



Minister Rozwoju i Technologii

Waldemar Buda

Znak pisma: DGN-I.0710.580.2022.JK

Warszawa, 07 grudnia 2022 r.

Zgodnie z rozdzielnikiem

Dotyczy: nowelizacji ustawy o charakterystyce energetycznej budynków

Szanowni Państwo,

głównym instrumentem prawnym Unii Europejskiej regulującym system świadectw charakterystyki energetycznej jest dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2010/31/UE z dnia 19 maja 2010 r. w sprawie charakterystyki energetycznej budynków¹, zwana dalej „dyrektywą 2010/31/UE”. Zgodnie z art. 12 dyrektywy 2010/31/UE państwa członkowskie zapewniają wydawanie świadectw charakterystyki energetycznej dla budynków lub modułów budynków, które są wznoszone, sprzedawane lub wynajmowane nowemu najemcy. Konieczne jest również podawanie w reklamach dotyczących sprzedaży lub najmu budynku lub lokalu liczbowego wskaźnika charakterystyki energetycznej zawartego w świadectwie charakterystyki energetycznej.

Powyższe przepisy wdrożone zostały do polskiego porządku prawnego w ustawie z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków (Dz. U. z 2021 r. poz. 497, z 2022 r. poz. 2206) zwanej dalej „ustawą”.

Należy zaznaczyć, iż 7 października 2022 r. sejm uchwalił ustawę o zmianie ustawy o charakterystyce energetycznej budynków oraz ustawy – Prawo budowlane (Dz. U. z 2022 r., poz. 2206) zwaną dalej „ustawą zmieniającą”. Znowelizowane przepisy wejdą w życie w ciągu 6 miesięcy od dnia ogłoszenia, tj. 28 kwietnia 2023 r. Zmiana ustawy wynika z

¹ (Dz. Urz. UE L 153 z 18.06.2010, str. 13, Dz. Urz. UE L 156 z 19.06.2018, str. 75 oraz Dz. Urz. UE L 328 z 21.12.2018, str. 1).

konieczności poprawy skuteczności obecnego systemu certyfikacji energetycznej budynków, a także z bezpośredniego wdrożenia części regulacji dyrektywy 2010/31/UE.

Nawiązując do powyższego, a także biorąc pod uwagę znaczącą rolę efektywnego wykorzystywania energii w obiektach budowlanych, uprzejmie przypominam o konieczności przestrzegania regulacji zawartych w art. 13 ustawy, poprzez zamieszczanie w ogłoszeniach dotyczących sprzedaży lub najmu budynku lub lokalu, informacji o wskaźniku rocznego zapotrzebowania na energię końcową (EK), wyznaczonego zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie art. 15 ustawy. Informacje te pozwolą podmiotom zainteresowanym zakupem lub najmem budynków/lokali dokonać wyboru w oparciu dodatkowo o wskaźnik rocznego zapotrzebowania na energię końcową (EK), który ma znaczący wpływ na przyszłe koszty eksploatacyjne nieruchomości.

Zgodnie z ustawą zmieniającą, zmianie ulegnie treść art. 13 ustawy, dotycząca informacji podawanych w reklamie lub ogłoszeniu, tj. informacje te będą dotyczyły: wskaźnika rocznego zapotrzebowania na energię użytkową, energię końcową i nieodnawialną energię pierwotną, udziału odnawialnych źródeł energii w rocznym zapotrzebowaniu na energię końcową oraz jednostkowej wielkości emisji CO₂ (art. 1 punkt 7 ustawy zmieniającej).

W związku z tym, iż do Ministerstwa wpływają postulaty z różnych środowisk, dotyczące wprowadzenia sankcji za niewykonywanie obowiązku polegającego na umieszczeniu wyżej wymienionych danych w ogłoszeniach i reklamach dotyczących zbycia i najmu budynków lub lokali, Ministerstwo będzie monitorowało stosowanie przepisów w tym zakresie. Wnioski z obserwacji będą stanowiły podstawę do podjęcia ewentualnych działań mających na celu wypełnienie obowiązku nałożonego dyrektywą.

