



Miłosz Chruściel

 <https://orcid.org/0000-0002-8854-7371>

Uniwersytet Kazimierza Wielkiego w Bydgoszczy  
Polska

## **Świadectwo charakterystyki energetycznej budynku jako instrument prawa zapewniający energooszczędność budynków – analiza zmian w prawie polskim**

---

---

### **Energy performance certificate for buildings as a legal instrument ensuring energy efficiency of the building – the analysis of changes in Polish law**

#### Summary

The subject of the article is an attempt to assess the level of implementation of European Union law into the Polish legal system in the field of the functioning of the energy performance certificate for buildings, which assesses the energy consumption of a building, its parts or investment. Thanks to this, it shows the need to introduce changes in order to reduce the energy consumption of the building. An energy certificate is prepared by an authorized person. Buildings with lower energy consumption, that are heated using modern technologies and renewable energy sources, are becoming more attractive in economic terms. In addition, they implement the objectives of the provisions of EU directives that provide for the strategy of environmental protection and the reduction of greenhouse gas emissions by humans.

**Key words:** energy certificate, energy characteristics, building, property, environmental protection

## 1. Wstęp

Jednym z priorytetów polityki Unii Europejskiej jest stworzenie w państwach członkowskich gospodarki umożliwiającej zrównoważony rozwój – rozumiany jako ochrona, zachowanie i poprawa kapitału naturalnego Unii oraz ochrona zdrowia i dobrostanu jej obywateli przed zagrożeniami związanymi z degradacją środowiska. Wynikiem tych działań ma być m.in. zapewnienie prawidłowej transformacji energetycznej i cyfrowej<sup>1</sup>. Realizacja założeń zrównoważonego rozwoju powinna obejmować wymiar społeczny, przestrzenny, ekologiczny i ekonomiczny. Rozważne gospodarowanie terenami, przemysłana urbanistyka, niska emisyjność spalin, energooszczędne budownictwo i ochrona środowiska bywają jednak trudne do połączenia<sup>2</sup>. W ujęciu prawnym interesujące są m.in. wprowadzenie i ewolucja norm służących zagwarantowaniu energooszczędności budynków poprzez obowiązek sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej dla określonych nieruchomości. Aktywność legislacyjna w tym zakresie na poziomie unijnym trwa od 2002 r., a na krajowym – od 2007 r.

Celem artykułu jest przeglądowa analiza rozwiązań w prawie polskim dotyczących wymogu posiadania świadectwa charakterystyki energetycznej budynku lub jego części. Konieczne było więc zastosowanie mieszanego podejścia badawczego, czyli posłużenie się zarówno metodą historycznoprawną, by przedstawić normy unijne i ich implementację do prawa polskiego z 2014 r., jak i metodą teoretycznoprawną, by omówić zmiany w rodzimych regulacjach. W pierwszej części opracowania nakreślono rys historyczny oraz przeobrażenia przepisów wynikające z wytycznych zawartych w dyrektywach unijnych, które składają się na tzw. Energy Performance of Buildings Directive i zmierzają do osiągnięcia maksymalnej energooszczędności budynków na terenie Unii Europejskiej<sup>3</sup>. Druga część artykułu poświęcona jest ocenie zmian prawnych w Polsce poczynionych od wprowadzenia w życie zapisów ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków<sup>4</sup> po uchwalenie ustawy z dnia 7 października 2022 r. o zmianie ustawy o charakterystyce energetycznej budynków oraz ustawy – Prawo budowlane<sup>5</sup>. Kluczową rolę odgrywa tutaj prezentacja aktualnych wymogów prawa związanych z posiadaniem świadectwa

---

<sup>1</sup> L. Bogusz, A. Sarnacka, I. Skubiszak-Kalinowska, *Aspekty zrównoważonego rozwoju w projektach PPP*, „Zamówienia Publiczne. Doradca” 2022, nr 11 [Legalis].

<sup>2</sup> A. Hulicka, *Miasta zrównoważone. Green city, eco-city i smart city – koincydencja pojęć*, „Prace Komisji Kulturobrazu Kulturowego” 2023, nr 49, s. 44, <https://doi.org/10.30450/202303>.

<sup>3</sup> R. Caranta, *Sustainability takes centre stage in public procurement [Zrównoważony rozwój jako determinanta zamówień publicznych]*, „Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny” 2023, t. 85, z. 1, s. 46–47, <https://doi.org/10.14746/rpeis.2023.85.1.05>.

<sup>4</sup> Dz.U. z 2014 r. poz. 1200; t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 497.

<sup>5</sup> Dz.U. z 2022 r. poz. 2206.

charakterystyki energetycznej budynku lub jego części przez władającego nieruchomością. Analiza obowiązujących przepisów pozwoli sformułować wnioski *de lege ferenda* i da odpowiedź na pytania, czy rodzime przepisy spełniają kryteria unijne, czy ich stosowanie zapewnia efektywne osiągnięcie energooszczędności budownictwa i czyni zadość wymogom zrównoważonego rozwoju oraz – co najistotniejsze – czy proces certyfikacji przebiega optymalnie i nie budzi wątpliwości w adresatach norm prawnych.

## 2. Świadectwo charakterystyki energetycznej budynku – wprowadzenie

Pojawienie się w polskim systemie prawa uregulowań dotyczących funkcjonowania świadectwa charakterystyki energetycznej wynika z implementacji wytycznych Unii Europejskiej. Wprowadzając do systemu prawa pojęcie „świadectwo charakterystyki energetycznej” w 2009 r. (tj. w momencie wejścia w życie ustawy z 2007 r.)<sup>6</sup>, ustawodawca polski spełnił wymóg płynący z następujących aktów prawnych:

- dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2002/91/WE z dnia 16 grudnia 2002 r. w sprawie charakterystyki energetycznej budynków<sup>7</sup>,
- dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2010/31/UE z dnia 19 maja 2010 r. w sprawie charakterystyki energetycznej budynków<sup>8</sup>,
- dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2012/27/UE z dnia 25 października 2012 r. w sprawie efektywności energetycznej, zmiany dyrektyw 2009/125/WE i 2010/30/UE oraz uchylecia dyrektyw 2004/8/WE i 2006/32/WE<sup>9</sup>,
- dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2018/844 z dnia 30 maja 2018 r. zmieniającej dyrektywę 2010/31/UE w sprawie charakterystyki energetycznej budynków i dyrektywę 2012/27/UE w sprawie efektywności energetycznej<sup>10</sup>.

