

Analiza rynku dla potrzeb podnoszenia kwalifikacji zarządców nieruchomości w zakresie zarządzania klimatem w budynkach w Polsce



BUILDING REFURBISHMENTS
AND ENERGY EFFICIENCY

**Małgorzata Popiołek
Andrzej Rajkiewicz**

Fundacja Poszanowania Energii

Supported by:



Federal Ministry
for the Environment, Nature Conservation
and Nuclear Safety



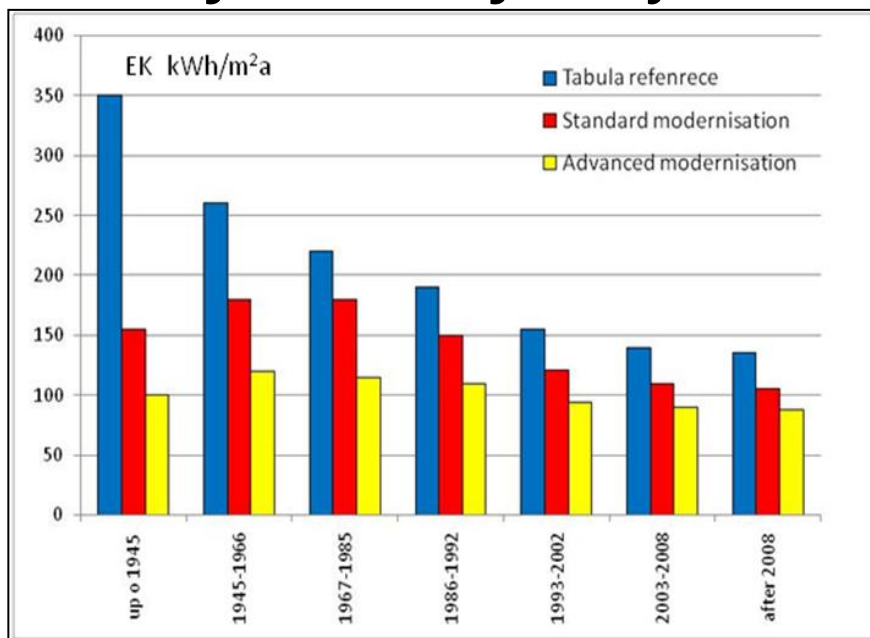
European
Climate Initiative
EUKI

based on a decision of the German Bundestag

Charakterystyka sektora mieszkaniowego w Polsce

	Ilość
Budynki jednorodzinne	4 811 780
Szeregowe (2-4 mieszkań)	386 990
Wielorodzinne (do 8 kondygnacji)	319 963
Wieżowce (powyżej 8 kondygnacji)	198 965

Potencjał redukcji zużycia energii w budynkach wielorodzinnych



Okres budowy	Potencjał redukcji MFH	
	Modernizacja standardowa	Głęboka modernizacja
do 1945	57,8%	71,9%
1945-1966	52,7%	64,9%
1967-1985	51,6%	64,4%
1986-1992	36,5%	53,8%
1993-2002	26,3%	46,9%
2003-2008	21,4%	39,3%
po 2008	21,4%	39,3%

Lead Partner:



Partners:



Supported by:

