

➤ **Czy dla każdego istniejącego budynku lub części budynku (np. dom/mieszkanie/lokal użytkowy/garaż) należy sporządzić świadectwo charakterystyki energetycznej?**

Nie. Świadectwo charakterystyki energetycznej należy sporządzić dla istniejącego budynku lub części budynku (lokalu) dopiero, gdy będzie on przedmiotem sprzedaży bądź najmu.

W przypadku nowo wybudowanych budynków od dnia 28 kwietnia 2023 r. inwestor będzie miał obowiązek dołączenia świadectwa charakterystyki energetycznej do zawiadomienia o zakończeniu budowy obiektu budowlanego lub do wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie (z obowiązku tego wyłączone są domy o powierzchni zabudowy do 70 m² budowane dla zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych, natomiast przy ich sprzedaży lub najmie świadectwo lub kopię świadectwa należy przekazać odpowiednio nabywcy lub najemcy).

Z obowiązku sporządzania świadectw zwolnione są budynki:

- 1) podlegające ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- 2) używane jako miejsce kultu i do działalności religijnej,
- 3) przemysłowe oraz gospodarcze niewyposażone w instalacje zużywające energię, z wyłączeniem instalacji oświetlenia wbudowanego,
- 4) mieszkalne, przeznaczone do użytkowania nie dłużej niż 4 miesiące w roku,
- 5) wolnostojące 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).

➤ **Czy dla budynków zabytkowych należy sporządzać świadectwo charakterystyki energetycznej?**

Zgodnie z ustawą z obowiązku sporządzenia świadectwa charakterystyki energetycznej zwolnione są budynki podlegające ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

➤ **Czy w odniesieniu do budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków, znajduje zastosowanie artykuł 3 ust. 4 pkt 1 ustawy o z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków?**

W myśl art. 3 ust. 4 ww. ustawy z obowiązku zapewnienia sporządzenia świadectwa charakterystyki energetycznej dla budynku lub części budynku zwolnione są m.in. budynki podlegające ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. W związku z powyższym należy wskazać, iż za budynki podlegające ochronie należy uznać budynki objęte wszelkimi formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r., poz. 840), jak też budynki nimi nie objęte, a włączone do wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków.

➤ **Czy budynki znajdujące się w strefach ochrony konserwatorskiej lub objęte wpisem obszarowym są zwolnione z obowiązku zapewnienia sporządzenia świadectwa charakterystyki energetycznej?**

Nie każdy budynek znajdujący się w strefach ochrony konserwatorskiej oraz na obszarach historycznych układów urbanistycznych i ruralistycznych wpisanych do rejestru zabytków jest zabytkiem. Należy zauważyć, że w strefie ochrony konserwatorskiej jak i na obszarze historycznego układu mogą, co do zasady być realizowane nowe inwestycje, natomiast działania konserwatorskie w ich granicach mogą polegać na usuwaniu budynków i budowlach zakłócających historyczną kompozycję przestrzenną. Strefa ochrony konserwatorskiej jest obszarem technicznym, na którym wprowadza się kreślone ustaleniami planu ograniczenia, zakazy i nakazy, mające na celu ochronę znajdujących się na tym obszarze zabytków, więc jako taka nie jest zabytkiem.

Warto dodać, że strefy ochrony konserwatorskiej wyznacza się w różnych celach, nie tylko w celu ochrony tkanki zabytkowej, ale również walorów widokowych (ekspozycji) i krajobrazowych.

Natomiast historyczne układy urbanistyczne i ruralistyczne jako nieruchome zabytki przestrzenne, obok zabytków indywidualnych stanowią przedmiot wpisu do rejestru zabytków i określa się je również jako wpisy obszarowe.

Przedmiotem ochrony na podstawie wpisu obszarowego (układu) nie jest substancja zabytkowa, lecz charakterystyczne cechy przestrzeni, w tym: historyczne rozplanowanie placów i ulic, ich przebieg, szerokość i przekrój, historyczny kształt i wielkość działek oraz ich sposób zagospodarowania, współzależność między zabudową, zielenią a otwartą przestrzenią, wygląd zewnętrzny budowli określony skalą, rozmiarami, stylem, konstrukcją, materiałami, kolorem i wystrojem.

Wobec powyższego budynki objęte wpisem obszarowym nie są zwolnione z obowiązku zapewnienia sporządzenia świadectwa charakterystyki energetycznej.

➤ **Jakie budynki używane jako miejsce kultu i do działalności religijnej są zwolnione z obowiązku sporządzenia i przekazania świadectwa charakterystyki energetycznej?**

W celu określenia czy mamy do czynienia z budynkiem, który można uznać za używany jako miejsce kultu i do działalności religijnej przydatna może być klasyfikacja określona w załączniku do ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2021 r. poz. 2351, z późn. zm.) – Kategorie obiektów budowlanych. W klasyfikacji tej wskazano budynki kultu religijnego, a mianowicie: kościoły, kaplice, klasztory, cerkwie, zbory, synagogi, meczety oraz domy pogrzebowe, krematoria. Zgodnie z orzeczeniem Naczelnego Sądu Administracyjnego o sygnaturze II SA 391/91, za miejsca kultu religijnego należy uznać miejsca, w których stale i systematycznie zbierają się wierni danej religii /wyznania/ dla wzięcia udziału w nabożeństwach i innych zorganizowanych formach uprawiania kultu religijnego. Tym samym nie są miejscami kultu obiekty, symbole i znaki religijne takie jak np. przydrożne kapliczki.

