

ŚWIADECTWO CHARAKTERYSTYKI ENERGETYCZNEJ

Począwszy od dnia 1 stycznia 2009 r. organy nadzoru budowlanego mają obowiązek żądać dołączenia do zawiadomienia o zakończeniu budowy lub wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie świadectwa energetycznego dla obiektów, dla których jest ono wymagane.

Zgodnie z brzmieniem art. 1 ust. 1 pkt. a ustawy z dnia 19 września 2007 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane (Dz. U. Nr 191, poz. 1373) obowiązkowi sporządzenia świadectwa charakterystyki energetycznej podlega każdy budynek oddawany do użytkowania oraz budynek podlegający zbyciu lub wynajmowi. W przypadku budynku z lokalami mieszkalnymi lub częściami budynku stanowiącymi samodzielną całość techniczno-użytkową, przed wydaniem lokalu mieszkalnego lub takiej części budynku osobie trzeciej, sporządza się świadectwo charakterystyki energetycznej lokalu mieszkalnego lub części budynku. W przypadku budynków ze wspólną instalacją grzewczą świadectwo charakterystyki energetycznej sporządza się wyłącznie dla budynku, a w innych przypadkach także dla lokalu mieszkalnego najbardziej reprezentatywnego dla danego budynku.

Z obowiązku posiadania świadectw energetycznych zwolnione są budynki:

- 1) Podlegające ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- 2) Używane jako miejsca kultu i do działalności religijnej,
- 3) Przeznaczone do użytkowania w czasie nie dłuższym niż 2 lata,
- 4) Niemieszkalne służące gospodarce rolnej,
- 5) Przemysłowe i gospodarcze o zapotrzebowaniu na energię nie większym niż 50 kWh/m²/rok,
- 6) Mieszkalne przeznaczone do użytkowania nie dłużej niż 4 miesiące w roku,
- 7) Wolnostojące o powierzchni użytkowej poniżej 50 m².

W przypadku stwierdzenia przez organ nadzoru budowlanego braku świadectwa energetycznego w dostarczonej dokumentacji, Inwestor jest zobowiązany uzupełnić brakujące dokumenty. W razie niewykonania powyższego obowiązku w wyznaczonym terminie organ nadzoru budowlanego wyda decyzję o sprzeciwie w użytkowaniu obiektu.

31 grudnia 2009 r. weszła w życie ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o zmianie ustawy - Prawo budowlane oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 161, poz. 1279).

W przypadku umów, na podstawie których następuje:

- 1) przeniesienie własności: budynku, lokalu mieszkalnego, z wyjątkiem przeniesienia własności lokalu na podstawie umowy zawartej między osobą, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, a spółdzielnią mieszkaniową lub będącej nieruchomością części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową, lub zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu - zbywca przekazuje nabywcy odpowiednie świadectwo charakterystyki energetycznej,
- 2) powstanie stosunku najmu budynku, lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową - wynajmujący udostępnia najemcy odpowiednie świadectwo charakterystyki energetycznej.

W przypadkach tych świadectwo charakterystyki energetycznej nie może być sporządzone przez właściciela budynku, lokalu lub będącej nieruchomością części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową oraz osobę, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Osoba sporządzająca świadectwo charakterystyki energetycznej budynku, lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową obowiązana jest zawrzeć umowę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku ze sporządzaniem świadectwa charakterystyki energetycznej.