Wskazane akty prawa unijnego tworzą tzw. Energy Performance of Buildings Directive (EPBD). Wykonanie zawartych w nich wytycznych ma skutkować rozwojem budownictwa opartego na efektywności energetycznej i zastosowaniu

---

<sup>6</sup> Ustawa z dnia 19 września 2007 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane (Dz.U. z 2007 r. Nr 191, poz. 1373). W obrocie gospodarczym świadectwo charakterystyki energetycznej określa się również jako certyfikat energetyczny i pojęcia te będą dalej stosowane zamiennie.

<sup>7</sup> Dz. Urz. UE L 1 z dnia 4 stycznia 2003 r., s. 65–71.

<sup>8</sup> Dz. Urz. UE L 153 z dnia 18 czerwca 2010 r., s. 13–35.

<sup>9</sup> Dz. Urz. UE L 315 z dnia 14 listopada 2012 r., s. 1–56.

<sup>10</sup> Dz. Urz. UE L 156 z dnia 19 czerwca 2018 r., s. 75–91.

w tym zakresie nowoczesnych technologii, które będą spójne z wizją szczególnej ochrony środowiska oraz zrównoważonego rozwoju. EPBD nakłada na państwa członkowskie Unii Europejskiej obowiązek dostosowania budynków znajdujących się na ich terenie w taki sposób, by stały się jak najbardziej energooszczędne, a tym samym wprowadza konieczność stworzenia systemu oceny i certyfikacji energetycznej budynków. Zgodnie z typologią zaproponowaną przez K. Witczaka pierwszą z dyrektyw określić można jako budowanie świadomości, drugą i trzecią – jako nową jakość i optymalizację, ostatnią zaś – jako przyszłość, gdyż jej normy przewidują, że niezbędne jest opracowanie długoterminowej strategii renowacji budynków<sup>11</sup>. Do wykonania założeń zawartych w dyrektywach musiał powstać zbiór aktów prawnych zapewniający ich wdrożenie w poszczególnych krajach członkowskich.

W art. 1 dyrektywy 2002/91/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 16 grudnia 2002 r. w sprawie charakterystyki energetycznej budynków znajdujemy informację, że określono w niej:

- ramy ogólne metodologii obliczania zintegrowanej charakterystyki energetycznej budynków;
- zastosowanie minimalnych wymagań dotyczących charakterystyki energetycznej nowych budynków;
- zastosowanie minimalnych wymagań dotyczących charakterystyki energetycznej dużych budynków istniejących, podlegających ważniejszej renowacji;
- certyfikację energetyczną budynków;
- regularne kontrole kotłów i systemów klimatyzacji w budynkach oraz dodatkowo ocenę instalacji grzewczych, w których kotły mają więcej niż 15 lat.

W art. 2 zdefiniowano „charakterystykę energetyczną budynku” i „świadectwo charakterystyki energetycznej”. *Charakterystyka energetyczna budynku* to wartość energii zużywanej rzeczywiście lub szacowanej do spełnienia różnych potrzeb związanych ze znormalizowanym użytkowaniem budynku, która może obejmować m.in. ogrzewanie, ciepłą wodę, chłodzenie, wentylację i oświetlenie. Wartość ta może być odzwierciedlona w jednym wskaźniku numerycznym lub większej liczbie wskaźników, które zostały obliczone z uwzględnieniem izolacji, charakterystyki technicznej i instalacyjnej, projektu i usytuowania w relacji do aspektów klimatycznych, wystawienia na słońce i wpływu konstrukcji sąsiadujących, wytwarzania energii własnej oraz innych czynników, włącznie z klimatem wewnętrznym, mających wpływ na zapotrzebowanie na energię.

Z kolei *świadectwem charakterystyki energetycznej budynku* jest świadectwo uznawane przez państwo członkowskie lub osobę prawną przez nie wyznaczoną i zawierające charakterystykę energetyczną budynku obliczoną zgodnie z metodologią opartą na ogólnych ramach wskazanych w załączniku do dyrektywy.

---

<sup>11</sup> K. Witczak, *Nowa dyrektywa EPBD dotycząca efektywności energetycznej budynków*, „Materiały Budowlane” 2019, nr 1, s. 4–5.

Co ważne z perspektywy omawianej tu problematyki, powinno ono obejmować też wartości referencyjne, m.in. aktualne normy prawne, aby umożliwić ocenę charakterystyki energetycznej danego budynku. Świadectwu towarzyszą zalecenia, które służą poprawie owej charakterystyki pod względem opłacalności (art. 7 ust. 2 dyrektywy 2002/91/WE).

Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2018/844 z dnia 30 maja 2018 r. zmieniająca dyrektywę 2010/31/UE w sprawie charakterystyki energetycznej budynków i dyrektywę 2012/27/UE w sprawie efektywności energetycznej jasno określa w dodanym do dyrektywy 2010/31/UE art. 2a obowiązki wszystkich państw Wspólnoty polegające na stworzeniu *długoterminowej strategii renowacji*. W myśl ust. 1 tego przepisu służy ona „wspieraniu renowacji krajowych zasobów budynków mieszkaniowych i niemieszkaniowych, zarówno publicznych, jak i prywatnych, aby zapewnić do 2050 r. wysoką efektywność energetyczną i dekarbonizację zasobów budowlanych, umożliwiając opłacalne przekształcenie istniejących budynków w budynki o niemal zerowym zużyciu energii. Każda długoterminowa strategia renowacji jest przedkładana zgodnie z mającymi zastosowanie obowiązkami dotyczącymi planowania i sprawozdawczości [...]”. W ust. 2 doprecyzowano, że każde państwo członkowskie ustala w swoich strategiach plan, który zawiera działania i wymierne wskaźniki postępów, określone na poziomie krajowym i służące osiągnięciu celu na 2050 r., zakładającego zredukowanie emisji gazów cieplarnianych w Unii o 80–95% w porównaniu z 1990 r. Plan działania obejmuje również orientacyjne cele pośrednie na lata 2030, 2040 i 2050 oraz wskazuje, jak przyczyniają się one do realizacji celów Unii w zakresie efektywności energetycznej.

### **3. Świadectwo charakterystyki energetycznej – polskie regulacje prawne przed nowelizacją z 7 października 2022 r.**

Należy się zgodzić z A. i J. Baryłkami, że w implementacji analizowanego tu prawa wspólnotowego do prawa polskiego kluczowe dla właścicieli, inwestorów i zarządców nieruchomości było określenie w przepisach krajowych:

- czym jest świadectwo charakterystyki energetycznej,
- dla jakich budynków niezbędne jest sporządzenie takiego certyfikatu,
- jakie dane i wartości techniczne powinien on zawierać,
- które podmioty są upoważnione do sporządzenia tego świadectwa,

– jaki jest okres ważności świadectwa charakterystyki energetycznej danego budynku<sup>12</sup>.