➤ **Czy przy najmie krótkoterminowym należy przekazać kopię świadectwa?**

Przepisy ustawy nie rozróżniają obowiązków w zakresie przekazywania świadectw charakterystyki energetycznej, w kontekście długości zawieranej umowy najmu, wskazując jedynie jako podstawowe kryterium, sam fakt zawarcia umowy najmu. Zatem dopóki przedmiotem umowy najmu jest budynek lub jego część, niezależnie od okresu, na jaki umowa ta została zawarta, należy przekazać najemcy świadectwo charakterystyki energetycznej budynku. Zwolnienie z tego obowiązku możliwe jest jedynie w przypadkach wskazanych w art. 3 ust. 4 ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków. W tym kontekście można dodatkowo wskazać na wyłączenie obowiązku przekazania świadectwa na podstawie art. 3 ust. 4 pkt 4 ustawy tj. zawarcia umowy najmu budynku mieszkalnego, przeznaczonego do użytkowania nie dłużej niż 4 miesiące w roku.

➤ **Czy muszę umieszczać kopię świadectwa charakterystyki energetycznej dla budynku w widocznym miejscu?**

Obowiązek umieszczenia kopii świadectwa w widocznym miejscu dotyczy tylko budynków:

- o powierzchni użytkowej przekraczającej 500 m², w którym są świadczone usługi dla ludności (galerie handlowe, dworce etc.), w przypadku kiedy świadectwo jest już sporządzone;
- których powierzchnia użytkowa zajmowana przez organy wymiaru sprawiedliwości, prokuraturę oraz organy administracji publicznej przekracza 250 m², i w których dokonywana jest obsługa interesantów.

➤ **Kto może sporządzać świadectwo charakterystyki energetycznej?**

Do sporządzenia świadectwa charakterystyki energetycznej uprawniona jest osoba wpisana do wykazu osób uprawnionych do sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej.

Więcej informacji: <https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologie/centralny-rejestr-charakterystyki-energetycznej-budynkow> .

➤ **Zdobyłem uprawnienia do sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej w drodze egzaminu państwowego, czy muszę złożyć wniosek o wpis do rejestru?**

Nie. Osoba która zaliczyła egzamin z wynikiem pozytywnym została wpisana do rejestru funkcjonującego przed dniem 9 marca 2015 r. (tj. dniem wejścia w życie ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków), a następnie z urzędu została wpisana do nowego wykazu osób uprawnionych do sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej. Obecnie, zgodnie z ustawą nie odbywają się egzaminy w tym zakresie.

➤ **Jak długo jest ważne świadectwo charakterystyki energetycznej?**

➤ **Sporządzono świadectwo, po czym po upływie 6 miesięcy dokonano wymiany urządzenia grzewczego oraz okien. Czy świadectwo jest wciąż ważne?**

Świadectwo jest ważne przez okres 10 lat. Natomiast straci ono swoją ważność przed upływem tego terminu, jeżeli zostaną przeprowadzone takie roboty budowlano-instalacyjne, w wyniku których ulegnie zmianie charakterystyka energetyczna budynku lub części budynku (np. wymiana okien, wymiana źródła ciepła, docieplenie budynku).

Obowiązek sporządzenia nowego świadectwa będzie zachodził jedynie w przypadku sprzedaży lub najmu budynku lub części budynku.

➤ **Czy istnieje obowiązek aktualizacji świadectw charakterystyki energetycznej budynków dla budynków wybudowanych przed 28 kwietnia 2023 r., w związku z wejściem w życie nowelizacji ustawy z dnia 7 października 2022 r. o zmianie ustawy o charakterystyce energetycznej budynków oraz ustawy – Prawo budowlane?**

W myśl art. 4 ustawy z dnia 7 października 2022 r. świadectwa charakterystyki energetycznej przekazane przed dniem wejścia w życie ustawy zachowują ważność przez okres, na jaki zostały sporządzone.

Świadectwo charakterystyki energetycznej jest ważne przez okres 10 lat od dnia jego sporządzenia.

Natomiast świadectwo charakterystyki energetycznej straci ważność przed upływem ww. terminu, gdy w wyniku przeprowadzonych robót budowlano-instalacyjnych uległa zmianie charakterystyka energetyczna budynku lub części budynku (np. wymiana okien, wymiana źródła ciepła, docieplenie budynku).

➤ **Czy muszę sporządzić świadectwo charakterystyki energetycznej dla budynku, który będzie użytkowany sezonowo, nie dłużej niż 4 miesiące w roku, po zakończeniu budowy takiego budynku?**

Nie. Z obowiązku zapewnienia sporządzenia świadectwa charakterystyki energetycznej zwolnione są budynki mieszkalne, przeznaczone do użytkowania nie dłużej niż 4 miesiące w roku.

➤ **Co to jest kwalifikowany podpis elektroniczny, podpis zaufany i podpis osobisty?**

Kwalifikowany podpis elektroniczny jest to zaawansowany podpis elektroniczny, który jest składany za pomocą kwalifikowanego urządzenia do składania podpisu elektronicznego i który opiera się na kwalifikowanym certyfikacie podpisu elektronicznego. Podpis ten ma moc prawną taką jak podpis własnoręczny.

