

BADANIE RYNKOWE

AKTUALNE I PRZYSZŁOŚCIOWE POTRZEBY PODNOSZENIA KWALIFIKACJI ZARZĄDCÓW NIERUCHOMOŚCI WIELOMIESZKANIOWYCH W ZAKRESIE OGRANICZANIA WPŁYWU BUDYNKÓW NA ZMIANY KLIMATYCZNE

Autorzy:

mgr Martyna Dębicka

mgr inż. Małgorzata Jędrzejowska-Popiołek

Koordinacja:

mgr Andrzej Rajkiewicz

1	Wstęp	5
2	Charakterystyka sektora mieszkaniowego w Polsce	7
2.1	Liczba budynków według wieku i typu	7
2.2	Wymagania dotyczące efektywności energetycznej budynków w Polsce	8
3	Zarządzanie budynkami mieszkalnymi w Polsce	11
3.1	Regulacje prawne	11
3.2	Ustawa o gospodarce nieruchomościami, a zarządzanie budynkami	12
3.2.1	Ustawa o gospodarce nieruchomościami [9]	12
3.2.2	Zarządzanie, a administrowanie	14
3.3	Prawo budowlane [16]	16
4	Rynek zarządców nieruchomości	19
4.1	Zarządcy nieruchomości w Polsce	19
4.2	Federacje i stowarzyszenia	20
4.2.1	Polska Federacja Stowarzyszeń Zawodów Nieruchomościowych	21
4.2.2	Polska Federacja Rynku Nieruchomości	21
4.2.3	Inne organizacje	21
4.3	Szkolenia dla zarządców nieruchomości	23
5	Polityka efektywności energetycznej Polski po 2020 roku	24
5.1	Polityka krajowa	24
5.2	Strategia budownictwa mieszkalnego	25
6	Standardy energetyczne polskiego budownictwa mieszkaniowego	27
6.1	Wskaźniki energii	28
6.2	Efektywność energetyczna w systemach grzewczych	28
6.3	Efektywność energetyczna w systemie ciepłej wody	29
7	Fundusz termomodernizacji i remontów	29
7.1	Termomodernizacja wielorodzinnych budynków mieszkalnych	30

7.2	Rola audytorów i zarządców w procesie termomodernizacji	31
8	Polityka klimatyczna	32
8.1	Długoterminowa Strategia Renowacji. Wspieranie Renowacji Krajowego Zasobu Budowlanego [1]	32
8.1.1	Wytyczne dotyczące wspierania renowacji budynków w Polsce	32
8.1.2	Potencjał oszczędności energii w budynkach mieszkalnych	34
8.2	Inne środki stymulujące efektywność energetyczną budynków [11]	35
8.2.1	Utworzenie Centralnego Rejestru Emisji Budynków (CEEB)	35
8.2.2	Plany zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowego	35
8.2.3	Plan gospodarki niskoemisyjnej.....	35
8.2.4	Ogólnopolski system wsparcia doradców energetycznych	35
8.3	Narzędzia finansowe	35
8.3.1	„Czyste Powietrze” - Program Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej	35
8.3.2	Program Czyste powietrze w szkołach	36
8.3.3	„Budownictwo energooszczędne. Część 1) Zmniejszenie energochłonności budownictwa” - Program Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej ...	36
8.3.4	Fundusz Termomodernizacji i Remontów	36
8.3.5	Wspieranie modernizacji w budynkach mieszkalnych	36
8.4	Trzy scenariusze renowacji - plan działania do 2050 r. [1].....	37
8.4.1	Scenariusz szybkiej i głębokiej termomodernizacji	37
8.4.2	Scenariusz etapowej termomodernizacji	37
8.4.3	Scenariusz rekomendowany.....	38
9	Techniczne aspekty termomodernizacji.....	39
9.1	Technologie izolacji przegród zewnętrznych.....	39
10	Rola zarządców w realizacji zadań związanych z modernizacją budynków	39
10.1	Badanie potrzeb zarządców nieruchomości w Polsce w obszarze doskonalenia umiejętności w zakresie poprawy efektywności energetycznej i klimatu w budynkach i ich otoczeniu.....	40

10.1.1	Charakterystyka respondentów	40
10.1.2	Podsumowanie wyników badania	41
10.1.3	Szczegółowe omówienie wyników badania	43

1 Wstęp

Długoterminowa Strategia Renowacji [1] stanowi, że:

„Renowacja zasobów budowlanych jest jednym z największych wyzwań infrastrukturalnych Polski do roku 2050. Podobnie jak w pozostałych państwach członkowskich UE, polskie budynki w długim okresie powinny zostać zmodernizowane w sposób spójny z transformacją w kierunku gospodarki neutralnej klimatycznie. Jednocześnie jednak krajowa polityka publiczna musi odpowiedzieć na pilną potrzebę wymiany najbardziej emisyjnych źródeł ciepła w celu poprawy jakości powietrza, zapewniając przy tym efektywność ekonomiczną renowacji.”

Większość polskich budynków mieszkalnych wielorodzinnych została oddana do użytku kilkadziesiąt lat temu. Stosowana wówczas rozwiązania techniczne, jak również obowiązujące wymagania techniczne dla nowych budynków była znacznie niższe niż obecnie, a tym samym standard tych budynków był na odpowiednio niższym poziomie. Ten standard zależy jednak nie tylko o wieku budynku, ale również od jakości jego wykonania, zastosowanych technologii, i materiałów budowlanych, ale również sposobu użytkowania, konserwacji i przeprowadzanych modernizacji.

Budynki w Polsce są poddawane modernizacji z wykorzystaniem środków wsparcia krajowych i Unii Europejskiej. Należy się spodziewać zwiększenia możliwości tego wsparcia w związku z koniecznością zapewnienia neutralności klimatycznej wszystkich budynków do 2050 roku.

W kontekście wysoko postawionych celów szczególnego znaczenia nabiera nie tylko sama deklaracja ambitnej modernizacji, ale również sposób dążenia do postawionych w Strategii celów, które mogą być osiągnięte jedynie przy współpracy właścicieli i zarządców budynków, które taki proces powinny przejść do roku 2050. Powinni oni posiadać odpowiednią wiedzę na tego co, jak i za ile można usprawnić, aby poprawić standard energetyczny ich budynków, przy jednocześnie największym efekcie ekonomicznym dla jego mieszkańców.

Obecny system funkcjonowania rynku zarządców nieruchomości nie sprzyja obowiązkowemu podnoszeniu kwalifikacji zawodowych, dlatego wszystkie inicjatywy zmieniające tę sytuację powinny być wspierana zarówno przez dobrowolne stowarzyszenia, jak i samych zarządców. Badania społeczne wskazały, że najczęściej wskazywane przez zarządców obszary do poszerzenia, to podstawowa wiedza z zakresu efektywności energetycznej budynków (21% wskazań) oraz wiedza na temat pozyskiwania i wykorzystywania środków na inwestycje związane z poprawą efektywności energetycznej budynków (19% wskazań). Ważnym obszarem wydaje się

potrzeba wymiany doświadczeń pomiędzy zarządcami –co prawda wskazana przez 12%, ale obszar z potencjałem. Choć prawie wszyscy zarządcy są świadomi korzyści ekonomicznych jakie są efektem poprawy efektywności energetycznej budynków wielorodzinnych.

Aby poprawić sytuację w zakresie zarządzania i administrowania zasobami wspólnot i spółdzielni mieszkaniowych oraz zmniejszyć ich negatywny wpływ na zmiany klimatyczne, w ramach Europejskiej Inicjatywy Klimatycznej (Die Europäische Klimaschutzinitiative EUKI) realizowany jest od października 2020 r. do marca 2023 r projekt „CLI-MA - From Housing Manager to CLlimate MAnager”. EUKI jest instrumentem finansowania projektów przez niemieckie Federalne Ministerstwo Środowiska, Ochrony Przyrody i Bezpieczeństwa Jądrowego (BMU).

2 Charakterystyka sektora mieszkaniowego w Polsce

Sektor mieszkaniowy w Polsce – według danych GUS [6] i raportu Ministerstwa Rozwoju [12]– to 14,4 mln mieszkań, zlokalizowanych w prawie 6 mln budynków. Wartość tego sektora, jak szacuje NBP, wynosi 4,14 bln złotych przy ponad 8,5 bln wartości całego rynku nieruchomości. Szacowany cały majątek nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce to 202% PKB oraz 58% majątku trwałego gospodarki narodowej.

Budynki, wchodzące w skład sektora są w różnym stanie technicznym. Wystarczy powiedzieć, że połowa Polaków mieszka w budynkach wybudowanych przed 1979 rokiem, Część z nich wymaga modernizacji, zgodnej z obowiązującymi obecnie normami energooszczędności i ochrony środowiska.

2.1 Liczba budynków według wieku i typu

Statystyki budynków w Polsce obejmują głównie ilości dostępnych i nowo budowanych mieszkań. Dane statystyczne dotyczące budynków są prezentowane na podstawie spisów powszechnych, przeprowadzanych w odstępach 10-letnich. Przedstawione poniżej dane są oparte na Narodowym Spisie Powszechnym Ludności i Mieszkań z 2011 r. [15], uzupełnionym o dostępne aktualne statystyki.

Polskie zasoby budowlane podzielono na cztery typy i siedem okresów budowy. Cztery typy budynków reprezentują najbardziej typowe budynki w polskim budownictwie mieszkaniowym:

- jednorodzinne (SF) - budynki z 1 mieszkaniem
- szeregowe (TH) - budynki z 2 - 4 mieszkaniami,
- wielorodzinne (MFH) - budynki z więcej niż 4 mieszkaniami - do 8 kondygnacji
- bloki mieszkalne (AB) - budynki powyżej 8 kondygnacji

Okresy budowy zostały wybrane w oparciu o tradycję budowlaną w poprzednich okresach oraz na podstawie zmian wymagań energetycznych określonych w polskich przepisach.

Rodzaj budynku	Okres budowy	Ilość budynków	Ilość mieszkań
SFH	do 1944	1 065 940	1 065 940
	1945-1966	785 600	785 600
	1967-1985	625 740	625 740
	1986-1992	678 000	678 000
	1993-2002	533 230	533 230
	2003-2008	444 370	444 370
	2008-2013	678 900	678 900
	razem	4 811 780	4 811 780
TH	do 1944	156 200	312 400
	1945-1966	76 150	152 300
	1967-1985	72 900	145 800
	1986-1992	40 100	80 200
	1993-2002	35 180	70 360
	2003-2008	3 025	6 050
	2008-2013	3 435	6 870
	razem	386 990	773 980

MFH	do 1944	193 510	967 550
	1945-1966	20 090	100 450
	1967-1985	19 134	95 670
	1986-1992	19 446	97 230
	1993-2002	12 667	76 000
	2003-2008	38 367	230 200
	2008-2013	16 750	100 500
	razem	319 963	1 667 600
AB	do 1944	38 929	700 719
	1945-1966	54 494	980 900
	1967-1985	25 582	1 125 600
	1986-1992	30 839	1 356 900
	1993-2002	31 198	1 622 300
	2003-2008	8 271	413 560
	2008-2013	9 652	420 560
	razem	198 965	6 620 539
razem	5 717 698	13 873 899	

	<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

Średni wskaźnik EP [kWh/m²*rok] dla budynków, ustalony na podstawie świadectw charakterystyki energetycznej sporządzonych z wykorzystaniem Centralnej Ewidencji Charakterystyki Energetycznej Budynków [14]

2.2 Wymagania dotyczące efektywności energetycznej budynków w Polsce

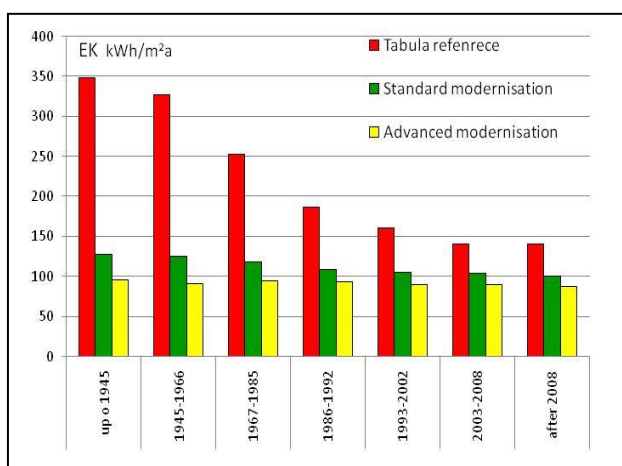
Rozpatrywane budynki powstały w różnych okresach, z różnymi wymaganiami technicznymi dotyczącymi ich projektowania i budowy. Szczególne znaczenie, z punktu widzenia energochłonności ogrzewania budynków, mają przepisy dotyczące wymogów ochrony cieplnej na początku, a od niedawna efektywności energetycznej. Pierwsze wymagania pojawiły się w polskim budownictwie w latach trzydziestych XX wieku i dotyczyły ogrzewania, pośrednio odnosząc się jedynie do izolacji cieplnej przegród zewnętrznych, bez sprecyzowania wymagań w tym zakresie. Następną była Polska Norma PN-53 / B-02405, która weszła w życie w 1955 roku.

Poziom tych wymagań w Polsce przez wiele lat różnił się jednak od ich odpowiedników w krajach Europy Zachodniej o zbliżonych warunkach klimatycznych. Dopiero w 1998 r. Polska zaczęła stopniowo nadrabiać zaległości w tej dziedzinie, z wyraźnym postępowaniem w ostatnich latach. Budynki z różnych okresów mają różną charakterystykę energetyczną, na którą największy wpływ ma zapotrzebowanie na energię do ogrzewania pomieszczeń, odpowiadające za około 70% całkowitego zużycia energii w budynku. To, wraz z niską izolacją cieplną wszystkich budynków, jest bezpośrednią przyczyną stosunkowo wysokiej energochłonności tych obiektów.

Według raportu na temat efektywności energetycznej w Polsce z 2013 r. [2] 72% budynków jednorodzinnych ma niski lub bardzo niski współczynnik efektywności energetycznej. Jednocześnie 70% budynków jednorodzinnych w Polsce ciągle wykorzystuje węgiel, co oznacza 3,5 mln pracujących kotłów węglowych (które łącznie zużywają ponad 9 mln ton węgla rocznie). 29% budynków ma kotły starsze niż 10 - letnie. Około 3 miliony tych instalacji opiera się na kotłach z ręcznym zasilaniem, przestarzałej technologii, która prowadzi do znacznego zanieczyszczenia powietrza.

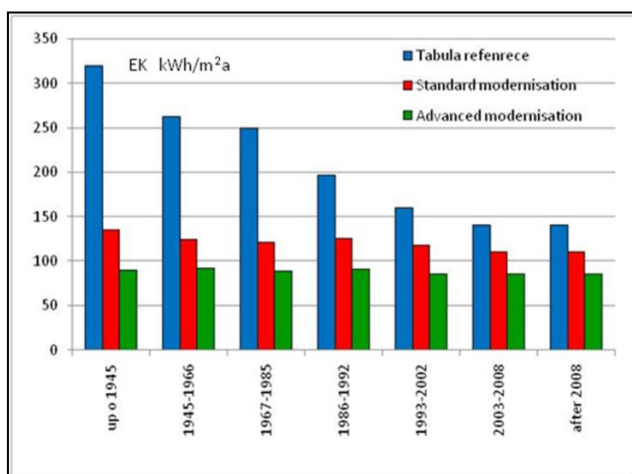
Potencjał redukcji zapotrzebowania na energię (zgodnie z obliczeniami wykonanymi przez narzędzie TABULA)

Potencjał redukcji zużycia energii w budynkach jednorodzinnych



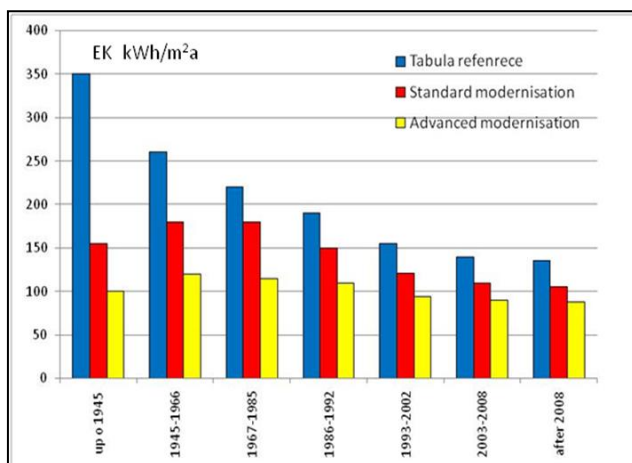
Okres budowy	Potencjał redukcji SFH	
	modernizacja standardowa	głęboka modernizacja
do 1945	63,2%	72,7%
1945-1966	61,8%	72,2%
1967-1985	53,4%	62,8%
1986-1992	41,9%	50,0%
1993-2002	34,4%	43,8%
2003-2008	25,7%	35,7%
po 2008	29,1%	38,3%

Potencjał redukcji zużycia energii w budynkach szeregowych



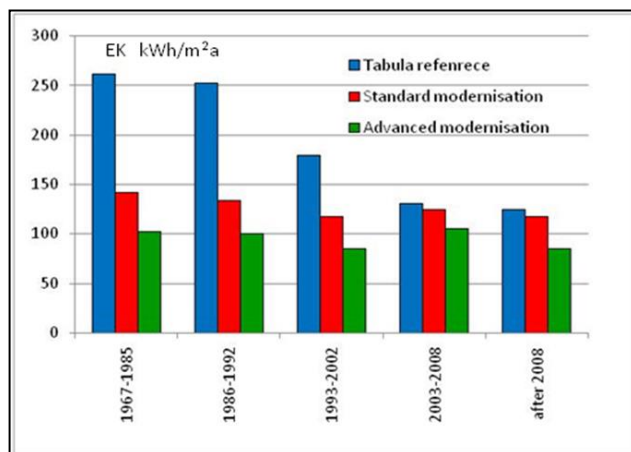
Okres budowy	Potencjał redukcji TH	
	modernizacja standardowa	głęboka modernizacja
do 1945	55,7%	71,4%
1945-1966	30,8%	53,8%
1967-1985	18,2%	47,7%
1986-1992	21,1%	42,1%
1993-2002	21,9%	39,4%
2003-2008	21,4%	35,7%
po 2008	22,2%	34,8%

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%

Potencjał redukcji zużycia energii w wieżowcach



Okres budowy	Potencjał redukcji AB	
	modernizacja standardowa	głęboka modernizacja
1967-1985	45,6%	60,9%
1986-1992	46,8%	60,3%
1993-2002	34,1%	52,5%
2003-2008	4,6%	19,8%
after 2008	5,6%	32,0%

Oznacza to, że w Polsce, pomimo trwającego ponad 20 lat programu termomodernizacji, wciąż jest duża przestrzeń do dalszej termomodernizacji, a redukcja energii może sięgać 40-50% obecnego zużycia.