Normy unijne dotyczące świadectwa charakterystyki energetycznej zostały wprowadzone do polskiego systemu prawnego nowelizacją ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane<sup>13</sup> oraz, w szerszym zakresie, ustawą z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków. Obowiązująca ustawa Prawo budowlane<sup>14</sup> zawiera definicję pojęcia budynku (art. 3) i wskazuje, że każdy właściciel lub zarządca nieruchomości musi posiadać świadectwo charakterystyki energetycznej danego budynku bądź obiektu budowlanego niebędącego budynkiem (art. 64 ust. 3).

Z kolei ustawa z dnia 29 sierpnia 2014 r. określa zasady sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej, zasady kontroli systemu ogrzewania i systemu klimatyzacji w budynkach, zasady prowadzenia centralnego rejestru charakterystyki energetycznej budynków oraz sposób opracowania krajowego planu działań mającego na celu zwiększenie liczby budynków o niskim zużyciu energii. Z art. 5 wynika, że osoba uprawniona do sporządzania omawianych świadectw przekazuje osobie lub podmiotowi, którzy zlecili wykonanie tego dokumentu, świadectwo charakterystyki energetycznej w postaci papierowej, opatrzone numerem nadanym w centralnym rejestrze charakterystyki energetycznej budynków i podpisem osoby uprawnionej. Zgodnie z art. 10 świadectwo powinno zawierać: dane identyfikacyjne budynku lub jego części, charakterystykę energetyczną budynku lub jego części oraz zalecenia dotyczące zakresu i rodzaju robót budowlano-instalacyjnych, które poprawią ową charakterystykę. Certyfikat taki stanowi więc rodzaj ekspertyzy dokonywanej przez podmiot uprawniony do jego wydania<sup>15</sup>.

### **3.1. Rodzaje budynków objętych wymogiem posiadania świadectwa charakterystyki energetycznej**

Według art. 2 dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2002/91/WE z 16 grudnia 2002 r. za budynek uważa się konstrukcję zadaszoną, posiadającą ściany, w której do utrzymania klimatu wewnętrznego stosowana jest energia; definiowane określenie może się odnosić do budynku jako całości lub jego

---

<sup>12</sup> A. Baryłka, J. Baryłka, *Proces eksploatacyjny obiektów budowlanych*, Centrum Rzecznostwa Budowlanego, Warszawa 2016, s. 145–146.

<sup>13</sup> Chodzi o wspomnianą już ustawę z dnia 19 września 2007 r., która weszła w życie 1 stycznia 2009 r.

<sup>14</sup> Ustawa z dnia 7 lipca 1997 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 2029).

<sup>15</sup> U. Winkowska-Zakrzewska, *Wydatek na uzyskanie świadectwa charakterystyki energetycznej budynku*, w: *Klasyfikacja budżetowa*, red. W. Lachiewicz, wyd. 4, Wydawnictwo C.H. Beck, Legalis 2022.

części, które zostały zaprojektowane do stosowania oddzielnego lub zmienione w tym celu. W polskim Prawie budowlanym przez „obiekt budowlany” rozumie się całość budynku oraz poszczególne jego części wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi. Co istotne pod kątem tematu opracowania, przepisy wskazują, że obiekt budowlany należy użytkować w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska, a także zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając m.in. zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną oraz, odpowiednio do potrzeb, w energię cieplną i paliwa, przy założeniu, że będą efektywnie wykorzystywane. W myśl art. 5 ust. 2a „[w] nowych budynkach i istniejących budynkach poddawanych przebudowie lub przedsięwzięciu służącemu poprawie efektywności energetycznej, które są użytkowane przez jednostki sektora finansów publicznych w rozumieniu przepisów o finansach publicznych, zaleca się stosowanie urządzeń wykorzystujących energię wytworzoną z odnawialnych źródeł energii oraz umożliwiających wytwarzanie energii z takich źródeł, a także technologie mające na celu budowę budynków o wysokiej charakterystyce energetycznej”. Z kolei art. 5 ust. 2b stanowi, że „[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”. Szczegółowe regulacje i katalog wymogów technicznych określa rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie<sup>16</sup>.

Charakterystyka energetyczna stała się więc obligatoryjna dla budynków zarówno istniejących, jak i nowo powstających. Na etapie projektu budowlanego z konieczności załączenia świadectwa charakterystyki energetycznej zwolnione są tylko obiekty o prostej konstrukcji, takie jak budynki mieszkalne jednorodzinne oraz niewielkie obiekty gospodarcze, inwentarskie i składowe. Niemniej obowiązek sporządzenia owego dokumentu dla tych obiektów pojawi się w momencie złożenia wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie lub zawiadomienia o zakończeniu budowy. Podzielając stanowisko E. Śleszyńskiej w sprawie optymalizacji norm prawnych dotyczących różnego rodzaju obiektów<sup>17</sup> oraz mając na uwadze regulacje ustawy o charakterystyce energetycznej budynków, trzeba stwierdzić, że omawiane tu świadectwo powinno zostać sporządzone dla grupy budynków podobnych, części budynków i grupy lokali.

Do *grupy budynków podobnych* (w tym budynku mieszkalnego jednorodzinnego, o którym mowa w art. 3 pkt 2a ustawy Prawo budowlane) zalicza się

<sup>16</sup> Dz.U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690.

<sup>17</sup> E. Śleszyńska, *Obowiązki właścicieli obiektów budowlanych oraz inwestorów. Przegląd, konserwacja i roboty budowlane*, wyd. 2, Wolters Kluwer, Warszawa 2016, s. 194.

budynki o jednakowych rozwiązaniach konstrukcyjno-materiałowych i instalacyjnych, o takim samym przeznaczeniu, stopniu zużycia, sposobie użytkowania i sposobie zaopatrzenia w energię, mających wpływ na ich charakterystykę energetyczną. Opracowanie świadectwa energetycznego następuje tu na podstawie dokumentacji technicznej budynku lub inwentaryzacji techniczno-budowlanej, a w razie braku takiej dokumentacji – na podstawie charakterystyki energetycznej wykonanej dla jednego z owych budynków lub świadectwa jego charakterystyki energetycznej, jeśli już istnieje.

Jeśli *części budynku* mają jednakowe rozwiązania konstrukcyjno-materiałowe i instalacyjne, takie samo przeznaczenie oraz taki sam stopień zużycia, sposób użytkowania i sposób zaopatrzenia w energię, mające wpływ na ich charakterystykę energetyczną, to opracowanie świadectwa energetycznego również następuje na podstawie dokumentacji technicznej budynku lub inwentaryzacji techniczno-budowlanej, a w razie braku takiej dokumentacji – na podstawie charakterystyki energetycznej wykonanej dla jednej z części budynku lub świadectwa jej charakterystyki energetycznej, jeśli już istnieje<sup>18</sup>.

