

Szanowni Państwo,

niniejszym przesyłamy uaktualniony wykaz najczęściej pojawiających się nieprawidłowości w weryfikowanych świadectwach charakterystyki energetycznej, do stosownego wykorzystania.

1. Błędne dobranie przez uprawnionych wzoru załącznika dla części budynku lub budynku.
Przykład: Sporządzenie świadectwa charakterystyki energetycznej budynku na wzorze przeznaczonym dla części budynku.
2. W przypadku wykonywania świadectwa charakterystyki energetycznej dla budynku z różnymi funkcjami, należy wskazać ten rodzaj budynku, którego funkcja jest funkcją dominującą. Dodatkowo należy szczegółowo opisać w uwagach, iż świadectwo dotyczy budynku z różnymi funkcjami, wraz z podaniem udziału procentowego zajmowanych powierzchni.
Przykład: budynek pełni funkcje mieszkalną oraz usługową- część mieszkalna (90% zajmowanej powierzchni budynku) część usługowa (10% zajmowanej powierzchni budynku).
3. W przypadku budynku o różnych funkcjach użytkowych wartość wskaźnika rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną EP należy obliczać zgodnie z wzorem podanym w § 329 pkt 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022 r. poz. 1225), zwanego dalej „WT”.
4. Nieprawidłowe określenie budynku jako obiektu, którego powierzchnia użytkowa zajmowana przez organy wymiaru sprawiedliwości, prokuraturę oraz organy administracji publicznej przekracza 250 m² i w którym dokonywana jest obsługa interesantów (art. 3 ust. 2 ustawy o charakterystyce energetycznej budynków (Dz.U. z 2021 r. poz. 497, z późn. zm.), zwana dalej „ustawą”, podczas gdy z dokumentacji wynika, że budynek pełni inną funkcję i nie spełnia kryteriów właściwych dla tej kategorii obiektów.
5. Błędne wskazanie jako roku oddania budynku do użytkowania roku przeprowadzonego remontu lub termomodernizacji. Rejestr pozwala dodać opis do tej rubryki, co można uczynić w przypadku niejasności.
6. Powierzchnia pomieszczeń o regulowanej temperaturze powietrza A_r, przekracza powierzchnię użytkową budynku lub części budynku.

Powierzchnia pomieszczeń o regulowanej temperaturze powietrza A_r w niektórych przypadkach może przekroczyć powierzchnię użytkową budynku lub części budynku. Zgodnie z § 2 pkt 17 *rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 27 lutego 2015 r. w sprawie metodologii wyznaczania charakterystyki energetycznej budynku lub części budynku oraz świadectw charakterystyki energetycznej* (Dz. U. poz. 376, z późn. zm.), zwanego dalej „metodologią” powierzchnia A_r jest powierzchnią kondygnacji netto, wyznaczaną wg Polskiej Normy (PN-ISO 9836:2022-07) dotyczącej właściwości użytkowych w budownictwie tj.:

- powierzchnią ograniczoną przez elementy zamykające w postaci stałych przegród budowlanych i inne elementy ograniczające,
- obliczaną z wymiarów budynku w stanie wykończonym, na poziomie posadzki, z wyłączeniem powierzchni listew przypodłogowych, progów itp.

Powierzchnia A_r może być większa od powierzchni użytkowej w przypadku obiektu budowlanego:

- posiadającego powierzchnię użytkową pomocniczą, której nie wlicza się w powierzchnię użytkową podstawową budynku bądź części budynku, tj. m.in. powierzchnie pomieszczeń, których wysokość wpływa na sposób wyznaczania powierzchni użytkowej, np. do powierzchni użytkowej nie wliczono części pomieszczenia o wysokości poniżej 1,9 m lub wyznaczono ją wg zasady: powierzchnia o wysokości $h \geq 2,2\text{m}$ – liczona jako 100%, powierzchnia o wysokości $1,4 \leq h < 2,2\text{m}$ – liczona jako 50%, powierzchnia $h < 1,4\text{m}$ – nie liczona; w takich przypadkach do wyznaczenia powierzchni A_r należy uwzględnić wszystkie powierzchnie jako 100%,

