**Dyrektywa budynkowa nie obejmie (części) mieszkań na wynajem?**

**Niektóre budynki będą zwolnione z wymagań dyrektywy budynkowej (EPBD). Wyjaśniamy, czy lokali na wynajem będzie dotyczyło takie zwolnienie.**

**Kwestie związane z energochłonnością oraz falą remontów przestają być abstrakcją. Wiele wskazuje na to, że już w 2026 r. pojawią się przepisy dotyczące podziału budynków na klasy energetyczne. Nieco wcześniej, czyli do końca bieżącego roku Polska będzie musiała przedstawić swój pierwszy plan remontowy (Krajowy Plan Renowacji Budynków). Niedawno pojawił się bardzo wstępny projekt tego planu. Warto mu się przyjrzeć w kontekście mieszkań na wynajem. Chodzi zarówno o lokale stanowiące własność osób prywatnych, jak i mieszkania wynajmowane lokatorom przez gminy, spółdzielnie mieszkaniowe oraz TBS-y/SIM-y. Nieliczne takie mieszkania mogą być zwolnione z wymagań wprowadzonych przez nową unijną dyrektywę.**

***Artykuł w dużym skrócie:***

l ***Państwa członkowskie mogą wyłączyć z dyrektywy budynkowej np. zabytki. Nie ma jednak osobnego wyłączenia dla mieszkań socjalnych.***

l ***Mieszkania gminne znajdują się często w nieocieplonych budynkach, co będzie generowało duże koszty remontów.***

l ***Najemcy prywatnych mieszkań przynajmniej w części zapłacą za wymagane remonty budynku.***

***Poniżej prezentujemy więcej ciekawych informacji, które odpowiadają na tytułowe pytanie.***

**Dyrektywa budynkowa przewiduje pewne wyłączenia**

Wydaje się, że w ramach odpowiedzi na tytułowe pytanie, warto odwołać się do treści wspomnianej dyrektywy budynkowej, czyli *Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2024/1275 z dnia 24 kwietnia 2024 r. w sprawie charakterystyki energetycznej budynków*. Artykuł 9 ustęp 6 dyrektywy EPBD przewiduje, że państwa członkowskie mogą zadecydować o niezastosowaniu minimalnych norm charakterystyki energetycznej w przypadku:

1. budynków zabytkowych, jeśli zgodność z normami zmieniłaby w sposób niedopuszczalny charakter lub wygląd budynku albo jeśli renowacja nie jest wykonalna pod względem technicznym lub ekonomicznym

2. budynków używanych jako miejsca kultu lub wykorzystywanych do działalności religijnej

3. budynków tymczasowych o okresie użytkowania do dwóch lat

4. obiektów przemysłowych, warsztatów i rolniczych budynków niemieszkalnych

5. budynków mieszkalnych użytkowanych/przeznaczonych do użytkowania przez mniej niż cztery miesiące w roku albo cechujących się spodziewanym zużyciem energii wynoszącym do 25% prognozowanego rocznego zużycia

6. budynków wolnostojących o powierzchni użytkowej wynoszącej do 50 mkw.

7. budynków należących do sił zbrojnych lub instytucji rządowych oraz służących celom obrony narodowej

Warto zwrócić uwagę, że pomimo wcześniejszych planów, w ostatecznej wersji dyrektywy budynkowej nie znalazły się przepisy wprowadzające osobne zwolnienie dla mieszkań z preferencyjnym czynszem. Poprawki przyjęte przez Parlament Europejski w dniu 14 marca 2023 r. przewidywały możliwość wykluczenia wymogów co do osiągnięcia minimalnej klasy energetycznej przez wspomniane lokale, jeżeli renowacje nie byłyby „*neutralne pod względem kosztów lub spowodowałyby wzrost czynszu dla osób mieszkających w mieszkaniach socjalnych w stopniu przewyższającym oszczędności ekonomiczne na rachunku za energię*”.

Ostateczna wersja dyrektywy EPBD nie zawiera jednak podobnego wyłączenia, o którym można było czasem przeczytać w rodzimych mediach. Natomiast pewna część budynków z mieszkaniami na wynajem może zostać objęta wyłączeniem dla zabytków wskazanym w powyższym punkcie numer 1. „*Przyjęta około rok temu dyrektywa budynkowa zwraca dodatkowo uwagę na konieczność zapewnienia szczególnego wsparcia dla niezamożnych gospodarstw domowych (w tym wynajmujących lokum za preferencyjny czynsz)*” - mówi Magdalena Markiewicz, ekspertka rynku nieruchomości.

**Potrzeby remontowe gmin na pewno będą bardzo duże**

Jeżeli chodzi o preferencyjny wynajem mieszkań, to warto dodać, że termomodernizacja wielu gminnych budynków mieszkalnych (również tych zabytkowych) zostanie dodatkowo wymuszona przez wysokie ceny ciepła sieciowego. Podobna sytuacja może w mniejszym stopniu dotyczyć towarzystw budownictwa społecznego, które posiadają nowszy zasób budynkowy (na ogół nie starszy niż 25 lat - 30 lat). Z kolei budynki spółdzielcze są lepiej ocieplone niż gminne. Projekt Krajowego Planu Renowacji Budynków informuje, że 77% mieszkań spółdzielczych znajduje się w budynkach posiadających przegrody zewnętrzne z izolacją o grubości ponad 5 centymetrów. „*W przypadku gminnych bloków i kamienic, sytuacja wygląda dużo gorzej. Mowa o analogicznym wyniku wynoszącym niespełna 40%*” - informuje Magdalena Markiewicz, ekspertka rynku nieruchomości.

**Najemcy z prywatnych lokali sami zapłacą za wszystko?**

Na uwagę zasługuje również sytuacja osób wynajmujących prywatne mieszkania za rynkowy czynsz. Istnieje bowiem duże prawdopodobieństwo, że tacy najemcy przynajmniej w części poniosą koszty renowacji budynku, które będą związane na przykład z wyższymi składkami na fundusz remontowy. To prawdopodobny scenariusz nawet jeśli założymy, że dostępne będą preferencyjne zasady finansowania remontów budynków wielorodzinnych, a nawet różnego rodzaju granty. Jeżeli chodzi o „przerzucalność” wspomnianych kosztów remontowych, to warto zwrócić uwagę na artykuły 8a oraz 9 *ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725)*. „*Te* *przepisy lokatorskie wskazują bowiem, że ograniczenia częstotliwości oraz skali podwyżek nie dotyczą opłat niezależnych od właściciela mieszkania*” - zauważa Magdalena Markiewicz, ekspertka rynku nieruchomości.

Jednakże pod pojęciem opłat niezależnych od właściciela ustawodawca rozumie tylko „*opłaty za dostawy do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych*”. Natomiast koszty remontów budynku zaliczają się do kategorii „kosztów utrzymania lokalu”. Artykuł 8a ustawy o ochronie praw lokatorów daje możliwość wprowadzenia podwyżek czynszu lub innych opłat za używanie lokalu w skali większej od inflacji z zeszłego roku, „*jeżeli właściciel nie uzyskuje przychodów z czynszu albo innych opłat za używanie lokalu na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów utrzymania lokalu, jak również zapewniającym zwrot kapitału i zysk*”. Są to jednak podwyżki limitowane przez ustęp 4b artykułu 8a ustawy o ochronie praw lokatorów. „*Pamiętajmy jednocześnie, że limity podwyżek czynszu i opłat za używanie lokalu nie dotyczą najmu okazjonalnego oraz instytucjonalnego*” - podsumowuje Magdalena Markiewicz, ekspertka rynku nieruchomości.

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