

M.1.2. Przegląd aktualnych praktyk modernizacyjnych na podstawie rozmów przeprowadzonych z zarządcami budynków



styczeń 2023 r.
Autor: PLGBC



This project is part of the European Climate Initiative (EUKI) of the German Federal Ministry for Economic Affairs and Climate Action (BMWK).



Supported by:



on the basis of a decision
by the German Bundestag

SPIS TREŚCI

01	WSTĘP	02
	1.1 Projekt RetrofitHUB	04
	1.2 Kompetencje zarządców nieruchomości	05
	1.3 Rozmowy z zarządcami	06

02	OBOWIĄZKI I PROCESY ZWIĄZANE Z PRZEPROWADZANIEM MODERNIZACJI ENERGETYCZNEJ BUDYNKÓW	07
-----------	--	----

03	ZMIANY KLIMATYCZNE I POZIOM ŚWIADOMOŚCI	10
-----------	--	----

04	PROWADZENIE DOKUMENTACJI I ASPEKTY PRAWNE	12
-----------	--	----

05	MONITORING I WERYFIKACJA	15
-----------	---------------------------------	----

06	FINANSOWANIE	17
-----------	---------------------	----

07	BARIERY I KONIECZNE DZIAŁANIA	19
-----------	--------------------------------------	----

08	WNIOSKI ZE SPOTKAŃ GRUPY EKSPERTÓW	21
-----------	---	----

09	PODSUMOWANIE	23
-----------	---------------------	----

01 WSTĘP



01 WSTĘP

Budynki odpowiadają za 40% zużycia energii i 36% emisji gazów cieplarnianych w UE. 85% z nich zostało wybudowanych przed 2001 rokiem, a szacuje się, że ok. 75% jest nieefektywna energetycznie i wymaga modernizacji.

Około 85-95% istniejących dziś budynków będzie istniało nadal w 2050 r. Obecne tempo modernizacji wynosi ok. 1% rocznie, i aby możliwe było osiągnięcie neutralności klimatycznej Europy w 2050 roku, zgodnie z prognozami musi ono zostać podwojone. W 2020 r. Komisja Europejska ogłosiła falę renowacji, strategię, której celem jest osiągnięcie wzrost wskaźnika modernizacji do 2% rocznie do 2030 r., a także wspieranie głębokiej modernizacji energetycznej budynków.

Oczywiście, aby osiągnąć cele na 2050 r., zwiększone tempo i zakres modernizacji będą musiały zostać utrzymane również po 2030 r.¹



¹ https://ec.europa.eu/energy/sites/ener/files/eu_renovation_wave_strategy.pdf

01 WSTĘP

1.1 Projekt RetrofitHUB

Projekt, który rozpoczął się we wrześniu 2021 r. i potrwa do stycznia 2024 r., jest odpowiedzią na wyzwania związane z modernizacją nieefektywnych energetycznie zasobów budowlanych. Adresowany jest on do zarządców nieruchomości, a jego celem jest opracowanie podręcznika oraz przeprowadzenie szkoleń wśród interesariuszy związanych z zarządzaniem i modernizacją budynków, które przyczynią się do poszerzenia wiedzy, tak aby modernizacja budynków była przeprowadzana w jak najbardziej efektywny sposób, z korzyścią dla społeczeństwa i środowiska.

Projekt RetrofitHUB jest częścią Europejskiej Inicjatywy Ochrony Klimatu (EUKI), finansowanej przez niemieckie Federalne Ministerstwo Gospodarki i Działań Klimatycznych (BMWK), a operatorem programu jest Deutsche Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ) GmbH.

W ramach przygotowania wspomnianych materiałów i szkoleń konieczne było przeprowadzenie rozmów z podmiotami zarządzającymi budynkami, wykonawcami, kierownikami budowy i innymi interesariuszami w celu zebrania informacji dotyczących powszechnie stosowanych praktyk modernizacyjnych, problemów i potrzeb.

Niniejszy dokument stanowi analizę wyników rozmów przeprowadzonych przez PLGBC z dziesięcioma interesariuszami w Polsce.



Supported by:



on the basis of a decision by the German Bundestag

1.2 Kompetencje zarządców nieruchomości

Zarządca nieruchomości to zawód regulowany ustawą o gospodarce nieruchomościami.

Do 2014 roku, czyli do momentu wprowadzenia tzw. „ustawy deregulacyjnej”, prawo do wykonywania zawodu miały tylko osoby posiadające wyższe wykształcenie, które otrzymały państwową licencję po uprzednim odbyciu rocznego kursu i zdaniu egzaminu przed Państwową Komisją Kwalifikacyjną. Ponadto, każdy licencjonowany zarządca zobowiązany był do ciągłego doskonalenia zawodowego w wymiarze 24 godzin rocznie. Wszystko to miało na celu zapewnienie wysokiej jakości świadczonych usług i działań prowadzonych w ramach zarządzania budynkami.²

Powyższe wymagania zostały zniesione od 2014, a regulacje dotyczące praw i obowiązków zarządcy oraz stosunki pomiędzy wspólnotą a zarządcą od tej pory określa umowa współpracy.

Ponadto do podjęcia pracy zarządcy nieruchomości konieczne jest posiadanie ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej.³

Tzw. „ustawa deregulacyjna” spowodowała, że na rynku pojawiło się wielu niekompetentnych zarządców, którym brakuje podstawowej wiedzy oraz umiejętności, od których zależy stan nieruchomości przez nich zarządzanych.

