

**USTAWA  
z dnia 25 lipca 2014 r.**

**o charakterystyce energetycznej budynków<sup>1), 2)</sup>**

**Rozdział 1  
Przepisy ogólne**

**Art. 1.**

Ustawa określa:

- 1) zasady sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej;
- 2) zasady kontroli systemu ogrzewania i systemu klimatyzacji w budynkach;
- 3) zasady prowadzenia centralnego rejestru charakterystyki energetycznej budynków;
- 4) sposób opracowania krajowego planu działań mającego na celu zwiększenie liczby budynków o niskim zużyciu energii.

**Art. 2.**

Ilekroć w ustawie jest mowa o:

- 1) budynku – należy przez to rozumieć budynek w rozumieniu art. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 oraz z 2014 r. poz. 40, 768 i 822);
- 2) części budynku – należy przez to rozumieć zespół pomieszczeń w budynku o jednakowym przeznaczeniu, przewidzianych do odrębnego użytkowania, w szczególności lokal mieszkalny lub lokal użytkowy w budynku;
- 3) charakterystyce energetycznej – należy przez to rozumieć zbiór danych i wskaźników energetycznych budynku lub części budynku, określających całkowite zapotrzebowanie na energię niezbędną do ich użytkowania zgodnie z przeznaczeniem.

---

<sup>1)</sup> Niniejsza ustawa dokonuje w zakresie swojej regulacji wdrożenia dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2010/31/UE z dnia 19 maja 2010 r. w sprawie charakterystyki energetycznej budynków (Dz. Urz. UE L 153 z 18.06.2010, str. 13).

<sup>2)</sup> Niniejszą ustawą zmienia się ustawy: ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane oraz ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

## Rozdział 2

**Zasady sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej****Art. 3.**

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, lub najemca w przypadku, o którym mowa w art. 11 ust. 3, zapewnia sporządzenie świadectwa charakterystyki energetycznej dla budynku lub części budynku:
  - 1) zbywanego na podstawie umowy sprzedaży;
  - 2) zbywanego na podstawie umowy zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
  - 3) wynajmowanego.
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.
3. Kopię świadectwa charakterystyki energetycznej, z wyłączeniem zaleceń zawartych w tym świadectwie, umieszcza się w widocznym miejscu w zajmowanych budynkach, o których mowa w ust. 2.
4. Obowiązki, o których mowa w ust. 1 i 2, nie dotyczą budynku:
  - 1) podlegającego ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
  - 2) używanego jako miejsce kultu i do działalności religijnej;
  - 3) przemysłowego oraz gospodarczego niewyposażonych w instalacje zużywające energię, z wyłączeniem instalacji oświetlenia wbudowanego;
  - 4) mieszkalnego, przeznaczonego do użytkowania nie dłużej niż 4 miesiące w roku;
  - 5) wolnostojącego o powierzchni użytkowej poniżej 50 m<sup>2</sup>;
  - 6) gospodarstw rolnych o wskaźniku EP określającym roczne obliczeniowe zapotrzebowanie na nieodnawialną energię pierwotną nie wyższym niż 50 kWh/(m<sup>2</sup>·rok).

**Art. 4.**

1. Świadectwo charakterystyki energetycznej sporządza się na podstawie metodologii wyznaczania charakterystyki energetycznej budynku lub części budynku, zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie art. 15.
2. Sporządzając świadectwo charakterystyki energetycznej, uwzględnia się parametry techniczne konstrukcji i instalacji budynku oraz parametry techniczne źródła ciepła zasilającego budynek lub część budynku.
3. Świadectwo charakterystyki energetycznej sporządza się z wykorzystaniem systemu teleinformatycznego, w którym prowadzony jest centralny rejestr charakterystyki energetycznej budynków.

**Art. 5.**

Osoba uprawniona do sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej przekazuje osobie lub podmiotowi, który zlecił jego wykonanie, świadectwo charakterystyki energetycznej w postaci papierowej, opatrzone numerem nadanym w centralnym rejestrze charakterystyki energetycznej budynków oraz podpisem osoby uprawnionej.

**Art. 6.**

W przypadku gdy dla budynku lub części budynku został sporządzony projekt architektoniczno-budowlany, świadectwo charakterystyki energetycznej tego budynku lub tej części budynku może być opracowane w oparciu o charakterystykę energetyczną, o której mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 34 ust. 6 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, przy uwzględnieniu ewentualnych odstępstw od projektu architektoniczno-budowlanego w zakresie charakterystyki energetycznej budynku lub części budynku.