Zaawansowany podpis elektroniczny oznacza natomiast podpis elektroniczny, który spełnia określone wymogi, tj.:

- jest unikalnie przyporządkowany podpisującemu;
- umożliwia ustalenie tożsamości podpisującego;
- jest składany przy użyciu danych służących do składania podpisu elektronicznego, których podpisujący może, z dużą dozą pewności, użyć pod wyłączną swoją kontrolą oraz

- jest powiązany z danymi podpisanymi w taki sposób, że każda późniejsza zmiana danych jest rozpoznawalna.

Podpis zaufany jest to podpis elektroniczny, którego autentyczność i integralność są zapewniane przy użyciu pieczęci elektronicznej ministra właściwego do spraw informatyzacji, zawierający:

a) dane identyfikujące osobę, ustalone na podstawie środka identyfikacji elektronicznej wydanego w systemie, o którym mowa w art. 20aa pkt 1, obejmujące:

- imię (imiona),
- nazwisko,
- numer PESEL,

b) identyfikator środka identyfikacji elektronicznej, przy użyciu którego został złożony,

c) czas jego złożenia.

Narzędziem (bezpłatnym) umożliwiającym potwierdzenie swojej tożsamości w systemach elektronicznej administracji lub podpisanie dowolnego dokumentu elektronicznego podpisem zaufanym jest profil zaufany.

Podpis osobisty to zaawansowany podpis elektroniczny, weryfikowany za pomocą certyfikatu podpisu osobistego.

Prawdziwość danych posiadacza podpisu potwierdza certyfikat podpisu osobistego, zawierający imię (imiona), nazwisko, obywatelstwo oraz numer PESEL.

Certyfikat podpisu osobistego zamieszcza się w warstwie elektronicznej dowodu osobistego osoby, która m.in. posiada pełną zdolność do czynności prawnych i przy składaniu wniosku o wydanie dowodu osobistego wyraziła zgodę na zamieszczenie tego certyfikatu.

Podpis osobisty wywołuje dla podmiotu publicznego taki sam skutek prawny jak podpis własnoręczny.

➤ **Czy w centralnym rejestrze charakterystyki energetycznej budynków będzie można sprawdzić czy "mój blok" ma wystawione świadectwo?**

➤ **Czy można z rejestru „pobrać” swoje świadectwo np. w przypadku jego zgubienia?**

Obowiązujące przepisy ustawy o charakterystyce energetycznej budynków pozwalają wyłącznie na dostęp do wykazów:

- osób uprawnionych do sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej;

- osób uprawnionych do kontroli systemu ogrzewania lub systemu klimatyzacji;
- budynków, których powierzchnia użytkowa zajmowana przez organy wymiaru sprawiedliwości, prokuraturę oraz organy administracji publicznej przekracza 250 m² i w których dokonywana jest obsługa interesantów.

Natomiast w związku nowelizacją przepisów od dnia 28 kwietnia 2023 r. będzie możliwy dostęp do wykazu świadectw charakterystyki energetycznej w zakresie: numeru świadectwa charakterystyki energetycznej budynku lub części budynku, adresu budynku lub części budynku, daty wystawienia świadectwa, terminu ważności świadectwa, wskaźnika rocznego zapotrzebowania na energię użytkową, wskaźnika rocznego zapotrzebowania na energię końcową, wskaźnika rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną, udziału odnawialnych źródeł energii w rocznym zapotrzebowaniu na energię końcową, jednostkowej wielkości emisji CO₂.

Rejestr nie daje możliwości pobrania świadectwa. Od dnia 28 kwietnia 2023 r. będzie można zweryfikować czy świadectwo zostało sporządzone. W celu otrzymania świadectwa należy skontaktować się z osobą, która je sporządzała.

Ułatwieniem będzie również, to iż zlecający sporządzenie świadectwa, będzie mógł je otrzymać w wersji elektronicznej.

➤ **Jakie organy administracji publicznej, będące właścicielami lub zarządcami budynków, których powierzchnia użytkowa przekracza 250 m² i w których dokonywana jest obsługa interesantów, są zobowiązane do sporządzenia i umieszczenia w widocznym miejscu świadectwa charakterystyki energetycznej?**

Zgodnie z art. 5 § 2 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 2000, z późn. zm.), dalej KPA, przez organy administracji publicznej rozumie się ministrów, centralne organy administracji rządowej, wojewodów, działające w ich lub we własnym imieniu inne terenowe organy administracji rządowej (zespolonej i niezespólonej), organy jednostek samorządu terytorialnego oraz organy i podmioty wymienione w art. 1 pkt 2 KPA.

Natomiast przytoczony art. 1 pkt 2 KPA w powiązaniu z art. 1 pkt 1 KPA wskazuje jasno, na inne organy państwowe oraz inne podmioty, gdy są one powołane z mocy prawa lub na podstawie porozumień, do załatwiania spraw indywidualnych rozstrzyganych w drodze decyzji administracyjnych albo załatwianych milcząco.

Mając na uwadze powyższe przepisy, wskazać należy, że podmioty załatwiające sprawy indywidualne rozstrzygane w drodze decyzji administracyjnych albo załatwiane milcząco, są w rozumieniu przepisów KPA organami administracji publicznej.

➤ **Jak znaleźć osobę, która sporządzi świadectwo? Gdzie można sprawdzić kto może sporządzać świadectwa?**

Minister prowadzi centralny rejestr charakterystyki energetycznej budynków, który obejmuje m.in. wykaz osób uprawnionych do sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej.

