



## Program edukacyjno-informacyjny

Patronat  
Departamentu Rynku Budowlanego i Techniki  
Ministerstwa Budownictwa

# ŚWIADECTWA CHARAKTERYSTYKI ENERGETYCZNEJ BUDYNKÓW I LOKALI

- Czym są ?
- W jakich sytuacjach prawnych obowiązują?
- Dlaczego są potrzebne i korzystne?
- Kto może je sporządzać?

**Dowiesz się z tej ulotki**



FUNDACJA POSZANOWANIA ENERGII  
ORGANIZACJA POŻYTKU PUBLICZNEGO

# Świadectwa charakterystyki energetycznej budynków, ich samodzielnych części i lokali mieszkalnych

Ustawa z dnia 19 września 2007 r o zmianie ustawy Prawo Budowlane (Dziennik Ustaw nr. 191 z dnia 18 października 2007 r. poz. 1373) wprowadza w Polsce system świadectw energetycznych dla budynków o różnej funkcji i przeznaczeniu, ich samodzielnych części <sup>1)</sup> oraz lokali mieszkalnych, a także system kontroli źródeł ciepła (kotłów) i urządzeń klimatyzacyjnych.

## Z obowiązku posiadania świadectw zwolnione są budynki :

- 1) podlegające ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków;
- 2) używane jako miejsca kultu i do działalności religijnej;
- 3) przeznaczone do użytkowania w czasie nie dłuższym niż 2 lata;
- 4) niemieszkalne służących gospodarce rolnej;
- 5) przemysłowe i gospodarcze o zapotrzebowaniu na energię nie większym niż 50 kWh/m<sup>2</sup>/rok;
- 6) mieszkalne przeznaczonych do użytkowania nie dłużej niż 4 miesiące w roku;
- 7) wolnostojące o powierzchni użytkowej poniżej 50 m<sup>2</sup>.

Przepisy ustawy wdrażają postanowienia dyrektywy 2002/91/WE Parlamentu Europejskiego i Rady Unii Europejskiej z dnia 16 grudnia 2002 r. w sprawie charakterystyki energetycznej budynków. Ta dyrektywa jest jednym z elementów polityki energetycznej UE, której celem jest ograniczenie zapotrzebowania energii, konieczne ze względu na bezpieczeństwo energetyczne i ochronę środowiska.

---

1) Za samodzielną część, zgodnie z art.5 ust.4 ustawy z dnia 19 września 2007 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane (Dz. U. nr 191, poz. 1373), należy uważać część budynku stanowiącą samodzielną całość techniczno-użytkową

# Co to jest świadectwo charakterystyki energetycznej?

Jest to wydany przez upoważnionego specjalistę dokument, który określa wielkość zapotrzebowania energii niezbędnej do zaspokojenia potrzeb związanych z użytkowaniem budynku lub lokalu czyli energii na potrzeby ogrzewania, ciepłej wody, wentylacji i klimatyzacji. W świadectwie ocenia się wielkość zapotrzebowania na energię wynikającego z przeznaczenia i standardu budynku oraz jego systemów instalacyjnych czyli na podstawie jego stałych, obiektywnych cech, a nie na podstawie pomiaru zużycia energii, które może się zmieniać w zależności od sposobu użytkowania i zwyczajów użytkowników.

## Świadectwo zawiera :

- Podstawowe dane dotyczące budynku i wielkość energii niezbędnej na potrzeby ogrzewania, ciepłej wody, wentylacji, klimatyzacji, a w przypadku budynków niemieszkalnych także energii na potrzeby oświetlenia. oraz wskaźniki porównawcze,
- Wytyczne i wskazania możliwych usprawnień dla obniżenia zapotrzebowania energii.

## Dlaczego świadectwa są potrzebne?

Cechy energetyczne decydują o koszcie eksploatacji, a także mają istotny wpływ na komfort użytkowania pomieszczeń w budynkach. Dlatego dla nabywców i najemców powinna być zapewniona pełna dostępność danych charakteryzujących jakość energetyczną budynku.

Wprowadzenie oceny energetycznej umożliwia dokonywanie w pełni uczciwych transakcji sprzedaży i wynajmu.

Świadectwo ułatwia właścicielowi wiarygodne przedstawienie walorów budynku lub lokalu oferowanego do sprzedaży lub wynajmu, a jednocześnie dla nabywcy lub najemcy stanowi zabezpieczenie przed ewentualnymi nieujawnionymi wadami kupowanego czy wynajmowanego budynku lub lokalu.

Świadectwa energetyczne stwarzają sytuację pełnej jawności charakterystyki energetycznej budynków dla ich właścicieli, nabywców i najemców, a także powinny: przyczynić się do stałego zmniejszania zużycia energii związanej z użytkowaniem budynków,

## Wprowadzenie świadectw powinno :

- zachęcić do projektowania i budowy budynków energooszczędnych
- zachęcić do poprawy cech energetycznych budynków istniejących,
- być elementem w konkurencji rynkowej przy wynajmie i sprzedaży budynków

# Przepisy

Podstawowym aktem prawnym dotyczącym świadectw charakterystyki energetycznej jest ustawa z dnia 19 września 2007 r o zmianie ustawy Prawo Budowlane (Dz.U.191, poz.1373).

