

**Materiał porównawczy**  
**do ustawy z dnia 16 lipca 2009 r.**  
**o zmianie ustawy – Prawo budowlane**  
**oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami**

**(druk nr 619)**

USTAWA z dnia 7 lipca 1994 r. – PRAWO BUDOWLANE (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118, z późn. zm.)

Art. 5.

1. Obiekt budowlany wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając:

1) spełnienie wymagań podstawowych dotyczących:

- a) bezpieczeństwa konstrukcji,
- b) bezpieczeństwa pożarowego,
- c) bezpieczeństwa użytkowania,
- d) odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska,
- e) ochrony przed hałasem i drganiami,
- [f) oszczędności energii i odpowiedniej izolacyjności cieplnej przegród;]*

**<f) odpowiedniej charakterystyki energetycznej budynku oraz racjonalizacji użytkowania energii;>**

2) warunki użytkowe zgodne z przeznaczeniem obiektu, w szczególności w zakresie:

- a) zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną oraz, odpowiednio do potrzeb, w energię cieplną i paliwa, przy założeniu efektywnego wykorzystania tych czynników,
- b) usuwania ścieków, wody opadowej i odpadów;

3) możliwość utrzymania właściwego stanu technicznego;

4) niezbędne warunki do korzystania z obiektów użyteczności publicznej i mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich;

5) warunki bezpieczeństwa i higieny pracy;

6) ochronę ludności, zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej;

- 7) ochronę obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz obiektów objętych ochroną konserwatorską;
  - 8) odpowiednie usytuowanie na działce budowlanej;
  - 9) poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym zapewnienie dostępu do drogi publicznej;
  - 10) warunki bezpieczeństwa i ochrony zdrowia osób przebywających na terenie budowy.
2. Obiekt budowlany należy użytkować w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należyтым stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej, w szczególności w zakresie związanym z wymaganiami, o których mowa w ust. 1 pkt 1-7.
- [3. *Z zastrzeżeniem ust. 7, dla każdego budynku oddawanego do użytkowania oraz budynku podlegającego zbyciu lub wynajmowi powinna być ustalona, w formie świadectwa charakterystyki energetycznej, jego charakterystyka energetyczna, określająca wielkość energii wyrażoną w kWh/m<sup>2</sup>/rok niezbędnej do zaspokojenia różnych potrzeb związanych z użytkowaniem budynku. Świadectwo charakterystyki energetycznej budynku jest ważne 10 lat.*
4. *W przypadku budynku z lokalami mieszkalnymi lub częściami budynku stanowiącymi samodzielną całość techniczno-użytkową, przed wydaniem lokalu mieszkalnego lub takiej części budynku osobie trzeciej, sporządza się świadectwo charakterystyki energetycznej lokalu mieszkalnego lub części budynku.]*
- <3. Dla budynku oddawanego do użytkowania oraz dla budynku, lokalu mieszkalnego, a także części budynku stanowiącej samodzielną 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/m<sup>2</sup>/rok, 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 budynku, lokalu mieszkalnego, z wyjątkiem przeniesienia własności lokalu mieszkalnego w wyniku przekształcenia spółdzielczego prawa do tego lokalu w prawo własności, lub będącej nieruchomością części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową, albo**
  - 2) zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, w tym lokalu będącego częścią budynku stanowiącą samodzielną całość techniczno-użytkową**  
– zbywca przekazuje nabywcy odpowiednie świadectwo charakterystyki energetycznej;
  - 3) powstanie stosunku najmu budynku, lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową – wynajmujący udostępnia najemcy odpowiednie świadectwo charakterystyki energetycznej.>**
- <4a. W przypadkach, o których mowa w ust. 4, świadectwo charakterystyki energetycznej budynku lub lokalu nie może być sporządzone przez osobę będącą właścicielem tego budynku lub lokalu.>**

[5. W przypadku budynków ze wspólną instalacją grzewczą świadectwo charakterystyki energetycznej sporządza się wyłącznie dla budynku, a w innych przypadkach także dla lokalu mieszkalnego najbardziej reprezentatywnego dla danego budynku.]

