

# Warsztaty “Przyszłość zarządzania nieruchomościami”

## ANALIZA BADAŃ RYNKOWYCH NA ŁOTWIE



14 kwietnia 2021



Lead Partner:



Partners:



Supported by:



based on a decision of the German Bundestag

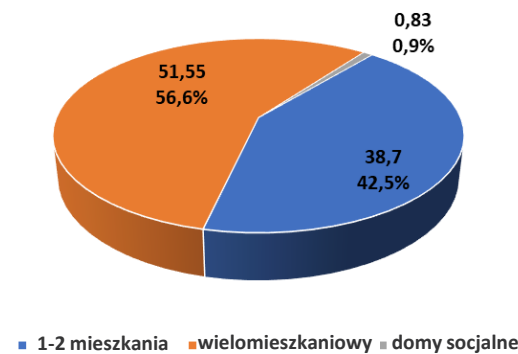
# Statystyki dotyczące budynków mieszkalnych na Łotwie

- W 2019 r. na Łotwie znajdowało się 363 991 budynków mieszkalnych o łącznej powierzchni 91.08 mln m<sup>2</sup>.
- Powierzchnia budynków mieszkalnych wielorodzinnych wynosi 51.55 mln m<sup>2</sup> lub 56.6% a liczba budynków mieszkalnych wielorodzinnych wynosi 39 477 lub 10.8% całkowitej liczby budynków mieszkalnych.
- Od 1990 r. na Łotwie powstało 4.3% budynków wielorodzinnych.
- Po 2003 r. na Łotwie wybudowano tylko 3.2% wielorodzinnych budynków mieszkalnych (w 2003 r. określono znacznie wyższe wymagania termiczne dla konstrukcji obudowy budynku).

Liczba budynków mieszkalnych



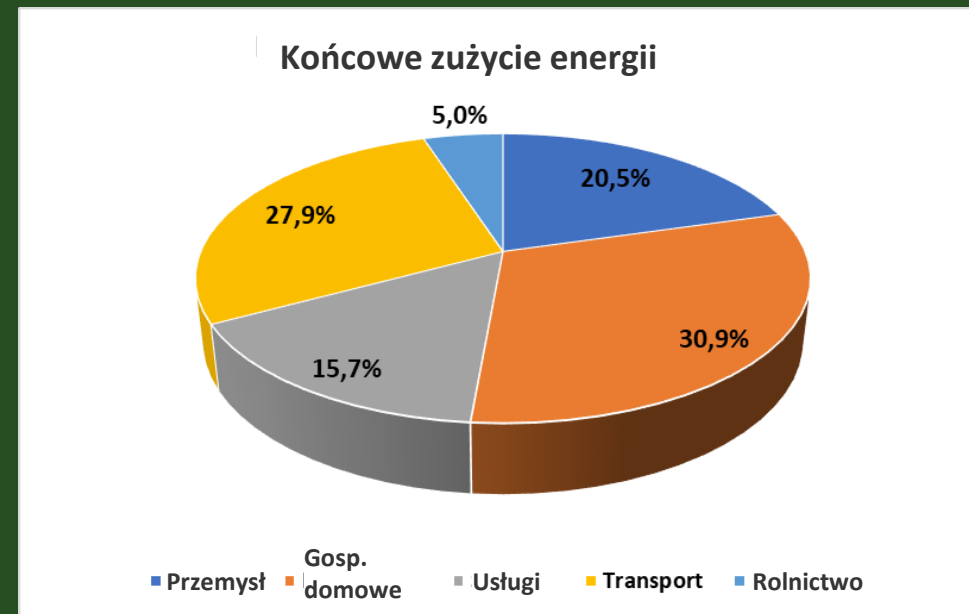
Powierzchnia budynków mieszkalnych, mln m<sup>2</sup>