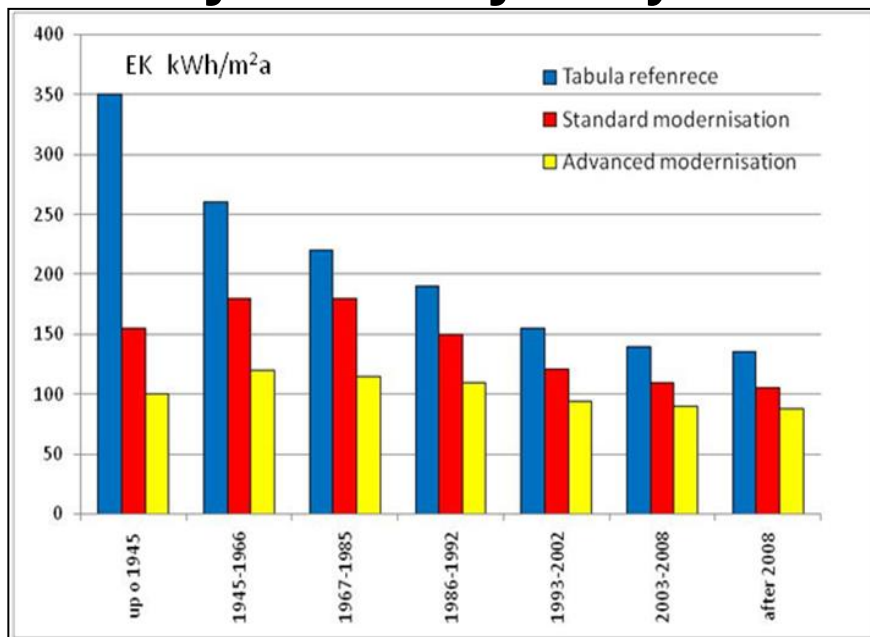


based on a decision of the German Bundestag

Średni wskaźnik EP dla budynków [kWh/m²*rok]

Typ	Rok budowy						
	<1994	1995-1988	1999-2008	2009-2013	2014-2016	2017-2018	2019-2020
Jednorodzinne	263,7	147,9	143,5	126,3	109,1	94	89,3
Wielorodzinne	258,9	139	110	142,7	97,5	87,6	84,9

Potencjał redukcji zużycia energii w budynkach wielorodzinnych



Okres budowy	Potencjał redukcji MFH	
	Modernizacja standardowa	Głęboka modernizacja
do 1945	57,8%	71,9%
1945-1966	52,7%	64,9%
1967-1985	51,6%	64,4%
1986-1992	36,5%	53,8%
1993-2002	26,3%	46,9%
2003-2008	21,4%	39,3%
po 2008	21,4%	39,3%

Lead Partner:



Partners:



Supported by:



based on a decision of the German Bundestag

Regulacje prawne dotyczące zarządzania budynkami w Polsce

Ustawa o gospodarce nieruchomościami (aktualizacja – wrzesień 2020) w zakresie budynków mieszkalnych określa:

[Art. 184a. \[Zarządca nieruchomości\]](#)

Zarządca nieruchomości to przedsiębiorca prowadzący działalność gospodarczą z zakresu zarządzania nieruchomościami.

[Art. 184b. \[Czynności w ramach zarządzania nieruchomością\]](#)

Zarządzanie nieruchomością polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu zapewnienie racjonalnej gospodarki nieruchomością, a w szczególności:

- właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości;
- bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;
- właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów prawa energetycznego;
- bieżące administrowanie nieruchomością;
- utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem;
- uzasadnione inwestowanie w nieruchomość.

Od 2014 roku zawód zarządcy może pełnić każdy – nie ma wymagań dotyczących wykształcenia, doświadczenia i kwalifikacji potwierdzonych egzaminem na profesjonalnego zarządcę.



Lead Partner:



Partners:

