



# Świadectwo charakterystyki energetycznej w 2023 roku

W kwietniu 2023 roku wejdzie w życie nowelizacja ustawy o charakterystyce energetycznej budynku, która zaostrza co prawda wymogi i kary wobec właścicieli nieruchomości, ale nie zmienia ich adresatów.

**Wojciech Jan Konieczny** zarządca nieruchomości (lic. nr 14587), biegły sądowy

Celem wprowadzenia w 2014 roku świadectwa charakterystyki energetycznej było określenie zapotrzebowania na energię cieplną dla budynków mieszkalnych oraz dla budynków niemieszkalnych również w energię elektryczną. Obowiązek sporządzania świadectwa charakterystyki energetycznej dotyczył również powierzchni powyżej 250 m<sup>2</sup> zajmowanej przez niektóre urzędy i organy administracji publicznej prowadzących obsługę interesantów. Wprowadzony w 2014 roku obowiązek ujęto w zakresie dokumentacji projektowej nowych i modernizowanych budynkach. Osoby wnoszące budynki na własny użytek były zwolnione z obowiązku sporządzania świadectwa charakterystyki energetycznej.

W ustawie z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków, zobowiązano właściciela lub zarządcę do poddania budynku okresowej kontroli kotłów grzewczych oraz urządzeń chłodniczych.

## Zmiany od 2023 r.

Od kwietnia 2023 roku wchodzi w życie zmiany dotychczasowych przepisów Ustawy regulujące i zaostrzające dotychczasowe wymagania. W budynkach lub ich częściach należących do spółdzielni mieszkaniowych w rozdziale 2. art. 3 zapisano:

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.

Do sporządzenia świadectwa charakterystyki energetycznej ustawodawca odniósł się w pkt. 2 Ustawy o treści:

W budynkach użytkowanych przez organy wymiaru sprawiedliwości, prokuraturę oraz organy administracji publicznej przekracza 250 m<sup>2</sup> i w których dokonywana jest

obsługa interesantów, zapewnia sporządzenie świadectwa charakterystyki energetycznej dla tego budynku.

Zaznaczając w ust. 3 obowiązek umieszczenia świadectwa w widocznym miejscu w zajmowanych budynkach, w ust. 4 ustawodawca informuje o zwolnieniu z obowiązku sporządzenia świadectwa charakterystyki energetycznej budynków zabytkowych, kultu religijnego, przemysłowych, niektórych gospodarczych, mieszkalnych użytkowanych do 4 miesięcy w roku, wolnostojących do powierzchni użytkowej do 50 m<sup>2</sup> oraz niektórych gospodarstw rolnych.

Istotna zmiana dotyczy art. 11 pkt ust. 4: Nabywca albo najemca nie mogą zrzec się prawa do otrzymania zgodnie z ust. 1 odpowiednio świadectwa charakterystyki energetycznej, jego kopii albo wydruku.

Dodatkowo dopisano ust. 5 i 6 o brzmieniu:

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.

Obowiązek umieszczania w widocznym miejscu świadectwa obejmuje również właścicieli i zarządców budynków, w których świadczone są usługi dla ludności, o powierzchni użytkowej przekraczającej 500 m<sup>2</sup>.

W art. 23 Ustawy zmieniono zapisy odnoszące się do zakresu kontroli okresowych, zapisując nowe brzmienie o treści:

- „1. Właściciel lub zarządca budynku poddaje budynki w czasie ich użytkowania okresowej kontroli w zakresie systemu ogrzewania lub systemu klimatyzacji, polegającej na:
- 1) 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;

- 2) 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.

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

3. 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”.

W przepisach uwzględniono kary zarówno:

- dla osób sporządzających świadectwa charakterystyki energetycznej rygor odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń,
- dla właścicieli nieruchomości za niedostarczenie dokumentu np. w przypadku sprzedaży czy wynajmu nieruchomości – grozi za to kara grzywny – której wysokość nie została podana w ustawie.

Reasumując, nowelizacja ustawy przewiduje kary za nieprzebranie jej zapisów. Adresatami tych kar, poza budynkami nowymi, osoby zbywające nieruchomość, zmieniające ich status prawny lub wynajmujące lokal. ■