Dlatego też, pomimo zniesienia obowiązku posiadania licencji zawodowej, organizacje zrzeszające zarządców prowadzą różnego rodzaju szkolenia, weryfikują wiedzę i kompetencje zarządców, a także przyznają własne licencje, potwierdzające kwalifikacje zawodowe tej grupy zawodowej.

²<https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=wdu19971150741>

³<https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=WDU20140000768>

1.3 Rozmowy z zarządcami

W marcu i kwietniu 2022 r. PLGBC przeprowadziło serię rozmów z interesariuszami w Polsce (w głównej mierze byli to zarządcy budynków mieszkalnych) na temat procesów i praktyk związanych z modernizacją budynków na jej wszystkich etapach (od planowania po realizację).

Celem rozmów było zebranie informacji na temat pięciu kluczowych aspektów modernizacji energetycznej budynków: 1. procesu modernizacji i odpowiedzialności, 2. wiedzy dotyczącej wpływu budynków i modernizacji na środowisko a także 3. świadomości mieszkańców na temat korzyści płynących z modernizacji, dokumentacji i aspektów prawnych związanych z modernizacją, 4. monitorowania efektów i weryfikacji jakości przeprowadzonych prac oraz 5. finansowania.

W rozmowach wzięło udział dziesięciu interesariuszy, w tym przedstawiciele stowarzyszeń, kierownik budowy, przedstawiciele spółek miejskich i prywatni zarządcy. Wśród zarządzanych przez nich zasobów budowlanych znalazły się budynki użyteczności publicznej, wielorodzinne oraz obiekty objęte

ochroną konserwatora zabytków - w większości budynki mieszkalne wybudowane kilkanaście lub kilkadziesiąt lat temu, które nie odpowiadają współczesnym standardom efektywności energetycznej, nie wspominając o wysokich standardach komfortu i jakości życia mieszkańców.

Dodatkowo przeprowadzona została ankieta, której celem było zebranie odpowiedzi od większej liczby interesariuszy, jednak ze względu na małe zainteresowanie udało się zebrać jedynie trzy odpowiedzi. Z tego powodu wyniki ankiety potraktowane zostały jedynie jako uzupełnienie zdobytej podczas rozmów wiedzy.

Zebrane informacje pozwoliły na identyfikację aktualnych praktyk, problemów i barier w wykonywaniu efektywnych, kompleksowych modernizacji budynków, a także na określenie podobieństw i różnic w podejściu do realizacji działań oraz na określenie dobrych praktyk.

02 OBOWIĄZKI I PROCESY ZWIĄZANE Z PRZEPROWADZANIEM MODERNIZACJI ENERGETYCZNEJ BUDYNKÓW



02 OBOWIĄZKI I PROCESY ZWIĄZANE Z PRZEPROWADZANIEM MODERNIZACJI ENERGETYCZNEJ BUDYNKÓW

Wszyscy zarządcy, z którymi udało się przeprowadzić rozmowy realizują różnego rodzaju prace modernizacyjne w zarządzanych przez siebie budynkach, jednak w zależności od różnych czynników, np. dostępności środków finansowych, możliwości technicznych czy nastawienia właścicieli, zakres modernizacji może znacząco się różnić. Najczęściej wykonywane prace to ocieplenie przegród zewnętrznych, stropodachu i stropu nad piwnicami, wymiana źródła ciepła z węglowego na gazowe, elektryczne etażowe lub przyłączenie budynku do sieci ciepłowniczej, wymiana systemu podgrzewania ciepłej wody użytkowej. Popularne jest wciąż wprowadzanie podzielników kosztów ogrzewania w poszczególnych lokalach czy wymiana instalacji. Jedynie w nielicznych przypadkach udało się zamontować panele fotowoltaiczne, a w jednym budynku została zamontowana pompa ciepła.

Pierwszym właściwym krokiem do wykonania termomodernizacji jest sporządzenie audytu energetycznego budynku, w którym wskazywane są kolejno działania, które należy podjąć, ich efektywność oraz prosty czas zwrotu (SPBT – Simple Payback Time).

W ramach przeprowadzonych rozmów okazało się jednak, że audyty wykonywane są niezwykle rzadko – zawsze w przypadku spółek miejskich zarządzających budynkami należącymi do gminnych zasobów oraz w przypadku prywatnych zarządców ubiegających się o dofinansowania i/lub kredyty na wykonywanie prac modernizacyjnych (np. z Banku Gospodarstwa Krajowego, premii termomodernizacyjnej czy środków unijnych). Najczęściej jednak zarządcy bazują na projektach sporządzanych przed wykonaniem modernizacji oraz na własnym doświadczeniu w kwestii działań, które przynoszą największe i najszybsze efekty oszczędności energii, a także w kwestii stanu technicznego budynku (na podstawie wykonywanych corocznie obowiązkowych przeglądów stanu technicznego budynku, który wskazuje na nieprawidłowości oraz konieczne do wykonania naprawy).

Co istotne, w wielu przypadkach to stan techniczny budynku determinuje kolejność wykonywania prac, a w niektórych sytuacjach mieszkańcy sami dokonują zgłoszeń o konieczności wykonania prac – np. w przypadku przeciekającego dachu czy pojawieniu się wykwitów pleśni i grzybów na ścianach.