Jako *grupę lokali* określa się w ustawie lokale spełniające przesłanki art. 7 i art. 8, tj. części budynku o jednakowych rozwiązaniach konstrukcyjno-materiałowych i instalacyjnych, o takim samym przeznaczeniu, stopniu zużycia, sposobie użytkowania i sposobie zaopatrzenia w energię, wpływających na ich charakterystykę energetyczną. Części te (lokale) mają jednakową powierzchnię użytkową i są położone w bryle budynku w sposób pozwalający na przyjęcie jednakowych charakterystycznych parametrów technicznych dotyczących ich powierzchni użytkowej, powierzchni przegród zewnętrznych oraz kubatury. Możliwe jest wówczas sporządzenie świadectwa charakterystyki energetycznej dla grupy tych lokali, w liczbie egzemplarzy odpowiadającej ich liczbie. Opracowanie go następuje na podstawie dokumentacji technicznej budynku albo inwentaryzacji techniczno-budowlanej, a w razie braku takiej dokumentacji – na podstawie charakterystyki energetycznej wykonanej dla jednego z tych lokali, z uwzględnieniem ewentualnych odstępstw od projektu technicznego w zakresie charakterystyki energetycznej części budynku, lub na podstawie świadectwa charakterystyki energetycznej sporządzonego dla jednej z nich.

### 3.2. Obowiązek certyfikacji

Obowiązek wyposażenia nieruchomości w świadectwo charakterystyki energetycznej powstaje w trzech przypadkach. Na mocy Prawa budowlanego dotyczy nieruchomości nowo powstałych – na etapie projektu budowlanego lub na etapie wydania zgody przez właściwy organ administracji architektoniczno-budowla-

---

<sup>18</sup> Ibidem.



nej na użytkowanie obiektu, o czym była mowa w poprzedniej części opracowania. Pozostałe dwa przypadki są ściśle określone w ustawie z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków. Konieczność wydania świadectwa, w myśl art. 3 ust. 1 i art. 11, dotyczy budynku lub jego części, które są zbywane na podstawie umowy sprzedaży, zbywane na podstawie umowy sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu bądź wynajmowane. Za zapewnienie certyfikatu energetycznego dla nieruchomości odpowiada właściciel lub zarządca budynku bądź jego części albo osoba, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. W pierwotnej wersji ustawy przepis art. 11 nakładał ten obowiązek również na nabywcę lub najemcę, ale wyłącznie w sytuacji, gdy świadectwo charakterystyki energetycznej albo jego kopia nie zostaną mu przekazane w dniu nabycia prawa własności lub podpisania umowy najmu. Wówczas nabywca bądź najemca mogli, 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 ciągu 2 miesięcy od dnia doręczenia wezwania. Po bezskutecznym upływie terminu nabywca albo najemca mogli – 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 certyfikatu energetycznego na koszt zbywcy albo wynajmującego. Z kolei regulacja zawarta w art. 3 ust. 2 omawianej ustawy nakłada na właściciela lub zarządcę obowiązek sporządzenia świadectwa charakterystyki energetycznej dla budynku, którego powierzchnia użytkowa zajmowana przez organy wymiaru sprawiedliwości, prokuraturę bądź organy administracji publicznej przekracza 250 m<sup>2</sup> i w którym obsługuje się interesantów.

We wszystkich trzech przypadkach właściciel lub zarządca nieruchomości muszą pamiętać, że w myśl art. 31 świadectwo charakterystyki energetycznej może sporządzić wyłącznie osoba do tego uprawniona i wpisana do wykazu w centralnym rejestrze charakterystyki energetycznej budynków przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

Gdy dla budynku lub jego części zostało sporządzone świadectwo charakterystyki energetycznej, właściciel lub zarządca albo podmiot działający na ich zlecenie podają w reklamie dotyczącej sprzedaży bądź najmu budynku lub jego części wskaźnik rocznego zapotrzebowania na energię końcową. Co również istotne, właściciel lub zarządca budynku o powierzchni użytkowej przekraczającej 500 m<sup>2</sup>, w którym są świadczone usługi dla ludności, mają obowiązek umieścić kopię certyfikatu w widocznym miejscu w tym obiekcie.

Świadectwo charakterystyki energetycznej ważne jest przez 10 lat od momentu wystawienia. Może jednak stracić ważność przed upływem tego okresu, jeśli w konsekwencji przeprowadzonych robót budowlano-instalacyj-

cyjnych ulegnie zmianie charakterystyka energetyczna budynku lub jego części. Wówczas właściciel lub zarządca nieruchomości muszą wystąpić z wnioskiem o sporządzenie nowego świadectwa.

Właściciele lub zarządcy budynków, dla których świadectwo zostało sporządzone przed wejściem w życie ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków, zgodnie z art. 46 byli zobowiązani do przekazania ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa kopii owego świadectwa w terminie 3 miesięcy od dnia ogłoszenia analizowanej ustawy.

Wyłączone z obowiązku sporządzenia świadectwa charakterystyki energetycznej, według art. 3 ust. 4 ustawy, są budynki:

- a) podlegające ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- b) używane jako miejsce kultu i do działalności religijnej;
- c) przemysłowe oraz gospodarcze niewyposażone w instalacje zużywające energię, z wyłączeniem instalacji oświetlenia wbudowanego;
- d) mieszkalne przeznaczone do użytkowania nie dłużej niż 4 miesiące w roku;
- e) wolnostojące o powierzchni użytkowej poniżej 50 m<sup>2</sup>;
- f) gospodarstw rolnych o wskaźniku EP określającym roczne obliczeniowe zapotrzebowanie na nieodnawialną energię pierwotną nie wyższym niż 50 kWh/(m<sup>2</sup> × rok).

#### **4. Pozytywne skutki wprowadzenia świadectwa charakterystyki energetycznej**

Implementacja do prawa polskiego instrumentu prawnego, jakim jest świadectwo charakterystyki energetycznej, nastąpiła w Polsce w 2009 r., a związane z nim regulacje zostały rozbudowane w omawianej ustawie z 2014 r. Doświadczenia z kilku, czy nawet kilkunastu lat obowiązywania tych przepisów skłoniły do refleksji zarówno ustawodawcę, jak i osoby władające nieruchomościami. Na docenienie zasługuje to, że ustawodawca wprowadził do systemu prawa polskiego i jasno określił wymóg istnienia certyfikatu energetycznego dla nowo powstałych budynków oraz budynków podlegających obrotowi gospodarczemu, by zapewnić ich jak największą energooszczędność. Takie działanie, czyniące zadość normom unijnym, stanowiło zdecydowany krok ku realizacji celów zawartych w Energy Performance of Buildings Directive, a także przyniosło wzrost świadomości społecznej w zakresie racjonalnego, efektywnego

i ekonomicznego gospodarowania energią potrzebną do ogrzania budynków, czyli spełniło jeden z postulatów zrównoważonego rozwoju.

