

# ZMIANY W ŚWIADECTWACH CHARAKTERYSTYKI ENERGETYCZNEJ

Obowiązki od wielu lat, zmiany od 28 kwietnia 2023 r.

Sporządzanie świadectw charakterystyki energetycznej nie jest wcale nowym wymogiem, ale w związku z wchodzącą w życie 28 kwietnia nowelizacją przepisów pojawiło się wokół tego tematu wiele pytań i wątpliwości. Ministerstwo Rozwoju i Technologii wyjaśnia najważniejsze zmiany.

Świadectwo charakterystyki energetycznej to dokument, który określa wielkość zapotrzebowania na energię niezbędną do zaspokojenia potrzeb energetycznych związanych z użytkowaniem budynku lub części budynku, czyli energii na potrzeby ogrzewania i wentylacji, przygotowania ciepłej wody użytkowej, chłodzenia, a w przypadku budynków niemieszkalnych również oświetlenia. Obowiązek posiadania świadectwa charakterystyki energetycznej budynku lub jego części wynika z prawa europejskiego, a jego celem jest promowanie budownictwa efektywnego energetycznie i zwiększanie świadomości społecznej w zakresie możliwości uzyskania oszczędności energii w budynkach. Dzięki nim właściciel, najemca lub użytkownik budynku może określić orientacyjne roczne zapotrzebowanie na energię, a tym samym koszt utrzymania.

## **KIEDY WYMAGANE JEST SPORZĄDZENIE ŚWIADECTWA, A KIEDY NIE?**

Świadectwo energetyczne musi zostać sporządzone, gdy budynek lub część budynku (np. lokal mieszkalny lub użytkowy) będzie sprzedawany lub wynajmowany. Obowiązek ten został wyszczególniony w ustawie o charakterystyce energetycznej budynków już w 2015 roku, a wcześniej taki zapis znajdował się w Prawie budowlanym. Świadectwo charakterystyki energetycznej nie jest i nie będzie wymagane, kiedy wykorzystujemy istniejący budynek (lub lokal) „na własny użytek” i nie zamierzamy go sprzedawać lub wynajmować.

Z obowiązku sporządzania świadectw zwolnieni są inwestorzy/właściciele budynków:

- wolnostojących o powierzchni użytkowej poniżej 50 m<sup>2</sup>;

- mieszkalnych, przeznaczonych do użytkowania nie dłużej niż 4 miesiące w roku;
- podlegających ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- używanych jako miejsce kultu i do działalności religijnej;
- przemysłowych oraz gospodarczych niewyposażonych w instalacje zużywające energię, z wyłączeniem instalacji oświetlenia wbudowanego;
- gospodarstw rolnych o wskaźniku EP określającym roczne obliczeniowe zapotrzebowanie na nieodnawialną energię pierwotną nie wyższym niż 50 kWh/(m<sup>2</sup>·rok).

#### KTO ZLECA SPORZĄDZENIE ŚWIADECTWA, A KTO JE WYKONUJE

Sporządzenie świadectwa charakterystyki energetycznej zleca właściciel lub zarządca budynku (w przypadku sprzedaży lub najmu), osoba, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (w przypadku najmu lub zbycia tego prawa) lub inwestor (przed złożeniem zawiadomienia o zakończeniu budowy obiektu budowlanego lub wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie).

Gdy sprzedaż/najem dotyczy całego budynku, sporządzone i przekazane świadectwo charakterystyki energetycznej również musi dotyczyć całego budynku. Jeśli części budynku (np. pojedynczego lokalu), to świadectwo charakterystyki energetycznej musi odnosić się do tej konkretnej części budynku. Do sporządzenia świadectwa charakterystyki energetycznej uprawniona jest osoba wpisana do wykazu osób uprawnionych do sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej (obecnie w Polsce uprawnionych do tego jest ponad 20 tys. specjalistów). Link do wykazu znajduje się na końcu tekstu.

#### JAKĄ FORMĘ POWINNO MIEĆ ŚWIADECTWO?

Świadectwo charakterystyki energetycznej ma formę dokumentu papierowego, opatrzonego numerem nadanym w centralnym rejestrze charakterystyki energetycznej budynków oraz podpisem osoby uprawnionej. Od 28 kwietnia br. świadectwo będzie można otrzymać także w formie elektronicznej (opatrzone numerem nadanym w centralnym rejestrze charakterystyki energetycznej budynków oraz kwalifikowanym podpisem elektronicznym, podpisem zaufanym lub podpisem osobistym osoby uprawnionej).