W przypadku budynków wielorodzinnych prywatnych kompleksowa modernizacja wykonywana jest stosunkowo rzadko, co wynika z braku wystarczających środków finansowych, a także z nastawienia mieszkańców, którzy po pierwsze nie są skory do zaciągania wysokich kredytów, a po drugie nie godzą się na ingerencję wewnątrz poszczególnych lokali.

Istotne jest, że prywatni zarządcy budynków mieszkalnych reprezentują właścicieli mieszkań, dlatego też zgodę na wykonanie modernizacji budynku wraz z jej zakresem musi wyrazić większość właścicieli podczas zebrania wspólnoty, co często blokuje lub spowalnia proces, a także powoduje podejmowanie nieefektywnych kosztowo decyzji. Warto podkreślić również, że prywatni zarządcy rzadko wykonują audyty energetyczne budynków przed modernizacją, co wynika z dodatkowego kosztu, na poniesienie którego najczęściej nie ma zgody mieszkańców.

02 OBOWIĄZKI I PROCESY ZWIĄZANE Z PRZEPROWADZANIEM MODERNIZACJI ENERGETYCZNEJ BUDYNKÓW

Sytuacja wygląda inaczej w przypadku budynków miejskich, zarządzanych przez jednostki podległe urzędowi gminy. Audyty energetyczne wykonywane są w przypadku każdego budynku, który ma zostać poddany termomodernizacji, a w szczególności w przypadku termomodernizacji z dofinansowaniem zewnętrznym (które z kolei jest pozyskiwane na bardzo szeroką skalę). Co ciekawe, zakres prac modernizacyjnych jest zazwyczaj kompleksowy, obejmuje zarówno ocieplenie wszystkich elementów budynku, modernizację instalacji ogrzewania, w tym przyłączenie do miejskiej sieci ciepłowniczej, modernizację instalacji c.w.u., montaż zaworów regulacyjnych termostatycznych i regulację instalacji, a także wymianę stolarki okiennej i drzwiowej. We wszystkich przypadkach przed modernizacją wykonywany jest projekt zlecani zewnętrznemu biurom projektowym, na podstawie którego wykonywane są poszczególne prace w budynku.

W kwestii realizacji prac modernizacyjnych, prywatnych zarządców budynków charakteryzuje pewna dowolność w wyborze firm wykonawczych.

W pewnych sytuacjach właściciele lokali angażują się w wybór wykonawców poszczególnych etapów prac, ale nie jest to obowiązkowa praktyka. Zdarza się, że spółdzielnie ogłaszają przetargi w celu wyłonienia wykonawcy, natomiast spółki miejskie objęte są ustawą Prawo zamówień publicznych z 11 września 2019 r., która zobowiązuje ich do ogłaszania przetargów publicznych na wykonawstwo, jeśli przewidywana kwota inwestycji przekracza progi wyznaczone w ustawie.⁴

Przetargi spółek miejskich ogłaszane są z odpowiednim wyprzedzeniem, tak aby ewentualne problemy z wyłonieniem wykonawcy nie wpłynęły na termin realizacji inwestycji modernizacyjnej. Co istotne, obowiązek organizacji przetargów rodzi różnego rodzaju problemy, np. rosnące nieustannie ceny materiałów budowlanych, co utrudnia wyłonionym wykonawcom utrzymywanie gwarancji ceny, czy przedkładanie oferty przetargowej z ceną poniżej rynkowej, co powoduje konieczność anulowania i ponownego przeprowadzenia procedury przetargowej. Niestety, nie ma rozwiązania dla tego problemu poza odpowiednio wczesnym zaplanowaniem terminu przetargu.