**Art. 7.**

1. Świadectwo charakterystyki energetycznej budynku mieszkalnego jednorodzinnego, o którym mowa w art. 3 pkt 2a ustawy - Prawo budowlane, należącego do grupy budynków o jednakowych rozwiązaniach konstrukcyjno-materiałowych i instalacyjnych, o takim samym przeznaczeniu, stopniu zużycia, sposobie użytkowania oraz sposobie zaopatrzenia w energię, mających wpływ na ich charakterystykę energetyczną i stwierdzonych w szczególności na podstawie dokumentacji technicznej budynku albo inwentaryzacji techniczno-budowlanej, w przypadku braku dokumentacji technicznej budynku, może być opracowane w oparciu o wykonaną dla jednego z tych budynków charakterystykę energetyczną, o której mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 34 ust. 6 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, przy uwzględnieniu ewentualnych odstępstw od projektu architektoniczno-budowlanego w zakresie charakterystyki energetycznej budynku, lub w oparciu o sporządzone dla jednego z tych budynków świadectwo charakterystyki energetycznej.
2. Świadectwo charakterystyki energetycznej części budynku o jednakowych rozwiązaniach konstrukcyjno-materiałowych i instalacyjnych, o takim samym przeznaczeniu, stopniu zużycia, sposobie użytkowania oraz sposobie zaopatrzenia w energię, mających wpływ na ich charakterystykę energetyczną i stwierdzonych w szczególności na podstawie dokumentacji technicznej budynku albo inwentaryzacji techniczno-budowlanej, w przypadku braku dokumentacji technicznej budynku, może być opracowane w oparciu o wykonaną dla jednej z tych części charakterystykę energetyczną, o której mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 34 ust. 6 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, przy uwzględnieniu ewentualnych odstępstw od projektu architektoniczno-budowlanego w zakresie charakterystyki energetycznej części budynku, lub w oparciu o sporządzone dla jednej z tych części świadectwo charakterystyki energetycznej.

**Art. 8.**

W przypadku gdy części budynku będące lokalami mieszkalnymi:

- 1) spełniają wymagania określone w art. 7 ust. 2,
- 2) mają jednakową powierzchnię użytkową,

- 3) są położone w bryle budynku w sposób pozwalający na przyjęcie jednakowych charakterystycznych parametrów technicznych w zakresie ich powierzchni użytkowej, powierzchni przegród zewnętrznych oraz kubatury – możliwe jest sporządzenie świadectwa charakterystyki energetycznej dla grupy tych lokali, w liczbie egzemplarzy odpowiadającej liczbie tych lokali.

#### **Art. 9.**

1. Świadectwo charakterystyki energetycznej części budynku może być opracowane na podstawie świadectwa charakterystyki energetycznej budynku, a w przypadku braku świadectwa, na podstawie dokumentacji technicznej budynku.
2. Właściciel lub zarządca budynku jest obowiązany do nieodpłatnego przekazania kopii świadectwa charakterystyki energetycznej budynku, 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, a także najemcy w przypadku, o którym mowa w art. 11 ust. 3, w terminie nie dłuższym niż 14 dni od dnia złożenia przez niego wniosku.

#### **Art. 10.**

Świadectwo charakterystyki energetycznej zawiera:

- 1) dane identyfikacyjne budynku lub części budynku;
- 2) charakterystykę energetyczną budynku lub części budynku;
- 3) zalecenia określające zakres i rodzaj robót budowlano-instalacyjnych, które poprawią charakterystykę energetyczną budynku lub części budynku.

#### **Art. 11.**

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, przekazuje odpowiednio nabywcy albo najemcy:
  - 1) świadectwo charakterystyki energetycznej – przy zawarciu umowy sprzedaży albo zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
  - 2) kopię świadectwa charakterystyki energetycznej – przy zawarciu umowy najmu.
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 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 własnościowego prawa do lokalu, licząc od dnia

zawarcia umowy, zlecić sporządzenie świadectwa charakterystyki energetycznej na koszt zbywcy albo wynajmującego.

4. Nabywca albo najemca nie mogą zrzec się prawa, o którym mowa w ust. 2.

#### **Art. 12.**

Właściciel lub zarządca budynku o powierzchni użytkowej przekraczającej 500 m<sup>2</sup>, w którym są świadczone usługi dla ludności, jest obowiązany umieścić kopię świadectwa charakterystyki energetycznej w widocznym miejscu w tym budynku, z wyłączeniem zaleceń, o których mowa w art. 10 pkt 3, o ile dla tego budynku zostało sporządzone świadectwo charakterystyki energetycznej.

#### **Art. 13.**

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 reklamie dotyczącej sprzedaży lub najmu budynku lub jego części wskaźnik rocznego zapotrzebowania na energię końcową, wyznaczony zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie art. 15.

#### **Art. 14.**

1. Świadectwo charakterystyki energetycznej jest ważne przez 10 lat od dnia jego sporządzenia.
2. Świadectwo charakterystyki energetycznej traci ważność przed upływem terminu, o którym mowa w ust. 1, jeżeli w wyniku przeprowadzonych robót budowlanych uległa zmianie charakterystyka energetyczna budynku lub części budynku.

#### **Art. 15.**

1. Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, metodologię wyznaczania charakterystyki energetycznej budynku lub części budynku, sposób sporządzania oraz wzory świadectw charakterystyki energetycznej.
2. Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, wydając rozporządzenie, o którym mowa w ust. 1, uwzględni:
  - 1) parametry techniczne konstrukcji budynku lub części budynku;
  - 2) rodzaje systemów technicznych w budynku lub części budynku;
  - 3) metodologię wyznaczania charakterystyki energetycznej opartej na standardowym sposobie użytkowania budynku lub części budynku;
  - 4) metodologię wyznaczania charakterystyki energetycznej opartej na faktycznie zużytej ilości energii.