- posiadającego powierzchnię ruchu i powierzchnię usługową (tj. zgodnie z normą - wspierającą funkcję podstawową jak np. pomieszczenia techniczne, gospodarcze), które nie zostały ujęte w powierzchni użytkowej.
7. Opisy i ilości w zakresie rocznej ilości zużywanego nośnika energii lub energii przez budynek są niespójne z opisami zastosowanych w budynku systemów ogrzewania, przygotowania ciepłej wody użytkowej i chłodzenia lub odpowiednimi wskaźnikami rocznego zapotrzebowania na energię końcową – sugerują użycie innego nośnika energii lub energii niż wynikałoby to z opisów systemów technicznych.
 8. Błędne wskazanie rodzaju nośnika energii w przypadku sieci ciepłowniczej/elektrociepłowni i błędne przyjęcie współczynnika nakładu nieodnawialnej energii pierwotnej w_i dla konkretnego nośnika, a nie dla konkretnej sieci ciepłowniczej/elektrociepłowni.

Przykład: błędne przyjęcie $w_i=1,1$ dla „ciepła sieciowego z ciepłowni - węgiel kamienny lub gaz” jak dla „miejscowego wytwarzania energii w budynku - węgiel kamienny”, zamiast $w_i=1,3$.
 9. W przypadku wystąpienia kilku rodzajów nośnika energii lub energii obliczenia zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną należy przeprowadzić zgodnie z punktem 3.2.2. załącznika nr 1 metodologii, uwzględniając odpowiednio ilości i rodzaje nośników energii lub energii.
 10. Przyjmowanie do obliczeń współczynnika nakładu nieodnawialnej energii pierwotnej na wytworzenie i dostarczanie nośnika energii lub energii dla systemów technicznych w_i na podstawie tabeli 1 załącznika nr 1 metodologii w sytuacji, gdy współczynnik ten jest udostępniany przez dostawcę nośnika energii lub energii. Należy podkreślić, że wartości w_i określone w tabeli 1 przyjmuje się w przypadku braku danych od dostawcy nośnika energii lub energii.

Przykład: ciepło sieciowe z warszawskiego systemu ciepłowniczego z kogeneracji - węgiel kamienny lub gaz - $w_i=0,8$ na podstawie tabeli, aktualna zaś wartość udostępniana za rok 2025 to 0,56 (elektrociepłownia Żerań).
 11. Błędne wskazanie liczby kondygnacji ocenianej części budynku (w świadectwie charakterystyki energetycznej części budynku) poprzez odniesienie się do liczby kondygnacji całego budynku, w którym znajduje się oceniana część.
 12. Błędne wskazanie podziału powierzchni użytkowej budynku, poprzez nieuwzględnienie części np. usługowej, technicznej itd.
 13. Pomijanie w obliczeniach powierzchni pomieszczeń, w których nie ma grzejników lub innych elementów grzejnych, a w których w wyniku bilansu strat i zysków ciepła utrzymywana jest temperatura zgodna z przepisami WT.
 14. Błędne wskazanie wartości temperatur wewnętrznych w budynku w zależności od stref ogrzewanych. Wartości te powinny odpowiadać wartościom określonym w §134 ust. 2 przepisów WT. Również błędem jest brak podziału na strefy ogrzewane, jeżeli w przyległych pomieszczeniach w przestrzeni ogrzewanej temperatura różni się o więcej niż 4 K.
 15. Błędne wykonanie obliczeń poprzez nieuwzględnienie temperatury obliczeniowej wszystkich pomieszczeń strefy ogrzewanej, określonej przepisami WT.

Przykład: przyjmowanie temperatury mieszkania jako 20°C bez uwzględnienia temperatury łazienki równej 24°C.
 16. Niewystarczające opisanie rodzaju konstrukcji budynku.