*Dane z Państwowych Służb Terenowych*

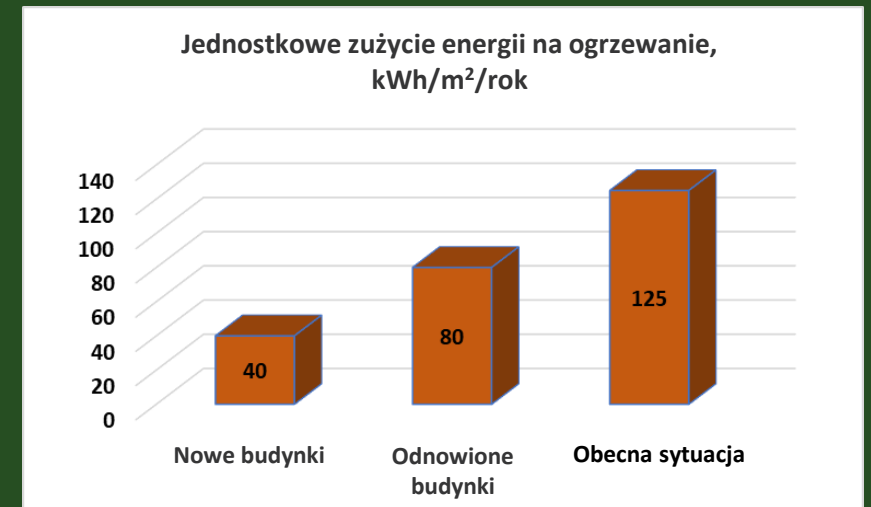
# Efektywność energetyczna w budynkach (sytuacja obecna)

- Energia zużywana w budynkach (gospodarstwa domowe) stanowi około 1/3 całkowitego końcowego zużycia energii
- Większość istniejących budynków charakteryzuje się wysokim zużyciem energii i znacznie niższymi parametrami cieplnymi niż te, które mogą zapewnić obecnie dostępne technologie.
- W 2020 r. średnie jednostkowe zużycie energii na ogrzewanie w budynkach wielorodzinnych wyniosło 124 kWh/m<sup>2</sup> na rok, a w 2019 r. - 125 kWh/m<sup>2</sup> na rok
- Sektor budynków ma znaczny potencjał, jeśli chodzi o osiągnięcie ogólnych celów w zakresie efektywności energetycznej.



# Efektywność energetyczna w budynkach wielorodzinnych (Wymagania)

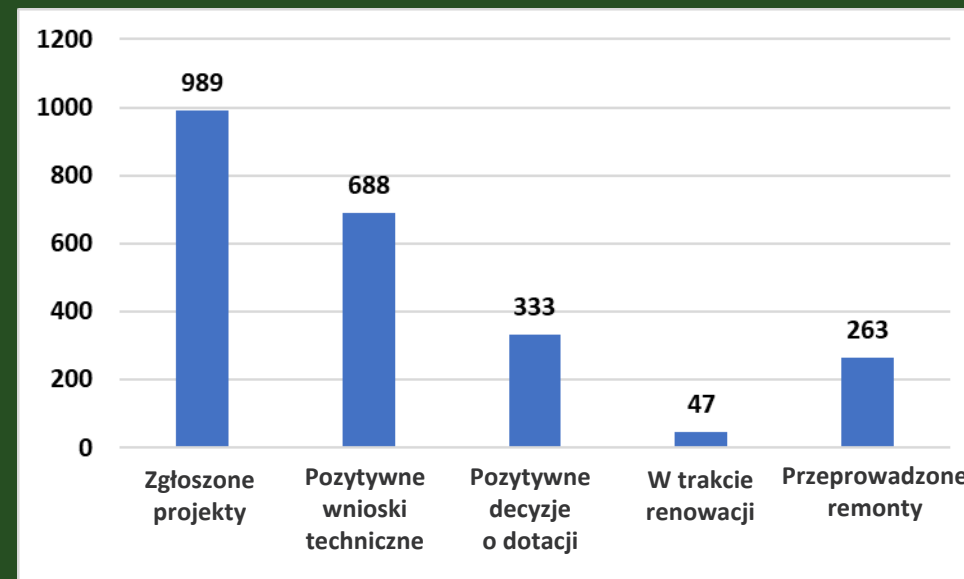
- Od 2021 r. minimalny poziom charakterystyki energetycznej nowych budynków musi spełniać wymagania budynku o niemal zerowym zużyciu energii:
  - ✓ średnie jednostkowe zużycie energii na ogrzewanie budynku wielorodzinnego  $\leq 40$  kWh/m<sup>2</sup> na rok;
  - ✓ średnie jednostkowe zużycie energii na ogrzewanie w remontowanych i przebudowywanych budynkach wielorodzinnych  $\leq 80$  kWh/m<sup>2</sup> na rok.
- W okresie do 2030 r. Łotwa zobowiązała się do zapewnienia zmniejszenia średniego jednostkowego zużycia energii na ogrzewanie w budynkach wielorodzinnych do 120 kWh/m<sup>2</sup> rocznie