#### **Art. 16.**

Świadectwo charakterystyki energetycznej budynku lub części budynku nie może być sporządzane przez właściciela lub zarządcę tego budynku lub tej części budynku oraz osobę, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

**Art. 17.**

Świadectwo charakterystyki energetycznej sporządza osoba, która:

- 1) posiada pełną zdolność do czynności prawnych;
- 2) nie była skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwo przeciwko mieniu, wiarygodności dokumentów, obrotowi gospodarczemu, obrotowi pieniędzmi i papierami wartościowymi lub za przestępstwo skarbowe;
- 3) ukończyła:
  - a) studia wyższe zakończone uzyskaniem tytułu zawodowego inżyniera albo magistra inżyniera, albo równorzędny, albo
  - b) studia wyższe inne niż wymienione w lit. a oraz studia podyplomowe, których program uwzględnia zagadnienia związane z charakterystyką energetyczną budynków, wykonywaniem audytów energetycznych budynków, budownictwem energooszczędnym i odnawialnymi źródłami energii,lub
- 4) posiada uprawnienia budowlane, o których mowa w art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.

**Art. 18.**

1. Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa wpisuje osobę spełniającą wymagania, o których mowa w art. 17, na jej wniosek, do wykazu, o którym mowa w art. 31 ust. 1 pkt 1.
2. Wniosek, o którym mowa w ust. 1, zawiera:
  - 1) imię i nazwisko;
  - 2) adres do korespondencji;
  - 3) adres poczty elektronicznej, o ile osoba wnioskująca posiada taki adres, przy czym podanie adresu poczty elektronicznej jest nieobowiązkowe.
3. Do wniosku dołącza się:
  - 1) oświadczenia o:
    - a) zgodności z prawdą danych zawartych we wniosku,
    - b) posiadaniu pełnej zdolności do czynności prawnych,
    - c) niekaralności za przestępstwa, o których mowa w art. 17 pkt 2;
  - 2) kopie dokumentów potwierdzających spełnienie wymagań, o których mowa w art. 17 pkt 3 lub 4.
4. Oświadczenia, o których mowa w ust. 3 pkt 1, składa się pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań. Składający oświadczenia jest obowiązany do zawarcia w nich klauzuli następującej treści: „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia”. Klauzula ta zastępuje pouczenie organu o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań.

5. Po wpisaniu do wykazu, o którym mowa w art. 31 ust. 1 pkt 1, osoba uprawniona uzyskuje dostęp do systemu teleinformatycznego, w którym prowadzony jest ten wykaz.

#### **Art. 19.**

Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, w przypadku gdy osoba wnioskująca nie spełnia wymagań, o których mowa w art. 17, odmawia, w drodze decyzji, wpisania tej osoby do wykazu, o którym mowa w art. 31 ust. 1 pkt 1.

#### **Art. 20.**

1. Osoba uprawniona do sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej jest obowiązana do:
  - 1) przechowywania sporządzonego świadectwa charakterystyki energetycznej przez okres 10 lat;
  - 2) zawarcia umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku ze sporządzaniem świadectwa charakterystyki energetycznej;
  - 3) przechowywania dokumentów lub ich kopii i danych, na podstawie których zostało sporządzone świadectwo charakterystyki energetycznej, przez okres ważności tego świadectwa, a także do udostępniania tych dokumentów lub danych na żądanie ministra właściwego do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, w przypadku, o którym mowa w art. 36.
2. Minister właściwy do spraw instytucji finansowych w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, szczegółowy zakres ubezpieczenia obowiązkowego, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, termin powstania obowiązku ubezpieczenia oraz minimalną sumę gwarancyjną, biorąc pod uwagę rodzaj i zakres zadań realizowanych przez osobę sporządzającą świadectwo charakterystyki energetycznej.

#### **Art. 21.**

Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa wydaje decyzję o wykreśleniu osoby uprawnionej z wykazu, o którym mowa w art. 31 ust. 1 pkt 1, w przypadku:

- 1) stwierdzenia:
  - a) ograniczenia lub utraty zdolności do czynności prawnych osoby uprawnionej,
  - b) nieprzestrzegania zakazu, o którym mowa w art. 16, przez osobę uprawnioną,
  - c) skazania osoby uprawnionej prawomocnym wyrokiem za popełnienie przestępstwa, o którym mowa w art. 17 pkt 2,

- d) orzeczenia wobec osoby uprawnionej zakazu wykonywania samodzielnej funkcji technicznej w budownictwie albo utraty uprawnień do pełnienia samodzielnej funkcji technicznej w budownictwie przez osobę uprawnioną, w przypadku gdy osoba ta spełnia wyłącznie wymagania określone w art. 17 pkt 1, 2 i 4;
- 2) gdy na podstawie weryfikacji, o której mowa w art. 36, stwierdzi rażące i oczywiste błędy w sporządzonym przez osobę uprawnioną świadectwie.

