

## **RAPORT**

### **OBECNYCH I ZNOWELIZOWANYCH WYBRANYCH PRZEPISÓW DOTYCZĄCYCH USTAWY O CHARAKTERYSTYCE ENERGETYCZNEJ BUDYNKÓW**

**Przedmiot raportu :**

[Ustawa z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków \( Dz. U. 2014 poz. 1200 \)](#)

[Ustawa z dnia 7 października 2022 r. o zmianie ustawy o charakterystyce energetycznej budynków oraz ustawy – Prawo budowlane \( Dz. U. 2022 poz. 2206 \)](#)

Raport opracował :

mgr inż. Przemysław Witek  
Uprawnienia do sporządzania  
Świadectw charakterystyki energetycznej  
Nr wpisu do wykazu uprawnionych 8316

Data opracowania raportu : 22 grudnia 2022 r.

Zagadnienie z Ustawy o charakterystyce energetycznej budynków	Stan obecny Ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r.	Sankcje prawne za brak stosowania przepisów Ustawy	Nowelizacja: Ustawa z dnia 7 października 2022 r. wejście w życie 28.04.2023 r.	Sankcje prawne za brak stosowania przepisów Ustawy
<p>Zasady sporządzenia świadectw charakterystyki energetycznej</p> <p>Kiedy powstaje zobowiązanie sporządzenia świadectwa i kogo dotyczy</p>	<p><b>Art. 3</b></p> <p>1. Właściciel lub zarządca budynku lub części budynku lub osoba, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, lub osoba, której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, lub najemca w przypadku, o którym mowa w art. 11 ust. 3, <b>zapewnia sporządzenie świadectwa charakterystyki energetycznej dla budynku lub części budynku:</b></p> <p>1) zbywanego na podstawie umowy sprzedaży;</p> <p>2) zbywanego na podstawie umowy sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;</p> <p>3) wynajmowanego.</p>	<p>Brak</p>	<p><b>W Art. 3 w ust. 1 skreśla się wyrazy „lub najemca w przypadku, o którym mowa w art. 11 ust. 3,”</b></p> <p><b>Ust. 1 ma brzmienie po zmianie:</b></p> <p>1. Właściciel lub zarządca budynku lub części budynku lub osoba, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, lub osoba, której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego <b>zapewnia sporządzenie świadectwa charakterystyki energetycznej dla budynku lub części budynku:</b></p> <p>1) zbywanego na podstawie umowy sprzedaży;</p> <p>2) zbywanego na podstawie umowy sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;</p> <p>3) wynajmowanego.</p>	<p><b>Nowe sankcje w postaci kary grzywny</b></p> <p>art. 41 otrzymuje brzmienie:</p> <p>„Art. 41. 1. Kto:</p> <p><b>nie wykonuje obowiązku, o którym mowa w art. 11 ust. 1,</b></p> <p><b>– podlega karze grzywny.</b></p> <p>2. Tej samej karze podlega, kto dopuszcza się czynu określonego w ust. 1 pkt 3 lub 5, działając w imieniu osoby fizycznej, osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej.”.</p>

	<p>2. Właściciel lub zarządca budynku, którego powierzchnia użytkowa zajmowana przez organy wymiaru sprawiedliwości, prokuraturę oraz organy administracji publicznej przekracza 250 m<sup>2</sup> i w których dokonywana jest obsługa interesantów, zapewnia sporządzenie świadectwa charakterystyki energetycznej dla tego budynku.</p> <p><b><u>Art. 9</u></b></p> <p>Świadectwo charakterystyki energetycznej części budynku może być opracowane na podstawie świadectwa charakterystyki energetycznej budynku, a w przypadku braku tego świadectwa, na podstawie dokumentacji technicznej budynku.</p> <p><b>2. Właściciel lub zarządca budynku jest obowiązany do nieodpłatnego przekazania kopii świadectwa charakterystyki energetycznej budynku, a w przypadku braku tego świadectwa, dokumentacji technicznej</b></p>		<p><b>w art. 9 ust. 2 otrzymuje brzmienie:</b></p> <p>„2. Właściciel lub zarządca budynku <b>jest obowiązany do nieodpłatnego przekazania kopii świadectwa charakterystyki energetycznej budynku</b>, które przekazano w postaci papierowej, albo wydruku świadectwa charakterystyki energetycznej budynku, które przekazano w postaci elektronicznej, a w przypadku braku tego świadectwa, dokumentacji technicznej budynku, o której mowa w ust. 1, właścicielowi części budynku lub osobie, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, lub osobie, której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, <b>w terminie nie dłuższym niż 14 dni od dnia złożenia przez nich wniosku.</b>”;</p>	<p><b>Art. 42.</b></p> <p><b>Orzekanie w sprawach, o których mowa w art. 41, następuje na podstawie przepisów ustawy z dnia 24 sierpnia 2001 r. – Kodeks postępowania w sprawach o wykroczenia (Dz. U. z 2020 r. poz. 729, 956, 1423, 2112 i 2320).</b></p>
--	---	--	---	---