# ALTUM



- Instytucja finansowa ALTUM wykorzystuje środki z funduszy łotewskich i unijnych do promowania poprawy efektywności energetycznej, inteligentnego zarządzania energią oraz wykorzystania odnawialnych źródeł energii w wielorodzinnych domach mieszkalnych.
- Działanie 4. 2. 1. 1 "Wspieranie poprawy efektywności energetycznej w budynkach mieszkalnych" Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego zostało uruchomione w 2016 r.
- Zrealizowane projekty wykazują znaczące zmniejszenie zużycia energii - jeśli przed remontem domu średnie zużycie energii wynosiło 165 kWh/m<sup>2</sup> na rok, to po remoncie wynosi 54 kWh/m<sup>2</sup> na rok (np. średnio 67% mniej)



Źródło danych: Altum.lv



Lead Partner:



Partners:



Supported by:



based on a decision of the German Bundestag

# Polityka mieszkaniowa



- Polityka mieszkaniowa, jak również zarządzanie budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi na Łotwie leżą w gestii Ministerstwa Gospodarki
- Cele polityki mieszkaniowej to:
  - promowanie jakości i dostępności mieszkań,
  - zapewnienie ram regulacyjnych dla efektywnego zarządzania budynkami mieszkalnymi,
  - wspieranie działań na rzecz efektywności energetycznej w budynkach mieszkalnych.
- Od 1 stycznia 2020 r. nadzór i kontrolę w dziedzinie energii, w tym zarządzanie kwestiami efektywności energetycznej, sprawuje Państwowy Urząd Kontroli Budownictwa.



Lead Partner:



Partners:



Supported by:



based on a decision of the German Bundestag

# Zarządzanie budynkami mieszkalnymi

Dla każdego budynku mieszkalnego:

- należy zapewnić obsługę i konserwację
- należy promować doskonalenie przez cały okres użytkowania
- powinna być zapewniona ciągłość procesu zarządzania
- należy zachować wartości estetyczne budynku mieszkalnego jako obiektu środowiskowego
- należy zapobiegać ryzyku związanemu z bezpieczeństwem publicznym i środowiskowym
- należy podnosić kwalifikacje osób zaangażowanych w zarządzanie budynkami mieszkalnymi w celu poprawy organizacji i efektywności pracy zarządczej

*Ustawa o administrowaniu budynkami mieszkalnymi*



Lead Partner:



Partners:



Supported by:



based on a decision of the German Bundestag



# Wykształcenie i kwalifikacje zawodowe w zakresie gospodarki mieszkaniowej

Do wykonywania czynności administracyjnych w domu wielomieszkaniowym uprawniona jest osoba, która zdobyła:

- wykształcenie zawodowe niezbędne do zarządzania budynkami mieszkalnymi oraz
- dokumenty potwierdzające co najmniej czwarty poziom kwalifikacji zawodowych.

