

Świadectwo charakterystyki energetycznej

Czym jest świadectwo
charakterystyki energetycznej?



Czym jest świadectwo charakterystyki energetycznej?

Definicja ustawowa mówi, że jest to zbiór danych i wskaźników energetycznych budynku lub części budynku, określających całkowite zapotrzebowanie na energię niezbędną do ich użytkowania zgodnie z przeznaczeniem.

Świadectwo charakterystyki energetycznej, zwane też „certyfikatem energetycznym”, jest dokumentem, który można porównać do popularnej etykiety energetycznej, którą znajdziemy na każdym nowym sprzęcie AGD, nabywanym na te-

renie Unii Europejskiej. Certyfikat ten dostarcza informacji o klasie energetycznej nieruchomości, czyli określa wielkość zapotrzebowania na energię niezbędną na zaspokojenie potrzeb związanych z jej użytkowaniem. W praktyce oznaczenie klasy energetycznej powinno nam ułatwić określenie przypuszczalnego zużycia energii w mieszkaniu/budynku, a więc ułatwić policzenie kosztów stałych.

Podstawa prawna, a więc geneza tego zamieszania.

Najistotniejszym aktem prawnym, który reguluje kwestie charakterystyki energetycznej budynków w Polsce jest Ustawa z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków (Dziennik Ustaw nr 2021 poz. 497: <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=W-DU20210000497>).

Dodatkowo, Ustawa z dnia 07 października 2022 roku w sprawie zmiany ustawy o charakterystyce energetycznej (Dz. U. nr 2022 poz. 2206: <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=W-DU20220002206>).

Polskie akty prawne powstały w wyniku przyjęcia szeregu uchwał przez Parlament Europejski. Jako Państwo członkowskie

jesteśmy zobligowani do promowania wspólnej polityki i rozwiązań na kontynencie europejskim.

W 2008 r. Parlament Europejski przyjął pakiet ustaw klimatycznych określanych jako pakiet „3x20”. Dokumenty te definiują zadania polityki ekologicznej państw członkowskich tj. konieczność ograniczenia do 2020 r. emisji CO₂ o 20%, zmniejszenie zużycia energii o 20% oraz wzrost zużycia energii ze źródeł odnawialnych do 20%. Realizacja tych zadań wymaga analizy energochłonności poszczególnych sektorów gospodarek państw UE i wprowadzenia ograniczeń dla tych, które pochłaniają relatywnie dużo energii. Sektor budowlany należy do wysoce energo-



chłonnych obszarów gospodarki, dlatego UE wprowadziła dla niego dodatkowe regulacje prawne. Zasady, sposoby i praktyki promowania budownictwa niskoenergetycznego w krajach członkowskich określają dyrektywy UE dotyczące charakterystyki energetycznej budynków. Pierwszy taki dokument powstał w 2002 r. W maju 2010 roku Parlament Europejski przyjął znowelizowaną dyrektywę o charakterystyce energetycznej budynków (Dyrektywa nr 2010/31/UE opublikowana w Dz. Ustaw z dnia 18.06.2010). Głównym celem tej dyrektywy było stworzenie wspólnej dla krajów członkowskich metodologii obliczania charakterystyki energetycznej budynków tak aby umożliwiło to

porównanie obiektów w różnych krajach członkowskich pod względem energetycznym.

Świadectwo charakterystyki energetycznej to dokument, który, wbrew powszechnej opinii, wymagany jest w Polsce już od kilkunastu lat. Najnowsza nowelizacja Ustawy z 2022 roku wprowadza z dniem 28 kwietnia 2023 roku kilka zmian technicznych, a także penalizację braku posiadania certyfikatu w postaci kary grzywny (do 5 tys. zł). Ponadto, notariusz będzie zobowiązany do odnotowania faktu braku dostarczenia świadectwa przez właściciela i do pouczenia go o konsekwencjach w postaci ryzyka nałożenia kary grzywny.