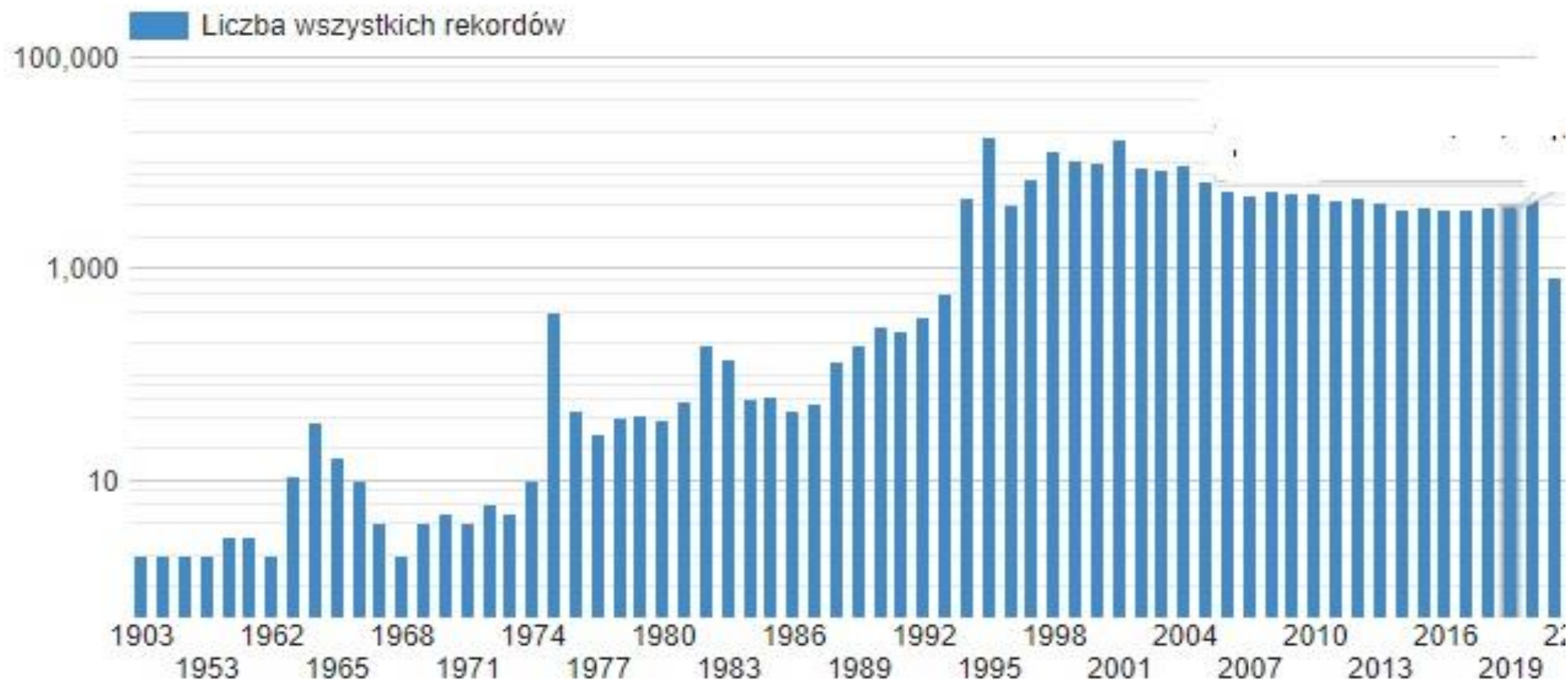


Supported by:



based on a decision of the German Bundestag

Rynek zarządców budynków



ok. 2 000 zrzeszonych w Stowarzyszeniach Zarządców



Lead Partner:



Partners:



Supported by:



based on a decision of the German Bundestag

System szkoleń

Stowarzyszenia organizują – **dobrowolne** – szkolenia dla przyszłych zarządców obejmujące:

- | | |
|--|----------|
| 1. Zarządca nieruchomości jako działalność zawodowa | 2 godz. |
| 2. Elementy prawne w zarządzaniu nieruchomościami | 8 godz. |
| 3. Techniczne aspekty w zarządzaniu nieruchomościami | 10 godz. |
| 4. Podstawy ekonomiczno - finansowe w zarządzaniu nieruchomościami | 6 godz. |
| 5. Zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi | 10 godz. |
| 6. Zarządzanie nieruchomościami niemieszkalnymi | 6 godz. |
| 7. Źródła informacji o nieruchomościach | 4 godz. |
| 8. Komunikacja interpersonalna w zawodzie zarządcy nieruchomości | 6 godz. |
| 9. Wizje lokalne nieruchomości | 6 godz. |

oraz 4-6 godzinne warsztaty doszkalające dla obecnych zarządców.

Żadne ze szkoleń nie obejmuje zagadnień dotyczących efektywności energetycznej w odniesieniu do klimatu wewnętrznego budynku i podnoszenia wewnętrznego komfortu cieplnego.

Nawet szkolenia dotyczące spraw związanych z użytkowaniem energii ujmują je w kontekście obowiązujących przepisów i wymagań, a nie jako konieczność podejmowania działań zmniejszających zapotrzebowanie na energię, emisję i poprawiające komfort cieplny.