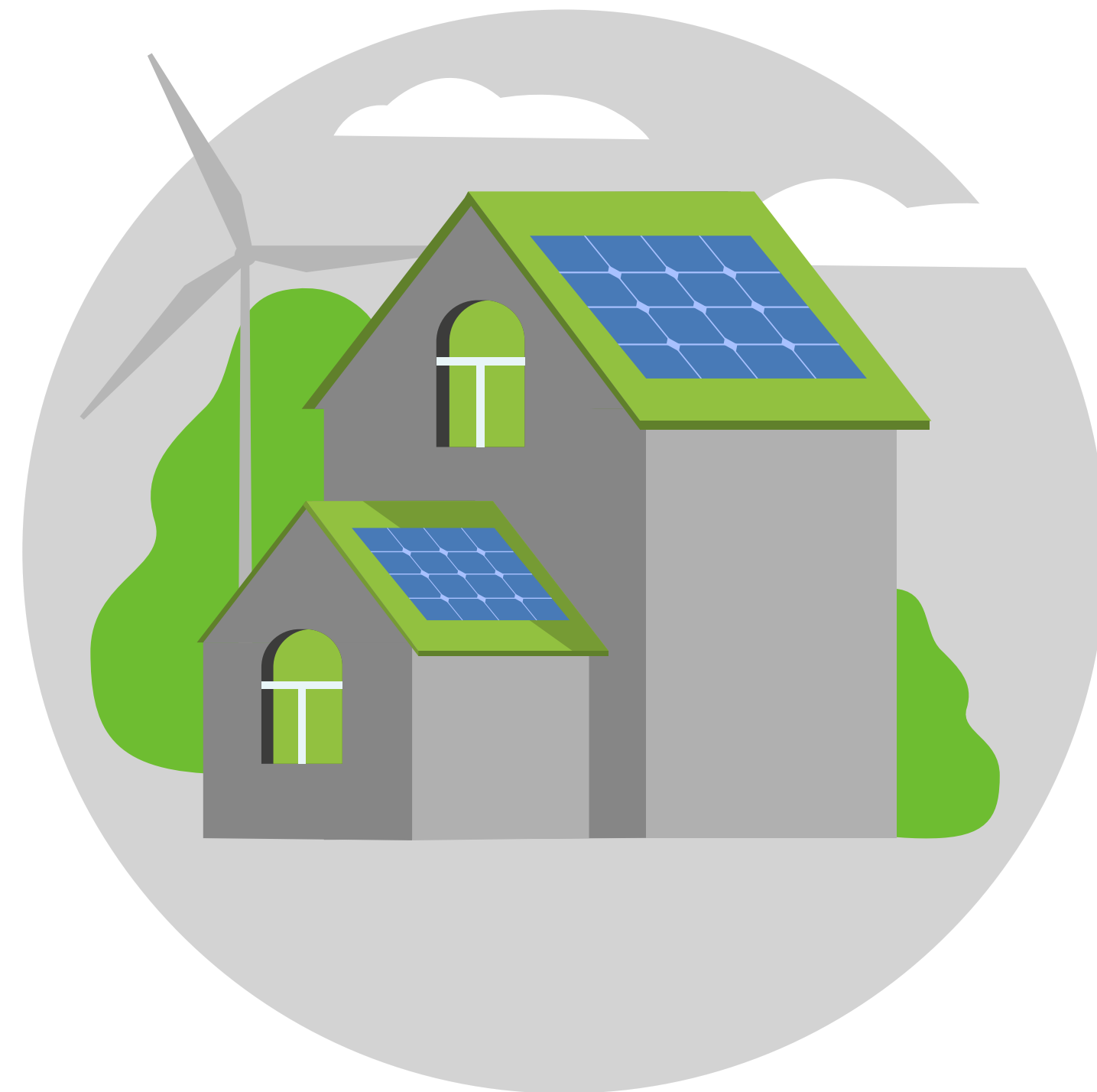
Jeśli chodzi o jakość wykonywanych prac, wykonawcy udzielają standardowej gwarancji na swoje usługi, jednakże nadzór inwestorski pozostaje po stronie zarządców. Większość prywatnych zarządców nie prowadzi dodatkowego nadzoru podczas wykonywania prac, ufając w jakość usług wyłonionego wykonawcy, część zatrudnia do bieżącej weryfikacji zewnętrznego inspektora, natomiast spółki miejskie posiadają własnych inspektorów prowadzących i nadzorujących modernizację budynków miejskich na każdym etapie przeprowadzanych prac, w celu zapewnienia właściwej jakości.

Informacje o planowanych pracach i ich postępach są udostępniane właścicielom mieszkań podczas zebrań wspólnot, a dokumentacja dostępna jest do ich wglądu.

W niektórych przypadkach zarządca budynku informuje na bieżąco zarząd wspólnoty o statusie wykonywanych prac. Natomiast spółki miejskie jedynie informują mieszkańców o zakresie i terminie prac modernizacyjnych, natomiast mieszkańcy nie biorą udziału w podejmowaniu decyzji ani też nie mają dostępu do dokumentów.

⁴<https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=WDU20190002019>

03 ZMIANY KLIMATYCZNE I POZIOM ŚWIADOMOŚCI



03 ZMIANY KLIMATYCZNE I POZIOM ŚWIADOMOŚCI

Kompleksowa modernizacja budynków niesie ze sobą wielorakie korzyści środowiskowe, społeczne i ekonomiczne, w tym:

- Zmniejszenie zużycia energii i zmniejszenie emisji CO₂,
- Redukcję niskiej emisji dzięki zmianie źródła ciepła
- Redukcję zużycia paliw kopalnych poprzez zastosowanie OZE,
- Poprawę warunków wewnętrznych, przekładające się na zdrowie i komfort mieszkańców,
- Podniesienie wartości rynkowej nieruchomości,
- Redukcję ubóstwa energetycznego dzięki obniżeniu rachunków za media.

Świadomość wszystkich tych korzyści jest niezwykle niska. O ile zarządcy budynków mają wiedzę dotyczącą korzyści środowiskowych jakie niesie ze sobą modernizacja, nie poświęcają temu aspektowi większej uwagi. Dotyczy to zarówno prywatnych zarządców jak i spółek miejskich zarządzających budynkami należącymi do gminy. Natomiast dla mieszkańców nadal najważniejszą kwestią pozostają koszty.

Część właścicieli niechętnie godzi się na wykonanie termomodernizacji, która wiąże się z koniecznością poniesienia wysokich początkowych nakładów finansowych, pomimo utrzymania miesięcznych rachunków na takim samym poziomie, co jest szczególnie istotne w momencie ciągłych podwyżek ze strony dostawców energii oraz podniesienia wartości rynkowej nieruchomości. Dla innych z kolei najistotniejszym aspektem zamieszkiwanego przez nich budynku jest wygląd zewnętrzny i przyjazne otoczenie.