#### **Art. 22.**

O ponowny wpis do wykazu, o którym mowa w art. 31 ust. 1 pkt 1, można ubiegać się:

- 1) po upływie 24 miesięcy od dnia, w którym decyzja w sprawie wykreślenia z wykazu, z przyczyn, o których mowa w art. 21 pkt 1 lit. b i pkt 2, stała się ostateczna;
- 2) od dnia ustania przyczyn wykreślenia z wykazu, o których mowa w art. 21 pkt 1 lit. a, c i d.

### Rozdział 3

#### **Zasady kontroli systemu ogrzewania i systemu klimatyzacji w budynkach**

#### **Art. 23.**

1. Właściciel lub zarządca budynku jest obowiązany poddać budynki w czasie ich użytkowania kontroli:
  - 1) okresowej, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego systemu ogrzewania, z uwzględnieniem efektywności energetycznej kotłów oraz dostosowania ich mocy do potrzeb użytkowych:
    - a) co najmniej raz na 5 lat – dla kotłów o nominalnej mocy cieplnej od 20 kW do 100 kW,
    - b) co najmniej raz na 2 lata – dla kotłów opalanych paliwem ciekłym lub stałym o nominalnej mocy cieplnej ponad 100 kW,
    - c) co najmniej raz na 4 lata – dla kotłów opalanych gazem o nominalnej mocy cieplnej ponad 100 kW;
  - 2) okresowej, co najmniej raz na 5 lat, polegającej na ocenie efektywności energetycznej zastosowanych urządzeń chłodniczych o mocy chłodniczej nominalnej większej niż 12 kW.
2. Kontrole systemu ogrzewania lub systemu klimatyzacji obejmują ocenę sprawności tych systemów oraz ich dostosowania do potrzeb użytkowych budynku.
3. W trakcie kontroli systemu ogrzewania lub systemu klimatyzacji należy dokonać sprawdzenia wykonania zaleceń z poprzedniej kontroli.
4. Nie dokonuje się kontroli systemu ogrzewania lub systemu klimatyzacji, w których od ostatniej takiej kontroli nie dokonano zmian mających wpływ na ich efektywność energetyczną.



**Art. 24.**

1. Kontroli systemu ogrzewania i systemu klimatyzacji w budynku może dokonywać osoba, która posiada:
  - 1) uprawnienia budowlane w specjalności instalacyjnej lub
  - 2) kwalifikacje wymagane przy wykonywaniu dozoru nad eksploatacją urządzeń wytwarzających, przetwarzających, przesyłających i zużywających ciepło oraz innych urządzeń energetycznych.
2. Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa wpisuje osobę spełniającą wymagania, o których mowa w ust. 1, na jej wniosek, do wykazu, o którym mowa w art. 31 ust. 1 pkt 2.
3. Wniosek, o którym mowa w ust. 2, zawiera:
  - 1) imię i nazwisko;
  - 2) adres do korespondencji;
  - 3) adres poczty elektronicznej, o ile osoba wnosząca posiada taki adres, przy czym podanie adresu poczty elektronicznej jest nieobowiązkowe.
4. Do wniosku dołącza się:
  - 1) oświadczenie o zgodności z prawdą danych zawartych we wniosku;
  - 2) kopie dokumentów potwierdzających spełnienie wymagań, o których mowa w ust. 1.
5. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 4 pkt 1, składa się pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań. Składający oświadczenie jest obowiązany do zawarcia w nim klauzuli następującej treści: „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia”. Klauzula ta zastępuje pouczenie organu o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań.
6. Po wpisaniu do wykazu, o którym mowa w art. 31 ust. 1 pkt 2, osoba uprawniona uzyskuje dostęp do systemu teleinformatycznego, w którym prowadzony jest ten wykaz.

**Art. 25.**

Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, w przypadku gdy osoba wnosząca nie spełnia wymagań, o których mowa w art. 24 ust. 1, odmawia, w drodze decyzji, wpisania tej osoby do wykazu, o którym mowa w art. 31 ust. 1 pkt 2.

**Art. 26.**

Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa wydaje decyzję w sprawie wykreślenia osoby uprawnionej z wykazu, o którym mowa w art. 31 ust. 1 pkt 2, w przypadku stwierdzenia:

- 1) rażących i oczywistych błędów w sporządzonym protokole z kontroli systemu ogrzewania lub systemu klimatyzacji na podstawie weryfikacji, o której mowa w art. 36;
- 2) orzeczenia wobec osoby uprawnionej zakazu wykonywania samodzielnej funkcji technicznej w budownictwie albo utraty uprawnień do pełnienia samodzielnej funkcji technicznej w budownictwie przez osobę uprawnioną;
- 3) nieposiadania kwalifikacji wymaganych przy wykonywaniu dozoru nad eksploatacją urządzeń wytwarzających, przetwarzających, przesyłających i zużywających ciepło oraz innych urządzeń energetycznych;
- 4) spełnienia łącznie warunków, o których mowa w pkt 2 i 3, w przypadku osoby, która posiada zarówno uprawnienia budowlane w specjalności instalacyjnej, jak i kwalifikacje wymagane przy wykonywaniu dozoru nad eksploatacją urządzeń wytwarzających, przetwarzających, przesyłających i zużywających ciepło oraz innych urządzeń energetycznych.