Zarządcy budynków wielomieszkaniowych muszą zarejestrować się w Rejestrze Zarządców Domów Mieszkalnych

Właściciel, który zarządza należącym do niego domem mieszkalnym lub który został upoważniony przez pozostałych właścicieli lub jest pracownikiem/członkiem utworzonej przez właścicieli wspólnoty mieszkaniowej i który wykonuje czynności administracyjne i jest właścicielem

- powinien posiadać odpowiednie szkolenie zawodowe i co najmniej 3. poziom kwalifikacji zawodowych (dla budynków >1500m<sup>2</sup>);
- dokument potwierdzający kwalifikacje zawodowe nie jest wymagany (dla budynków <1500m<sup>2</sup>)

*Ustawa o administrowaniu budynkami mieszkalnymi*



Lead Partner:



Partners:



Supported by:



based on a decision of the German Bundestag



# Poziomy kwalifikacji i instytucje edukacyjne

- Asystent zarządcy mieszkaniowego (3. poziom kwalifikacji)
- Zarządca mieszkaniowy (4. poziom kwalifikacji)
- Zarządca nieruchomości (5. poziom kwalifikacji)

Institucja edukacyjna	Program edukacyjny
<b>Asystent zarządcy mieszkaniowego</b>	
SIA "BUTS"	"Obrót i zarządzanie nieruchomościami" (30T 431 03)
SIA "Wyższa Szkoła Prawa"	"Obrót i zarządzanie nieruchomościami" (30T 431 03)
"Kompleks Citadele" SIA Szkoła Zawodowa "Citadele"	"Obrót i zarządzanie nieruchomościami" (30T 431 03)
Międzynarodowa Szkoła Ekonomii i Administracji Biznesowej w Rydze (RISEBA)	"Obrót i zarządzanie nieruchomościami" (30T 431 03)
<b>Zarządca mieszkaniowy</b>	
Politechnika Ryska (RTU)	"Zarządzanie nieruchomościami" (41818)
SIA "Wyższa Szkoła Prawa"	"Zarządzanie i administrowanie nieruchomościami" (41345)
Jēkabpils Wyższa Szkoła Abrobiznesu	"Gospodarka mieszkaniowa" (41345)
Zarządzanie Systemem Informatycznym Wyższa Szkoła Nauk Stosowanych (ISMA)	"Przedsiębiorczość w dziedzinie nieruchomości" (41345)
<b>Zarządca nieruchomości</b>	
Politechnika Ryska	"Zarządzanie nieruchomościami" (42818) — licencjat zawodowy
Politechnika Ryska	"Budownictwo cywilne i zarządzanie nieruchomościami" (47818) — magister



Lead Partner:



Partners:



Supported by:



based on a decision of the German Bundestag

# Stowarzyszenie Zarządzania i Administracji Mieszkalnictwa Łotwy (LNPA)



Stowarzyszenie Zarządzania i Administracji Mieszkalnictwa Łotwy (LNPA) jest organizacją publiczną, która zrzesza osoby fizyczne i prawne z całej Republiki Łotewskiej, zainteresowane osiągnięciem wspólnych celów w zakresie zarządzania i administracji nieruchomościami. Do LNPA należą 43 firmy zarządzające domami ze wszystkich regionów Łotwy.

LNPA ma na celu zrzeszenie firm, instytucji i specjalistów działających w branży na rzecz poprawy jakości zarządzania nieruchomościami - administrowania zgodnie ze standardami UE. Zadaniem LNPA jest promowanie szkoleń zawodowych, wymiany doświadczeń i rozwoju specjalistów pracujących w sektorze.



Lead Partner:



Partners:



Supported by:



based on a decision of the German Bundestag



# Główne problemy w sektorze mieszkaniowym

- Wycofane z eksploatacji budynki o szczególnie niskim poziomie efektywności energetycznej
- Niska aktywność publiczna i brak zainteresowania działaniami na rzecz poprawy charakterystyki energetycznej budynków (biurokratyczne procedury, niska wypłacalność)
- Brak informacji i niewystarczający poziom edukacji w zakresie organizacji i zarządzania działaniami mającymi na celu poprawę charakterystyki energetycznej budynków
- Niewystarczająca atrakcyjność inwestycji prywatnych



Lead Partner:



Partners:



Supported by:



based on a decision of the German Bundestag

# Ankieta na temat istniejącej i niezbędnej wiedzy dla zarządców domów mieszkalnych

Ankieta składająca się z 10 pytań obejmowała następujące aspekty:

- Doświadczenie i plany respondentów w zakresie wdrażania działań poprawiających charakterystykę energetyczną budynków
- Samoocena respondentów dotycząca ich kompetencji w zakresie wdrażania działań mających na celu poprawę charakterystyki energetycznej budynków
- Opinie respondentów na temat kompleksowego podejścia do wdrażania środków poprawy efektywności energetycznej w budynkach, związanego z interakcją pomiędzy różnymi aspektami zarządzania nieruchomościami (technicznymi, prawnymi, finansowymi, organizacyjnymi, społecznymi itp.)