Lead Partner:



Partners:



Supported by:

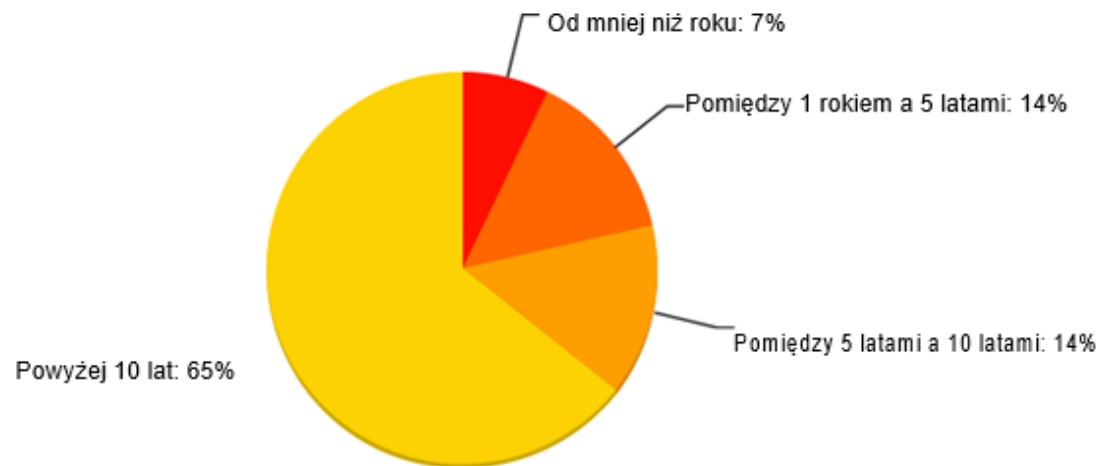


based on a decision of the German Bundestag

Wstępne wyniki badania potrzeb szkoleniowych zarządców nieruchomości w Polsce

W badaniu wzięło udział 86 zarządców nieruchomości.

Jak długo zajmuje się Pani / Pan zarządzaniem nieruchomościami?

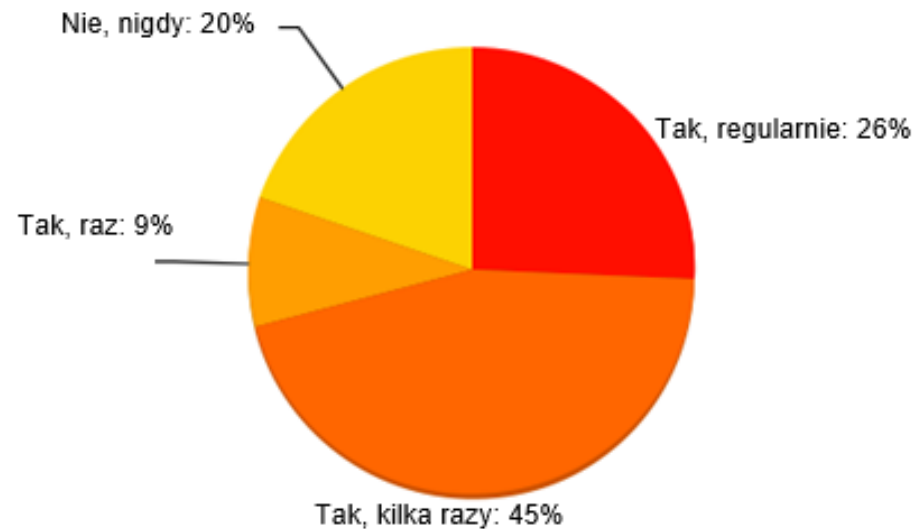


Czy uzyskała Pani / uzyskał Pan państwową licencję zarządcy nieruchomości do dnia 31.12.2013 r.?