#### **Art. 27.**

O ponowny wpis do wykazu, o którym mowa w art. 31 ust. 1 pkt 2, można ubiegać się:

- 1) po upływie 24 miesięcy od dnia, w którym decyzja w sprawie wykreślenia z wykazu, z przyczyny, o której mowa w art. 26 pkt 1, stała się ostateczna;
- 2) od dnia ustania przyczyn wykreślenia z wykazu, o których mowa odpowiednio w art. 26 pkt 2–4.

#### **Art. 28.**

1. Z przeprowadzonej kontroli systemu ogrzewania lub systemu klimatyzacji sporządza się protokoły.
2. Protokoły z kontroli systemu ogrzewania lub systemu klimatyzacji sporządza się z wykorzystaniem systemu teleinformatycznego, w którym prowadzony jest centralny rejestr charakterystyki energetycznej budynków.
3. Osoba przeprowadzająca kontrolę systemu ogrzewania lub systemu klimatyzacji przekazuje osobie zlecającej kontrolę protokół w postaci papierowej, opatrzony numerem nadanym w systemie teleinformatycznym.
4. Protokół jest podpisywany przez osobę przeprowadzającą kontrolę systemu ogrzewania lub systemu klimatyzacji i osobę zlecającą kontrolę.

#### **Art. 29.**

1. Protokoły z kontroli systemu ogrzewania lub systemu klimatyzacji zawierają:
  - 1) dane identyfikacyjne budynku;
  - 2) dane identyfikacyjne systemu;
  - 3) ocenę pracy systemu;
  - 4) zalecenia określające roboty budowlane, które poprawią efektywność energetyczną systemu.

2. Właściciel lub zarządca budynku jest obowiązany do przechowywania protokołów z kontroli systemu ogrzewania lub systemu klimatyzacji przez okres użytkowania budynku.

#### **Art. 30.**

Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, wzory protokołów z kontroli systemu ogrzewania lub systemu klimatyzacji, mając na uwadze zapewnienie poprawności i jednolitości tych protokołów.

### Rozdział 4

#### **Zasady prowadzenia centralnego rejestru charakterystyki energetycznej budynków**

#### **Art. 31.**

1. Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa prowadzi centralny rejestr charakterystyki energetycznej budynków, który obejmuje wykazy:
  - 1) osób uprawnionych do sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej;
  - 2) osób uprawnionych do kontroli systemu ogrzewania lub systemu klimatyzacji;
  - 3) świadectw charakterystyki energetycznej;
  - 4) protokołów z kontroli systemu ogrzewania lub systemu klimatyzacji;
  - 5) budynków, o których mowa w art. 3 ust. 2.
2. Centralny rejestr charakterystyki energetycznej budynków jest prowadzony z wykorzystaniem systemu teleinformatycznego, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 17 lutego 2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne (Dz. U. z 2013 r. poz. 235 oraz z 2014 r. poz. 183).
3. Wykazy, o których mowa w ust. 1 pkt 1, 2 i 5, udostępnia się za pośrednictwem Biuletynu Informacji Publicznej urzędu obsługującego ministra właściwego do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

#### **Art. 32.**

Wykazy, o których mowa w art. 31 ust. 1 pkt 1 i 2, zwane dalej „wykazami osób uprawnionych”, zawierają:

- 1) imię i nazwisko;
- 2) w przypadku posiadania uprawnień budowlanych, ich numer;
- 3) numer wpisu;
- 4) datę wpisu.

**Art. 33.**

1. Osoba wpisana do wykazów osób uprawnionych informuje ministra właściwego do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa o zmianach:
  - 1) dotyczących spełnienia wymagań, o których mowa odpowiednio w art. 17 i art. 24 ust. 1,
  - 2) danych, o których mowa odpowiednio w art. 18 ust. 2 oraz art. 24 ust. 3– w terminie 14 dni od dnia ich zaistnienia.
2. W przypadku zmian:
  - 1) dotyczących spełnienia wymagań, o których mowa odpowiednio w art. 17 i art. 24 ust. 1,
  - 2) danych, o których mowa odpowiednio w art. 18 ust. 2 pkt 1 i art. 24 ust. 3 pkt 1– osoba wpisana do wykazów osób uprawnionych jest obowiązana do przekazania kopii dokumentów potwierdzających zaistniałą zmianę.

**Art. 34.**

1. Do wykazów osób uprawnionych wpisuje się także osoby świadczące na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej usługi transgraniczne, które są uprawnione do sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej lub do kontroli systemu ogrzewania lub systemu klimatyzacji w państwie członkowskim Unii Europejskiej, państwie członkowskim Europejskiego Porozumienia o Wolnym Handlu (EFTA) – stronie umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym oraz państwie, które zawarło z Unią Europejską i jej państwami członkowskimi umowę regulującą swobodę świadczenia usług, na ich wniosek.
2. Wniosek, o którym mowa w ust. 1, zawiera:
  - 1) imię i nazwisko;
  - 2) adres do korespondencji;
  - 3) adres poczty elektronicznej, o ile osoba wnioskująca posiada taki adres, przy czym podanie adresu poczty elektronicznej jest nieobowiązkowe.
3. Do wniosku dołącza się:
  - 1) zaświadczenie o wpisie na listę lub do wykazu osób uprawnionych do sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej lub do kontroli systemu ogrzewania lub systemu klimatyzacji, prowadzonych w państwie członkowskim Unii Europejskiej, państwie członkowskim Europejskiego Porozumienia o Wolnym Handlu (EFTA) – stronie umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym oraz państwie, które zawarło z Unią Europejską i jej państwami członkowskimi umowę regulującą swobodę świadczenia usług;
  - 2) oświadczenie o zgodności z prawdą danych zawartych we wniosku.
4. Przepisy art. 33 stosuje się odpowiednio.