Wykaz osób uprawnionych można sprawdzić pod niżej wskazanym linkiem:

<https://rejestrcheb.mrit.gov.pl/rejestr-uprawnionych>

Wykaz ten stanowi wiarygodne źródło informacji i pozwala na weryfikację czy dana osoba jest wpisana do wykazu osób uprawnionych do sporządzania świadectw.

Osoby sporządzające świadectwa funkcjonują na konkurencyjnym rynku. Ministerstwo nie pośredniczy między nimi a podmiotami zainteresowanymi uzyskaniem świadectw charakterystyki energetycznej.

Osoby uprawnione ogłaszają się w różny sposób (np. na stronach internetowych, w prasie lokalnej), są członkami organizacji eksperckich, świadczą swoje usługi indywidualnie, są pracownikami lub współpracownikami biur projektowych, firm konsultingowych i innych.

➤ **Świadectwo należy sporządzić dla całego budynku czy dla lokalu?**

Świadectwo należy sporządzić dla budynku, gdy przedmiotem umowy sprzedaży lub najmu będzie budynek. Natomiast w sytuacji, gdy przedmiotem umowy sprzedaży lub najmu będzie lokal, świadectwo musi być sporządzone dla lokalu.

W przypadku nowo wybudowanych budynków od dnia 28 kwietnia 2023 r. inwestor będzie miał obowiązek dołączenia świadectwa charakterystyki energetycznej budynku do zawiadomienia o zakończeniu budowy obiektu budowlanego lub do wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie.

➤ **Czy świadectwo można sporządzać w formie działalności nierejestrowanej?**

Ustawa nie narzuca formy w jakiej ma być wykonywana działalność polegająca na sporządzaniu świadectw charakterystyki energetycznej. Wybór formy działalności zależy od osoby podejmującej się danej działalności.

Zasady podejmowania, wykonywania i zakończenia działalności gospodarczej na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej zostały określone w ustawie z dnia 6 marca 2018 r. – Prawo przedsiębiorców (Dz. U. 2023 r., poz. 221).

Definicja została zawarta w art. 5 ustawy – Prawo przedsiębiorców, zgodnie z którym nie stanowi działalności gospodarczej działalność wykonywana przez osobę fizyczną, której przychód należny z tej działalności nie przekracza w żadnym miesiącu 50% kwoty minimalnego wynagrodzenia, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz.U. z 2020 r. poz. 2207), i która w okresie ostatnich 60 miesięcy nie wykonywała działalności gospodarczej. Więcej informacji o działalności nierejestrowej dostępnych jest [pod linkiem](#).

➤ **Co w sytuacji, gdy przy podpisywaniu aktu notarialnego, sprzedający nie przekaze świadectwa?**

Notariusz odnotuje w akcie notarialnym przekazanie nabywcy świadectwa charakterystyki energetycznej, natomiast w przypadku nieprzekazania nabywcy świadectwa, notariusz pouczy podmiot obowiązany do jego przekazania o karze grzywny za niewykonanie tego obowiązku.

Zgodnie z art. 42 ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków, orzekanie w sprawach, związanych ze sporządzaniem i przekazywaniem świadectw charakterystyki energetycznej, następować będzie na podstawie przepisów ustawy z dnia 24 sierpnia 2001 r. - Kodeks postępowania w sprawach o wykroczenia (Dz. U. z 2022 r. poz. 1124). W związku z powyższym to ten akt prawny będzie podstawą, dla egzekucji obowiązków związanych ze sporządzaniem i przekazywaniem świadectw charakterystyki energetycznej.

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 24 sierpnia 2001 r. - Kodeks postępowania w sprawach o wykroczenia (Dz. U. z 2022 r., poz. 1124), oskarżycielem publicznym we wszystkich sprawach o wykroczenia jest Policja, chyba że ustawa stanowi inaczej. Natomiast w myśl § 3 tego artykułu organom administracji rządowej i samorządowej, organom kontroli państwowej i kontroli samorządu terytorialnego oraz strażom gminnym (miejskim) uprawnienia oskarżyciela publicznego przysługują tylko wówczas, gdy w zakresie swego działania, w tym

w trakcie prowadzonych czynności wyjaśniających, ujawniły wykroczenia i wystąpiły z wnioskiem o ukaranie.

W sprawach o wykroczenia w I instancji orzeka sąd rejonowy.

Reasumując kary nakładał będzie sąd na wniosek osoby, która świadectwa nie otrzymała.

➤ **Czy przy umowie najmu trzeba zawrzeć informacje o przekazaniu świadectwa?**

Ustawa nie nakłada takiego obowiązku, ale warto to zrobić.

Wyjaśnienia w zakresie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego

➤ **Kto zapewnia sporządzenie świadectwa charakterystyki energetycznej budynku w przypadku spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego?**

W przypadku zawarcia umowy:

- 1) sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu albo
- 2) najmu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu

- obowiązek sporządzenia świadectwa charakterystyki energetycznej spoczywa na osobie, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

W przypadku zawarcia umowy najmu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu obowiązek sporządzenia świadectwa charakterystyki energetycznej spoczywa na osobie, której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

Należy stwierdzić, że w odniesieniu do spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu nie można zawrzeć umowy sprzedaży tego prawa, gdyż jest to prawo niezbywalne.

➤ **Czy spółdzielnia mieszkaniowa ma obowiązek sporządzić świadectwo charakterystyki energetycznej budynku w przypadku ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienie jego własności na rzecz członka spółdzielni?**

Nie.

