

KOMUNIKAT W SPRAWIE WEJŚCIA W ŻYCIE
Ustawy o charakterystyce energetycznej budynków
z dnia 29 sierpnia 2014 r. (Dz. U. z 2014 r. poz. 1200)

W-wa, dn. 8 marca 2015

W dniu **09 marca 2015r.** wchodzi w życie znowelizowane przepisy ustawy o charakterystyce energetycznej budynków.

Zgodnie z **art. 3** tej ustawy 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 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.

Art. 11 stanowi, że 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, 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.

W przypadku gdy zbywca albo wynajmujący nie wywiąże się z obowiązku, o którym mowa wyżej 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.

Jeżeli świadectwo charakterystyki energetycznej albo jego kopia nie zostaną przekazane w terminie 2 miesięcy od dnia doręczenia wezwania, 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.

Co ważne nabywca albo najemca nie mogą zrzec się prawa skierowania w terminie 14 dni ww. pisemnego wezwania o przekazanie oryginału lub kopii świadectwa. Rozważyć jednak można złożenie przez takie podmioty oświadczenia o tym, że nie skorzystają z prawa do zlecenia sporządzenia świadectwa na koszt zbywającego czy wynajmującego.

Z kolei w art. 13 postanowiono, że 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 ustawy.

Co te przepisy oznaczają dla pośredników w obrocie nieruchomościami?

Przede wszystkim pośrednik powinien uzmysłowić swojemu klientowi, niezależnie czy jest to sprzedający czy kupujący, wynajmujący czy najemca, istnienie takich obowiązków i praw. Pośrednik powinien co najmniej poinformować klienta sprzedającego czy wynajmującego o obowiązku sporządzenia i przekazania świadectwa energetycznego lub jego kopii, i o ewentualnych sankcjach.

Podkreślić należy, że obowiązek sporządzenia świadectwa powstanie właśnie wtedy, gdy ma nastąpić zbycie lub wynajęcie lokalu. Pośrednik nie odpowiada za sporządzenie takiego dokumentu ani jego przekazanie. Udzielenie odpowiedniej informacji jest wystarczające.

Jeżeli świadectwo zostało sporządzone, to pośrednik powinien zadbać aby informacja zgodna z treścią art. 13 ustawy, znalazła się w reklamie przez niego przygotowywanej.

Komisja prawna PFRN