

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

Nie. W przypadku zawierania umów innych niż wymienione w ustawie z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków (Dz.U. z 2021 r. poz. 497, z późn. zm.), zwanej dalej: ustawą/UCHEB, a także w przypadku nieruchomości nie będącymi budynkiem lub częścią budynku, świadectwa charakterystyki energetycznej nie sporządza się.

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 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>,
- 6) gospodarstw rolnych o wskaźniku EP określającym roczne obliczeniowe zapotrzebowanie na nieodnawialną energię pierwotną nie wyższym niż 50 kWh/(m<sup>2</sup>·rok).

➤ **Czy dla budynku niewyposażonego w instalacje ogrzewania lub chłodzenia należy sporządzić świadectwo charakterystyki energetycznej?**

Świadectwo charakterystyki energetycznej sporządza się jedynie dla budynku lub części budynku wyposażonych w instalację do ogrzewania lub chłodzenia. Wynika to z metodologii wyznaczania charakterystyki energetycznej budynku lub części budynku uregulowanej

w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 27 lutego 2015 r. w sprawie metodologii wyznaczania charakterystyki energetycznej budynku lub części budynku oraz świadectw charakterystyki energetycznej (Dz.U. z 2015 r. poz. 376, z 2017 r. poz. 22, z 2019 r. poz. 1829 oraz z 2023 r. poz.697). Jeśli budynek lub część budynku nie jest wyposażona w przynajmniej jedną ze wskazanych instalacji niemożliwym jest wyznaczenie wartości wskaźników opisujących charakterystykę energetyczną budynku lub części budynku tj. wskaźników rocznego zapotrzebowania na: nieodnawialną energię pierwotną EP, energię końcową EK oraz energię użytkową EU, z uwagi na brak powierzchni o regulowanej temperaturze powietrza Af (powierzchni ogrzewanej lub chłodzonej).

➤ **Czy jest wymagane świadectwo przy zakupie miejsca parkingowego w wielostanowiskowej hali garażowej?**

Rozpatrując kwestię, czy zachodzi obowiązek sporządzenia świadectwa charakterystyki energetycznej, w pierwszej kolejności należy ustalić, czy mamy do czynienia z budynkiem lub częścią budynku w rozumieniu ustawy.

W przypadku nieruchomości nie będącymi budynkiem lub częścią budynku, świadectwa charakterystyki energetycznej nie sporządza się. Miejsce postojowe w garażu podziemnym nie stanowi części budynku, którą w ustawie zdefiniowano jako zespół pomieszczeń w budynku o jednakowym przeznaczeniu, przewidzianych do odrębnego użytkowania, w szczególności lokal mieszkalny lub lokal użytkowy w budynku.

Ciężko jednoznacznie ocenić konkretną sytuację, nie mając pełnego obrazu i pewności o intencje pytającego. W przestrzeni publicznej funkcjonuje ogólne hasło „garaż podziemny”. I jednocześnie, poprzez to hasło, pytający rozumieją zarówno miejsca parkingowe (których jedynym wydzieleniem z przestrzeni jest linia namalowana farbą na posadzce hali garażowej), indywidualne garaże wydzielone z przestrzeni podziemnej hali garażowej ścianami ażurowymi lub ścianami pełnymi, indywidualne garaże, które choć znajdują się w podziemnej części budynku, to posiadają każdy z nich indywidualny wjazd z zewnątrz budynku i stanowią oddzielne pomieszczenie. Te części budynków bywają ogrzewane lub nawet klimatyzowane, posiadają oświetlenie (lub nie). Dlatego też, w rozpatrywanej sytuacji należy ustalić stan faktyczny i ustalić podejście indywidualne.

Dla miejsca parkingowego wyznaczonego namalowaną linią w garażu podziemnym nie sporządza się świadectwa charakterystyki energetycznej (nie spełnia definicji części budynku określonej w ustawie), ale zgodzić należy się, że występują różne budynki, różne są rozwiązania techniczno-instalacyjne. Takie wątpliwości mogą pomóc rozstrzygnąć m.in. osoby uprawnione do sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej, będąc najbliższym ocenianego budynku, mając wgląd w jego dokumentację techniczną i stan faktyczny.

➤ **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 budowli zakłócających historyczną kompozycję przestrzenną. Strefa ochrony konserwatorskiej jest obszarem technicznym, na którym wprowadza się określone 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> i w których dokonywana jest obsługa interesantów.

