

ŚWIADECTWO ENERGETYCZNE

Co przygotować, żeby certyfikator wystawił świadectwo

Lista dokumentów i informacji, o które poprosi Cię osoba sporządzająca świadectwo charakterystyki energetycznej. Im więcej odhaczysz przed wizytą, tym szybciej i taniej dostaniesz dokument — i tym lepszy wyjdzie wynik.



DLA KOGO	ILE TO ZAJMIE	JAK UŻYWAĆ
Właściciel lokalu lub budynku, zarządca, inwestor	Zebranie dokumentów: 30–60 min. Wizja lokalna: 1–2 h	Odhacz to, co masz. Braki zgłoś certyfikatorowi przed wizytą

Dlaczego to ma znaczenie dla Twojego wyniku

Świadectwo liczy się metodą obliczeniową, na podstawie danych o budynku — nie na podstawie rachunków. Jeżeli jakiejś informacji brakuje, przepisy nakazują przyjąć wartość domyślną, a te są celowo ostrożne. W praktyce oznacza to **gorszą klasę i wyższy wskaźnik EP** niż budynek ma naprawdę. Faktura za ogrzewanie sprzed 8 lat potrafi być warta więcej niż godzina oględzin.

1 Dane formalne

WYMAGANE

Bez tego świadectwo nie może zostać wystawione ani zarejestrowane w centralnym rejestrze.

- ☐ **Dokładny adres** — miejscowość, ulica, numer budynku i lokalu, kod pocztowy, gmina
- ☐ **Numer działki i obręb ewidencyjny** — z aktu notarialnego, wypisu z rejestru gruntów lub geoportalu
- ☐ **Numer księgi wieczystej** — albo akt notarialny / umowa deweloperska / przydział spółdzielczy
- ☐ **Rok budowy** oraz lata rozbudowy, nadbudowy lub zmiany sposobu użytkowania
- ☐ **Cel świadectwa** — sprzedaż, wynajem, zakończenie budowy i odbiór, wniosek o dotację, wymóg banku
- ☐ **Dane osoby zamawiającej** do wpisania w dokumencie — imię, nazwisko, adres
- ☐ Dla lokalu: **numer lokalu, kondygnacja, powierzchnia użytkowa** z aktu lub umowy
- ☐ Poprzednie świadectwo, jeśli budynek już je miał — nawet nieważne przyspiesza pracę

2 Dokumentacja techniczna

NAJWAŻNIEJSZE

To jest ten punkt, który najbardziej skraca czas i obniża cenę. Skany lub zdjęcia stron w PDF w zupełności wystarczą.

- ☐ **Projekt architektoniczno-budowlany** — rzuty wszystkich kondygnacji, przekroje, elewacje

- ☐ **Opis techniczny** z projektu — układ warstw ścian, dachu, podłóg
- ☐ **Zestawienie stolarki** okiennej i drzwiowej z projektu
- ☐ **Projekty instalacji** — ogrzewania, ciepłej wody, wentylacji, chłodzenia
- ☐ Dokumentacja powykonawcza lub inwentaryzacja, jeśli budynek odbiega od projektu
- ☐ Decyzja o pozwoleniu na budowę / zgłoszenie / pozwolenie na użytkowanie
- ☐ Dla mieszkania: rzut lokalu z umowy deweloperskiej lub karta lokalu
- ☐ Projektowana charakterystyka energetyczna — dla budynków oddanych po 2009 r., zwykle w teczce z pozwoleniem

Nie mam żadnego projektu — co wtedy?

To częsta sytuacja w starszych domach. Świadcstwo nadal da się wystawić: certyfikator wykona pomiar i inwentaryzację na miejscu. Przygotuj wtedy dostęp do wszystkich pomieszczeń, taśmę mierniczą lub dalmierz oraz wszystko, co pamiętasz o remontach — daty, grubości izolacji, nazwy materiałów. Wizja potrwa dłużej, a część danych zostanie przyjęta z tablic dla danego roku budowy.

3 Przegrody i termomodernizacja

DUŻY WPŁYW NA WYNIK

Każde ocieplenie, którego nie udokumentujesz, dla obliczeń po prostu nie istnieje.