**Art. 35.**

Świadectwa charakterystyki energetycznej i protokoły z kontroli systemu ogrzewania lub systemu klimatyzacji zawarte w wykazach, o których mowa w art. 31 ust. 1 pkt 3 i

4, są zapisywane automatycznie po ich wygenerowaniu w systemie teleinformatycznym przez osobę, która je sporządziła.

#### **Art. 36.**

1. Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, przy użyciu systemu teleinformatycznego, dokonuje weryfikacji świadectw charakterystyki energetycznej oraz protokołów z kontroli systemu ogrzewania lub systemu klimatyzacji, pod kątem prawidłowości i rzetelności ich sporządzenia oraz biorąc pod uwagę przepisy techniczno-budowlane oraz zasady wiedzy technicznej.
2. Weryfikacji, o której mowa w ust. 1, dokonuje się z urzędu lub na wniosek:
  - 1) właściciela lub zarządcy budynku lub części budynku, osoby, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, osoby, której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, podmiotu, który zlecił sporządzenie świadectwa charakterystyki energetycznej, lub podmiotu, który je otrzymał w związku ze zbyciem lub najmem budynku lub części budynku – w przypadku świadectw charakterystyki energetycznej;
  - 2) właściciela lub zarządcy budynku – w przypadku protokołów z kontroli systemu ogrzewania lub systemu klimatyzacji.
3. Dokonanie weryfikacji, o której mowa w ust. 1, na wniosek, następuje po stwierdzeniu nieprawidłowości w tych dokumentach przez osoby lub podmioty, o których mowa w ust. 2.

#### **Art. 37.**

Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, sposób dokonywania i szczegółowy zakres weryfikacji świadectw charakterystyki energetycznej oraz protokołów z kontroli systemu ogrzewania lub systemu klimatyzacji, mając na uwadze zapewnienie skuteczności tej weryfikacji oraz uwzględniając wymagania w zakresie prawidłowego sporządzenia tych świadectw lub protokołów.

#### **Art. 38.**

1. Wykaz, o którym mowa w art. 31 ust. 1 pkt 5, zawiera:
  - 1) określenie organu zajmującego budynek;
  - 2) powierzchnię użytkową budynku zajmowaną przez ten organ;
  - 3) charakterystykę energetyczną budynku.
2. Wykaz, o którym mowa w art. 31 ust. 1 pkt 5, nie obejmuje budynków zajmowanych przez Agencję Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Agencję Wywiadu, Służbę Kontrwywiadu Wojskowego, Służbę Wywiadu Wojskowego, Centralne Biuro Antykorupcyjne, Policję, Straż Graniczną, Służbę Więzienną, Biuro Ochrony Rządu, Służbę Celną, urzędy skarbowe, izby skarbowe, organy kontroli skarbowej, organy informacji finansowej oraz Siły Zbrojne Rzeczypospolitej Polskiej.

## Rozdział 5

**Krajowy plan działań mający na celu zwiększenie liczby budynków o niskim zużyciu energii****Art. 39.**

1. Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa opracowuje projekt krajowego planu działań mającego na celu zwiększenie liczby budynków o niskim zużyciu energii, zwanego dalej „krajowym planem działań”.
2. Krajowy plan działań zawiera w szczególności:
  - 1) definicję budynków o niskim zużyciu energii oraz ich szczegółowe cechy;
  - 2) działania administracji rządowej podejmowane w celu promowania budynków o niskim zużyciu energii, w tym w zakresie projektowania, budowy i przebudowy budynków w sposób zapewniający ich energooszczędność, oraz zwiększenia pozyskania energii ze źródeł odnawialnych w nowych oraz istniejących budynkach;
  - 3) harmonogram osiągania celów, o których mowa w pkt 2.
3. Krajowy plan działań przyjmuje, w drodze uchwały, Rada Ministrów.
4. W terminie 14 dni od dnia przyjęcia krajowego planu działań przez Radę Ministrów, minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa przekazuje ten plan Komisji Europejskiej.

**Art. 40.**

Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa prowadzi kampanię informacyjną służącą poprawie charakterystyki energetycznej budynków.

## Rozdział 6

**Przepisy karne****Art. 41.**

Kto:

- 1) sporządza świadectwo charakterystyki energetycznej, nie spełniając wymagań, o których mowa w art. 17,
  - 2) nie spełnia obowiązku, o którym mowa w art. 20 ust. 1 pkt 2,
  - 3) nie spełnia obowiązku, o którym mowa w art. 23 ust. 1,
  - 4) dokonuje kontroli systemu ogrzewania i systemu klimatyzacji, nie spełniając wymagań, o których mowa w art. 24 ust. 1
- podlega karze grzywny.