Kto będzie zobowiązany do posiadania świadectwa?

Dlaczego i kiedy muszę mieć certyfikat?

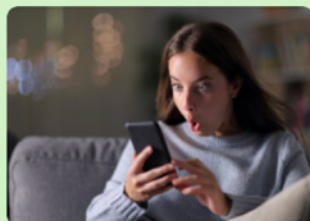
Ze względu na zmiany w prawie, posiadanie certyfikatu charakterystyki energetycznej budynku z opcji stało się obowiązkiem dla wielu osób. Nie daj się zaskoczyć i odbierz już dziś swój dokument



Obowiązkowo

Sprzedajesz lub wynajmujesz nieruchomość

Zgodnie z nowelizacją ustawy ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków każdy kto sprzedaje lub wynajmuje nieruchomość jest zobowiązany do posiadania certyfikatu.



Chcesz uniknąć kary urzędowej do 5000 zł

Kara za niedopełnienie formalności może wynieść według ustawy nawet 5000 zł. Każdy akt notarialny będzie również zawierał pouczenie o obowiązku posiadania tego dokumentu.



Obowiązkowo

Starasz się o dofinansowanie swojej nieruchomości

Wiele programów dotacji, dofinansowań i programów wsparcia wymaga tego dokumentu jako niezbędnego do złożenia wniosku.



Obowiązkowo

Kończysz budowę i czas dopełnić formalności

Zakończenie budowy nie będzie możliwe bez przedłożenia certyfikatu w formie papierowej lub elektronicznej. Jeśli kończysz budowę koniecznie zamów dokument.

Nowelizacja Ustawy z 2022 roku rozszerza katalog podmiotów zobowiązanych do posiadania certyfikatu. Będzie to:

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,] zapewnia 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
 - Właściciel nowo wybudowanego budynku, który zgłasza zakończenie budowy do Państwowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

Ponadto nowelizacja nakłada obowiązek, na właściciela budynku lub zarządcę budynku o powierzchni powyżej 250 mkw zajmowana przez organy wymiaru sprawiedliwości, prokuraturę czy administrację publiczną, umieszczenia w miejscu widocznym kopii tego świadectwa charakterystyki energetycznej.

Od ustawy jest wiele odstępstw. I tak z obowiązku posiadania świadectwa charakterystyki energetycznej zwolnione są:

1. budynki podlegające ochronie zabytków
2. Miejsca kultu i służące do działalności religijnej
3. Budynki przeznaczenia przemysłowego oraz gospodarczego niewyposażone w instalacje zużywające energię, z wyłączeniem instalacji oświetlenia wbudowanego.
4. Budynki lotniskowe
5. Wolnostojące poniżej 50 mkw
6. Gospodarstwa rolne z EP na poziomie 50kWh/mkw na rok

Jakie konsekwencje grożą z tytułu nie posiadania świadectwa charakterystyki energetycznej?

Ustawodawca brak świadectwa penalizuje karą grzywny: „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.”

Trudno przewidywać jak ukształtuje się



praktyka karania grzywnami, ale maksymalna kwota grzywny w obecnym systemie to 5 tys. zł i należy zakładać, że taka kwota może grozić w przypadku niewypeł-

nienia obowiązku posiadania certyfikatu. Wysokość grzywny jest nakładana przez Sąd Powszechny a wysokość grzywny regulują przepisy o wykroczeniach.



Gdzie mogę ubiegać się o wykonanie świadectwa i ile to kosztuje?

W świetle ustawy osobą uprawnioną do wykonywania świadectw charakterystyki energetycznej są audytorzy wpisani na listę Ministerstwa Rozwoju i Technologii zwaną Centralnym Rejestrem CHEB. Lista audytorów dostępna jest na stronie Ministerstwa: <https://rejestrcheb.mrit.gov.pl/rejestr-uprawnionych>. Z usługi audytorów można skorzystać bezpośrednio lub z wykorzystaniem platform, które ułatwiają dostęp do wielu audytorów w jednym miejscu. Popularność platform wzrasta, ponieważ proces staje się

bardziej efektywny, a usługa wykonywana jest znacznie szybciej. Niektóre platformy są w stanie wysłać gotowy certyfikat już w ciągu 24 godzin od otrzymania kompletu informacji o nieruchomości. Koszt usługi waha się w przedziale kilkuset złotych za świadectwo dla mieszkania do tysiąca złotych za budynki i lokale usługowe.