3 Zarządzanie budynkami mieszkalnymi w Polsce

3.1 Regulacje prawne

Zarządzanie budynkami mieszkalnymi wymaga coraz szerszej wiedzy, umiejętności i kompetencji społecznych. Zawsze był to zawód interdyscyplinarny i za taki został uznany już w 1997 roku, w którym do ustawy o gospodarce nieruchomościami, wprowadzono po raz pierwszy pojęcie „zarządca nieruchomości”, „pośrednik w obrocie nieruchomościami”, „rzecznawca majątkowy”. Do końca 2013 r. zawód zarządcy nieruchomości wymagał posiadania państwowej licencji zawodowej.

W momencie wejścia w życie ustawy w 1997 roku [9] dla około 5 000 administratorów z co najmniej 5-letnią praktyką licencję wydano bez dodatkowych warunków. Wielu z nich nie podjęło nigdy pracy w tym zawodzie. Pozostałe osoby, z co najmniej średnim wykształceniem, aby uzyskać licencję, w myśl obowiązujących wówczas przepisów, musiały ukończyć sześciomiesięczne szkolenie, a następnie odbyć półroczny staż i napisać plan zarządzania wybraną nieruchomością. Zdany egzamin przed Państwową Komisją Kwalifikacyjną, czego efektem było uzyskanie licencji, uprawniał dopiero do wykonywania zawodu zarządcy. Na tę grupę zawodową nałożono także obowiązek ustawicznego kształcenia zawodowego z dziedziny prawa, finansów, techniki. Minimum szkoleniowe wynosiło 20 godzin rocznie i musiało być potwierdzone świadectwem ukończenia szkolenia.

Przepisy obowiązywały przy tym firmę szkoleniową lub organizację (stowarzyszenia, federacje zawodowe) do ubiegania się o akceptację tematyki szkolenia przez ministra właściwego do spraw gospodarki nieruchomościami. Po uzyskaniu akceptu resortu, temat szkolenia trafiał na listę szkoleń punktowanych, upublicznianych na stronie resortu.

Dodatkowo została powołana Komisja Odpowiedzialności Zawodowej (tzw. KOZa), której zadaniem była ocena i sankcjonowanie przypadków niewłaściwego zarządzania nieruchomościami. Obecnie brak takiej instytucji jak KOZa sprawia, że wszystkie sprawy sporne trafiają do sądów cywilnych. Niewielki ich odsetek staje się przedmiotem, mało popularnych na tym rynku, mediacji.

W momencie deregulacji w oku 2013, jak wówczas podawał GUS, grupa osób, wykonujących zawody związane z zarządzaniem budynkami wynosiła ok. 50 tysięcy, z czego połowę stanowili zarządcy. Rejestr zarządców nieruchomości i pośredników w obrocie nieruchomościami był dostępny na stronie ówczesnego Ministerstwa Infrastruktury.

Obecnie zarządzania budynkami wielolokalowymi nie regulują praktycznie żadne przepisy. Co prawda częściowo przywrócono do ustawy o gospodarce nieruchomościami [9] zapisy obowiązujące przed deregulacją, ale są one dość lakonicznie sformułowane i sprowadzają zawód zarządcy do działalności ubezpieczonego przedsiębiorcy. Pomimo to, okazały się przydatne środowisku, ponieważ pozwoliły, np. na zawieranie umów z firmami ubezpieczeniowymi, które - bez ustawowego uregulowania zakresu działalności zarządców - miały problem z oceną ryzyka, „wpisanego” w ten zawód.

3.2 Ustawa o gospodarce nieruchomościami, a zarządzanie budynkami

Jak już wspomniano powyżej, nie ma wymagań dotyczących wykształcenia, doświadczenia i kwalifikacji potwierdzonych egzaminem na profesjonalnego menedżera, a tylko kilka rozdziałów ustawy dotyczy wymagań stawianych zarządcom budynków innych niż niepubliczne.

3.2.1 Ustawa o gospodarce nieruchomościami [9]

Warto tu przytoczyć zapisy Rozdziału 3 „Zarządzanie nieruchomościami”.

Rozdział 3 Zarządzanie nieruchomościami

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:

- 1) właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości;
- 2) bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;
- 3) właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów prawa energetycznego;
- 4) bieżące administrowanie nieruchomością;
- 5) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem;
- 6) uzasadnione inwestowanie w nieruchomość.

Zapis zawarty w art. 184 b, pkt 5 o utrzymaniu nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem, dalece nie odpowiada potrzebom rozwijającego się dynamicznie rynku nieruchomości mieszkaniowych. Obecnie bowiem zarządzanie nieruchomościami – to zarządzanie wartością, ryzykiem i oczekiwaniami właścicieli, najemców. Warto tu odwołać się do wspomnianego

już wyżej Raportu NBP o stanie mieszkalnictwa w Polsce i danych dotyczących wartości tego sektora, przekraczającej 4 bln złotych.

Za stan fizyczny nieruchomości oraz dobrostan mieszkańców odpowiada zarządca/administrator/menedżer, który musi dbać o nieruchomość przez najdłuższy okres życia budynku – etap eksploatacji. Powinien więc być profesjonalistą, wyposażonym w stosowną wiedzę, umiejętności i kompetencje społeczne.

Obecnie odpowiedzialne gospodarowanie nieruchomościami wymaga m.in.:

- wiedzy na temat eksploatacji budynku, niezależnie od jego przeznaczenia i statusu prawnego,
- umiejętności oceny potrzeb modernizacyjnych,
- wiedzy na temat nowych technik i nowoczesnych technologii,
- śledzenia możliwości finansowania inwestycji zwiększających wartość obiektu budowlanego, umiejętności nawiązywania stosunków interpersonalnych, pozwalających na ocenę satysfakcji użytkowników/właścicieli obiektu,
- elastycznego dostosowywania się do zmieniających się potrzeb, m.in. z powodu zjawisk demograficznych, tj. starzenia się społeczeństwa, jak i rosnącego poziomu zaawansowania technologicznego obiektów budowlanych czy też budzącej się w młodym pokoleniu potrzebie budowania wspólnoty miejsca.

O rosnących oczekiwaniach wobec osób, które zarządzają nieruchomościami można wywnioskować jedynie z ofert pracy, z których wynika, że administrator nieruchomości/ zarządca nieruchomości/ osoba zatrudniona na stanowisku ds. gospodarowania nieruchomością ma być odpowiedzialna za prowadzenie nadzoru nad obiektem lub grupą obiektów o określonym charakterze: kamienicą, osiedlem mieszkaniowym, ośrodkiem rekreacyjnym, budynkiem o zastosowaniu przemysłowym lub halą produkcyjną czy magazynem. Katalog obowiązków na tym stanowisku – wedle ofert pracy - jest szeroki i zróżnicowany (w zależności od administrowanego obiektu): od dbałości o czystość budynków mieszkalnych, prowadzenia prac konserwacyjnych i remontowych w ich obrębie, pieczę nad stanem technicznym urządzeń i instalacji, a także przyjmowanie skarg czy zgłoszeń innego rodzaju od lokatorów, obsługa w zakresie dostawy zarządzanym obiektom wszelkich mediów, podejmowanie decyzji dotyczących realizacji budżetu.

Brakuje niestety twardych danych dot. podaży i popytu na osoby uprawiające zawody związane z zarządzaniem nieruchomościami. Jedynie dostępne, acz wiarygodne liczby dotyczą zatrudnienia w sekcji obsługi rynku nieruchomości (GUS, *Podmioty gospodarcze według rodzajów i miejsc prowadzenia działalności gospodarczej w 2018 r.*). W tej publikacji GUS podaje, że obsługą rynku nieruchomości (sekcja L PKD) zajmuje się 88 tysięcy osób. W efekcie, szacując potrzeby rynku, analitycy opierają się na liczbie zarejestrowanych firm, które w zakresie działalności mają obsługę rynku

nieruchomości, a ponadto na liczbie spółdzielni (3300) i wspólnot mieszkaniowych (ponad 180 tysięcy) oraz firm deweloperskich działających w miastach wojewódzkich.

Art. 185. [Umowa o zarządzanie nieruchomością] stanowi: Zakres zarządzania nieruchomością określa umowa o zarządzanie nieruchomością, zawarta z jej właścicielem, wspólnotą mieszkaniową albo inną osobą lub jednostką organizacyjną, której przysługuje prawo do nieruchomości.

Art. 185 UGN obliguje jedynie do zawarcia umowy, nie ingeruje w jej zakres. Rynek sam uregulował jednak te kwestie poprzez zapisy szczegółowe w umowach o zakresie obowiązków osób, podejmujących się zarządu nieruchomością wspólną, którego sposób - właścicielski lub powierzony - ustala się na podstawie zapisów art. 18 ustawy o własności lokali. Forma zarządu jest wpisywana do księgi wieczystej nieruchomości wspólnej w dziale III „Prawo osobiste i roszczenia”. Zmiana sposobu zarządu nieruchomością wspólną nie wymaga dla swojej skuteczności zmiany wpisu w księdze wieczystej.

Gwoli wyjaśnienia: zarząd własny to jedna lub kilka osób fizycznych wyłonionych w drodze głosowania z grona właścicieli mieszkań lub nienależących do wspólnoty mieszkaniowej. Takie uchwały właściciele lokali mogą podejmować na zebraniu wspólnoty, w drodze indywidualnego zbierania głosów lub w sposób mieszany.

Jeżeli wspólnota nie powoła zarządu własnego, to musi powierzyć zarządzanie nieruchomością osobie z zewnątrz, czyli tzw. zarządcy. Wówczas mówi się o zarządzie powierzonym. Wszystkie szczegóły dotyczące obowiązków i przysługujących praw obu stronom umowy (zarządcy i wspólnocie mieszkaniowej) spisuje się w umowie o zarządzaniu nieruchomością, której częścią jest oświadczenie zarządcy o ważnym ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za wyrządzone szkody, związane z wykonywaniem czynności zarządzania nieruchomością.

3.2.2 Zarządzanie, a administrowanie

Najpopularniejszą w Polsce formą zarządu jest zarząd własny, który najczęściej samodzielnie nie wypełnia obowiązków związanych z zarządzaniem nieruchomością, a powierza tę rolę osobie bądź firmie zewnętrznej, czyli administratorowi. Nie ma jednak w ustawie o gospodarce nieruchomościami pojęcia „administrator” Obecnie możemy mówić wyłącznie (zgodnie z obowiązującą prawem) o zarządzie powierzonym umową cywilnoprawną i różnym zakresie odpowiedzialności.

Rynek podzielił jednak tę grupę zawodową na zarządców i administratorów, a zakresy zawieranych umów świadczą o tym, że administratorowi i zarządcy przypisano inne role. Administrator nie odpowiada za zarządzanie nieruchomością. Obowiązki powierzone administratorowi ściśle określa umowa między nim a wspólnotą mieszkaniową, podpiswana przez zarząd wspólnoty mieszkaniowej.

Firmy zarządzające i administrujące nieruchomościami zazwyczaj informują, w jakim zakresie mogą zająć się administrowaniem budynkiem i jakie objąć zadania. Niektóre oferują konkretne pakiety do wyboru, które obejmują wyłącznie administrowanie bądź zarządzanie i administrowanie.

Do obowiązków administratora może należeć:

- utrzymywanie porządku i czystości na terenie nieruchomości lub nadzór nad firmą sprzątającą nieruchomość;
- przeprowadzanie i nadzorowanie prac remontowych;
- zbieranie opłat na utrzymanie nieruchomości wspólnej;
- prowadzenie i aktualizacja dokumentów lokalowych;
- dyspozycyjność pracowników w nagłych sytuacjach po godzinach pracy oraz ustanowienie dyżuru administratora;
- opracowywanie wzorów uchwał, regulaminów, statutów oraz innych aktów prawnych wspólnoty;
- windykacja opłat należnych od właścicieli lokali w postępowaniu sądowym i komorniczym.

Firmy zajmujące się zarządzaniem i administrowaniem oferują często także obsługę bankowo-księgową (otwarcie rachunku bankowego dla wspólnoty i prowadzenie rozliczeń) i techniczną (organizowanie przetargów na remonty, przeglądów budowlanych, gazowych, elektrycznych i kominiarskich, prowadzenie dokumentacji technicznej nieruchomości).

Zarządca nieruchomości

Zgodnie z prawem, obowiązkiem zarządcy nieruchomości jest kompleksowa obsługa, w tym podejmowanie decyzji związanych z zarządzaniem, monitorowaniem i analizowaniem czynników, wpływających na racjonalne funkcjonowanie nieruchomości. Zarządca jest również odpowiedzialny za prowadzenie nieruchomości w najbardziej efektywny sposób. Doradza właścicielowi w działaniach, zmierzających do utrzymania dobrego stanu nieruchomości i jej zagospodarowania, zgodnie z planem przez siebie przygotowanym i przyjętym uchwałą przez członków wspólnoty mieszkaniowej.

Generalnie jednak, również zarządcy nieruchomości działają w ramach zakresu przewidzianego umową o zarządzanie. Ustawa o własności lokali przy tym artykułuje wyraźnie, które czynności przekraczają zarząd zwykły i wymagają zgody ogółu właścicieli, tworzących wspólnotę.

Zarządca ma obowiązek inicjować działania windykacyjne (jeśli takie istnieją), organizować spotkania lub podpisywać umowy z dostawcami usług. Jest również zobowiązany do prowadzenia dokumentacji finansowej i technicznej nieruchomości, przygotowywania i wykonywania uchwał (po ich zatwierdzeniu przez wspólnotę). Prowadzi również listę ewidencyjną mieszkańców i dba o dobry stan techniczny budynku.

Administrator nieruchomości

Administrator budynku zajmuje się głównie realizacją pilnych spraw zgłaszanych mu przez mieszkańców, a także monitorowaniem aktualnej sytuacji w nieruchomości

Do jego zadań należy również pobieranie czynszu i niezbędnych opłat oraz przechowywanie wszystkich wymaganych dokumentów. To administrator kontaktuje się z najemcami w życiu codziennym, np. w przypadku awarii lub innych problemów związanych z mieszkaniem.

Główne obowiązki administratora:

- dbanie o prawidłowe funkcjonowanie obiektu
- usuwanie awarii w budynku
- prowadzenie prac konserwatorskich
- kontrola stanu technicznego nieruchomości

Do wykonywania pracy zarządcy czy administratora nie jest wymagane obecnie żadne specjalne wykształcenie, co nie oznacza, że interdyscyplinarnej wiedzy wspólnoty od nich nie oczekują. Jeśli nawet jest to zarząd powierzony z umową na ograniczony zakres czynności, to nie zwalnia on ze znajomości różnych przepisów prawa, w tym prawa budowlanego oraz przepisów dotyczących administrowania obiektami.

3.3 Prawo budowlane [16]

Zgodnie z prawem budowlanym najważniejsze obowiązki właściciela nieruchomości to:

1. prowadzenie tzw. KOB- książki obiektu budowlanego
2. przeprowadzania obowiązkowych przeglądów obiektów
3. monitorowanie zmian w planach zagospodarowania przestrzennego

Ad .1 KOB

Prawo budowlane stanowi, że właściciel lub zarządca budynku musi posiadać tzw. Księgę obiektu budowlanego, którą należy sporządzić w dniu uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury musi ona zawierać:

- wszystkie podstawowe dane identyfikacyjne, w tym takie jak:
 - adres,
 - właściciel lub zarządca, jeśli właściciel poleci komuś prowadzenie lokalu ze zmianami,
 - data protokołu odbioru budowy,
 - data założenia księgi obiektowej,
- dane techniczne (powierzchnia zabudowy, powierzchnia użytkowa, kubatura, długość, szerokość, wysokość),
- dokumentację architektoniczną budynku lub jego przebudowy, rozbudowy, dodatkowej powierzchni zabudowy lub innych zmian,
- decyzje administracyjne tj. pozwolenie na budowę, pozwolenie na przebudowę, decyzję o oddaniu obiektu do użytkowania,
- plan terenu pokazujący przebieg połączeń, granice działki,

- protokoły z przeglądów okresowych,
- rejestracja zdarzeń, remontów i przebudowy, dobudowy, nadbudowy, dokumentacji technicznej dotyczącej robót budowlanych, projektów odbiorów robót (art. 64 ust. 1 Pb).

Ad.2. Okresowe kontrole obiektów

Od września 2020 r. obowiązują zmienione zapisy ustawy [16], dotyczące m.in. zakresu obowiązkowych kontroli okresowych obiektów budowlanych, zwanych potocznie przeglądami technicznymi.

Prawo budowlane stanowi art. 5 ust. 2, że na etapie eksploatacji obiektów budowlanych, w tym zwłaszcza użytkowanych budynków mieszkalnych, obowiązują zasady generalne użytkowania obiektów, tj.: *Obiekt budowlany należy użytkować w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należyłym stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej, w szczególności w zakresie związanym z wymaganiami, o których mowa w ust. 1 pkt 1-7.*

Bardziej szczegółowy zakres obowiązków właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego określono w art. 61. Według art. 61 właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany:

1) *utrzymywać i użytkować obiekt zgodnie z art. 5 ust. 2 PB;*

2) *zapewnić, **dochowując należytej staranności**, bezpieczne użytkowanie obiektu w razie wystąpienia czynników zewnętrznych oddziałujących na obiekt, związanych z działaniem człowieka lub sił natury, takich jak: wyładowania atmosferyczne, wstrząsy sejsmiczne, silne wiatry, intensywne opady atmosferyczne, osuwiska ziemi, zjawiska lodowe na rzekach i morzu oraz jeziorach i zbiornikach wodnych, pożary lub powodzie, w wyniku których następuje uszkodzenie obiektu budowlanego lub bezpośrednie zagrożenie takim uszkodzeniem, mogące spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska.*

Obowiązkowe kontrole okresowe obiektów budowlanych mają służyć bezpieczeństwu ich użytkowania, w wyniku czego przeprowadzający ją [według określonej normalizacji - PN] ma stwierdzić, czy stan poszczególnych elementów wymaga napraw, konserwacji lub remontów. Ma on stwierdzić, czy stan obiektu kontrolowanego jest bezpieczny czy nie; jeśli nie to w jakim zakresie. Musi też wskazać nieprawidłowości i wydać odpowiednie zalecenia pokontrolne, które wiążą każdego władającego obiektem budowlanym, także wspólnotę mieszkaniową.

