

BEEN

Baltic Energy Efficiency Network for the Building Stock

Rezultaty projektu BEEN ze szczegółowymi wynikami badań i zaleceniami

Podręcznik dla praktyków

z pytaniem:

„Jak można na dużą skalę aktywować energooszczędne działania modernizacyjne dla „budynków z wielkiej płyty“?“

www.been-online.net

Impressum

Administration Senatu ds. Rozwoju Miasta

Referat IV C

Württembergische Str. 6

D – 10707 Berlin

www.stadtentwicklung.berlin.de

WiodŃcy partner projektu BEEN

Tekst

Peter Wollschläger

Tłumaczenie zostało wsparte przez

Administracjie Senatu ds. Gospodarki,

Technologii i Kobiet

II C 4

Martin Luther Str. 1005

D-10820 Berlin

www.berlin.de/sen/wirtschaft/region/index.html

Opracowanie redakcyjne

Stan: Listopad 2009

Przedmowa

Niniejsze podsumowanie wyników projektu BEEN jest dokumentem uzupełniającym w ramach konferencji kończącej projekt EU INTERREG III B BEEN (Baltic Energy Efficiency Network for the Building Stock), która odbyła się dnia 11.12.2007 r. w Berlinie.

W sposób bardziej szczegółowy rozwija on i uzasadnia zebrane w dokumencie BEEN „Policy Paper“ wyniki i zalecenia i jest skierowany do wszystkich tych, którzy chcieliby kompleksowo zapoznać się z problemami, podejściami i możliwościami optymalizacji w zakresie aktywacji modernizacji „budynków z wielkiej płyty” w krajach Europy Środkowo-Wschodniej.

W przypadku modernizacji „budynków z wielkiej płyty” punkt ciężkości stanowią działania energooszczędne, ponieważ termoizolacja jest zarówno działaniem kluczowym dla zaoszczędzenia energii grzewczej, jak również działaniem pozwalającym jednocześnie na likwidację szkód budowlanych elewacji. Zalety działań energooszczędnych właśnie dla „budynków z wielkiej płyty” są bardziej niż przekonujące:

- Można łatwo osiągnąć redukcję zużycia energii grzewczej o 40 do 50%. Tym samym zapotrzebowanie na energię pierwotną zmniejsza się przeciętnie o 0,5 do 0,7 t jednostek węgla kamiennego¹ na mieszkanie rocznie. Oznacza to redukcję emisji CO₂ o przeciętnie 1,0 do 1,4 t na mieszkanie rocznie.
- Elewacja termoizolacyjna powoduje, że ściany zewnętrzne są suche i ciepłe, co zatrzymuje proces niszczenia elewacji wskutek wpływów atmosferycznych. Dla mieszkańców wzrasta komfort grzewczy przy obniżonych kosztach grzewczych i przy ocieplonych ścianach zewnętrznych nie istnieje już niebezpieczeństwo tworzenia się pleśni.

W obliczu tych zalet pozostaje właściwie tylko pytanie, jakie są po rozważeniu kosztów/korzyści optymalne działania energooszczędne i jak można je sfinansować.

Niniejszy podręcznik opisujący wyniki projektu BEEN składa się z sześciu rozdziałów:

1. Potencjał oszczędnościowy działań energooszczędnych
2. Możliwości finansowania działań modernizacyjnych w stosunku do kosztów mieszkania i dochodów gospodarstwa domowego
3. Prywatyzacja „budynków z wielkiej płyty”, istotne po prywatyzacji typy własności i zdolność do czynności prawnych w zakresie przeprowadzania modernizacji
4. Zasady podejmowania wiążących decyzji odnośnie realizacji działań modernizacyjnych
5. Ekonomiczność działań mających na celu oszczędzanie energii
6. Doświadczenia z finansowaniem i wsparciem działań modernizacyjnych

Na końcu każdego rozdziału znajduje się podsumowanie, jakie wyniki zostały w ramach projektu BEEN osiągnięte, jakie trudności zostały zlokalizowane i jakie zalecenia można z tego wywnioskować dla aktywacji modernizacji. Z podręcznika można korzystać zatem również w ten sposób, że najpierw czytelnik zapoznaje się z podsumowaniami i zaleceniami znajdującymi się na końcu sześciu rozdziałów a następnie, w przypadku większego zainteresowania szczegółami, z całymi rozdziałami. W tym celu strony z podsumowaniami i zaleceniami oznaczono na kolorowo.

Peter Wollschläger

¹ Jednostki węgla kamiennego = wielkość referencyjna dla energetycznej oceny różnych nośników energii. 1 kg węgla kamiennego odpowiada ok. 7 - 8 kWh. 1 litr oleju ma wartość opałową 9,5 do 12,3 kWh; 1m³ gazu ziemnego ma wartość opałową ok. 9,0 kWh.

Spis treści

1	Potencjał oszczędnościowy działań energooszczędnych.....	8
1.1	Liczby odnośnie zasobu mieszkań w „budynkach z wielkiej płyty” i ich definicja.....	8
1.2	Podstawowe rodzaje „budynków z wielkiej płyty” i ich główne cechy	9
1.3	Zależność zużycia ciepła grzewczego od klimatu.....	10
1.4	„Współczynniki przenikania ciepła” i możliwości zaoszczędzenia energii grzewczej w budynkach z wielkiej płyty	11
1.5	O grubości warstwy izolacyjnej.....	13
1.6	Emisje CO ₂	16
1.7	Oszczędność energii przy produkcji gorącej wody	17
1.8	Podsumowanie rozdziału 1	18
2	Możliwości finansowania działań modernizacyjnych w stosunku do kosztów mieszkania i dochodów gospodarstwa domowego.....	20
2.1	Typowe koszty mieszkania.....	20
2.2	Koszty mieszkania w stosunku do dochodów.....	21
2.3	Możliwości udziału w kosztach działań modernizacyjnych.....	22
2.4	W jakim stopniu energooszczędne działania finansują się same dzięki oszczędnościom kosztów ogrzewania?.....	23
2.5	Jakie oszczędności kosztów ogrzewania można osiągnąć dzięki jakim działaniom energooszczędnym?	24
2.6	Możliwości finansowania działań modernizacyjnych ogółem	26
	Podsumowanie rozdziału 2.....	29
3	Prywatyzacja „budynków z wielkiej płyty” i zdolność do czynności prawnych typów własności istotnych po prywatyzacji	31
3.1	Struktura własnościowa „budynków z wielkiej płyty” przed prywatyzacją.....	31
3.2	Struktura własności po prywatyzacji.....	31
3.3	Ceny sprzedaży przy prywatyzacji na rzecz mieszkańców	33
3.4	Cechy typów własności	34
3.5	Znaczenie trzech typów własności dla uruchomienia modernizacji.....	35
3.6	Innowacyjna idea wzmocnienia zdolności do czynności prawnych wspólnot właścicieli przez zakładanie HOA.....	35
3.7	Innowacyjna idea w Polsce polegająca na możliwości nabycia własności mieszkania również w obrębie spółdzielni	37
3.8	Niesprzedane mieszkania komunalne	38

3.9	Czy istnieją luki w zdolności do czynności prawnych poszczególnych typów własności?	40
3.10	Czy w przypadku zdolności do czynności prawnych wspólnot właścicieli mogą istnieć luki?	41
3.11	Podsumowanie rozdziału 3	43
4	Zasady podejmowania wiążących decyzji odnośnie realizacji działań modernizacyjnych	45
4.1	Rodzaje działań modernizacyjnych	45
4.2	Ustawowe zobowiązania do przeprowadzenia działań modernizacyjnych.....	45
4.2.1	Zobowiązania do przeprowadzenia koniecznych działań naprawczych.....	45
4.2.2	Ustawowe zobowiązania w zakresie dozbrojenia do przeprowadzenia określonych działań energooszczędnych i innych.....	46
4.2.3	Zobowiązania do stosowania elementów konstrukcyjnych zgodnych z najnowszym standardem energetycznym podczas realizacji większych napraw	47
4.3	Zasady podejmowania wiążących decyzji odnośnie realizacji działań modernizacyjnych	48
4.3.1	Zasady podejmowania decyzji w przypadku wspólnot właścicieli (typ własności 1 i 1A) 48	
4.3.2	Zasady podejmowania decyzji w przypadku spółdzielni (typ własności 2 i 2A)	49
4.3.3	Zasady podejmowania decyzji w przypadku mieszkalnych budynków czynszowych (typ własności 3)	49
4.4	Zasady podejmowania decyzji o finansowaniu działań modernizacyjnych we wspólnotach właścicieli (typ własności 1 i 1A)	51
4.4.1	Zasady podejmowania decyzji o tworzeniu rezerw	52
4.4.2	Zasady podejmowania decyzji odnośnie pokrycia kosztów uchwalonych działań w przypadku niewystarczających rezerw	53
4.4.3	Zasady podejmowania decyzji w sprawie zaciągnięcia pożyczki (bez zabezpieczenia w księdze wieczystej)	54
4.4.4	Zaciągnięcie pożyczki z zabezpieczeniem w księdze wieczystej.....	54
4.4.5	Zasady akceptacji ze strony właścicieli mieszkań, którzy głosują przeciwko lub nie wyrażają zgody	55
4.5	Rozgraniczenie własności specjalnej i własności wspólnoty w przypadku wspólnych działań modernizacyjnych.....	55
4.6	Liczenie głosów w przypadku decyzji podejmowanych większością głosów we wspólnotach właścicieli	57
4.7	Podsumowanie rozdziału 4 i zalecenia.....	59
4.7.1	Podsumowanie i zalecenia odnośnie art. 6 Europejskiej dyrektywy w sprawie charakterystyki energetycznej budynków.....	59
4.7.2	Podsumowanie i zalecenia odnośnie możliwości ustawowo zarządzanych działań energooszczędnych.....	60
4.7.3	Podsumowanie istniejących, ustawowych zasad podejmowania decyzji dla wiążących decyzji modernizacyjnych we wspólnotach właścicieli	61

4.7.4	Podsumowanie i zalecenia odnośnie działań samopomocowych w przypadku okien i drzwi wejściowych.....	61
5	Ekonomiczność działań mających na celu oszczędzanie energii.....	62
5.1	Jakie działania mające na celu oszczędzanie energii wchodzą w rachubę?.....	62
5.2	Na temat kosztów działań mających na celu oszczędzanie energii	64
5.3	Ekonomiczność działań mających na celu oszczędzanie energii.....	65
5.3.1	Ekonomiczność gospodarki mieszkaniowej a czas amortyzacji.....	65
5.3.2	Ekonomiczność wynikająca z gospodarki mieszkaniowej działań mających na celu oszczędzanie energii (dla działań i kosztów według 5.2).....	67
5.3.3	Kolejność działań mających na celu oszczędzanie energii (Efficiency- ranking) ...	68
5.3.4	Zalety dla zasobów mieszkaniowych działań mających na celu oszczędzanie energii obok oszczędności kosztów oszczędzania	71
5.4	Ekonomiczność rozliczania kosztów ogrzewania w zależności od zużycia	73
5.4.1	Trzy etapy rozliczania zużycia.....	73
5.4.2	Stan rozliczania kosztów ogrzewania według zarejestrowanego zużycia	75
5.4.3	Kiedy rozliczanie zużycia jest rentowne?	76
5.4.4	Jak załatwiana jest kwestia niesprawiedliwości uwarunkowanych położeniem mieszkania w zakresie rozliczania zużycia?.....	80
5.5	Inne wchodzące w rachubę działania pozwalające na oszczędności energii	83
5.5.1	Świadectwo charakterystyki energetycznej i audyt energetyczny zgodnie z art. 7 Europejskiej dyrektywy w sprawie charakterystyki energetycznej budynków	83
5.5.2	Standardy niskiego zapotrzebowania na energię	84
5.5.3	Energie odnawialne.....	85
5.6	Podsumowanie i zalecenia rozdział 5.....	86
5.6.1	Podsumowanie i zalecenia na temat stanu „reformy grzewczej” (rozliczanie według zużycia)	86
5.6.2	Podsumowanie kwestii optymalnego pakietu działań energooszczędnych.....	87
5.6.3	Podsumowanie i zalecenia odnośnie modernizacji w etapach, jeżeli pełny pakiet (patrz 5.6.2) nie jest możliwy do realizacji od razu	87
5.6.4	Podsumowanie i zalecenia odnośnie realizacji art. 7 EPBP (świadectwa charakterystyki energetycznej budynku i audyt energetyczny)	89
6	Programy wspierające działania modernizacyjne.....	91
6.1	Rodzaj i zakres programów wsparcia w krajach BEEN	91
6.1.1	I. Przegląd istniejących programów wsparcia	91
6.1.2	Zakres programów wsparcia i uzyskiwane dzięki nim inwestycje modernizacyjne	92
6.1.3	Ogólne zapotrzebowanie na modernizację w relacji do dotychczasowych programów wsparcia.....	94
6.1.4	Możliwość współfinansowania ze środków funduszy strukturalnych UE.....	95
6.1.5	Realizacja działań energooszczędnych poprzez „Contracting“	96

6.2	Jakie inwestycje modernizacyjne zostały zainicjowane programami wsparcia?.....	97
6.3	Znaczenie finansowania za pomocą pożyczek.....	102
6.4	Konieczność zabezpieczenia bankowego pożyczek.....	103
6.4.1	Praktyka w zakresie zabezpieczania pożyczek w ramach dotychczasowych programów wsparcia.....	103
6.4.2	Możliwości zabezpieczenia hipotecznego kredytów modernizacyjnych.....	105
6.4.3	Wartość przedmiotu obciążanego budynków z „wielkiej płyty”.....	106
6.5	Zależne od dochodów wsparcie dla gospodarstw domowych o niskich dochodach	107
6.5.1	Płatność udziałów w kosztach modernizacji w ramach pomocy komunalnej w zakresie kosztów utrzymania (pomoc społeczna)	107
6.5.2	Zależne od dochodów dopłaty do udziałów w kosztach modernizacji w ramach „zasilku mieszkaniowego”	108
6.6	Podsumowanie i zalecenia rozdział 6.....	110
6.6.1	Podsumowanie i zalecenia na temat działań wspierających (cele wsparcia)	110
6.6.2	Podsumowanie i zalecenia dotyczące rodzaju i wysokości wsparcia.....	111
6.6.3	Podsumowanie i zalecenia na temat gwarancji państwa (poręczeń) stosowanych w programach wsparcia	115
6.6.4	Podsumowanie i zalecenia dotyczące towarzyszącego wsparcia dla gospodarstw domowych o niskich dochodach	116
6.6.5	Podsumowanie finansowania w postaci „contractingu”.....	118
6.6.6	Podsumowanie i zalecenia odnośnie wykorzystania możliwości współfinansowania przez UE programów krajowych	118

1 Potencjał oszczędnościowy działań energooszczędnych

1.1 Liczby odnośnie zasobu mieszkań w „budynkach z wielkiej płyty” i ich definicja

Jeśli chodzi o modernizację „budowli z wielkiej płyty”, pojawia się oczywiście pierwsze pytanie, ile mieszkań w tego typu zabudowie mieszkaniowej istnieje w ramach ogólnych zasobów mieszkalnych.

„Budynki z wielkiej płyty“ to w rozumieniu technicznym budynki, których struktura nośna składa się zasadniczo z prefabrykowanych dużych płyt betonowych.