Jak wygląda proces wykonania świadectwa?

Audytor, po wykonaniu niezbędnych obliczeń, rejestruje daną nieruchomość na stronie Ministerstwa uzyskując unikalny numer, przypisany tylko do tego świadectwa, a następnie generuje świadectwo na stronie Ministerstwa. Po opatrzeniu certyfikatu podpisem/piecczęcią audyto-

ra (od kwietnia 2023 roku możliwe jest opatrzenie go podpisem elektronicznym) spełnia ono wymogi Ustawy i zwalnia właściciela nieruchomości z nieprzyjemnych konsekwencji finansowych przy sprzedaży i najmie lokalu.



Dodaj do koszyka

Wybierz rodzaj nieruchomości, którego ma dotyczyć formularz. Dodaj do koszyka wybraną opcję.



Opłać zamówienie

Opłać zamówienie za pomocą jednej z bezpiecznych bramek płatniczych. Poczekaj na zaksięgowanie płatności. I odbierz link do formularza.



Wypełnij formularz

Po opłaceniu otrzymasz formularz z podstawowymi pytaniami dotyczącymi nieruchomości



Odbierz dokumenty

Zamówione dokumenty będą na Twojej skrzynce e-mail maksymalnie do 72 h, a wersja fizyczna będzie nadana na wskazany adres. I gotowe!

Jak wygląda i co zawiera świadectwo charakterystyki budynku?

Świadectwo charakterystyki energetycznej w świetle przepisów powinno zawierać takie dane jak:

- Dane identyfikacyjne budynku lub części budynku
- Charakterystykę energetyczną budynku lub jej części.
- Zalecenia określające zakres i rodzaj robót budowlano-instalacyjnych, które poprawią charakterystykę energetyczną budynku.
- Oświadczenie audytora, że dokument został wygenerowany z centralnego rejestru charakterystyki energetycznej budynków.

Ocena charakterystyki energetycznej części budynku ¹⁰⁾	
Wskaźniki charakterystyki energetycznej	Oceniana część budynku stanowiąca samodzielną całość techniczno-użytkową
Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na energię użytkową	EU= 51,34 kWh/(m ² · rok)
Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na energię końcową ¹¹⁾	EK= 81,03 kWh/(m ² · rok)
Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną ¹¹⁾	EP= 67,74 kWh/(m ² · rok)
Jednostkowa wielkość emisji CO ₂	E _{CO₂} = 0,03 t CO ₂ /(m ² · rok)
Udział odnawialnych źródeł energii w rocznym zapotrzebowaniu na energię końcową	U _{ow} = 0,00 %

Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną EP [kWh/(m²·rok)]

Oceniana część budynku

świadectwo charakterystyki budynku



Obliczeniowa roczna ilość zużywanego nośnika energii lub energii przez część budynku ¹²⁾			
System techniczny	Rodzaj nośnika energii lub energii	Ilość nośnika energii lub energii	Jednostka/(m ² ·rok)
Ogrzewczy	1) Ciepło sieciowe z kogeneracji - węgiel kamienny lub gaz	32,49	kWh
	2) Energia elektryczna	1,26	kWh
Przygotowania ciepłej wody użytkowej	1) Ciepło sieciowe z kogeneracji - węgiel kamienny lub gaz	47,21	kWh
	2) Energia elektryczna	0,07	kWh
Chłodzenia			
Wbudowanej instalacji oświetlenia ¹¹⁾			