Natomiast w związku nowelizacją przepisów od dnia 28 kwietnia 2023 r. jest 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 CO<sub>2</sub>.



Rejestr nie daje możliwości pobrania świadectwa. Od dnia 28 kwietnia 2023 r. 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 m<sup>2</sup> 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 w zw. z art. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 i 803) 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 niezespalonej), organy jednostek samorządu terytorialnego oraz organy i 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, podmioty załatwiające sprawy indywidualne rozstrzygane w drodze decyzji administracyjnych albo załatwiane milcząco, są w rozumieniu przepisów KPA organami administracji publicznej.

Dla przykładu: Zgodnie z art. 37 ust. 1 i 8 oraz 68 ust. 2 ustawy z dnia 14 grudnia 2016 r.

Prawo oświatowe (Dz. U. z 2023 r. poz. 900) dyrektor szkoły rozstrzyga sprawy indywidualne w drodze decyzji administracyjnych. W związku z powyższym należy stwierdzić, że istnieje obowiązek sporządzenia świadectwa charakterystyki energetycznej dla szkoły. Analogicznie w przypadku uczelni wyższych zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2018 r. Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce (Dz. U. z 2022 r. poz. 574, z późn. zm.), gdzie wielokrotnie wskazano na realizację działań uczelni wyższych w powiązaniu z wydawanymi decyzjami administracyjnymi (np. art. 72 ust.3, art. 77 ust. 5, art. 86 ust. 2, art. 108 ust. 3 i inne).

➤ **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 ma 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 nakładać 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. 17<sup>14</sup> 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 ma 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 ustawy o charakterystyce energetycznej budynków, 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, protokół 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 wewnątrznie obowiązującymi, natomiast ustawa jest aktem prawa powszechnie obowiązującego. Przepisy ustawy mają zatem pierwszeństwo stosowania przed przepisami wewnętrznymi spółdzielni.

- **Właściciel lub zarządca budynku twierdzi, że nie posiada dokumentacji technicznej budynku i nie może jej wydać na podstawie art. 9 ustawy o charakterystyce energetycznej budynków.**

Zgodnie z art. 63 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r., poz. 682) właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany przechowywać przez okres istnienia obiektu dokumenty, o których mowa w art. 60 tej ustawy (dokumentację budowy i dokumentację powykonawczą), oraz opracowania projektowe i dokumenty techniczne robót budowlanych wykonywanych w obiekcie w toku jego użytkowania.

Niespełnienie tego obowiązku podlega karze grzywny na podstawie art. 93 pkt 9 ustawy – Prawo budowlane.

- **W związku z art. 11 ust. 6 (który wszedł 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 sporządzenie 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 CO<sub>2</sub>.

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.

➤ **Co powinni zrobić właściciele nowo wybudowanych domów, kiedy wskaźnik EP jest niezgodny z obecnymi przepisami, a dom był budowany zgodnie z poprzednio obowiązującymi normami?**

**I. W rozpatrywanym przypadku w pierwszej kolejności należy zwrócić uwagę na generalne zasady wynikające z ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2023 r. poz. 682, z późn. zm.) (dalej: PB) oraz ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2023 r. poz. 775, z późn.zm.) (dalej: Kpa), a mianowicie:**

- 1) zgodnie z art. 5 ust. 1 PB obiekt budowlany jako całość oraz jego poszczególne części, wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę

przewidywany okres użytkowania, projektować i budować sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając m.in. spełnienie wymagań podstawowych dotyczących oszczędności energii i izolacyjności cieplnej, a także szereg innych warunków wymienionych w tym przepisie.