Spółdzielnia mieszkaniowa nie ma obowiązku sporządzenia świadectwa charakterystyki energetycznej przy zawarciu umowy przeniesienia własności lokalu [o której mowa w art.

17¹⁴ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1208 oraz z 2022 r. poz. 1561)].

Na podstawie art. 11 ust. 1 znowelizowanej ustawy właściciel lub zarządca budynku lub części budynku, osoba, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, lub osoba, której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest zobowiązany do przekazania odpowiednio nabywcy albo najemcy:

1. świadectwa charakterystyki energetycznej - przy sporządzeniu aktu notarialnego umowy zbycia prawa własności albo spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
2. kopię świadectwa charakterystyki energetycznej, które przekazano w postaci papierowej, albo wydruk świadectwa charakterystyki energetycznej, które przekazano w postaci elektronicznej - przy zawarciu umowy najmu.

Użyty w tym przepisie termin „zbycie” należy tłumaczyć w kontekście art. 3 ustawy, zgodnie z którym 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.

Wobec powyższego, należy wskazać, że zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu, o której mowa na wstępie, stanowi w istocie zmianę formy prawnej dysponowania lokalem (tj. przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność) i nie jest żadną z umów, o których mowa w art. 3 ustawy.

➤ **Kiedy spółdzielnia mieszkaniowa będzie musiała zapewnić sporządzenie świadectwa charakterystyki energetycznej?**

Zaznaczyć należy, iż zarówno w świetle obecnie obowiązujących przepisów prawa, jak też ich znowelizowanego brzmienia, obowiązek sporządzenia świadectwa charakterystyki energetycznej budynku będzie istniał wyłącznie w przypadku sprzedaży lub najmu budynku lub jego części (lokalu) bądź zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Zatem spółdzielnia mieszkaniowa będzie zobowiązana do sporządzenia świadectwa

charakterystyki energetycznej, wyłącznie w sytuacji, gdy będzie stroną jednej z ww. umów, jako sprzedawca lub wynajmujący.

Zatem obowiązek sporządzenia świadectwa charakterystyki energetycznej nie powstanie w wypadku zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, ani też ustanowienia odrębnej własności lokalu.

Należy również dodać, iż w wyniku nowelizacji przepisów, od dnia 28 kwietnia 2023 r., w przypadku nowo wybudowanych budynków inwestor będzie miał obowiązek dołączenia świadectwa charakterystyki energetycznej do zawiadomienia o zakończeniu budowy obiektu budowlanego lub do wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie.

Tym samym, od wskazanego powyżej terminu spółdzielnia mieszkaniowa, w momencie składania zawiadomienia o zakończeniu budowy obiektu budowlanego lub wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie, będzie zobowiązana złożyć ww. dokument.

➤ **Czy mieszkańcy budynku wielorodzinnego mogą występować do spółdzielni o przekazanie im świadectwa charakterystyki energetycznej dla budynku lub innego rodzaju dokumentacji?**

Przepisy ustawy dopuszczają możliwość wystąpienia do właściciela lub zarządcy budynku o nieodpłatne udostępnienie dokumentów pozwalających na sporządzenie świadectwa charakterystyki energetycznej dla części budynku.

Zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy, 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. Oznacza to, iż możliwa jest sytuacja, w której właściciel części budynku lub osoba, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, lub osoba, której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego (lub najemca w przypadku, o którym mowa w art. 11 ust. 3 – w terminie do 27.04.2023 r.) wystąpi do spółdzielni mieszkaniowej z wnioskiem o nieodpłatne przekazanie kopii świadectwa charakterystyki energetycznej budynku (w przypadku jego sporządzenia dla budynku), a w przypadku braku tego świadectwa, dokumentacji technicznej budynku, w celu sporządzenia świadectwa charakterystyki energetycznej dla części budynku.

Zatem jeżeli świadectwo charakterystyki energetycznej zostało już sporządzone dla całego budynku, to może zostać ono wykorzystane do sporządzenia świadectwa dla jego określonej

części. Natomiast jeżeli świadectwo dla całego budynku nie zostało jeszcze sporządzone, możliwe jest wykorzystanie w tym celu istniejącej dokumentacji technicznej.

Wymaga podkreślenia, iż w przypadku złożenia takiego wniosku przez uprawnionego, właściciel lub zarządca budynku jest obowiązany do nieodpłatnego przekazania ww. dokumentów, w terminie nie dłuższym niż 14 dni od dnia złożenia wniosku (art. 9 ust. 2 ustawy).

➤ **W myśl art. 9 ust. 2 właściciel lub zarządca budynku zobligowany jest do przekazania kopii świadectwa charakterystyki energetycznej budynku, a w przypadku braku tego świadectwa, dokumentacji technicznej budynku. Zatem, co należy rozumieć pod pojęciem dokumentacji technicznej i jaka powinna być jej forma? W myśl wskazanego przepisu przekazanie świadectwa lub dokumentacji jest nieodpłatne, co jest niezgodne z wewnętrznymi przepisami Spółdzielni regulującymi zasady przekazywania dokumentów, czy zatem istnieje możliwość pobierania opłaty, czy też nie i czy wówczas należy dokonać korekty wewnętrznych przepisów Spółdzielni?**

Najkorzystniej kiedy dla budynku sporządzone jest świadectwo dla budynku, które można przekazać zainteresowanej osobie w formie kopii lub skanu np. na adres mailowy.