Podstawowe parametry techniczno-użytkowe części budynku				
Liczba kondygnacji części budynku	1			
Kubatura części budynku	156,60			
Kubatura części budynku o regulowanej temperaturze powietrza [m ³]	156,60			
Podział powierzchni użytkowej części budynku ¹⁴⁾	powierzchnia mieszkalna: 58,00 m ²			
Temperatury wewnętrzne w części budynku w zależności od stref ogrzewanych części budynku				
Rodzaj konstrukcji budynku	monolityczna			
Przegrody części budynku	Nazwa przegrody	Opis przegrody	Współczynnik przenikania ciepła przegrody U [W/(m ² ·K)]	
			uzyskany	wymagany ¹⁵⁾
	1) okno zewnętrzne i drzwi balkonowe	Szerokość: 1m, Wysokość: 1,6m	0,90	0,90
	2) okno zewnętrzne i drzwi balkonowe	Szerokość: 2,02m, Wysokość: 2,45m	0,90	0,90
	3) okno zewnętrzne i drzwi balkonowe	Szerokość: 1,06m, Wysokość: 1,6m	0,90	0,90
	4) okno zewnętrzne i drzwi balkonowe	Szerokość: 2,02m, Wysokość: 2,45m	0,90	0,90
	5) strop międzykondygnacyjny	Panele podłogowe (0,015 m, λ=0,050 W/(m·K)); Posadzka cementowa Ceresit CN 76 (0,05 m, λ=1,000 W/(m·K)); Płyta styropianowa EPS 100-038 PODŁOGA (0,06 m, λ=0,038 W/(m·K)); Tynk gipsowy 1000 (0,02 m, λ=0,400 W/(m·K))	0,46	0,00

6) stropdach	Papa asfaltowa izolacyjna gr. 4 mm (0,005 m, λ=0,180 W/(m·K)); Płyta styropianowa EPS 100-038 DACH (0,24 m, λ=0,038 W/(m·K)); Beton zwykły z kruszywa kamiennego 2400 (0,22 m, λ=1,700 W/(m·K)); Tynk gipsowy 1000 (0,02 m, λ=0,400 W/(m·K))	0,15	0,15
7) ściana wewnętrzna	Tynk gipsowy 1000 (0,02 m, λ=0,400 W/(m·K)); Mur z cegły silikatowej drążonej i bloków drążonych (0,24 m, λ=0,800 W/(m·K)); Tynk gipsowy 1000 (0,02 m, λ=0,400 W/(m·K))	1,52	0,00
8) ściana zewnętrzna	Tynk mineralny Ceresit CT 137 - ziarno 1,5 mm (0,01 m, λ=1,000 W/(m·K)); Płyta styropianowa EPS 80-036 FASADA (0,16 m, λ=0,036 W/(m·K)); Mur z cegły silikatowej drążonej i bloków drążonych (0,24 m, λ=0,800 W/(m·K)); Tynk gipsowy 1000 (0,02 m, λ=0,400 W/(m·K))	0,20	0,20