Podstawę prawną wymagalnego obowiązku dla pięciu różnych kontroli okresowych stanowi art. 62 ust. 1, mówiący o:

- 1) kontroli okresowej [**minimum raz w roku**], zwanej roczną, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego:
 - a) elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu,

- b) instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska,
- c) instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych);

2) kontroli okresowej (**minimum raz na 5 lat**), zwanej pięcioletnią, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia; kontrolą tą powinno być objęte również badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów;

3) kontroli okresowej w takim zakresie jak kontrola roczna, **co najmniej dwa razy w roku**, w terminach do 31 maja oraz do 30 listopada, w przypadku budynków o powierzchni zabudowy przekraczającej 2000 m² oraz innych obiektów budowlanych o powierzchni dachu przekraczającej 1000 m²; osoba dokonująca kontroli jest obowiązana bezzwłocznie pisemnie zawiadomić organ nadzoru budowlanego o jej przeprowadzeniu;

4) **kontroli bezpiecznego użytkowania obiektu**, przeprowadzanej każdorazowo w przypadku wystąpienia okoliczności kryzysowych (art. 61 pkt 2);

5) **kontroli na zgłoszenie** osoby zamieszkującej lokal o dokonaniu nieuzasadnionych względami technicznymi lub użytkowymi ingerencji lub naruszeń powodujących, że nie są spełnione warunki określone w art. 5 ust. 2; kontrolę taką władający jest zobowiązany przeprowadzić w terminie 3 dni od otrzymania zgłoszenia.

Szczegółowy zakres kontroli rocznej i pięcioletniej określono w przepisach wykonawczych do Prawa budowlanego, tj. w §5 ust. 1 rozporządzenia MSWiA z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych [10], który stanowi, że okresowej kontroli, o której mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. a) ustawy, podlegają elementy budynku narażone na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania, których uszkodzenia mogą powodować zagrożenie dla bezpieczeństwa osób, bezpieczeństwa środowiska, konstrukcji budynku.

Najistotniejszy jest jednak przepis §5 ust. 2 rozporządzenia [10], mówiący, że w toku takiej kontroli rocznej szczegółowym sprawdzeniem należy objąć stan techniczny:

1. zewnętrznych warstw przegród zewnętrznych (warstwa fakturowa), elementów ścian zewnętrznych (attyki, filary, gzymsy), balustrad, loggii i balkonów,
2. urządzeń zamocowanych do ścian i dachu budynku,
3. elementów odwodnienia budynku oraz obróbek blacharskich,
4. pokryć dachowych,
5. urządzeń stanowiących zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku,
6. elementów instalacji kanalizacyjnej odprowadzających ścieki z budynku.

Protokoły kontroli okresowych określono w §4 ust. 4 rozporządzenia [10]. Według tego przepisu powinny one zawierać określenie:

1. stanu technicznego elementów budynku objętych kontrolą,
2. rozmiarów zużycia lub uszkodzenia kontrolowanych elementów,
3. zakresu robót remontowych i kolejności ich wykonywania,
4. metod i środków użytkowania elementów budynku narażonych na szkodliwe działanie wpływów atmosferycznych i niszczące działanie innych czynników,
5. zakresu nie wykonanych robót remontowych zaleconych do realizacji w protokołach z poprzednich kontroli okresowych.

Wiedza na temat obowiązków, wynikających wprost z przepisów Prawa Budowlanego stanowi swoisty elementarz pracy zarządcy.

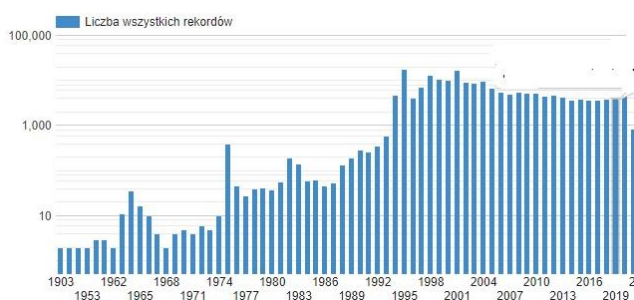
4 Rynek zarządców nieruchomości

4.1 Zarządcy nieruchomości w Polsce

Baza z aktualnymi danymi aktywnych polskich przedsiębiorstw i instytucji zarejestrowanych w rejestrach CEIDG, REGON i KRS, dla których kod przeważającego rodzaju działalności według Polskiej Klasyfikacji Działalności 2007 to 68.32.Z (Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie) liczy obecnie 189 211 rekordy.

Wg tej klasyfikacji zarządcą nieruchomości określa się osobę fizyczną, która bierze na siebie odpowiedzialność za racjonalne rozporządzanie daną nieruchomością czy nieruchomościami. Podstawą prawną dla działalności zarządcy nieruchomości jest ustawa o gospodarce nieruchomościami.

Wykres poniżej prezentuje ilość zarejestrowanych w bazie zarządców nieruchomości w zależności od roku rozpoczęcia przez nie działalności.



4.2 Federacje i stowarzyszenia

Bazy zarządców prowadzą również federacje. W Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości zarejestrowanych jest ok. 2350 zarządców, posiadających ważne licencje.

Istnieje także Ogólnopolski Rejestr Zarządców Nieruchomości Federacji Porozumienie Polskiego Rynku Nieruchomości. Jest to rejestr osób fizycznych, które uzyskały fakultatywną – dobrowolną licencję tej federacji. Zarejestrowanych jest w nim ok. 3 000 zarządców.

Warto tu przypomnieć, że Porozumienie Rynku Nieruchomości było inicjatywą 9 federacji w odpowiedzi na deregulację. W planach porozumienie miało m.in. ustalenie wspólnego minimum programowego dla adeptów sztuki zarządzania i prowadzenie wspólnego rejestru osób, wykonujących zawody nieruchomościowe i inicjatyw legislacyjnych.

Plany ostatecznie upadły, a „porozumienie” pozostało jedynie w nazwie jednej federacji.

Obecnie licencje wydają wszystkie praktycznie federacje, po odbyciu szkolenia. Minimum programowe przewiduje średnio od 40 do 60 godzin szkoleniowych i nie przewiduje ani praktyk, ani wykazania się umiejętnością tworzenia planów gospodarczych dla nieruchomości, co wydaje się kluczowe w gospodarowaniu nieruchomością.

Licencje federacyjne jednak nie mają wagi dokumentu państwowego, ale uruchomienie takich kursów wymusił rynek po deregulacji, który domagał się licencji, choć pojęcie „licencjonowany zarządca” zniknęło z przepisów prawa.

4.2.1 Polska Federacja Stowarzyszeń Zawodów Nieruchomościowych

Obecnie zrzesza 12 stowarzyszeń, jest jedną z kilku najbardziej liczących się na rynku.

Jej głównym celem jest stworzenie profesjonalnej obsługi rynku nieruchomości w zakresie zarządzania i administracji, jego rozwoju i sprawnego funkcjonowania. Dodatkowo federacja dba o przestrzeganie zasad etyki zawodowej na tym rynku, zasad, obowiązujących członków organizacji.

Liderzy tej organizacji twierdzą, że w sytuacji, gdy każdy może zarządzać nieruchomościami, niezależnie od wiedzy i doświadczenia zawodowego, zmieniły się cele i zadania wszystkich profesjonalnych organizacji zarządców nieruchomości. Dziś ich główną misją jest kształtowanie wizerunku zarządcy nieruchomości – członka organizacji - jako kompetentnego specjalisty, pracującego na rzecz właścicieli nieruchomości z najwyższą starannością, według ich najlepszej wiedzy i zgodnie z Kodeksem Etyki, obowiązującym w PFSZN. Prowadzą szkolenia z różnych dziedzin i kursy, których ukończenie gwarantuje wydanie federacyjnej licencji.

4.2.2 Polska Federacja Rynku Nieruchomości

Federacja ta uważa, że po kilku latach „wolnego rynku” menedżerów budynków, potencjalni klienci zaczynają rozumieć, że usługi świadczone przez słabo wykwalifikowane osoby mogą być tanie, ale słabej jakości. W ten sposób powstała dobrowolna baza danych licencjonowanych menedżerów prowadzona przez Polską Federację Rynku Nieruchomości, która we współpracy z innymi federacjami i stowarzyszeniami wprowadziła na rynek (dobrowolną) licencję zarządców obiektów. Licencja na zasadach przyjętych przez Federację wydawana jest na 3 lata, a jej numer, dla osób posiadających taki dokument przed 1 stycznia 2014 r., pokrywa się z numerem licencji państwowej, a osoby, które podjęły pracę w zawodzie po tej dacie, licencję mogą uzyskać po ukończeniu kursu specjalistycznego lub studiów podyplomowych i zdaniu egzaminu.

4.2.3 Inne organizacje

Na rynku nieruchomości działa obecnie kilkanaście organizacji

Nazwa	Strona www	Adres	Rok założenia	Ilość członków
Polskie Stowarzyszenie Zarządców Nieruchomości (PSZN)	http://www.polski-zaradca.pl	ul. Grzybowska 45 00-844 Warszawa	1999	76
Polska Federacja Organizacji Zarządców, Administratorów i Właścicieli Nieruchomości	http://pfozaiwn.org	Beniowskiego 84B 80-355 Gdańsk	2005	brak
Polska Federacja Stowarzyszeń Zawodów Nieruchomościowych (PFSZN) :	https://www.pfszn.pl	ul. Nowogrodzka 49 00-695 Warszawa	1998	12
• Stowarzyszenie Zarządców Nieruchomości „WARECKA” w Warszawie			•	•
• Wielkopolskie Stowarzyszenie Zarządców Nieruchomości w Poznaniu			•	•
• Polskie Stowarzyszenie Zarządców Nieruchomości w Gdańsku			•	•
• Lubelskie Stowarzyszenie Zarządców Nieruchomości w Lublinie			•	•

<ul style="list-style-type: none"> Warszawsko-Mazowieckie Stowarzyszenie Zarządców Nieruchomości w Warszawie 				
<ul style="list-style-type: none"> Dolnośląskie Stowarzyszenie Zarządców Nieruchomości we Wrocławiu 				
<ul style="list-style-type: none"> Dolnośląskie Stowarzyszenie Zarządców Nieruchomości we Wrocławiu 				
<ul style="list-style-type: none"> Katowickie Stowarzyszenie Zarządców Nieruchomości w Katowicach 				
<ul style="list-style-type: none"> Stowarzyszenie Zarządców Nieruchomości „Trójmiasto” w Gdańsku 				
<ul style="list-style-type: none"> Warszawskie Stowarzyszenie Zarządców Nieruchomości w Warszawie 				
<ul style="list-style-type: none"> Łódzkie Stowarzyszenie Zarządców Nieruchomości 				
<ul style="list-style-type: none"> Stowarzyszenie Europejski Instytut Gospodarczy w Warszawie 				
Kujawsko-Pomorskie Stowarzyszenie Zarządców Nieruchomości (KPSZN)	http://kpszn.pl	ul. Łęczycka 55 85-737 Bydgoszcz	1999	219
Stowarzyszenie Zarządców Nieruchomości	http://stozani.pl	Tadeusza Czackiego 3/5, 00-043 Warszawa	1995	brak
Stowarzyszenie Zarządców i Administratorów Nieruchomości	https://szan.org.pl	ul. Morawskiego 5/129; 30-102 Kraków	1996	420
Stowarzyszenie Zarządców Nieruchomości	https://www.stozan.pl	41-303 Dąbrowa Górnicza ul. Kasprzaka 46	brak	brak
<u>Federacja Porozumienie Polskiego Rynku Nieruchomości</u>	http://www.pprn.pl	02-657 Warszawa ul. Wielicka 40	2008	7
<ul style="list-style-type: none"> Częstochowskie Stowarzyszenie Zarządców Nieruchomości 				
<ul style="list-style-type: none"> Opolskie Stowarzyszenie Rynku Nieruchomości 				
<ul style="list-style-type: none"> Płockie Stowarzyszenie Rynku Nieruchomości 				
<ul style="list-style-type: none"> Podkarpackie Stowarzyszenie Pośredników i Doradców Rynku Nieruchomości 				
<ul style="list-style-type: none"> Powszechne Towarzystwo Ekspertów i Doradców Rynku Nieruchomości 				
<ul style="list-style-type: none"> Stowarzyszenie Profesjonalistów Rynku Nieruchomości Polski Centralnej 				
<ul style="list-style-type: none"> Stowarzyszenie Przedsiębiorczości w Nieruchomościach 				
Polska Federacja Rynku Nieruchomości	https://rejestr.pfrn.pl	ul. Grzybowska 45 00-844 Warszawa	1995	17
Dolnośląskie Stowarzyszenie Pośredników w Obrocie Nieruchomościami i Zarządców Nieruchomości	http://www.dospon.pl	53-674 Wrocław, ul. Legnicka 46-46A lok. 16	1994	115
Stowarzyszenie Specjalistów Rynku Nieruchomości POLONIA	http://ssrn-polonia.eu	ul. Czapelska 38, 04-081 Warszawa	1994	180
Ogólnopolska Izba Gospodarki Nieruchomościami	www.oign.com.pl	Beniowskiego 84B 80-355 Gdańsk	2001	

4.3 Szkolenia dla zarządców nieruchomości

Wymienione wyżej stowarzyszenia (w tym pierwsze 4, które są partnerami FPE w projekcie Cli-MA), prowadzą szkolenia zawodowe dla zarządców. Osoba, która ukończy kurs i zda egzamin otrzymuje Licencję Zarządcy Nieruchomości Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości i zostaje wpisana do Centralnej Ewidencji Zarządców, prowadzonej przez Polską Federację Rynku Nieruchomości.

Program kursu oparty jest o założenia programowe Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości (PFRN), które zostały przygotowane w oparciu o program kursu dla zarządców CEPI -CEI (Europejskiej Rady Nieruchomości), której PFRN jest członkiem. Kurs zorganizowany jest w formie czterech zjazdów weekendowych, podczas których realizuje się 60 godzin edukacyjnych:

- | | |
|--|----------|
| 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. |

Zarówno Federacja, jak i poszczególne stowarzyszenia oferują również (niestety ciągle dobrowolne) szkolenia, które pomagają podnosić kwalifikacje zainteresowanych członków. W chwili obecnej są to szkolenia on-line trwające od 4 do 8 godz., a wśród nich :

1. Prowadzenie zebrań we wspólnotach mieszkaniowych – dokumentacja, uchwały
2. Sprawozdania – zasady sporządzania i księgowania
3. Windykacja długów
4. Jak prawidłowo prowadzić księgę obiektu
5. Dojazd do nieruchomości
6. Świadectwo charakterystyki energetycznej – obowiązki właściciela zarządcy
7. Warunki techniczne użytkowania budynków mieszkalnych
8. Ocena stanu ochrony cieplnej budynków
9. Zastosowanie OZE
10. Techniczne i ekonomiczne aspekty zarządzania budynkami w spółdzielni mieszkaniowej
11. Planowanie remontów oraz konserwacji

Akademia Górniczo-Hutnicza organizuje w kwietniu 2021 kurs dla zarządców nieruchomości, który obejmuje 180 godzin zajęć obejmujących następujące zagadnienia:

1. Standardy zawodowe zarządców nieruchomości
2. Etyka zawodowa zarządców nieruchomości
3. Rynki nieruchomości i przepisy prawne
4. Zarządzanie nieruchomością
5. Umowy o zarządzanie nieruchomością - przykłady
6. Plan zarządzania nieruchomością
7. Informacje o nieruchomości
8. Książka obiektu budowlanego (KOB)
9. Bieżąca analiza finansowa nieruchomości
10. Pozyskiwanie nieruchomości do zarządzania
11. Zarządzanie finansami
12. Plan zagospodarowania przestrzennego
13. Rzeczoznawstwo majątkowe - szacowanie nieruchomości
14. Podatki od nieruchomości
15. Administrowanie posesją
16. Komunikacja społeczna i negocjacje
17. Analiza aktów prawnych RP, UE oraz innych
18. Konsultacje dydaktyczno - merytoryczne (w razie potrzeby i pytań)

Jak więc widać, w praktyce żadne ze szkoleń, nawet to 180-godzinne, 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, obniżających emisję i poprawiających komfort cieplny.

5 Polityka efektywności energetycznej Polski po 2020 roku

5.1 Polityka krajowa

Polityka energetyczna państwa jest przedstawiana w strategicznych dokumentach ramowych, m.in.:

- Polityka sektora energetycznego w Polsce, która jest obecnie w trakcie aktualizacji,
- projekt Polityki energetycznej Polski do 2040 roku (w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko
- Strategia na rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju do 2020 roku - z perspektywą do 2030 roku, przyjęta w 2017 roku

30 grudnia 2019 roku Polska przekazała Komisji Europejskiej Krajowy Plan na Rzecz Energii i Klimatu (KPEiK) na lata 2021-2030 [8], wypełniając tym samym obowiązek nałożony na Polskę przepisami

Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego. Dokument został przyjęty przez Komisję do Spraw Europejskich na posiedzeniu 18 grudnia 2019 r.

KPEiK [8] przedstawia założenia i cele oraz polityki i działania na rzecz realizacji 5 wymiarów Unii Energetycznej:

1. Bezpieczeństwa energetycznego,
2. Wewnętrznego rynku energii,
3. Efektywności energetycznej,
4. Obniżenia emisyjności,
5. Badań naukowych, innowacji i konkurencyjności.

Ważnym elementem Unii Energetycznej jest obszar efektywności energetycznej. Najważniejszym obecnie aktem prawnym w Polsce jest ustawa o efektywności energetycznej [17], na podstawie której podmioty są zobowiązane do realizacji projektów zwiększających efektywność energetyczną (lub w ograniczonej części zakupu białych certyfikatów). Ustawa obejmuje zarówno sektor prywatny, jak i publiczny, nakładając obowiązki oszczędnościowe na wszystkie podmioty.

Krajowy plan energetyczno-klimatyczny uwzględnia wnioski z porozumień międzyresortowych i konsultacji społecznych, a także wnioski z konsultacji regionalnych oraz zalecenia Komisji Europejskiej C (2019) 4421 z dnia 18 czerwca 2019 r. na podstawie przyjętych na szczeblu rządowym krajowych strategii rozwoju (w tym Strategii zrównoważonego rozwoju transportu do 2030 r., Polityki ekologicznej Państwa 2030, Strategii zrównoważonego rozwoju obszarów wiejskich, rolnictwa i rybołówstwa 2030 r.) oraz uwzględniających projekt Polityki Energetycznej Polski do 2040 r.