Zgodnie z praktycznym ukierunkowaniem tego podręcznika na aktywizację modernizacji sprywatyzowanych, niegdyś państwowych zasobów mieszkalnych, „budowle z wielkiej płyty” są definiowane w niniejszym podręczniku następująco:

- Wielopiętrowe budynki mieszkalne wzniesione w latach 1950-1990 w znormalizowanym systemie budowy przez państwo lub spółdzielnie.
- Dlatego też do „budowli z wielkiej płyty” zaliczają znormalizowane budynki mieszkalne w konstrukcji murowanej lub blokowej.
- Budynki mieszkalne wzniesione po roku 1990 nie są uwzględniane, ponieważ ze względu na wyższe standardy budowlane nie wymagają z reguły żadnej większej modernizacji. Domy jedno- i dwurodzinne nie są uwzględniane.
- Do porównania danych i strategii modernizacyjnych dla Niemiec wykorzystane zostaną tylko zasoby mieszkalne w Niemczech Wschodnich, ponieważ tylko piętrowe budynki mieszkalne wzniesione w latach 1950-1990 w Niemczech Wschodnich i we Wschodnich Berlinie (była NRD) są bezpośrednio porównywalne z „budynkami z wielkiej płyty” w krajach środkowo/wschodnioeuropejskich.

Poniżej tabela przedstawia przegląd zasobów "budyneków z wielkiej płyty" w krajach UE uczestniczących w projekcie BEEN:

Kraj:	Mieszkańcy ² w mln	Zasoby mieszkaniowe ogółem ²	z tego w blokach z wielkiej płyty ³	Mieszkańcy ⁴ na własność mieszkaniową
Estonia (EE)	1,4	624.000	406.570	2,24
Łotwa (LV)	2,4	958.000	416.460	2,51
Litwa (LT)	3,5	1.295.000	790.000	2,70
Polska (PL)	38,2	11.800.000	5.200.600	3,24
Niemcy Wschodnie (G) 1990	14,7	6.570.000	2.150.000	2,24
2005		7.710.000		1,91
z tego część wschodnia Berlina			273.000	
Niemcy ogółem	82,5	38.500.000		2,14

² Liczby te wynikają z ogólnie dostępnych statystyk z małymi odstępstwami w zależności od źródła

³ Liczby te zostały podane w ramach projektu BEEN przez partnerów projektu w związku z liczbami dotyczącymi prywatyzacji. Liczba sprywatyzowanych mieszkań łącznie z mieszkaniami, które pozostały przy spółdzielniach, jest praktycznie liczbą mieszkań w „blokach z wielkiej płyty”, które są przedmiotem tego podręcznika. Liczby te są niższe niż ogólna liczba mieszkań wybudowanych zgodnie z ogólnie dostępnymi statystykami w latach 1950-1990.

⁴ Liczby te wynikają z podziału kolumn 1 i 2. W badaniach statystycznych wymieniane są również odmienne wartości: 2,4 dla Estonii i Łotwy; 3,0 dla Polski.

Znaczenie przypisywane modernizacji budynków z wielkiej płyty wynika z tego, że w środkowo/wschodnioeuropejskich krajach UE ponad połowa społeczeństwa mieszka w „blokach z wielkiej płyty”. Również we wschodniej części Berlina około połowa mieszkańców Berlina Wschodniego mieszkała na dużych osiedlach z bloków z wielkiej płyty.

1.2 Podstawowe rodzaje „budynków z wielkiej płyty” i ich główne cechy

W regionach krajów zaprojektowano i wybudowano dużą liczbę znormalizowanych serii budownictwa mieszkalnego. W odniesieniu do energetycznego zapotrzebowania na modernizację można wyróżnić zasadniczo trzy rodzaje:

Typ	Lata budowy	Cechy konstrukcji	Typowe ogrzewanie	Typowe zużycie ciepła grzewczego w kWh na m ² rocznie
Typ 1	1950r. do ok. 1965r.	Budownictwo murowane i blokowy sposób zabudowy	Ogrzewanie piecowe	150 - 180
Typ 2	1962r. do ok. 1980r.	Piętrowe, wysokie, 1-warstwowe, duże płyty betonowe jako ściany zewnętrzne	Ogrzewanie centralne (ciepło przesyłane na odległość) – najczęściej ogrzewanie 1-rurowe (w Polsce zasadniczo ogrzewanie 2-rurowe)	140 - 170
Typ 3	od 1975r.	Piętrowe, wysokie, 3-warstwowe, duże płyty betonowe (płyty warstwowe) z wewnętrzną izolacją cieplną (ok. 5 cm)		100 - 140
Nowe budowle	od 1990r.	Zazwyczaj jeszcze tylko indywidualne projekty budowlane (nie są to już budowle znormalizowane)	Ogrzewanie centralne (ogrzewanie 2-rurowe)	75 - 90

Odnośnie częstotliwości tych trzech typów „budynków z wielkiej płyty” w krajach uczestniczących w projekcie BEEN należy stwierdzić, co następuje:

Typ	Estonia (EE)	Łotwa (LV)	Litwa (LT)	Polska (PL)	Niemcy Wschodnie (G) 1990
Typ 1 Budownictwo murowane i blokowy sposób zabudowy	35,0%	40,0%	35,0%	35,0%	33,0%
Typ 2 1-warstwowe, duże płyty betonowe jako ściany zewnętrzne	50,0%	50,0%	50,0%	50,0%	30,0%
Typ 3 3-warstwowe płyty betonowe z wewnętrzną izolacją cieplną	15,0%	10,0%	15,0%	15,0%	37,0%

Najbardziej rozpowszechniony w nowych krajach UE jest typ 2 z typowym ogrzewaniem centralnym zasilane z sieci ciepłowniczej. „Budynki z wielkiej płyty” typ 3 (inaczej niż w Niemczech Wschodnich) w krajach środkowo/wschodnio-europejskich mają mniejszy udział. Jest to korzystne pod względem modernizacji:

- Typy 1 i 2 są z reguły bardziej stabilne statycznie. Możliwe jest stosowanie elewacji termoizolacyjnych bez wzmocnień statycznych.

- W typie 3 występują z przodu betonowe płyty elewacyjne, w przypadku których (przed zastosowaniem elewacji termoizolacyjnej) należy sprawdzić statyczną wytrzymałość kotwień.

Z drugiej strony zdolność izolacyjna ścian zewnętrznych w typie 3 z wewnętrzną warstwą izolacyjną jest już wyższa (i były one budowane później), w związku z czym dodatkowa izolacja elewacji dla typu 3 jest z przyczyn energetycznych mniej nagląca.

1.3 Zależność zużycia ciepła grzewczego od klimatu

Zapotrzebowanie na energię grzewczą budynku (np. budynku z wielkiej płyty typ 2) zależy od klimatu danej okolicy. Klimat, poprzez regionalny, typowy przebieg temperatur zewnętrznych, określa, kiedy w budynku potrzebne jest ciepło grzewcze, aby zimno nie było odczuwane.

Wpływy klimatu przy budowlano-fizycznym obliczaniu zapotrzebowania na ciepło grzewcze są ujmowane we „wskaźniku stopniodnia grzania”, który oblicza się według następującego wzoru:

Wskaźnik stopniodnia grzania = długość typowego okresu grzewczego (w dniach) x przeciętna różnica temperatury pomiędzy powietrzem pokojowym a powietrzem otaczającym w °C.

Normy krajowe definiują, dla jakich wskaźników stopniodnia ogrzewania należy dokonać kalkulacji budynku.

Rzeczywiste zużycie ciepła grzewczego budynku wynika jednak z rzeczywistego „wskaźnika stopniodnia grzania”, a mianowicie kiedy budynek jest rzeczywiście ogrzewany i do jakich rzeczywistych temperatur pokojowych.

Ankiety przeprowadzone u partnerów projektu BEEN wykazały okresy grzewcze różnej długości oraz różne, zwyczajowe standardy temperatur dla mieszkań zimą. Stąd, dłuższe okresy grzewcze z większym komfortem grzewczym w łagodniejszym klimacie mogą wykazywać takie samo zapotrzebowanie na ciepło grzewcze, co krótsze okresy grzewcze (w zimnych mieszkaniach w okresach przejściowych) w chłodniejszym klimacie.

- Długi okres grzewczy w Niemczech wynika stąd, że ogrzewa się również poza regularnym okresem grzewczym (01.10 do 30.04 = 212 dni), jeśli temperatura o godzinie 22:00 wynosi poniżej 12 °C (i taka sytuacja pogodowa się utrzymuje)
- Krótsze okresy grzewcze w krajach bałtyckich wynikają (pomimo chłodniejszego klimatu) z mniejszego ogrzewania w okresach przejściowych (do tego dochodzi jednak często indywidualne grzanie dodatkowe przez mieszkańców grzejnikami elektrycznymi).

Parametry klimatyczne w okresie grzewczym ⁵	Estonia	Łotwa	Litwa	Polska	Niemcy
Długość okresu grzewczego w dniach	210	206	197	225	252
Średnia temperatura na zewnątrz w °C	- 1,00	- 0,40	0,20	2,30	4,90
Średnia temperatura pokojowa w °C	19,00	19,00	19,00	19,00	20,00
Wskaźnik stopniodnia grzania	4.200	3.996	3.704	3.758	3.805
Stosunek wskaźników stopniodnia grzania	110%	105%	97%	99%	100%
Zapotrzebowanie na ciepło grzewcze w przypadku przyjętego, identycznego typu 2 budynków z wielkiej płyty	171,08	162,79	150,86	153,06	155,00

⁵ Szacunki w ramach projektu BEEN na podstawie danych od partnerów projektu BEEN; uzgodnienia w tym względzie w ramach BEEN nie zostały zawarte

Porównanie krajów uczestniczących w projekcie BEEN nie wykazuje żadnych istotnych różnic. Na istniejące różnice klimatyczne nakładają się ponadto wpływy standardu techniki grzewczej.

- W Niemczech w okresie grzewczym panują przeciętne temperatury pokojowe na poziomie 20 °C (nocą niższe, w dzień wyższe); mieszkańcy mają możliwość ustawienia temperatur pokojowych za pomocą zaworów termostatycznych zgodnie z indywidualnym zapotrzebowaniem pomiędzy 18 a ok. 25 °C. Aby zachęcić do oszczędnego korzystania z ciepła grzewczego, koszty grzewcze są rozliczane zgodnie z zarejestrowanym zużyciem (szczegóły, zob. 5.4.).
 - W krajach środkowo/wschodnio-europejskich (z wyjątkiem Polski) stosuje się zwykle centralne ogrzewanie 1-rurowe bez zaworów grzewczych. Mieszkańcy nie mogą przez to regulować temperatur pokojowych (poza otwieraniem okien). Muszą przyjmować takie ciepło grzewcze, jakie do nich dociera. Ogrzewanie jednorurowe ma tę wadę, że z trudem można uzyskać równomierne zaopatrzenie w ciepło wszystkich mieszkań. Istnieją wówczas dwie możliwości. Instalację grzewczą należy ustawić tak, aby również w najzimniejszym mieszkaniu było wystarczająco ciepło (prowadzi to wówczas do przegrzania w innych mieszkaniach) lub
 - tak, aby przeciętnie nikt nie marzł; w praktyce prowadzi to jednak do tego, że w niekorzystnie położonych mieszkaniach (brzegowych i narożnych) jest w czasie zimy za zimno.

Jeśli dlatego właśnie prowadzone są działania mające na celu oszczędzanie energii grzewczej a po modernizacji ciepło w pomieszczeniach można indywidualnie regulować, nie oznacza to, że oszczędzana jest tylko energia grzewcza. W mieszkaniach, w których dotychczas było za zimno, po przeprowadzeniu działań energooszczędnych będzie przede wszystkim cieplej. Ten efekt nadrobienia zmniejsza odpowiednio dostępny potencjał oszczędnościowy.

1.4 „Współczynniki przenikania ciepła” i możliwości zaoszczędzenia energii grzewczej w budynkach z wielkiej płyty

Przy działaniach energooszczędnych rozróżnia się pomiędzy *zapotrzebowaniem na ciepło grzewcze* a *zużyciem ciepła grzewczego*. Zużycie ciepła grzewczego to rzeczywiste zużycie energii grzewczej rejestrowane w centrali grzewczej, za które obciążani są mieszkańcy w ramach rozliczania kosztów ogrzewania. Zapotrzebowanie na ciepło grzewcze jest natomiast wartością teoretyczną ustalaną w unormowany sposób, która umożliwia obiektywne porównanie jakości energetycznej budynków.

Dla ukształtowania opinii mieszkańców odnośnie przeprowadzenia działań energooszczędnych potrzebne są konkretne informacje o tym, jakie działania energooszczędne wchodzi w rachubę i z jakimi oszczędnościami kosztów grzewczych są one związane.

Ponieważ w przypadku energetycznej modernizacji, grubości warstw izolacyjnych i „współczynniki przenikania ciepła” PRZED i PO modernizacji odgrywają dużą rolę, opłaca się wiedzieć co nieco na temat oszczędzania energii zwłaszcza, że związki z zakresu fizyki budowlanej nie są wcale takie trudne.

„Współczynnik przenikania ciepła“ (w W/m²K) to energetyczny parametr elementów konstrukcyjnych. Podaje on, ile energii cieplnej w watach (W) przepływa przez 1 m² powierzchni elementu konstrukcyjnego (na każdy 1 °C lub 1 °K różnicy temperatury ⁶ pomiędzy powietrzem wewnątrz i na zewnątrz).

⁶ Różnice temperatur podawane są w °K, przy czym 1 °K jest pod względem wartości identyczny z 1 °C.

Straty ciepła grzewczego (straty ciepła wskutek transmisji) przez ściany, sufity i okna można ustalić na podstawie wzoru:

Straty ciepła grzewczego (w Wh) = wielkość powierzchni elementu konstrukcyjnego w m² x „wskaźnik stopnia grzania“⁷ x 24 x „współczynnik przenikania ciepła“ elementu konstrukcyjnego.

Im mniejszy jest współczynnik przenikania ciepła, tym mniejsze są straty ciepła grzewczego. Kluczową kwestią dla stopnia możliwej do uzyskania oszczędności energii jest zatem, jak poprzez odpowiednie działania można zmniejszyć współczynnik przenikania ciepła.

W podanej poniżej tabeli przedstawiono dla typowego „budynku z wielkiej płyty” typ 2, jakie elementy konstrukcyjne prowadzą do istotnych strat ciepła grzewczego, jakie działania pozwalające na zaoszczędzenie energii grzewczej wchodzi w rachubę i jakie są typowe współczynniki przenikania ciepła PRZED i PO modernizacji.

Elementy konstrukcyjne	Przed modernizacją		Po modernizacji			
	Typowy współczynnik przenikania ciepła w W/m ² K	Utraty energii grzewczej w kWh/m ² a	Działanie energooszczędne	Typowy współczynnik przenikania ciepła (w W/m ² K)	Utraty energii grzewczej w kWh/m ² a	Oszczędność
Ściany zewnętrzne	1,30	82,00	8 cm izolacji zewnętrznej	0,35	22,08	73,1%
Okna (transmisja)	3,40	41,00	Nowe okna (szklone podwójną szybą izolacyjną)	1,30	15,68	61,8%
Okna (wentylacja)	Straty ciepła wskutek nieszczelnych szczelin	41,00	Tylko konieczne wentylacja		20,50	50,0%
Strop najwyższej kondygnacji	1,00	8,00	10 cm dodatkowej izolacji	0,30	2,40	70,0%
Strop piwnicy	1,80	4,00	6 cm izolacji	0,50	1,11	72,2%
Przewody grzewcze		4,00	Izolacja		2,00	50,0%
Suma strat energii grzewczej		180,00			63,76	64,6%
Słoneczne i wewnętrzne zyski ciepła		- 25,00			- 25,00	
Zapotrzebowanie na ciepło grzewcze		155,00			38,76	
Możliwa do osiągnięcia w praktyce redukcja zapotrzebowania na ciepło grzewcze					75,00	51,6%

Tabela ma pomóc w rozeznaniu, gdzie tkwią energetyczne słabe punkty „budynków z wielkiej płyty” i jaki rząd wielkości ulepszeń jest możliwy:

- Bezwzględnie największe straty energii grzewczej powodują ściany zewnętrzne i okna. Powierzchnia okien jest wprawdzie w „budynkach z wielkiej płyty” znacznie mniejsza niż ścian zewnętrznych (ok. 25 do 30 %), jednak okna powodują prawie takie same straty ciepła, co ściany zewnętrzne. W przypadku okien bowiem, oprócz strat ciepła wskutek

⁷ Zob. „wskaźnik stopnia grzania” w rozdziale 1.3; pomnożony przez 24 w celu przeliczenia długości dnia na godziny.

transmisji, które zarówno przy oknach, jak i ścianach są obliczane tak samo na podstawie wartości przenikania ciepła, dochodzą jeszcze utraty ciepła wskutek wentylacji, które powstają przez otwieranie okien, ale też mimowolnie przez nieszczelne szczeliny okienne.