**<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 grzewcze.>**

**<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 należące do grupy lokali mieszkalnych o jednakowych rozwiązaniach konstrukcyjno-materialowych 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.) 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/m<sup>2</sup>/rok;

6) mieszkalnych przeznaczonych do użytkowania nie dłużej niż 4 miesiące w roku;

7) wolnostojących o powierzchni użytkowej poniżej 50 m<sup>2</sup>.

[8. Świadectwo charakterystyki energetycznej budynku może sporządzać osoba, która:

1) posiada pełną zdolność do czynności prawnych;

2) ukończyła co najmniej studia magisterskie, w rozumieniu przepisów o szkolnictwie wyższym;

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 do projektowania 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.]

**<8. Świadectwo charakterystyki energetycznej budynku, lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną 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 energetycznej budynku albo lokalu mieszkalnego i sporządzać świadectwo charakterystyki energetycznej budynku albo lokalu mieszkalnego po uznaniu kwalifikacji nabytych w tych państwach, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 26 kwietnia 2001 r. o zasadach uznawania nabytych w państwach członkowskich Unii Europejskiej kwalifikacji do wykonywania zawodów regulowanych (Dz. U. Nr 87, poz. 954, z późn. zm.)*

14. *Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej prowadzi rejestr osób, które złożyły z wynikiem pozytywnym egzamin, o którym mowa w ust. 8 pkt 4. Rejestr prowadzony jest w formie elektronicznej.]*

**<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 osób, o których mowa w ust. 8, wpisuje się następujące dane:]*

**<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.

#### **<Art. 5<sup>1</sup>.**

1. **Osoba posiadająca uprawnienia do sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej budynku, lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową traci je w przypadku:**

- 1) **skazania prawomocnym wyrokiem za popełnienie przestępstwa, o którym mowa w art. 5 ust. 8 pkt 3;**
- 2) **pozbawienia praw publicznych;**
- 3) **całkowitego lub częściowego ubezwłasnowolnienia;**
- 4) **niedopełnienia obowiązków określonych w art. 5<sup>2</sup> ust. 1, po przeprowadzeniu, przez ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej, postępowania wyjaśniającego w sprawie utraty uprawnień.**

2. **Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej prowadzi w formie elektronicznej rejestr osób, które utraciły uprawnienia do sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej budynku, lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-**

- użytkową w przypadkach, o których mowa w ust. 1. Rejestr zawiera dane, o których mowa w art. 5 ust. 15 pkt 1-5.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 1-3, minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej, na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu, wpisuje z urzędu do rejestru, o którym mowa w ust. 2, osoby, które utraciły uprawnienia do sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej budynku, lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową.
  4. W przypadku powzięcia informacji o niedopełnieniu obowiązków lub naruszeniu zakazów, o których mowa w art. 5<sup>2</sup> ust. 1, przez osobę uprawnioną do sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej budynku, lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową, minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej wszczyna, z urzędu lub na wniosek osoby, która zleciła osobie uprawnionej sporządzenie świadectwa charakterystyki energetycznej budynku, lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową, postępowanie w sprawie utraty uprawnień.
  5. W przypadku ustalenia, że osoba uprawniona do sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej budynku, lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową nie dopełniła obowiązków lub naruszyła zakazy, o których mowa w art. 5<sup>2</sup> ust. 1, minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej orzeka, w drodze decyzji, o utracie przez tę osobę uprawnień do sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej budynku, lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową. Wpisanie tej osoby do rejestru, o którym mowa w ust. 2, następuje z dniem, gdy decyzja stanie się ostateczna.
  6. Od decyzji, o której mowa w ust. 5, nie służy odwołanie. Strona niezadowolona z decyzji może zwrócić się do ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej, w terminie 2 miesięcy od dnia doręczenia decyzji, z wnioskiem o ponowne rozpatrzenie sprawy. Do wniosku stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego dotyczące odwołań od decyzji.
  7. W przypadku ustania przyczyny wpisania do rejestru, o którym mowa w ust. 2, na wniosek zainteresowanego, minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej niezwłocznie wykreśla wpis, z zastrzeżeniem ust. 8.
  8. W przypadku utraty uprawnień na podstawie decyzji, o której mowa w ust. 5, ponowne ich uzyskanie może nastąpić wyłącznie w wyniku pozytywnego złożenia egzaminu, o którym mowa w art. 5 ust. 8 pkt 4. Do egzaminu można przystąpić nie wcześniej niż po upływie 12 miesięcy, licząc od dnia utraty uprawnień.