**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 2013 r. poz. 395, z późn. zm.<sup>3)</sup>).

## Rozdział 7

**Przepisy zmieniające****Art. 43.**

W ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 oraz z 2014 r. poz. 40, 768 i 822) wprowadza się następujące zmiany:

1) odnośnik nr 1 otrzymuje brzmienie:

„Niniejsza ustawa wdraża postanowienia następujących dyrektyw Unii Europejskiej:

- 1) dyrektywy Rady 92/57/EWG z dnia 24 czerwca 1992 r. w sprawie wdrożenia minimalnych wymagań bezpieczeństwa i ochrony zdrowia na tymczasowych lub ruchomych budowach (ósmą szczegółową dyrektywą w rozumieniu art. 16 ust. 1 dyrektywy 89/391/EWG) (Dz. Urz. WE L 245 z 26.08.1992, str. 6; Dz. Urz. UE Polskie wydanie specjalne, rozdz. 5, t. 2, str. 71);
- 2) częściowo dyrektywę Parlamentu Europejskiego i Rady 2010/31/UE z dnia 19 maja 2010 r. w sprawie charakterystyki energetycznej budynków (Dz. Urz. UE L 153 z 18.06.2010, str. 13).”;

2) w art. 5:

a) po ust. 2a dodaje się ust. 2b w brzmieniu:

„2b. W przypadku robót budowlanych polegających na dociepleniu budynku, obejmujących ponad 25% powierzchni przegród zewnętrznych tego budynku, należy spełnić wymagania minimalne dotyczące energooszczędności i ochrony cieplnej przewidziane w przepisach techniczno-budowlanych dla przebudowy budynku.”,

b) uchyla się ust. 3–15;

3) uchyla się art. 5<sup>1</sup> i art. 5<sup>2</sup>;

4) art. 6 otrzymuje brzmienie:

„Art. 6. Dla działek budowlanych lub terenów, na których jest przewidziana budowa obiektów budowlanych lub funkcjonalnie powiązanych zespołów obiektów budowlanych, należy zaprojektować odpowiednie zagospodarowanie, zgodnie z wymaganiami art. 5 ust. 1-2b, zrealizować je przed oddaniem tych obiektów (zespołów) do użytkowania oraz zapewnić utrzymanie tego zagospodarowania we właściwym stanie techniczno-użytkowym przez okres istnienia obiektów (zespołów) budowlanych.”;

5) w art. 7 w ust. 1 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

---

<sup>3)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013 r. poz. 765 i 1247 oraz z 2014 r. poz. 486, 579 i 786.

- „1) warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać obiekty budowlane i ich usytuowanie, uwzględniające wymagania, o których mowa w art. 5 ust. 1-2b;”;
- 6) uchyla się art. 55a;
- 7) w art. 57 w ust. 1 uchyla się pkt 7;
- 8) w art. 62:
- a) w ust. 1 uchyla się pkt 5 i 6,
  - b) uchyla się ust. 1b,
  - c) ust. 5 otrzymuje brzmienie:  
„5. Kontrole stanu technicznego instalacji elektrycznych, piorunochronnych i gazowych, o których mowa w ust. 1 pkt 1 lit. c i pkt 2, mogą przeprowadzać osoby posiadające kwalifikacje wymagane przy wykonywaniu dozoru nad eksploatacją urządzeń, instalacji oraz sieci energetycznych i gazowych.”;
- 9) w art. 63 uchyla się ust. 2 i 3;
- 10) w art. 64 ust. 3 otrzymuje brzmienie:  
„3. Protokoły z kontroli obiektu budowlanego, w tym protokoły z kontroli systemu ogrzewania i systemu klimatyzacji, o których mowa w art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 25 lipca 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków (Dz. U. poz. ...), oceny i ekspertyzy dotyczące jego stanu technicznego, świadectwo charakterystyki energetycznej oraz dokumenty, o których mowa w art. 60, są dołączone do książki obiektu budowlanego.”;
- 11) art. 70 ust. 1 otrzymuje brzmienie:  
„1. Właściciel, zarządca lub użytkownik obiektu budowlanego, na których spoczywają obowiązki w zakresie napraw, określone w przepisach odrębnych bądź umowach, są obowiązani w czasie lub bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli, o której mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1–4, usunąć stwierdzone uszkodzenia oraz uzupełnić braki, które mogłyby spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska, a w szczególności katastrofę budowlaną, pożar, wybuch, porażenie prądem elektrycznym albo zatrucie gazem.”;
- 12) w art. 93:
- a) pkt 1 otrzymuje brzmienie:  
„1) przy projektowaniu lub wykonywaniu robót budowlanych w sposób rażąco nie przestrzega przepisów art. 5 ust. 1–2b,”
  - b) pkt 8 i 9 otrzymują brzmienie:  
„8) nie spełnia obowiązku, o którym mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1–4,  
9) nie spełnia, określonych w art. 63 ust. 1 lub art. 64 ust. 1 i 3, obowiązków przechowywania dokumentów, związanych z obiektem budowlanym lub prowadzenia książki obiektu budowlanego,”
  - c) uchyla się pkt 11.



