

Art5.3. Dla budynku oddawanego do użytkowania oraz dla budynku, lokalu mieszkalnego, a także części budynku stanowiącej samodzielny całość techniczno-użytkową, w przypadkach, o których mowa w ust. 4, dokonuje się oceny charakterystyki energetycznej w formie świadectwa charakterystyki energetycznej zawierającego określenie wielkości energii w kWh/m²/rok niezbędnej do zaspokojenia różnych potrzeb związanych z użytkowaniem budynku, a także wskazanie możliwych do realizacji robót budowlanych, mogących poprawić pod względem opłacalności ich charakterystykę energetyczną. Świadectwo charakterystyki energetycznej ważne jest 10 lat.

4. W przypadku umów, na podstawie których następuje:

- 1) przeniesienie własności:
 - a) budynku,
 - b) lokalu mieszkalnego, z wyjątkiem przeniesienia własności lokalu na podstawie umowy zawartej między osobą, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, a spółdzielnią mieszkaniową lub
 - c) będącej nieruchomością części budynku stanowiącej samodzielny całość techniczno-użytkową, albo
 - 2) zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu
- zbywca przekazuje nabywcy odpowiednie świadectwo charakterystyki energetycznej;
- 3) powstanie stosunku najmu budynku, lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielny całość techniczno-użytkową - wynajmujący udostępnia najemcy odpowiednie świadectwo charakterystyki energetycznej.

4a. W przypadkach, o których mowa w ust. 4, świadectwo charakterystyki energetycznej nie może być sporządzone przez właściciela budynku, lokalu lub będącej nieruchomością części budynku stanowiącej samodzielny całość techniczno-użytkową oraz osobę, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

5. W budynkach zasilanych z sieci ciepłowniczej oraz w budynkach z instalacją centralnego ogrzewania zasilaną ze źródła w budynku lub poza nim, świadectwo charakterystyki energetycznej lokalu mieszkalnego może być opracowane na podstawie świadectwa charakterystyki energetycznej budynku. Przepisu nie stosuje się do lokali mieszkalnych posiadających własne instalacje ogrzewcze.

5a. W przypadku określonym w ust. 5, właściciel lub zarządca budynku ma obowiązek uzyskania świadectwa charakterystyki energetycznej budynku i przekazania jego kopii nieodpłatnie właścicielowi lokalu mieszkalnego lub osobie, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w terminie nie dłuższym niż 6 miesięcy od dnia złożenia przez niego wniosku w tej sprawie.

5b. Świadectwo charakterystyki energetycznej lokalu mieszkalnego należącego do grupy lokali mieszkalnych o jednakowych rozwiązaniach konstrukcyjno-materiałowych i instalacyjnych oraz o takim samym stopniu zużycia mającym wpływ na jakość energetyczną lokalu mieszkalnego i stwierdzonym na podstawie:

- 1) budowlanej dokumentacji technicznej,
 - 2) inwentaryzacji techniczno-budowlanej, w przypadku braku budowlanej dokumentacji technicznej
- może być opracowane w oparciu o wykonaną dla jednego z tych lokali charakterystykę energetyczną oraz ocenę tej charakterystyki.

6. Świadectwo charakterystyki energetycznej zawierające nieprawdziwe informacje o wielkości energii jest wadą fizyczną rzeczy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.³⁾) o rękojmi za wady.

7. Przepisów ust. 3-6 nie stosuje się do budynków:

- 1) podlegających ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 2) używanych jako miejsca kultu i do działalności religijnej;
- 3) przeznaczonych do użytkowania w czasie nie dłuższym niż 2 lata;
- 4) niemieszkalnych służących gospodarce rolnej;
- 5) przemysłowych i gospodarczych o zapotrzebowaniu na energię nie większym niż 50 kWh/m²/rok;
- 6) mieszkalnych przeznaczonych do użytkowania nie dłużej niż 4 miesiące w roku;
- 7) wolnostojących o powierzchni użytkowej poniżej 50 m².

8. Świadectwo charakterystyki energetycznej budynku, lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielny całość techniczno-użytkową może sporządzać osoba, która:

- 1) posiada pełną zdolność do czynności prawnych;
- 2) ukończyła, w rozumieniu przepisów o szkolnictwie wyższym, co najmniej:
 - a) studia magisterskie albo

b) studia inżynierskie na kierunkach: architektura, budownictwo, inżynieria środowiska, energetyka lub pokrewnych;

- 3) nie była karana za przestępstwo przeciwko mieniu, wiarygodności dokumentów, obrotowi gospodarczemu, obrotowi pieniędzmi i papierami wartościowymi lub za przestępstwo skarbowe;
- 4) posiada uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej, konstrukcyjno-budowlanej lub instalacyjnej albo odbyła szkolenie i złożyła z wynikiem pozytywnym egzamin przed ministrem właściwym do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej.

9. Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej określi, w drodze rozporządzenia, sposób przeprowadzania i zakres programowy szkolenia oraz egzaminu, o których mowa w ust. 8 pkt 4, warunki i wysokość odpłatności za szkolenie i postępowanie egzaminacyjne mając na uwadze zapewnienie odpowiedniego poziomu edukacyjnego szkoleń w celu zagwarantowania rzetelnego i sprawnego przygotowania kandydatów do egzaminu.

10. Wpływy z opłat za postępowania egzaminacyjne stanowią dochód budżetu państwa.

11. Za równorzędne z odbyciem szkolenia oraz złożeniem z wynikiem pozytywnym egzaminu, o których mowa w ust. 8 pkt 4 uznaje się ukończenie, nie mniej niż rocznych, studiów podyplomowych na kierunkach: architektura, budownictwo, inżynieria środowiska, energetyka lub pokrewne w zakresie audytu energetycznego na potrzeby termomodernizacji oraz oceny energetycznej budynków.

12. Program studiów podyplomowych, o których mowa w ust. 11, powinien uwzględniać problematykę objętą programem szkoleń określonym, w drodze rozporządzenia, o którym mowa w ust. 9. Minister właściwy do spraw szkolnictwa wyższego zatwierdza po zaopiniowaniu przez ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej proponowany przez wydziały szkół wyższych program studiów podyplomowych.

13. Obywatel państwa członkowskiego Unii Europejskiej, Konfederacji Szwajcarskiej lub państwa członkowskiego Europejskiego Porozumienia o Wolnym Handlu (EFTA) - strony umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym, może dokonywać oceny charakterystyki energetycznej budynku, lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową i sporządzać świadectwo charakterystyki energetycznej budynku, lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową po uznaniu kwalifikacji nabytych w tych państwach, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 marca 2008 r. o zasadach uznawania kwalifikacji zawodowych nabytych w państwach członkowskich Unii Europejskiej (Dz. U. Nr 63, poz. 394).

14. Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej prowadzi w formie elektronicznej rejestr osób, które złożyły z wynikiem pozytywnym egzamin, o którym mowa w ust. 8 pkt 4, oraz osób, które ukończyły studia podyplomowe, o których mowa w ust. 11.

15. W rejestrze, o którym mowa w ust. 14, wpisuje się następujące dane:

- 1) numer wpisu;
- 2) numer uprawnienia;
- 3) datę wpisu;
- 4) imię i nazwisko;
- 5) data i miejsce urodzenia;
- 6) adres do korespondencji;
- 7) numer telefonu i faksu.