	budynku, o której mowa w ust. 1, właścicielowi części budynku lub osobie, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, lub osobie, której przysługuje spółdzielcze lokatorskie			
Zagadnienie z Ustawy o charakterystyce energetycznej budynków	Stan obecny Ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r.	Sankcje prawne za brak stosowania przepisów Ustawy	Nowelizacja: Ustawa z dnia 7 października 2022 r. wejście w życie 28.04.2023 r.	Sankcje prawne za brak stosowania przepisów Ustawy
<b><u>Nowy Obowiązek od 28.04.2023 r. złożenia świadectwa charakterystyki energetycznej budynku przy zawiadomieniu o zakończeniu budowy składanym do Nadzoru Budowlanego</u></b>			<p>Art. 2.</p> <p>W ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 oraz z 2022 r. poz. 88, 1557, 1768, 1783 i 1846)</p> <p>wprowadza się następujące zmiany:</p> <p>1) w art. 57:</p> <p>a) w ust. 1 po pkt 6 dodaje się pkt 6a w brzmieniu:</p> <p>„6a) kopię świadectwa charakterystyki energetycznej przekazanego w postaci papierowej albo wydruk świadectwa charakterystyki energetycznej przekazanego w postaci elektronicznej – w przypadku budynków, z wyłączeniem</p>	<b>Nie kompletny wniosek zakończenia budowy o brakującą kopię świadectwa charakterystyki energetycznej budynku skutkować będzie odmową rozpatrzenia wniosku o zakończenie budowy i uzyskanie pozwolenia na użytkowanie budynku</b>

			budynków, o których mowa w art. 3 ust. 4 ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków (Dz. U. z 2021 r. poz. 497 oraz z 2022 r. poz. 2206);”	
Zagadnienie z Ustawy o charakterystyce energetycznej budynków	Stan obecny Ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r.	Sankcje prawne za brak stosowania przepisów Ustawy	Nowelizacja: Ustawa z dnia 7 października 2022 r. wejście w życie 28.04.2023 r.	Sankcje prawne za brak stosowania przepisów Ustawy
Kiedy następuje fakt przekazania świadectwa charakterystyki energetycznej	Właściciel lub zarządca budynku lub części budynku lub osoba, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, lub osoba, której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, <b><u>przekazuje odpowiednio nabywcy albo najemcy:</u></b> 1) świadectwo charakterystyki energetycznej – przy zawarciu umowy sprzedaży albo zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu; 2) kopię świadectwa charakterystyki	Art. 11. 2. W przypadku gdy zbywca albo wynajmujący nie wywiąże się z obowiązku, o którym mowa w ust. 1, nabywca albo najemca może, w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy przeniesienia własności albo umowy najmu, wezwać pisemnie zbywcę lub wynajmującego do wywiązania	w art. 11: a) ust. 1 otrzymuje brzmienie: „1. Właściciel lub zarządca budynku lub części budynku, osoba, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, lub osoba, której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, <b>przekazują odpowiednio nabywcy albo najemcy:</b> 1) świadectwo charakterystyki energetycznej – <b>przy sporządzeniu aktu notarialnego umowy zbycia prawa własności albo spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;</b> 2) <b>kopię świadectwa charakterystyki energetycznej, które przekazano w postaci papierowej, albo wydruk świadectwa charakterystyki energetycznej, które przekazano w postaci elektronicznej – przy zawarciu umowy najmu.”</b> ,	<b>Nowe sankcje w postaci kary grzywny</b>  <b>art. 41 otrzymuje brzmienie:</b> <b>„Art. 41. 1. Kto:</b>  <b>nie wykonuje obowiązku, o którym mowa w art. 11 ust. 1,</b>  <b>– podlega karze grzywny.</b>  <b>2. Tej samej karze podlega, kto dopuszcza się czynu określonego w ust. 1 pkt 3 lub 5, działając w imieniu osoby fizycznej, osoby prawnej lub jednostki</b>