Ponadto, przypominam, że zgodnie z obowiązującym art. 3 ust. 1 ustawy, sprzedając oraz wynajmując budynek lub część budynku (lokal mieszkalny), sprzedający lub wynajmujący są obowiązani przekazać świadectwo charakterystyki energetycznej. Natomiast zgodnie z art. 11 ust. 1 ustawy obowiązek przekazywania świadectwa albo jego kopii nabywcy lub najemcy występuje przy zawarciu umowy sprzedaży lub umowy najmu. Art. 1 pkt 6 ustawy zmieniającej doprecyzowuje przepisy, w tym zakresie, tj. w przypadku zawarcia umowy zbycia prawa własności części budynku albo spółdzielczego

własnościowego prawa do lokalu lub umowy najmu części budynku, przekazywane świadectwo charakterystyki energetycznej dotyczy części budynku albo lokalu będącego przedmiotem umowy. Oznacza to, że jeżeli przedmiotem transakcji jest budynek, to przekazywane świadectwo charakterystyki energetycznej dotyczy przedmiotowego budynku, zaś gdy przedmiotem transakcji jest lokal (część budynku), to świadectwo dotyczy tego lokalu, a nie całego budynku. Należy również dodać, iż nabywca lub najemca nie będzie mógł zrzec się prawa do otrzymania świadectwa charakterystyki energetycznej (art. 1 punkt 6 lit. c ustawy zmieniającej).

Dodatkowo notariusz w akcie notarialnym odnotuje fakt przekazania świadectwa charakterystyki energetycznej, natomiast w przypadku braku przekazania świadectwa, zobowiązany do jego przekazania zostanie pouczone przez notariusza o karze grzywny za niewywiązanie się z tego obowiązku.

Ustawa zmieniająca wprowadza również obowiązek załączenia przez inwestora świadectwa charakterystyki energetycznej do zawiadomienia o zakończeniu budowy obiektu budowlanego lub do wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie (art. 2 ustawy zmieniającej). Dodatkowo zgodnie z ustawą zmieniającą wyłączono z obowiązku przedkładania świadectwa charakterystyki energetycznej budynku na etapie zawiadomienia o zakończeniu budowy domów do 70 m². Natomiast przy sprzedaży i wynajmie tych domów istnieje już obowiązek sporządzenia i przekazania świadectwa.

Reasumując powyższe po nowelizacji ustawy o charakterystyce energetycznej budynków, sprzedający lub wynajmujący w dalszym ciągu są obowiązani zapewnić sporządzenie świadectwa charakterystyki energetycznej i przekazać je nabywcy lub najemcy. Natomiast osoby, które nie sprzedają, nie wynajmują i nie oddają budynku do użytkowania nie muszą zapewniać jego sporządzenia.

Przypominam również o obowiązku wynikającym z art. 23 ustawy, tj. o konieczności poddawania kontroli okresowej systemu ogrzewania i systemu klimatyzacji. Ustawa zmieniająca (art. 1 punkt 13 ustawy zmieniającej) wprowadza obowiązek kontroli systemów ogrzewania oraz połączonych systemów ogrzewania i wentylacji oraz dla połączonych systemów klimatyzacji i wentylacji o mocy chłodniczej ponad 70 kW.

Wyrażam nadzieję, że przedmiotowe przepisy będą stosowane, zwracam się również z uprzejmą prośbą o przekazanie niniejszego pisma do członków zrzeszonych w Państwa organizacjach.

Z wyrazami szacunku

Waldemar Buda

Minister Rozwoju i
Technologii

/ kwalifikowany podpis
elektroniczny /

Podstawa prawna

- Ustawa z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków (Dz. U. z 2021 r. poz. 497, z 2022 r. poz. 2206);
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2021 r. poz. 2351, z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 7 października 2022 r. o zmianie ustawy o charakterystyce energetycznej budynków oraz ustawy – Prawo budowlane (Dz. U. z 2022 r. poz. 2206).

Sprawę prowadzi: Justyna Kozuń

E-mail: sekretariatDGN@mrit.gov.pl

Rozdzielnik:

1. Polski Związek Firm Deweloperskich,
2. Polska Federacja Rynku Nieruchomości,
3. Konfederacja Budownictwa i Nieruchomości,
4. Krajowa Izba Gospodarki Nieruchomościami,
5. Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych,
6. Ogólnopolska Izba Gospodarki Nieruchomościami,
7. Ogólnopolskie Stowarzyszenie Licencjonowanych Zarządców Nieruchomości „Ekspert”,
8. Polska Federacja Stowarzyszeń Zawodów Nieruchomościowych,

9. Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych,
10. Polska Unia Właścicieli Nieruchomości,
11. Polskie Stowarzyszenie Budowniczych Domów,
12. Polskie Towarzystwo Mieszkaniowe,
13. Stowarzyszenie Budowniczych Domów i Mieszkań,
14. Stowarzyszenie Nowoczesne Budynki,
15. Unia Spółdzielców Mieszkaniowych w Polsce,
16. Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP,
17. Stowarzyszenie Właścicieli Nieruchomości Na Wynajem "Mieszkanicznik",
18. Federacja Porozumienie Polskiego Rynku Nieruchomości,
19. Polska Federacja Organizacji Zarządców,
20. Polska Federacja Organizacji Zarządców, Administratorów i Właścicieli Nieruchomości.