Przykład: wpisanie rodzaju konstrukcji „tradycyjna” bez podania materiału elementów murowych, konstrukcji stropów i dachu.
 17. Wartości wymaganych współczynników przenikania ciepła przegrody U wpisywane przez uprawnionych w świadectwach charakterystyki energetycznej nie są zgodne z wartościami obowiązującymi na dzień sporządzenia świadectwa, określonymi w pkt. 1 załącznika nr 2 przepisów WT. Wartości te błędnie odnoszą się do przepisów obowiązujących np. na dzień

projektowania danego budynku, a nie do przepisów obowiązujących na dzień sporządzania świadectwa charakterystyki energetycznej.

18. Brak wskazania wszystkich przegród, które dotyczą rozpatrywanego budynku lub części budynku, branych pod uwagę przy obliczeniach strat ciepła przez przenikanie. Jednocześnie opisy przegród wskazywane w świadectwach charakterystyki energetycznej są niewystarczające. Zamieszczanie w sekcji „Opis przegrody” jedynie nazw przegród, a nie ich opisów, jest błędne. Należy podkreślić, że na wyczerpujący opis składają się w szczególności informacje charakteryzujące przegrody takie jak: grubości i materiały konstrukcyjne poszczególnych warstw wraz z ich współczynnikami przewodzenia ciepła λ .
19. Nieuwzględnianie w obliczeniach strat ciepła przez przenikanie wszystkich przegród oddzielających daną strefę od strefy przylegającej z odpowiednią dla niej temperaturą wg przepisów WT.

Przykład: nieuwzględnienie w obliczeniach ściany oddzielającej część mieszkalną od klatki schodowej.

20. Błędne określanie wymaganego współczynnika przenikania ciepła przegrody U jako $0,00 \text{ W/(m}^2\cdot\text{K)}$ w przypadku przegród, dla których zgodnie z przepisami rozporządzenia *Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225)*, zwanego dalej „WT”, nie określa się wymagań. W takich przypadkach prawidłowym zapisem jest „bez wymagań”.
21. Błędne przyjmowanie zaniżonych wartości współczynników przenikania ciepła U dla okien i drzwi. Wartości współczynnika U powinny być przyjmowane na podstawie deklaracji właściwości użytkowych producenta okien lub drzwi oraz ich stanu technicznego, a w przypadku braku tych danych na podstawie ich konstrukcji, stopnia zużycia i wymagań odnośnie parametrów cieplnych w roku montażu.

Przykład:

- 1) współczynnik U przyjmowany jako $1,1 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$ dla okien PVC z pakietem dwuszybowym, bez deklaracji producenta, montowanych w roku 2010, kiedy obowiązywała wartość $U_{C(\max)}=1,8 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$.
 - 2) przyjmowanie współczynnika U dla okna na podstawie informacji umieszczonej na wewnętrznej ramce szyb zespolonych, który dotyczy właściwości cieplnych pakietu szybowego (np. $1,0 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$) a nie całego okna łącznie z ramą.
22. Wskazane wartości średnich sezonowych sprawności elementów składowych systemów ogrzewania, przygotowania ciepłej wody użytkowej i chłodzenia, w przypadku przyjęcia ich zgodnie z załącznikiem nr 1 metodologii, są niespójne lub nieadekwatne do opisu tychże systemów.

Przykład: w świadectwie przyjęto sprawność wytwarzania ciepła z nośnika energii jak dla kotła węglowego, natomiast z pozostałych opisów w świadectwie wynika, że budynek zasilany jest z węzła ciepłowniczego kompaktowego z obudową.
 23. Wartości sprawności wytwarzania ciepła w systemie grzewczym i w systemie przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz opisy systemów technicznych wpisywane przez uprawnionych w świadectwach, są zdefiniowane w sposób wskazujący na istnienie dwóch osobnych węzłów cieplnych (jednofunkcyjnych) dla systemu ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej, natomiast z pozostałych informacji zawartych w świadectwie wynika, że zastosowano jeden węzeł dwufunkcyjny.
 24. Przyjmowanie zawyżonych średnich sezonowych sprawności systemów technicznych nieopartych obliczeniami lub będących wynikiem błędnej identyfikacji składowych systemów.