Komunikacja i podnoszenie świadomości u właścicieli i lokatorów wymaga od zarządców bardzo wiele pracy. Zarządcy informują mieszkańców podczas zebrań wspólnot na temat właściwego korzystania z mieszkań, a także korzyści płynących z modernizacji i dostępnych dofinansowań, z których wspólnota może skorzystać w celu podniesienia efektywności energetycznej zamieszkiwanego przez nich budynku. Jeden z zarządców podkreślił, że bardzo często mieszkańcy mają rozbieżne interesy, dlatego trudno o osiągnięcie porozumienia w kwestii modernizacji. Przykładowo, osoby starsze nie są skore do podniesienia opłaty na fundusz remontowy, podczas gdy ludzie młodzi

lub właściciele instytucjonalni są bardziej świadomi i przywiązują uwagę do efektywności energetycznej budynku.

Duży problem stanowią budynki znajdujące się pod pieczęcią miejskiego konserwatora zabytków, w których nie można zastosować ocieplenia ścian zewnętrznych, a które czasem nie posiadają odpowiedniego systemu wentylacji. Dostępne rozwiązania modernizacyjne wiążą się z udostępnieniem przez właścicieli lokali w celu przeprowadzenia prac, a także nieznacznym zmniejszeniem powierzchni użytkowej, wynikającym z docieplenia ścian zewnętrznych wewnątrz budynku czy stworzeniem lub poszerzeniem otworów wentylacyjnych, nie wspominając o montażu wentylacji mechanicznej. Dlatego też termomodernizacja takich budynków zazwyczaj ogranicza się do zmiany źródła ciepła, ocieplenia dachu, stropodachu lub stropu nad piwnicami, czy regulacji instalacji.

To pokazuje jak niska jest świadomość mieszkańców dotycząca ich osobistych korzyści płynących z modernizacji i jak wiele jest do zrobienia w kwestii podnoszenia świadomości właścicieli i zachęcania ich do podejmowania wspólnych działań jako odpowiedzialna społeczność.

04 PROWADZENIE DOKUMENTACJI I ASPEKTY PRAWNE



04 PROWADZENIE DOKUMENTACJI I ASPEKTY PRAWNE

Kwestię modernizacji budynków regulują przepisy prawa budowlanego, zamówień publicznych, kodeks cywilny, ustawa o własności lokali oraz inne przepisy wykonawcze. W zależności od rodzaju przeprowadzanych prac może być konieczne zgłoszenie lub wystąpienie o pozwolenie na budowę.

Zgłoszenia wymagają prace obejmujące m.in. poniższy zakres:

- Ocieplenie ścian zewnętrznych w budynkach, których wysokość przekracza 12m oraz we wszystkich budynkach znajdujących się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków,
- Remont dachu wykraczający poza działkę inwestora, uwzględniający wymianę więźby dachowej czy wstawienie okna dachowego (do zgłoszenia dołączyć należy projekt przebudowy),
- Przyłącza ciepłne, gazowe, elektroenergetyczne,
- Instalacje gazowe wewnątrz i na zewnątrz budynku (wraz ze sporządzeniem projektu technicznego),
- Stacje ładowania dla samochodów elektrycznych.

Natomiast pozwolenie na budowę konieczne jest m.in. w poniższych przypadkach:

- Ocieplenie ścian zewnętrznych w budynkach, których wysokość przekracza 12m oraz w budynkach znajdujących się pod ochroną konserwatora zabytków,
- Remont dachu w budynkach objętych ochroną konserwatora zabytków oraz w budynkach, w których przebudowa spowoduje rozszerzenie obszaru oddziaływania budynku na sąsiednie posesje, a także w przypadku, w którym parametry techniczne budynku zmieniają się po wykonaniu przebudowy,
- Wymiana okien i drzwi wraz ze zmianą ich wymiaru lub położenia,
- Budowa dźwigu osobowego.



04 PROWADZENIE DOKUMENTACJI I ASPEKTY PRAWNE

Ponadto, nieruchomości wpisane do rejestru zabytków do podjęcia działań modernizacyjnych potrzebują zgody miejskiego konserwatora zabytków. Co istotne, spółki miejskie zarządzające budynkami objęte są ustawą Prawo zamówień publicznych, w związku z czym konieczne jest przeprowadzanie przetargów w celu wyłonienia wykonawców poszczególnych etapów prac.

Przepisy związane z prowadzeniem dokumentacji oraz wymagania prawne dotyczące realizacji prac modernizacyjnych są zarządcom dość dobrze znane, a na rynku dostępne są szkolenia obejmujące swoją tematyką wszelkie aspekty prawne związane z obsługą nieruchomości.

Aby przeprowadzić modernizację w sposób najbardziej efektywny, pierwszym krokiem powinno być sporządzenie audytu energetycznego budynku, w którym wskazane są konieczne działania wraz z określonym prostym czasem zwrotu inwestycji, co pozwala na optymalny dobór kolejności przeprowadzanych prac w przypadku, gdy modernizacja będzie przeprowadzana etapowo.

Niestety, w toku przeprowadzonych rozmów okazało się, że sporządzanie audytów energetycznych nie jest standardową praktyką – prywatni zarządcy nie mają w zwyczaju zlecać audytów, a bazują jedynie na własnym doświadczeniu oraz projekcie modernizacji. Audyty wykonywane są natomiast zawsze w przypadku korzystania z dofinansowań (np. premii termomodernizacyjnej i remontowej, środków z Urzędu Marszałkowskiego, dotacji unijnych) oraz zawsze w przypadku budynków należących do gmin, niezależnie czy ubiegają się o dofinansowanie czy nie. Dodatkowo, w przypadku starych budynków, o które nie posiadają dokumentacji budowlanej (projektu, na bazie którego powstały) konieczne jest przeprowadzenie inwentaryzacji, na podstawie której przygotowany zostanie projekt modernizacji.