- Nowe, szczelne okna mają tę zaletę, że oprócz polepszenia współczynnika przenikania ciepła (dla szklenia i futryny okiennej) likwidują one niepożądane straty ciepła wskutek wentylacji przez nieszczelne szczeliny. Pozostaje jednak zapotrzebowanie na ciepło grzewcze w celu ogrzania świeżego powietrza niezbędnego do higienicznego mieszkania (ok. 20 m³ świeżego powietrza na osobę i godzinę), które w całym zapotrzebowaniu na ciepło grzewcze ma udział ok. 20 kWh na m² powierzchni mieszkalnej co roku.
- Tabela pokazuje ponadto, że w przypadku ścian można osiągnąć znacznie niższe wartości przenikania ciepła niż w przypadku okien. Dlatego szczególnie ważne jest, aby w trakcie wymiany okien montowane były rzeczywiście okna szklone szybą termoizolacyjną, które (zgodnie z certyfikatem) osiągają współczynnik przenikania ciepła od 1,1 do 1,3 W/m²K. W przypadku montażu tylko prostych okien ze szkleniem izolacyjnym (bez powłoki wewnętrznej oraz specjalnego, termoizolacyjnego wypełnienia gazowego) osiąga się współczynniki przenikalności ciepła ok. 2,80 W / m²K, co byłoby całkowicie nierozsądne, ponieważ okna z szybą termoizolacyjną można dostać w krajach UE praktycznie za tę samą cenę.

Tabela pokazuje, że straty ciepła wskutek transmisji można bez problemu zredukować o 60 do 70%. W praktyce osiągane są jednak zazwyczaj „tylko“ oszczędności na poziomie 45 do 55 %. Od czego to zależy?

Z jednej strony w przypadku budynków, w których przed modernizacją nie było naprawdę ciepło, zależy to od tego, że potrzeba nadrobienia komfortu grzewczego odbiera część możliwych do osiągnięcia oszczędności.

Z drugiej zaś, teoretycznie obliczane oszczędności zmniejszają się przez trudne do uniknięcia w praktyce konstrukcyjne „mostki termiczne”⁸. „Mostki termiczne“ można znaleźć w szczególności w następujących obszarach:

- W obszarze logii i balkonów, gdzie poprowadzenie termoizolacji bez przerw jest praktycznie niemożliwe. Idealnym rozwiązaniem byłyby logie wysunięte przed ściany.
- W obszarze cokołów i przy górnych zakończeniach dachu.
- W obszarze ościeży i parapetów okiennych.

1.5 O grubości warstwy izolacyjnej

Jak pokazano w tabeli 1.4 izolacja cieplna ścian zewnętrznych daje największy efekt oszczędnościowy. Pojawia się przy tym pytanie o optymalną grubość warstwy izolacyjnej z punktu widzenia kosztów i korzyści.

Należy przy tym najpierw wiedzieć, że współczynniki przenikania ciepła ścian zewnętrznych nie wzrastają liniowo do grubości warstwy izolacyjnej, jak pokazuje tabela i wykres.

⁸ „Mostki termiczne“ są właściwie „mostkami cieplnymi“, ponieważ zimno w fizyce budowlanej nie istnieje, przepływa tylko ciepło

Grubość warstwy izolacyjnej	Współczynnik przenikania ciepła W/m ² K	Straty energii grzewczej kWh/m ² a	Oszczędność	Przyrost
Ściana zewnętrzna bez warstwy izolacyjnej (typ 2 budynków z wielkiej płyty)	1,30	82,00	–	–
1 cm	0,98	61,88	24,5%	24,5%
2 cm	0,79	49,70	39,4%	14,8%
4 cm	0,57	35,64	56,5%	17,2%
8 cm	0,35	22,77	72,2%	15,7%
12 cm	0,27	16,72	79,6%	7,4%
16 cm	0,21	13,25	83,8%	4,2%
20 cm	0,17	10,91	86,7%	2,8%

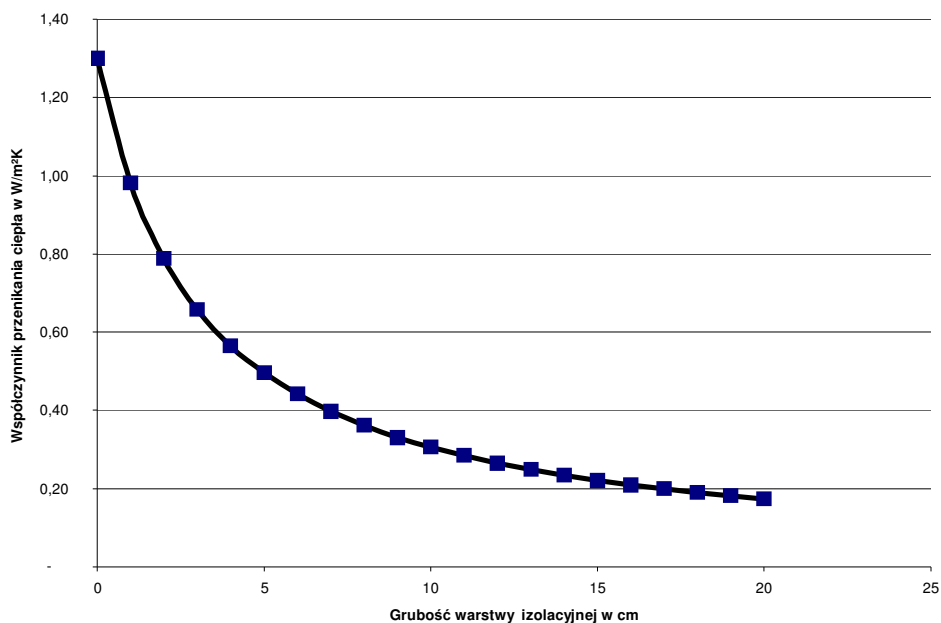


Tabela i grafika pokazują, że pierwsze 8 cm izolacji cieplnej obniża zapotrzebowanie na ciepło grzewcze o 60 kWh/m²a, podwojenie warstwy termoizolacyjnej daje jednak tylko dodatkowy efekt oszczędnościowy na poziomie 7 kWh/m²a. Stąd też, grubsze warstwy izolacyjne niż 8 do 10 cm mają sens właściwie tylko wtedy, gdy można jest uzyskać bez kosztów dodatkowych.

Lepsze współczynniki przenikania ciepła niż 0,40 W/m²K dla ścian dają w praktyce istotne efekty dodatkowe tylko przy jednoczesnym, konsekwentnym usunięciu wszystkich konstrukcyjnych „mostków termicznych“, ponieważ ich znaczenie przy współczynnikach przenikania ciepła poniżej 0,40 W/m²K coraz bardziej wzrasta. Ponadto, jako słabe punkty w coraz większym stopniu zauważalne stają się okna, w przypadku których jednak, przy szkleniu podwójną szybą, nie można obniżyć współczynnika przenikania ciepła poniżej 1,10 W/m²K.

Osiągnięcie standardów energooszczędności, w przypadku których zużycie energii grzewczej wynosi tylko ok. 30 do 50 kWh/m²a, wymaga w ramach modernizacji dodatkowych, bardziej kosztownych działań (zob. również 5.5.2):

- okna szklone potrójną szybą izolacyjną (współczynniki przenikania ciepła: 0,90 do 1,10 W/m²K)
- kontrolowana, centralna wentylacja z urządzeniami do odzysku ciepła
- termiczne urządzenia słoneczne do podgrzewania wody grzewczej

Takie projekty były dotychczas realizowane w Niemczech tylko jako pojedyncze projekty pilotażowe (tzw. domy energooszczędne).

1.6 Emisje CO₂

Patrząc na zmianę klimatu i międzynarodowych porozumień dot. redukcji gazów cieplarnianych, zainteresowanie wzbudza szczególnie redukcja emisji CO₂ dzięki modernizacji budynków. W Niemczech udział ogrzewania mieszkania w całkowitej emisji CO₂ wynosi ok. 17 do 18 %⁹.

Izolacja cieplna wszystkich dotychczas jeszcze nieocieplonych ścian zewnętrznych, o ile na przeszkodzie nie stoją przyczyny związane z ochroną zabytków, jest kluczowym działaniem dla osiągnięcia ambitnych, krajowych i europejskich celów w zakresie redukcji CO₂. Istotnie przyczyniła się do tego w dużym stopniu zakończona modernizacja energetyczna „budynków z wielkiej płyty” w Niemczech Wschodnich.

Wielkość możliwych do osiągnięcia dzięki modernizacji energetycznej redukcji CO₂ zależy od rodzaju wytwarzania ciepła i stosowanego nośnika energii. W nowych krajach UE i w Niemczech Wschodnich budynki z wielkiej płyty na dużych osiedlach są zwyczajowo ogrzewane ciepłem z sieci ciepłowniczej.

Poniższa tabela zawiera przegląd rzędu wielkości emisji CO₂ w kg spowodowanych ciepłem grzewczym na jedną kWh (energia końcowa).

Rodzaj ciepła grzewczego	Stosowana energia pierwotna				
	Olej	Węgiel kamienny	Węgiel drzewny	Gaz ziemny	Drewno
Ciepło przesyłane na odległość	0,36	0,44	0,44	0,27	0,39
Ciepło przesyłane na odległość z urządzeń z wykorzystaniem ciepła odlotowego (gospodarka energetyczna skojarzona)	0,20	0,24	0,24	0,14	0,21
Zdecentralizowane wytwarzanie ciepła	0,31	0,31	0,37	0,23	0,33
Wytwarzanie ciepła z prądu elektrycznego	0,84	1,03	1,02	0,62	0,90

Dla mieszkania o powierzchni 54-m² w budynku z wielkiej płyty typ 2 redukcja CO₂ dzięki działaniom energooszczędnym wynosi 1 t rocznie.

	Przed modernizacją	Po modernizacji	Redukcja
Typowe zużycie energii grzewczej w kWh/m ² a	155,00	75,00	80,00
Roczne zużycie energii grzewczej w kWh	8.370,00	4.050,00	4.320,00
Emisje CO ₂ przy wytwarzaniu ciepła przesyłanego na odległość w ramach gospodarki energetycznej skojarzonej w kg na jedną kWh ciepła przesyłanego na odległość	0,24		
Emisje CO₂ na własność mieszkalną w kg rocznie	2.008,80	972,00	1.036,80

⁹ W literaturze wymieniane są udziały do 40%, które odnoszą się jednak w tej wysokości do całego zasobu mieszkaniowego (włączając budynki gospodarcze) i całkowitego zużycia energii (włączając ciepłą wodę, gotowanie, oświetlenie, klimatyzację). Udział zużycia energii w celu ogrzewania mieszkania (ok. 17%) ustala się porównując przeciętne zużycie energii grzewczej (ok. 185 kWh/m² powierzchni mieszkalnej rocznie) na 38,5 mln mieszkań (o powierzchni mieszkalnej 3,3 mld m²) z rocznym, całkowitym, zużyciem energii pierwotnej na poziomie ok. 500 mln t jednostek węgla kamiennego i przeciętną wartością opałową energii końcowej na poziomie 6,5 do 7,0 kWh na 1 kg jednostki węgla kamiennego.

1.7 Oszczędność energii przy produkcji gorącej wody

Niniejszy podręcznik koncentruje się na działaniach mających na celu oszczędność energii grzewczej, ponieważ ogrzewanie ma bezwzględnie największy udział w zużyciu energii przez budynki mieszkalne (zużycie energii grzewczej na mieszkanie o powierzchni 54 m² przed modernizacją: ok. 8.400 kWh rocznie).

Działania energooszczędne przy produkcji gorącej wody nie zostały w niniejszym podręczniku wyraźnie omówione. Na ten temat jednak następujące wskazówki:

- Optymalna produkcja gorącej wody polega na zdecentralizowanej produkcji gorącej wody przez termy gazowe (i to w powiązaniu z gazem do gotowania). Końcowe zużycie energii do zdecentralizowanej produkcji gorącej wody wynosi dla przeciętnego mieszkania około 1.500 kWh (ok. 200 m³ gazu rocznie).
- Termy gazowe wymagają jednak kominów odprowadzających gazy odlotowe, które nie są zazwyczaj dostępne, wobec czego w przypadku budynków mieszkalnych ogrzewanych z sieci ciepłowniczej również zaopatrzenie w ciepłą wodę musi się odbywać centralnie z sieci ciepłowniczej (oddzielne przewody do cyrkulacji ciepłej wody). W przypadku centralnego zaopatrzenia w wodę ciepłą powstają jednak ogromne straty ciepła w sieci i zasobniku, w związku z czym koszty ciepłej wody mogą stanowić nawet jedną trzecią kosztów ogrzewania (do 3.000 kWh na przeciętne mieszkanie).
- W toku działań energooszczędnych należy zatem ulepszyć również termoizolację w sieci dystrybucji wody ciepłej. W przypadku zcentralizowanej produkcji gorącej wody kolejnym sensownym działaniem energooszczędnym jest ponadto wykorzystanie energii słonecznej (termiczne instalacje słoneczne na dachu).

1.8 Podsumowanie rozdziału 1

1. Ogrzanie budynków mieszkalnych wymaga dużego nakładu energii i powoduje wysokie emisje CO₂ spowodowane procesami spalania przy wytwarzaniu ciepła grzewczego. Ogrzanie przeciętnego, niezmodernizowanego mieszkania w „bloku z wielkiej płyty” wynosi, w zależności od stopnia oddziaływania wytwarzania i rozsyłu ciepła grzewczego, około 1 do 1,5 t oleju rocznie (= ok. 1000 do 1500 m³ gazu ziemnego).
2. W przypadku „bloków z wielkiej płyty” zużycie ciepła grzewczego można zmniejszyć o połowę (do w rezultacie ok. 70 do 80 kWh na m² powierzchni mieszkalnej w roku) stosując stosunkowo proste i korzystne pod względem kosztów działania¹⁰, co prowadzi do redukcji przeciętnych emisji CO₂ na poziomie 1 do 1,4 t rocznie na mieszkanie.
3. Działania mające na celu oszczędność energii grzewczej powodują, ze względu na zasoby energetyczne i zmianę klimatu, nie tylko redukcję zużycia energii i emisji CO₂. „Termoizolacja” elewacji jest jednocześnie kluczowym działaniem pozwalającym na zachowanie „budynków z wielkiej płyty” i podwyższenie wartości mieszkalnej:
 - Oszczędność energii nie jest związana z ograniczeniami, lecz prowadzi do zwiększenia komfortu grzewczego.
 - Termoizolacja jako kluczowe działanie pozwalające na oszczędność energii chroni betonowe elewacje przed wpływem warunków atmosferycznych, likwiduje konieczność naprawy elewacji i niebezpieczeństwo tworzenia się pleśni i - co również ważne - nadaje niepozornym elewacjom betonowym nowy wygląd.

