

## A Ty masz już świadectwo?

Wbrew pozorom nie jest to pytanie do uczniów rozpoczynających wkrótce wakacje, a do właścicieli nieruchomości, którzy mają w planach ich sprzedaż lub najem. Niedawno weszła w życie nowelizacja ustawy o charakterystyce energetycznej budynków. Rozszerzyła ona istotnie wymogi dotyczące funkcjonującej już wcześniej instytucji świadectw charakterystyki energetycznej - dokumentu zawierającego między innymi dane określające zapotrzebowanie budynku/lokalu na energię potrzebną do ogrzewania, wentylacji, ciepłej wody, klimatyzacji czy oświetlenia.

Od 28 kwietnia zarówno przy zbyciu jak i oddaniu w najem (wszystkich, nie tylko nowych) budynków i lokali, właściciel/zarządca lub osoba, której przysługuje spółdzielcze własnościowe bądź spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu jest zobowiązany do przekazania świadectwa nabywcy w chwili dokonania czynności notarialnych, bądź kopii takiego świadectwa najemcy przy zawieraniu umowy najmu. Nowe przepisy nakładają również obowiązek podawania wskaźników charakterystyki energetycznej w ogłoszeniach lub reklamach o zbyciu lub najmie, gdy dla takiego budynku czy lokalu będącego ich przedmiotem świadectwo zostało już sporządzone. Zdaniem ustawodawcy, wprowadzone zmiany mają przyczynić się do zwiększenia świadomości społecznej oraz do wznoszenia budynków o jak najlepszych parametrach, wpływających na oszczędność energii.

W przypadku braku przekazania świadectwa, notariusz zobowiązany jest pouczyć zbywcę o zagrożeniu karą grzywny. Brak spełnienia nowego wymogu „kosztować” może do pięciu tysięcy złotych. Nabywca ani najemca nie mogą zrzec się prawa do otrzymania takiego dokumentu. Mogą oni pisemnie wezwać zbywcę lub wynajmującego do jego przedłożenia, a jeżeli pomimo to dokument nie zostanie przekazany, sporządzić świadectwo na ich koszt.

W celu wyeliminowania z obrotu quasi-świadectw, obecnie świadectwa charakterystyki energetycznej sporządzane powinny być jedynie w systemie teleinformatycznym, w tzw. centralnym rejestrze charakterystyki energetycznej budynków, przez osoby wpisane do tego rejestru. Ponadto muszą zawierać numer nadany w rejestrze oraz oświadczenie osoby sporządzającej (pod rygorem odpowiedzialności karnej), że dokument został wygenerowany z centralnego rejestru.

Nowelizacja wprowadza również obowiązek dołączenia kopii świadectwa do zawiadomienia o zakończeniu budowy lub wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie. O ile wymogi w tym zakresie dla nowopowstałych budynków nie budzą szczególnych wątpliwości, „schody” zaczynają się w odniesieniu do budynków starszych. Przy ich budowie nikt nie przewidywał tego rodzaju regulacji. Wiadomo, że nowo wybudowane budynki mają lepszą efektywność energetyczną. Ale jaki wpływ na tę efektywność mają właściciele/zarządcy starszych budynków lub lokali znajdujących w takich budynkach?.

Co więcej, jaki realny wpływ na wydajność energetyczną mieszkania mają właściciele lub szczęśliwi „posiadacze” spółdzielczego prawa do lokali w starym budownictwie? Zazwyczaj nie posiadają oni nawet istotnych informacji i dokumentów technicznych budynku, w którym znajdują się ich lokale, planów czy innych dokumentów istotnych dla sporządzenia świadectwa. Bardziej racjonalne wydawałoby się nałożenie obowiązku jego pozyskania na właściwą spółdzielnię. Szczególnie ciekawe jest w tym kontekście rozciągnięcie tego obowiązku także na mieszkańców budynków spółdzielczych, którym przysługują prawa lokatorskie (funkcjonalnie bliższe najmowi niż własności).

W tym zakresie na wyrost wydaje się odniesienie tego wymogu także do części budynku. Chociaż, w przypadku mieszkań przynajmniej wiadomo, o jakie „części budynku” chodzi. Wątpliwości natomiast pojawiają się w odniesieniu do budynków gdzie poszczególne „lokale” nie są formalnie wyodrębnione (np. galerii handlowych czy biurowców). Dyskusyjnym może być, które z nich zostały zgodnie z definicją „przewidziane do odrębnego użytkowania”. Nie jest, więc w takim przypadku jasne, dla jakich „części” budynku świadectwo należy sporządzić.

W związku z powyższymi uciążliwościami, można spodziewać się, że o kierunku rozwoju praktyki, w dużej mierze zadecyduje to, na ile nieunikniona i dotkliwa okaże się w rzeczywistości sankcja grzywny za naruszenie nowych wymogów.

**Chcesz dowiedzieć się więcej? Napisz do nas!**

Karolina Pacholska, Associate  
[karolina.pacholska@ngllegal.com](mailto:karolina.pacholska@ngllegal.com)