Wyznacza on następujące cele klimatyczno-energetyczne na 2030 r.:

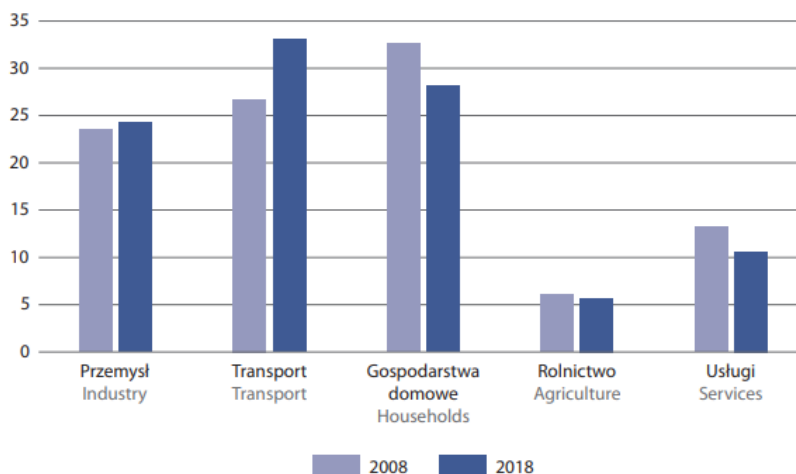
- 7% redukcji emisji gazów cieplarnianych w sektorach nieobjętych systemem ETS w porównaniu do poziomu w roku 2005,
- 21-23% udziału OZE w finalnym zużyciu energii brutto (cel 23% będzie możliwy do osiągnięcia w sytuacji przyznania Polsce dodatkowych środków unijnych, w tym przeznaczonych na sprawiedliwą transformację), uwzględniając:
 - 14% udziału OZE w transporcie,
 - roczny wzrost udziału OZE w ciepłownictwie i chłodnictwie o 1,1 pkt. proc. średniorocznie.
- wzrost efektywności energetycznej o 23% w porównaniu z prognozami PRIMES2007,
- redukcję do 56-60% udziału węgla w produkcji energii elektrycznej.

5.2 Strategia budownictwa mieszkalnego

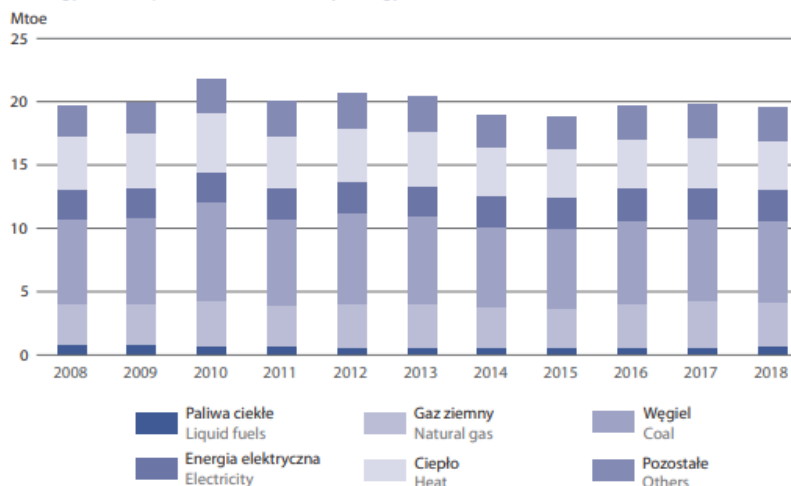
Polskie gospodarstwa domowe, podobnie jak w innych krajach europejskich, konsumują ok. 40% całej energii zużywanej w kraju. Dane statystyczne GUS [3] pokazują, że udział ten systematycznie spada [3].

Jest to efekt wprowadzenia nowych regulacji dotyczących standardów energetycznych w nowych i modernizowanych budynkach. Rośnie też świadomość mieszkańców, którzy coraz mądrzej wykorzystują energię w swoich mieszkaniach.

Structure of final energy consumption in Poland by sector



Udział zużycia energii w gospodarstwach domowych w finalnym zużyciu energii wyniósł 28,1% w 2018 r. Najczęściej używanym nośnikiem były paliwa węglowe, których udział wyniósł 32,7% w 2018 r. Kolejnym nośnikiem było ciepło, którego udział wyniósł w 2018 roku 19,2%, po spadku z 21,2% w roku 2008. W 2018 roku gaz ziemny miał udział 18,2% w zużyciu energii w gospodarstwach domowych, energia elektryczna – 12,9%, paliwa ciekłe – 3,2%, a pozostałe nośniki – 13,8%. [3]

 Zużycie finalnej energii w gospodarstwach domowych wg nośników
Final energy consumption in households by energy carriers


Struktura zużycia energii w gospodarstwach domowych według końcowego użytkownika (%) [3]

	2002	2009	2012	2015	2016	2017	2018
Ogrzewane	71,3	70,2	68,8	65,5	66,2	65,8	65,1
Ogrzewanie wody	15	14,4	14,8	16,2	16	16,3	16,6
Gotowanie	7,1	8,2	8,3	8,5	8,3	8,3	8,5
Oświetlenie	2,3	1,8	1,5	1,5	1,4	1,4	1,3
Urządzenia	4,3	5,4	6,6	8,3	8,1	8,2	8,5
razem	100	100	100	100	100	100	100

Najważniejszym kierunkiem użytkowania energii jest ogrzewanie pomieszczeń, którego udział wyniósł 65,1% w 2018 r. Na ogrzewanie wody zużyto 16,6% energii, na oświetlenie i urządzenia elektryczne 9,8%, a na gotowanie posiłków 8,5%.

Jak widać ogrzewanie odgrywa znaczącą rolę w zużyciu energii przez gospodarstwa domowe, zatem przewidywane oszczędności energii są silnie powiązane z poprawą charakterystyki energetycznej budynków. W latach 2021-2033 powinny osiągnąć 43,4 GWh.

Długoterminowy cel renowacji zasobów mieszkaniowych kraju określony w Krajowym Programie Mieszkaniowym zakłada:

- udział termo modernizowanych budynków mieszkalnych w całkowitym zasobie mieszkaniowym wyniesie 70% w 2030 roku (w porównaniu do 58,8% w 2015 roku),
- zmniejszenie liczby osób żyjących w niesprzyjających warunkach z powodu przeludnienia, złego stanu technicznego lub braku instalacji technicznych do 3 300 000 osób w 2030 r. (z 5 360 tys. w 2011 r.).

Opracowywana obecnie jest strategia renowacji krajowego zasobu budynków mieszkalnych i niemieszkalnych, zarówno publicznych, jak i prywatnych, która powinna zapewnić poprawę efektywności energetycznej i zmniejszenie emisji poprzez przekształcanie istniejących budynków w budynki o niemal zerowym zużyciu energii na poziomie racjonalnych, niskich kosztów. Strategia zostanie przekazana Komisji Europejskiej zgodnie z wymogami znowelizowanej Dyrektywy 2010/31 / UE - jako odrębny dokument, niebędący załącznikiem do Krajowego Planu na rzecz Energii i Klimatu.

6 Standardy energetyczne polskiego budownictwa mieszkaniowego

Polskie przepisy dotyczące wymagań technicznych budynku i jego efektywności energetycznej zawarte są w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury „Warunki techniczne, odpowiadać budynki i ich usytuowanie” [18]. Rozporządzenie określa warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i urządzenia towarzyszące, usytuowanie zabudowy na działce oraz zagospodarowanie działek przeznaczonych pod zabudowę. Przepisy rozporządzenia stosuje się do projektowania i budowy, w tym także do rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i zmiany eksploatacji.

6.1 Wskaźniki energii

Według ww. rozporządzenia budynek i jego instalacje grzewcze, wentylacyjne, klimatyzacyjne, ciepłej wody użytkowej, a w przypadku budynków użyteczności publicznej, zbiorowego zamieszkania, produkcyjne, gospodarcze i magazynowe - również oświetlenie wbudowane, powinny być zaprojektowane i wykonane w sposób zapewniający że spełnione są następujące minimalne wymagania:

1) wartość wskaźnika rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną EP [kWh/(m²•rok)], obliczoną zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie art. 15 ustawy o charakterystyce energetycznej budynków jest mniejsza lub równa maksymalnej wartości przedstawionej w poniższej tabeli.

Typ budynku	Wartość wskaźnika EP dla ogrzewania, wentylacji i cwu EP _{H+W} [kWh/m ² *rok]
Domy jednorodzinne	70
Domy wielorodzinne	64

2) przegrody i wyposażenie techniczne budynku spełniają co najmniej wymagania dotyczące izolacji termicznej określone w załączniku nr 2 do rozporządzenia, zgodnie z poniższą tabelą.

przegroda	Współczynnik przenikania ciepła U _{max} [W/(m ² K)]
przegrody zewnętrzne	0,2
przegrody wewnętrzne	1
dach nad nieogrzewanym poddaszem	0,15
sufit nad nieogrzewana piwnicą	0,25
okna	0.90

6.2 Efektywność energetyczna w systemach grzewczych

1. Grzejniki i inne urządzenia odbierające ciepło z systemu grzewczego powinny być wyposażone w regulatory dopływu ciepła.
2. W budynku zasilanym z sieci ciepłowniczej oraz w budynku z własnym (indywidualnym) źródłem ciepła wykorzystującym olej opałowy, gaz lub energię elektryczną, regulatory dopływu ciepła do grzejników powinny działać automatycznie, w zależności od zmian temperatury wewnętrznej w pomieszczeniach, w których są zainstalowane.
3. Urządzenia powinny umożliwiać użytkownikom uzyskanie temperatury niższej od temperatury projektowej w pomieszczeniach, ale nie niższej niż 16 ° C w pomieszczeniach o temperaturze projektowej 20 ° C i wyższej.

4. Instalacje grzewcze zasilane z sieci ciepłowniczej powinny być sterowane za pomocą urządzenia do regulacji dopływu ciepła, działającego automatycznie, stosownie do zmian zewnętrznych warunków klimatycznych.

6.3 Efektywność energetyczna w systemie ciepłej wody

1. Instalacja ciepłej wody powinna być zaprojektowana i wykonana w taki sposób, aby ilość energii cieplnej potrzebnej do przygotowania tej wody była utrzymywana na rozsądnie niskim poziomie.
2. Urządzenia do przygotowania ciepłej wody instalowane w budynkach powinny spełniać wymagania określone w odrębnym przepisie dotyczącym efektywności energetycznej.
3. Straty ciepła podczas przesyłu ciepłej wody użytkowej i rur cyrkulacyjnych powinny być dostatecznie niskie. Izolacja termiczna tych rur powinna odpowiadać wymaganiom określonym w załączniku nr 2 do rozporządzenia [19]
4. Instalacja wodociągowa powinna umożliwiać pozyskiwanie wody w punktach użytkowania o temperaturze nie niższej niż 55 ° C i nie wyższej niż 60 ° C.
5. W budynku mieszkalnym wielorodzinnym należy stosować urządzenia do pomiaru ilości ciepła lub paliwa zużywanego do przygotowania ciepłej wody.
6. W budynku mieszkalnym wielorodzinnym do pomiaru ilości wody zimnej i ciepłej dostarczanej do poszczególnych mieszkań i pomieszczeń do wspólnego użytku mieszkańców należy stosować zestawy wodomierzowe, zgodnie z wymaganiami Polskich Norm.

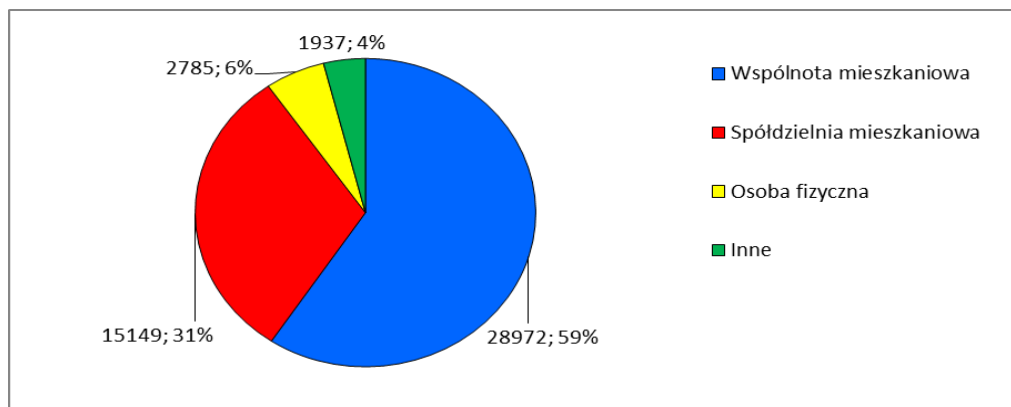
7 Fundusz termomodernizacji i remontów

Fundusz Termomodernizacji i Remontów to podstawowy system wsparcia dla inwestycji termomodernizacyjnych i remontowych, funkcjonujący od 1998 roku.

Beneficjentami są właściciele lokali wielorodzinnych, właściciele i zarządcy wszystkich pozostałych obiektów mieszkaniowych oraz jednostki samorządu terytorialnego z wyłączeniem samorządowych przedsiębiorstw budżetowych. Można uzyskać trzy różne bonusy: premię termomodernizacyjną, premię remontową i premię kompensacyjną.

Fundusz Termomodernizacji i Remontów powstał w styczniu 1999 roku i kontynuuje swoją działalność do dziś. Dofinansowanie zostało przekazane uprawnionym inwestorom prowadzącym projekty termomodernizacyjne i należy je traktować jako częściową spłatę zaciągniętego przez inwestora kredytu. Kwota premii to 16% wartości inwestycji w przypadku premii termomodernizacyjnej i 15% wartości inwestycji w przypadku premii remontowej.

Do tej pory w formie premii przekazano 2 697 mln zł 48 843 inwestorom [5]

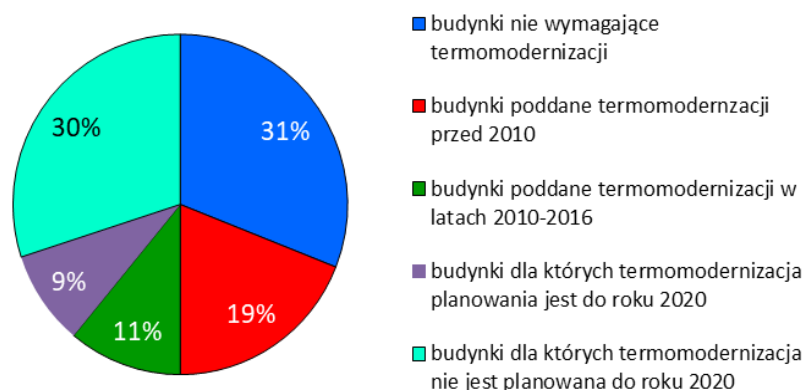


Struktura wniosków o premie wg typu inwestora w latach 1999 – 2020 [5]

7.1 Termomodernizacja wielorodzinnych budynków mieszkalnych

Badania przeprowadzone w 2019 roku przez Główny Urząd Statystyczny [4], w których wzięli udział respondenci (właściciele lub zarządcy budynków) posiadający lub zarządzający 189 289 budynkami, pokazują, że:

- 60,7% budynków nie wymaga termomodernizacji, w tym 29,7% z powodu przeprowadzenia prac termomodernizacyjnych do 2016 r., a 31,0% ze względu na brak potrzeb termomodernizacyjnych (np. ze względu na budowę budynku w technologii energooszczędnej),
- 39,3% budynków wymaga przeprowadzenia termomodernizacji w celu doprowadzenia stanu technicznego do współczesnych standardów energetycznych, w tym dla 9,4% budynków termomodernizacja jest realizowana lub planowana na lata 2017-2020, a dla 29,9% nie jest planowana.



Skala działań termomodernizacyjnych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych [4]

Ekstrapolując powyższe wyniki na cały zasób budynków wielomieszkaniowych w Polsce (przyjmując, że uzyskane rezultaty badania są prawdziwe również dla 64,6% budynków nieprzebadanych), można przyjąć, że na prace termomodernizacyjne oczekuje wciąż ok. 210 tys. budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

Biorąc pod uwagę fakt, że:

- aktualnie w ramach rządowego programu wsparcia termomodernizacji i remontów przeprowadza się inwestycje o wartości ok. 950 mln rocznie
- zgodnie z wynikami badania [5] z rządowego programu wsparcia termomodernizacji i remontów w latach 2010-2016 korzystano w przypadku termomodernizacji w 37,0% budynków objętych badaniem

można szacować, że realizacja prac termomodernizacyjnych w obecnym tempie sprawi, że zasób budynków mieszkaniowych wielorodzinnych zostanie poddany termomodernizacji i dostosowaniu do współczesnych standardów pod względem efektywności energetycznej w ciągu ok. 20 lat.

	przed termomodernizacją	po termomodernizacji
centralne ogrzewanie	37,00	65,90
kocioł węglowy	22,80	5,10
piec węglowy		
kocioł gazowy	10,00	23,70
kocioł olejowy	3,00	1,80
ogrzewanie elektryczne	1,90	0,30
biomasa	0,10	0,90
pompa ciepła	0,00	0,50
inne	2,70	1,80

Zmiany w strukturze systemów ogrzewania po termomodernizacji [5]

Z przeprowadzonych badań i analiz wynika, że po termomodernizacji najpopularniejszym źródłem ciepła było ciepło sieciowe, a jego udział wzrósł do 65,9% (wzrost o 28,9 pkt. proc.). Dzieje się tak przy znacznym ograniczeniu wykorzystania kotłów węglowych (udział budynków z tym źródłem ciepła po termomodernizacji wyniósł zaledwie 5,1%, czyli o 17,8 pp mniej) i całkowitej rezygnacji z pieców węglowych [13].

7.2 Rola audytorów i zarządców w procesie termomodernizacji

W procesie realizacji termomodernizacji największa odpowiedzialność za osiągnięcie oczekiwanych wyników leży po stronie audytorów. Właściwie opracowany audyt energetyczny pozwala na wybór najbardziej efektywnych przedsięwzięć, a prawidłowo wykonane obliczenia zapotrzebowania na energię przed i po modernizacji dadzą pewność inwestorowi, że zainwestowane pieniądze przyniosą

spodziewane przez wszystkich mieszkańców efekty, w postaci zmniejszenia rachunków i poprawę komfortu cieplnego w ich budynkach i mieszkaniach.