#### **Art. 5<sup>2</sup>.**

1. Osoba sporządzająca świadectwo charakterystyki energetycznej budynku, lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową obowiązana jest:
  - 1) przechowywać sporządzone świadectwa przez okres 10 lat;

- 2) wykonywać czynności związane ze sporządzaniem świadectwa charakterystyki energetycznej z należytą starannością uwzględniając w szczególności rozwój wiedzy technicznej oraz zmiany w przepisach prawa;
  - 3) zawrzeć umowę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku ze sporządzaniem świadectwa charakterystyki energetycznej.
2. **Minister właściwy do spraw instytucji finansowych, w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej, po zasięgnięciu opinii Polskiej Izby Ubezpieczeń, określi, w drodze rozporządzenia, szczegółowy zakres ubezpieczenia obowiązkowego, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, termin powstania obowiązku ubezpieczenia oraz minimalną sumę gwarancyjną, biorąc w szczególności pod uwagę zakres zadań realizowanych przez osobę sporządzającą świadectwo charakterystyki energetycznej.>**

Art. 62.

1. Obiekty budowlane powinny być w czasie ich użytkowania poddawane przez właściciela lub zarządcę kontroli:
  - 1) okresowej, co najmniej raz w roku, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego:
    - a) elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu,
    - b) instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska,
    - c) instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych);
  - 2) okresowej, co najmniej raz na 5 lat, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia; kontrolą tą powinno być objęte również badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów;
  - 3) okresowej w zakresie, o którym mowa w pkt 1, co najmniej dwa razy w roku, w terminach do 31 maja oraz do 30 listopada, w przypadku budynków o powierzchni zabudowy przekraczającej 2.000 m<sup>2</sup> oraz innych obiektów budowlanych o powierzchni dachu przekraczającej 1.000 m<sup>2</sup>; osoba dokonująca kontroli jest obowiązana bezzwłocznie pisemnie zawiadomić właściwy organ o przeprowadzonej kontroli;
  - 4) bezpiecznego użytkowania obiektu każdorazowo w przypadku wystąpienia okoliczności, o których mowa w art. 61 pkt 2;
  - 5) okresowej, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego kotłów, z uwzględnieniem efektywności energetycznej kotłów oraz ich wielkości do potrzeb użytkowych:
    - a) co najmniej raz na 2 lata - opalanych nieodnawialnym paliwem ciekłym lub stałym o efektywnej nominalnej wydajności ponad 100 kW,