Należy się zgodzić z M. Nalewajko, która w tym posunięciu ustawodawcy upatruje wiele bezpośrednich i pośrednich korzyści zarówno dla właścicieli nieruchomości, jak i dla pozostałej części społeczeństwa<sup>19</sup>. Do owych zysków zalicza przede wszystkim obniżenie kosztów związanych z eksploatacją budynków i poprawę ich jakości energetycznej, co z kolei wspiera ochronę środowiska naturalnego przez stopniowe zmniejszanie emisji zanieczyszczeń powstałych z gazów cieplarnianych. Profity finansowe płynące z takich rozwiązań są dobrą zachętą dla właścicieli nieruchomości. Rosnące ceny paliw niezbędnych do ogrzania budynków powodują poszukiwanie oszczędności dzięki wykorzystaniu alternatywnych źródeł energii. Wyposażanie budynków w nowe rozwiązania technologiczne nadaje im bardziej funkcjonalny charakter, zgodny z normami energetycznymi nakładanymi na państwa członkowskie Unii, a to zwiększa atrakcyjność inwestycyjną nieruchomości dla potencjalnych nabywców. W obrocie gospodarczym korzystają obie strony transakcji: kupujący, który wie, jak bardzo energochłonna nieruchomość nabywa, oraz sprzedający, który może uzyskać wyższą cenę transakcyjną za nieruchomość nowo budowaną według projektu zawierającego świadectwo charakterystyki energetycznej i zgodnego z obowiązującymi standardami lub za nieruchomość po termomodernizacji. Termomodernizacja istniejących budynków pozwala zmniejszyć zapotrzebowanie na ciepło i poprawia komfort cieplny.

Nadto – jak trafnie podkreśla M. Nalewajko – świadectwo charakterystyki energetycznej budynku określa przede wszystkim jego efektywność energetyczną, która stanowi ważny czynnik ekonomiczny w procesie inwestycyjnym przy szacowaniu opłacalności danej inwestycji. Opłacalność nieruchomości umożliwia zaplanowanie niezbędnych przedsięwzięć zapewniających relatywnie krótki czas zwrotu poniesionych nakładów przy uwzględnieniu jak najwyższego wskaźnika energooszczędności. Takie działanie sprzyja dobrej pozycji energooszczędnego budynku na rynku nieruchomości. Nieruchomości nowe lub po termomodernizacji osiągają wyższe ceny niż nieruchomości o podobnych cechach fizycznych, ekonomicznych i prawnych, lecz będące w znacznie gorszym stanie technicznym. Należy więc zgodzić się z twierdzeniem, że wysoka energooszczędność budynku wpływa na decyzje zakupowe nabywców lub najemców, a to z kolei bezpośrednio wpływa na wartość nabywczą tytułu prawnego do nieruchomości<sup>20</sup>.

---

<sup>19</sup> M. Nalewajko, *Przedsięwzięcia termomodernizacyjne a wartość nieruchomości*, „Nieruchomości” 2019, nr 2 [Legalis], <https://doi.org/10.32027/NIER.19.2.12>.

<sup>20</sup> Ibidem.

## **5. Niedostatki pierwotnych regulacji i nowelizacja prawa na mocy ustawy z dnia 7 października 2022 r. o zmianie ustawy o charakterystyce energetycznej budynków oraz ustawy – Prawo budowlane**

Chociaż kształt regulacji zawartych w ustawie z dnia 29 sierpnia 2014 r. należy ocenić w znacznej mierze pozytywnie, część z nich, niestety, zasługuje na ocenę negatywną ze względu na nieprecyzyjność, brak wskazania sankcji wynikających z niestosowania przepisów czy brak zasad realizowania strategii renowacji budynków. Niedostatki te skutkowały koniecznością modyfikacji pierwotnych unormowań, wprowadzonej ustawą z dnia 7 października 2022 r. o zmianie ustawy o charakterystyce energetycznej budynków oraz ustawy – Prawo budowlane. Nowelizacja dotyczy takich obszarów, jak:

- obowiązki podmiotów będących w posiadaniu nieruchomości objętej obowiązkiem certyfikacji energetycznej;
- forma sporządzania, przekazywania i udostępniania świadectwa energetycznego;
- okresy kontroli urządzeń termicznych;
- odpowiedzialność podmiotów sporządzających świadectwo i podmiotów zbywających lub oddających w najem nieruchomość, dla której przepisy wskazują konieczność sporządzenia świadectwa energetycznego;
- kontrola i rozszerzenie danych we wpisach do centralnego rejestru charakterystyki energetycznej budynków;
- nowe kompetencje ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa w zakresie długoterminowej strategii renowacji budynków;
- zmiany w Prawie budowlanym.

### **5.1. Obowiązki podmiotów będących w posiadaniu nieruchomości objętej obowiązkiem certyfikacji energetycznej**

Ze znowelizowanego art. 11 ust. 1 wynika, że 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, przekazują, odpowiednio, nabywcy albo najemcy:

- świadectwo charakterystyki energetycznej – przy sporządzeniu aktu notarialnego umowy zbycia prawa własności albo spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu

bądź

- kopię świadectwa charakterystyki energetycznej, które przekazano w postaci papierowej, albo wydruk świadectwa, które przekazano w postaci elektronicznej – przy zawarciu umowy najmu.

Istotne jest zastrzeżenie, że w myśl art. 11 ust. 4 nabywca albo najemca nie mogą się zrzec prawa do otrzymania owego świadectwa, jego kopii albo wydruku. Wprowadzono tu bezwarunkowy obowiązek, który wcześniej dotyczył wyłącznie właścicieli nieruchomości. Na podstawie nowelizacji nabywcy lub najemcy nieruchomości powinni otrzymać świadectwo charakterystyki energetycznej w momencie podpisania, odpowiednio, umowy sprzedaży lub najmu, przy czym nie istnieje możliwość dobrowolnej rezygnacji z dopełnienia tego obowiązku za obopólną zgodą stron stosunku prawnego.