	<b>energetycznej – przy zawarciu umowy najmu.</b>	się z tego obowiązku w terminie 2 miesięcy od dnia doręczenia wezwania. 3. W przypadku gdy świadectwo charakterystyki energetycznej albo jego kopia nie zostaną przekazane w terminie 2 miesięcy od dnia doręczenia wezwania, o którym mowa w ust. 2, nabywca albo najemca może, w terminie nie dłuższym niż 6 miesięcy w przypadku umowy najmu oraz 12 miesięcy w przypadku umowy sprzedaży albo zbycia spółdzielczego		<b>organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej.”.</b>  <b>Art. 42.</b>  <b>Orzekanie w sprawach, o których mowa w art. 41, następuje na podstawie przepisów ustawy z dnia 24 sierpnia 2001 r. – Kodeks postępowania w sprawach o wykroczenia (Dz. U. z 2020 r. poz. 729, 956, 1423, 2112 i 2320).</b>
--	---	--	--	---

		własnościowego prawa do lokalu, licząc od dnia zawarcia umowy, zlecić sporządzenie świadectwa charakterystyki energetycznej na koszt zbywcy albo wynajmującego.		
Zagadnienie z Ustawy o charakterystyce energetycznej budynków	Stan obecny Ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r.	Sankcje prawne za brak stosowania przepisów Ustawy	Nowelizacja: Ustawa z dnia 7 października 2022 r. wejście w życie 28.04.2023 r.	Sankcje prawne za brak stosowania przepisów Ustawy
Prawo do zbycia się prawa do przekazania świadectwa charakterystyki energetycznej  Prawo do obowiązku przekazania i otrzymania świadectwa	<u>Art. 11</u>  4. Nabywca albo najemca <u>nie mogą zrzec się prawa, o którym mowa w ust. 2.</u>		<u>Art. 11</u>  ust. 4 otrzymuje brzmienie: „4. Nabywca albo najemca nie mogą zrzec się prawa do otrzymania zgodnie z ust. 1 <b>odpowiednio świadectwa charakterystyki energetycznej, jego kopii albo wydruku.</b> ”,  <b>Dodano nowe ust. 5 i 6 do Art.11</b> „5. W przypadku zawarcia umowy zbycia prawa własności części budynku albo spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu albo umowy najmu części budynku <b>przekazywane świadectwo</b>	<b>Nowe sankcje w postaci kary grzywny</b>  art. 41 otrzymuje brzmienie: „Art. 41. 1. Kto:  <b>nie wykonuje obowiązku, o którym mowa w art. 11 ust. 1,</b>  <b>– podlega karze grzywny.</b>  2. Tej samej karze podlega, kto dopuszcza

<p>charakterystyki energetycznej</p> <p><b>Obowiązki Notariusza przy sporządzaniu aktu notarialnego oraz pouczenie o sankcji prawnej za brak wykonania obowiązku przekazania świadectwa tj. o karze grzywny za brak niewykonania tego obowiązku</b></p>			<p><b>charakterystyki energetycznej dotyczy części budynku albo lokalu będących przedmiotem umowy.</b></p> <p><b>Nowe zapisy w nowelizacji ustawy z dnia 7 października 2022 r. , wejście w życie 28 kwietnia 2023 r.</b></p> <p><b>6. Notariusz odnotowuje w akcie notarialnym przekazanie nabywcy świadectwa charakterystyki energetycznej zgodnie z ust. 1 pkt 1. W przypadku nieprzekazania nabywcy świadectwa charakterystyki energetycznej notariusz poucza podmiot obowiązany do jego przekazania zgodnie z ust. 1 pkt 1 o karze grzywny za niewykonanie tego obowiązku.”;</b></p>	<p>się czynu określonego w ust. 1 pkt 3 lub 5, działając w imieniu osoby fizycznej, osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej.”.</p> <p><b>Nowe sankcje w postaci kary grzywny</b></p> <p>art. 41 otrzymuje brzmienie: „Art. 41. 1. Kto:</p> <p><b>nie wykonuje obowiązku, o którym mowa w art. 11 ust. 1,</b></p> <p><b>– podlega karze grzywny.</b></p> <p>2. Tej samej karze podlega, kto dopuszcza się czynu określonego w ust. 1 pkt 3 lub 5, działając w imieniu osoby fizycznej, osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej.”.</p>
---	--	--	---	--