	9) ściana zewnętrzna	Tynk mineralny Ceresit CT 137 - ziarno 1,5 mm (0,01 m, $\lambda=1,000$ W/(m·K)); Płyta styropianowa EPS 80-036 FASADA (0,16 m, $\lambda=0,036$ W/(m·K)); Mur z cegły silikatowej drażonej i bloków drażonych (0,24 m, $\lambda=0,800$ W/(m·K)); Tynk gipsowy 1000 (0,02 m, $\lambda=0,400$ W/(m·K))	0,20	0,20
System ogrzewczy ¹⁶⁾	Elementy składowe systemu	Opis		Średnia sezonowa sprawność
	Wytwarzanie ciepła	Węzeł ciepłowniczy kompaktowy z obudową, o mocy nominalnej do 100kW		0,98
	Przesył ciepła	C.o. wodne z lokalnego źródła ciepła usytuowanego w ogrzewanym budynku z zaizolowanymi przewodami, armaturą i urządzeniami, które są zainstalowane w przestrzeni ogrzewanej		0,96
	Akumulacja ciepła	Zasobnik ciepła w systemie ogrzewania o parametrach 55/45°C w przestrzeni ogrzewanej		0,95
	Regulacja i wykorzystanie ciepła	Ogrzewanie wodne z grzejnikami członowymi lub płytowymi w przypadku regulacji automatycznej miejscowej		0,82
System przygotowania ciepłej wody użytkowej ¹⁶⁾	Elementy składowe systemu	Opis		Średnia roczna sprawność
	Wytwarzanie ciepła	Węzeł ciepły kompaktowy z obudową, o mocy nominalnej do 100 kW		0,98
	Przesył ciepła	Centralne podgrzewanie wody - systemy z obiegami cyrkulacyjnymi, z pionami instalacyjnymi i zaizolowanymi przewodami rozpraszającymi		0,70
	Akumulacja ciepła	Zasobnik ciepłej wody użytkowej wyprodukowany po 2005 r.		0,85

System chłodzenia ¹⁶⁾	Elementy składowe systemu	Opis	Średnia sezonowa sprawność
	Wytwarzanie chłodu		
	Przesył chłodu		
	Akumulacja chłodu		
	Regulacja i wykorzystanie chłodu		
Wentylacja	tak/nie, opis, parametry		
System wbudowanej instalacji oświetlenia ^{11), 16)}	tak/nie, opis, parametry		
Inne istotne dane dotyczące części budynku	...		

Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na energię użytkową EU [kWh/(m ² · rok)] ¹⁷⁾					
	Ogrzewanie i wentylacja	Ciepła woda użytkowa	Chłodzenie	Oświetlenie wbudowane	Suma
[kWh/(m ² · rok)]	23,81	27,53	0,00		51,34
Udział [%]	46,38	53,62	0,00		100,00

Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na energię użytkową EU: 51,34 kWh/(m² · rok)

Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na energię końcową EK [kWh/(m ² · rok)] ¹⁷⁾					
Rodzaj nośnika energii lub energii	Ogrzewanie i wentylacja	Ciepła woda użytkowa	Chłodzenie	Oświetlenie wbudowane ¹¹⁾	Suma
1) Ciepło sieciowe z kogeneracji - węgiel kamienny lub gaz	32,49	47,21	0,00	0,00	79,70
2) Energia elektryczna	1,26	0,07	0,00	0,00	1,33
Suma [kWh/(m ² · rok)]	33,75	47,28	0,00	0,00	81,03
Udział [%]	41,65	58,35	0,00	0,00	100,00

Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na energię końcową EK: 81,03 kWh/(m² · rok)

Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną EP [kWh/(m ² · rok)] ¹⁷⁾					
Rodzaj nośnika energii lub energii	Ogrzewanie i wentylacja	Ciepła woda użytkowa	Chłodzenie	Oświetlenie wbudowane ¹¹⁾	Suma
1) Ciepło sieciowe z kogeneracji - węgiel kamienny lub gaz	25,99	37,77	0,00	0,00	63,76
2) Energia elektryczna	3,78	0,20	0,00	0,00	3,98
Suma [kWh/(m ² · rok)]	29,77	37,97	0,00	0,00	67,74
Udział [%]	43,95	56,05	0,00	0,00	100,00



Zalecenia dotyczące opłacalnej ekonomicznie i wykonalnej technicznie poprawy charakterystyki energetycznej części budynku w zakresie: ¹⁸⁾
1) przegród budynku w przypadku planowania robót budowlanych polegających na ociepleniu budynku, obejmujących ponad 25% powierzchni przegród zewnętrznych tego budynku ...
2) systemów technicznych w budynku lub części budynku w przypadku planowania robót budowlanych polegających na ociepleniu budynku, obejmujących ponad 25% powierzchni przegród zewnętrznych tego budynku ...
3) przegród budynku niezależnie od planowanych robót budowlanych, o których mowa w pkt 1 ...
4) systemów technicznych w budynku lub części budynku niezależnie od planowanych robót budowlanych, o których mowa w pkt 2 ...
5) innych uwag dotyczących poprawy charakterystyki energetycznej części budynku (w tym wskazanie, gdzie można uzyskać szczegółowe informacje dotyczące opłacalności ekonomicznej zaleceń zawartych w świadectwie oraz informację dotyczącą działań, jakie należy podjąć w celu wypełnienia zaleceń) ...