Przykład:

- 1) założenie ograniczenia czasu pracy instalacji cyrkulacji ciepłej wody użytkowej w starszych budynkach wielorodzinnych, bez zmodernizowanych węzłów ciepłownicznych, z pompami cyrkulacyjnymi działającymi w sposób ciągły,

- 2) przyjmowanie średniej sezonowej sprawności przesyłu w systemie ogrzewania jak dla źródła i przewodów zlokalizowanych w przestrzeni ogrzewanej w sytuacji, gdy źródło (np. węzeł ciepłowniczy) usytuowane jest w nieogrzewanej piwnicy lub na nieogrzewanej podziemnej kondygnacji garażu i przesył odbywa się przez strefy nieogrzewane.
25. Błędne przyjmowanie jako średnich sezonowych sprawności wytwarzania ciepła $\eta_{H,g}$, $\eta_{W,g}$ maksymalnych wartości sprawności podawanych przez producentów źródeł ciepła.
- Przykład:
- 1) sprawność kotła gazowego kondensacyjnego (55/45°C) do 50 kW w systemie ogrzewania przyjmowana jako maksymalna np. 1,06 zamiast ok. 0,94;
 - 2) sprawność pompy ciepła przyjmowana na podstawie współczynnika COP zamiast SCOP z uwzględnieniem właściwej strefy klimatycznej i temperatury pracy układu;
 - 3) przyjmowanie podawanej przez producenta źródła ciepła sprawności wytwarzania ciepła w ramach systemu ogrzewania jako właściwej dla systemu c.w.u.
26. Przyjmowanie nieuzasadnionego lub nadmiernego udziału kominka na biomasę przy określaniu źródeł ciepła.
- Przykład: przyjęcie udziału kominka na biomasę w wysokości 20% w domu jednorodzinnym, mimo że z dokumentacji technicznej wynika, iż budynek wyposażono w instalację grzewczą (np. wodną z grzejnikami i kotłem gazowym) o mocy pokrywającej 100% zapotrzebowania na ciepło, a kominek jest przeznaczony wyłącznie do okazjonalnego użytkowania.
27. Nieuwzględnianie w obliczeniach energii pomocniczej na potrzeby ogrzewania, wentylacji i przygotowania ciepłej wody użytkowej, tj. m.in. dla pomp obiegowych, cyrkulacyjnych, ładujących zasobniki a także wentylatorów systemów wentylacji mechanicznej. Dotyczy to również świadectw dla części budynku, gdzie urządzenia pomocnicze są elementem systemu technicznego wspólnego dla całego budynku i zapotrzebowanie na energię przyjmuje się proporcjonalnie (jednostką odniesienia dla mocy jest m^2 powierzchni A_f części budynku).
28. Błędne wyznaczenie rocznego zapotrzebowania na energię użytkową do przygotowania ciepłej wody użytkowej $Q_{W,n,d}$ poprzez nieprawidłowe przyjęcie jednostkowego dobowego zapotrzebowania na ciepłą wodę użytkową (wynikające z błędnej klasyfikacji budynku lub wyznaczania tej wartości na podstawie uchylonych przepisów). Błędne założenia dotyczące składowych wzoru na roczne zapotrzebowanie na energię użytkową do przygotowania ciepłej wody użytkowej $Q_{W,n,d}$ – w szczególności założenia dot. obliczeniowej temperatury ciepłej wody użytkowej w zaworze czerpalnym θ_w , jest to wartość niezmienna, równa 55°C.
- Podkreślenia wymaga fakt, iż wartość rocznego zapotrzebowania na energię użytkową dostarczaną do budynku lub części budynku dla systemu przygotowania ciepłej wody użytkowej $Q_{W,n,d}$ oblicza się tylko i wyłącznie zgodnie ze wzorem 61, umieszczonym w punkcie 5.3. załącznika nr 1 metodologii, który również wskazuje na odwołania dotyczące wartości jednostkowego dobowego zapotrzebowania na ciepłą wodę użytkową $V_{w,i}$ odniesioną do m^2 powierzchni A_f , a nie do jednostki osobowej (wartości określone w tabeli 27 załącznika nr 1 metodologii). W świetle powyższego, za bezsprzecznie błędne należy ocenić obliczanie przedmiotowego parametru w sposób inny niż wskazano powyżej.
29. Błędne uwzględnienie rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną dla systemu wbudowanej instalacji oświetlenia w budynkach mieszkalnych oraz w lokalach mieszkalnych. Zgodnie z pkt 3 załącznika nr 1 metodologii w budynkach mieszkalnych oraz w lokalach mieszkalnych nie wyznacza się rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną dla systemu wbudowanej instalacji oświetlenia, w związku z tym sporządzający świadectwo powinien umieścić adekwatny zapis nie budzący wątpliwości, np. „nie dotyczy”. Zarazem błędne są również zapisy o braku instalacji oświetlenia i inne niejasno określające tę kwestię.
30. Brak wskazania zaleceń lub wskazanie nieadekwatnych zaleceń dotyczących opłacalnej ekonomicznie i wykonalnej technicznie poprawy charakterystyki energetycznej budynku.