Istotnym dokumentem dla każdego budynku jest również książka obiektu budowlanego, w której odnotowywane są zapisy dotyczące przeprowadzanych w budynku badań i kontroli stanu technicznego, remontów i przebudowy w okresie użytkowania tego budynku.⁵

Wszelkiego rodzaju dokumenty dotyczące realizacji modernizacji przechowywane są przez zarządców do wglądu właścicieli, natomiast jednostki miejskie zarządzające budynkami gromadzą je m.in. w celu rozliczenia dofinansowań.



⁵<https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=WDU20210002351>

05 MONITORING I WERYFIKACJA



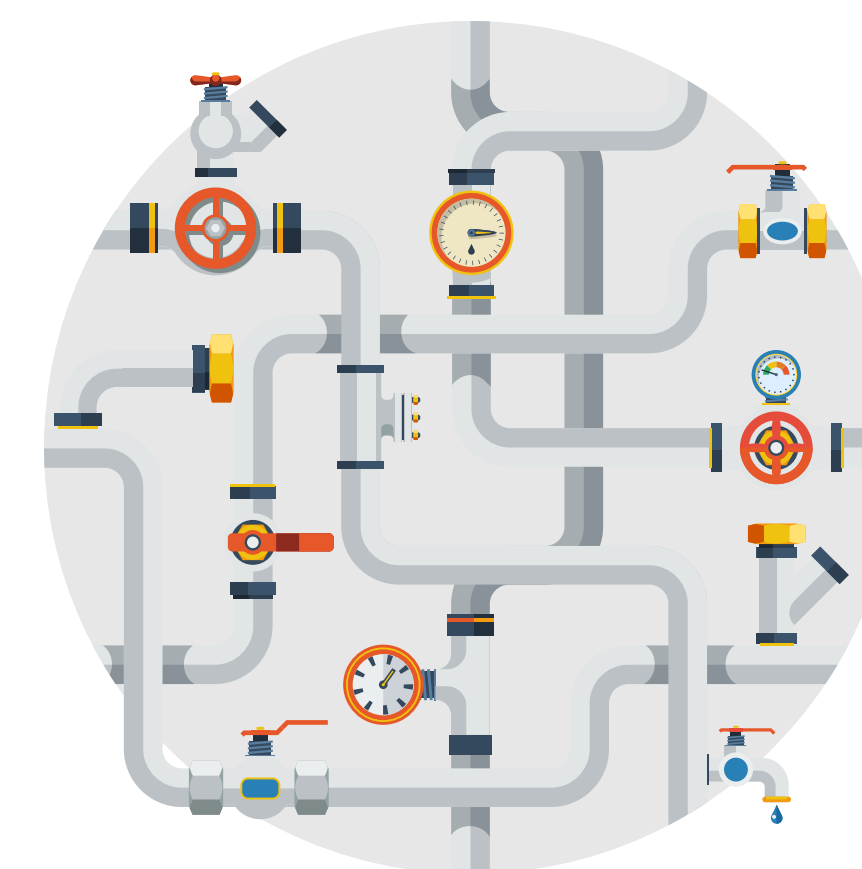
05 MONITORING I WERYFIKACJA

Prawo w Polsce obliuguje zarządców budynków wielorodzinnych do przeprowadzania corocznych przeglądów stanu technicznego budynków, w którego skład wchodzi: przegląd kominiarski, przegląd instalacji gazowej oraz przegląd przewodów wentylacyjnych. Co pięć lat natomiast zarządcy muszą przeprowadzać przegląd ogólnobudowlany, który obejmuje: przegląd instalacji elektrycznej, instalacji centralnego ogrzewania i kanalizacyjnej, przegląd ścian zewnętrznych, dachu, innych elementów zewnętrznych budynku, zabezpieczeń przeciwpożarowych, przewodów dymowych i wentylacyjnych oraz przegląd elewacji.

Jeśli chodzi natomiast o weryfikację zakończonych etapów prac, poza typowym nadzorem inwestorskim nie jest powszechnie praktykowane wykonywanie badań i analiz w celu potwierdzenia odpowiedniej jakości wykonania, np. testów szczelności powietrznej, czy badań termowizyjnych. Pomimo tego, że badania takie umożliwiają wprowadzenie ewentualnych działań naprawczych w celu zapewnienia maksymalnej poprawy efektywności energetycznej modernizowanego budynku, są one przeprowadzane jedynie w konkretnych przypadkach, np. kiedy zachodzi podejrzenie konkretnych defektów. Bez odpowiednich zmian legislacyjnych wykonywanie tego rodzaju weryfikacji nie będzie możliwe na szeroką skalę, głównie ze względu na wiążące się z nią dodatkowe koszty.

