

Świadectwa charakterystyki energetycznej

Kiedy wymagane jest świadectwo charakterystyki energetycznej?

Świadectwo trzeba przekazać nabywcy lub najemcy gdy budynek, część budynku lub lokal będzie:

- zbywany na podstawie umowy sprzedaży,
- zbywany na podstawie umowy sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- wynajmowany.

W przypadku nowo wybudowanych budynków (od 28 kwietnia 2023 r.) inwestor ma 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

Art. 3 i art. 11 ustawy o charakterystyce energetycznej budynków – przepisy obowiązujące w ustawie cheb od 9 marca 2015 r. (wcześniej w ustawie PB)

Art. 3

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, **lub najemca w przypadku, o którym mowa w art. 11 ust. 3**, 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.

Art. 11 ust. 1

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/przekazują** odpowiednio nabywcy albo najemcy:

- 1) świadectwo charakterystyki energetycznej **-** przy **zawarciu/**sporządzeniu aktu notarialnego umowy **sprzedaży albo** 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.

* Treści oznaczone kolorem czerwonym – zostaną usunięte, treści zielone – znowelizowane brzmienie

Czy dla każdego istniejącego budynku lub części budynku 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.

Z obowiązku sporządzania świadectw zwolnione są budynki (art. 3 ust. 4 ustawy):

- podlegające ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- używane jako miejsce kultu i do działalności religijnej,
- przemysłowe oraz gospodarcze niewyposażone w instalacje zużywające energię, z wyłączeniem instalacji oświetlenia wbudowanego,
- mieszkalne, przeznaczone do użytkowania nie dłużej niż 4 miesiące w roku,
- wolnostojące o powierzchni użytkowej poniżej 50 m²,
- 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?

Z obowiązku sporządzenia świadectwa zwolnione są budynki podlegające ochronie na podstawie przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. wpisane do rejestru zabytków, wojewódzkiej ewidencji zabytków czy gminnej ewidencji zabytków).

Świadectwo należy sporządzić dla całego budynku czy dla lokalu?

Zgodnie z art. 11 ust. 5 ustawy, 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 należy 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.

*zgodnie z art. 5 § 2 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego 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 niezespolonej), organy jednostek samorządu terytorialnego oraz organy i podmioty wymienione w art. 1 pkt 2 KPA. Natomiast art. 1 pkt 2 KPA w związku z art. 1 pkt 1 KPA wskazuje 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.

Kto może sporządzać świadectwo charakterystyki energetycznej?

Do sporządzenia świadectwa charakterystyki energetycznej uprawniona jest osoba wpisana do [wykazu osób uprawnionych do sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej](#)


Ministerstwo
Rozwoju i Technologii

Centralny rejestr
charakterystyki energetycznej
budynków

Zaloguj

Wykazy Pomoc

Kontrast: A A A A Czcionka: A A+ A++

System Rejestrów Wykazy Wykaz osób uprawnionych do sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej

	wszystko Z/O ☐	Numer wpisu	Data wpisu	Imię	Nazwisko	Numer uprawnień budowlanych
 Filtruj		warunek: równe wartość:	warunek: równe wartość:	warunek: zaczyna się wartość:	warunek: zaczyna się wartość:	warunek: zaczyna się wartość:
☐	☐	1	2009-02-02	Jan	Pieszka	
☐	☐	2	2009-02-02	Jarosław	Marzec	
☐	☐	3	2009-02-02	Roman	Jakubiak	
☐	☐	4	2009-02-02	Witold	Rożałowski	
☐	☐	5	2009-02-02	Piotr Ludwik	Laskowski	
☐	☐	6	2009-01-16	Radosław	Rackowski	
☐	☐	7	2009-02-05	Barbara	Brogowska	
☐	☐	8	2009-02-10	Anita	Mielczarek	
☐	☐	9	2009-02-10	Krzysztof	Pełka	
☐	☐	10	2009-02-18	Bożena	Kwaśniewska	

1 2 3 4 5 6 20 wierszy na stronie

Jest 19 607 rekordów na liście ([Ukryj je](#))

Kto może sporządzać świadectwo charakterystyki energetycznej?