- ☐ **Ściany zewnętrzne** — materiał i grubość (cegła, pustak, silikat, beton komórkowy, drewno)
- ☐ **Ocieplenie ścian** — rok, materiał (styropian, wełna), **grubość w cm**
- ☐ **Dach lub stropodach** — konstrukcja, materiał i grubość izolacji, rok
- ☐ **Strop nad ostatnią kondygnacją** / podłoga poddasza nieużytkowego — czy i czym ocieplony
- ☐ **Podłoga na gruncie** lub strop nad piwnicą — izolacja, grubość
- ☐ **Ściany przy pomieszczeniach nieogrzewanych** — garaż, kotłownia, klatka schodowa
- ☐ Dokumenty potwierdzające: **faktury za materiały, protokoły odbioru, umowa z wykonawcą, audyt lub dokumentacja termomodernizacji**
- ☐ **Zdjęcia z remontu** pokazujące warstwy przed zakryciem — często jedyny dowód, jaki istnieje
- ☐ Balkony, loggie, wykusze, nadproża — czy były ocieplane razem z elewacją

4 Okna, drzwi, przeszklenia

- ☐ **Rok wymiany** okien (jeśli wymieniane były w kilku etapach — które i kiedy)
- ☐ **Materiał ramy** — PVC, drewno, aluminium; liczba komór, jeśli wiadomo
- ☐ **Rodzaj szyby** — zespolona dwuszybowa, trzyszybowa, jednoszybowa
- ☐ **Współczynnik U_w** z faktury, aprobaty lub etykiety — jeśli go nie masz, zostanie przyjęty z tablic
- ☐ **Drzwi zewnętrzne** — materiał, rok, czy z przeszkleniem
- ☐ Rolety zewnętrzne, okiennice, żaluzje fasadowe
- ☐ Nawiewniki w oknach — czy są i w ilu oknach
- ☐ Brama garażowa, drzwi do piwnicy, wyłaz dachowy, okna połaciowe

5 Ogrzewanie i ciepła woda

WYMAGANE

Marka i model urządzenia to często jedna z ważniejszych liczb w całym świadectwie — pozwala przyjąć realną sprawność zamiast tablicowej.

- ☐ **Źródło ciepła** — rodzaj, **marka i model**, moc w kW, rok montażu
- ☐ **Paliwo** — gaz ziemny, gaz płynny, olej, węgiel, pellet, drewno, energia elektryczna

- ☐ **Dokumenty urządzenia** — DTR, karta gwarancyjna, faktura, świadectwo klasy lub ekoprojektu
- ☐ **Sieć ciepłownicza:** umowa z dostawcą, dane węzła, moc zamówiona — do uzyskania u zarządcy lub dostawcy ciepła
- ☐ **Regulacja** — zawory termostatyczne, regulator pokojowy, sterowanie pogodowe, strefy
- ☐ **Rodzaj instalacji** — grzejniki, ogrzewanie podłogowe, ogrzewanie elektryczne, mieszane
- ☐ **Izolacja rur** w pomieszczeniach nieogrzewanych — czy jest
- ☐ **Ciepła woda** — sposób przygotowania (zasobnik przy kotle, przepływowy gazowy, bojler elektryczny, węzeł)
- ☐ **Pojemność zasobnika** i czy działa **cyrkulacja** ciepłej wody
- ☐ **Liczba osób** korzystających z lokalu na co dzień
- ☐ Drugie źródło ciepła — kominek, piec kaflowy, grzejniki elektryczne, klimatyzacja grzejąca

6 Wentylacja, chłodzenie, OZE

- ☐ **Rodzaj wentylacji** — grawitacyjna, mechaniczna wywiewna, nawiewno-wywiewna z odzyskiem ciepła
- ☐ **Rekuperator** — marka, model, sprawność odzysku, rok montażu (DTR lub protokół odbioru)
- ☐ **Klimatyzacja** — typ, liczba jednostek, moc chłodnicza, rok
- ☐ **Instalacja fotowoltaiczna** — moc w kWp, rok, kierunek i kąt nachylenia, umowa z operatorem
- ☐ **Kolektory słoneczne** — powierzchnia, typ, rok, co zasilają
- ☐ **Pompa ciepła** — typ (powietrze/woda, grunt/woda), moc, COP lub SCOP z karty produktu
- ☐ Kominek z płaszczem wodnym, rekuperacja lokalna, gruntowy wymiennik ciepła

7 Powierzchnie i strefy

- ☐ **Powierzchnia o regulowanej temperaturze** — czyli ta faktycznie ogrzewana
- ☐ **Wysokość pomieszczeń** w świetle, per kondygnacja
- ☐ **Pomieszczenia nieogrzewane** — garaż, piwnica, strych, kotłownia, weranda
- ☐ **Liczba kondygnacji** nadziemnych i podziemnych
- ☐ Czy w budynku jest **część usługowa lub biurowa** i jaka ma powierzchnię
- ☐ Czy budynek jest wolnostojący, bliźniak czy szeregowiec — i które ściany sąsiadują z sąsiadem

8 Rachunki i zużycia

NIEOBOWIĄZKOWE, ALE POMAGAJĄ

Do samego wyliczenia nie są potrzebne, ale pozwalają certyfikatorowi wychwycić błąd w danych, zanim trafi do dokumentu.