Jakie dane są potrzebne aby wnioskować o certyfikat?

Im więcej danych podasz tym bardziej rzetelne będą wyliczenia wynikające ze świadectwa charakterystyki energetycznej. Do tych najbardziej podstawowych danych należą: metraż użytkowy, wysokość pomieszczeń, ekspozycja lokalu, liczba kondygnacji (lub też na której kondygnacji znajduje się lokal), rok oddania (jeśli nie jesteśmy w stanie podać metody ocieplenia budynku, czy grubości ścian, audytor przyjmuje metodologię, która była stosowana w danych latach), ilość i wiel-

kość okien, rodzaj okien, rodzaj ocieplenia (stropów, sufitu, dachu, ścian), rodzaj ogrzewania, rodzaj wentylacji. Jeśli posiadasz dodatkowe dokumenty jak projekt domu/ osiedla, projekt przeprowadzonej termomodernizacji to mogą być to dane bardzo pomocne w wyliczeniach audytora. Wizja lokalna nie jest wymogiem prawnym i jeśli formularz z danymi został rzetelnie wypełniony, nie ma konieczności wizyty audytora.

Oryginał czy kopia? Jaki dokument powinienem otrzymać?

W świetle nowelizacji ustawy, od 28 kwietnia 2023 roku, świadectwo charakterystyki energetycznej może zostać przesłane w

formie elektronicznej jak i tradycyjnie w oryginale.

Jaki obowiązek ciąży na agencjach nieruchomości?

Jeśli w budynku lub części budynku, który stanowi ofertę biura nieruchomości zostało sporządzone świadectwo charakterystyki energetycznej to od 28 kwietnia 2023 r. należy podawać w ogłoszeniu lub reklamie nieruchomości następujące dane:

- wskaźniki rocznego zapotrzebowania na energię użytkową, energię końcową, nieodnawialną energię pierwotną,
- udział odnawialnych źródeł energii w rocznym zapotrzebowaniu na energię końcową,
- jednostkową wielkość emisji CO₂.

Nie każdy właściciel nieruchomości zdaje sobie sprawę ze zmiany obowiązujących przepisów, dlatego warto uświadomić każdego Klienta o nowych obowiązkach ustawowych. Intencją wprowadzanych przepisów jest uzyskanie informacji o energochłonności nieruchomości. W najbliższym czasie, w perspektywie drożących paliw, gazu czy prądu, każdy kupujący będzie brał te dane pod uwagę przy zakupie nieruchomości. W dalszej perspektywie będzie to miało realny wpływ na cenę. Im bardziej energooszczędna nieruchomość tym droższa, gdyż realnie będzie ona generować oszczędności w długiej perspektywie użytkowania.

Jak długo ważne jest świadectwo energetyczne?

Ustawa przewiduje ważność certyfikatu na 10 lat. Należy natomiast pamiętać, że przeprowadzenie jakiegokolwiek zmiany w budynku np. wymiana stolarki okiennej lub ocieplenie elewacji, zmienia parametry energetyczne lokalu i wymusza ponowne obliczenia, a co za tym idzie, sporządzenie nowego świadectwa.





Świadectwo24.pl

Certyfikaty charakterystyki energetycznej online



STOWARZYSZENIE

MIESZKANICZNIK

Wspieramy wynajmujących mieszkania

Rabat 15% z kodem:
mieszkanicznik2023

na

ZAPRASZAMY NA [SWIADECTWO24.PL](https://swiadectwo24.pl)