- b) co najmniej raz na 4 lata - opalanych nieodnawialnym paliwem ciekłym lub stałym o efektywnej nominalnej wydajności 20 kW do 100 kW oraz kotłów opalanych gazem;
- 6) okresowej, co najmniej raz na 5 lat, polegającej na ocenie efektywności energetycznej zastosowanych urządzeń chłodniczych w systemach klimatyzacji, ich wielkości w stosunku do wymagań użytkowych o mocy chłodniczej nominalnej większej niż 12 kW.
- 1a. W trakcie kontroli, o której mowa w ust. 1, należy dokonać sprawdzenia wykonania zaleceń z poprzedniej kontroli.
- [1b. Instalacje grzewcze z kotłami o efektywnej nominalnej wydajności powyżej 20 kW starszymi niż 15 lat powinny być poddane jednorazowej kontroli obejmującej ocenę efektywności kotła oraz dopasowania kotła poprzez porównanie go z wymaganiami grzewczymi budynku.]
- <1b. Instalacje ogrzewcze z kotłami o efektywnej nominalnej wydajności powyżej 20 kW użytkowymi co najmniej 15 lat, licząc od daty zamieszczonej na tabliczce znamionowej kotła, powinny być poddane przez właściciela lub zarządcę obiektu budowlanego jednorazowej kontroli obejmującej ocenę efektywności energetycznej i doboru wielkości kotła, a także ocenę parametrów instalacji oraz dostosowania do funkcji, jaką ma ona spełniać. Kontrolę tę przeprowadza się w roku następnym po roku, w którym upłynęło 15 lat użytkowania kotła, a kontrolę kotłów, które z dniem 31 grudnia 2009 r. użytkowane są już ponad 15 lat, przeprowadza się do dnia 31 grudnia 2010 r.>**
2. Obowiązek kontroli, o której mowa w ust. 1 pkt 1 lit. a, nie obejmuje właścicieli i zarządców:
- 1) budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
  - 2) obiektów budowlanych:
    - a) budownictwa zagrodowego i letniskowego,
    - b) wymienionych w art. 29 ust. 1.
3. Właściwy organ - w razie stwierdzenia nieodpowiedniego stanu technicznego obiektu budowlanego lub jego części, mogącego spowodować zagrożenie: życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska - nakazuje przeprowadzenie kontroli, o której mowa w ust. 1, a także może żądać przedstawienia ekspertyzy stanu technicznego obiektu lub jego części.
- [4. Kontrole, o których mowa w ust. 1, powinny być dokonywane, z zastrzeżeniem ust. 5 i 6, przez osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności.]
- <4. Kontrole, o których mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 5 i 6, przeprowadzają osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności.>**
5. Kontrolę stanu technicznego instalacji elektrycznych, piorunochronnych i gazowych, o której mowa w ust. 1 pkt 1 lit. c, pkt 2 oraz ust. 1b, powinny przeprowadzać osoby posiadające kwalifikacje wymagane przy wykonywaniu dozoru nad eksploatacją urządzeń, instalacji oraz sieci energetycznych i gazowych.
6. Kontrolę stanu technicznego przewodów kominowych, o której mowa w ust. 1 pkt 1 lit. c, powinny przeprowadzać:



- 1) osoby posiadające kwalifikacje mistrza w rzemiośle kominarskim - w odniesieniu do przewodów dymowych oraz grawitacyjnych przewodów spalinowych i wentylacyjnych;
  - 2) osoby posiadające uprawnienia budowlane odpowiedniej specjalności - w odniesieniu do przewodów kominowych, o których mowa w pkt 1, oraz do kominów przemysłowych, kominów wolno stojących oraz kominów lub przewodów kominowych, w których ciąg kominowy jest wymuszony pracą urządzeń mechanicznych.
7. Szczegółowy zakres kontroli niektórych budowli oraz obowiązek przeprowadzania ich częściej, niż zostało to ustalone w ust. 1, może być określony w rozporządzeniu, o którym mowa w art. 7 ust. 3 pkt 2.

*[Art. 63a.*

1. *Nabywcy budynku lub lokalu powinno być udostępnione świadectwo charakterystyki energetycznej budynku lub świadectwo charakterystyki energetycznej lokalu, jeżeli przepisy ustawy wymagają dla tego budynku lub lokalu ustalenia jego charakterystyki energetycznej.*
2. *Najemcy budynku lub lokalu powinno być udostępnione świadectwo charakterystyki energetycznej budynku, jeżeli przepisy ustawy wymagają dla tego budynku lub lokalu ustalenia jego charakterystyki energetycznej.]*

Art. 64.