- 2) zgodnie z art. 20 ust. 1 pkt 1 PB jednym z podstawowych obowiązków projektanta jest opracowanie projektu budowlanego w sposób zgodny z wymaganiami ustawy, ustaleniami określonymi w decyzjach administracyjnych dotyczących zamierzenia budowlanego, obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej;
- 3) zgodnie z art. 22 pkt 3 PB jednym z podstawowych obowiązków kierownika budowy jest zapewnienie geodezyjnego wytyczenia obiektu oraz zorganizowanie budowy i kierowanie budową obiektu budowlanego w sposób zgodny z projektem lub pozwoleniem na budowę, przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, oraz przepisami bezpieczeństwa i higieny pracy;
- 4) w toku postępowania poprzedzającego rozpoczęcie robót budowlanych możliwe jest odstąpienie od zatwierdzonego projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego lub innych warunków decyzji o pozwoleniu na budowę. Dopuszczalność takiego odstąpienia jest uregulowana w art. 36a-36b PB. Takie odstąpienie może spowodować, że obliczona wartość wskaźnika rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną EP określona w świadectwie charakterystyki energetycznej budynku, może się różnić od wartości zawartej w projekcie budowlanym. Pomimo tego zasady wymienione w pkt 1-3 są nadal obowiązujące wobec projektanta i kierownika budowy;
- 5) zgodnie z art. 57 ust. 1 pkt 1a Pb do zawiadomienia o zakończeniu budowy obiektu budowlanego lub wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie inwestor jest obowiązany dołączyć projekt techniczny, z uwzględnieniem zmian, o których mowa w art. 36b ust. 2 Pb (zasady wprowadzania zmian w projekcie technicznym).
- 6) w konkretnej sprawie administracyjnej zgodnie z art. 9 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kpa, organy administracji publicznej są obowiązane do należytego i wyczerpującego informowania stron o okolicznościach faktycznych i prawnych, które mogą mieć wpływ na ustalenie ich praw i obowiązków będących przedmiotem postępowania administracyjnego. Organy czuwają nad tym, aby strony i inne osoby

uczestniczące w postępowaniu nie poniosły szkody z powodu nieznamości prawa, i w tym celu udzielają im niezbędnych wyjaśnień i wskazówek. W odniesieniu do przepisów regulujących proces budowlany, w tym w sprawach związanych z zakończeniem budowy powyższy obowiązek polega także na udzieleniu przez właściwy organ administracji architektoniczno-budowlanej (starostę lub wojewodę) lub nadzoru budowlanego (powiatowego inspektora nadzoru budowlanego lub wojewódzkiego inspektora nadzoru budowlanego) stosownych informacji w przedmiotowym zakresie.

**II. Warunki techniczne, jakim powinien odpowiadać budynek określone są w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022 r. poz. 1225), zwane dalej: „przepisami techniczno-budowlanymi”.** Zgodnie z § 328 przepisów techniczno-budowlanych budynek i jego instalacje ogrzewcze, wentylacyjne, klimatyzacyjne, ciepłej wody użytkowej, a w przypadku budynków użyteczności publicznej, zamieszkania zbiorowego, produkcyjnych, gospodarczych i magazynowych - również oświetlenia wbudowanego, powinny być zaprojektowane i wykonane w sposób zapewniający spełnienie następujących wymagań minimalnych:

- 1) wartość wskaźnika rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną EP [kWh/(m<sup>2</sup>·rok)], obliczona według przepisów wydanych na podstawie art. 15 ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków (Dz.U. z 2021 r. poz. 497), jest mniejsza lub równa wartości maksymalnej obliczonej zgodnie ze wzorem, o którym mowa w § 329 ust. 1 lub 3;
- 2) przegrody oraz wyposażenie techniczne budynku odpowiadają przynajmniej wymaganiom izolacyjności cieplnej określonym w załączniku nr 2 do rozporządzenia.

W § 329 ust. 1 przepisów techniczno-budowlanych ustalono sposób wyznaczenia maksymalnej wartości wskaźnika rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną EP. W § 329 ust. 2 przepisów techniczno-budowlanych sprecyzowano, że cząstkowe wartości wskaźnika EP określa się zgodnie z tabelami wskazanymi w tym przepisie. W tabelach tych podano cząstkowe wartości wskaźnika EP na potrzeby: ogrzewania, wentylacji oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej; chłodzenia oraz

oświetlenia. Brzmienie tych przepisów zmieniało się kilkakrotnie. Oceniając czy dany budynek spełnia wskazane normy na moment oddawania go do użytkowania, należy rozważyć, które brzmienie przepisów techniczno-budowlanych znajdzie zastosowanie.

