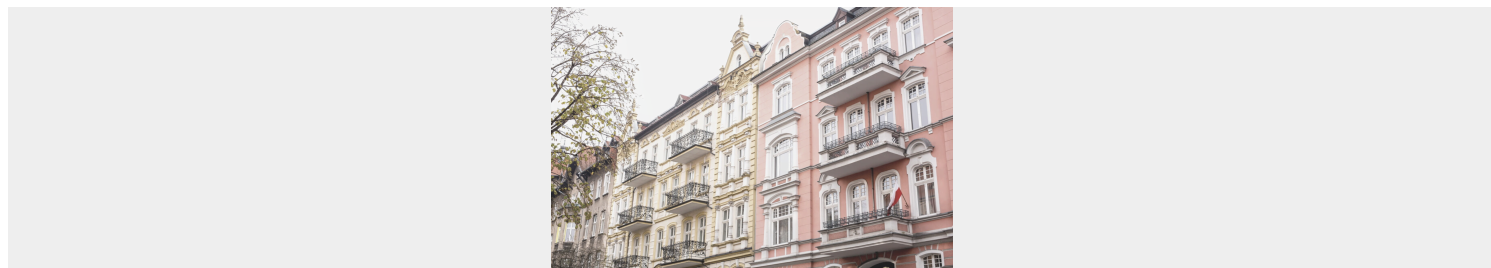


NOWELIZACJA USTAWY Z DNIA 29 SIERPNIĄ 2004 R. O CHARAKTERYSTYCĘ ENERGETYCZNEJ BUDYNKÓW Z PUNKTU WIDZENIA OBIEKTÓW ZABYTKOWYCH

Posted on 27 kwietnia 2023



W dniu 28 kwietnia 2023 r. wejdzie w życie ustawa z dnia 7 października 2022 r. o zmianie ustawy o charakterystyce energetycznej budynków oraz ustawy – Prawo budowlane (Dz. U. z 2022 r. poz. 2206, dalej zwana „ustawą nowelizującą”).

Jedną z materii, która podlegać będzie zmianie są zasady sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej dla budynku lub części budynku (tj. lokali mieszkalnych lub użytkowych w budynku). W świetle ustawy z dnia 29 sierpnia 2004 r. o charakterystyce energetycznej budynków (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 497, dalej zwanej „u.c.e.b.”) przez charakterystykę energetyczną należy rozumieć zbiór danych i wskaźników energetycznych budynku lub części budynku, określających całkowite zapotrzebowanie na energię niezbędną do ich użytkowania zgodnie z przeznaczeniem. Już w świetle dotychczas obowiązujących przepisów u.c.e.b. właściciel lub zarządca budynku lub części budynku lub osoba, której przysługuje spółdzielcze własnościowe albo spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego zobowiązany jest zapewnić sporządzenie świadectwa charakterystyki energetycznej dla budynku lub części budynku:

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

Wskazane wyżej podmioty *de lege lata* zobowiązane są do przekazania nabywcy świadectwa charakterystyki energetycznej – przy zawarciu umowy sprzedaży albo zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a w przypadku zawarcia umowy najmu, do przekazania najemcy kopii świadectwa charakterystyki energetycznej.

Ustawa nowelizująca zasadniczo utrzymuje powyższe zobowiązania, wprowadzając jedynie pewne modyfikacje dotychczasowych rozwiązań. I tak, w przypadku sprzedaży albo zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu świadectwo charakterystyki energetycznej ma być przekazane nabywcy przy sporządzeniu aktu notarialnego, co notariusz będzie odnotowywać w jego treści. W przypadku nieprzekazania nabywcy świadectwa charakterystyki energetycznej notariusz pouczy podmiot obowiązany do jego przekazania o karze grzywny za niewykonanie tego obowiązku, wynikającej z art. 41 u.c.e.b. Jednocześnie ustawa nowelizująca doprecyzowuje, że w przypadku zawarcia umowy zbycia prawa własności części budynku albo spółdzielczego własnościowego prawa

do lokalu albo umowy najmu części budynku przekazywane świadectwo charakterystyki energetycznej dotyczyć będzie części budynku albo lokalu będących przedmiotem umowy.

Z kolei w przypadku zawarcia umowy najmu, wynajmujący zobowiązany będzie do przekazania najemcy przy zawarciu umowy najmu kopii świadectwa charakterystyki energetycznej, które przekazano w postaci papierowej albo wydruku świadectwa charakterystyki energetycznej, które przekazano w postaci elektronicznej.

Ponadto, zgodnie ze art. 9 ust. 2 u.c.e.b. w nowym brzmieniu, właściciel lub zarządca budynku będzie obowiązany do nieodpłatnego przekazania kopii świadectwa charakterystyki energetycznej budynku, 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, 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.

Opisany powyżej obowiązek zapewnienia sporządzenia świadectwa charakterystyki energetycznej dla budynku lub części budynku zbywanego na podstawie umowy sprzedaży, umowy sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu albo wynajmowanego **nie będzie dotyczyć budynku podlegającego ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami**. Ustawa nowelizująca nie zmienia bowiem dotychczasowej treści art. 3 ust. 4 pkt 1) u.c.e.b., który przewiduje ww. wyłączenie przedmiotowe. Użyte przez ustawodawcę sformułowanie „budynek podlegający ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami” pozwala przyjąć, że zwolnione z obowiązku sporządzenia świadectwa charakterystyki energetycznej będą nie tylko budynki wpisane indywidualnie do rejestru zabytków, lecz również budynki ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków. Zwolnienie to nie będzie jednak obejmować budynków nieobjętych indywidualną ochroną konserwatorską a znajdujących się jedynie na obszarze wpisanego do rejestru zabytków historycznego układu urbanistycznego lub ruralistycznego. W przypadku tych wpisów przedmiotem ochrony konserwatorskiej nie są bowiem poszczególne budynki, lecz przestrzenne założenie miejskie lub wiejskie, zawierające zespoły budowlane, pojedyncze budynki i formy zaprojektowanej zieleni, rozmieszczone w układzie historycznych podziałów własnościowych i funkcjonalnych, w tym ulic lub sieci dróg.