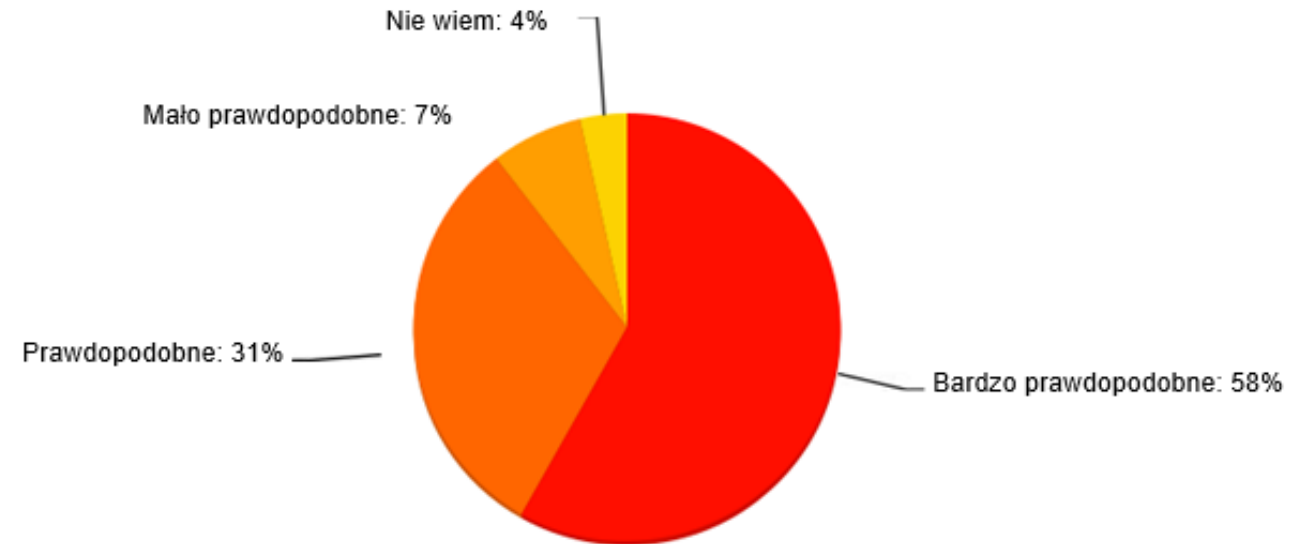


Wstępne wyniki badania potrzeb szkoleniowych zarządców nieruchomości w Polsce

Czy brała Pani / brał Pan udział w realizacji działań zwiększających efektywność energetyczną budynków?



W jakim stopniu uważa Pani / Pan, że w przyszłości będzie Pani / Pan wdrażał środki na zwiększenie efektywności energetycznej budynków?



Wstępne wyniki badania potrzeb szkoleniowych zarządców nieruchomości w Polsce

Proszę ocenić swoje kompetencje / kwalifikacje w zakresie wdrażania następujących środków poprawiających efektywność energetyczną budynków:

	Wysokie kwalifikacje	Wystarczające kwalifikacje	Częściowe kwalifikacje	Niewystarczające kwalifikacje	Nie wiem / Trudno powiedzieć
Opracowanie planu finansowego	15%	34%	27%	13%	12%
Dobór optymalnych rozwiązań technicznych dla efektywności energetycznej	11%	29%	26%	29%	6%
Rozwiązywanie problemów prawnych w zakresie poprawy efektywności energetycznej budynków	7%	22%	37%	22%	12%
Organizacja i koordynacja działań na rzecz poprawy efektywności energetycznej	16%	40%	22%	13%	9%
Promocja wśród mieszkańców działań poprawiających efektywność energetyczną budynków	20%	46%	20%	7%	7%



Lead Partner:



Partners:



Supported by:



based on a decision of the German Bundestag

Wstępne wyniki badania potrzeb szkoleniowych zarządców nieruchomości w Polsce

Proszę zaznaczyć, na ile się Pani / Pan zgadza ze stwierdzeniem, że aby skutecznie wdrożyć działania, poprawiające efektywność energetyczną budynków, wymagana jest znajomość różnych aspektów zarządzania nieruchomościami: technicznych, prawnych, finansowych, organizacyjnych, społecznych, wymiany informacji:



Lead Partner:



Partners:



Supported by:



based on a decision of the German Bundestag

Wstępne wyniki badania potrzeb szkoleniowych zarządców nieruchomości w Polsce

Proszę zaznaczyć, na ile się Pani / Pan zgadza ze stwierdzeniem, że aby skutecznie wdrożyć środki zwiększające efektywność energetyczną budynków, wymagana jest następująca wiedza techniczna i umiejętności:

	Zgadzam się	Raczej zgadzam się	Nie zgadzam się	Nie wiem / Trudno powiedzieć
Mikroklimat w budynku	63%	26%	2%	9%
Fizyka budowli	81%	16%	0%	2%
Energooszczędne konstrukcje budynków	79%	17%	1%	2%
Energooszczędne technologie inżynierskie w budownictwie	74%	20%	4%	2%
Energooszczędne materiały budowlane	84%	15%	0%	1%