W przypadku braku świadectwa dla budynku należy umożliwić przekazanie dokumentacji technicznej (np. w formie dokumentacji fotograficznej).

Pojęcie dokumentacji technicznej budynku nie zostało zdefiniowane w ustawie o charakterystyce energetycznej budynków ani w innych przepisach prawa, jednakże wyrażenie to występuje w art. 29 ust. 1b ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2021 r. poz. 1048), w którym jako dokumentację techniczną rozumie się dokumentację budowlaną, powykonawczą i książki obiektu budowlanego. Ponadto w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane jest mowa o dokumentacji budowy i dokumentacji powykonawczej, które można uznać za dokumentację techniczną budynku. W sytuacji, o której mowa w art. 9 ust. 1 ustawy o charakterystyce energetycznej budynków może to być wszelka dokumentacja, która będzie przydatna podczas sporządzania świadectwa charakterystyki energetycznej budynku, np. projekt budowlany, książka obiektu budowlanego, sprawozdanie z kontroli systemu ogrzewania lub klimatyzacji, deklaracja o źródłach ciepła lub źródłach spalania paliw, protokół z okresowej kontroli, o której mowa w art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane i inne.

Zgodnie z art. 9 ustawy przekazanie dokumentacji musi być nieodpłatne (tak jak wspomniano powyżej można udostępnić zdjęcie czy skan dokumentu mailowo). Należy stwierdzić, że wewnętrzne przepisy spółdzielni są aktami wewnętrznymi obowiązującymi, natomiast ustawa jest aktem prawa powszechnie obowiązującego. Przepisy ustawy mają zatem pierwszeństwo stosowania przed przepisami wewnętrznymi spółdzielni.

➤ **W związku z art. 11 ust. 6 (który wejdzie w życie w dniu 28 kwietnia 2023 r.) regulującym obowiązki notariusza w trakcie czynności związanych z zawarciem umowy, jak prawidłowo rozstrzygać te aspekty w przypadku umów cywilno – prawnych zawieranych bez udziału notariusza (np. umowy najmu lokali użytkowych)?**

W przypadku zawarcia umowy najmu obowiązek przekazania kopii świadectwa występuje podczas zawierania umowy. To na wynajmującym ciąży obowiązek przekazania kopii świadectwa. Możliwe jest ewentualne udokumentowanie faktu przekazania kopii świadectwa (na wypadek sporu).

➤ **Czy przepis zawarty w art. 16 stanowiący, że świadectwo charakterystyki energetycznej nie może być sporządzone przez właściciela lub zarządcę budynku jednoznacznie narzuca konieczność zlecenia sporządzenia świadectwa charakterystyki energetycznej podmiotowi zewnętrznemu? Czy w jakich przypadkach dopuszcza się sporządzenie świadectwa przez osobę uprawnioną jednakże pozostającą w jakimś stosunku z właścicielem lub zarządcą budynku?**

Zgodnie z art. 16 ustawy 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.

Biorąc pod uwagę wyżej przytoczony przepis, należy ustalić, czy osoba realizująca obowiązki służbowe jako pracownik spółdzielni, może być uznana za zarządcę budynku, dla którego planowane jest sporządzenie świadectwa charakterystyki energetycznej.

Jeśli powyższa przesłanka nie została spełniona oraz nie jest on właścicielem budynku lub części budynku, a także nie posiada spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego albo spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w budynku,

dla którego przewidziano sporządzenie świadectwa charakterystyki energetycznej, wówczas można uznać, że nie zachodzą okoliczności, które uniemożliwiałyby sporządzanie świadectwa charakterystyki energetycznej.

➤ **W nawiązaniu do art. 17 określającego wymagania stawiane osobie ubiegającej się o wpis do wykazu osób uprawnionych do sporządzania świadectwa charakterystyki energetycznej, czy wymagania ujęte w art. 17 są wystarczające, czy na podstawie innych przepisów wymagania są rozszerzone?**

Wymagania określone w art. 17 i 18 ustawy stanowią katalog zamknięty, nie ma innych wymagań.

➤ **Czy na etapie ogłoszenia, reklamy zbycia lokalu lub jego najmu posiadanie świadectwa charakterystyki jest obligatoryjne, czy może być uzupełnione w późniejszym okresie? Innymi słowy czy można publikować ogłoszenie bez wskaźników obliczanych w świadectwie, w szczególności w przypadku ogłoszeń związanych w pośrednictwem w obrocie nieruchomościami?**

W przypadku gdy dla budynku lub części budynku zostało sporządzone świadectwo charakterystyki energetycznej, w ogłoszeniu lub reklamie dotyczących sprzedaży lub najmu budynku lub jego części należy podawać (od dnia 28 kwietnia 2023 r.):

- wskaźniki rocznego zapotrzebowania na energię użytkową, energię końcową, nieodnawialną energię pierwotną,
- udział odnawialnych źródeł energii w rocznym zapotrzebowaniu na energię końcową,
- jednostkową wielkość emisji CO₂.

Powyższe oznacza, że w przypadku gdy świadectwo charakterystyki energetycznej jest sporządzone, to informacje w ogłoszeniu i reklamie należy podawać.