- ☐ Rachunki za gaz, prąd lub ciepło sieciowe z **ostatnich 2–3 lat**
- ☐ Roczne zużycie opału — węgiel, pellet, drewno lub inny rodzaj opału
- ☐ Informacja, czy w budynku są pomieszczenia stale niedogrzewane albo zamykane na zimę

9 Dzień wizyty

WYMAGANE

- | | |
|--|--|
| ☐ Klucze do kotłowni i pomieszczenia z zasobnikiem | ☐ Dostęp do wszystkich pokoi w lokalu |
| ☐ Dostęp na strych, poddasze, do piwnicy | ☐ Obecność osoby, która zna historię budynku |
| ☐ Dostęp do garażu i pomieszczeń gospodarczych | ☐ Zgoda na wykonanie zdjęć instalacji i przegród |

JEŚLI TO BUDYNEK WIELORODZINNY, WSPÓLNOTA LUB SPÓŁDZIELNIA

Dane do uzyskania u zarządcy — poproś o nie z wyprzedzeniem

- ☐ **Dokumentacja techniczna budynku** i zakres przeprowadzonej termomodernizacji z datami
- ☐ **Dane węzła ciepłego** lub kotłowni: rodzaj, moc, rok, sposób przygotowania ciepłej wody
- ☐ **Powierzchnia całego budynku** i suma powierzchni lokali
- ☐ **Rozliczenia ciepła** dla budynku i sposób podziału kosztów
- ☐ **Protokoły przeglądów kominarskich i wentylacyjnych**
- ☐ Świadectwo dla całego budynku, jeśli już powstało — znacząco upraszcza świadectwo dla pojedynczego lokalu

JEŚLI TO BUDYNEK UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ LUB USŁUGOWY

Dodatkowo, poza wszystkim powyżej

- ☐ **Wentylacja mechaniczna** — rzuty instalacji, moce wentylatorów, wydajności, harmonogram pracy
- ☐ **Chłodzenie** — agregaty, moc chłodnicza, wskaźnik EER lub SEER, rok
- ☐ **Oświetlenie wbudowane** — moc zainstalowana, rodzaj opraw, sposób sterowania, godziny użytkowania
- ☐ **Strefy o różnym przeznaczeniu** i temperaturze — sale, biura, magazyny, korytarze
- ☐ **Harmonogram użytkowania** — godziny pracy, dni w tygodniu, przerwy sezonowe
- ☐ Windy, urządzenia pomocnicze, serwerownie, kuchnie
- ☐ System zarządzania budynkiem (BMS) i raporty z niego

Czego przygotowywać nie musisz

- Wyliczeń, wzorów ani żadnych obliczeń — to zadanie certyfikatora.
- Współczynników U przegród, jeśli nie masz ich pod ręką — wynikają z warstw albo z tablic.
- Badania termowizyjnego — przy świadectwie nie jest wymagane.
- Kompletu dokumentów za wszelką cenę. Brak części z nich nie blokuje wystawienia świadectwa, wpływa tylko na dokładność wyniku.

WARTO WIEDZIEĆ

Podstawa prawna: ustawa z 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków wraz z rozporządzeniem w sprawie metodologii wyznaczania charakterystyki energetycznej budynku.

Ważność: świadectwo jest ważne 10 lat od dnia sporządzenia. Traci ważność wcześniej, jeżeli budynek lub lokal przejdzie zmiany wpływające na jego charakterystykę energetyczną — na przykład ocieplenie, wymianę okien albo wymianę źródła ciepła.

Przy transakcji: świadectwo przekazuje się nabywcy przy akcie notarialnym, a najemcy przy zawarciu umowy najmu. Notariusz odnotowuje jego przekazanie. Świadectwa nie można się zrzec ani zastąpić oświadczeniem stron.

Rejestr: każde świadectwo otrzymuje numer w centralnym rejestrze charakterystyki energetycznej budynków i może je wystawić wyłącznie osoba wpisana do wykazu prowadzonego przez ministerstwo. Warto ten wpis sprawdzić przed zamówieniem dokumentu.



Akademia AppEnergO — poradniki, nagrania i narzędzia dla certyfikatorów i audytorów energetycznych. Materiał do bezpłatnego pobrania i przekazania klientowi.
od Adenergo