¹⁰ Redukcja zużycia ciepła grzewczego do jeszcze niższego poziomu końcowego zużycia energii (np. 35 do 45 kWh/m²a = standard energooszczędny, osiągalny przy niewielkich nakładach w nowych budynkach) jest w przypadku zasobu mieszkań ponadproporcjonalnie droga i z tego względu nie stanowi przedmiotu projektu BEEN, gdzie już szeroka realizacja pakietu podstawowego działań energooszczędnych stanowi ambitny cel (zob. również 5.5.2).

2 Możliwości finansowania działań modernizacyjnych w stosunku do kosztów mieszkania i dochodów gospodarstwa domowego

2.1 Typowe koszty mieszkania

Można wprowadzić posiadać dobre, techniczne koncepcje działań, rzeczywista realizacja zależy jednak od tego, ile mieszkańcy mogą zapłacić i jakie wynikają z tego możliwości finansowania.

Punktem wyjściowym dla ustalenia finansowych możliwości dla przeprowadzenia działań modernizacyjnych są koszty mieszkania, które ponoszą mieszkańcy PRZED modernizacją.

W poniższej tabeli wymienione zostały typowe, miesięczne koszty mieszkania na mieszkanie (stan pod koniec 2006 r.) podane przez kraje partnerskie projektu BEEN:

	Estonia	Łotwa	Litwa	Polska	Niemcy Wschodnie
Powierzchnia mieszkania w m ²	55,00	50,00	59,60	50,00	58,00
Koszty eksploatacyjne bez opłat za ogrzewanie (woda, wywóz śmieci, i in.)	25,22 euro	7,00 euro	16,09 euro	26,00 euro	89,32 euro
Koszty administracyjne	–	5,00 euro	0,70 euro	10,00 euro	25,00 euro
Stare długi z tytułu budowy	–	–	–	–	29,00 euro
Koszty niezbędnych napraw	–	3,50 euro	–	1,50 euro	16,11 euro
Rezerwy na większe naprawy	14,10 euro	–	–	14,37 euro	32,22 euro
Oświetlenie i gaz do gotowania	7,61 euro	9,66 euro	–	16,04 euro	28,33 euro
Koszty ogrzewania	23,14 euro	21,00 euro	24,44 euro	28,94 euro	43,50 euro
Gorąca woda	6,60 euro	6,00 euro	11,92 euro	12,50 euro	13,34 euro
Suma typowych kosztów mieszkania	76,67 euro	52,16 euro	53,15 euro	109,35 euro	276,82 euro

W przypadku wartości dla nowych krajów UE chodzi o typowe koszty mieszkania za mieszkania własnościowe wykorzystywane przez samych właścicieli. W przypadku Niemiec podano typowe, bieżące koszty za mieszkanie czynszowe w „bloku z wielkiej płyty”, które powstają w przypadku zarządzania budynkami mieszkalnymi na wynajem (bez kosztów finansowania działań modernizacyjnych). Rzeczywiście w przypadku mieszkań czynszowych w Niemczech, oprócz kosztów eksploatacyjnych wymagany jest „czynsz netto”, z którego ryczałtowo pokrywane są wydatki na administrację, stare długi, naprawy i utrzymanie w dobrym stanie. „Czynsz netto” jest z reguły wyższy niż rzeczywiste wydatki na administrację, stare długi, naprawy i utrzymanie w dobrym stanie. (Aby umożliwić bezpośrednie porównanie pomiędzy krajami uczestniczącymi w projekcie BEEN) zakłada się, że nadwyżki wynikające z czynszu netto mogą być wykorzystane do sfinansowania działań modernizacyjnych a nie stanowią zysków z wynajmu.

Poniższa tabela pokazuje na przykładzie struktury kosztów w Berlinie, jakie są typowe koszty eksploatacyjne (oprócz ogrzewania i ciepłej wody):

Typowe koszty eksploatacyjne bez opłat za ogrzewanie w Niemczech w euro na m ² miesięcznie		
	w euro na m ² miesięcznie	w euro miesięcznie
Świeża woda	0,23 euro	13,34 euro
Ścieki/odprowadzanie	0,32 euro	18,56 euro
Dozorca, sprzątanie	0,22 euro	12,76 euro
Wywóz śmieci	0,21 euro	12,18 euro
Podatki gruntowe	0,14 euro	8,12 euro
Winda	0,12 euro	6,96 euro
Pielęgnacja zieleni, odśnieżanie	0,09 euro	5,22 euro
Ubezpieczenia	0,07 euro	4,06 euro
Oświetlenie budynku	0,05 euro	2,90 euro
Antena TV, telewizja kablowa	0,05 euro	2,90 euro
Sprzątanie ulic	0,04 euro	2,32 euro
Suma	1,54 euro	89,32 euro

Koszty eksploatacyjne za wodę i odprowadzanie ścieków stanowią tymczasem najdroższe pozycje oprócz ogrzewania i ciepłej wody:

- W Berlinie 1 m³ świeżej wody kosztuje ok. 2,00 euro, jeden m³ ścieków 3,00 euro
- Zużycie wody wynosi w Niemczech ok. 100 litrów na osobę i dobę (ok. 40 m³ na osobę i na rok)

2.2 Koszty mieszkania w stosunku do dochodów

Kolejnym krokiem w rozważaniach na temat finansowania działań modernizacyjnych jest pytanie, jaki jest stosunek przeciętnych kosztów mieszkania do przeciętnych dochodów gospodarstwa domowego. W tym celu kraje partnerskie uczestniczące w projekcie BEEN (stan pod koniec 2006 r.) podały następujące wartości dochodów jako przeciętne, dostępne dochody gospodarstwa domowego (po potrąceniu podatków i opłat socjalnych)¹¹.

	Estonia	Łotwa	Litwa	Polska	Niemcy Wschodnie
Dostępne, przeciętne dochody gospodarstw domowych	450,00 euro	350,00 euro	366,00 euro	530,00 euro	1.700,00 euro
Miesięczne koszty mieszkania	76,67 euro	52,16 euro	53,15 euro	109,35 euro	276,82 euro
Obecne obciążenie z tytułu kosztów mieszkania	17,0 %	14,9 %	14,5 %	20,6 %	16,3 %
Mieszczące się w granicach rozsądku obciążenie kosztami mieszkania w % dochodów	25,0 %				
Mieszczące się w granicach rozsądku, miesięczne koszty mieszkania	112,50 euro	87,50 euro	91,50 euro	132,50 euro	425,00 euro

¹¹ W związku z projektami best-practice podano tymczasem wyższe, przeciętne dochody gospodarstwa domowego, co w toku gospodarczych procesów nadrabiania w nowych krajach UE jest zrozumiałe. W przypadku pojawiającego się tu pytania o możliwości finansowania działań modernizacyjnych można zatem wyjść z założenia, że przeciętne dochody gospodarstwa domowego w nowych krajach UE są raczej wyższe.

Przy założeniu, że koszty mieszkania na poziomie do ok. 25% przeciętnych dochodów gospodarstw domowych mieszczą się w granicach rozsądku, w krajach uczestniczących w projekcie BEEN istnieje pole manewru odnośnie udziału w kosztach prac modernizacyjnych.

2.3 Możliwości udziału w kosztach działań modernizacyjnych

Przy założeniu kosztów mieszkania i dochodów zgodnie z 2.1 i 2.2, w nowych krajach UE istnieją możliwości finansowania działań modernizacyjnych, które generują miesięczne udziały w kosztach w wysokości do przeciętnie 25,00 euro za mieszkanie. W Niemczech Wschodnich porównywalne możliwości udziału w kosztach modernizacji wynoszą ok. 125 euro miesięcznie.

	Estonia	Łotwa	Litwa	Polska	Niemcy Wschodnie
Mieszczące się w granicach rozsądku koszty mieszkania miesięcznie	112,50 euro	87,50 euro	91,50 euro	132,50 euro	425,00 euro
Aktualne koszty mieszkania	76,67 euro	52,16 euro	53,15 euro	109,35 euro	276,82 euro
Mieszczące się w granicach rozsądku koszty mieszkania po odliczeniu dotychczasowych kosztów mieszkania	35,83 euro	35,34 euro	38,35 euro	23,15 euro	148,18 euro
Rezerwa na dający się przewidzieć wzrost kosztów mieszkania	10,00 euro	10,00 euro	13,00 euro	2,00 euro	23,00 euro
Możliwości udziału w kosztach działań modernizacyjnych	25,83 euro	25,34 euro	25,35 euro	25,15 euro	125,18 euro

Wysoka wartość dla Niemiec wyjaśnia, dlaczego w Niemczech Wschodnich udało się sfinansować zakrojone na szeroką skalę działania modernizacyjne. Dotychczas niska działalność modernizacyjna w nowych krajach UE wyraźnie pokazuje, że pojawiające się możliwości finansowania są jak dotąd wykorzystywane jeszcze w niewielkim stopniu.

Do tego, niezależne od sposobu ustalenia, pojawia się pytanie, czy przyjęcie rozsądnego, przeciętnego udziału w kosztach modernizacji na poziomie 25 euro za mieszkanie będzie w praktyce uznawane za akceptowalne. Zgodnie z wynikiem projektu BEEN, przyjęcie jednolitych możliwości finansowania działań modernizacyjnych w nowych państwach UE na poziomie 25 euro za mieszkanie wydaje się być obecnie sensowne i konieczne, w szczególności z następujących powodów:

- Przyjęcie tej lub innej wartości jest konieczne w celu przeprowadzenia możliwie konkretnej dyskusji na temat poniższych rozważań dotyczących finansowania i programów wsparcia.
- Tymczasem, wartość 25 euro wydaje się być nawet bardzo wyważona, jako że w toku rozwoju gospodarczego w nowych krajach UE przeciętne dochody wyraźnie wzrosły w porównaniu z wynikami z rozdziału 2.2. Z drugiej strony należy przypuszczać, że koszty mieszkania wykazują również tendencję wzrostową (zob. 2.1.). Ogólnie należy się jednak spodziewać, że dokładniejsze, aktualne statystyki odnośnie kosztów mieszkania i dochodów dałyby raczej wyższą wartość niż 25 euro miesięcznie na poczet przeciętnie rozsądnych udziałów w kosztach działań modernizacyjnych. Dla dalszych rozważań zawartych w tym podręczniku wystarczy jednak w pełni przyjęcie tej ostrożnie ujętej wartości.

2.4 W jakim stopniu energooszczędne działania finansują się same dzięki oszczędnościom kosztów ogrzewania?

Działania energooszczędne prowadzą do obniżenia zużycia energii a tym samym do oszczędności kosztowych. Idealne, ponieważ bezpośrednio ekonomiczne, byłyby działania energooszczędne, które generują więcej oszczędności niż kosztów¹².

Jeśli zgodnie z 1.4 zapotrzebowanie na energię grzewczą dzięki kompleksowym działaniom energooszczędnym może być obniżone o ok. 50 %, jakie są z tym związane oszczędności kosztów ogrzewania?

W przypadku „budynków z wielkiej płyty” typ 1 i 2 potencjał oszczędnościowy przedstawia się w następujący sposób:

	EE LV LT PL ¹³	Niemcy Wschodnie
Koszty energii grzewczej na jedną kWh ciepła przesyłanego na odległość	0,03 euro	0,06 euro
Powierzchnia mieszkania w m ²	54,00	58,00
Przeciętne, roczne zużycie energii grzewczej w kWh/m ² a	155,00	155,00
Zużycie energii grzewczej w kWh rocznie dla przeciętnego mieszkania	8.370,00	8.990,00
Przeciętne, roczne koszty ogrzewania	251,10 euro	539,40 euro
Koszty ogrzewania miesięcznie	20,93 euro	44,95 euro
Potencjał oszczędnościowy dzięki działaniom energooszczędnym	50,0 %	50,0 %
Przeciętnie możliwa do osiągnięcia roczna oszczędność energii grzewczej w kWh na własność mieszkaniową	4.185,00	4.495,00
Miesięczna oszczędność kosztów ogrzewania na własność mieszkaniową	10,46 euro	22,48 euro
Roczne oszczędności kosztów ogrzewania na własność mieszkaniową	125,52 euro	269,76 euro

Możliwość oszczędności kosztów eksploatacyjnych dzięki działaniom energooszczędnym w „budynkach z wielkiej płyty“ typ 1 i 2 (przy oszczędnościach na poziomie 50 %) wynosi obecnie w nowych krajach UE przeciętnie ok. 10,00 euro na mieszkanie miesięcznie. W Niemczech możliwe do osiągnięcia oszczędności kosztów ogrzewania są dwa razy wyższe ze względu na dwa razy wyższe ceny energii za 1 kWh ciepła z sieci ciepłowniczej.

Ceny energii za 1 kWh ciepła z sieci ciepłowniczej były w latach 2000 - 2006 w miarę stabilne i kształtowały się na poziomie 0,03 euro za 1 kWh ciepła z sieci ciepłowniczej w nowych krajach UE (lub 0,06 euro za 1 kWh w Niemczech Wschodnich). Od roku 2007 nastąpiły wahania cen energii. I tak, ceny za 1 kWh ciepła z sieci ciepłowniczej wzrosły w Estonii 01.08.2007 r. z 0,03 do 0,04 euro za 1 kWh.

Ponieważ z drugiej strony projekty pilotażowe z lat 2003 - 2007 pokazały, że rzeczywiście osiągnięte oszczędności wynosiły od 40% do 50 %, ostrożnie szacuje się, nie obiecując mieszkańcom zbyt wiele, że przeciętnie możliwe do osiągnięcia oszczędności kosztów ogrzewania dla przeciętnego mieszkania wyniosą ok. 10 euro za każdą własność mieszkaniową miesięcznie.

¹² Są takie działania (np. termoizolacja przewodów grzewczych lub ocieplenie stropu najwyższej kondygnacji przy istniejącym poddaszu).

¹³ EE= Estonia; LV= Łotwa; LT= Litwa; PL = Polska

Argument oszczędności kosztów ogrzewania wobec mieszkańców ma oczywiście sens tylko wtedy, gdy muszą oni rzeczywiście w pełni samodzielnie opłacać koszty ogrzewania swojego budynku mieszkalnego. Ma to miejsce w krajach objętych projektem BEEN, ale nie jest zwyczajem we wszystkich państwach. Odnośnie dyskusji z innymi krajami należy zatem zauważyć, co następuje:

- Motywacja finansowa do przeprowadzenia działań energooszczędnych pojawia się dopiero wtedy, gdy można też pokazać mieszkańcom, że wysokie oszczędności kosztów ogrzewania są przez te działania generowane.
- Służy do tego minimalne założenie, że w każdym budynku zużycie energii grzewczej jest mierzone za pomocą techniki pomiarowej a mieszkańcy obciążani są tylko rzeczywistym zużyciem energii grzewczej odnoszącej się do budynku (zob. również 5.4.1). Dla podstawowego zmotywowania wystarczy przy tym całkowicie, jeśli całkowite koszty ogrzewania budynku zostaną naliczone ryczałtowo według wielkości mieszkania. To, czy zmierzone, całkowite zużycie energii grzewczej w obrębie budynku zostanie dodatkowo rozliczone zgodnie z zarejestrowanym zużyciem mieszkania, jest kwestią drugorzędną (zob. 5.4.). Kluczowe dla finansowego zmotywowania mieszkańców do przeprowadzenia działań energooszczędnych jest to, że przeprowadzone we własnym budynku działania energooszczędne także będą rejestrowane za pomocą techniki pomiarowej i generują odpowiednio niższe koszty ogrzewania we własnym budynku.

2.5 Jakie oszczędności kosztów ogrzewania można osiągnąć dzięki jakim działaniom energooszczędnym?

Poniższa tabela pokazuje, jakie procentowe efekty oszczędnościowe dają poszczególne, wchodzące w rachubę działania energooszczędne w „budynkach z wielkiej płyty“ typ 1 i 2 ¹⁴.