Potrzeba konkretnych umiejętności i kompetencji w zakresie planowania i wdrażania działań na rzecz poprawy charakterystyki energetycznej budynków (technicznych, prawnych, finansowych, organizacyjnych, społecznych, wymiany informacji itp.)



Lead Partner:



Partners:



Supported by:



based on a decision of the German Bundestag



# Główne wyniki ankiety

W badaniu wzięło udział 63 obecnych i potencjalnych zarządców budynków mieszkalnych.

Główne wnioski:

- Niewielka ilość (39%) respondentów uczestniczyła w realizacji działań na rzecz efektywności energetycznej w budynkach, ale większość (86%) uważa, że w przyszłości musi uczestniczyć w realizacji działań na rzecz zwiększenia efektywności energetycznej budynków
- Kwalifikacje obecnych i przyszłych specjalistów są obecnie niewystarczające i konieczne jest zdobycie dodatkowej wiedzy (70%)
- Wszyscy respondenci zgadzają się ze stwierdzeniem, że skuteczne wdrożenie środków mających na celu poprawę charakterystyki energetycznej budynków wymaga interakcji pomiędzy różnymi aspektami zarządzania nieruchomościami (technicznymi, prawnymi, finansowymi, organizacyjnymi, społecznymi, wymiany informacji itp.)

Aby osiągnąć cele w zakresie efektywności energetycznej budynków określone w Narodowym Planie Rozwoju NPR2027, Narodowym Planie Energetyczno-Klimatycznym NECP 2030 oraz Strategii Renowacji Budynków, potrzebni są odpowiednio wykształceni zarządcy budynków mieszkalnych z umiejętnościami w zakresie efektywności energetycznej.



Lead Partner:



Partners:



Supported by:

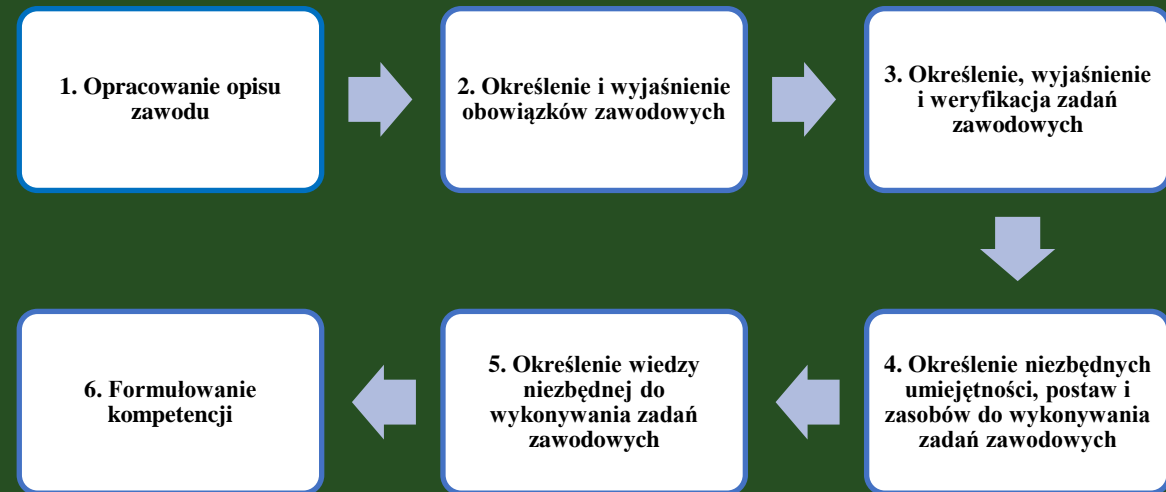


based on a decision of the German Bundestag



# Metodologia określania niezbędnej wiedzy i kompetencji

1. Opis zawodu
2. Wymogi dotyczące kwalifikacji
3. Obowiązki i zadania zawodowe
4. Do wykonywania podstawowych zadań i obowiązków niezbędne są:
  - umiejętności
  - nastawienie
  - wiedza (ogólna i zawodowa)
  - kompetencje