➤ **Jak należy rozumieć przepis art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 7.10.2022 o zmianie ustawy o charakterystyce energetycznej budynków oraz ustawy Prawo budowlane, zgodnie z którym do świadectw charakterystyki energetycznej i protokołów z kontroli systemu ogrzewania lub systemu klimatyzacji nieprzekazanych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe? Czy właściwa jest interpretacja,**

że nie ma konieczności uzupełniania dokumentów lub innych danych, a realizacja obowiązków ustawowych będzie prowadzona od dnia wejścia w życie ustawy?

Ww. przepis przejściowy dotyczy sytuacji, w której świadectwo lub protokół z kontroli zostały sporządzone za pomocą centralnego rejestru charakterystyki energetycznej budynków przed dniem wejścia w życie ustawy, ale ich przekazanie osobie, która zleciła ich sporządzenie nastąpi po dniu wejścia w życie ustawy (w tej sytuacji świadectwo lub protokół nie będą zawierały oświadczenia, o którym mowa w znowelizowanej ustawie). Tym samym nie ma konieczności uzupełnienia świadectwa lub protokołu, o których mowa powyżej o wymagane na gruncie znowelizowanej ustawy np. oświadczenia.

➤ **Czy dla lokali użytkowych (po wejściu w życie ustawy) pozostających obecnie w stanie najmu należy wykonać świadectwa charakterystyki energetycznej, czy można odłożyć tę czynność w czasie – tj. do czasu rozwiązania umowy najmu i przeznaczenia lokalu użytkowego do ponownego wynajęcia? Czy ta sama zasada będzie dotyczyła sprzedaży lokalu użytkowego lub mieszkalnego?**

Obowiązek przekazania świadectwa przy zawarciu umowy sprzedaży lub najmu obowiązuje w ustawie o charakterystyce energetycznej budynków od 2015 r., wcześniej (od 2009 r.) obowiązek ten funkcjonował w ustawie Prawo budowlane. Dla każdej umowy sprzedaży lub najmu zawartej po 2009 r. należało dokonać przekazania świadectwa (lub jego kopii).

➤ **Czy w przypadku planowanej np. za 1 rok termomodernizacji lub innego sposobu poprawienia właściwości energetycznych budynku lub części budynku (podłączenie co lub cwu do budynku lub do części budynku lub np. wymiana źródła ciepła lub instalacji, wymiana stolarki okiennej, docieplenie stropodachu lub piwnic, montaż ogniw fotowoltaicznych, w tym na pojedynczych balustradach balkonów) jest konieczność wykonania certyfikatu po wejściu w życie ustawy (przed planowanymi robotami) i drugi raz po ww. pracach budowlanych? Jest to zagadnienie aktualizacji świadectwa charakterystyki energetycznej i ponoszenia dodatkowych kosztów.**

Świadectwo jest ważne 10 lat. Natomiast straci ono swoją ważność przed upływem tego terminu, jeżeli zostaną przeprowadzone takie roboty budowlano-instalacyjne, w wyniku których ulegnie zmianie charakterystyka energetyczna budynku lub części budynku (np. wymiana okien, wymiana źródła ciepła, docieplenie budynku). Oznacza to, że w przypadku

zawierania kolejnych umów, należy sporządzić nowe świadectwo uwzględniające zmianę charakterystyki energetycznej budynku/lokalu.

➤ **Czy wpis do wykazu osób uprawnionych do sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej jest wpisem do rejestru działalności regulowanej?**

Wykaz osób uprawnionych do sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej, który prowadzony jest przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa w ramach centralnego rejestru charakterystyki energetycznej budynków, zgodnie z ustawą, nie może być uznany jako rejestr działalności regulowanej, o którym mowa w art. 43 ustawy z dnia 6 marca 2018 r. Prawo przedsiębiorców (Dz. U. z 2023 r. poz. 221). Zgodnie bowiem z tym przepisem o działalności regulowanej można mówić jedynie wówczas, jeśli przepis odrębnej ustawy wyraźnie tak stanowi. Ustawa o charakterystyce energetycznej budynków nie stawia, że sporządzanie świadectwa charakterystyki energetycznej stanowi działalność regulowaną.

Kontrole systemu ogrzewania i klimatyzacji

➤ **Czy kontrola systemu ogrzewania w danym budynku obejmuje źródło ciepła (kotłownia np. gazowa) wraz z wszystkimi mieszkaniami i częściami wspólnymi budynku (wyposażonymi tylko w grzejniki), czy tylko źródło ciepła?**

Kontrola dotyczy systemu ogrzewania lub systemu klimatyzacji w całym budynku.

Zgodnie z art. 23 ustawy właściciel lub zarządca budynku poddaje budynki w czasie ich użytkowania okresowej kontroli w zakresie systemu ogrzewania lub systemu klimatyzacji.

Kontrola budynku polega na sprawdzeniu stanu technicznego systemu ogrzewania, z uwzględnieniem efektywności energetycznej źródeł ciepła oraz dostosowania ich mocy do potrzeb użytkowych:

- a) co najmniej raz na 5 lat – dla kotłów o nominalnej mocy cieplnej od 20 kW do 100 kW,
- b) co najmniej raz na 2 lata – dla kotłów opalanych paliwem ciekłym lub stałym o nominalnej mocy cieplnej większej niż 100 kW,
- c) co najmniej raz na 4 lata – dla kotłów opalanych gazem o nominalnej mocy cieplnej większej niż 100 kW,

d) co najmniej raz na 3 lata – dla źródeł ciepła niewymienionych w lit. a–c, dostępnych części systemu ogrzewania lub połączonego systemu ogrzewania i wentylacji, o sumarycznej nominalnej mocy cieplnej większej niż 70 kW;

Kontrola budynku polega na ocenie efektywności energetycznej, co najmniej raz na 5 lat:

a) dostępnych części systemu klimatyzacji o nominalnej mocy chłodniczej większej niż 12 kW,

b) połączonego systemu klimatyzacji i wentylacji o sumarycznej nominalnej mocy chłodniczej większej niż 70 kW.