Audyty wykonywane w ramach Funduszu Termomodernizacji i Remontów są weryfikowane przez niezależnych ekspertów, zatem możliwość wystąpienia pomyłek są w tym przypadku ograniczone do minimum. Jednak nie zawsze inwestor decyduje się na korzystanie z premii termomodernizacyjnej. NA rynku dostępne są inne formy współfinansowania termomodernizacji. Co prawda w większości tych sposobów wsparcia jest również wymagany audyt energetyczny, jednak na ogół nie podlega on żadnej weryfikacji. Prowadzi to czasami do sytuacji, że osiągnięta oszczędność w zużyciu energii po zakończeniu inwestycji znacząco się różni od tych wykazanych w audycie [7]

Zatem dobrą praktyką w działaniu zarządcy przeprowadzającym termomodernizację powinno być :

1. powierzenie sporządzenia audytu energetycznego osobie z doświadczeniem
2. zweryfikowanie sporządzonego audytu przez niezależnego eksperta (o ile nie jest on weryfikowane w procesie starania się o dofinansowanie)

Takie postępowanie jest gwarancją prawidłowo przygotowanej termomodernizacji, a tym samym osiągnięcia zakładanych jej rezultatów.

8 Polityka klimatyczna

8.1 Długoterminowa Strategia Renowacji. Wspieranie Renowacji Krajowego Zasobu Budowlanego [1]

8.1.1 Wytyczne dotyczące wspierania renowacji budynków w Polsce

Przyjęcie perspektywy transformacji zasobu budowlanego w kierunku neutralności klimatycznej do roku 2050 oznacza szereg stopniowo wprowadzanych zmian w obszarze wykorzystywanych nośników energii:

- całkowitą rezygnację z wykorzystania węgla w celach grzewczych:
 - we wszystkich budynkach mieszkalnych do 2040 r. (w miastach – do 2030 r.),
 - możliwie szybkie wycofanie możliwości stosowania ogrzewania opartego na bezpośrednim spalaniu węgla w budynkach objętych renowacją i wymianą źródeł ciepła,
- niemal całkowite wycofanie stosowania gazu ziemnego w budynkach mieszkalnych i niemieskalnych do 2050 r.:
 - odejście od stosowania źródeł opartych na gazie ziemnym przy renowacji budynków mieszkalnych i niemieskalnych do 2030 r.,
 - wycofanie źródeł gazowych w innych budynkach podczas głębokiej renowacji do 2050 r.

Programy wsparcia renowacji budynków prowadzące do poprawy efektywności energetycznej i przejścia na gospodarkę neutralną pod względem klimatycznym obejmują:

1. Wsparcie finansowe:

1.1. premia termomodernizacyjna

1.2. kontynuacja programu Czyste Powietrze i Stop-Smog dla domów jednorodzinnych

1.3. Fundusz Termomodernizacji i Renowacji (FTiR) -

- przekierowanie funduszu na wsparcie głębokiej termomodernizacji domów wielorodzinnych (wysokość premii uzależniona jest od końcowej klasy budynku),
- powiązanie procesu wspierania termomodernizacji budynków z instalacją w nich odnawialnych źródeł energii,
- wsparcie renowacji budynków, które ze względów prawnych (ochrona konserwatorska) nie mogą podlegać standardowej termomodernizacji
- przekazanie do FTiR części środków z Funduszy Europejskich, w tym z Narodowego Planu Odbudowy, na zwiększenie efektywności energetycznej budynków wielorodzinnych

1.4. Fundusze Europejskie (w tym Krajowy Plan Odbudowy)

- zwiększenie efektywności energetycznej budynków mieszkalnych
- kontynuacja istniejących i tworzenie nowych programów zapewniających promocję, podnoszenie świadomości i wiedzy mieszkańców, władz lokalnych w zakresie sposobów podnoszenia efektywności energetycznej budynków i wykorzystania OZE

2. Inteligentne technologie

2.1 Wsparcie rozwoju inteligentnych technologii. Wdrażanie systemów inteligentnego zarządzania energią na poziomie budynków i miast w celu optymalizacji wykorzystania energii,

2.2 Stworzenie regulacji prawnych i instrumentów finansowych wspierających implementację i funkcjonowanie inteligentnych technologii, w szczególności instalację inteligentnych liczników oraz inteligentnych systemów opomiarowania,

2.3 Wsparcie prac badawczo-rozwojowych

3. Umiejętności i kształcenie

3.1. Włączenie zawodów technika budowlanego i technika odnawialnych źródeł energii do krajowej prognozy zapotrzebowania na pracowników.

3.2. Przebudowa systemu szkolnictwa w kierunku ustawicznego kształcenia tak, aby wzmocnić kompetencję pracowników sektora budowlanego w zakresie parametrów cieplnych budynków, techniki instalacyjnej oraz źródeł ciepła.

3.3. Opracowanie i monitorowanie regionalnych i krajowych bilansów podaży i popytu na pracujących przy renowacji budynków

4. Finansowanie renowacji zasobów budowlanych

4.1. promocja formuły ESCO

5. Nadzór, doradztwo oraz informacja

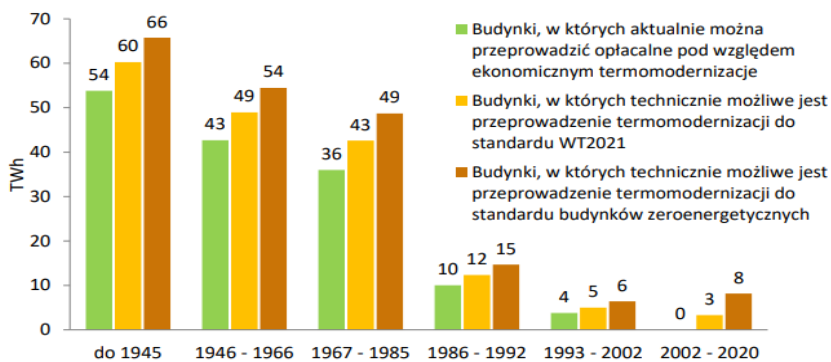
5.1 kampanie informacyjne i motywacyjne skierowane do użytkowników budynków, zachęcających do zmian zachowań prowadzących do ograniczenia zużycia energii

5.2. rozwój doradztwa energetycznego

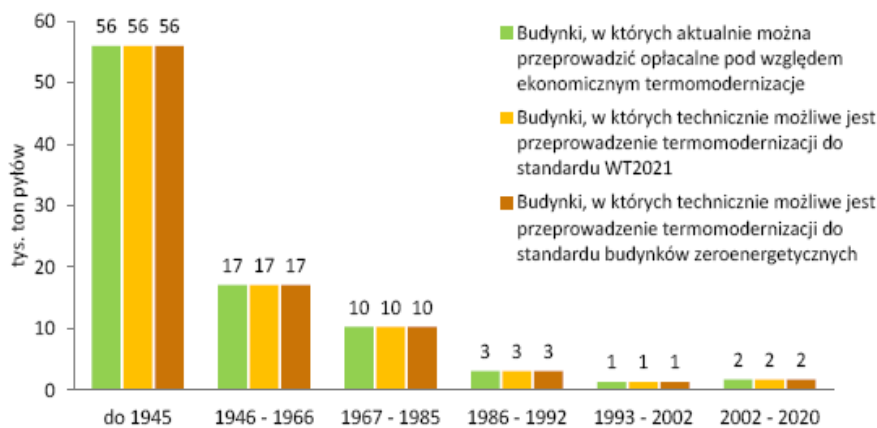
8.1.2 Potencjał oszczędności energii w budynkach mieszkalnych

Poniższy wykres przedstawia potencjał oszczędności energii dla budynków mieszkalnych, w których:

- istnieje możliwość przeprowadzenia ekonomicznej termomodernizacji,
- istnieje techniczna możliwość przeprowadzenia termomodernizacji zgodnie z normą 2021 (tj. Standardem określonym w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie [18],
- technicznie możliwe jest przeprowadzenie termomodernizacji do standardu budynku o niemal zerowym zużyciu energii



Potencjał redukcji energii w TWh [obliczenia KAPE]



Potencjał redukcji emisji mln ton CO₂ [obliczenia KAPE]

Ekonomicznie opłacalna termomodernizacja pozwala osiągnąć redukcję emisji CO₂ o około 37 mln ton rocznie, czyli ok. 25% całkowitej rocznej emisji gazów cieplarnianych w Polsce.

8.2 Inne środki stymulujące efektywność energetyczną budynków [11]

8.2.1 Utworzenie Centralnego Rejestru Emisji Budynków (CEEB)

Centralny Rejestr Emisyjności Budynków (CEEB) jest narzędziem informatycznym do inwentaryzacji niskoemisyjnych źródeł w budynkach. W systemie tym gromadzone będą informacje o źródłach emisji w sektorze komunalno-mieszkaniowym. System pozwoli na gromadzenie danych o stanie energetycznym budynków oraz informacji o formach pomocy publicznej (dotacje, preferencyjne kredyty) udzielanych na cele ogrzewania, modernizacji lub wymiany kotłów w budynkach.

8.2.2 Plany zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowego

Prawo energetyczne nakłada obowiązek sporządzania miejskich planów dostaw energii, które obejmują w miastach rozwój sieci ciepłowniczych i gazowych, co bezpośrednio wiąże się z termomodernizacją i ochroną klimatu.

8.2.3 Plan gospodarki niskoemisyjnej

Plany gospodarki niskoemisyjnej to dokumenty strategiczne zawierające działania, jakie władze lokalne planują podjąć w celu zmniejszenia zużycia energii, emisji CO₂, poprawy efektywności energetycznej i wykorzystania odnawialnych źródeł energii.

8.2.4 Ogólnopolski system wsparcia doradców energetycznych

Projekt „Ogólnopolski system wsparcia doradczego sektora publicznego i mieszkaniowego oraz przedsiębiorstw w zakresie efektywności energetycznej i odnawialnych źródeł energii” jest realizowany przez Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej we współpracy z partnerami na terenie całego kraju.

8.3 Narzędzia finansowe

8.3.1 „Czyste Powietrze” - Program Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej

Program ten jest jednym z najważniejszych programów NFOŚiGW obejmującym likwidację wysokoemisyjnych źródeł ciepła na paliwa stałe oraz termomodernizację budynków jednorodzinnych.

Program „Czyste Powietrze” został uruchomiony w 2018 r. i potrwa do 2029 r. Najważniejszym celem jest ograniczenie emisji do atmosfery szkodliwych substancji powstających w wyniku ogrzewania domów jednorodzinnych. Program oferuje dofinansowanie do wymiany starych i nieefektywnych źródeł ciepła na paliwo stałe na nowoczesne, spełniające najwyższe standardy źródła ciepła (np.: węzeł cieplny, pompa ciepła, kocioł gazowy kondensacyjny, olejowy kocioł kondensacyjny, ogrzewanie

elektryczne, kocioł na paliwo (węgiel, biomasa)), a także wykonanie niezbędnych prac termomodernizacyjnych w budynku.

Jedną z głównych przyczyn problemu smogu w Polsce jest tzw. niska emisja, czyli uwalnianie do atmosfery szkodliwych substancji. Adresatami programu są właściciele lub współwłaściciele budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub samodzielnego mieszkania w budynku jednorodzinnym z wyodrębnioną księgą wieczystą oraz osoby, które uzyskały pozwolenie na rozpoczęcie budowy mieszkalnego domu jednorodzinnego. Maksymalny poziom dofinansowania projektu, który obejmuje: wymianę źródła ciepła, wentylację mechaniczną, termomodernizację, wynosi 32 000 zł.

8.3.2 Program Czyste powietrze w szkołach

Program Czyste powietrze w szkołach jest kontynuacją działań wspierających poprawę jakości powietrza w Polsce. Głównym celem programu będzie poprawa jakości powietrza i zmniejszenie zużycia energii, w tym poprawa efektywności energetycznej w szkołach. Ważnym elementem programu będzie podręcznik dobrych praktyk termomodernizacji obiektów edukacyjnych.

8.3.3 „Budownictwo energooszczędne. Część 1) Zmniejszenie energochłonności budownictwa” - Program Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej

W ramach tego programu modernizacji energetycznej znalazły się szpitale, zakłady opiekuńczo-lecznicze, obiekty zabytkowe, sakralne, akademiki czy obiekty przeznaczone na potrzeby kultury, kultu religijnego, oświaty itp. Program przewiduje finansowanie termomodernizacji obejmującej docieplenie budynków, wymianę okien i drzwi, przebudowę systemów grzewczych (w tym wymiana źródła ciepła), modernizację systemów wentylacji i klimatyzacji, wymianę oświetlenia na energooszczędne, wykorzystanie systemów zarządzania energią w budynkach oraz wykorzystanie odnawialnych źródeł energii.

8.3.4 Fundusz Termomodernizacji i Remontów

Budżet Funduszu Termomodernizacji i Remontów (FTiR) ustalany jest corocznie, a jego funkcjonowanie jest ciągłe. FTiR to jedno z najstarszych nieprzerwanie funkcjonujących narzędzi wspierających efektywność energetyczną w Europie (istnieje nieprzerwanie od 1998 roku).

8.3.5 Wspieranie modernizacji w budynkach mieszkalnych

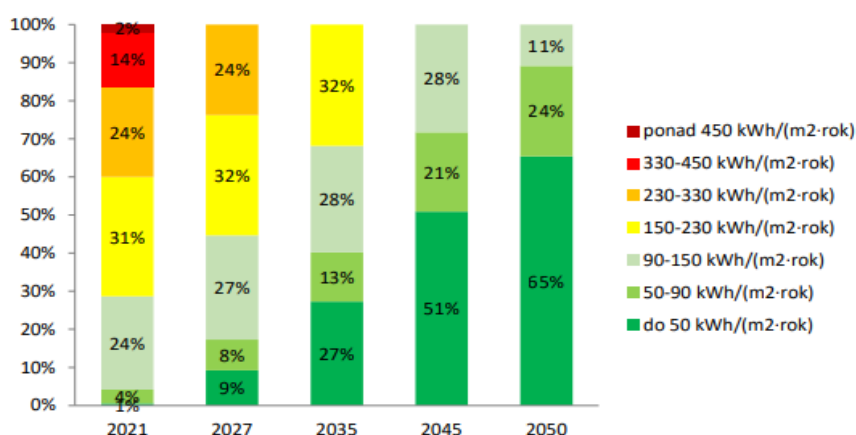
Beneficjentami mogą być spółdzielnie mieszkaniowe, spółdzielnie mieszkaniowe z określonymi obszarami, podmioty będące dostawcami usług energetycznych w rozumieniu dyrektywy 2012/27 / UE. Wsparcie przeznaczone jest na sfinansowanie przedsięwzięć związanych z głęboką, kompleksową

modernizacją energetyczną budynków, w tym ociepleniem, ułatwieniem i wymianą wyposażenia obiektów na energooszczędne.

8.4 Trzy scenariusze renowacji - plan działania do 2050 r. [1]

8.4.1 Scenariusz szybkiej i głębokiej termomodernizacji

Pierwszy scenariusz zakłada szeroką, głęboką termomodernizację zasobów budowlanych, która rozpocznie się od budynków charakteryzujących się najmniejszą efektywnością energetyczną. Jest to plan najbardziej ambitny i najbardziej opłacalny pod względem ekonomicznym. Scenariusz ten zakłada, że do 2027 roku zmodernizowane zostaną wszystkie budynki charakteryzujące się wskaźnikiem EP większym niż 330 kWh/(m²·rok), a do 2035 budynki charakteryzujące się wskaźnikiem EP większym niż 230 kWh/(m²·rok). W roku 2045 wszystkie budynki będą miały wskaźnik EP nie większy niż 150 kWh/(m²·rok). Do 2050 roku 65% budynków zostanie doprowadzonych do standardu pasywnego, a 24% do standardu energooszczędnego. Pozostałe 11% budynków, których z przyczyn technicznych nie da się tak głęboko zmodernizować, trafią do przedziału efektywności 90-150 kWh/(m²·rok).



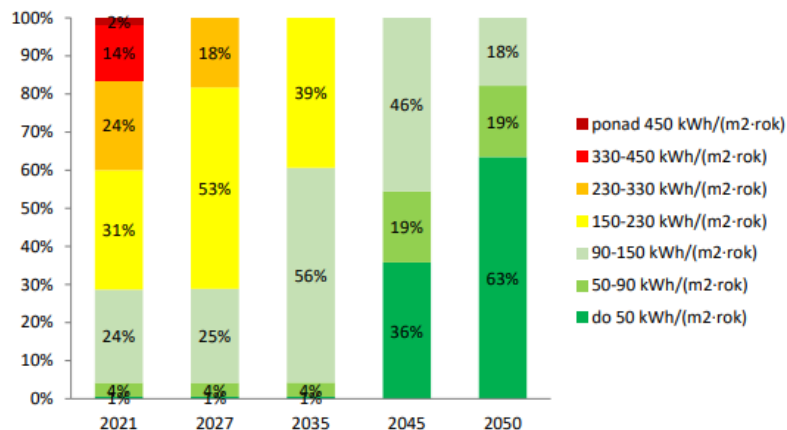
Etapy termomodernizacji wg roku i standardu budynku

8.4.2 Scenariusz etapowej termomodernizacji

Drugi scenariusz zakłada szeroko zakrojoną termomodernizację budynku, podczas której budynki w najgorszym stanie będą modernizowane etapami, aż do uzyskania najlepszego standardu efektywności budynku. Każdy etap modernizacji obejmuje tylko część pełnego zakresu prac termomodernizacyjnych, które można rozłożyć w czasie aby uniknąć kumulacji nakładów inwestycyjnych.

Według scenariusza etapowej modernizacji do 2050 roku 63% budynków osiągnie standard budynku pasywnego, a 19% budynku energooszczędnego. Pozostałe 18% budynków, które ze względów technicznych lub ekonomicznych nie mogą być tak głęboko zmodernizowane, uzyskają standard

efektywności 90 150 kWh/(m²·rok). Ostateczny wynik scenariusza jest nieco gorszy niż scenariusz szybkiej i głębokiej modernizacji.

