

Świadczenie charakterystyki energetycznej budynku mieszkalnego

W aktualnym wydaniu „Nieruchomości C.H. Beck” omówione zostaną zagadnienia związane z obowiązkiem zapewnienia sporządzenia świadectwa charakterystyki energetycznej – tak dla wyodrębnionego lokalu, jak też całego budynku mieszkalnego. Przedstawione zostaną również ostatnie zmiany ustawowe w tym zakresie.

Przedmiot regulacji ustawy

Poruszona wyżej problematyka uregulowana została w przepisach ustawy z 29.8.2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków (tekst jedn. Dz.U. z 2021 r., poz. 497 ze zm.; dalej Charakt-EnergBudD). Przedmiotem powołanej ustawy jest bowiem określenie przede wszystkim zasad sporządzania świadectwa charakterystyki energetycznej. Prócz powyższego zagadnienia, przepisy Charakt-EnergBudD regulują również:

- 1) zasady kontroli systemu ogrzewania i systemu klimatyzacji w budynkach;
- 2) zasady prowadzenia centralnego rejestru charakterystyki energetycznej budynków;
- 3) sposób opracowania krajowego planu działań mającego na celu zwiększenie liczby budynków o niskim zużyciu energii.

Obowiązek zapewnienia sporządzenia świadectwa charakterystyki energetycznej

Na podstawie art. 3 ust. 1 Charakt-EnergBudD, ustawodawca nałożył na:

- 1) właściciela lub zarządcę budynku lub części budynku;
- 2) osobę, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
- 3) osobę, której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego; a także
- 4) najemcę – w przypadku, o którym mowa w art. 11 ust. 3 CharaktEnergBudD;

– obowiązek zapewnienia sporządzenia świadectwa charakterystyki energetycznej dla budynku (w rozumieniu art. 3 pkt 2 ustawy z 7.7.1994 r. – Prawo budowlane, tekst jedn. Dz.U. z 2021 r., poz. 2351 ze zm.; dalej PrBud)¹ lub części budynku (przez co należy rozumieć zespół pomieszczeń w budynku o jednakowym przeznaczeniu, przewidzianych do odrębnego użytkowania, w szczególności lokal mieszkalny lub lokal użytkowy w budynku). Powyższy obowiązek dotyczy przy tym budynku lub części budynku:

- 1) zbywanego na podstawie umowy sprzedaży;
- 2) zbywanego na podstawie umowy sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu; bądź
- 3) wynajmowanego.

Obowiązek ten nie powstaje więc w wypadku zbycia budynku lub jego części na podstawie innych umów, np. doro-

wizny, zamiany lub dożywocia. Oznacza to również, że osoby, które nie planują zbywać lub wynajmować nieruchomości – co do zasady – zwolnione są z obowiązku uzyskania świadectwa energetycznego. Przy czym, sam obowiązek zapewnienia sporządzenia świadectwa w związku z planowanym zbyciem lub wynajęciem budynku lub jego części nie oznacza jednakże, że świadectwo to powinno powstać bezpośrednio przed zawarciem umowy. Jak wyjaśnia się to bowiem w doktrynie², brak jest przeszkód, aby zbywca lub wynajmujący posłużył się sporządzonym już wcześniej, przy tym dalej ważnym świadectwem charakterystyki energetycznej budynku lub jego części.

Jak wynika jednocześnie z Charakt-EnergBudD, obowiązek sporządzenia świadectwa charakterystyki jest zarazem obowiązkiem ustawowym, którego realizacja w powyższych warunkach – oraz w razie ustalenia, iż brak jest spełnienia przesłanki wyłączenia od jego realizacji zgodnie z art. 3 ust. 4 Charakt-EnergBudD – nie wymaga zatwierdzenia np. w drodze uchwały właścicieli lokali we wspólnocie mieszkaniowej. W odniesieniu do budynków mieszkalnych podkreślenia bowiem wymaga, iż omawiany obowiązek nie znajduje zastosowania do budynków podlegających ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, jak też budynków mieszkalnych, lecz przeznaczonych do użytkowania nie dłużej niż 4 miesiące w roku.

¹ Zgodnie z art. 3 pkt 2 PrBud, pod pojęciem „budynku” należy zaś rozumieć taki obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach.

² L. Ostrowski, Ustawa o charakterystyce energetycznej budynków. Komentarz do art. 1–22, Warszawa 2019.