Grupa działań A Termoizolacja okrycia budynku	Cechy działań	Oszczędność
Izolacja ścian zewnętrznych	Warstwa izolacyjna od 8 do 12 cm (przy $\lambda < 0,04$)	24 % - 28 %
Nowe okna (szklone podwójną szybą z termoizolacją)	Współczynnik przenikania ciepła 1,3 W/m ² K	23 % - 26 %
Izolacja stropu najwyższej kondygnacji	Warstwa izolacyjna od 12 do 16 cm (przy $\lambda < 0,04$)	4 % - 5 %
Izolacja stropu piwnicy	Warstwa izolacyjna od 4 do 8 cm (przy $\lambda < 0,04$)	2 % - 3 %
Izolacja przewodów grzewczych (poza własność mieszkalną)		do 2,5 %
Grupa działań B Działania uzupełniające		
Modernizacja centrali grzewczej (nowoczesna technika sterowania i regulacji)	Oszczędność w przypadku wcześniejszego przegrzania	do 10 %
Zawory odcinające	Równomierne ogrzewanie	
Zawory do kaloryferów	Oszczędność w przypadku wcześniejszego przegrzania	(+/-) 15 %
Urządzenia rejestrujące zużycie i rozliczenie zużycia	Zachęta do oszczędzania	do 15 %

¹⁴ W rozdziale 5 dokładniej zbadano ekonomiczność poszczególnych działań z punktu widzenia kosztów i korzyści.

Rurowe systemy grzewcze: Przebudowa ogrzewania jednorurowego na dwururowe (przy zachowaniu ogrzewania jednorurowego budowa obejść na kaloryferach)	Warunek dla zaworów termostatycznych	
Nowe kaloryfery	O ile stare nie nadają się do urządzeń rejestrujących zużycie	
Wentylacja (szczeliny wentylacyjne lub zawory w oknach, klapy wentylacyjne dla wewnętrznych WC, wentylatory na kratkach wentylacyjnych)	Gwarancja wystarczającej wentylacji	
Suma możliwych do osiągnięcia oszczędności		50 % - 55 %

W normalnym przypadku w budynkach z wielkiej płyty typ 1 i 2 w wyniku działań w sumie osiąga się oszczędności kosztów ogrzewania na poziomie 45 – 55 %. Wyższe wartości osiąga się tylko wtedy, gdy budynek przed modernizacją był zimą przegrzany i jeśli nie zachodzi sytuacja odwrotna, tzn. że dotychczas zimą w wielu mieszkaniach nie było nigdy dostatecznie ciepło (jak np. przy projektach pilotażowych w Broceni – Łotwa). Większe oszczędność przewidują ponadto konsekwentne unikanie „mostków termicznych”.

Często stawiane jest pytanie, czy już sama modernizacja centrali grzewczej nie może przynieść istotnych oszczędności kosztów energii. Jest to w pojedynczym przypadku możliwe, zależy jednak od tego, w jakim stopniu modernizacja centrali grzewczej pozwala na zredukowanie dotychczas występujących strat ciepła grzewczego.

- Jeśli z modernizacją centrali grzewczej związane jest polepszenie termoizolacji urządzeń i przewodów w piwnicy, prowadzi to do oszczędności energii grzewczej, ponieważ następuje przez to redukcja dotychczasowych strat ciepła.
- Jeśli nowoczesne urządzenia sterowania i regulacji (związane z efektywniejszą regulacją ciągłą) dzięki teraz bardziej równomiernemu zaopatrzeniu mieszkań w ciepło spowodują, że mieszkania, które zimą były dotychczas przegrzane, będą od teraz otrzymywały normalną ilość ciepła, przyniesie to również oszczędności energii grzewczej.
- Jeśli modernizacja centrali grzewczej w przeważającym stopniu spowoduje, że dotychczas zbyt zimne mieszkania będą otrzymywały od teraz wystarczającą ilość ciepła grzewczego, wówczas zużycie energii grzewczej nawet wzrośnie.

Podobnie sytuacja wygląda z montażem zaworów termostatycznych. Zawory termostatyczne jako jedyne działanie dają oszczędność energii grzewczej tylko tam, gdzie dotychczas pomieszczenia były przegrzane i są stosowane w celu osiągnięcia temperatur w pomieszczeniu w zależności od zapotrzebowania.

Najlepsze i najbardziej zrównoważone efekty osiąga się zatem przy realizacji całego pakietu działań energooszczędnych. W przypadku przeprowadzenia tylko działań częściowych, należy dokładnie rozważyć, co się robi, aby nie wyniknęły z tego nieprzyjemne niespodzianki (np. tworzenie się pleśni w nowych oknach, które stanowią pojedyncze działanie – zob. 5.6.3).

2.6 Możliwości finansowania działań modernizacyjnych ogółem

Jeśli chcemy stworzyć realistyczne koncepcje działań modernizacyjnych, musimy wiedzieć, jakimi możliwościami finansowania w przybliżeniu należy się przy tych koncepcjach kierować.

Możliwości finansowania istniejące dla „budynków z wielkiej płyty“ wynikają z rozdziałów 2.3 i 2.4 i są następujące:

	EE LV LT PL	Niemcy Wschodnie
Typowa powierzchnia mieszkania w m ²	54,00	58,00
Rozsądny udział w kosztach działań modernizacyjnych (na własność mieszkalną miesięcznie)	25,00 euro	125,00 euro
Możliwość refinansowania z tytułu działań pozwalających na oszczędność energii grzewczej (na własność mieszkalną miesięcznie)	10,00 euro	20,00 euro
Suma udziału w kosztach działań modernizacyjnych (na własność mieszkalną miesięcznie)	35,00 euro	145,00 euro
Miesięczne obciążenia na własność mieszkalną od odjęcia oszczędności kosztów ogrzewania	25,00 euro	125,00 euro

Jeśli powyższe możliwości finansowania mają być wykorzystane przez zaciągnięcie kredytów, typowe warunki finansowania prezentują się w następujący sposób:

	EE LV LT PL	Niemcy Wschodnie
Okres ważności w latach	7 do 12 lat	20 do 25 lat
Odsetki	4,5 do 7 %	4,0 do 5,5 % (7,0 do 8,5 % w latach 90-tych)
Regularna spłata roczna (suma kapitału i odsetek w %)	16%	7,0 % (8,5% do 9 % w latach 90-tych)

Jakie inwestycje modernizacyjne można sfinansować dzięki takim warunkom finansowym?

	EE LV LT PL	Niemcy Wschodnie
Udział w kosztach działań modernizacyjnych	35,00 euro	145,00 euro
Regularna spłata roczna (rata kredytu za odsetki i kapitał w %)	16,0%	8,5% ¹⁵
Możliwy kredyt na modernizację	2.625,00 euro	20.470,59 euro
Ile w przybliżeniu kosztuje pakiet działań energooszczędnych takich, jak w przypadku projektu pilotażowego w Ozolciema 46/3 w Rydze ¹⁶	5.000 do 6.000 euro na własność mieszkalną	ok. 8.000 euro na własność mieszkalną

Z liczb tych wynika, co następuje:

- W Niemczech Wschodnich przy wymienionych danych kluczowych dotyczących finansowania udało się bez problemu zrealizować pełen pakiet działań energooszczędnych. Ponadto istniały wystarczające możliwości finansowania w celu przeprowadzenia ogólnych działań modernizacyjnych.
- W nowych krajach UE zwykle finansowanie banku dotychczas nie wystarczało na sfinansowanie większych działań modernizacyjnych. Dlatego też rozdział 6 w sposób wyczerpujący opisuje istniejące programy pomocowe mające na celu wsparcie finansowania działań modernizacyjnych oraz możliwości optymalizacji.

Celem projektu BEEN było znalezienie sposobów finansowania, które umożliwią przeprowadzenie pełnego pakietu działań energooszczędnych (przy kosztach ok. 5.000 euro na własność mieszkalną) dla każdego budynku mieszkalnego „z wielkiej płyty” w nowych krajach UE (zob. zalecenia na końcu rozdziału 6).

Zanim jednak zajmiemy się optymalizacją finansowania, konieczne jest najpierw dokładniejsze sprawdzenie, jacy są potencjalni inwestorzy działań modernizacyjnych oraz według jakich zasad w przypadku istotnych typów własności podejmowane są decyzje o modernizacji.

¹⁵ W celu porównania z nowymi państwami UE dla Niemiec przyjęto warunki kredytowania z lat 90-tych, jako że główna część działań modernizacyjnych została zrealizowana w Niemczech Wschodnich.

¹⁶ Do celów tych rozważań przyjęto koszty działań modernizacyjnych, które zostaną bliżej przedstawione dopiero w rozdziale 5.

Podsumowanie rozdziału 2

1. We wszystkich krajach uczestniczących w projekcie BEEN, rzeczywiście powstające zużycie energii grzewczej jest rejestrowane w odniesieniu do budynku a kosztami ogrzewania budynku są całkowicie obciążane mieszkania. Z tego względu mieszkańcy są zasadniczo pozytywnie nastawieni na przeprowadzenie działań budowlanych prowadzących do redukcji kosztów ogrzewania.
2. Ze względu na dość jednolite, energetyczne cechy niezmodyfikowanych „budynków z wielkiej płyty“ i na podstawie obecnych cen energii grzewczej (0,03 do 0,04 euro za 1 kWh ciepła z sieci ciepłowniczej), przy realizacji działań energooszczędnych w nowych krajach UE można założyć oszczędności kosztów ogrzewania w wysokości 10 euro na mieszkanie miesięcznie.
3. Przeciętne dochody gospodarstwa domowego w nowych krajach UE są tymczasem tak wysokie, że oprócz pełnego udziału w kosztach eksploatacyjnych istnieje możliwość sfinansowania udziału w kosztach działań modernizacyjnych. Przeciętny, mieszczący się w granicach rozsądku udział w kosztach na sfinansowanie większych działań modernizacyjnych można ustalić obecnie na poziomie co najmniej 25 euro na mieszkanie miesięcznie.
4. Wraz z możliwością refinansowania z tytułu działań energooszczędnych (10 euro na mieszkanie miesięcznie) można ogółem założyć możliwość finansowania działań modernizacyjnych na poziomie przeciętnie 35 euro na mieszkanie miesięcznie. W rezultacie po odjęciu oszczędności kosztów ogrzewania oznacza to dla mieszkańców obciążenie netto na poziomie 25 euro za mieszkanie miesięcznie.
5. Ta możliwość finansowania działań modernizacyjnych będzie się nadal tendencyjnie zwiększać w toku dalszych, gospodarczych procesów nadrobienia w nowych krajach UE i przy wzroście cen energii. Dla porównania - możliwości udziału w kosztach działań modernizacyjnych w Niemczech Wschodnich wynoszą porównywalnie 145 euro za mieszkanie, w czym zawierają się możliwości refinansowania z tytułu oszczędności kosztów ogrzewania na poziomie przeciętnie 20 euro za mieszkanie miesięcznie.
6. Jeśli chodzi o wykorzystanie możliwości finansowania poprzez finansowanie działań modernizacyjnych z pożyczek, w nowych krajach UE praktykowane były dotychczas tylko okresy spłaty kredytu od 8 do 12 lat (w Niemczech dla porównania 20 do 25 lat), co powoduje zbyt wysokie spłaty roczne kredytu. Przy obecnych możliwościach finansowania (35 euro po potrąceniu oszczędności kosztów ogrzewania) można przy tak krótkich okresach spłaty zrealizować działania modernizacyjne o wartości ok. 2.500 euro za mieszkanie. Wynikający z tego stosunek kosztów i korzyści jest najwyraźniej postrzegany jako niewystarczająco atrakcyjny dla realizacji większych działań modernizacyjnych. Celem projektu BEEN są dlatego modele finansowania (zob. zalecenia w rozdziale 6), dzięki którym można uzyskać podwojenie inwestycji modernizacyjnej do ok. 5.000 euro za mieszkanie.

3 Prywatyzacja „budynków z wielkiej płyty” i zdolność do czynności prawnych typów własności istotnych po prywatyzacji

Celem projektu BEEN jest uruchomienie modernizacji (z punktem ciężkości, jakim są działania energooszczędne) dla zbudowanych z budżetu państwa, znormalizowanych, piętrowych budynków mieszkalnych z lat 1950 - 1990 (zob. 1.1). Znaczące jest, że wszystkie niegdyś państwowe zasoby mieszkalne we wszystkich krajach projektu BEEN zostały sprywatyzowane. Dlatego właśnie, dla rozwoju koncepcji modernizacyjnych konieczne jest rozpatrzenie, na rzecz kogo nastąpiła prywatyzacja i jaką zdolność do czynności prawnych posiadają istotne po prywatyzacji typy własności w odniesieniu do realizacji działań modernizacyjnych.

3.1 Struktura własnościowa „budynków z wielkiej płyty” przed prywatyzacją

Przed prywatyzacją zasoby mieszkalne w „budynkach z wielkiej płyty” posiadały następującą strukturę własności¹⁷:

	Estonia	Łotwa	Litwa	Polska	Niemcy Wschodnie
Rok referencyjny	2004	2005	2001	1994	1990
Ogólna liczba mieszkań w „budynkach z wielkiej płyty”	406.570	416.460	790.000	5.200.600	2.150.000
Mieszkania w posiadaniu państwa	374.792	357.000	650.000	2.030.600	1.450.000
Udział w %	92,18%	85,72%	82,28%	39,05%	67,44%
Mieszkania w posiadaniu spółdzielni (mieszkania zakładowe)	31.778	59.460	140.000	3.170.000	700.000
Udział w %	7,82%	14,28%	17,72%	60,95%	32,56%

Istniały dwa typy własności: Państwowe i spółdzielcze zasoby mieszkaniowe. Oprócz państwa bowiem w latach 1950-1990 również spółdzielnie mogły budować wielopiętrowe budynki mieszkalne (zazwyczaj na rzecz pracowników zakładu). Duże udziały własnościowe spółdzielni w Polsce i w Niemczech wynikają z silnej tradycji spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego w obu krajach.

Do celów prywatyzacji w rachubę wchodziły zasadniczo tylko zasoby mieszkalne będące w posiadaniu państwa. Własność w formie prawnej spółdzielni jest już bowiem własnością prywatną.

3.2 Struktura własności po prywatyzacji

We wszystkich krajach projektu BEEN niegdyś państwowe zasoby mieszkalne zostały sprywatyzowane.

- W krajach bałtyckich i w Polsce niegdyś państwowe budynki mieszkalne zostały zaoferowane dotychczasowym najemcom jako mieszkania własnościowe. W obu

¹⁷ Odnośnie liczb zob. wyjaśnienia do 1.1. Udziały spółdzielni w stosunku do własności państwowej zostały podane przez kraje biorące udział w projekcie BEEN i wynikają z dostępnych tam statystyk odnośnie prywatyzacji.

krajach bałtyckich został w między czasie osiągnięty stopień prywatyzacji na poziomie ponad 90%.

- W Niemczech Wschodnich (z powodu dostosowania do zachodniemieckiego systemu prawnego) istniała zupełnie inna koncepcja prywatyzacyjna: Wszystkie niegdyś państwowe zasoby mieszkaniowe zostały przeniesione na komunalne przedsiębiorstwa mieszkalne. Dopiero po modernizacji mieszkania zostały zaoferowane mieszkańcom (z niewielkim skutkiem).
- Spółdzielnie zostały zachowane jako forma prawna (z wyjątkiem Litwy). W Niemczech Wschodnich udział spółdzielni wskutek sprzedaży na rzecz spółdzielni jeszcze nawet wzrósł.

Tabela pokazuje strukturę własnościową zasobów mieszkaniowych w „budynkach z wielkiej płyty” po prywatyzacji z ich podziałem na trzy istotne obecnie typy własności.