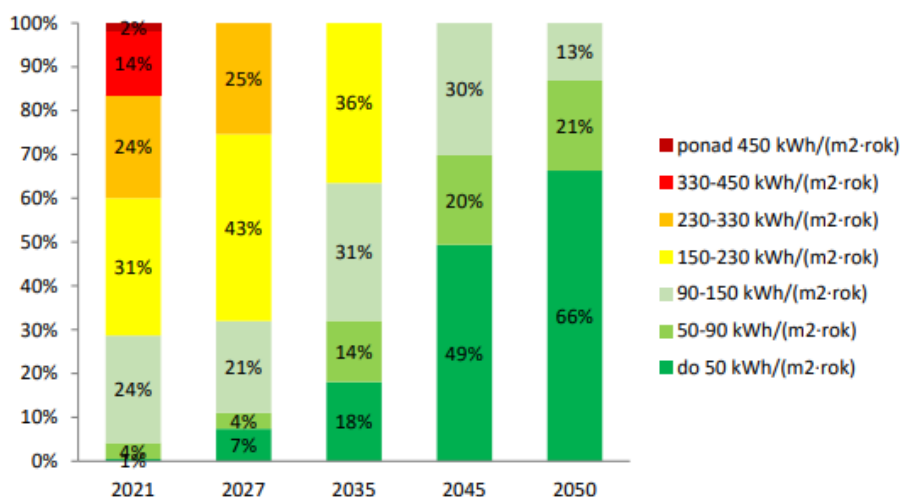


Etapy termomodernizacji wg roku i standardu budynku

8.4.3 Scenariusz rekomendowany

Scenariusz rekomendowany łączy zalety dwóch poprzednich scenariuszy. Obejmuje on szybkie przeprowadzenie pierwszego etapu termomodernizacji budynków z najgorszych przedziałów efektywności energetycznej połączone z popularyzacją głębokiej termomodernizacji w najbliższych latach, a następnie upowszechnienie wysokiego standardu renowacji w skali całego rynku.

Scenariusz ten zakłada, że do 2027 roku zmodernizowane zostaną wszystkie budynki charakteryzujące się wskaźnikiem EP większym niż 330 kWh/(m²·rok), a do 2035 budynki charakteryzujące się wskaźnikiem EP większym niż 230 kWh/(m²·rok). Z kolei w roku 2045 wszystkie budynki będą miały wskaźnik EP nie większy niż 150 kWh/(m²·rok).



Etapy termomodernizacji wg roku i standardu budynku

9 Techniczne aspekty termomodernizacji

9.1 Technologie izolacji przegród zewnętrznych

Obecnie najpopularniejszymi materiałami izolacyjnymi w Polsce są wełna mineralna i styropian. Zastosowanie tych materiałów w przypadku chęci termomodernizacji istniejących budynków do poziomów wysokich, pasywnych i zeroenergetycznych standardów stwarza wiele problemów, głównie ze względu na grubość tych materiałów na ścianach zewnętrznych, która przekracza 20 cm.

Przy takiej grubości materiałów izolacyjnych (czasami nawet powyżej 20 cm) pojawiają się problemy technologiczne. W przypadku metody bezszwowej mogą wystąpić pęknięcia tynku, natomiast w przypadku metody lekkiej suchej istnieje możliwość powikłań związanych z kratą konstrukcyjną.

Po drugie, ponad dwudziestocentymetrowa grubość ocieplenia zmienia wyraz architektoniczny budynku. Zmniejsza również czasami powierzchnię balkonu o około 30%.

Po trzecie, jeśli zachodzi potrzeba ocieplenia od wewnątrz, duża grubość izolacji zmniejsza powierzchnię użytkową pomieszczenia, w którym prowadzone są prace modernizacyjne. W przypadku dachów spadzistych znaczna (powyżej 30 cm) warstwa izolacji wełnianej powoduje konieczność wzmocnienia istniejącej konstrukcji, co zwiększa koszt inwestycji.

Dlatego jak najszybciej powinny zostać wprowadzone nowe technologie. Wśród nich są:

- Izolacje próżniowe
- Inteligentne izolacje
- Aerożele
- Inteligentne okna
- Nowoczesne systemy ogrzewania, wentylacji i klimatyzacji

10 Rola zarządców w realizacji zadań związanych z modernizacją budynków

Przyczynkiem do określenia roli zarządców nieruchomości w poprawie efektywności energetycznej budynków mieszkalnych wielorodzinnych w zgodzie z wymaganiami Europejskiego Zielonego Ładu jest badanie społeczne ich potrzeb w zakresie podnoszenia kwalifikacji.

10.1 Badanie potrzeb zarządców nieruchomości w Polsce w obszarze doskonalenia umiejętności w zakresie poprawy efektywności energetycznej i klimatu w budynkach i ich otoczeniu

Badanie to zostało przeprowadzone w okresie luty-marzec 2021 roku w ramach projektu CLI-MA. Wzór badania i kwestionariusza zostały opracowane przez specjalistów z Technicznego Uniwersytetu w Rydze, który przeprowadził to samo badanie wśród zarządców nieruchomości na Łotwie.

Pierwotny wzór badania został udostępniony przez partnerów wspierających z Niemiec tj. Niemieckie Stowarzyszenie respondentów Nieruchomości (VDIV e.V.), które przeprowadziło podobne badanie wśród niemieckich zarządców nieruchomości¹.

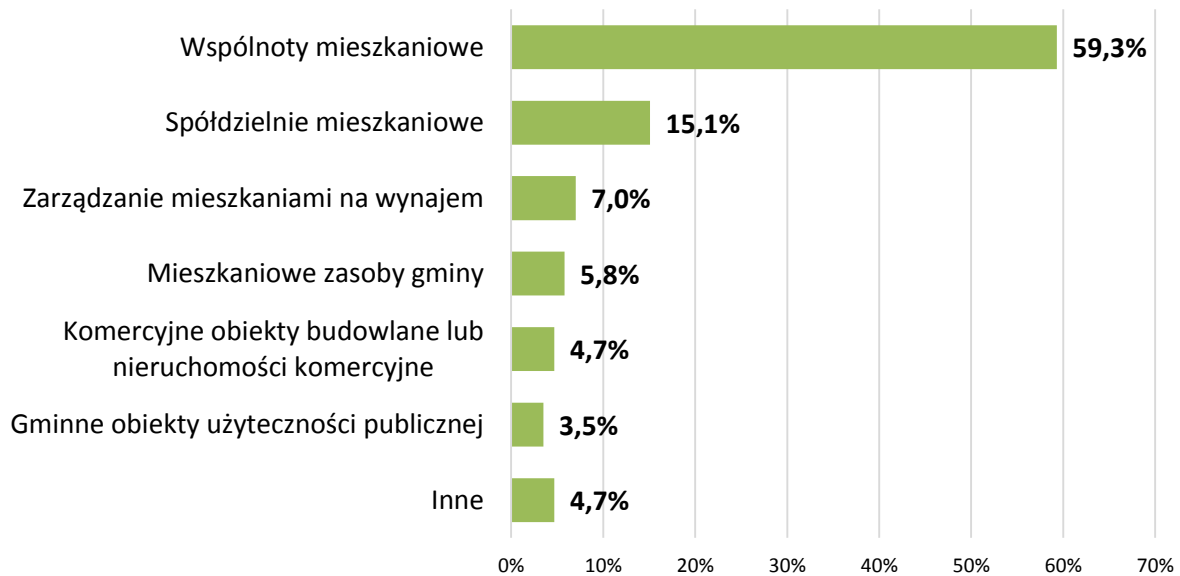
10.1.1 Charakterystyka respondentów

Respondenci do badania w Polsce zostali zaproszeni za pośrednictwem portalu Administrator24.info oraz podmiotów zrzeszających zarządców nieruchomości: Polskie Stowarzyszenie respondentów Nieruchomości (PFSZN), Polską Federację Stowarzyszeń Zawodów Nieruchomościowych (PFSZN), Podlaskie Stowarzyszenie respondentów Nieruchomości, Warmińsko-Mazurskie Stowarzyszenie respondentów Nieruchomości. W anonimowym badaniu przeprowadzonym przez Internet wzięło udział 86 zarządców nieruchomości, z których 65% zajmuje się zarządzaniem nieruchomościami powyżej 10 lat. Państwową licencję zarządcy nieruchomości (obowiązująca do 2013 r.) uzyskało 48%, natomiast branżową licencję lub certyfikat zarządcy nieruchomości otrzymało 42%.

Pośród osób biorących udział w badaniu 59% na co dzień w zarządzaniu zajmuje się wspólnotami mieszkaniowymi. Pozostali uczestnicy to zarządcy nieruchomościami innego typu zajmujący się również innymi usługami dla właścicieli nieruchomości.

¹ <https://cli-ma.eu/pl/materialy-szkoleniowe>

Diagram 1. Struktura działalności respondentów



Inne:

- Projektowanie i ekspertyzy
- Nieruchomości sportowe
- Budynek biurowy – własność firmy
- Zarządzanie mieniem skarbu państwa

10.1.2 Podsumowanie wyników badania

W niniejszej części omówiono wypowiedzi respondentów dotyczące wymagań, przed którymi stoją zarządcy nieruchomości w obliczu wprowadzenia zasad Europejskiego Zielonego Ładu do gospodarowania nieruchomościami.

Zaangażowanie w projekty związane ze zwiększaniem efektywności energetycznej budynków

- W badanej populacji 80% zarządców nieruchomości uznaje, że przynajmniej raz brało udział w realizacji działań zwiększających efektywność energetyczną budynków (26% zarządców deklaruje, że robi to regularnie, 45%, że zrealizowało takie działanie kilka razy, 9% deklaruje, że tylko raz).
- 89% zarządców nieruchomości deklaruje, że w przyszłości będą wdrażali środki na zwiększenie efektywności energetycznej budynków, którymi zarządzają

Kompetencje

- Powszechna jest zgoda odnośnie faktu, że znajomość różnych aspektów zarządzania nieruchomościami: technicznych, prawnych, finansowych, organizacyjnych, społecznych, wymiany informacji jest niezbędna do skutecznego działania w obszarze wdrażania rozwiązań dedykowanych efektywności energetycznej budynków.
- Wiedza z różnych obszarów niezbędna zdaniem zarządców, aby skutecznie wdrażać rozwiązania dedykowane efektywności energetycznej budynków to:
 - Wiedza techniczna: energooszczędne materiały, fizyka budowli, energooszczędne konstrukcje budynków, energooszczędne technologie inżynierskie w budownictwie
 - Wiedza finansowa i ekonomiczna: ocena ekonomiczna projektów, instrumenty wsparcia finansowego, inwestowanie
 - Wiedza prawnicza: przepisy dotyczące zarządzania budynkami, umowy na dostawę usług, umowy na prace budowlano-remontowe
- Rozwiązywanie problemów prawnych w zakresie poprawy efektywności energetycznej budynków oraz dobór optymalnych rozwiązań technicznych dla efektywności energetycznej, to obszary kompetencji w największym stopniu wymagające wzmocnienia.
- Umiejętności z różnych obszarów niezbędne zdaniem zarządców, aby skutecznie wdrażać rozwiązania dedykowane efektywności energetycznej budynków to:
 - Zarządcze i organizacyjne: w kolejności od najważniejszej do mniej ważnej - planowanie działań na rzecz poprawy efektywności energetycznej i wykorzystania odnawialnych źródeł energii, zarządzanie projektami, zarządzanie ryzykiem
 - Komunikacyjne: najważniejsze są dwie - konsultacyjne oraz prowadzenie dyskusji i spotkań

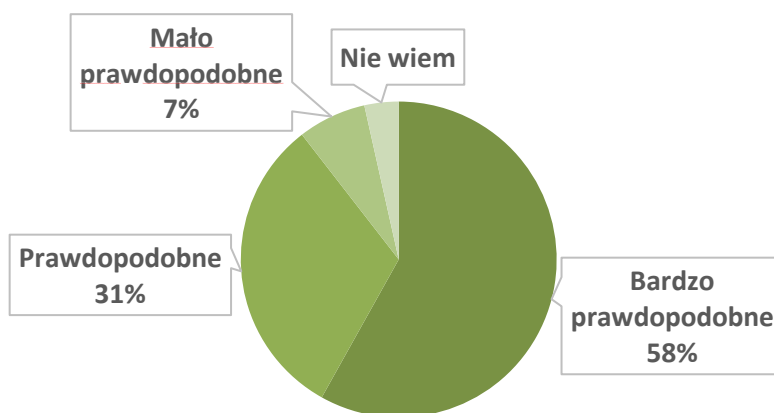
Bariery związane z wdrażaniem rozwiązań dedykowanych efektywności energetycznej budynków

- Świadomość niezbędności takich działań – tylko 60% zarządców wyraża opinię, że takie działania powinny być obowiązkowe
- Niewystarczające wsparcie finansowe dla modernizacji budynków wielorodzinnych oraz niejasna polityka państwa w zakresie oszczędnego wykorzystania paliw i energii w gospodarce – dwie najistotniejsze bariery we wdrażaniu Europejskiego Zielonego Ładu
- Niepewność co do przeświadczenia mieszkańców budynków odnośnie korzyści ekonomicznych wynikających z poprawy efektywności energetycznej budynków, w których mieszkają, przy jednocześnie wysokiej takiej świadomości zarządców

10.1.3 Szczegółowe omówienie wyników badania

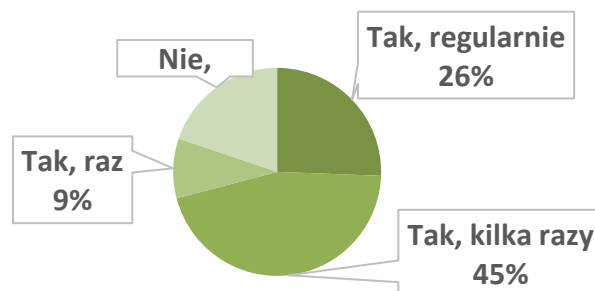
Omówienie przedstawia się w formie zadanych pytań i uzyskanych odpowiedzi z komentarzami

Pyt.1. W jakim stopniu uważa Pani / Pan, że w przyszłości będzie Pani / Pan wdrażał środki na zwiększenie efektywności energetycznej budynków?



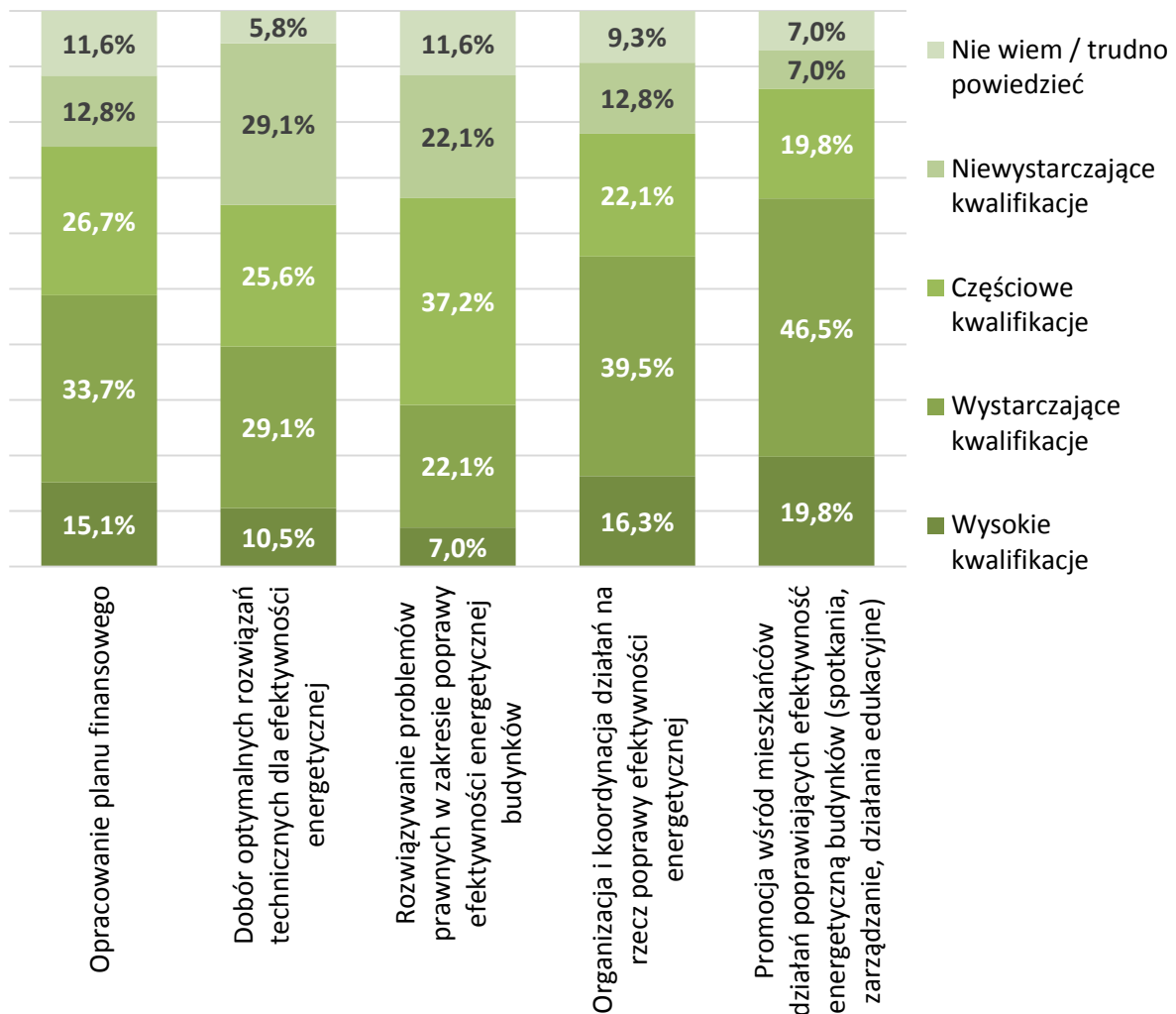
Spośród respondentów 89% deklaruje, że w przyszłości będą wdrażali środki na zwiększenie efektywności energetycznej budynków, którymi zarządzają.

Pyt. 2. Czy brała Pani / brał Pan udział w realizacji działań zwiększających efektywność energetyczną budynków?



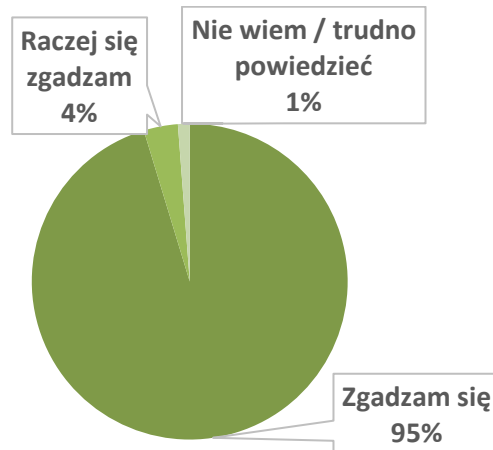
Wśród respondentów 80% deklaruje, że przynajmniej raz brało udział w realizacji działań zwiększających efektywność energetyczną budynków – w całej badanej próbie 26% zarządców deklaruje, że robi to regularnie, 45%, że zrealizowało takie działanie kilka razy, zaś 9% tylko raz.