Przykład:

- 1) zastosowanie perlatorów w kranach, jako jedyne zalecenia w przypadku budynku, którego wskaźnik rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną wynosi 600 kWh/(m²·rok) oraz z uwagi na fakt, że ich zastosowanie nie wpływa na poprawę charakterystyki energetycznej w świetle przepisów rozporządzenia,
- 2) docieplenie przegród zewnętrznych budynku oddanego do użytkowania w roku sporządzenia świadectwa charakterystyki energetycznej (np. o wartościach współczynnika przenikania ciepła U spełniających wymagania określone od dnia 31.12.2020 r.),
- 3) zamiana dotychczasowego źródła ciepła na źródło o niższej sprawności.

Inne uwagi dotyczące świadectw charakterystyki energetycznej

1. Niezależnie od wskazanego powyżej wykazu nieprawidłowości w weryfikowanych świadectwach charakterystyki energetycznej w przypadku, gdy w budynku występują niestandardowe rozwiązania techniczne, należy je wyczerpująco opisać, np. w sekcji „Inne istotne dane dotyczące budynku”, w celu uniknięcia wątpliwości.
2. Wskazuje się, że w zakresie wyznaczania geometrii budynku na potrzeby obliczeń charakterystyki energetycznej oraz strat ciepła przez przenikanie zaleca się stosowanie wymiarów zgodnych z utrwaloną krajową praktyką metodologiczną. Powierzchnie przegród zewnętrznych powinny odpowiadać zewnętrznemu obrysowi części ogrzewanej budynku, tj. być wyznaczane po wymiarach zewnętrznych. Natomiast powierzchnie przegród pomiędzy przylegającymi strefami ogrzewanymi powinny być określane w połowie grubości tych przegród. Przyjęty sposób wymiarowania powinien być jednolity w całym opracowaniu.
3. W przypadku stwierdzenia w toku weryfikacji świadectwa charakterystyki energetycznej błędów, które mogą stanowić podstawę do wszczęcia postępowania administracyjnego w sprawie wykreślenia osoby z wykazu, o którym mowa w art. 31 ust. 1 pkt 1 ustawy, dokonywana w trakcie samego postępowania weryfikacyjnego korekta świadectwa, uwzględniająca wykazane nieprawidłowości, nie jest brana pod uwagę przy rozstrzygnięciu tego postępowania.

Ocena prawidłowości sporządzenia świadectwa opiera się wyłącznie na dokumencie poddanym weryfikacji oraz na ustaleniach poczynionych w jej toku.

4. Przypominamy również o obowiązku bieżącej aktualizacji danych objętych wpisem do rejestru (dane adresowe, osobowe). Stosownie do art. 33 ust. 1 ustawy, osoba wpisana do wykazu osób uprawnionych do sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej zobowiązana jest do zgłaszania zmian danych objętych wpisem do centralnego rejestru charakterystyki energetycznej budynków, w tym danych adresowych, w terminie 14 dni od dnia ich zaistnienia.