## **5.2. Forma sporządzania, przekazywania i udostępniania świadectwa energetycznego**

Zmianie uległa również forma wystawianego świadectwa energetycznego. Dotychczas obowiązywała wyłącznie forma papierowa, natomiast po nowelizacji, według art. 5 ustawy, osoba uprawniona do sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej przekazuje ów certyfikat zlecającemu jego sporządzenie wraz z oświadczeniem, że dokument został wygenerowany z centralnego rejestru charakterystyki energetycznej budynków. Świadectwo w postaci papierowej lub elektronicznej powinno być opatrzone numerem nadanym w rzeczonym rejestrze oraz kwalifikowanym podpisem elektronicznym, podpisem zaufanym lub podpisem osobistym osoby uprawnionej. Taki zabieg ustawodawcy, oprócz wprowadzenia obowiązku rejestracji, daje możliwość szybszego obiegu informacji. Z kolei zgodnie z art. 3 ust. 5 kopię świadectwa charakterystyki energetycznej umieszcza się w widocznym miejscu w budynku zajmowanym przez organy wymiaru sprawiedliwości, prokuraturę bądź organy administracji publicznej, którego powierzchnia przekracza 250 m<sup>2</sup> i w którym obsługuje się interesantów. Wymóg ten dotyczy również właściciela lub zarządcy budynku o powierzchni użytkowej przekraczającej 500 m<sup>2</sup>, gdzie są świadczone usługi dla ludności.

## **5.3. Okresy kontroli urządzeń termicznych**

Znowelizowana ustawa w sposób wyczerpujący traktuje o obowiązkowych kontrolach urządzeń grzewczych. Kontrola systemu ogrzewania obejmuje ocenę jego sprawności i doboru wielkości źródła ciepła do wymogów grzewczych budynku oraz ocenę zdolności tego systemu do optymalizacji działania.

Po nowelizacji art. 23 okresowa kontrola polega na sprawdzeniu stanu technicznego systemu ogrzewania, z uwzględnieniem efektywności energetycznej źródeł ciepła i 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 większej niż 100 kW;
- c) co najmniej raz na 4 lata – dla kotłów opalanych gazem o nominalnej mocy cieplnej większej niż 100 kW;
- d) co najmniej raz na 3 lata – dla źródeł ciepła niewymienionych w lit. a–c, dostępnych części systemu ogrzewania lub połączonego systemu ogrzewania i wentylacji o sumarycznej nominalnej mocy cieplnej większej niż 70 kW.

*Novum* stanowi również kontrola systemów klimatyzacji. Ocenie efektywności energetycznej co najmniej raz na 5 lat zostały poddane dostępne części systemu klimatyzacji o nominalnej mocy chłodniczej większej niż 12 kW, a także połączone systemy klimatyzacji i wentylacji o sumarycznej nominalnej mocy chłodniczej większej niż 70 kW. Należy pamiętać, że dla budynków, które przeszły kontrolę polegającą na ocenie doboru wielkości źródła ciepła, zgodnie z art. 23 ust. 3 nie przeprowadza się jej ponownie, jeśli od czasu owej kontroli nie nastąpiły zmiany w systemie ogrzewania lub połączonym systemie ogrzewania i wentylacji ani zmiany w charakterystyce energetycznej budynku<sup>21</sup>.

#### **5.4. Odpowiedzialność podmiotów sporządzających świadectwo i podmiotów zbywających lub oddających w najem nieruchomości, dla której przepisy wskazują konieczność sporządzenia świadectwa energetycznego**

W dotychczas obowiązującej ustawie brakowało uregulowań dotyczących odpowiedzialności cywilnej czy karnej władającego nieruchomością, który nie dysponuje jej świadectwem charakterystyki energetycznej. Podmioty dokonujące obrotu prawami do nieruchomości (najmu, dzierżawy, zbycia) za zgodnym oświadczeniem stron zwalniały się z wymogu posiadania certyfikatu, co w praktyce oznaczało, że nie powstawały nowe świadectwa dla już istniejących budynków, i stało w kolizji z założeniami dyrektyw unijnych. Jediną formą odpowiedzialności była odpowiedzialność administracyjna inwestora w procesie budowlanym, który w myśl art. 57 i 64 ustawy Prawo budowlane jest zobowiązany załączyć m.in. świadectwo charakterystyki energetycznej do zawiadomienia o zakończeniu budowy obiektu budowlanego lub do wniosku o udzielenie pozwo-

---

<sup>21</sup> Szczegółowy wykaz budynków poddawanych rzeczowej kontroli znajduje się w art. 23 ust. 3 i art. 28 omawianej ustawy.

lenia na użytkowanie. Jak objaśnia J.M. Góralski, „[n]ieprzedłożenie tego dokumentu powinno prowadzić do wezwania inwestora w trybie art. 64 § 2 k.p.a. do uzupełnienia tego braku formalnego. Nieprzedstawienie świadectwa przez inwestora w przypisanym 7-dniowym terminie będzie prowadzić do pozostawienia wniosku o pozwolenie na użytkowanie bez rozpoznania. Natomiast w sytuacjach wymagających jedynie zawiadomienia o zakończeniu budowy brak świadectwa może również skutkować sprzeciwem właściwego organu, o którym mowa w art. 54 pr. bud. Jednakże jest to sankcja o charakterze procesowym, a nie materialnym”<sup>22</sup>.

Obecnie, jeśli zostanie zawarta umowa zbycia prawa własności, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub umowa najmu części budynku, przekazywane świadectwo charakterystyki energetycznej dotyczy części budynku albo lokalu. Zgodnie z art. 11 ust. 6 notariusz przeprowadzający transakcję jest zobowiązany potwierdzić w akcie notarialnym przekazanie nabywcy świadectwa charakterystyki energetycznej. W razie jego nieprzekazania notariusz poucza podmiot obowiązany do tego o karze grzywny za niewykonanie rzeczowego obowiązku. Decyduje o niej sąd, a według art. 24 Kodeksu wykroczeń<sup>23</sup> może ona wynieść do 5000 zł.

Karze grzywny, w myśl art. 41 ust. 1 i 2 znowelizowanej ustawy, podlega również osoba, która sporządza świadectwo charakterystyki energetycznej i zawiera w nim nieprawidłowe dane lub wydaje świadectwo niewpisane do centralnego rejestru charakterystyki energetycznej, lub nie rejestruje tam wydanego świadectwa. (Warto przypomnieć, że jest to rejestr teleinformatyczny prowadzony przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa). Dotychczas taka osoba mogła ponieść odpowiedzialność np. za oszustwo wyłącznie na podstawie art. 286 Kodeksu karnego<sup>24</sup>.

## **5.5. Kontrola i rozszerzenie danych we wpisach do centralnego rejestru charakterystyki energetycznej budynków**

Kluczowa zmiana dotyczy danych umieszczanych w centralnym rejestrze charakterystyki energetycznej budynków. W art. 32 ust. 2 ustawodawca wprowadził możliwość weryfikacji, czy rzeczywiście liczba świadectw energetycznych wzrasta, czy są one aktualne oraz czy informacje w nich zawarte są kompletne. Od 28 kwietnia 2023 r., czyli od wejścia w życie nowelizacji, w rejestrze można znaleźć takie dane, jak: numer świadectwa charakterystyki ener-

---

<sup>22</sup> J.M. Góralski, *Świadectwa energetyczne budynków*, LexisNexis, Warszawa 2009, s. 97.