	Estonia	Łotwa	Litwa	Polska	Niemcy Wschodnie ¹⁸
Rok referencyjny	2004	2005	2001	1994	2004
Suma mieszkań w „budynkach z wielkiej płyty”	406.570	416.460	790.000	5.200.600	2.150.000
Typ własności 1 (mieszkania własnościowe)	374.792	357.000	790.000	2.030.600	100.000
a. mieszkania własnościowe wykorzystywane we własnym zakresie	337.492	273.000	767.000	1.015.300	50.000
b. niesprzedane mieszkania (jeszcze we własności gmin)	37.300	84.000	23.000	1.015.300	–
b. niesprzedane mieszkania (jeszcze we własności przedsiębiorstw mieszkaniowych)	–	–	–	–	50.000
Poziom prywatyzacji	90,05%	76,47%	97,09%	50,00%	3,45%
Typ własności 2 (spółdzielnie)	31.778	59.460	–	3.170.000	800.000
Typ własności 3 (mieszkalne budynki czynszowe)	niewiele	niewiele	niewiele	–	1.250.000
a. we własności gmin	Mieszkania socjalne	Mieszkania socjalne	Mieszkania socjalne	–	–
b. we własności prywatnych lub komunalnych przedsiębiorstw mieszkaniowych	–	–	–	–	1.250.000

Uderzające są różne poziomy prywatyzacji na rzecz dotychczasowych najemców. Korelują one ściśle z cenami kupna, które najemcy muszą zapłacić za kupno swojego mieszkania.

¹⁸ Wartości szacowane poniżej możliwej do udokumentowania liczby całkowitej (2.150.000 własności mieszkaniowych) dla wyrażenia rzędu wielkości w przybliżeniu dla porównania.

3.3 Ceny sprzedaży przy prywatyzacji na rzecz mieszkańców

Różne poziomy prywatyzacji na rzecz dotychczasowych mieszkańców korelują z cenami zakupu, wymaganymi od mieszkańców za zakup ich mieszkań.

	Estonia	Łotwa	Litwa	Polska	Niemcy Wschodnie
Ceny sprzedaży (mieszkania niezmodernizowane)	Praktycznie nieodpłatnie (cenę można było zapłacić świadectwami/voucherami prywatyzacyjnymi) Handlowano brakującymi lub wolnymi świadectwami.			250 euro (do 25 euro) za m ² powierzchni mieszkalnej	-
Ceny sprzedaży za zmodernizowane mieszkania	-	-	-	-	ok. 1 000 euro za m ²
Wymagające przejęcia stare zobowiązania z tytułu budowy budynków	-	-	-	-	Do 75 euro za m ² (zawarte w cenie sprzedaży na rzecz mieszkańców)

- W krajach bałtyckich poziom prywatyzacji wynosi ponad 90%, można było bowiem stać się właścicielem swojego mieszkania praktycznie nie posiadając własnych środków.
- Osiągnięty w Polsce poziom prywatyzacji na poziomie 50 % jest znacznie niższy, ponieważ cenę zakupu (na początku 250 euro za m²) należało zapłacić w gotówce.
- W Niemczech Wschodnich poziom prywatyzacji (3,5 %) jest bardzo niski, ponieważ tylko niewielka liczba najemców jest zainteresowana zapłacić 1.000 euro za m² lub więcej za swoje mieszkanie po modernizacji.

3.4 Cechy typów własności

W poniższej tabeli dokonano porównania ważnych cech typów własności istotnych po prywatyzacji, które stanowi podstawę dla dalszych rozważań:

Typ własności 1 (mieszkania własnościowe)	
Forma prawna:	Cywilnoprawna wspólnota właścicieli
Cecha 1 Właściciel	Własność prywatna (własność specjalna) określonego mieszkania jest związana z procentowym udziałem (częścią ułamkową) we wspólnej własności (własności wspólnoty)
Cecha 2 Zarządca	Właściciele muszą zlecić zarządcy zarządzanie wspólną własnością.
Cecha 3 Prawo użytkowania	Każde mieszkanie własnościowe posiada własną księgę wieczystą, w której wpisany jest właściciel (własność specjalna).
Cecha 4 Ponoszenie kosztów za użytkowanie mieszkania	Każdy właściciel mieszkania musi proporcjonalnie uczestniczyć we wspólnych kosztach zarządzania własnością wspólnoty. Koszty własności szczególnie każdy ponosi we własny zakresie.
Typ własności 2 (spółdzielnie)	
Forma prawna:	Spółdzielnia jest osobą prawną.
Cecha 1	Właściciele spółdzielni są członkami spółdzielni. Każdy mieszkaniec może stać się członkiem spółdzielni przez wniesienie wkładu.
Cecha 2	Zarządzanie leży w gestii zarządu spółdzielni.
Cecha 3	Każdy mieszkaniec (nawet jeśli nie jest członkiem spółdzielni) musi zawrzeć umowę o użytkowanie z zarządem wspólnoty, aby mógł korzystać z mieszkania.
Cecha 4	Każdy mieszkaniec jest zobowiązany do uiszczania proporcjonalnego udziału w kosztach (lub czynszu) w celu pokrycia kosztów za właściwe zarządzanie własnością spółdzielni.
Typ własności 3 (mieszkalne budynki czynszowe)	
Forma prawna:	Niepodzielona własność
Cecha 1	Właściciel jest prywatnym lub komunalnym przedsiębiorstwem mieszkaniowym lub osobą prywatną.
Cecha 2	Właściciel zajmuje się zarządzaniem we własnym zakresie lub wyznacza zarządcę.
Cecha 3	Każdy mieszkaniec musi zawrzeć umowę najmu z właścicielem, aby mógł korzystać z mieszkania.
Cecha 4	Wysokość czynszu zależy od krajowych przepisów w sprawie wysokości czynszów mieszkalnych.

3.5 Znaczenie trzech typów własności dla uruchomienia modernizacji

Odpowiednio do swojego udziału w zasobach mieszkaniowych te trzy istotne po dokonaniu prywatyzacji typy własności mają w krajach biorących udział w projekcie BEEN różne znaczenie dla aktywacji modernizacji.

	Estonia	Łotwa	Litwa	Polska	Niemcy Wschodnie
Typ własności 1 (mieszkania własnościowe)	Bardzo wysokie	Bardzo wysokie	Bardzo wysokie	Bardzo wysokie	–
Typ własności 2 (spółdzielnie)	Nieznaczone	Nieznaczone	–	Wysokie	Wysokie
Typ własności 3 (mieszkalne budynki czynszowe)	–	–	–	–	Bardzo wysokie

Wynikają z tego różne potrzeby prawne i konieczności działań:

- W krajach bałtyckich i w Polsce potrzebne są dobre ustawy o własności mieszkaniowej, które zapewnią wspólnotom właścicieli optymalną zdolność do czynności prawnych.
- W Niemczech Wschodnich do celów modernizacji „budynków z wielkiej płyty”, które w międzyczasie zostały w przeważającym stopniu zakończone, potrzebne były dobre ustawy o najmie lokali.
- W Polsce i w Niemczech potrzebne są dobre przepisy ustawowe dla spółdzielni.
- **Większość wsparcia potrzebna jest wspólnotom właścicieli (typ własności 1)**
- Typy własności 2 i 3 ze względu na swoją centralną strukturę posiadają zasadniczo dobrą zdolność do czynności prawnych.

3.6 Innowacyjna idea wzmocnienia zdolności do czynności prawnych wspólnot właścicieli przez zakładanie HOA

Aby wzmocnić zdolność do czynności prawnych wspólnoty właścicieli (typ własności 1), w nowych krajach UE wprowadzono możliwość prawną polegającą na tym, że wspólnoty właścicieli mogą uzyskać status osoby prawnej w zakresie zarządzania własnością wspólnoty. W krajach bałtyckich odbywa się to przez wyrażne założenie „Home owner association“ (HOA), w Polsce wspólnota właścicieli uzyskuje taki status przez wpis do rejestru.

Wspólnota właścicieli z HOA (lub rejestracją w Polsce) jest w dalszej części określana jako typ własności 1A (lub HOA).

Cechy typu własności 1A są następujące:

Forma prawna:	Cywilnoprawna wspólnota właścicieli ze statusem osoby prawnej do celów zarządzania własnością wspólnoty
Cecha 1	Tak, jak typ 1 z cechą szczególną: W Polsce wspólnota właścicieli musi się zarejestrować, po czym uzyskuje status osoby prawnej. Każdy właściciel mieszkania staje się ze swoim udziałem automatycznie członkiem osoby prawnej. W krajach bałtyckich właściciele mieszkań mogą dobrowolnie założyć Home Owner Association (HOA) do celów zarządzania własnością wspólnoty.
Cecha 2	Zarząd osoby prawnej (HOA) jest zarządcą lub wyznacza zarządcę.
Cecha 3	Majątkiem osoby prawnej (HOA) są tylko wpłacone przez właścicieli mieszkań udziały w kosztach. Nie istnieje żadna centralna księga wieczysta.
Cecha 4	Każdy właściciel opłaca przypadający na niego udział w kosztach na rzecz osoby prawnej (HOA).

Zalety typu własności 1A (HOA) w stosunku do cywilnoprawnej wspólnoty właścicieli (typ własności 1) są następujące:

	Typ własności 1 (typowa, cywilnoprawna wspólnota właścicieli)¹⁹	Typ własności 1A (HOA ze statusem osoby prawnej w odniesieniu do własności wspólnotowej)
Zobowiązania na zewnątrz (Zobowiązania płatnicze wspólnoty właścicieli, np. z tytułu umów z dostawcami (ciepło, woda, wywóz śmieci; zlecenia napraw)	Odpowiedzialność łączna Każdy właściciel mieszkania odpowiada za zobowiązania wspólnoty jako współwłaściciel (odpowiedzialność łączna). Wierzyciel może dochodzić roszczeń wobec każdego dowolnego właściciela mieszkania.	Zaleta: tylko odpowiedzialność HOA Odpowiedzialność ponosi HOA (osoba prawna). Wierzyciele HOA nie mogą dochodzić swoich roszczeń bezpośrednio wobec poszczególnych właścicieli lokali.
Zobowiązania do wewnątrz (Płacenie zarządcy udziału w kosztach ciepła z sieci ciepłowniczej, wody, wywozu śmieci, napraw)	Odpowiedzialność łączna Każdy właściciel mieszkania musi uiszczać przypadające na niego udziały we wspólnych kosztach zarządzania na rzecz zarządcy (koszty proporcjonalne do udziału). W przypadku, gdy poszczególni właściciele lokali nie uiszczają opłat, inni właściciele mieszkań muszą płacić wyższe udziały w kosztach (wyłożenie), które zarządca windykuje od zwlekających z zapłatą płatników.	Zaleta: tylko odpowiedzialność proporcjonalnie do udziału Poszczególni właściciele lokali odpowiadają tylko za swoje koszty proporcjonalne. Niedobory obciążają HOA. HOA finansuje swoje zobowiązania z proporcjonalnych udziałów w kosztach uzyskanych od właścicieli lokali. Ze względu jednak na konsekwencję w postaci bankructwa HOA, właściciele mieszkań są zainteresowani zapewnieniem wystarczającej płynności HOA.

¹⁹ Opisano tu cechy cywilnoprawnej wspólnoty właścicieli, która na zewnątrz ponosi odpowiedzialność łączną. W Niemczech, zgodnie z obowiązującą od dnia 01.07.2007r. nowelizacją ustawy o własności lokali, wspólnoty właścicieli mają częściową zdolność prawną w odniesieniu do własności wspólnoty tak, że teoretycznie każdy właściciel lokalu odpowiada na zewnątrz tylko proporcjonalnie do swojego udziału. Odpowiada to w dużym stopniu statusowi prawnemu HOA w nowych krajach UE.

Zdolność do czynności prawnych w zakresie decyzji dotyczących zarządzania	Przewlekłe procesy decyzyjne Wszystkie kwestie, które nie należą jednoznacznie do kompetencji decyzyjnej zarządcy, wymagają decyzji większości wszystkich właścicieli lokali.	Zaleta: Szybsze procesy decyzyjne W przypadku wszystkich spraw, które nie wymagają decyzji większości właścicieli lokali, dzięki HOA możliwe są szybsze procesy decyzyjne.
O wiarygodności kredytowej	Wartość majątkowa Wartością majątkową nieruchomości jest suma wartości mieszkań własnościowych (księgi wieczyste). Wierzytelności wierzycieli wobec wspólnoty właścicieli mieszkań (zarządcy) są pokrywane przez wartości majątkowe poszczególnych właścicieli mieszkań, którzy odpowiadają solidarnie, jeśli nie obowiązuje ustawowo żadne ograniczenie odpowiedzialności cywilnej.	Wada: Wartością majątkową HOA jest tylko majątek administracyjny. HOA nie posiada żadnych wartości majątkowych, tylko majątek administracyjny w formie płynnych rezerw i udziałów w kosztach jako zabezpieczenie dla partnerów umowy. Do zaciągnięcia kredytów na większe działania modernizacyjne HOA potrzebuje zabezpieczeń zastępczych (gwarancji państwowych lub uregulowanego korzystania z wartości określonych w księgach wieczystych właścicieli lokali stosownie do udziału).

W Niemczech nie wprowadzono dotąd wyraźnego statusu osoby prawnej w odniesieniu do własności wspólnoty. Na podstawie obowiązującej od dnia 01.07.2007 r. zmiany niemieckiej ustawy o własności lokali (nowelizacji ustawy o własności lokali) także dla wspólnot właścicieli w Niemczech zakłada się, że częściowa zdolność prawna może zachodzić również w odniesieniu do własności wspólnoty. Dla istotnych dla projektu BEEN zasobów mieszkalnych w Niemczech Wschodnich nie ma to wprawdzie żadnego praktycznego znaczenia, ponieważ modernizacja w samych Niemczech Wschodnich odbywała się przez prawo najmu, zmiana ta dotyczy jednak ok. 5 milionów mieszkań własnościowych w Niemczech Zachodnich i podkreśla słuszność zakładania HOA w nowych krajach UE.

3.7 Innowacyjna idea w Polsce polegająca na możliwości nabycia własności mieszkania również w obrębie spółdzielni

W obliczu faktu, że największa część „budynków z wielkiej płyty” w Polsce należy do spółdzielni (typ własności 2), coraz częściej pojawiało się pytanie, dlaczego mieszkańcy lokali spółdzielczych (podobnie, jak mieszkańcy sprywatyzowanych, niegdyś państwowych budynków mieszkalnych) również nie mogą stać się właścicielami swoich mieszkań? Od początku 2006 roku istnieje w Polsce możliwość nabycia mieszkania jako mieszkania własnościowego w obrębie spółdzielni (zwanego w dalszej części typem własności 2A).

Cechy typu własności 2A (własność lokalu w obrębie spółdzielni)	Podobnie, jak typ 2 (spółdzielnia) z cechą szczególną: Zarządcą odpowiedzialnym za kwestie własności wspólnoty jest spółdzielnia (zarząd). Każdy właściciel lokalu otrzymuje jednak swoją własną księgę wieczystą i posiada pełne prawa własności podobnie, jak właściciel lokalu typ 1.
---	--

Typ własności 2A (własność lokalu w obrębie spółdzielni) łączy zalety typu własności 1 i 2.