Kontrola systemu ogrzewania obejmuje ocenę sprawności tego systemu i doboru wielkości źródła ciepła do wymogów grzewczych budynku oraz zdolności systemu ogrzewania do optymalizacji działania.

W ustawie określono również, że nie dokonuje się ponownej kontroli w zakresie oceny doboru wielkości źródła ciepła, w przypadku gdy od czasu przeprowadzenia takiej kontroli nie dokonano zmian w systemie ogrzewania lub połączonym systemie ogrzewania i wentylacji lub zmian w charakterystyce energetycznej budynku.

Kontrola systemu klimatyzacji obejmuje ocenę sprawności tego systemu i doboru jego wielkości do wymogów chłodzenia budynku oraz zdolności systemu klimatyzacji do optymalizacji działania w typowych warunkach jego użytkowania lub eksploatacji.

W ustawie określono, że nie dokonuje się ponownej kontroli w zakresie oceny doboru wielkości systemu klimatyzacji, w przypadku gdy od czasu przeprowadzenia takiej kontroli nie dokonano zmian w systemie klimatyzacji lub połączonym systemie klimatyzacji i wentylacji lub zmian w charakterystyce energetycznej budynku.

Nie dokonuje się kontroli systemu ogrzewania oraz systemu klimatyzacji w budynkach:

1) mieszkalnych wyposażonych w systemy automatyki i sterowania umożliwiające:

a) stałe monitorowanie elektroniczne dokonujące pomiarów sprawności systemu ogrzewania, połączonego systemu ogrzewania i wentylacji, systemu klimatyzacji lub połączonego systemu klimatyzacji i wentylacji i informujące właścicieli lub zarządców budynków o spadku sprawności tych systemów i potrzebie ich konserwacji, naprawy lub wymiany oraz

b) skuteczne sterowanie w celu zapewnienia optymalnego wytwarzania, dystrybucji, magazynowania i wykorzystywania energii;

2) niemieszkalnych wyposażonych w systemy automatyki i sterowania umożliwiające:

a) stałe monitorowanie, rejestrowanie, analizowanie i dostosowywanie zużycia energii oraz

b) analizę porównawczą efektywności energetycznej budynku, wykrywanie utraty efektywności systemów: ogrzewania, wentylacji, klimatyzacji, przygotowania ciepłej wody użytkowej, oświetlenia wbudowanego, automatyki i sterowania, wytwarzania energii elektrycznej w budynku, a także informowanie właściciela lub zarządcy budynku o możliwościach poprawy efektywności energetycznej, oraz

c) komunikację, a także interoperacyjność z połączonymi systemami, o których mowa w lit. b;

3) wyposażonych w systemy techniczne, o których mowa w pkt 2 lit. b:

a) objęte umową o poprawę efektywności energetycznej, o której mowa w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o efektywności energetycznej (Dz. U. z 2021 r. poz. 2166),

b) obsługiwane przez operatora urządzeń lub sieci, podlegające monitorowaniu wyników przez tego operatora.

➤ **Czy jeśli w lokalu użytkowym lub mieszkalnym jest indywidualne źródło ciepła o mocy powyżej 20kW kontrole tego źródła (art. 23 ustawy) przeprowadza Spółdzielnia, czy właściciel/najemca/użytkownik tego lokalu z obowiązkiem dostarczenia do spółdzielni protokołu z kontroli? Czy powyższe kontrole należy wpisywać do książki obiektu budowlanego (KOB)? Co w przypadku nie dostarczenia do Spółdzielni ww. protokołu?**

Zgodnie z art. 23 ustawy właściciel lub zarządca budynku poddaje budynki w czasie ich użytkowania okresowej kontroli w zakresie systemu ogrzewania lub systemu klimatyzacji. Powyższe oznacza, że kontroli należy poddać budynek a nie lokal, a przeprowadzenie kontroli zapewnia spółdzielnia.

Zgodnie z art. 64 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane protokoły z kontroli systemu ogrzewania i systemu klimatyzacji należy dołączyć do książki obiektu budowlanego.

➤ **Kto może dokonywać kontroli systemu ogrzewania lub systemu klimatyzacji?**

Do sporządzenia protokołów kontroli systemu ogrzewania lub systemu klimatyzacji uprawniona jest osoba wpisana do wykazu osób uprawnionych do kontroli systemu ogrzewania lub systemu klimatyzacji.

Więcej informacji: <https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologie/centralny-rejestr-charakterystyki-energetycznej-budynkow>

➤ **Czy w zakresie kontroli systemu ogrzewania lub klimatyzacji czynności te mogą być realizowane przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia, lecz pozostające w stosunku pracy ze Spółdzielnią?**

W ustawie nie zawarto wyłączeń w tym zakresie. Osoby wpisane do wykazu osób uprawnionych do ww. kontroli, pozostające w stosunku pracy ze Spółdzielnią, mogą dokonywać kontroli.