1. Właściciel lub zarządca jest obowiązany prowadzić dla każdego budynku oraz obiektu budowlanego niebędącego budynkiem, którego projekt jest objęty obowiązkiem sprawdzenia, o którym mowa w art. 20 ust. 2, książkę obiektu budowlanego, stanowiącą dokument przeznaczony do zapisów dotyczących przeprowadzanych badań i kontroli stanu technicznego, remontów i przebudowy, w okresie użytkowania obiektu budowlanego.
  2. Obowiązek prowadzenia książki obiektu budowlanego, o którym mowa w ust. 1, nie obejmuje właścicieli i zarządców:
    - 1) budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
    - 2) obiektów budowlanych:
      - a) budownictwa zagrodowego i letniskowego,
      - b) wymienionych w art. 29 ust. 1;
    - 3) dróg lub obiektów mostowych, jeżeli prowadzą książkę drogi lub książkę obiektu mostowego na podstawie przepisów o drogach publicznych.
- [3. Protokoły z kontroli obiektu budowlanego, oceny i ekspertyzy dotyczące jego stanu technicznego oraz dokumenty, o których mowa w art. 63, powinny być dołączone do książki obiektu budowlanego.]*
- <3. Protokoły z kontroli obiektu budowlanego, oceny i ekspertyzy dotyczące jego stanu technicznego, świadectwo charakterystyki energetycznej oraz dokumenty, o których mowa w art. 63, powinny być dołączone do książki obiektu budowlanego.>**

4. Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej określi, w drodze rozporządzenia, wzór książki obiektu budowlanego i sposób jej prowadzenia.

USTAWA z dnia 21 sierpnia 1997 r. O GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, z późn. zm.)

Art. 155.

1. Przy szacowaniu nieruchomości wykorzystuje się wszelkie, niezbędne i dostępne dane o nieruchomościach, zawarte w szczególności w:
  - 1) księgach wieczystych;
  - 2) katastrze nieruchomości;
  - 3) ewidencji sieci uzbrojenia terenu;
  - 3a) ewidencji numeracji porządkowej nieruchomości;
  - 3b) rejestrach zabytków;
  - 4) tabelach taksacyjnych i na mapach taksacyjnych tworzonych na podstawie art. 169;
  - 5) planach miejscowych, studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwoleniach na budowę;
  - 6) wykazach prowadzonych przez urzędy skarbowe;
  - 6a) dokumentach będących w posiadaniu agencji, którym Skarb Państwa powierzył, w drodze ustaw, wykonywanie prawa własności i innych praw rzeczowych na jego rzecz;
  - 6b) w aktach notarialnych znajdujących się w posiadaniu spółdzielni mieszkaniowych, dotyczących zbywania spółdzielczych praw do lokali;
  - 7) umowach, orzeczeniach, decyzjach i innych dokumentach, będących podstawą wpisu do ksiąg wieczystych, rejestrów wchodzących w skład operatu katastralnego, a także w wyciągach z operatów szacunkowych przekazywanych do katastru nieruchomości.

**<8) świadectwie charakterystyki energetycznej budynku, lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową.>**
2. Wykorzystane w operacie szacunkowym dane, o których mowa w ust. 1, mogą mieć formę wypisów i wyrysów, poświadczonych przez rzeczoznawcę majątkowego.
3. Właściwe organy, agencje, o których mowa w ust. 1 pkt 6a, spółdzielnie mieszkaniowe, sądy oraz urzędy skarbowe są obowiązane udostępniać rzeczoznawcom majątkowym dane określone w ust. 1.
4. Przy wycenie nieruchomości na potrzeby związane w szczególności z pozbawieniem lub ograniczeniem praw do nieruchomości, a także z ponoszeniem ciężarów i świadczeń publicznych, w tym podatków, rzeczoznawca majątkowy działający na zlecenie organów administracji publicznej lub sądów ma prawo wstępu na nieruchomość będącą

przedmiotem wyceny oraz dokonywania niezbędnych czynności związanych z szacowaniem nieruchomości.

Art. 181.