Lead Partner:



Partners:



Supported by:



based on a decision of the German Bundestag

Wstępne wyniki badania potrzeb szkoleniowych zarządców nieruchomości w Polsce

Proszę zaznaczyć, na ile się Pani/ Pan zgadza ze stwierdzeniem, że aby skutecznie poprawiać efektywność energetyczną budynków, wymagana jest następująca wiedza finansowa i ekonomiczna z poniższych zakresów:

	Zgadzam się	Raczej zgadzam się	Nie zgadzam się	Nie wiem / Trudno powiedzieć
Inwestowanie w środki poprawiające efektywność energetyczną	67%	24%	1%	7%
Instrumenty wsparcia finansowego środków poprawy efektywności energetycznej	77%	21%	0%	2%
Ocena ekonomiczna projektów zwiększających efektywność energetyczną	83%	16%	0%	1%
Kluczowe zasady tworzenia taryf za usługi	55%	30%	6%	9%
Przepisy dotyczące efektywności energetycznej i odnawialnych źródeł energii	67%	21%	8%	4%



Lead Partner:



Partners:



Supported by:



based on a decision of the German Bundestag

Wstępne wyniki badania potrzeb szkoleniowych zarządców nieruchomości w Polsce

Proszę zaznaczyć, czy zgadza się Pani / Pan z poniższym stwierdzeniem, że aby skutecznie wdrażać działania poprawiające efektywność energetyczną budynków, wymagana jest następująca wiedza prawnicza związana z:

	Zgadzam się	Raczej zgadzam się	Nie zgadzam się	Nie wiem / Trudno powiedzieć
Przepisami prawnymi dotyczącymi efektywności energetycznej i odnawialnych źródeł energii	67%	21%	8%	4%
Przepisami prawnymi dotyczącymi procesów budowlanych	70%	24%	4%	2%
Przepisami prawnymi dotyczącymi zarządzania budynkiem	78%	14%	4%	5%
Umowami na prace budowlano-remontowe	74%	17%	4%	5%
Umowami na dostawę usług	78%	12%	5%	6%



Lead Partner:



Partners:



Supported by:



based on a decision of the German Bundestag

Wstępne wyniki badania potrzeb szkoleniowych zarządców nieruchomości w Polsce

Proszę zaznaczyć czy zgadza się Pani / Pan ze stwierdzeniem, że aby z powodzeniem wdrożyć działania poprawiające efektywność energetyczną budynków, wymagane są następujące umiejętności organizacyjne i zarządcze:

	Zgadzam się	Raczej zgadzam się	Nie zgadzam się	Nie wiem / Trudno powiedzieć
Zarządzanie projektami	70%	22%	5%	4%
Zarządzanie ryzykiem	60%	29%	8%	4%
Planowanie działań na rzecz poprawy efektywności energetycznej i wykorzystywania odnawialnych źródeł energii	78%	20%	0%	2%
Prowadzenie dyskusji i spotkań	85%	13%	0%	2%
Rozwiązywanie konfliktów	79%	19%	0%	2%



Lead Partner:



Partners:



Supported by:



based on a decision of the German Bundestag

Wstępne wyniki badania potrzeb szkoleniowych zarządców nieruchomości w Polsce

Proszę zaznaczyć, czy zgadza się Pani /Pan ze stwierdzeniem, że podczas realizacji działań poprawiających efektywność energetyczną w pracy z mieszkańcami budynku wymagane są następujące umiejętności komunikacyjne:

	Zgadzam się	Raczej zgadzam się	Nie zgadzam się	Nie wiem / Trudno powiedzieć
Praca w zespole	79%	14%	2%	5%
Umiejętności konsultacyjne	88%	11%	0%	1%
Umiejętności retoryczne i prezentacyjne	81%	15%	1%	2%



Lead Partner:



Partners:



Supported by:



based on a decision of the German Bundestag



Dziękujemy za uwagę!

www.cli-ma.eu



[euki_clima](https://twitter.com/euki_clima)



[euki_clima](https://facebook.com/euki_clima)



[euki_clima](https://linkedin.com/company/euki-clima)



Lead Partner:



Partners:



Supported by:



based on a decision of the German Bundestag