

## **Uwaga – świadectwo charakterystyki energetycznej budynków.**

Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP informuje, że w „Informacjach i Komunikatach” nr 2/2023 została opublikowana treść pisma skierowanego do jednej ze spółdzielni mieszkaniowych, dotyczącego obowiązku wykonywania świadectwa charakterystyki energetycznej budynku.

W piśmie Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w odpowiedzi na pytanie Spółdzielni:

***Czy na równi ze sprzedażą należy traktować czynność wyodrębnienia lokalu mieszkalnego (własnościowe lub lokatorskie prawo do lokalu), a zatem czy dla takiego lokalu to spółdzielnia będzie obowiązana posiadać świadectwo charakterystyki energetycznej lokalu? Czy w takim przypadku, mimo poniesionych ewentualnych kosztów, Spółdzielnia ma obowiązek przekazania- nieodpłatnie- świadectwa charakterystyki energetycznej?***

zajął następujące stanowisko:

*„Ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie tej własności na rzecz osoby uprawnionej należy traktować tak jak zbycie lokalu przez spółdzielnię. W tym przypadku na spółdzielni spoczywa obowiązek zapewnienia sporządzenia świadectwa charakterystyki energetycznej lokalu i nieodpłatne przekazanie osobie, na rzecz której przenoszona jest własność lokalu.”*

W dniu 20 lutego 2023 roku na stronie Ministerstwa Rozwoju i Technologii ukazały się „Pytania i odpowiedzi”, w których Ministerstwo zajęło inne stanowisko w powyższej kwestii, korzystniejsze dla spółdzielni mieszkaniowych:

***„Czy spółdzielnia mieszkaniowa ma obowiązek sporządzić świadectwo charakterystyki energetycznej budynku w przypadku ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienie jego własności na rzecz członka spółdzielni?”***

### **Odpowiedź Ministerstwa Rozwoju i Technologii:**

*„Nie.*

*Spółdzielnia mieszkaniowa nie ma obowiązku sporządzenia świadectwa charakterystyki energetycznej przy zawarciu umowy przeniesienia własności lokalu [o której mowa w art. 17<sup>14</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1208 oraz z 2022 r. poz. 1561)]. Na podstawie art. 11 ust. 1 znowelizowanej ustawy 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, jest zobowiązany do przekazania odpowiednio nabywcy albo najemcy:*

*1. świadectwa charakterystyki energetycznej - przy sporządzeniu aktu notarialnego umowy zbycia prawa własności albo spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;*

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

*Użyty w tym przepisie termin „zbycie” należy tłumaczyć w kontekście art. 3 ustawy, zgodnie z którym 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.

*Wobec powyższego, należy wskazać, że zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu, o której mowa na wstępie, stanowi w istocie zmianę formy prawnej dysponowania lokalem (tj. przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność) i nie jest żadną z umów, o których mowa w art. 3 ustawy.”.*

[Strona Ministerstwo Rozwoju i Technologii - Co robimy - Efektywność Energetyczna- Świadectwa charakterystyki energetycznej – Pytania i odpowiedzi.](#)