Pyt. 3. Proszę ocenić swoje kompetencje / kwalifikacje w zakresie wdrażania następujących środków poprawiających efektywność energetyczną budynków:



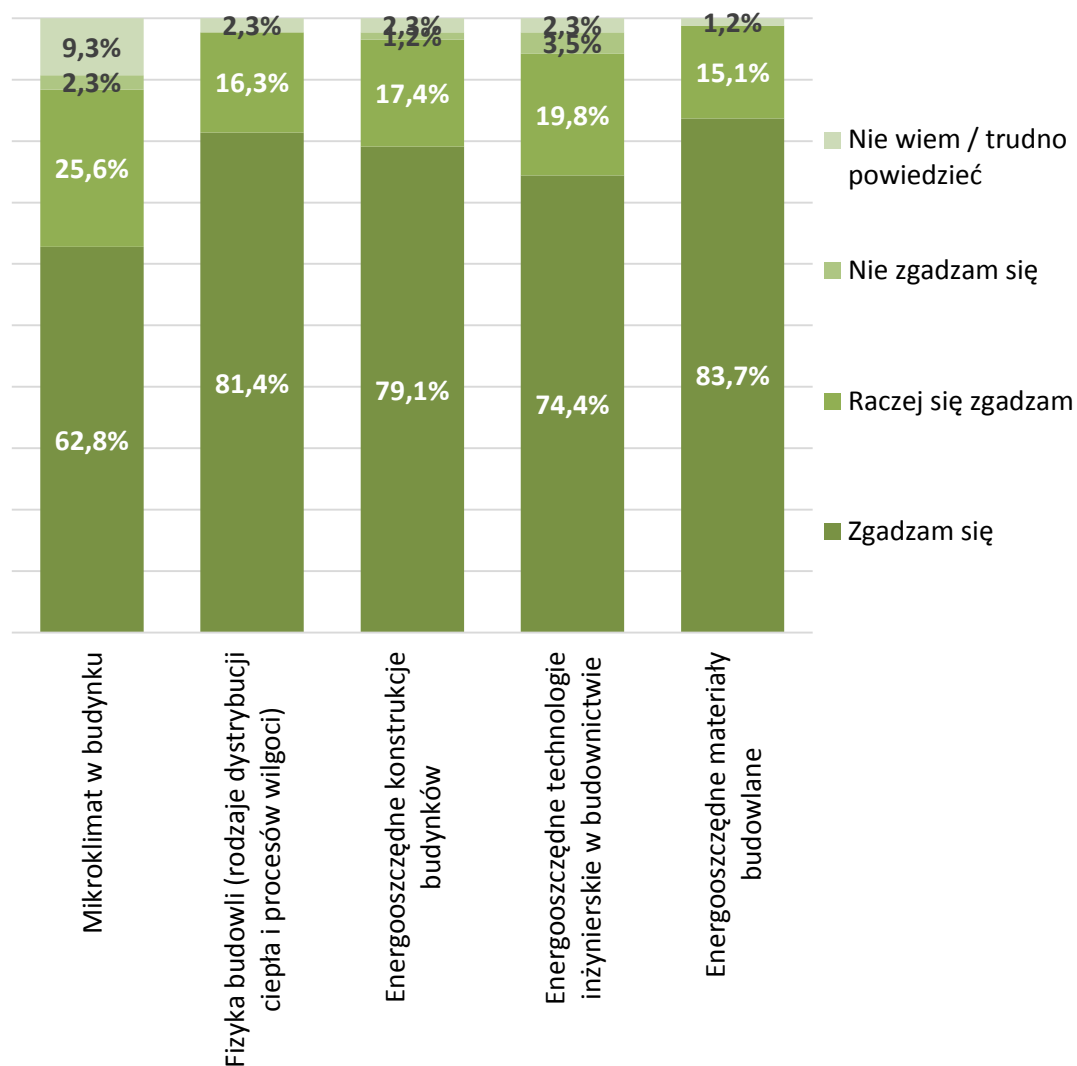
Spośród diagnozowanych obszarów najwięcej deficytów zarządcy mają w rozwiązywaniu problemów prawnych w zakresie poprawy efektywności energetycznej budynków oraz w doborze optymalnych rozwiązań technicznych dla efektywności energetycznej. Zdecydowanie najwyższe kwalifikacje zarządcy posiadają w obszarze promocja wśród mieszkańców działań poprawiających efektywność energetyczną budynków.

Pyt. 4. 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



Prawie wszyscy respondenci (95%) zgadzają się z opinią, że aby skutecznie wdrożyć działania, poprawiające efektywność energetyczną budynków, wymagana jest znajomość różnych aspektów zarządzania nieruchomościami: technicznych, prawnych, finansowych, organizacyjnych, społecznych, wymiany informacji.

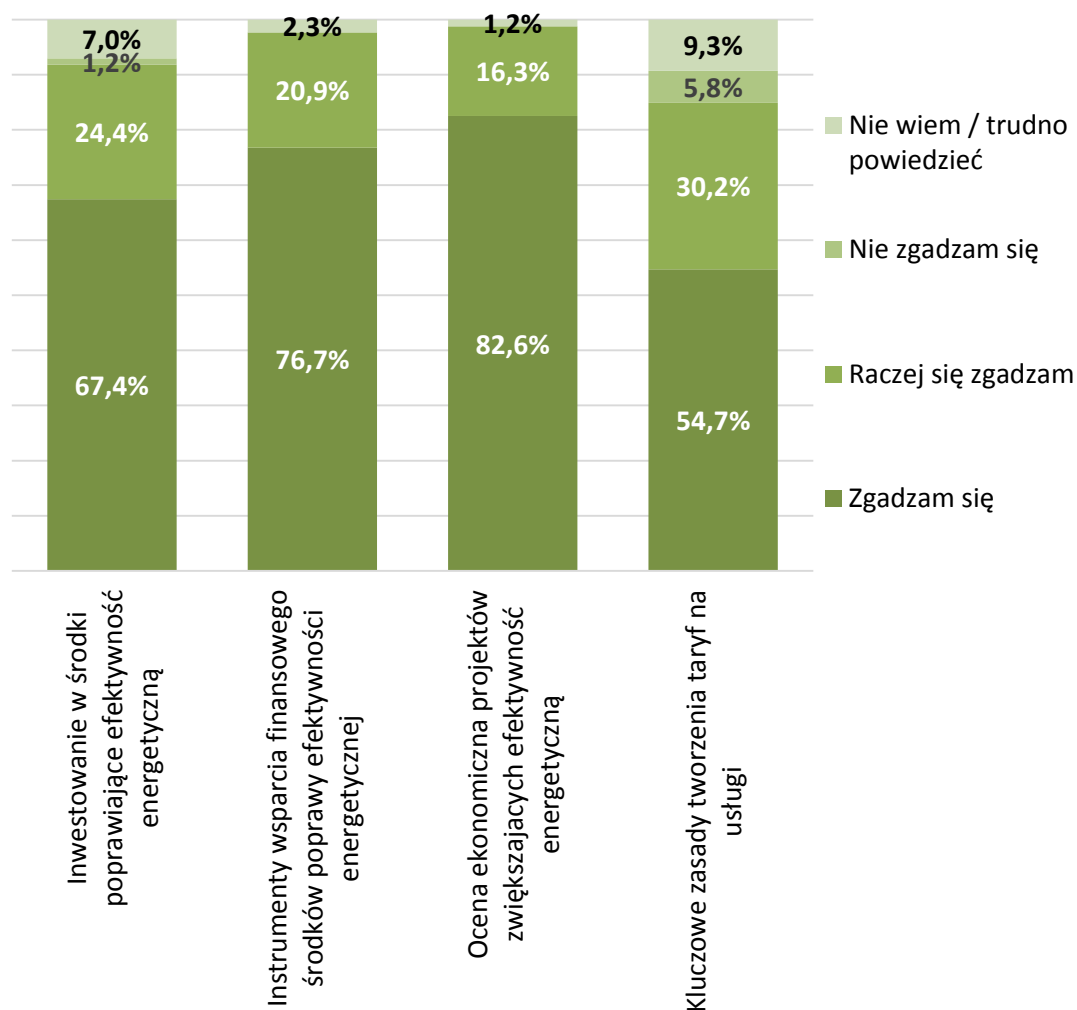
Pyt. 5. Proszę zaznaczyć, na ile się Pani / Pan zgadza ze stwierdzeniem, że aby skutecznie wdrożyć środki zwiększające efektywność energetyczną budynków, wymagana jest następująca wiedza techniczna i umiejętności



Respondenci zgadzają się co do następujących obszarów wiedzy i umiejętności, że są one niezbędne do skutecznego wdrożenia środków zwiększających efektywność energetyczną budynków: energooszczędne materiały, fizyka budowli, energooszczędne konstrukcje budynków,

energooszczędne technologie inżynierskie w budownictwie. Wiedza na temat mikroklimatu w budynku nie jest już zdaniem zarządców aż tak niezbędna do prowadzenia skutecznych działań w obszarze poprawy efektywności energetycznej budynków.

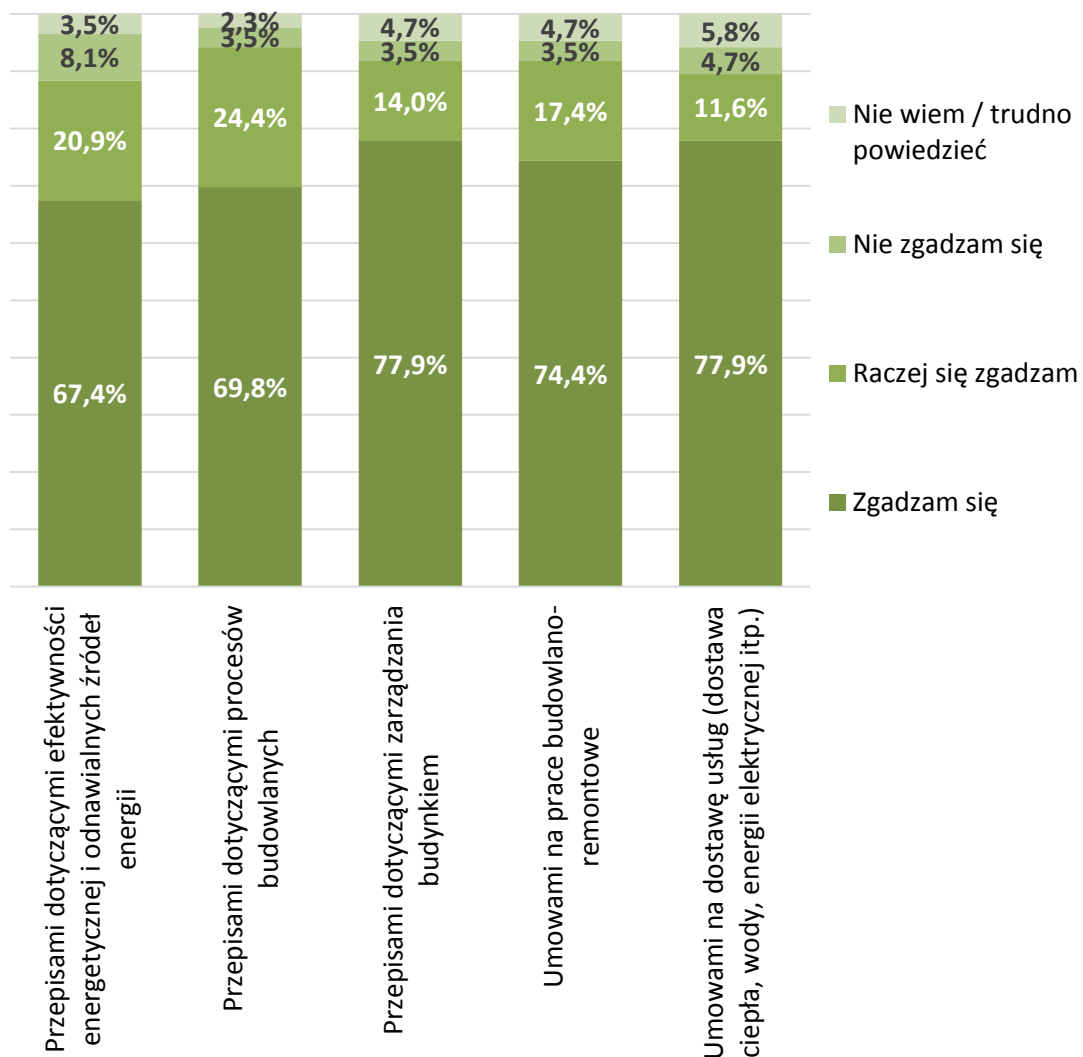
Pyt. 6. Proszę zaznaczyć, na ile się Pani/ Pan zgadza ze stwierdzeniem, że aby skutecznie poprawiać efektywność energetyczną budynków, wymagana jest następująca wiedza finansowa i ekonomiczna z poniższych zakresów



respondenci w większości zgadzają się, że aby prowadzić skuteczne działania w obszarze poprawy efektywności energetycznej budynków potrzebują przede wszystkim wiedzy z zakresu oceny ekonomicznej projektów oraz wiedzy na temat instrumentów wsparcia finansowego, a w dalszej

kolejności wiedzy na temat inwestowania. respondenci w mniejszym stopniu (nieco ponad 50% jest przekonanych) potrzebują wiedzy na temat kluczowych zasad tworzenia taryf na usługi.

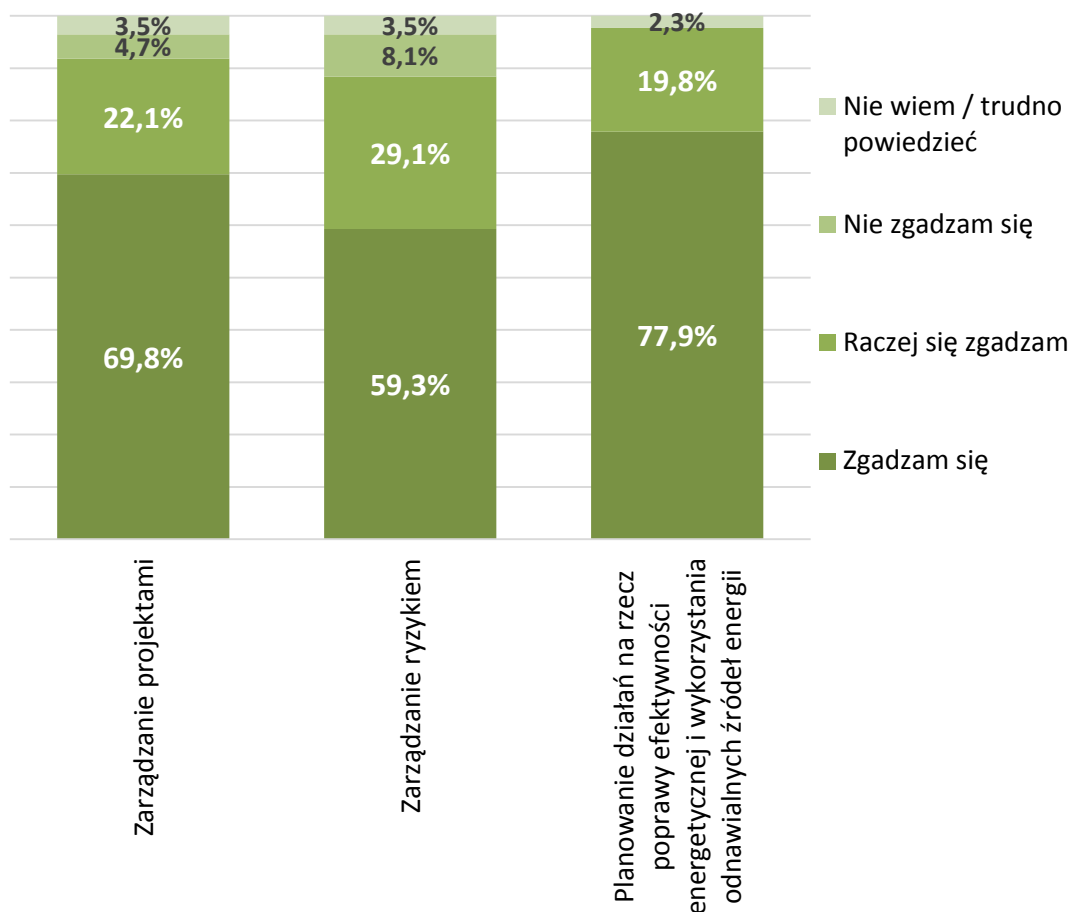
Pyt. 7. Proszę zaznaczyć, czy zgadza się Pani / Pan z poniższym stwierdzeniem, że aby skutecznie wdrażać działania poprawiające efektywność energetyczną budynków, wymagana jest następująca wiedza prawnicza związana z:



Trzy najważniejsze obszary wiedzy prawniczej, które są niezbędne, aby skutecznie wdrażać działania poprawiające efektywność energetyczną budynków, to: przepisy dotyczące zarządzania budynkami, umowy na dostawę usług oraz umowy na prace budowlano-remontowe. Przepisy dotyczące

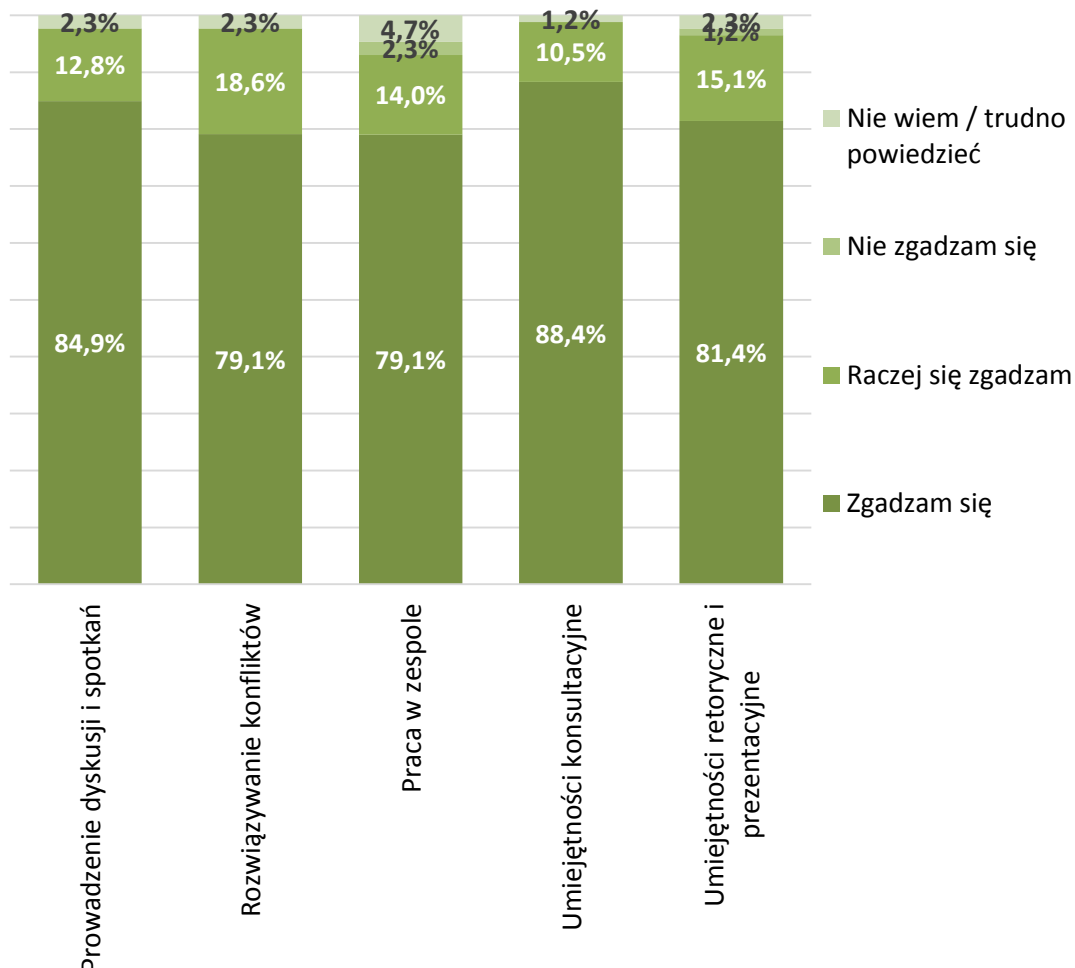
efektywności energetycznej i odnawialnych źródeł energii oraz przepisy dotyczące procesów budowlanych są ważne dla niemal 3/5 badanych zarządców.