<sup>23</sup> Ustawa z dnia 20 maja 1971 r. – Kodeks wykroczeń (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 2119).

<sup>24</sup> Ustawa z dnia 6 czerwca 1997 r. – Kodeks karny (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1138).

tycznej budynku lub części budynku, adres budynku lub części budynku, data wystawienia świadectwa, jego termin ważności, wskaźnik rocznego zapotrzebowania na energię użytkową budynku lub części budynku, wskaźnik rocznego zapotrzebowania na energię końcową budynku lub części budynku, wskaźnik rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną budynku lub części budynku, udział odnawialnych źródeł energii w rocznym zapotrzebowaniu na energię końcową, a także jednostkowa wielkość emisji dwutlenku węgla.

#### **5.6. Nowe kompetencje ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa w zakresie długoterminowej strategii renowacji budynków**

Do ustawy wprowadzono również dodatkową kompetencję ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa. W myśl art. 39a ust. 1 i 2 opracowuje on projekt długoterminowej strategii renowacji budynków służącej wspieraniu renowacji krajowych zasobów budynków mieszkalnych i niemieszkalnych, zarówno publicznych, jak i prywatnych. Strategia zawierać ma m.in.: wskazanie opłacalnych sposobów renowacji budynków wraz z oszacowaniem spodziewanych oszczędności energii, a także innych korzyści w zakresie zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i jakości powietrza, określenie możliwości wsparcia inteligentnych technologii oraz budynków i społeczności korzystających z dobrej łączności, jak również wykaz celów kształcenia w sektorze budownictwa i efektywności energetycznej.

#### **5.7. Zmiany w Prawie budowlanym**

Najistotniejszą ze zmian wprowadzonych nowelizacją z 2022 r. do ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, nieuwzględnioną we wcześniejszych rozważaniach, jest długość ważności świadectw charakterystyki energetycznej budynku wydanych przed nowelizacją. Zgodnie z obowiązującym obecnie art. 4. ust. 1 świadectwa przekazane przed dniem wejścia w życie znowelizowanej ustawy, tj. przed 28 kwietnia 2023 r., zachowują ważność przez okres, na jaki zostały sporządzone. Nowe certyfikaty energetyczne będą wydawane na 10 lat. Jeśli zaś w budynku dokonano zmian termomodernizacyjnych w trakcie obowiązywania świadectwa, należy sporządzić nowe świadectwo, uwzględniające modernizacje.



## 6. Podsumowanie

Ochrona środowiska zgodna z wymogami dyrektyw unijnych to proces, który wciąż ewoluuje. Rozważania poświęcone świadectwu charakterystyki energetycznej jako instrumentowi prawnemu zapewniającemu wysoki poziom energooszczędności budynków przynoszą kilka wniosków i pozwalają odpowiedzieć na pytania postawione we wstępie. Ustawę z dnia 29 sierpnia 2014 r. można, według autora, uznać za względnie kompleksowe wdrożenie standardów określonych w dyrektywach, które ówczesznie składały się na Energy Performance of Buildings Directive. Pomimo swej niepełności przepisy zawarte w ustawie sprzyjały zmianom, a ich zadaniem, poza regulacją techniczno-formalną, było uświadomienie społeczeństwu znaczenia energooszczędności budynków w dbaniu o zrównoważony rozwój. Zwiększanie świadomości społecznej dotyczącej ochrony środowiska jest procesem, który wymaga udoskonalania, gdyż jako „ekologicznie skuteczne czy środowiskowo efektywne należy postrzegać takie działania, które prowadzi do skutku zamierzonego jako cel lub przygotowuje dalszy ciąg działania dla osiągnięcia danego celu, umożliwiając lub ułatwiając [...] dążenie do tego celu na przyszłość”<sup>25</sup>. Tak właśnie powinno się postrzegać ustawę o charakterystyce energetycznej budynków przed nowelizacją. Oddawała ona pierwotną koncepcję wdrożeniową, jednak – jak okazało się po ośmiu latach – ze względu na postępującą informatyzację, brak uszczegółowienia niektórych regulacji oraz brak przepisów w przedmiocie sankcji za nieposiadanie przez władającego nieruchomością obowiązkowego świadectwa charakterystyki energetycznej niezbędna stała się nowelizacja.

Ustawa z dnia 7 października 2022 r. o zmianie ustawy o charakterystyce energetycznej budynków oraz ustawy – Prawo budowlane precyzuje przepisy, które dotychczas budziły wątpliwości i były trudne w stosowaniu, a także, co istotne, zawiera nowe rozwiązania prawne. Nadto nie odnosi się wyłącznie do nieruchomości prywatnych (tj. do obowiązków ich właścicieli, najemców czy zarządców), ale swoim zakresem obejmuje również budynki użyteczności publicznej. Ustawa w obecnym kształcie zapewnia optymalną realizację norm wynikających z dyrektyw unijnych. Zgodnie z jej przepisami minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa ma opracować długoterminową strategię renowacji budynków służącą wspieraniu renowacji krajowych zasobów budynków mieszkalnych i niemieszkalnych, mającą stanowić załącznik do zintegrowanego krajowego planu w dziedzinie energii i klimatu, o którym mowa w rozporządzeniu Parlamentu

---

<sup>25</sup> T. Kotarbiński, *Traktat o dobrej robocie*, Warszawa 1982, s. 104–105, cyt. za: I. Przybojewska, *Instrumenty rynkowe w prawie ochrony środowiska Unii Europejskiej*, Wydawnictwo C.H. Beck, Legalis 2021.

Europejskiego i Rady (UE) 2018/1999<sup>26</sup>. Toteż jako myśl przewodnią ustawy należałoby wskazać nie tylko sam obowiązek certyfikacji budynku, lecz także zwiększanie świadomości, że budynki i ich części wywierają ogromny wpływ na długoterminowe zużycie energii, wobec czego powinny spełniać minimalne wymagania dotyczące charakterystyki energetycznej, dopasowane do lokalnego klimatu<sup>27</sup>.

Reasumując, zmiany w ustawodawstwie odnoszące się do świadectwa charakterystyki energetycznej zdecydowanie były potrzebne, gdyż pozwoliły na bardziej kompleksowe dostosowanie prawa polskiego do wymogów prawa unijnego w omawianym zakresie. Musi minąć kilka lat, aby móc ocenić ich efektywność w osiąganiu energooszczędności budynków, wpływ na klimat i zrównoważony rozwój. Jednak po przeprowadzonej analizie nasuwa się pozytywny wniosek, że normodawca regularnie kontroluje system stanowionego prawa oraz podejmuje działania zmierzające do zapewnienia jasnych wytycznych i procedur ważnych dla ochrony środowiska.