1. Pośrednik w obrocie nieruchomościami jest zobowiązany do wykonywania czynności, o których mowa w art. 180 ust. 1 i ust. 1a, zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi, ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz zasadami etyki zawodowej. Jest on także zobowiązany do kierowania się zasadą ochrony interesu osób, na których rzecz wykonuje te czynności.
2. Pośrednik w obrocie nieruchomościami jest zobowiązany do stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych.
3. Pośrednik w obrocie nieruchomościami podlega obowiązkowemu ubezpieczeniu od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności pośrednictwa, o których mowa w art. 180 ust. 1 i 1a. Jeżeli pośrednik wykonuje czynności przy pomocy innych osób, działających pod jego nadzorem, podlega on również ubezpieczeniu od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone działaniem tych osób. Przepis ten stosuje się odpowiednio do przedsiębiorców, o których mowa w art. 179 ust. 3.
4. Minister właściwy do spraw instytucji finansowych, w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej, po zasięgnięciu opinii Polskiej Izby Ubezpieczeń, określi, w drodze rozporządzenia, szczegółowy zakres ubezpieczenia obowiązkowego, o którym mowa w ust. 3, termin powstania obowiązku ubezpieczenia oraz minimalną sumę gwarancyjną, biorąc w szczególności pod uwagę specyfikę wykonywanego zawodu oraz zakres realizowanych zadań.
5. Standardy zawodowe ustalają organizacje zawodowe pośredników w obrocie nieruchomościami w uzgodnieniu z ministrem właściwym do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej. Komunikat o uzgodnieniu standardów zawodowych zamieszcza się w Dzienniku Urzędowym ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej.
6. Przy wykonywaniu działalności zawodowej w związku z zawartą umową pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, w zakresie objętym tą umową, pośrednik odpowiedzialny zawodowo za jej wykonanie ma prawo wglądu oraz pobierania odpowiednich odpisów, wypisów i zaświadczeń zawartych w:
  - 1) księgach wieczystych;
  - 2) katastrze nieruchomości;
  - 3) ewidencji sieci uzbrojenia terenu;
  - 4) tabelach taksacyjnych i na mapach taksacyjnych tworzonych na podstawie art. 169;
  - 5) planach miejscowych, studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;
  - 6) rejestrach osób, którym przysługują prawa określone w art. 180 ust. 1 pkt 2 oraz prawa odrębnej własności lokalu;
  - 7) ewidencji ludności.

**<8) świadectwie charakterystyki energetycznej budynku, lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową.>**

Art. 186.

1. Zarządca nieruchomości jest zobowiązany do wykonywania czynności, o których mowa w art. 185 ust. 1 i ust. 1a, zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz zasadami etyki zawodowej. Jest on także zobowiązany do kierowania się zasadą ochrony interesu osób, na których rzecz wykonuje te czynności.
2. Zarządca nieruchomości jest zobowiązany do stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych.
3. Zarządca nieruchomości podlega obowiązkowemu ubezpieczeniu od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności zarządzania, o których mowa w art. 185 ust. 1 i 1a. Jeżeli zarządca wykonuje czynności przy pomocy innych osób, działających pod jego nadzorem, podlega on również ubezpieczeniu od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone działaniem tych osób. Przepis ten stosuje się odpowiednio do przedsiębiorców, o których mowa w art. 184 ust. 3.
4. Minister właściwy do spraw instytucji finansowych, w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej, po zasięgnięciu opinii Polskiej Izby Ubezpieczeń, określi, w drodze rozporządzenia, szczegółowy zakres ubezpieczenia obowiązkowego, o którym mowa w ust. 3, termin powstania obowiązku ubezpieczenia oraz minimalną sumę gwarancyjną, biorąc w szczególności pod uwagę specyfikę wykonywanego zawodu oraz zakres realizowanych zadań.
5. Standardy zawodowe ustalają organizacje zawodowe zarządców nieruchomości w uzgodnieniu z ministrem właściwym do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej. Komunikat o uzgodnieniu standardów zawodowych zamieszcza się w Dzienniku Urzędowym ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej.
6. Przy wykonywaniu działalności zawodowej w związku z zawartą umową o zarządzanie nieruchomością, w zakresie objętym tą umową, zarządca odpowiedzialny zawodowo za jej wykonanie ma prawo wglądu oraz pobierania odpowiednich odpisów, wypisów i zaświadczeń zawartych w:
  - 1) księgach wieczystych;
  - 2) katastrze nieruchomości;
  - 3) ewidencji sieci uzbrojenia terenu;
  - 4) tabelach taksacyjnych i mapach taksacyjnych tworzonych na podstawie art. 169;
  - 5) planach miejscowych, studiach uwarunkowań i kierunkach zagospodarowania przestrzennego gmin oraz decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;
  - 6) ewidencji ludności.

**<7) świadectwie charakterystyki energetycznej budynku, lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową.>**