Kryterium	Porównanie z typem własności 1A (HOA)
------------------	--

Zobowiązania na zewnątrz (Zobowiązania płatnicze wspólnoty właścicieli, np. z tytułu umów o dostawę ciepła, wody, wywóz śmieci; zlecenia napraw)	Podobnie, jak w typie własności 1A: Odpowiedzialność ponosi spółdzielnia (osoba prawna). Wierzyciele spółdzielni nie mogą dochodzić swoich roszczeń wobec właścicieli mieszkań.
Zobowiązania do wewnątrz (Płacenie zarządcy udziałów w kosztach za ciepło z sieci ciepłowniczej, wodę, wywóz śmieci, napraw)	Podobnie, jak w typie własności 1A: Tylko odpowiedzialność proporcjonalnie do udziału. Poszczególni właściciele mieszkań odpowiadają tylko za przypadające na nich udziały w kosztach. Niedobory w płatnościach obciążają spółdzielnię.
Zdolność do czynności prawnych w zakresie decyzji dotyczących zarządzania	Zaleta wobec typu własności 1A: Szybkie procesy decyzyjne w odniesieniu do wszystkich kwestii, za które zgodnie ze statutem odpowiedzialny jest zarząd spółdzielni.
Wiarygodność kredytowa	Zaleta wobec typu własności 1A: Spółdzielnia posiada wartości majątkowe (= budynki po potrąceniu wartości mieszkań własnościowych) i w ramach tych wartości majątkowych posiada wiarygodność kredytową. W celu zaciągnięcia kredytów na modernizację potrzebne są w danym przypadku tylko gwarancje uzupełniające.

Zgodnie z informacją polskiego partnera projektu, typ własności 2A cieszy się dużą popularnością i jego udział w zasobach mieszkaniowych spółdzielni wynosi już 20%. Właściciele mieszkań muszą się tylko liczyć z możliwością, że spółdzielnie wydzielią budynek mieszkalny z dużymi udziałami mieszkań własnościowych ze swojego zasobu jako samodzielne wspólnoty właścicieli tak, że typ własności 2A przejdzie w typ własności 1 lub 1A.

3.8 niesprzedane mieszkania komunalne

Kolejną kwestią dotyczącą zdolności do czynności prawnych wspólnot właścicieli (typ własności 1) jest to, w jakim stopniu dotychczas udało się przekonać mieszkańców do prywatyzacji. Mieszkania bowiem, których nie udało się jeszcze sprzedać mieszkańcom, nadal należą do gmin jako pozostałe, komunalne mieszkania własnościowe.

	Estonia	Łotwa	Litwa	Polska	Niemcy Wschodnie
Rok referencyjny	2000	2004	2001	2002	2005
Liczba niegdyś państwowych mieszkań	374.792	357.000	650.000	2.030.600	1.450.000
Mieszkania sprzedane mieszkańcom	337.492	273.000	630.000	1.015.300	50.000
Stopień prywatyzacji	90,0%	76,5%	96,9%	50,0%	3,4%
Niesprzedane mieszkania komunalne	37.300	84.000	23.000	1.015.300	brak
w %	10,0%	23,5%	3,5%	50,0%	0,0%

W krajach bałtyckich udział pozostałych mieszkań komunalnych wynosi pomiędzy 4 a 25 %, w Polsce przeciętnie 50%.

Wynikającym z tego pytaniem dla uruchomienia modernizacji jest w związku z tym, czy i w jakim stopniu pozostałe mieszkania komunalne ujemnie wpływają na zdolność do czynności prawnych wspólnot właścicieli?

Jakie problemy mają gminy z pozostałymi mieszkaniami komunalnymi?			
	LV	EE LT	PL Niemcy Wschodnie
Problem 1: Proporcjonalne koszty zarządzania (udziały w kosztach) muszą być pokrywane z budżetu gmin	Tak		-
Problem 2: Zwyczajowe czynsze komunalne nie pokrywają kosztów	Tak	Koszty (udziały w kosztach) są w przybliżeniu dwa razy wyższe niż czynsze	-

Jakie problemy mają wspólnoty właścicieli z niesprzedanymi mieszkaniami komunalnymi?		
	EE LV LT PL	Niemcy Wschodnie
Problemy?	Brak problemów, tylko zalety	-
Zaleta 1: Gmina jest związana w ramach odpowiedzialności łącznej	Tak	-
Zaleta 2: Wierzyciele mogą trzymać się gminy jako potężnego właściciela mieszkaniowego	Tak	-
Zaleta 3: Wspólnoty właścicieli z niesprzedanymi mieszkaniami komunalnymi posiadają (ze względu na współodpowiedzialność gmin) lepszą wiarygodność kredytową	Tak	-
Możliwa wada: Gminy z przyczyn budżetowych hamują decyzje dotyczące modernizacji	Dotychczas nie miało miejsca	-

Fakt pozostawiania niesprzedanych mieszkań komunalnych, ma ze względu na odpowiedzialność cywilną raczej zalety dla wspólnot właścicieli.

Inaczej ma się sprawa z gminami. Ponieważ udziały w kosztach wymagające uiszczenia za pozostałe (dotychczas niesprzedane) mieszkania są z reguły znacznie wyższe niż możliwe do uzyskania czynsze, gminy są zainteresowane możliwie najszybszą sprzedażą pozostałych, niesprzedanych mieszkań. Powierzenie tylko administracji tych mieszkań prywatnej spółce zarządczej (bez przeniesienia własności) nic nie zmienia w charakterze własności gmin wobec niesprzedanych mieszkań.

3.9 Czy istnieją luki w zdolności do czynności prawnych poszczególnych typów własności?

Z administracją (zarządzaniem) budynkami mieszkalnymi, niezależnie od formy własności są związane liczne zadania, które można podzielić na trzy obszary:

Zadania odpowiedniego zarządzania budynkami mieszkalnymi		Znaczenie
Zadanie 1	Zawieranie umów odnośnie eksploatacji (ciepło, woda, ścieki, wywóz śmieci); rozliczenia i udziały w kosztach eksploatacyjnych	bardzo ważne
Zadanie 2	Zlecenie, rozliczenie i opłacanie koniecznych napraw (np. pęknięcie rury)	bardzo ważne
Zadanie 3	Zlecenie, rozliczenie i opłacanie większych napraw, modernizacji i działań energooszczędnych	Pożądane, jeśli możliwe do sfinansowania

Zadania 1 i 2 są niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania budynku mieszkalnego. Zakres zadań 3 jest opcją pożądaną, jeśli jest ona możliwa do sfinansowania. Zadanie 3 jest ponadto głównym przedmiotem rozważań zawartych w rozdziałach 4-6.

Podstawą poświadczonych działań modernizacyjnych jest jednak najpierw istnienie zdolności do czynności prawnych w zakresie pilnych obszarów zadań 1 i 2.

Jak to wygląda w przypadku poszczególnych typów własności powstających w wyniku prywatyzacji?

Które typy własności gwarantują wypełnienie zadań administracyjnych 1 i 2?		
	Zagwarantowane?	Uzasadnienie
Typ własności 1 (mieszkania własnościowe)	?	Trudne do stwierdzenia, wymaga głębszej analizy
Typ własności 1A (mieszkania własnościowe z osobą prawną)	?	
Typ własności 2 (spółdzielnie)	Tak	Zarząd spółdzielni posiada jasne kompetencje i zdolność do czynności prawnych
Typ własności 2A (mieszkania własnościowe w obrębie spółdzielni)	Tak	
Typ własności 3 (mieszkalne budynki czynszowe)	Tak	Właściciel posiada jasne kompetencje i może zlecić zarządcy reprezentowanie swojej osoby.

Sprawdzenie zdolności do czynności prawnych wspólnot właścicieli nie jest tak proste, jak w przypadku typów własności 2 i 3. Ponieważ zdolność do czynności prawnych wspólnot właścicieli pod względem zadań podstawowych 1 i 2 stanowi jednak podstawę do podjęcia większych działań modernizacyjnych, kwestie te rozważono dokładniej w następnym rozdziale (3.10).

3.10 Czy w przypadku zdolności do czynności prawnych wspólnot właścicieli mogą istnieć luki?

Pytanie o zdolność do czynności prawnych wspólnot właścicieli jest praktycznie identyczne z pytaniem, czy w każdym momencie istnieje zarządca posiadający zdolność do czynności prawnych.

Jakie luki w prawidłowej administracji mogą powstawać w przypadku wspólnot właścicieli?		
... przy pytaniu:	Czy istnieje odpowiedni zarządca odpowiedzialny za zadania administracyjne 1 i 2 w odniesieniu do własności wspólnoty?	Luka tak/nie?
Faza 1: PRZED prywatyzacją	Odpowiedzialne są państwowe jednostki ds. administracji lokali (niepodzielona własność)	Nie
Krok 2: Prawne przekształcenie czynszowych budynków mieszkalnych we własność mieszkalną	Państwowe jednostki ds. administracji lokali (pracownicy) pozostają zarządcami lub zlecają zarządzanie osobie trzeciej. Zatrudniony zarządca może być zarządcą prywatnym lub prywatną spółką administracyjną (w danym przypadku z udziałem gminy).	Nie
Krok 2: Sprzedaż pierwszych mieszkań mieszkańcom	Z reguły nie następuje zmiana w administracji (albo przypadek 1 albo przypadek 2)	Nie
Przypadek 1: Założenie HOA (osoba prawna w odniesieniu do własności wspólnoty)	Członkowie HOA powołują zarządcę (członek lub osoba trzecia lub dotychczasowy zarządca). HOA zawiera umowy z przedsiębiorstwami dostarczającymi media. Dopóki to się nie stanie, zadanie administracyjne 1 pozostaje w gestii dotychczasowego zarządcy.	Nie
Przypadek 2: Odwołanie zarządcy przez właścicieli mieszkań	Większość wspólnoty właścicieli (lub HOA) nie jest zadowolona z dotychczasowego zarządcy i większością głosów postanawia o jego odwołaniu.	Tak, tylko w przypadku odwołania (bez powoływania nowego)
Przypadek 3: Powołanie zarządcy przez właścicieli mieszkań	Większość właścicieli mieszkań (lub HOA) powołuje na mocy uchwały większościowej nowego zarządcę.	Nie
Przypadek 4: Zarządca nie realizuje zadań 1 i 2	Jeśli decyzje większościowe w przypadku 2 lub 3 nie dojdą do skutku, każdy właściciel mieszkania ma prawo złożyć w sądzie wniosek o ustanowienie nowego zarządcy.	Nie
Przypadek 5: Zarządca nie jest aktywny, jak również właściciele mieszkań nie są aktywni	Długi brak aktywności ze strony zarządcy doprowadziłby do zaprzestania dostaw przez przedsiębiorstwa dostarczające ciepło i wodę, czego następstwem jest najpóźniej przypadek 4 lub zwrócenie uwagi przez gminy i ustanowienie nowego zarządcy awaryjnego.	Możliwe, tymczasowo

W przypadku wspólnot właścicieli powstałych po prywatyzacji, w krajowych ustawach o własności lokali została zagwarantowana zdolność do czynności prawnych w odniesieniu do podstawowych zadań administracji (koszty eksploatacyjne i pilnie potrzebne naprawy). Zasadniczo zawsze istnieje jeden odpowiedzialny zarządca. Mogą tylko wystąpić tymczasowe luki w przypadku odwołania zarządcy ze stanowiska bez powołania nowego lub chwilowego braku aktywności ze strony zarówno zarządcy, jak i wszystkich właścicieli lokali. W takim przypadku można jednak w razie konieczności powołać zarządcę awaryjnego.

3.11 Podsumowanie rozdziału 3

1. Wszystkie trzy powstałe po prywatyzacji „bloków z wielkiej płyty”, istotne typy własności, również wspólnoty właścicieli, posiadają wystarczającą zdolność do czynności prawnych pod względem basic housing management (umowy z dostawcami mediów i przeprowadzanie koniecznych napraw) (zob. 3.9, 3.10).
2. W celu polepszenia zdolności do czynności prawnych wspólnot właścicieli w nowych krajach UE stworzono dobre, nowe i innowacyjne koncepcje w postaci „Home owner associations“ (HOA) (zob. 3.6).
3. Kolejny innowacyjny model własności mieszkaniowej istnieje od roku 2006 w Polsce, zgodnie z którym mieszkańcy mogą nabywać swoje mieszkania jako własności mieszkaniowe w obrębie spółdzielni. Model ten łączy zalety własności mieszkania z zaletami centralnej administracji, jaka panuje w spółdzielniach z korzyścią dla mieszkańców (zob. 3.7).
4. Brak aktywności lub tymczasowy wakat w administracji mogą występować we wspólnotach właścicieli we wszystkich krajach projektu BEEN w równym stopniu. We wszystkich krajach uczestniczących w projekcie BEEN istnieje jednak możliwość złożenia wniosku w sądzie o ustanowienie zarządcy awaryjnego przez każdego właściciela mieszkania (zob. 3.10).
5. Często wspólnoty właścicieli w nowych krajach UE są wystawione na zarzut braku motywacji do przeprowadzania pożądanych, większych działań modernizacyjnych. Okoliczność ta nie uprawnia jednak do wniosku, że wspólnota właścicieli zachowuje się nieodpowiedzialnie. Tam, gdzie ze względu na finansowanie nie jest widoczna żadna szansa na zrealizowanie pożądanych ulepszeń, nie należy spodziewać się żadnej aktywności. Dlatego w ramach dalszych rozważań na temat uruchomienia modernizacji na dużą skalę chodzi głównie o dojście do takich modeli finansowania, na które będą mogły sobie pozwolić najlepiej wszystkie wspólnoty właścicieli i w przypadku których opłaca się być aktywnym.
6. Okoliczność, że w Polsce (inaczej, niż w krajach bałtyckich) mieszkańcy musieli zapłacić stosunkowo dużo (do 250 euro za m²) za nabycie swojego niezmodyfikowanego mieszkania (zob. 3.3) może się jeszcze okazać bardzo kłopotliwym, finansowym obciążeniem pierwotnym przy realizacji większych modernizacji, ponieważ tych pieniędzy będzie na nie brakować.

4 Zasady podejmowania wiążących decyzji odnośnie realizacji działań modernizacyjnych

Jeśli chodzi o realizację działań modernizacyjnych, to zasadniczo właściciel decyduje o rodzaju i zakresie działań wymagających przeprowadzenia, ponieważ on również ponosi ryzyko gospodarcze. Jak jednak wyglądają zasady, według których podejmowana jest decyzja w przypadku poszczególnych typów własności? Jak wygląda udział mieszkańców? Tymi procesami decyzyjnymi, które w dużej mierze zostały określone ustawowo, zajęto się w niniejszym rozdziale. I to ponownie ze specjalnym uwzględnieniem wspólnot właścicieli jako najważniejszego typu własności w zakresie uruchamiania większych modernizacji w nowych krajach UE.

4.1 Rodzaje działań modernizacyjnych

Budowlane działania modernizacyjne dzielą się na dwa obszary:

Naprawy są działaniami służącymi do usuwania usterek budowlanych powstałych wskutek zużycia i wpływów atmosferycznych w celu przywrócenia pierwotnego stanu zgodnego z przeznaczeniem.

Modernizacje (do których należą również działania energooszczędne) są działaniami służącymi polepszeniu standardu mieszkaniowego w celu dostosowania do nowoczesnego, zgodnego z duchem czasu mieszkania – w dużym stopniu kierujące się standardem dla nowych budynków.

Większe działania naprawcze są w praktyce najczęściej związane jednocześnie z działaniami ulepszającymi, gdy stare elementy budowlane są zastępowane nowymi. Ponadto, jeśli można wybierać pomiędzy różnymi wykonaniami budowy, często sensowniejszy jest wybór wykonania o wyższej wartości, ponieważ koszty dodatkowe są rekompensowane przez zalety. I tak, w przypadku wymiany starych okien należy stosować tylko nowe okna szklone szybami z termoizolacją, których współczynnik przenikania ciepła nie przekracza $1,3 \text{ W/m}^2\text{K}$.

4.2 Ustawowe zobowiązania do przeprowadzenia działań modernizacyjnych

4.2.1 Zobowiązania do przeprowadzenia koniecznych działań naprawczych

Zobowiązanie do przeprowadzenia koniecznych napraw wydaje się być na pierwszy rzut oka zrozumiałe. Jest bowiem przecież oczywiste, że właściciel budynku musi regularnie przeprowadzać niezbędne działania budowlane w celu jego utrzymania.