## Literatura

- Baryłka A., Baryłka J., *Proces eksploatacyjny obiektów budowlanych*, Centrum Rzeczoznawstwa Budowlanego, Warszawa 2016.
- Bogusz L., Sarnacka A., Skubiszak-Kalinowska I., *Aspekty zrównoważonego rozwoju w projektach PPP*, „Zamówienia Publiczne. Doradca” 2022, nr 11 [Legalis].
- Caranta R., *Sustainability takes centre stage in public procurement [Zrównoważony rozwój jako determinanta zamówień publicznych]*, „Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny” 2023, t. 85, z. 1, s. 41–54, <https://doi.org/10.14746/rpeis.2023.85.1.05>.
- Góralski J., *Świadectwa energetyczne budynków*, LexisNexis, Warszawa 2009.
- Hulicka A., *Miasta zrównoważone. Green city, eco-city i smart city – koincydencja pojęć*, „Prace Komisji Krajobrazu Kulturowego” 2023, nr 49, <https://doi.org/10.30450/202303>.
- Nalewajko M., *Przedsięwzięcia termomodernizacyjne a wartość nieruchomości*, „Nieruchomości” 2019, nr 2 [Legalis], <https://doi.org/10.32027/NIER.19.2.12>.
- Przybojewska I., *Instrumenty rynkowe w prawie ochrony środowiska Unii Europejskiej*, Wydawnictwo C.H. Beck, Legalis 2021.
- Strzelczyk R., *Prawo nieruchomości*, wyd. 6, Wydawnictwo C.H. Beck, Legalis 2019.

---

<sup>26</sup> Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2018/1999 z dnia 11 grudnia 2018 r. w sprawie zarządzania unią energetyczną i działaniami w dziedzinie klimatu, zmiany rozporządzeń Parlamentu Europejskiego i Rady (WE) nr 663/2009 i (WE) nr 715/2009, dyrektyw Parlamentu Europejskiego i Rady 94/22/WE, 98/70/WE, 2009/31/WE, 2009/73/WE, 2010/31/UE, 2012/27/UE i 2013/30/UE, dyrektyw Rady 2009/119/WE i (EU) 2015/652 oraz uchylenia rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 525/2013 (Dz. Urz. UE L 328 z dnia 21 grudnia 2018 r., s. 1–77, ze zm.).

<sup>27</sup> R. Strzelczyk, *Prawo nieruchomości*, wyd. 6, Wydawnictwo C.H. Beck, Legalis 2019.

- Śleszyńska E., *Obowiązki właścicieli obiektów budowlanych oraz inwestorów. Przegląd, konserwacja i roboty budowlane*, wyd. 2, Wolters Kluwer, Warszawa 2016.
- Winkowska-Zakrzewska U., *Wydatek na uzyskanie świadectwa charakterystyki energetycznej budynku*, w: *Klasyfikacja budżetowa*, red. W. Lachiewicz, wyd. 2, Wydawnictwo C.H. Beck, Legalis 2020.
- Witczak K., *Nowa dyrektywa EPBD dotycząca efektywności energetycznej budynków*, „Materiały Budowlane” 2029, nr 1, s. 4–6.

Miłosz Chruściel

## **Świadectwo charakterystyki energetycznej budynku jako instrument prawa zapewniający energooszczędność budynków – analiza zmian w prawie polskim**

### Streszczenie

Niniejszy artykuł ma na celu ukazanie poziomu implementacji przepisów prawa Unii Europejskiej do polskiego systemu prawnego w zakresie funkcjonowania świadectwa charakterystyki energetycznej budynków. Stanowi ono ocenę energochłonności danego budynku lub jego części, a zatem także obrazuje konieczność wprowadzenia zmian zmniejszających ową energochłonność. Certyfikat energetyczny wystawia osoba do tego uprawniona. Budynki o mniejszej energochłonności, do których ogrzania wykorzystuje się nowoczesne technologie i źródła energii odnawialnej, stają się atrakcyjniejsze ekonomicznie. Dodatkowo pozwalają realizować cele przepisów dyrektyw unijnych, które zakładają opracowanie strategii ochrony środowiska i zmniejszenie poziomu emisji gazów cieplarnianych przez państwa członkowskie.

Słowa kluczowe: świadectwo energetyczne, charakterystyka energetyczna, budynek, nieruchomości, ochrona środowiska

Милош Хрустель

## **Сертификат энергетической эффективности зданий как инструмент права, обеспечивающий энергоэффективность здания – анализ изменений в польском законодательстве**

### Резюме

Предметом данной статьи является попытка показать уровень имплементации положений законодательства Европейского Союза в польскую правовую систему в области использования сертификата энергетической эффективности зданий. Сертификат энергетической эффективности – это оценка энергопотребления данного здания, его части или инвестиционного проекта. Таким образом, он показывает необходимость внесения изменений с целью снижения энергопотребления здания. Сертификат энергетической эффективности выдается уполномоченным лицом. Здания, потребляющие меньше энергии для отопле-

ния, и в которых используются современные технологии и возобновляемые источники энергии, становятся более привлекательными с экономической точки зрения. Кроме того, они позволяют достичь целей положений директив ЕС, предусматривающих стратегию охраны окружающей среды и сокращение антропогенных выбросов парниковых газов.

Ключевые слова: энергетический сертификат, энергетическая эффективность, здание, недвижимость, охрана окружающей среды

Miłosz Chruściel

## **L'attestato di prestazione energetica degli edifici come strumento di legge che garantisce l'efficienza energetica di un edificio – analisi delle modifiche alla legge polacca**

### Sommario

L'oggetto di questo articolo è il tentativo di mostrare il livello di implementazione delle disposizioni del diritto dell'Unione Europea nel sistema giuridico polacco nell'ambito del funzionamento dell'attestato di prestazione energetica degli edifici. L'attestato di prestazione energetica è una valutazione dell'intensità energetica di un determinato edificio, di una sua parte o di un investimento. Illustra quindi la necessità di apportare modifiche per ridurre l'intensità energetica dell'edificio. L'attestato di prestazione energetica è rilasciato da un soggetto autorizzato. Gli edifici che richiedono meno energia per il riscaldamento e che utilizzano tecnologie moderne e fonti di energia rinnovabili diventano più interessanti dal punto di vista economico. Inoltre, consentono di raggiungere gli obiettivi delle disposizioni delle direttive UE che prevedono una strategia per la protezione dell'ambiente e la riduzione delle emissioni umane di gas serra.

Parole chiave: certificato energetico, prestazione energetica, edificio, proprietà, protezione ambientale