Aktualnie wartości cząstkowe wskaźnika EP należy przyjmować zgodnie z następującymi tabelami:

Cząstkowe wartości wskaźnika EP na potrzeby ogrzewania, wentylacji oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej:

Lp.	Rodzaj budynku	Cząstkowe wartości wskaźnika EP na potrzeby ogrzewania, wentylacji i przygotowania ciepłej wody $EP_{H+W}[\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{rok})]$	
		od 1 stycznia 2017 r.	od 31 grudnia 2020 r. *)
1	2	3	
1	Budynek mieszkalny:		
	a) jednorodzinny	95	70
	b) wielorodzinny	85	65
2	Budynek zamieszkania zbiorowego	85	75
3	Budynek użyteczności publicznej:		
	a) opieki zdrowotnej	290	190
	b) pozostałe	60	45
4	Budynek gospodarczy, magazynowy i produkcyjny	90	70
*) Od 1 stycznia 2019 r. - w przypadku budynku zajmowanego przez organ wymiaru sprawiedliwości, prokuraturę lub organ administracji publicznej i będącego jego własnością.			

Cząstkowe wartości wskaźnika EP na potrzeby chłodzenia:

Lp.	Rodzaj budynku	Cząstkowe wartości wskaźnika EP na potrzeby chłodzenia $\Delta EP_C$ [kWh/(m <sup>2</sup> • rok)] <sup>*)</sup>	
		od 1 stycznia 2017 r.	od 31 grudnia 2020 r. <sup>**)</sup>
1	2	3	
1	Budynek mieszkalny: a) jednorodzinny b) wielorodzinny	$\Delta EP_C = 10 \cdot A_{f,C} / A_f$	$\Delta EP_C = 5 \cdot A_{f,C} / A_f$
2	Budynek zamieszkania zbiorowego	$\Delta EP_C = 25 \cdot A_{f,C} / A_f$	$\Delta EP_C = 25 \cdot A_{f,C} / A_f$
3	Budynek użyteczności publicznej: a) opieki zdrowotnej b) pozostałe		
4	Budynek gospodarczy, magazynowy i produkcyjny		

gdzie:

$A_f$  - powierzchnia pomieszczeń o regulowanej temperaturze powietrza (ogrzewana lub chłodzona), określona zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie art. 15 ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków [m<sup>2</sup>],

$A_{f,C}$  - powierzchnia pomieszczeń o regulowanej temperaturze powietrza (chłodzona), określona zgodnie z ww. przepisami [m<sup>2</sup>].

<sup>\*)</sup> Jeżeli budynek posiada instalację chłodzenia, w przeciwnym przypadku  $\Delta EP_C = 0$  kWh/(m<sup>2</sup>·rok).

<sup>\*\*)</sup> Od 1 stycznia 2019 r. - w przypadku budynku zajmowanego przez organ wymiaru sprawiedliwości, prokuraturę lub organ administracji publicznej i będącego jego własnością.

Cząstkowe wartości wskaźnika EP na potrzeby oświetlenia:

Lp.	Rodzaj budynku	Częstkowe wartości wskaźnika EP na potrzeby oświetlenia $\Delta EP_L$ [kWh/(m <sup>2</sup> ·rok)] w zależności od czasu działania oświetlenia w ciągu roku $t_0$ [h/rok]*)	
		od 1 stycznia 2017 r.	od 31 grudnia 2020 r.**)
1	2	3	
1	Budynek mieszkalny: a) jednorodzinny b) wielorodzinny	$\Delta EP_L = 0$	$\Delta EP_L = 0$
2	Budynek zamieszkania zbiorowego		
3	Budynek użyteczności publicznej: a) opieki zdrowotnej b) pozostałe	dla $t_0 < 2500$ $\Delta EP_L = 50$ dla $t_0 \geq 2500$	dla $t_0 < 2500$ $\Delta EP_L = 25$ dla $t_0 \geq 2500$
	Budynek gospodarczy, magazynowy i produkcyjny	$\Delta EP_L = 100$	$\Delta EP_L = 50$
<p>*) Jeżeli w budynku należy uwzględnić oświetlenie wbudowane, w przeciwnym przypadku <math>\Delta EP_L = 0</math> kWh/(m<sup>2</sup>·rok).</p> <p>**) Od 1 stycznia 2019 r. - w przypadku budynku zajmowanego przez organ wymiaru sprawiedliwości, prokuraturę lub organ administracji publicznej i będącego jego własnością.</p>			

§ 328 i 329 przepisów techniczno-budowlanych w przytoczonym brzmieniu weszły w życie 1 stycznia 2018 r., na mocy rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 14 listopada 2017 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2017 r. poz. 2285).

Rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 21 grudnia 2020 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny



odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2020 r. poz. 2351) do przepisów techniczno-budowlanych dodano § 329a, zgodnie z którym wymagania określone w § 328 ust. 1 stosuje się zgodnie z wymaganiami określonymi w § 329 ust. 2 oraz w załączniku nr 2 do rozporządzenia, obowiązującymi od dnia 1 stycznia 2017 r. do dnia 30 grudnia 2020 r., jeżeli przed dniem 31 grudnia 2020 r. dla zamierzenia budowlanego:

- 1) został złożony wniosek o pozwolenie na budowę, odrębny wniosek o zatwierdzenie projektu budowlanego, odrębny wniosek o wydanie odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu lub projektu architektoniczno-budowlanego, wniosek o zmianę pozwolenia na budowę, wniosek o pozwolenie na wznowienie robót budowlanych lub wniosek o zatwierdzenie zamiennego projektu budowlanego albo projektu zagospodarowania działki lub terenu lub projektu architektoniczno-budowlanego;
- 2) zostało dokonane zgłoszenie budowy lub wykonania robót budowlanych w przypadku, gdy nie jest wymagane uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę;
- 3) została wydana decyzja o pozwoleniu na budowę, odrębna decyzja o zatwierdzeniu projektu budowlanego lub odrębna decyzja o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu lub projektu architektoniczno-budowlanego.

Przepis ten stosuje się również w przypadku gdy wymagane jest sporządzenie projektu technicznego.

W poprzedniej wersji § 329 ust. 2 przepisów techniczno-budowlanych, obowiązujących na dzień 1 stycznia 2014 r., cząstkowe wartości EP określono w następujących tabelach:

Cząstkowe wartości wskaźnika EP na potrzeby ogrzewania, wentylacji oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej:

Lp.	Rodzaj budynku	Cząstkowe maksymalne wartości wskaźnika EP <sub>H+W</sub> na potrzeby ogrzewania, wentylacji oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej [kWh/(m <sup>2</sup> · rok)]		
		od 1 stycznia 2014 r.	od 1 stycznia 2017 r.	od 1 stycznia 2021 r.*)

1	2	3		
1	Budynek mieszkalny:			
	a) jednorodzinny	120	95	70
	b) wielorodzinny	105	85	65
2	Budynek zamieszkania zbiorowego	95	85	75
3	Budynek użyteczności publicznej:			
	a) opieki zdrowotnej	390	290	190
	b) pozostałe	65	60	45
4	Budynek gospodarczy, magazynowy i produkcyjny	110	90	70
*) Od 1 stycznia 2019 r. - w przypadku budynków zajmowanych przez władze publiczne oraz będących ich własnością.				

Częstkowe wartości wskaźnika EP na potrzeby chłodzenia:

Lp.	Rodzaj budynku	Częstkowe maksymalne wartości wskaźnika $\Delta EP_C$ na potrzeby chłodzenia [ $kWh/(m^2 \cdot rok)$ ]*)		
		od 1 stycznia 2014 r.	od 1 stycznia 2017 r.	od 1 stycznia 2021 r.**)
1	2	3		
1	Budynek mieszkalny:	$\Delta EP_C = 10 \cdot A_{f,c}/A_f$	$\Delta EP_C = 10 \cdot A_{f,c}/A_f$	$\Delta EP_C = 5 \cdot A_{f,c}/A_f$
	a) jednorodzinny			
	b) wielorodzinny			

2	Budynek zamieszkania zbiorowego	$\Delta EP_C = 25 \cdot A_{f,c}/A_f$	$\Delta EP_C = 25 \cdot A_{f,c}/A_f$	$\Delta EP_C = 25 \cdot A_{f,c}/A_f$
3	Budynek użyteczności publicznej:			
	a) opieki zdrowotnej			
	b) pozostałe			
4	Budynek gospodarczy, magazynowy i produkcyjny			

gdzie:

$A_f$  - powierzchnia użytkowa ogrzewana budynku [ $m^2$ ],

$A_{f,c}$  - powierzchnia użytkowa chłodzona budynku [ $m^2$ ].

\* Jeżeli budynek posiada instalację chłodzenia, w przeciwnym przypadku  $\Delta EP_C = 0$  kWh/( $m^2 \cdot$  rok).