Ustawa wprowadza obowiązek sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej, podaje rodzaje budynków w stosunku do których ten obowiązek się stawia, a także określa kto może sporządzać świadectwa.

Sporządzenie świadectwa powinien zapewnić właściciel budynku. Świadectwo powinno być udostępnione nabywcy lub najemcy budynku lub lokalu przy oddaniu budynku do użytkowania, przy sprzedaży i wynajmowaniu nowemu najemcy..

## Sporządzanie świadectw charakterystyki energetycznej obowiązuje od dnia 1 stycznia 2009 r.

### Ustawa ustala, że minister właściwy do spraw budownictwa wydaje:

- Rozporządzenie w sprawie sposobu przeprowadzenia i zakresu programowego szkolenia i egzaminu oraz wysokości opłat za szkolenie i egzamin.
- Rozporządzenie w sprawie metodologii obliczania charakterystyki energetycznej budynku i lokalu mieszkalnego oraz sposobu sporządzania świadectw.

Przepisy wprowadzające obowiązek wykonywania świadectwa energetycznego stanowią część art.5 Prawa Budowlanego, w związku z czym ich nieprzestrzeganie (nie wykonanie świadectwa lub wykonanie niezgodne z przepisami ustawy) podlega karze grzywny zgodnie z art. 93 pkt.1.

Jako zabezpieczenie przed nierzetelnym sporządzaniem świadectw w ustawie stwierdza się, że **świadectwo charakterystyki energetycznej zawierające nieprawdziwe informacje o wielkości energii jest wadą fizyczną rzeczy w rozumieniu ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks Cywilny o rękojmi za wady.**

Ten przepis powoduje, że w przypadku stwierdzenia, że świadectwo przedstawione nabywcy lub najemcy zawiera nieprawdziwe informacje o wielkości zużycia energii - właściciel sprzedający lub wynajmujący budynek lub lokal może być zmuszony do zwrotu części pobranej zapłaty lub do obniżenia wysokości czynszu ustalonej w umowie. Dalszą konsekwencją może być dochodzenie od autora nieprawidłowo opracowanego świadectwa pokrycia strat poniesionych przez właściciela na drodze sądowej.

# Kiedy i dla jakich budynków i lokali sporządza się świadectwa charakterystyki energetycznej?

## Obowiązek sporządzenia świadectwa charakterystyki energetycznej dotyczy:

- budynku nowego oddawanego do użytkowania,
- budynku istniejącego w przypadku jego sprzedaży lub wynajęcia nowemu najemcy,

W przypadku budynku z lokalami mieszkalnymi lub częściami budynku stanowiącymi samodzielną całość techniczno-użytkową świadectwo charakterystyki energetycznej sporządza się także dla lokalu mieszkalnego lub jego części. Ten typ świadectwa trzeba sporządzić przed przekazaniem użytkownikowi lokalu lub części budynku w nowym budynku, a także przy sprzedaży lub wynajęciu nowemu najemcy oraz przy ustaleniu odrębnej własności w budynku spółdzielczym.

Dla nowych budynków oddawanych do użytku świadectwo energetyczne jest dokumentem wymaganym dla uzyskania pozwolenia na użytkowanie.

## Świadectwo ważne jest 10 lat.

**Nowe świadectwo należy sporządzić jeżeli upłynął termin jego ważności lub, gdy w wyniku przebudowy lub remontu uległa zmianie jego charakterystyka energetyczna.**

Taki obowiązek występuje np. w przypadku termomodernizacji budynku.

Obowiązek sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej dotyczy budynków i lokali mieszkalnych wprowadzanych na rynek do obrotu pierwotnego i wtórnego.

Obowiązek sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej nie dotyczy budynków, których się nie sprzedaje, nie wynajmuje nowym najemcom ani nie modernizuje.

## Korzyści zmazane z wydaniem świadectwa energetycznego

- 1. Właściciela budynku lub lokalu przeznaczonego do sprzedaży lub najmu** ma możliwość uzyskania ceny sprzedaży lub czynszu najmu odpowiedniej do wysokiej jakości budynku czy lokalu.
- 2. Nabywca i najemca budynku lub lokalu** ma wiarygodne i obiektywne informacje o charakterystyce energetycznej budynku oraz o spodziewanych kosztach eksploatacji.
- 3. Deweloper lub wykonawca nowego budynku** ma możliwość uzyskania za realizację budowy ceny odpowiadającej wysokiej jakości budynku.

