**Najem: świadectwa energetyczne to nadal fikcja?**

**Najemcy przy podpisywaniu umowy powinni otrzymywać świadectwa energetyczne. Realizacja tego obowiązku nadal jest jednak dość problematyczna.**

**O energochłonności mówi się obecnie dużo więcej niż na przykład trzy lata temu. Nie tylko za sprawą wysokich cen ciepła sieciowego, węgla oraz gazu. Można przypuszczać, że za kolejne trzy lata, kwestie energetyczne dotyczące budynków będą jeszcze częściej akcentowane niż obecnie. Warto w tym kontekście przypomnieć, że w 2027 r. lub 2028 r. ruszy nowy system handlu emisjami z budownictwa i transportu, czyli ETS2. Spowoduje on odczuwalny wzrost cen węgla i gazu. Natomiast mieszkańcy bloków ogrzewanych przez ciepłownie muszą się przygotować na fakt, że te przedsiębiorstwa będą chciały „przerzucić” na swoich klientów część kosztów związanych z dekarbonizacją. Wszystkie te okoliczności sprawiają, że najemcy powinni się zainteresować świadectwami energetycznymi budynków. Wielu lokatorów wciąż nie otrzymuje jednak takich dokumentów.**

***Artykuł w dużym skrócie:***

l ***Ustawodawca „uszczelnił” przepisy dotyczące przekazywania świadectw energetycznych nabywcom mieszkań i domów, ale podobna zmiana nie dotyczyła najemców.***

l ***Problemem wciąż pozostałe słaba jakość sporządzanych świadectw - zwłaszcza tych wystawianych masowo przez Internet. Sytuacja ma jednak ulec zmianie już niebawem.***

l ***Prawdopodobnie zmienią się także przepisy dotyczące przekazywania najemcom informacji o energochłonności budynków.***

***Poniżej można znaleźć więcej informacji o temacie, który stał się bardziej aktualny po wzroście kosztów ogrzewania.***

**Najemca nie może się zrzec prawa do świadectwa**

Spore zmiany dotyczące świadectw energetycznych dla sprzedawanych mieszkań i domów wprowadziła *ustawa z dnia 7 października 2022 r. o zmianie ustawy o charakterystyce energetycznej budynków oraz ustawy - Prawo budowlane* (Dz.U. 2022 poz. 2206). Ten akt prawny znacząco „uszczelnił” przepisy związane z przekazywaniem świadectw energetycznych w razie sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych. „*Przypomnijmy, że zgodnie z nowymi przepisami notariusz odnotowuje w sporządzanej umowie sprzedaży przekazanie nabywcy świadectwa charakterystyki energetycznej lub poucza sprzedającego lokum o grzywnie jako konsekwencji związanej z nieprzekazaniem odpowiedniego dokumentu*” - informuje Magdalena Markiewicz, ekspertka rynku nieruchomości.

Jeżeli chodzi o zmiany prawne z kwietnia 2023 roku dotyczące świadectw energetycznych dla najemców, to okazały się one o wiele skromniejsze. Ustawodawca potwierdził obowiązek sporządzenia świadectwa charakterystyki energetycznej dla wynajmowanego budynku lub wynajmowanej części budynku. „*Równocześnie usunięto uprawnienie najemcy do: domagania się świadectwa energetycznego niewręczonego przy okazji zawierania umowy najmu, a także do zlecenia analizy energochłonności budynku na koszt wynajmującego w razie dalszej zwłoki*” - podkreśla Magdalena Markiewicz, ekspertka rynku nieruchomości.

W kwietniu 2023 roku wprowadzono też pewne *novum*. Mianowicie, chodzi o przepis, który wskazuje, że najemca nie może zrzec się prawa do otrzymania przy okazji zawarcia umowy najmu: kopii świadectwa charakterystyki energetycznej przekazanego w postaci papierowej albo wydruku elektronicznego świadectwa charakterystyki energetycznej. „*Pamiętajmy jednak, że część najemców wcale nie wie o takim prawie do informacji dotyczącej energochłonności lokum, więc nawet nie mogłaby się go świadomie zrzec*” - uważa Magdalena Markiewicz, ekspertka rynku nieruchomości.

**Przepisy dotyczące najemców zapewne się zmienią**

W przypadku najmu, egzekwowanie obowiązków związanych z przekazywaniem świadectw energetycznych, bez wątpienia jest trudniejsze. Trudno sobie wyobrazić wprowadzenie wymogu zawierania umów z lokatorem w formie notarialnej podyktowane tylko i wyłącznie chęcią dopilnowania wynajmujących w kwestii przekazywania świadectw energetycznych. „*Wydaje się jednak, że w przyszłości zasady związane z wymogiem informowania najemcy o parametrach energetycznych budynku zostaną zmienione, co będzie zgodne z ogólnym trendem w ustawodawstwie unijnym*” - komentuje Magdalena Markiewicz, ekspertka rynku nieruchomości.

Warto w tym kontekście pamiętać, że rząd planuje w 2026 r. wprowadzić do powszechnego użytku „literowe” klasy energetyczne budynków mieszkalnych (od A+ do G). Upowszechnienie takich klas może znacząco wpłynąć na rynek nieruchomości - w tym również rynek najmu. „*Będą one bowiem dla nabywców i najemców łatwiejsze do interpretacji niż na przykład liczbowe wartości rocznego wskaźnika zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną*” - mówi Magdalena Markiewicz, ekspertka rynku nieruchomości.

**Świadectwa mają stać się dużo bardziej wiarygodne**

Prawdopodobne wydają się również rychłe zmiany zasad przygotowywania świadectw charakterystyki energetycznej. To pokłosie medialnych publikacji, które zwracały uwagę na możliwość szybkiego uzyskania świadectwa sporządzanego online, bez dokładniejszej analizy stanu nieruchomości. Co ważne, projekt rozporządzenia wprowadzającego klasy energetyczne budynków zawiera też przepisy zmuszające eksperta do przeprowadzenia „*kontroli na miejscu lub kontroli zdalnej z wykorzystaniem środków porozumiewania się na odległość umożliwiających inspekcję wizualną*”.

Niestety, prace nad projektem nowego rozporządzenia w sprawie metodologii wyznaczania charakterystyki energetycznej budynku oraz świadectw charakterystyki energetycznej przebiegają wolno. „*Nie zmienia to faktu, że ukrócenie nadużyć jest koniecznym warunkiem do stworzenia systemu, w którym najemca faktycznie skorzysta na wiedzy dotyczącej klasy energetycznej lokum. Nie chodzi bowiem o mechaniczne i czysto formalne spełnianie kolejnych, narzuconych przez ustawodawcę wymagań*” - podsumowuje Magdalena Markiewicz, ekspertka rynku nieruchomości.

**Źródło: Magdalena Markiewicz, ekspertka rynku nieruchomości**