

## Opinia prawna

Niniejsza opinia ma na celu określenie czy w przypadku najmu części nieruchomości występuje konieczność sporządzenia świadectwa charakterystyki energetycznej.

## Wprowadzenie

Zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków (Dz.U. 2014 poz. 1200 z późn. zm.), wynajmujący nieruchomość ma obowiązek sporządzenia i przedstawienia najemcy świadectwa charakterystyki energetycznej budynku lub jego części.

Analiza niniejsza obejmuje różne nietypowe sytuacje, w których wynajmowana jest tylko część nieruchomości. Opinia uwzględnia ustawę o charakterystyce energetycznej budynków, w szczególności jej przepisy dotyczące zakresu stosowania świadectw, obowiązku ich przekazywania oraz zawartości świadectw.

Scenariusze nr 1 i nr 2 dotyczą sytuacji „typowych”, tj. wynajmu budynku (w tym domu jednorodzinnego) oraz lokalu posiadających odrębną księgę wieczystą.

---

## Analiza poszczególnych scenariuszy

### 1. Budynek z osobną księgą wieczystą

- **Stan faktyczny:** Wynajmowany jest cały budynek posiadający odrębną księgę wieczystą.
- **Czy trzeba dostarczyć świadectwo?** Tak
- **Czy wymagane jest odrębne świadectwo dla części nieruchomości?** Tak.
- **Parametry energetyczne jakich "części" nieruchomości powinny zostać uwzględnione w świadectwie:** Cały budynek, w tym części wspólne (np. korytarze, klatki schodowe).

### 2. Lokal użytkowy lub mieszkalny z osobną księgą wieczystą

- **Stan faktyczny:** Wynajmowany jest lokal posiadający odrębną księgę wieczystą.
- **Czy trzeba dostarczyć świadectwo?** Tak.
- **Czy wymagane jest odrębne świadectwo dla części nieruchomości?** Tak.

- **Parametry energetyczne jakich "części" nieruchomości powinny zostać uwzględnione w świadectwie:** Cały lokal, bez uwzględniania części wspólnych budynku.
3. **Lokal samodzielny prawnie, ale bez księgi wieczystej**
- **Stan faktyczny:** Lokal posiada zaświadczenie o samodzielności, wpis do kartoteki lokali, ale brak księgi wieczystej.
  - **Czy trzeba dostarczyć świadectwo?** Tak.
  - **Czy wymagane jest odrębne świadectwo dla części nieruchomości, tj. dla lokalu?** Tak.
  - **Parametry energetyczne jakich "części" nieruchomości powinny zostać uwzględnione w świadectwie:** Cały samodzielny lokal, z pominięciem części wspólnych budynku.
4. **Lokal samodzielny faktycznie, ale niesamodzielny prawnie**
- **Stan faktyczny:** Lokal faktycznie wyodrębniony, lecz nie posiada statusu prawnie samodzielnego, tj. nie posiada ani księgi wieczystej, ani zaświadczenia o samodzielności lokalu.
  - **Czy trzeba dostarczyć świadectwo?** Tak.
  - **Czy wymagane jest odrębne świadectwo dla części nieruchomości?** Tak.
  - **Parametry energetyczne jakich "części" nieruchomości powinny zostać uwzględnione w świadectwie:** Cały lokal, bez uwzględniania części wspólnych budynku.
5. **Lokal częściowo samodzielny faktycznie, niesamodzielny prawnie**
- **Stan faktyczny:** Wynajmowane są pomieszczenia (np. pokój biurowy) np. z prawem do współkorzystania z kuchni i łazienki.
  - **Czy trzeba dostarczyć świadectwo?** Tak.
  - **Czy wymagane jest odrębne świadectwo dla części nieruchomości?** Tak.
  - **Parametry energetyczne jakich "części" nieruchomości powinny zostać uwzględnione w świadectwie:** Wynajmowane pomieszczenia oraz części wspólne, do których najemca ma prawo do współkorzystania (np. kuchnia i łazienka). „Korzystanie” to nie „przemieszczanie się”, a więc w świadectwie powinny być uwzględnione parametry energetyczne np. współużytkowanej przez najemcę łazienki i kuchni, ale już nie korytarzy i części wspólnych.
6. **Część lokalu niesamodzielna faktycznie**
- **Stan faktyczny:** Wynajmowana jest tylko część lokalu (np. biurko w pokoju biurowym) z prawem do współkorzystania z części wspólnych.

- **Czy trzeba dostarczyć świadectwo?** Tak.
- **Czy wymagane jest odrębne świadectwo dla części nieruchomości?** Nie.
- **Parametry energetyczne jakich "części" nieruchomości powinny zostać uwzględnione w świadectwie:** Jak w scenariuszu nr 5 – wynajmowana część pomieszczeń oraz części wspólne do współkorzystania.

#### 7. **Miejsce postojowe w hali garażowej**

- **Stan faktyczny:** Wynajmowane jest miejsce postojowe w hali garażowej z odrębną księgą wieczystą (wynajem udziału do nieruchomości)
- **Czy trzeba dostarczyć świadectwo?** Tak.
- **Czy wymagane jest odrębne świadectwo dla części nieruchomości?** Nie.
- **Parametry energetyczne jakich "części" nieruchomości powinny zostać uwzględnione w świadectwie:** Cała hala garażowa.

### **Wnioski**

- **Obowiązek dostarczenia świadectwa:** Wynajmujący ma obowiązek dostarczyć świadectwo najemcy w każdym z omawianych scenariuszy, co wynika z art. 11 ustawy.
- **Odrębne świadectwo:** Wymagane jest odrębne świadectwo dla części nieruchomości w większości przypadków, z wyjątkiem najmu miejsca postojowego lub części niesamodzielnej lokalu.
- **Parametry w świadectwie:** Parametry energetyczne powinny obejmować wyłącznie pomieszczenia wynajmowane oraz części wspólne użytkowane przez najemcę.

*Phil Soub*