Do wykazu może być wpisana 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

Forma przekazania świadectwa charakterystyki energetycznej osobie zlecającej jego sporządzenie

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, opatrzone numerem nadanym w centralnym rejestrze charakterystyki energetycznej budynków oraz kwalifikowanym podpisem elektronicznym, podpisem zaufanym lub podpisem osobistym osoby uprawnionej.

Jak długo jest ważne świadectwo charakterystyki energetycznej? Czy jest wciąż ważne po przeprowadzeniu prac modernizacyjnych?

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 w rejestrze będzie można sprawdzić czy budynek/lokal ma wystawione świadectwo?

Obowiązujące przepisy 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.

Od 28 kwietnia 2023 r. będzie możliwy dostęp do wykazu świadectw:

- numeru świadectwa,
- adresu,
- daty wystawienia, terminu ważności,
- 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.

Kto zapewnia sporządzenie świadectwa 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. 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 przeniesienia 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)].

Zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu, stanowi w istocie zmianę formy prawnej dysponowania lokalem (tj. przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność) ale nie jest żadną z umów, o których mowa w art. 3 ustawy.

Czy mieszkańcy budynku wielorodzinnego mogą występować do spółdzielni o przekazanie im świadectwa lub innego rodzaju dokumentacji?

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.

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.) może wystąpić 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.

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 jaki sposób przekazać dokumentację? Czy istnieje możliwość pobierania opłaty przez Spółdzielnię/Wspólnotę za przekazanie świadectwa lub dokumentacji?

Najkorzystniej kiedy dla budynku sporządzone jest świadectwo dla budynku - można przekazać kopię/scan np. na adres e-mail. W przypadku braku świadectwa dla budynku należy przekazać dokumentację techniczną (np. w formie dokumentacji fotograficznej/scan).

Zgodnie z art. 29 ust. 1b ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, 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. Wewnętrzne przepisy spółdzielni są aktami wewnętrznymi obowiązującymi, natomiast ustawa jest aktem prawa powszechnie obowiązującego. Przepisy ustawy mają zatem pierwszeństwo stosowania przed przepisami wewnętrznymi spółdzielni.

Czy istnieje konieczność zlecenia sporządzenia świadectwa charakterystyki energetycznej podmiotowi zewnętrznemu?

Zgodnie z art. 16 ustawy świadectwo 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.

Dlatego należy ustalić, czy osoba realizująca obowiązki służbowe jako np. 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.

Sankcje

Kara grzywny za: sporządzenie świadectwa charakterystyki bez wymagań, o których mowa w art. 17 ustawy, lub nie będąc wpisanym do wykazu, sporządzenie i przekazanie jako świadectwo charakterystyki dokumentu sporządzonego poza rejestrem, **niewykonanie obowiązku przekazania świadectwa nabywcy lub najemcy**, niewykonanie obowiązku zawarcia umowy ubezpieczenia OC za szkody wyrządzone w zw. z sporządzaniem świadectw lub, gdy nie przechowuje się dokumentów (lub ich kopii) przez okres ważności świadectwa.

*Wszystkie czyny z art. 41 ustawy zagrożone są sankcją w postaci kary grzywny. Grzywna w prawie wykroczeń wymierzana jest kwotowo - w rozmiarze od 20 zł do 5000 zł. Grzywna jest wymierzana przez sąd, w przypadku uznania danej osoby za winną popełnienia wykroczenia. Przy wymierzaniu kary grzywny bierze się pod uwagę dochody sprawcy, jego warunki osobiste (wiek, stan zdrowia, wykształcenie, czy też kwalifikacje zawodowe), warunki rodzinne (czyli ilość osób pozostających na jego utrzymaniu), stosunki majątkowe (możliwości finansowe skazanego winny być brane pod uwagę również z uwzględnieniem ciążących na nim innych zobowiązań finansowych np. alimentów) i możliwości zarobkowe (nie tylko dochód sprawcy osiągniany w momencie wyrokowania, ale także możliwość uzyskiwania dochodu).