwo charakterystyki energetycznej sporządza osoba wpisana do wykazu, o którym mowa w art. 31 ust. 1 pkt 1.



ART. 17. OSOBY UPRAWNIONE DO SPORZĄDZENIA ŚWIADECTWA CHARAKTERYSTYKI ENERGETYCZNEJ

Do wykazu, o którym mowa w art. 31 ust. 1 pkt 1, może być wpisana, z uwzględnieniem art. 34, **wyłącznie osoba, która:**

- 1) posiada pełną zdolność do czynności prawnych;
- 2) nie była skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwo przeciwko mieniu, wiarygodności dokumentów, obrotowi gospodarczemu, obrotowi pieniędzmi i papierami wartościowymi lub za przestępstwo skarbowe;
- 3) ukończyła:
 - a) studia wyższe zakończone uzyskaniem tytułu zawodowego inżyniera, inżyniera architekta, inżyniera architekta krajobrazu, inżyniera pożarnictwa, magistra inżyniera architekta, magistra inżyniera architekta krajobrazu, magistra inżyniera pożarnictwa albo magistra inżyniera,
ALBO
 - b) studia wyższe inne niż wymienione w lit. a oraz studia podyplomowe, których program uwzględnia zagadnienia związane z charakterystyką energetyczną budynków, wykonywaniem audytów energetycznych budynków, budownictwem energooszczędnym i odnawialnymi źródłami energii,
LUB
- 4) posiada uprawnienia budowlane, o których mowa w art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane.

ART. 18. WPIS DO WYKAZU OSÓB UPRAWNIONYCH DO SPORZĄDZANIA ŚWIADECTW CHARAKTERYSTYKI ENERGETYCZNEJ

5. Po wpisaniu do wykazu, o którym mowa w art. 31 ust. 1 pkt 1, osoba uprawniona otrzymuje link aktywacyjny na adres poczty elektronicznej wskazany we wniosku, o którym mowa w ust. 1, i uzyskuje dostęp do systemu teleinformatycznego, w którym jest prowadzony centralny rejestr charakterystyki energetycznej budynków.

6. W przypadku gdy we wniosku, o którym mowa w ust. 1, nie został wskazany adres poczty elektronicznej, organ informuje osobę wpisaną do wykazu (...) o konieczności wskazania adresu poczty elektronicznej, na który zostanie przekazany link aktywacyjny.



ART. 21. WYKREŚLENIE Z WYKAZU OSOBY UPRAWNIONEJ DO SPORZĄDZANIA ŚWIADECTW CHARAKTERYSTYKI ENERGETYCZNEJ

Minister właściwy ds. budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa wydaje decyzję o wykreśleniu osoby uprawnionej z wykazu, o którym mowa w art. 31 ust. 1 pkt 1, w przypadku:

- 1) stwierdzenia:
 - a) ograniczenia lub utraty zdolności do czynności prawnych osoby uprawnionej,
 - b) nieprzestrzegania zakazu, o którym mowa w art. 16, przez osobę uprawnioną,
 - c) skazania osoby uprawnionej prawomocnym wyrokiem za popełnienie przestępstwa, o którym mowa w art. 17 pkt 2,
 - d) orzeczenia wobec osoby uprawnionej zakazu wykonywania samodzielnej funkcji technicznej w budownictwie albo utraty uprawnień do pełnienia samodzielnej funkcji technicznej w budownictwie przez osobę uprawnioną, w przypadku gdy osoba ta spełnia wyłącznie wymagania określone w art. 17 pkt 1, 2 i 4;
- 2) gdy na podstawie weryfikacji, o której mowa w art. 36, stwierdzi rażące i oczywiste błędy w sporządzonym przez osobę uprawnioną świadectwie.
- 3) gdy na podstawie powziętej informacji stwierdzi, że osoba uprawniona sporządziła dokument niezgodnie z art. 4 ust. 3 i przekazała go jako świadectwo charakterystyki energetycznej zlecającemu jego sporządzenie.

ART. 22. PONOWNY WPIS DO WYKAZU

O ponowny wpis do wykazu, o którym mowa w art. 31 ust. 1 pkt 1, można ubiegać się:

- 1) po upływie 24 miesięcy od dnia, w którym decyzja w sprawie wykreślenia z wykazu, z przyczyn, o których mowa w art. 21 pkt 1 lit. b i pkt 2, stała się ostateczna;
- 2) od dnia ustania przyczyn wykreślenia z wykazu, o których mowa w art. 21 pkt 1 lit. a, c i d.

Art. 22a. W przypadku wydania przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa ponownej decyzji w sprawie wykreślenia z wykazu, o którym mowa w art. 31 ust. 1 pkt 1, z przyczyny, o której mowa w art. 21 pkt 2 lub 3, **nie można ubiegać się o ponowny wpis do tego wykazu.**



Komentarz eksperta

"Zmiany w ustawie zaostrzają wymagania dotyczące kompetencji osób sporządzających świadectwa charakterystyki energetycznej. Uprawnienia do wykonywania tego typu dokumentów zyskują jedynie osoby wpisane do ogólnodostępnego rejestru, dzięki któremu bez problemu zweryfikujemy wybranego wykonawcę.

Nowelizacja zapowiada również wysokie kary dla wykonawców sporządzających świadectwa w sposób nierzetelny."

mgr inż. Andrzej Przewłocki