

Świadectwa charakterystyki energetycznej-informacje

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Oleszycach informuje, iż od dnia **28 kwietnia 2023 r.** na podstawie ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków (Dz. U. 2021 poz. 497) i ustawy z dnia 07 października 2022 r. o zmianie ustawy o charakterystyce energetycznej budynków oraz ustawy -Prawo budowlane (Dz.U. 2022 poz. 2206) o obowiązku sporządzania i przekazywania **Świadectw charakterystyki energetycznej** nowym nabywcom lub nowym najemcom lokali mieszkalnych.

Co to jest Świadectwo charakterystyki energetycznej?

Świadectwo charakterystyki energetycznej to dokument, który określa wielkość zapotrzebowania na energię niezbędną do zaspokojenia potrzeb energetycznych związanych z użytkowaniem budynku lub części budynku (lokal mieszkalny), czyli energii na potrzeby ogrzewania, przygotowania ciepłej wody użytkowej. Obowiązek posiadania, w określonych sytuacjach, świadectwa charakterystyki energetycznej budynku lub części budynku wynika z prawa europejskiego. Dzięki informacjom zawartym w świadectwie właściciel, najemca lub użytkownik lokalu mieszkalnego lub niemieszkalnego budynku może określić orientacyjne roczne zapotrzebowanie na energię, a tym samym koszt utrzymania związany ze zużyciem energii. Zasady sporządzania i przekazywania świadectw charakterystyki energetycznej zostały określone w ustawie z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków.

Kiedy wymagane jest świadectwo charakterystyki energetycznej?

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

- zbywany na podstawie umowy sprzedaży,
- wynajęty.

Oznacza to, że świadectwo sporządza się w celu przekazania go najemcy lub kupującemu, a więc przy okazji najmu lub sprzedaży budynku lub części budynku (obowiązek ten funkcjonuje w ustawie o charakterystyce energetycznej budynków od 2015 r., a wcześniej, od 2009 r., obowiązek ten funkcjonował w ustawie Prawo budowlane).

Sporządzenie świadectwa charakterystyki energetycznej zleca:

- właściciel lokalu mieszkalnego (w przypadku sprzedaży lub najmu tego lokalu).

W przypadku gdy sprzedaż/najem dotyczy części budynku (lokalu), należy sporządzić świadectwo charakterystyki energetycznej części budynku. Nabywca lub najemca nie mogą zrzec się prawa do otrzymania świadectwa.

Forma przekazania świadectwa

Świadectwo charakterystyki energetycznej przekazuje się w formie papierowej, opatrzone numerem nadanym w centralnym rejestrze charakterystyki energetycznej budynków oraz podpisem osoby uprawnionej.

W wyniku nowelizacji przepisów (od 28 kwietnia 2023 r.), świadectwo będzie można otrzymać w formie:

- papierowej – opatrzone numerem nadanym w centralnym rejestrze charakterystyki energetycznej budynków oraz podpisem osobistym osoby uprawnionej

lub

- 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, natomiast w przypadku braku jego przekazania – notariusz pouczy zobowiązanego do przekazania świadectwa o karze grzywny za niewywiązanie się z tego obowiązku.

Ważność świadectwa

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).

Czy dla każdego istniejącego budynku lub części budynku (np. mieszkanie) 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.

W przypadku nowo wybudowanych budynków od dnia 28 kwietnia 2023 r. inwestor będzie miał obowiązek dołączenia świadectwa charakterystyki energetycznej do zawiadomienia o zakończeniu budowy obiektu budowlanego lub do wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie.

Jak znaleźć osobę, która sporządzi świadectwo? Gdzie można sprawdzić kto może sporządzać świadectwa?

Minister Rozwoju i Technologii 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.

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.

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 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(lokalu mieszkalnego) lub osoba, której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego 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(lokalu mieszkalnego).

Zatem jeżeli świadectwo charakterystyki energetycznej zostało już sporządzone dla całego

budynku, to może zostać ono wykorzystane do sporządzenia świadectwa dla jego określonej części (lokalu mieszkalnego). Natomiast jeżeli świadectwo dla całego budynku nie zostało jeszcze sporządzone, możliwe jest wykorzystanie w tym celu istniejącej dokumentacji technicznej.

Wystąpienie z wnioskiem przez uprawnioną osobę do zarządcy budynku, który jest obowiązany do nieodpłatnego przekazania ww. dokumentów, w terminie do 14 dni od dnia złożenia wniosku.