# Główne obowiązki i kategorie wiedzy

1. Utrzymanie obiektów budowlanych, elementów budynków, sieci inżynierskich i przyległego terenu
2. Konserwacja sanitarna budynku i terenu przyległego
3. Zapewnienie zgodności z wymogami efektywności energetycznej
4. Organizacja prac administracyjnych i zarządczych
  - umowy
  - plany finansowe
  - komunikacja
  - dostarczanie informacji
5. Organizacja usług dodatkowych
6. Przestrzeganie zasad bezpieczeństwa publicznego i ludzi

Zarządca ds.  
mieszkalnictwa/klimatu

Wiedza techniczna

Wiedza finansowa i  
ekonomiczna

Wiedza prawna

Organizacja i  
planowanie

Wiedza z zakresu  
komunikacji

Wiedza ogólna



Lead Partner:



Partners:



Supported by:



based on a decision of the German Bundestag



# Przykład - Wiedza techniczna

Profesjonalna terminologia techniczna

Klasyfikacja budynków

Materiały budowlane i wyroby budowlane, ich klasyfikacja, właściwości i zastosowanie

Materiały wykończeniowe, ich rodzaje oraz instrukcje i zalecenia dotyczące konserwacji

Budowa, funkcje, normatywny okres użytkowania konstrukcji budowlanych i elementów budowlanych

Podstawowe zasady wytrzymałości i trwałości konstrukcji

Technologie i metody budowlane

Fizyka ciepła budowli

Rodzaje, budowa i funkcje sieci inżynierskich w budownictwie

Budowa i eksploatacja węzła cieplnego

Struktura i zasady działania systemów grzewczych i wentylacyjnych

Sprzęt i przyrządy pomiarowe używane do kontroli wizualnej, ich działanie i zastosowanie

Zużycie energii i jej rozliczanie w budynku

Liczniki zużycia energii, ich budowa, zasady działania

Środki poprawy efektywności energetycznej w konstrukcjach budowlanych, elementach budynków i sieciach inżynierskich

Zasady racjonalnego i zrównoważonego korzystania z zasobów naturalnych

Odnawialne źródła energii i ich wykorzystanie w zaopatrywaniu budynków w energię

Struktura i funkcje terenu przyległego do budynku i znajdujących się na nim obiektów

Plan zagospodarowania przestrzennego i plan szczegółowy

Sprzęt niezbędny do konserwacji sanitarnej

Techniki czyszczenia terenu i wsparcie techniczne

Materiały i mechanizmy wykorzystywane do oczyszczania terenu

Techniki konserwacji i wsparcie techniczne dla obszarów wspólnych

Systemy zbierania i odprowadzania wody deszczowej, podstawowe zasady ich działania

Odpady, rodzaje, sortowanie i recykling

Czynniki przyczyniające się do rozprzestrzeniania się bakterii, skutki i ich ograniczanie

Rozwiązania technologiczne dla realizacji różnych usług dodatkowych (dostępność otoczenia, rozmieszczenie konstrukcji, stojaków reklamowych, zazielenianie, tworzenie placów zabaw dla dzieci itp.)



Lead Partner:



FUNDACJA  
POSZANOWANIA  
ENERGII

Partners:



Supported by:



based on a decision of the German Bundestag





# Dziękujemy za uwagę!

[www.cli-ma.eu](http://www.cli-ma.eu)



[euki\\_clima](#)



[euki clima](#)



[euki clima](#)



Lead Partner:



Partners:



Supported by:



based on a decision of the German Bundestag