Fakt przekazania świadectwa zostanie odnotowany w akcie notarialnym. W przypadku braku jego przekazania notariusz pouczy zobowiązanego do przekazania świadectwa o karze grzywny za niewywiązanie się z tego obowiązku.

#### JAK DŁUGO ŚWIADECTWO JEST WAŻNE?

Świadectwo charakterystyki energetycznej jest ważne przez 10 lat od dnia jego sporządzenia. Świadectwa przekazane przed dniem wejścia w życie ustawy (28 kwietnia 2023 r.) zachowują ważność przez okres, na jaki zostały sporządzone. Świadectwo straci ważność przed upływem tego terminu, jeżeli zostaną przeprowadzone roboty budowlano-instalacyjne, w wyniku których zmianie ulegnie charakterystyka energetyczna budynku lub części budynku (np. wymiana okien, wymiana źródła ciepła, docieplenie budynku).

#### CO ZROBIĆ Z OTRZYMANYM ŚWIADECTWEM?

Jeśli kupimy/wynajmiemy lokal mieszkalny i otrzymamy świadectwo charakterystyki ener-

getycznej, nie musimy go nigdzie dalej przekazywać – dokument należy przechowywać tak, jak wszystkie inne dokumenty związane z nabyciem/najmem lokalu (np. akt notarialny poświadczający zakup). Obowiązek umieszczenia świadectwa energetycznego w widocznym miejscu odnosi się wyłącznie do dwóch przypadków:

- budynków o powierzchni użytkowej powyżej 250 m<sup>2</sup> zajmowanych przez organy wymiaru sprawiedliwości, prokuraturę oraz organy administracji publicznej i w których dokonywana jest obsługa interesantów,
- budynków o powierzchni użytkowej przekraczającej 500 m<sup>2</sup>, w którym są świadczone usługi dla ludności (o ile świadectwo jest już sporządzone).

#### INFORMACJE W OGŁOSZENIU

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 wskaźnik rocznego zapotrzebowania na energię końcową.

Natomiast od 28 kwietnia br. należy podawać:

- wskaźniki rocznego zapotrzebowania na energię użytkową, energię końcową, nieodnawialną energię pierwotną,
- udział odnawialnych źródeł energii w rocznym zapotrzebowaniu na energię końcową,
- jednostkową wielkość emisji CO<sub>2</sub>.

*Wykaz osób uprawnionych do sporządzania świadectw energetycznych*

*Więcej informacji na temat świadectw energetycznych*

Źródło: Ministerstwo Rozwoju i Technologii  
Pełna informacja: [kliknij](#)

## NAJWAŻNIEJSZE ZMIANY OD 28 KWIEŃNIA BR.

Zmiany dotyczą:

- umożliwienia przekazywania świadectw charakterystyki energetycznej również w formie elektronicznej;
- obowiązku odnotowania przez notariusza faktu przekazania świadectwa charakterystyki energetycznej, a w przypadku jego nieprzekazania pouczenia o karze grzywny za niewykonanie tego obowiązku;
- korekty w zakresie funkcjonowania centralnego rejestru charakterystyki energetycznej budynków zakresie wpisów do wykazów osób uprawnionych, wykreślenia z wykazów, upublicznienia części danych z rejestru;
- korekty w zakresie okresowych kontroli systemów ogrzewania i klimatyzacji (dodatkowo kontroli będą podlegały systemy ze źródłami ciepła innymi niż wymienione w dotychczasowych przepisach o mocy cieplnej większej niż 70 kW);
- wprowadzenia obowiązku wyposażania budynków niemieszkalnych w systemy automatyki i sterowania – obowiązek dotyczy budynków z systemami:
  - a) ogrzewania lub połączonym systemem ogrzewania i wentylacji o sumarycznej nominalnej mocy cieplnej ponad 290 kW
  - b) klimatyzacji lub połączonym systemem klimatyzacji i wentylacji o nominalnej sumarycznej mocy chłodniczej ponad 290 kW
- przedkładania świadectwa charakterystyki energetycznej do zawiadomienia o zakończeniu budowy lub do wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie budynku. Wyłączenie z tego obowiązku będzie dotyczyć budynków mieszkalnych o powierzchni zabudowy do 70 m<sup>2</sup>, jeśli powstały do własnych celów mieszkaniowych (czyli gdy właściciel nieruchomości jest także inwestorem, budował dom dla siebie i nie zamierza go sprzedawać)