

WIEDZA

ŚWIADECTWO CHARAKTERYSTYKI ENERGETYCZNEJ – PODSTAWY PRAWNE

- Rozporządzenie Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 6 września 2019 roku zmieniające rozporządzenie w sprawie metodologii wyznaczania charakterystyki energetycznej budynku lub części budynku oraz świadectw charakterystyki energetycznej (Dz.U. z 2019 roku, poz. 1829)
- Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 3 października 2018 roku w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o charakterystyce energetycznej budynków (Dz.U. z 2018 roku, poz. 1984)
- Rozporządzenie Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 6 września 2019 roku zmieniające rozporządzenie w sprawie wzorów protokołów z kontroli systemu ogrzewania lub systemu klimatyzacji (Dz.U. z 2019 roku, poz. 1827)

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. 3. 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;
- 4) mieszkalnego, przeznaczonego do użytkowania nie dłużej niż 4 miesiące w roku;
- 5) wolnostojącego o powierzchni użytkowej poniżej 50 m²;

Art.7.2. Świadectwo charakterystyki energetycznej części budynku o jednakowych rozwiązaniach konstrukcyjno-materiałowych i instalacyjnych, o takim samym przeznaczeniu, stopniu zużycia, sposobie użytkowania oraz sposobie zaopatrzenia w energię, mających wpływ na ich charakterystykę energetyczną i stwierdzonych w szczególności na podstawie dokumentacji technicznej budynku albo inwentaryzacji techniczno-budowlanej, w przypadku braku dokumentacji technicznej budynku, może być opracowane w oparciu o wykonaną dla jednej z tych części charakterystykę energetyczną, o której mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 34 ust. 6 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, przy uwzględnieniu ewentualnych odstępstw od projektu architektoniczno-budowlanego w zakresie charakterystyki energetycznej części budynku, lub w oparciu o sporządzone dla jednej z tych części świadectwo charakterystyki energetycznej.

Art.8. W przypadku gdy części budynku będące lokalami mieszkalnymi:

- 1) spełniają wymagania określone w art. 7 ust. 2,
- 2) mają jednakową powierzchnię użytkową,
- 3) są położone w bryle budynku w sposób pozwalający na przyjęcie jednakowych charakterystycznych parametrów technicznych w zakresie ich powierzchni użytkowej, powierzchni przegród zewnętrznych oraz kubatury – możliwe jest sporządzenie świadectwa charakterystyki energetycznej dla grupy tych lokali, w liczbie egzemplarzy odpowiadającej liczbie tych lokali.

Art.9.2. Właściciel lub zarządca budynku jest obowiązany do nieodpłatnego przekazania kopii świadectwa charakterystyki energetycznej budynku, 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, a także najemcy w przypadku, o którym mowa w art. 11 ust. 3, w terminie nie dłuższym niż 14 dni od dnia złożenia przez niego wniosku.

Art.11.1. 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:

- 1) świadectwo charakterystyki energetycznej – przy zawarciu umowy sprzedaży albo zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
- 2) kopię świadectwa charakterystyki energetycznej – przy zawarciu umowy najmu.

Art.11.2. W przypadku gdy zbywca albo wynajmujący nie wywiąże się z obowiązku, o którym mowa w ust. 1, nabywca albo najemca może, w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy przeniesienia własności albo umowy

najmu, wezwać pisemnie zbywcę lub wynajmującego do wywiązania się z tego obowiązku w terminie 2 miesięcy od dnia doręczenia wezwania.

Art.11.3. W przypadku gdy świadectwo charakterystyki energetycznej albo jego kopia nie zostaną przekazane w terminie 2 miesięcy od dnia doręczenia wezwania, o którym mowa w ust. 2, nabywca albo najemca może, w terminie nie dłuższym niż 6 miesięcy w przypadku umowy najmu oraz 12 miesięcy w przypadku umowy sprzedaży albo zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, licząc od dnia zawarcia umowy, zlecić sporządzenie świadectwa charakterystyki energetycznej na koszt zbywcy albo wynajmującego.

Art.11.4. Nabywca albo najemca nie mogą zrzec się prawa, o którym mowa w ust. 2 (Art.12.2).

Art.14.1. Świadectwo charakterystyki energetycznej jest ważne przez 10 lat od dnia jego sporządzenia.

Art.14.2. Świadectwo charakterystyki energetycznej traci ważność przed upływem terminu, o którym mowa w ust.1 (Art.14.1), jeżeli w wyniku przeprowadzonych robót budowlano-instalacyjnych uległa zmianie charakterystyka energetyczna budynku lub części budynku.

Art.16. 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.

Art.17. Świadectwo charakterystyki energetycznej sporządza 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 Prawo budowlane.

Art.31.1. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa prowadzi centralny rejestr charakterystyki energetycznej budynków, który obejmuje wykazy:

- 1) osób uprawnionych do sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej;
- 2) osób uprawnionych do kontroli systemu ogrzewania lub systemu klimatyzacji;
- 3) świadectw charakterystyki energetycznej;
- 4) protokołów z kontroli systemu ogrzewania lub systemu klimatyzacji;
- 5) budynków, o których mowa w art. 3 ust. 2.

Art.41. Kto:

- 1) sporządza świadectwo charakterystyki energetycznej, nie spełniając wymagań, o których mowa w art. 17,
- 2) nie spełnia obowiązku, o którym mowa w art. 20 ust. 1 pkt 2,
- 3) nie spełnia obowiązku, o którym mowa w art. 23 ust. 1,
- 4) dokonuje kontroli systemu ogrzewania i systemu klimatyzacji, nie spełniając wymagań, o których mowa w art. 24 ust. 1 – podlega karze grzywny.

Ustawa Prawo Budowlane (Dz.U. z 2019 roku, poz. 1186)

Art.64.1. Właściciel lub zarządca jest obowiązany prowadzić dla każdego budynku oraz obiektu budowlanego niebędącego budynkiem, którego projekt jest objęty obowiązkiem sprawdzenia, o którym mowa w art. 20 ust.2, książkę obiektu budowlanego, stanowiącą dokument przeznaczony do zapisów dotyczących przeprowadzanych badań i kontroli stanu technicznego, remontów i przebudowy, w okresie użytkowania obiektu budowlanego.

Art.64.3. Protokoły z kontroli obiektu budowlanego, w tym protokoły z kontroli systemu ogrzewania i systemu klimatyzacji, o których mowa w art.29 ust.1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków (Dz.U. z 2018 r. poz.1984 oraz z 2019 r. poz. 730), oceny i ekspertyzy dotyczące jego stanu technicznego, świadectwo charakterystyki energetycznej oraz dokumenty, o których mowa w art.60, są dołączone do książki obiektu budowlanego.