\*\* Od 1 stycznia 2019 r. - w przypadku budynków zajmowanych przez władze publiczne oraz będących ich własnością.

Częstkowe wartości wskaźnika EP na potrzeby oświetlenia:

Lp.	Rodzaj budynku	Częstkowe maksymalne wartości wskaźnika $\Delta EP_L$ na potrzeby oświetlenia [kWh/( $m^2 \cdot$ rok)] w zależności od czasu działania oświetlenia w ciągu roku $t_0$ [h/rok]*)		
		od 1 stycznia 2014 r.	od 1 stycznia 2017 r.	od 1 stycznia 2021 r.**)
1	2	3		
1	Budynek mieszkalny:	$\Delta EP_L = 0$	$\Delta EP_L = 0$	$\Delta EP_L = 0$
	a) jednorodzinny			
	b) wielorodzinny			

2	Budynek zamieszkania zbiorowego	dla $t_0 < 2500$	dla $t_0 < 2500$	dla $t_0 < 2500$
3	Budynek użyteczności publicznej:	$\Delta EP_L = 50$	$\Delta EP_L = 50$	$\Delta EP_L = 25$
	a) opieki zdrowotnej	dla $t_0 \geq 2500$	dla $t_0 \geq 2500$	dla $t_0 \geq 2500$
	b) pozostałe			
4	Budynek gospodarczy, magazynowy i produkcyjny	$\Delta EP_L = 100$	$\Delta EP_L = 100$	$\Delta EP_L = 50$
<p>*) Jeżeli w budynku należy uwzględnić oświetlenie wbudowane, w przeciwnym przypadku <math>\Delta EP_L = 0 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{rok})</math>. **) Od 1 stycznia 2019 r. - w przypadku budynków zajmowanych przez władze publiczne oraz będących ich własnością.</p>				

Przepisy te zostały wprowadzone na mocy rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 5 lipca 2013 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. (Dz.U. z 2013 r. poz. 926).

Jeszcze inne wartości cząstkowe wskaźnika EP obowiązywały we wcześniejszych przepisach.

**Na moment złożenia zawiadomienia o zakończeniu budowy bądź złożenia wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie budynek powinien więc spełniać warunki określone w przepisach techniczno-budowlanych obowiązujących dla konkretnego budynku. Przy ocenie, które przepisy należy stosować należy uwzględnić odpowiednie przepisy przejściowe wskazujące które normy, czy nowoprowadzone czy wcześniejsze, należy stosować dla danego przedsięwzięcia budowlanego. Każdy przypadek należy rozpatrywać indywidualnie.**

**Jeśli jednak oddawany do użytkowania budynek nie spełnia norm w zakresie wskaźnika EP, określonych w odpowiednio obowiązujących przepisach techniczno-budowlanych, należy taki budynek doprowadzić do stanu zgodnego z tymi przepisami.**

Należy ponadto wskazać, że w ramach procedury zawiadomienia organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy bądź wystąpienia z wnioskiem o udzielenie pozwolenia na użytkowanie organ nadzoru budowlanego sprawdza jedynie kompletność i prawidłowość złożonych w tym postępowaniu dokumentów, wymienionych w art. 57 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.), zwanej dalej: „prawem budowlanym”. Jednym z tych załączników jest, zgodnie z art. 57 ust. 1 pkt 2 lit. a prawa budowlanego, oświadczenie kierownika budowy o zgodności wykonania obiektu budowlanego z projektem budowlanym lub warunkami pozwolenia na budowę oraz przepisami. W przypadku budynku, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a prawa budowlanego (wolno stojących, nie więcej niż dwukondygnacyjnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 70 m<sup>2</sup>, których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane, a budowa jest prowadzona w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych inwestora) oświadczenie takie składa inwestor. Kierownik budowy (albo odpowiednio inwestor) oświadcza zatem czy dany budynek został wykonany zgodnie z odpowiednimi przepisami techniczno-budowlanymi. Jeśli oświadczenie takie zostało załączone do zawiadomienia o zakończeniu budowy bądź wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie, organ nadzoru budowlanego nie ma podstaw do zgłoszenia sprzeciwu czy wydania decyzji o odmowie pozwolenia na użytkowanie (jeśli organ nie stwierdzi innych uchybień).

Informacje te nie stanowią oficjalnej wykładni prawa i nie są wiążące dla organów administracji orzekających w sprawach indywidualnych.