



Ministerstwo Rozwoju i Technologii

Departament Gospodarki Niskoemisyjnej
Dyrektor Departamentu
Andrzej Kaźmierski

KZR SM w Warszawie

Wpłynęło dnia

27.10.2023

PP/538/23

Znak pisma: DGN-I.7112.9.2023
Warszawa, 16 października 2023 r.

wg rozdzielnika

Dotyczy: przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r o charakterystyce energetycznej budynków (Dz.U. z 2021 r. poz. 497, z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą”

Szanowni Panowie Prezesi,

mając na uwadze docierające do Ministerstwa powtarzające się sygnały o nieprawidłowo realizowanych przepisach przedmiotowej ustawy, chciałbym zwrócić uwagę na dwie najważniejsze z Państwa punktu widzenia kwestie.

I. Właściciel/zarządca budynku nie realizuje art. 9 ust. 2 ustawy

Zgodnie z art. 9 ust. 2 ustawy, **właściciel lub zarządca budynku jest obowiązany do nieodpłatnego przekazania kopii świadectwa charakterystyki energetycznej budynku** (dalej: świadectwa), które przekazano w postaci papierowej, albo wydruku świadectwa, które przekazano w postaci elektronicznej, **a w przypadku braku świadectwa, dokumentacji technicznej budynku**, właścicielowi części budynku lub osobie, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, lub osobie, której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, w terminie nie dłuższym niż 14 dni od dnia złożenia przez nich wniosku.

W związku z powyższym, w obowiązującym systemie prawnym, **właściciel lub zarządca budynku nie może odmówić lub warunkować przekazania uprawnionej do tego osobie wnioskującej, świadectwa lub dokumentacji technicznej budynku**. Nieodpłatne udostępnienie świadectwa budynku lub dokumentacji technicznej budynku, służy do przygotowania świadectwa części budynku (lokalu) i znacząco obniża czas i koszt jego sporządzenia. Jest to niezwykle istotne zarówno z punktu widzenia właścicieli lokali, osób sporządzających świadectwa a także z punktu widzenia polityki państwa, zmierzającej do poprawy efektywności energetycznej budynków.

II. Właściciel/zarządca budynku przekazuje dokument, który nie jest świadectwem w rozumieniu ustawy

Uprzejmie informuję, że oprócz weryfikacji tego, czy świadectwo sporządza dla Państwa osoba uprawniona powinni również Państwo zweryfikować czy zostało ono sporządzone w sposób prawidłowy.

Zgodnie z art. 4 ust. 3 ustawy, **świadectwo sporządza się z wykorzystaniem systemu teleinformatycznego, w którym prowadzony jest centralny rejestr charakterystyki energetycznej budynków** (dalej: Rejestr). Z powyższego przepisu wynika, że **dokument sporządzony bez wykorzystania Rejestru, nie może być określany jako świadectwo**, wraz ze wszystkimi tego konsekwencjami, tj. w szczególności posługiwania się tym dokumentem, jako świadectwem w rozumieniu ustawy.

Podkreślić należy, że prawidłowo sporządzone świadectwo posiada co najmniej:

- indywidualny numer, nadany zgodnie ze schematem: SCHE/XXXX/YYYY/ZZZZ, w którym:
 - XXXX – oznacza numer wpisu do wykazu osób uprawnionych do sporządzania świadectw;
 - YYYY – oznacza kolejny numer świadectwa, sporządzonego przez daną uprawnioną osobę;
 - ZZZZ – oznacza rok kalendarzowy, w którym sporządzone było dane świadectwo charakterystyki energetycznej;
- klauzulę: *Wygenerowano z centralnego rejestru charakterystyki energetycznej budynków*, na każdej ze stron świadectwa,
- oświadczenie sporządzającego świadectwo (od 28 kwietnia br. roku), potwierdzające fakt wygenerowania dokumentu świadectwa z centralnego rejestru charakterystyki energetycznej budynków.
- datę sporządzenia świadectwa w formacie XXXX-YY-ZZ, w której:
 - XXXX – oznacza rok kalendarzowy;
 - YY – miesiąc;
 - ZZ – dzień.

Warto również zwrócić uwagę, że wykaz sporządzonych świadectw, jest wykazem publicznym i ogólnodostępnym pod adresem: <https://rejestrcheb.mrit.gov.pl/wykaz-swiadectw-charakterystyki-energetycznej-budynkow>. Każdy zainteresowany, może zweryfikować czy otrzymany dokument jest świadectwem w rozumieniu ustawy, tj. został sporządzony za pomocą Rejestru.

Z uwagi na to, że zdarza się, że zlecający (np. zarządca budynku) otrzymuje dokument sporządzony poza rejestrem, (czasami w rejestrze świadectwo zostaje sporządzone za jakiś czas, ale nie są zgodne daty dokumentu i świadectwa) informuję, że prawidłowe sporządzenie świadectwa polega wyłącznie na sporządzeniu go z wykorzystaniem Rejestru, a nie rejestracji faktu wykonania dokumentu sporządzonego przy użyciu programu stosowanego do obliczenia charakterystyki energetycznej, w przedmiotowym Rejestrze. Dlatego niedopuszczalnym jest przekazywanie wydruków/kopii dokumentów wykonanych za pomocą programów pomocniczych, ponieważ nie są one świadectwami w rozumieniu ustawy.

Jednocześnie przypominam, że obowiązujące przepisy karne ustawy (m.in. art. 41 ust. 1 pkt 2 ustawy: *Kto sporządza i przekazuje jako świadectwo charakterystyki energetycznej dokument sporządzony niezgodnie z art. 4 ust. 3 ustawy (...) - podlega karze grzywny*), obligują MRiT do tego aby każdy ze zidentyfikowanych przypadków przedmiotowych nieprawidłowości, zgłaszać odpowiednim organom.

Z wyrazami szacunku

Andrzej Kaźmierski

dyrektor departamentu

/ kwalifikowany podpis
elektroniczny /

Rozdzielnik

1. Pan Jacek Janas, Prezes Zarządu Polskiego Stowarzyszenia Zarządców Nieruchomości w Warszawie
2. Pan Jerzy Jankowski, Prezes Zarządu Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP;
3. Pan Jan Sułowski, Prezes Zarządu Krajowego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych;
4. Pan Jan Zawłocki, Prezes Zarządu Związku Rewizyjnego Wiejskich Spółdzielni Mieszkaniowych;

Sprawę prowadzi: Przemysław Perczyński

E-mail: przemyslaw.perczynski@mrit.gov.pl

Telefon: 22 411 97 46