Niezwykle istotne z perspektywy krajowych i unijnych założeń dotyczących wzrostu wskaźnika modernizacji budynków jest monitorowanie efektywności energetycznej zarówno przed jak i po modernizacji. Idealnym rozwiązaniem byłoby śledzenie zużycia energii w budynku w pewnym okresie czasu przed i po modernizacji, w celu oszacowania jej efektów w postaci zaoszczędzonej energii. Niestety, monitorowanie zużycia energii w budynkach modernizowanych nie jest powszechną praktyką, głównie ze względu na brak danych dotyczących budynków, w których zainstalowane są indywidualne źródła ciepła oraz brak konkretnych wymagań legislacyjnych na poziomie gminnym lub krajowym. Dane dotyczące zużycia energii na ogrzewanie i przygotowanie

c.w.u. są dostępne dla budynków podłączonych do miejskiej sieci ciepłowniczej i na ich podstawie dokonuje zamówienia mocy cieplnej u dostawcy energii.



06 FINANSOWANIE



06 FINANSOWANIE

Jednym z głównych problemów stojących na drodze do kompleksowej modernizacji budynków oraz wzrostu tempa modernizacji w skali globalnej jest niewystarczająca ilość środków finansowych.

Zarządcy budynków, z którymi udało się przeprowadzić rozmowy, korzystali lub korzystają z dostępnych dofinansowań na przeprowadzanie prac modernizacyjnych:

- premii termomodernizacyjnej i premii remontowej,
- środków unijnych, gminnych programów wsparcia, dofinansowań z Urzędów Marszałkowskich,
- premii z Urzędu Regulacji Energetyki,
- kredytu oferowanego przez Bank Gospodarstwa Krajowego oraz kredytów komercyjnych,
- funduszu remontowego oraz środków z własnego budżetu.

Zarządcy są dobrze zorientowani w kwestii dostępnych dofinansowań, jednak nie zawsze mogą z nich skorzystać. Zdarza się, że członkowie wspólnoty nie są skłonni do zaciągnięcia kredytu na wykonanie kompleksowej termomodernizacji, co wiązałoby się z podniesieniem składki na fundusz remontowy, a co za tym idzie czynszu, dlatego prace muszą zostać podzielone na etapy. Często takie decyzje są podejmowane bez kompleksowej analizy opłacalności modernizacji w kontekście rosnących cen nośników energii i potencjalnych oszczędności wynikających ze zmniejszenia zużycia energii w wyniku modernizacji (zgodnie z rzetelnie przygotowanym audytem).

Aktualnie istnieją różne formy wsparcia finansowego na modernizację, które są okresowo aktualizowane, kończą się i pojawiają nowe, jednakże każde z nich wiąże się ze spełnieniem określonych warunków (np. konieczność przeprowadzenia audytu energetycznego przed modernizacją, wykazanie oszczędności energii).



07 BARIERY I KONIECZNE DZIAŁANIA



07 BARIERY I KONIECZNE DZIAŁANIA

W trakcie przeprowadzonych rozmów poruszona została kwestia barier i problemów, które stoją na drodze do przeprowadzania kompleksowych, efektywnych modernizacji budynków i przyspieszenia tempa modernizacji w skali globalnej.

Nie jest zaskoczeniem, że **największą barierę stanowi w tej kwestii brak wystarczających środków finansowych do kompleksowego podejścia do modernizacji**. Zarówno zarządcy prywatni jak i miejskie spółki zarządzające budynkami gminnymi są świadome istniejących programów wsparcia dla termomodernizacji, jednak środki te są niewystarczające.

Drugim problemem, z którym borykają się zarządcy jest niska świadomość mieszkańców i właścicieli na temat korzyści jakie płyną z kompleksowej modernizacji – nie tylko w kontekście oszczędności na miesięcznych rachunkach, ale również w odniesieniu do podniesienia wartości rynkowej nieruchomości, czy zmniejszenia ryzyka związanego z rosnącymi cenami energii.

Kolejną istotną barierą są wysokie koszty usług i problemy z dostępnością materiałów budowlanych, co wynika z sytuacji gospodarczej

wynikającej z pandemii Covid-19, a w ostatnim czasie również z rozpoczętej w lutym 2022 r. wojny w Ukrainie. Rosnąca inflacja i wzrastające stopy procentowe wpływają dodatkowo na zdolność kredytową wspólnot mieszkaniowych, a także na negatywne nastawienie wspólnot do zaciągania kredytów.

Ponadto, **zarządcy budynków zwrócili uwagę na częste zmiany w przepisach i prawie budowlanym**. Niezwykle problematyczna z prawnego punktu widzenia jest sytuacja, w której duży budynek wielorodzinny podzielony jest na wiele wspólnot mieszkaniowych, co utrudnia podjęcie wspólnych działań, jak np. zaciągnięcie kredytu na modernizację oraz wydłuża proces podejmowania decyzji i osiągnięcia kompromisu.

Kłopotliwe jest też modernizowanie budynków objętych ochroną konserwatora. Prace modernizacyjne w takich budynkach mają najczęściej bardzo ograniczony zakres oraz efekt oszczędności energii, głównie z powodu braku możliwości ocieplenia elewacji.

W ramach przeprowadzanych rozmów zarządcy dzielili się również swoim doświadczeniem

i spostrzeżeniami dotyczącymi działań, które należałoby podjąć aby modernizować budynki kompleksowo i na szeroką skalę.