**Art. 44.**

W ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r. poz. 518, z późn. zm.<sup>4)</sup>) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 132 ust. 5 otrzymuje brzmienie:

„5. Do zapłaty odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości, za szkody powstałe wskutek zdarzeń, o których mowa w art. 120, do zapłaty ceny nabycia części nieruchomości, o której mowa w art. 113 ust. 3, a także do zapewnienia nieruchomości zamiennej jest zobowiązany, z zastrzeżeniem ust. 6 i 8, starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, jeżeli wywłaszczenie następuje na rzecz Skarbu Państwa, albo organ wykonawczy jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli wywłaszczenie następuje na rzecz tej jednostki.”;

2) w art. 155 w ust. 1 pkt 8 otrzymuje brzmienie:

„8) świadectwie charakterystyki energetycznej.”;

3) w art. 221 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Jeżeli przy oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nie została określona wysokość stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, właściwy organ określi wysokość tej stawki, z wyłączeniem przypadków, o których mowa w art. 217 ust. 1, stosując tryb postępowania określony w art. 78–81.”.

**Art. 45.**

Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, w terminie 6 miesięcy od dnia ogłoszenia niniejszej ustawy, przedstawi Radzie Ministrów projekt krajowego planu działań mającego na celu zwiększenie liczby budynków o niskim zużyciu energii, o którym mowa w art. 39 ust. 1.

**Art. 46.**

Właściciele lub zarządcy budynków, określonych w art. 3 ust. 2, dla których zostało sporządzone świadectwo charakterystyki energetycznej na podstawie przepisów dotychczasowych, są obowiązani do przekazania ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa kopii świadectwa charakterystyki energetycznej w terminie 3 miesięcy od dnia ogłoszenia niniejszej ustawy.

**Art. 47.**

Do spraw wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy związanych z przekazywaniem i sporządzaniem świadectwa charakterystyki energetycznej stosuje się przepisy dotychczasowe.

---

<sup>4)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2014 r. poz. 659, 805, 822 i 906.

**Art. 48.**

Świadectwa charakterystyki energetycznej wydane na podstawie ustawy zmienianej w art. 43 zachowują ważność przez okres, na jaki zostały wydane.

**Art. 49.**

1. Osoby posiadające uprawnienia do sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej budynków, lokali mieszkalnych lub części budynków stanowiących samodzielną całość techniczno-użytkową uzyskane przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, na podstawie przepisów ustawy zmienianej w art. 43, zachowują te uprawnienia.
2. Osoby, o których mowa w ust. 1, niewpisane do rejestru, o którym mowa w art. 5 ust. 14 ustawy zmienianej w art. 43 w brzmieniu obowiązującym przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, w terminie 6 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, wpisują się, na swój wniosek, do wykazu, o którym mowa w art. 31 ust. 1 pkt 1.
3. Do wniosku, o którym mowa w ust. 2, dołącza się dokumenty potwierdzające spełnienie wymagań niezbędnych do sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej budynków, lokali mieszkalnych lub części budynków stanowiących samodzielną całość techniczno-użytkową, określonych w ustawie zmienianej w art. 43 w brzmieniu obowiązującym przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy.
4. Osoby, o których mowa w ust. 1, wpisane do rejestru, o którym mowa w art. 5 ust. 14 ustawy zmienianej w art. 43 w brzmieniu obowiązującym przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, w terminie 6 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, wpisuje z urzędu do wykazu, o którym mowa w art. 31 ust. 1 pkt 1.

**Art. 50.**

1. Osoby spełniające przed dniem wejścia w życie ustawy wymagania niezbędne do przeprowadzania kontroli, o której mowa w art. 62 ust. 1 pkt 5 i 6 ustawy zmienianej w art. 43 w brzmieniu obowiązującym przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, wykonują kontrole systemu ogrzewania lub systemu klimatyzacji i wpisują się, na swój wniosek, w terminie 6 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, do wykazu, o którym mowa w art. 31 ust. 1 pkt 2.
2. Do wniosku, o którym mowa w ust. 1, dołącza się dokumenty potwierdzające spełnienie wymagań niezbędnych do kontroli, o której mowa w art. 62 ust. 1 pkt 5 i 6 ustawy zmienianej w art. 43 w brzmieniu obowiązującym przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy.

**Art. 51.**

Dotychczasowe przepisy wykonawcze, wydane na podstawie art. 5<sup>2</sup> ust. 2 oraz art. 55a ustawy zmienianej w art. 43, zachowują moc do dnia wejścia w życie przepisów wy-

konawczych, wydanych na podstawie art. 20 ust. 2 oraz art. 15, jednak nie dłużej niż przez okres 12 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.

**Art. 52.**

Ustawa wchodzi w życie po upływie 6 miesięcy od dnia ogłoszenia, z wyjątkiem art. 39 i art. 45, które wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

MARSZAŁEK SEJMU

/ – / Ewa Kopacz