Pyt. 8. 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



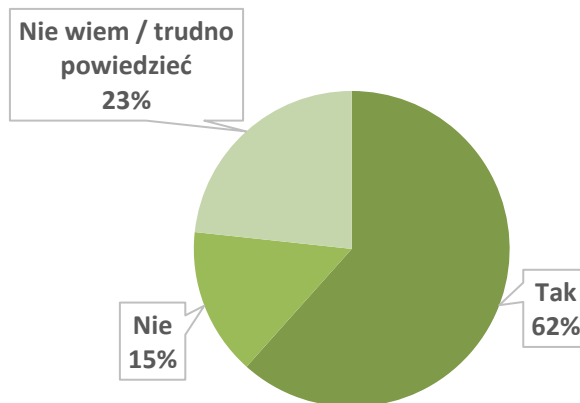
Zdaniem zarządców planowanie działań na rzecz poprawy efektywności energetycznej i wykorzystania odnawialnych źródeł energii, to najważniejsza umiejętność przyczyniająca się do skutecznego wdrażania działań poprawiających efektywność energetyczną budynków. W drugiej kolejności taką umiejętnością jest zarządzanie projektami, a w ostatniej kolejności jest to zarządzanie ryzykiem.

Pyt. 9. 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



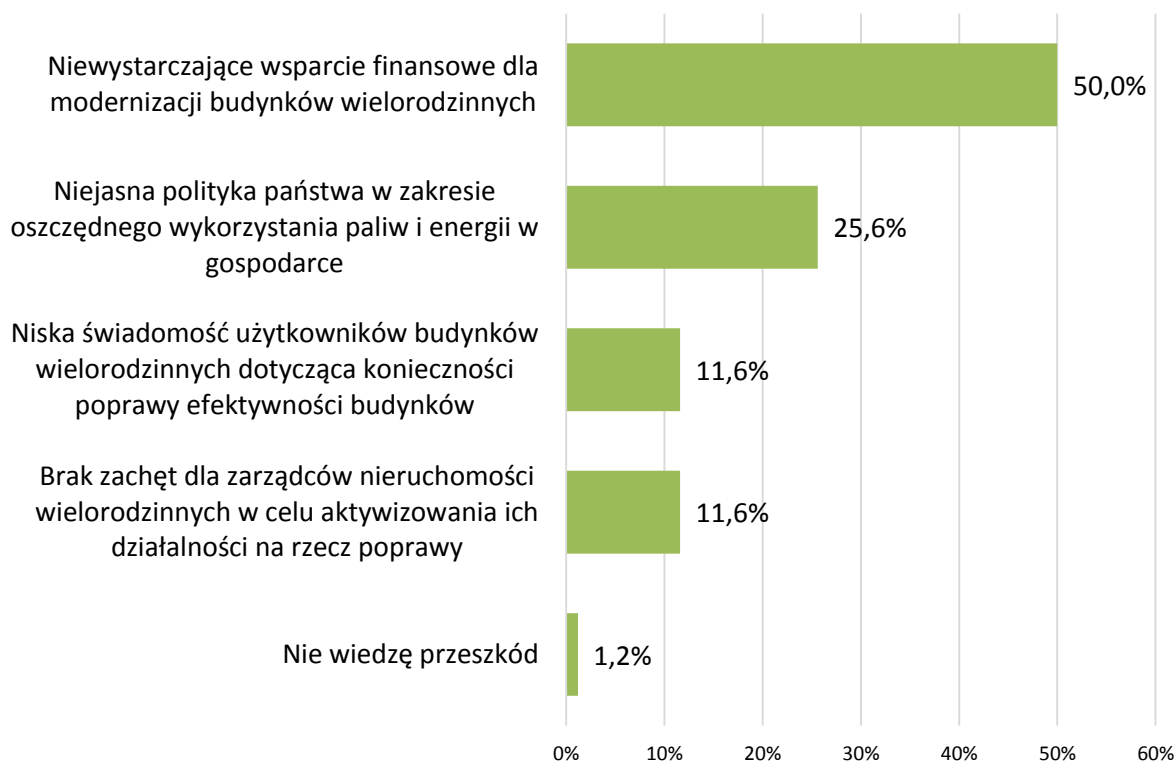
Generalnie zdecydowana większość zarządców zgadza się, że wszystkie wskazane umiejętności komunikacyjne są ważne w pracy z mieszkańcami budynku. Spośród nich najbardziej istotne wydają się dwie: umiejętności konsultacyjne oraz prowadzenie dyskusji i spotkań.

Pyt. 14. Proszę zaznaczyć, czy Pani/Pana zdaniem modernizacja energetyczna budynków wielorodzinnych powinna być obowiązkowa ?



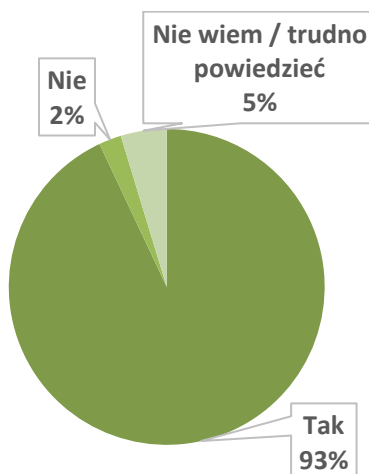
Ponad 60% badanych zarządców wyraża opinię, że modernizacja energetyczna budynków wielorodzinnych powinna być obowiązkowa.

Pyt. 15. Dzięki realizacji strategii Europejskiego Zielonego Ładu, Europa ma się stać do 2050 roku kontynentem neutralnym dla klimatu między innymi przez zapewnienie większej efektywności energetycznej budynków. Jakie główne przeszkody widzi Pani/Pan we wdrażaniu Europejskiego Zielonego Ładu, który jako strategia będzie przyjęty przez wszystkie państwa członkowskie UE, w tym Polskę ?



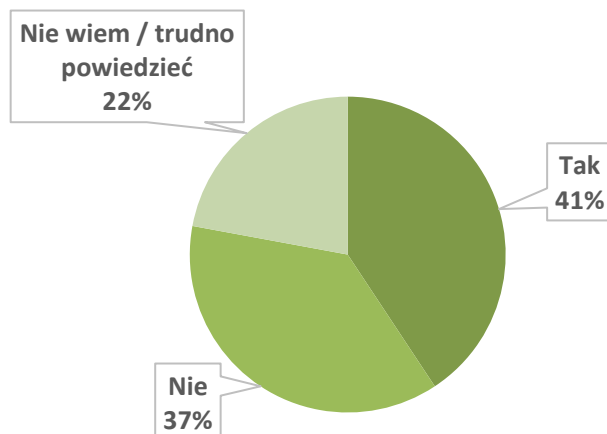
Główne przeszkody we wdrażaniu Europejskiego Zielonego Ładu, to zdaniem zarządców niewystarczające wsparcie finansowe dla modernizacji budynków wielorodzinnych (50%) oraz niejasna polityka państwa w zakresie oszczędnego wykorzystania paliw i energii w gospodarce (26%).

Pyt. 16. Czy jest Pani świadoma / Pan świadomy korzyści ekonomicznych, jakie są efektem poprawy efektywności energetycznej budynków wielorodzinnych ?



Prawie wszyscy zarządcy są świadomi korzyści ekonomicznych jakie są efektem poprawy efektywności energetycznej budynków wielorodzinnych.

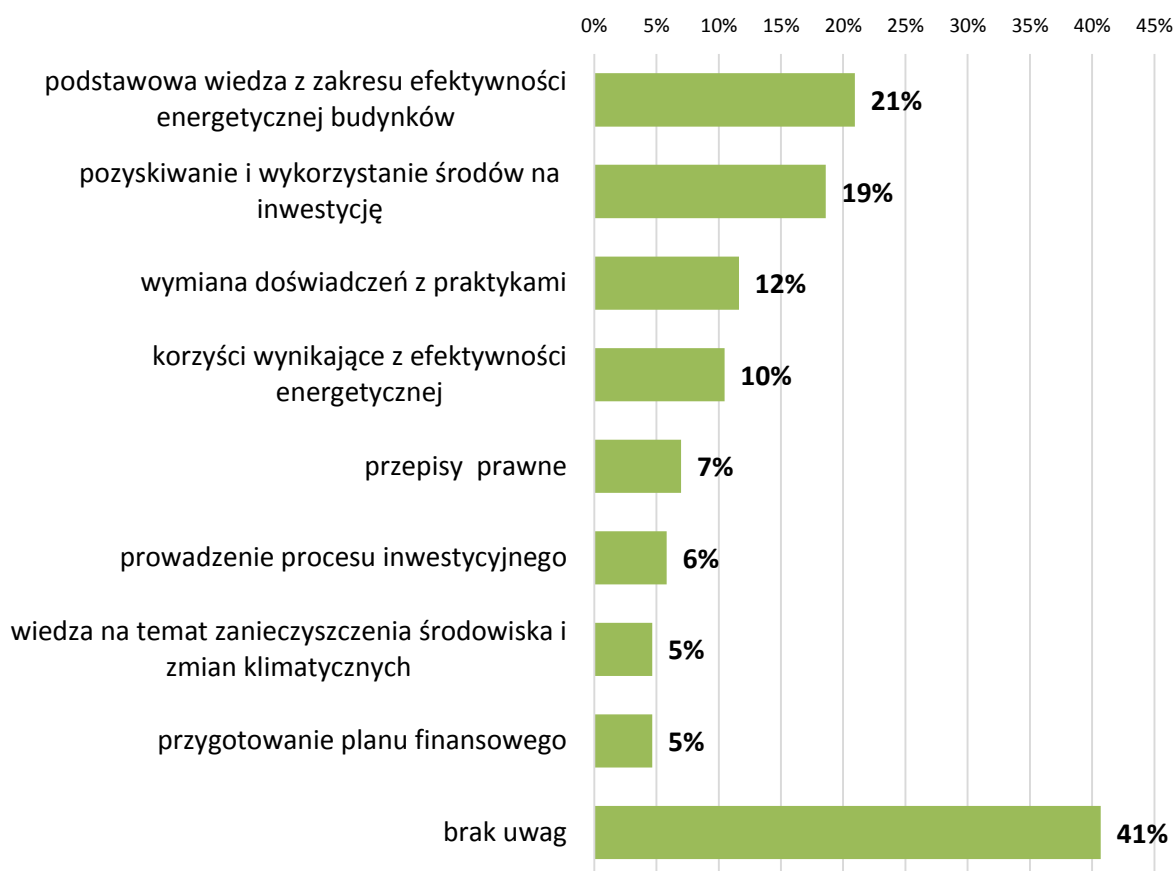
Pyt. 17. Czy w Pani/Pana ocenie mieszkańcy domów wielorodzinnych są świadomi korzyści ekonomicznych, wynikających z poprawy efektywności energetycznej budynków wielorodzinnych ?



Respondenci już nie są tak pewni świadomości korzyści ekonomicznych wynikających z poprawy efektywności energetycznej budynków wielorodzinnych wśród mieszkańców tego typu domów – pozytywną opinię na ten temat wyraża zaledwie 41% zarządców.

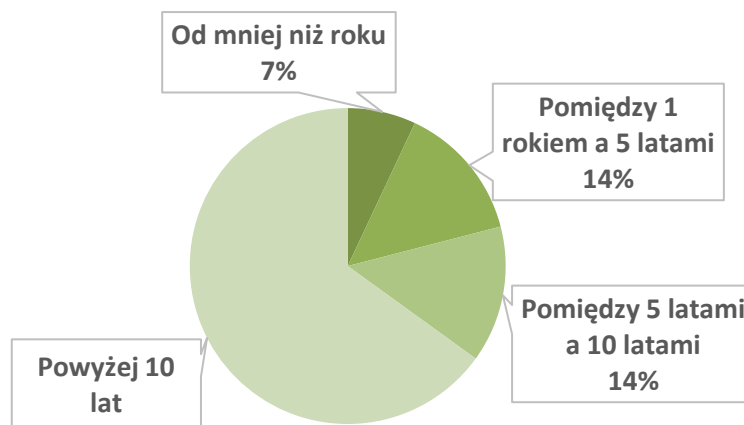
Pyt. 18. Czy mogłaby Pani / mógłby Pan podzielić się swoimi sugestiami i rekomendacjami, dotyczącymi kompetencji, które są niezbędne do podejmowania działań na rzecz poprawy efektywności

energetycznej budynków i ograniczenia ich wpływu na zmiany klimatyczne? Jakie kompetencje i umiejętności według Pani / Pana wymagają rozszerzenia wiedzy i podnoszenia umiejętności zarządców nieruchomości w tym zakresie?

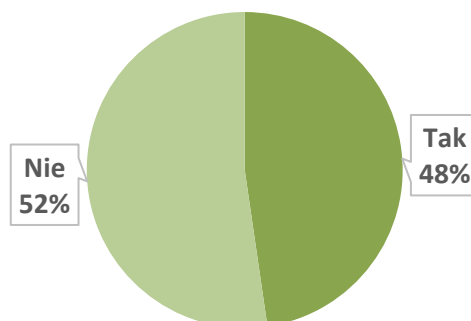


Najczęściej wskazywane przez zarządców dodatkowe obszary do poszerzenia, to podstawowa wiedza z zakresu efektywności energetycznej budynków (21% wskazań) oraz wiedza na temat pozyskiwania i wykorzystywania środków na inwestycje związane z poprawą efektywności energetycznej budynków (19% wskazań). Ważnym obszarem wydaje się potrzeba wymiany doświadczeń pomiędzy zarządcami –co prawda wskazana przez 12%, ale obszar z potencjałem.

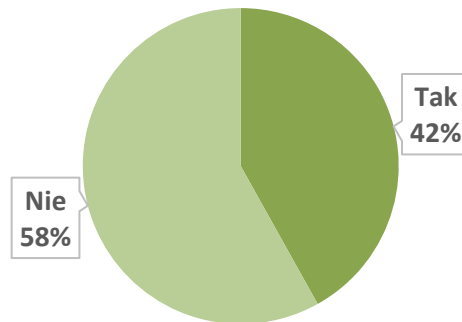
Pyt.10. Jak długo zajmuje się Pani / Pan zarządzaniem nieruchomościami ?



Pyt.11. Czy uzyskała Pani/uzyskał Pan państwową licencję zarządcy nieruchomości do dnia 31.12.2013?



Pyt.12. . Czy uzyskała Pani / uzyskał Pan branżową licencję lub certyfikat zarządcy nieruchomości po 31.12.2013 ?



- [1] Długoterminowa Strategia Renowacji - Warszawa, luty 2021
- [2] Efektywność energetyczna w Polsce w roku 2013 – przegląd , Instytut Ekonomii Środowiska 2014
- [3] Efektywność wykorzystania energii w Polsce w latach 2008-2018 ; GUS 2020
- [4] Opracowanie metodologii i przeprowadzenie badania skali działań termomodernizacyjnych budynków mieszkalnych wielomieszkaniowych w celu poprawy ich energochłonności oraz ocena potrzeb i planowanych działań w tym kierunku, praca badawcza GUS 2017
- [5] Dane liczbowe Funduszu Termomodernizacji i Remontów do roku 2020, BGK 2021
- [6] Budownictwo w Polsce w roku 2018; GUS 2019
- [7] Efekty termomodernizacji wielorodzinnych budynków mieszkalnych będących w zasobach spółdzielni mieszkaniowych, realizowanej z udziałem środków publicznych; NIK 2019
- [8] Krajowy plan na rzecz energii i klimatu na lata 2021-2030, Ministerstwo Aktywów Państwowych 2019
- [9] Ustawa o gospodarce nieruchomościami Dz. U. 1997 Nr 115 poz. 741 z późn. zmianami
- [10] Rozporządzenie Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych, Dz.U. nr 74 pos. 836 1999 z późn. zmianami
- [11] Strategia modernizacji budynków – Mapa drogowa 2050 – Konsorcjum
- [12] Stan mieszkalnictwa w Polsce; Ministerstwo Rozwoju 2020
- [13] Gospodarka mieszkaniowa i infrastruktura komunalna w 2019 r.; GUS 2019
- [14] Centralna Ewidencja Charakterystyki Energetycznej Budynków
- [15] Narodowy Spis Powszechny – GUS 2011
- [16] Prawo budowlane ; Dz. U. 1994 Nr 89 z późn. zmianami
- [17] Ustawa o efektywności energetycznej – nowelizacja 25.03.2021
- [18] Warunki techniczne jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – nowelizacja 12.04.2002