Większość zarządców wskazała na konieczność wprowadzenia konkretnych rozwiązań systemowych – zmian legislacyjnych i skierowania większego strumienia finansowego w ramach wsparcia termomodernizacji. Istotne jest również ustabilizowanie sytuacji na rynku materiałów i usług budowlanych. Prawie każdy rozmówca wskazywał na konieczność edukacji społeczeństwa na szeroką skalę, nie tylko w kontekście oszczędności finansowych wynikających z modernizacji, ale także w kwestiach dotyczących użytkowania mieszkań, korzyści dla środowiska, zdrowia i dobrego samopoczucia mieszkańców.

Bardzo ważnym z punktu widzenia zarządców, z którymi udało się porozmawiać, jest także podnoszenie wiedzy ich samych, szczególnie w zakresie nowych rozwiązań, które przyjęły się w budownictwie jednorodzinnych, natomiast z różnych względów są z różnych względów trudniejsze do zastosowania w budynkach wielorodzinnych (np. panele fotowoltaiczne, pompy ciepła czy wentylacja mechaniczna).

08 WNIOSKI ZE SPOTKAŃ GRUPY EKSPERTÓW



08 WNIOSKI ZE SPOTKAŃ GRUPY EKSPERTÓW

Głównym celem projektu jest opracowanie i przeprowadzenie szkoleń skierowanych do wszystkich osób związanych z zarządzaniem i modernizacją budynków, w szczególności zarządców nieruchomości, konsultantów czy wykonawców.

Przeprowadzone dotychczas rozmowy, podsumowane w niniejszym dokumencie, pozwoliły na zidentyfikowanie głównych problemów oraz barier w przeprowadzaniu efektywnej modernizacji budynków wielorodzinnych, a także potrzeb zarządców nieruchomości w zakresie szkoleń. Informacje te były pomocne w pracach powołanej w ramach projektu grupy ekspertów, której zadaniem było wspólne wypracowanie zakresu tematycznego szkoleń.

Podczas trzech spotkań ustalone zostały najważniejsze tematy, które powinny stać się przedmiotem szkolenia.



09 PODSUMOWANIE



09 PODSUMOWANIE

Przeprowadzone z zarządcami nieruchomości rozmowy pozwoliły na określenie sposobu ich działania oraz podejścia do modernizacji, na identyfikację podobieństw i różnic, standardowych praktyk, problemów i barier, a także poznanie ich potrzeb w zakresie podnoszenia wiedzy z zakresu modernizacji budynków.

W kwestii doświadczenia w prowadzeniu modernizacji budynków, każdy z rozmówców w różnym zakresie realizował w zarządzanych przez siebie budynkach konkretne działania – od prac dociepleniowych, wymiany źródła ciepła i instalacji, po wymianę stolarki okiennej i drzwiowej. Prace w większości przypadków odbywały się na podstawie projektu modernizacji oraz doświadczenia zarządcy w określaniu kolejności prac, w nielicznych przypadkach na podstawie wykonanego uprzednio audytu energetycznego (w przypadku starania się o dofinansowanie lub kredyt). Natomiast w przypadku gminnych zasobów budowlanych podstawą dla modernizacji jest zawsze audyt energetyczny, wykonywany dla każdego budynku, niezależnie od dofinansowania. Należy jednak podkreślić, że brak audytów w części przypadków wynika z decyzji zarządcy, natomiast często brakuje zgody ze strony



właścicieli, ponieważ wykonanie audytu wiąże się z dodatkowym kosztem. Z tego samego powodu nie wykonuje się weryfikacyjnych testów szczelności powietrznej i badań termograficznych, które mogą potwierdzić jakość wykonanych prac oraz umożliwiają wprowadzenie działań naprawczych na odpowiednio wczesnym etapie.

Jeśli chodzi o zakres prac modernizacyjnych, obejmuje on w pierwszej kolejności ocieplenie ścian zewnętrznych, dachu lub stropodachu i stropu nad piwnicami, a także przyłączenie do sieci ciepłowniczej lub przyłącze sieci gazowej, wymiana okien i drzwi w częściach wspólnych.

Często prace modernizacyjne odbywają się po dokonaniu zgłoszenia przez mieszkańców (np. dotyczących pleśni na ścianach lub przeciekającego dachu) lub wynikają z corocznych przeglądów instalacji i przeprowadzanych raz na pięć lat przeglądów ogólnobudowlanych. Co ciekawe, stosowanie odnawialnych źródeł energii w budynkach wielorodzinnych nie jest powszechne, co spowodowane jest nie tylko

sceptycyzmem zarządców oraz właścicieli, ale również dotychczasowym brakiem odpowiednich zachęt finansowych i legislacyjnych, a także wiedzy odnośnie możliwości zastosowania OZE oraz innych rozwiązań, które są popularne w budynkach jednorodzinnych i wielorodzinnych.

Brak wystarczających funduszy do wykonywania kompleksowych modernizacji w połączeniu z brakiem wystarczającej wiedzy o korzyściach płynących z modernizacji i niechęcią do korzystania z kredytów przez wspólnoty powoduje, że modernizacje budynków nie są wykonywane kompleksowo, a tempo modernizacji nie jest tak szybkie w skali globalnej, jak powinno. Należy tutaj podkreślić, że faktyczne oszczędności energii i redukcja emisji CO₂ nie są możliwe do określenia z powodu braku monitorowania zużycia energii w budynkach zarówno przed jak i po modernizacji.



styczeń 2023 r.

This project is part of the European Climate Initiative (EUKI) of the German Federal Ministry for Economic Affairs and Climate Action (BMWK).



Supported by:



on the basis of a decision
by the German Bundestag