### Przykład:

Jan Kowalski zamierza kupić dom jednorodzinny. Otrzymuje wiele ofert i wraz z ofertą cenową może przeanalizować świadectwo energetyczne, na podstawie którego może poznać charakterystykę energetyczną budynku oraz wynikające z tego koszty zużycia energii na cele ogrzewania, wentylacji i przygotowania ciepłej wody.

### Oferowane są dwa podobne budynki odpowiadające wymaganiom nabywcy:

- I budynek o niskiej cenie sprzedaży, ale o wysokim zapotrzebowaniu energii, czyli o wysokich kosztach eksploatacji, oraz
- II budynek o wyższej cenie sprzedaży, ale o niskim zapotrzebowaniu energii czyli o niskich kosztach eksploatacji.

Kowalski ma więc pełne dane co do stanu budynków oraz kosztów ich użytkowania i może w pełni świadomie podjąć decyzję o wyborze kupowanego budynku w zależności od tego czy dla niego ważniejsza jest kwota do zapłacenia w chwili nabycia domu czy też poziom przewidywanych wieloletnich wydatków eksploatacyjnych.

Ma więc pełny obraz jakości budynku i nie czekają go tu nieprzewidziane trudności i koszty, które mogłyby wystąpić, gdyby sprzedający przedstawiał stan niezgodnie ze stanem faktycznym.

W świadectwie ma także wskazówki i informacje, które pozwalają mu rozważyć możliwości ewentualnego wprowadzenia w I budynku usprawnień po jego nabyciu.

# Kto może sporządzać świadectwa energetyczne?

**Zgodnie z ustawą świadectwo charakterystyki energetycznej może sporządzać osoba, która :**

- 1) Posiada pełną zdolność do czynności prawnych;
- 2) Ukończyła co najmniej studia magisterskie, w rozumieniu przepisów o szkolnictwie wyższym;
- 3) Nie była karana za przestępstwa przeciwko mieniu, dokumentom, za przestępstwa gospodarcze, za fałszowanie pieniędzy, papierów wartościowych, znaków urzędowych lub za przestępstwa skarbowe;
- 4) Posiada uprawnienia budowlane do projektowania w specjalności architektonicznej, konstrukcyjno-budowlanej lub instalacyjnej albo odbyła szkolenie i złożyła z wynikiem pozytywnym egzamin przed ministrem właściwym do spraw budownictwa.

Minister właściwy do spraw budownictwa określa w trybie rozporządzenia sposób przeprowadzenia i zakres programowy szkolenia i egzaminu oraz wysokość opłat za szkolenie i egzamin.

Za równorzędne z odbyciem szkolenia i zdaniem egzaminu uznaje się ukończenie studiów podyplomowych w zakresie audytu energetycznego na potrzeby termomodernizacji oraz oceny energetycznej , co najmniej rocznych, organizowanych na kierunkach : architektura, budownictwo, inżynieria środowiska, energetyka lub pokrewne. Program tych studiów podyplomowych powinien być zaopiniowany przez ministra właściwego do spraw budownictwa i zatwierdzony przez ministra właściwego do spraw szkolnictwa wyższego.

**Wg powyższych przepisów są trzy drogi do uzyskania uprawnienia do sporządzania świadectw:**

- Posiadanie uprawnień budowlanych do projektowania,
- Ukończenie rocznych studiów podyplomowych,
- Odbycie szkolenia i zdanie egzaminu państwowego przed ministrem właściwym ds. budownictwa.

**Warunkiem podstawowym , pozwalającym skorzystać z jednej trzech wymienionych możliwości jest ukończenie studiów wyższych i posiadanie co najmniej tytułu magistra.**

# ŚWIADECTWA CHARAKTERYSTYKI ENERGETYCZNEJ BUDYNKÓW I LOKALI

- to nowe źródło oceny jakości użytkowej i wartości rynkowej budynku lub lokalu,
- to obiektywna ocena cech energetycznych budynków, ich wyodrębnionych części i lokali mieszkalnych,
- to pełna świadomość jakości energetycznej budynków i lokali dla ich właścicieli, nabywców i najemców
- to impuls skłaniający do projektowania i budowy budynków energooszczędnych oraz do termomodernizacji budynków istniejących.
- to rynkowe narzędzie stymulowania oszczędności energii w budynkach i lokalach mieszkalnych



FUNDACJA POSZANOWANIA ENERGII  
ORGANIZACJA POŻYTKU PUBLICZNEGO

Fundacja założona w 1992 roku prowadzi działalność studialną , edukacyjną , informacyjną i wydawniczą w zakresie energooszczędności , termomodernizacji, odnawialnych źródeł energii i ochrony środowiska. Fundacja prowadzi szkolenia przygotowujące do wykonywania audytów energetycznych i oceny energetycznej budynków.

**Fundacja Poszanowania Energii**  
**00-611 Warszawa, ul. Filtrowa 1**  
**Tel. (0-22) 825 16 02, fax (0-22) 825 86 70**  
**[www.fpe.org.pl](http://www.fpe.org.pl)**

**Autor: dr inż. Maciej Robakiewicz**