				<p><b>Art. 42. Orzekanie w sprawach, o których mowa w art. 41, następuje na podstawie przepisów ustawy z dnia 24 sierpnia 2001 r. – Kodeks postępowania w sprawach o wykroczenia (Dz. U. z 2020 r. poz. 729, 956, 1423, 2112 i 2320).</b></p>
<p><b>Zagadnienie z Ustawy o charakterystyce energetycznej budynków</b></p>	<p><b>Stan obecny Ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r.</b></p>	<p><b>Sankcje prawne za brak stosowania przepisów Ustawy</b></p>	<p><b>Nowelizacja: Ustawa z dnia 7 października 2022 r. wejście w życie 28.04.2023 r.</b></p>	<p><b>Sankcje prawne za brak stosowania przepisów Ustawy</b></p>
<p><b>Świadectwa charakterystyki energetycznej w sytuacji reklamy sprzedaży lub najmu budynku lub jego części</b></p>	<p><b><u>Art. 13.</u></b></p> <p>W przypadku gdy dla budynku lub części budynku zostało sporządzone świadectwo charakterystyki energetycznej, właściciel lub zarządca tego budynku lub tej części budynku, osoba, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo podmiot działający na ich zlecenie</p>		<p><b><u>Art. 13</u></b></p> <p>W przypadku gdy dla budynku lub części budynku zostało sporządzone świadectwo charakterystyki energetycznej, właściciel lub zarządca tego budynku lub tej części budynku, osoba, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo podmiot działający na ich zlecenie podają w ogłoszeniu lub reklamie dotyczących zbycia lub najmu budynku lub jego części wskaźniki rocznego zapotrzebowania na energię użytkową,</p>	

	<p>podają w reklamie dotyczącej sprzedaży lub najmu budynku lub jego części wskaźnik rocznego zapotrzebowania na energię końcową, wyznaczony zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie art. 15.</p>		<p>energię końcową i nieodnawialną energię pierwotną, udział odnawialnych źródeł energii w rocznym zapotrzebowaniu na energię końcową oraz jednostkową wielkość emisji CO<sub>2</sub>, wyznaczone zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie art. 15.”;</p>	
<p><b>Zagadnienie z Ustawy o charakterystyce energetycznej budynków</b></p>	<p><b>Stan obecny Ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r.</b></p>	<p><b>Sankcje prawne za brak stosowania przepisów Ustawy</b></p>	<p><b>Nowelizacja: Ustawa z dnia 7 października 2022 r. wejście w życie 28.04.2023 r.</b></p>	<p><b>Sankcje prawne za brak stosowania przepisów Ustawy</b></p>
<p><b>Ważność świadectwa charakterystyki energetycznej i sytuacja wcześniej utraty ważności świadectwa</b></p>	<p><b>Art. 14.</b></p> <p>1. Świadectwo charakterystyki energetycznej <b>jest ważne przez 10 lat od dnia jego sporządzenia.</b></p> <p>2. Świadectwo charakterystyki energetycznej <b>traci ważność przed upływem terminu</b>, o którym mowa w ust. 1, jeżeli w wyniku przeprowadzonych robót budowlano-instalacyjnych uległa zmianie charakterystyka energetyczna budynku lub części budynku.</p>		<p><b>Bez zmian po nowelizacji świadectwo charakterystyki energetycznej jest ważne przez 10 lat od dnia jego sporządzenia</b></p>	

<p><b>Kto nie może sporządzać świadectwa charakterystyki energetycznej budynku lub części budynku</b></p>	<p><b><u>Art. 16.</u></b> Świadectwo charakterystyki energetycznej budynku lub części budynku <b>nie może być sporządzone przez właściciela lub zarządcę tego budynku lub tej części budynku oraz osobę, której przysługuje w tym budynku lub w tej części budynku spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.</b></p>		<p><b>Bez zmian</b></p>	
---	--	--	-------------------------	--

Powyższy raport i zestawienia przepisów **nie dają już cienia wątpliwości** po wejściu w życie **w dniu 28 kwietnia 2023 r. nowelizacji Ustawy z dnia 7 października 2022 r. o zmianie ustawy o charakterystyce energetycznej budynków oraz ustawy – Prawo budowlane** jakie są obowiązki :

- osób sprzedających , budynki , części budynków ,
- wynajmujących budynki , części budynków ,
- jakie obowiązki ma Notariusz przy sporządzaniu aktu notarialnego ,
- jakie obowiązki są przy zakończeniu budowy i składaniu zawiadomienia o zakończeniu budowy do Nadzoru budowlanego.

Kiedy faktycznie następuje przekazanie świadectwa i charakterystyki energetycznej budynku, części budynku i jakie grożą sankcje prawne **w postaci kary grzywny za brak nie wykonania obowiązku** nałożonego Ustawą o zmianie ustawy o charakterystyce energetycznej budynków oraz ustawy – Prawo budowlane

W razie pytań , uwag serdecznie zapraszam do kontaktu i dziękuję bardzo za uwagę przy lekturze w/w raportu  
Przemysław Witek

---

**IKC - Świadectwa Charakterystyki Energetycznej Budynków, Lokali,  
Wirtualne Spacerzy Nieruchomości ,  
Termowizja  
Audyt Energetyczny Przedsiębiorstwa ,**

**tel. 502 548 858    [biuro@ikc.com.pl](mailto:biuro@ikc.com.pl)    [www.ikc.com.pl](http://www.ikc.com.pl)**