Należy podkreślić, że nieaktualne dane adresowe mogą skutkować brakiem faktycznej możliwości zapoznania się z korespondencją kierowaną w związku z weryfikacją sporządzonych świadectw. W konsekwencji osoba uprawniona może zostać pozbawiona możliwości przedstawienia swojego stanowiska i odniesienia się do stwierdzonych nieprawidłowości, w tym również w przypadku wszczęcia postępowania w sprawie wykreślenia z wykazu osób uprawnionych do sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej.

5. Informujemy również, że jednoznacznie negatywnie oceniamy sporządzanie świadectw jedynie na podstawie danych przekazanych w formularzu przez osobę zamawiającą świadectwo, bez przeprowadzenia ich weryfikacji/wizji lokalnej (zwłaszcza w przypadkach, które nie dotyczą lokali mieszkalnych). Rzetelne opracowanie świadectwa charakterystyki energetycznej wymaga wykonania wizji, celem weryfikacji przekazanych danych oraz pozyskania informacji na temat innych parametrów technicznych potrzebnych do prawidłowego wykonania obliczeń (m.in. właściwej powierzchni o regulowanej temperaturze, powierzchni i parametrów przegród budowlanych, rodzaju i mocy źródeł ciepła, nośników energii, liczby i rodzaju urządzeń pomocniczych, stanu izolacji przewodów, wentylacji itp.) Ocena parametrów budynku i systemów technicznych wymaga odpowiednich kwalifikacji i nie

może opierać się wyłącznie na ogólnych informacjach wskazanych w formularzu, wypełnianym przez osobę zamawiającą świadectwo, która nie musi posiadać specjalistycznej wiedzy niezbędnej do prawidłowego określenia parametrów budynku i instalacji.

Wskazać również należy, że osoby sporządzające świadectwa charakterystyki energetycznej ponoszą wyłączną odpowiedzialność za prawidłowość przyjętej metodologii, zakres zgromadzonych danych oraz sposób przeprowadzonych obliczeń. Obowiązek ten obejmuje nie tylko techniczne wykonanie obliczeń zgodnie z obowiązującymi przepisami i metodologią, lecz także dochowanie należytej staranności przy ustalaniu parametrów stanowiących podstawę sporządzenia świadectwa. Oznacza to, że w przypadku prowadzonej weryfikacji świadectwa charakterystyki energetycznej, ewentualne powoływanie się przez osobę sporządzającą świadectwo na informacje przekazane przez zamawiającego, nie zwalnia jej z odpowiedzialności za treść sporządzonego dokumentu.

W szczególności za usprawiedliwienie nieprawidłowych obliczeń nie może być uznane „przerzucanie” na osobę zamawiającą świadectwo odpowiedzialności za przyjęcie do obliczeń danych nieodpowiadających rzeczywistemu stanowi budynku lub rozwiązań technicznych, które faktycznie w budynku nie występują, jeżeli dane te nie zostały zweryfikowane przez osobę sporządzającą świadectwo w zakresie, w jakim było to możliwe i wymagane przy zachowaniu należytej staranności zawodowej. To bowiem osoba uprawniona do sporządzenia świadectwa odpowiada za ocenę wiarygodności pozyskanych informacji oraz za ich prawidłowe wykorzystanie w procesie obliczeniowym.

Przyjęcie bezkrytycznie niezweryfikowanych danych, skutkujące sporządzeniem świadectwa zawierającego wyniki nieodzwierciedlające rzeczywistych właściwości energetycznych budynku lub jego części, obciąża osobę sporządzającą świadectwo. Fakt, że określone informacje zostały przekazane przez właściciela, zarządcę lub inną osobę zainteresowaną sporządzeniem świadectwa, może mieć znaczenie wyłącznie pomocnicze przy ocenie okoliczności sprawy, nie stanowi jednak samodzielnej przesłanki wyłączającej ani ograniczającej odpowiedzialność za sporządzenie dokumentu niezgodnego ze stanem faktycznym lub obowiązującymi wymaganiami.