W praktyce jednak realizacja napraw zależy od realnie istniejących możliwości finansowania.

- W Niemczech realizacja działań naprawczych od ok. 20 lat należy do obowiązkowych zadań ciążących w oczywisty sposób na właścicielach (a w przypadku wspólnot właścicieli do zadań zarządcy). Dlatego w Niemczech mogą istnieć wspólnoty właścicieli, w przypadku których zarządca natychmiast zleca usunięcie najmniejszej usterki a budynek znajduje się zawsze w wyśmienitym stanie. Z drugiej strony jednak udziały w kosztach koniecznych napraw mogą być bardzo wysokie.
- Jeśli jednak właściciele lub mieszkańcy budynków mają mniejsze możliwości płatnicze, istnieją absolutnie uzasadnione powody, aby sprawdzić zasadność pojęcia „koniecznej” naprawy. Konieczność kieruje się również dostępnymi środkami finansowymi. Naprawę „konieczną” są właściwie tylko pilnie niezbędne naprawy pozwalające na zachowanie

funkcjonalności budynku (zob. 3.9). Jeśli większe naprawy są tylko pożądane, lecz nie są naprawdę pilnie niezbędne, można je także przesunąć w czasie. To, czy odroczenie jest ekonomicznie uzasadnione (jako że jest ono zazwyczaj droższe niż szybsze działanie), jest w zasadzie ponownie pytaniem o pieniądze. I w przypadku niewielkich możliwości finansowych logiczne jest, że realizacja większych napraw jest traktowana w tak samo niewielkim stopniu jako konieczna, co pożądane działania modernizacyjne.

- Standard realizacji większych napraw koreluje zatem z możliwościami finansowymi istniejącymi w krajach objętych projektem BEEN. Podczas gdy w Niemczech od ok. 20 lat realizacja większych, koniecznych działań naprawczych uchodzi za oczywisty obowiązek każdego właściciela (lub zarządcy w przypadku wspólnot właścicieli), realizacja większych działań naprawczych w nowych krajach UE zależy w zrozumiały sposób od realnych możliwości finansowania. Zatem najemca, który płaci za swoje mieszkanie 350 euro miesięcznie (jak w Niemczech), może oczekiwać wyższego standardu napraw (i go również otrzymuje) niż właściciel lokalu w kompleksie własnościowym wymagającym naprawy w nowych krajach UE, gdzie przeciętne dochody mieszkańców wynoszą 350 euro miesięcznie.

4.2.2 Ustawowe zobowiązania w zakresie dozbrojenia do przeprowadzenia określonych działań energooszczędnych i innych

Państwo może w szczególnie prosty sposób spowodować realizację określonych działań modernizacyjnych budynków poprzez ustawowe zarządzanie przeprowadzenia określonych działań modernizacyjnych (z odpowiednimi okresami przejściowymi). Z państwowych przyczyn prawnych takie ustawowe zobowiązania w zakresie dozbrojenia mogą jednak dotyczyć tylko tych działań, które są ekonomiczne i których przeprowadzenie leży w szczególnym interesie publicznym.

Stan rozporządzeń ustawowych odnośnie obowiązkowego przeprowadzenia działań energooszczędnych jest następujący:

	EE	LV	LT	PL	Niemcy
Izolacja dostępnych, dotychczas nieocieplanych przewodów grzewczych	–	–	–	–	Zobowiązanie do dozbrojenia do dnia 31.12.2005 r. (§ 9 EnEV [Rozporządzenia w sprawie oszczędzania energii])
Izolacja dostępnego stropu najwyższej kondygnacji	–	–	–	–	Zobowiązanie do dozbrojenia do dnia 31.12.2005 r. (Rozporządzenie w sprawie kosztów ogrzewania)
Obowiązkowe rozliczenie zużycia w przypadku centralnego ogrzewania					
Montaż zaworów termostatycznych	–	–	–	–	Zobowiązanie do dozbrojenia do dnia 31.12.2005 r. (Rozporządzenie w sprawie kosztów ogrzewania)
Montaż urządzeń rejestrujących zużycie	–	–	–	–	
Obowiązkowe rozliczenie zużycia w przypadku centralnej instalacji wody ciepłej					
Montaż urządzeń rejestrujących zużycie	–	–	–	–	Zobowiązanie do dozbrojenia do dnia 31.12.2005 r. (Rozporządzenie w sprawie kosztów ogrzewania)

Ekonomiczność tych działań została omówiona w rozdziale 5.

4.2.3 Zobowiązania do stosowania elementów konstrukcyjnych zgodnych z najnowszym standardem energetycznym podczas realizacji większych napraw

W przypadku realizacji większych napraw (również dobrowolnie) wykonywanie elementów konstrukcyjnych wymagających renowacji zgodnie z nowoczesnym standardem technicznym powinno być właściwie oczywiste (np. w przypadku montażu nowych okien należy montować od razu nowe z niskim współczynnikiem przenikania ciepła). Aby zaakcentować tę zasadę, od wszystkich państw członkowskich EU wymaga się zgodnie z artykułem 6 Dyrektywy UE w sprawie charakterystyki energetycznej budynków, aby w odniesieniu do realizacji większych renowacji stawiały one odpowiednie dla danego kraju wymagania.

Stan ²⁰ wymagań w krajach uczestniczących w projekcie BEEN wynika z poniższej tabeli:

Krajowe wymagania na podstawie art. 6 Dyrektywy UE w sprawie charakterystyki energetycznej budynków w przypadku większych renowacji					
	Łotwa	Polska	Estonia	Litwa	Niemcy
Wymagania dla budynków o powierzchni poniżej 1.000 m ²	☐ nie				tak
Definicja „większej renowacji”	dotychczas brak definicji			renowacji poddawane jest > 25 % powierzchni elementów konstrukcyjnych	renowacji poddawane jest > 20 % powierzchni elementów konstrukcyjnych
Wymagania (maks. współczynniki przenikania ciepła w W/m²K) w przypadku większych renowacji					
Ściany zewnętrzne	0,30	0,30 - 0,40	Definicja w 2007 r.	0,30	0,45 / 0,35
Okna	1,80	1,70 - 1,90		1,90	1,70
Szklenie				1,90	1,50
Dach	0,20	0,25		0,25	0,30 / 0,25
Strop piwnicy	0,25			0,35	0,40 / 0,50

²⁰ Stan z roku 2006

4.3 Zasady podejmowania wiążących decyzji odnośnie realizacji działań modernizacyjnych

4.3.1 Zasady podejmowania decyzji w przypadku wspólnot właścicieli (typ własności 1 i 1A)

Zasady podejmowania decyzji odnośnie realizacji działań budowlanych w przypadku wspólnot właścicieli (typ własności 1 i 1A)					
Rodzaj działania	Estonia	Łotwa	Litwa	Polska	Niemcy
Konieczne naprawy (M1)	Głos właścicieli nie jest wymagany (realizacja jest obowiązkowym zadaniem zarządcy); informacja dla mieszkańców (ogłoszenie); uzgodnienie terminu z mieszkańcami, do których mieszkań trzeba wkroczyć				
Większe naprawy				Jak w M1	
Modernizacje ogólne	Wymagana jest uchwała większości (50% +1) właścicieli mieszkań lub członków HOA			Wymagane jest 100 % zgody wszystkich właścicieli lokali (od dnia 01.07.2007 r.: 75%)	
Działania energooszczędne					
Zmiany budowlane					
Działania budowlane nakazane ustawowo	Jak M1				

Zgodnie z niemiecką ustawą o własności lokali każdy właściciel mieszkania ma roszczenie prawne do odpowiedniej naprawy w celu utrzymania wartości składnika majątku. Dlatego też przeprowadzenie koniecznych działań naprawczych nie wymaga uchwały większości. W nowych krajach UE, większe naprawy, które wykraczają poza pilnie niezbędne naprawy, wymagają uchwały większości właścicieli lokali lub (w przypadku typu własności 1A) członków HOA. Z drugiej strony, w nowych krajach UE również modernizacje wymagają tylko uchwały większości, podczas gdy w Niemczech do przeprowadzenia modernizacji niezbędne jest uzyskanie 100% zgody (od dnia 01.07.2007: 75%) wszystkich właścicieli mieszkań, których to dotyczy. Stąd też w Niemczech bardzo efektywnie działa instrument ustawowo zarządzonych działań energooszczędnych (zob. 4.2.2). Ustawowo nakazane działania energooszczędne muszą być również realizowane przez wspólnoty właścicieli lokali i nie wymagają obowiązującej w innych przypadkach w Niemczech 100% zgody (od dnia 01.07.2007 r.: 75 %) właścicieli lokali, których to dotyczy.

Odnośnie praktycznego znaczenia tych zasad podejmowania decyzji należy stwierdzić, co następuje:

- Obowiązujące dla wspólnot właścicieli zasady podejmowania decyzji mają duże znaczenie dla krajów bałtyckich, ponieważ ponad 90% „budyneków z wielkiej płyty” ma po prywatyzacji taką formę prawną.
- Dla Polski (choć udział typu własności 1 wynosi tu tylko ok. 40 %) mają one tak samo duże znaczenie, ponieważ wszystkie, niegdyś państwowe zasoby mieszkalne zostały sprywatyzowane jako typ własności 1.
- W przeciwieństwie do tego, zasady dotyczące własności mieszkaniowej nie miały znaczenia dla modernizacji „budyneków z wielkiej płyty” w Niemczech Wschodnich, ponieważ modernizacja odbywała się tu wyłącznie przez typ własności 2 i 3. Te zasady podejmowania decyzji są jednak istotne dla ok. 5 milionów mieszkań własnościowych w Niemczech Zachodnich, jeśli chodzi o realizację działań energooszczędnych. Doprowadziło to zasadniczo do obniżenia głosu większości od dnia 01.07.2007 r. do 75 %.

4.3.2 Zasady podejmowania decyzji w przypadku spółdzielni (typ własności 2 i 2A)

Typ własności „spółdzielnie“ jest – w odniesieniu do zasobów mieszkaniowych „budynków z wielkiej płyty“ – najbardziej znaczący dla Polski i Niemiec przy udziale odpowiednio 60% i 43 % w zasobie „budowli wielkopłytych” (zob. 3.2). Na Łotwie i w Estonii spółdzielnie mają udział w wysokości ok. 10% w zasobie „budynków z wielkiej płyty”. Na Litwie spółdzielnie nie występują.

W przypadku spółdzielni można zauważyć dużą różnicę pomiędzy Niemcami a nowymi krajami UE. Podczas gdy spółdzielnie mieszkaniowe w Niemczech mają charakter czynszowy, spółdzielnie w nowych krajach UE kierują się pokryciem kosztów (plany gospodarcze z udziałami w kosztach) podobnie, jak wspólnoty właścicieli. O pobieraniu udziału w kosztach decyduje zarząd spółdzielni. Wybrana przez członków spółdzielni rada nadzorcza czuwa nad tym, aby zarząd realizował tylko te koncepcje modernizacyjne, które pod względem udziałów w kosztach mogą zostać pokryte również przez mieszkańców (członkowie spółdzielni). Członkowie spółdzielni mogą domagać się powołania pełnego zgromadzenia i doprowadzić podczas niego do podjęcia innej decyzji uchwałą większościową.

Również o finansowaniu działań modernizacyjnych (czy to z kredytu czy gotówką po nagromadzeniu rezerw) decyduje zgodnie ze statutem sam zarząd jako organ osoby prawnej. W Polsce, aby zarząd mógł zaciągnąć kredyt zabezpieczony księgą wieczystą, wymagana jest jednak uchwała większościowa zgromadzenia członków. Finansowanie działań modernizacyjnych w spółdzielni odbywa się w nowych krajach UE w rezultacie przez skalkulowany przez zarząd (i zatwierdzony przez radę nadzorczą) miesięczny udział w kosztach w celu pokrycia kosztów działań modernizacyjnych (przy finansowaniu z kredytu: rat kredytu dla odsetek i kapitału).

W Niemczech mieszkańcy w spółdzielni (również członkowie spółdzielni) płacą za użytkowanie swojego mieszkania zgodnie z zasadami obowiązującymi dla czynszowych budynków mieszkalnych. Odpowiednio dla członków spółdzielni obowiązują przy przeprowadzaniu działań modernizacyjnych również zasady uczestnictwa dla najemców (zob. 4.3.3 – typ własności „czynszowy budynek mieszkalny“).

4.3.3 Zasady podejmowania decyzji w przypadku mieszkalnych budynków czynszowych (typ własności 3)

Typ własności 3 (czynszowy budynek mieszkalny) dla modernizacji „budynków z wielkiej płyty” w nowych krajach UE jest praktycznie bez znaczenia:

- Istnieje tylko bardzo niewiele „wielkopłytych” czynszowych budynków mieszkalnych i są to socjalne budynki mieszkalne znajdujące się w posiadaniu gmin o niskich czynszach komunalnych.
- Gminy mogą bezpośrednio przeprowadzać niezbędne modernizacje; w swoim działaniu są ograniczone tylko przez wytyczne budżetowe.
- W przypadku pozostałych w obrębie wspólnot właścicieli mieszkań komunalnych (których nie udało się jeszcze sprzedać najemcom), gminy muszą się dostosować do zasad podejmowania decyzji obowiązujących dla własności mieszkaniowej (zob. 4.3.1) i nie mają żadnych praw specjalnych.

Zasady podejmowania decyzji dla czynszowych budynków mieszkalnych miały jednak największe znaczenie dla realizacji działań modernizacyjnych w Niemczech Wschodnich. Cała modernizacja „budynków z wielkiej płyty” w Niemczech Wschodnich (włączając spółdzielnie) odbywała się przez typ własności 3 „czynszowy budynek mieszkalny” (zob.

3.2), ponieważ również spółdzielnie w Niemczech posiadają statut o charakterze czynszowym.

Decyzja o przeprowadzeniu działań modernizacyjnych w przypadku czynszowych budynków mieszkalnych w Niemczech jest podejmowana według następujących zasad:

- Działania naprawcze (działania związane z utrzymaniem) muszą być akceptowane przez najemców w sposób nieograniczony. Nie dochodzi przy tym do konfliktów z najemcami, ponieważ żadne podwyżki czynszu w celu przeprowadzenia działań naprawczych nie są dopuszczalne. Koszty właściciela na przeprowadzenie odpowiedniej naprawy są pokrywane z płatności ustalonego czynszu²¹.
- O przeprowadzeniu modernizacji i działaniach energooszczędnych (oprócz działań zarządzonych ustawowo – zob. 4.2.2) decyduje sam właściciel.

Ale nawet jeśli w Niemczech właściciel sam decyduje o rodzaju, zakresie i finansowaniu działań modernizacyjnych, musi on zapewnić najemcom udział w działaniach, które wykraczają poza niezbędne działania związane z utrzymaniem (modernizacje) i powinny prowadzić do podwyżek czynszu. Proces uczestnictwa najemców składa się z trzech elementów:

- pisemne informacja o rodzaju, zakresie i terminie przewidzianych działań
- pisemna kalkulacja przewidywanej podwyżki czynszu
- sprawdzenie przez najemcę pod kątem ustawowych zasad akceptacji.

Działania modernizacyjne wymagają akceptacji najemców, jeśli mieszkania mają być jedynie doprowadzone do stanu, który jest ogólnie przyjęty (§ 554 BGB [*niemieckiego kodeksu cywilnego*]). Dalej idące modernizacje mogą zostać przez najemcę odrzucone, jeśli podwyższa czynszu miałyby doprowadzić do niemieszczącego się w granicach rozsądku, osobistego obciążenia.

W przypadku modernizacji (włączając działania energooszczędne) właściciel może domagać się podwyższenia czynszu w wysokości 0,917 % (= 11 % rocznie) na koszty działań modernizacyjnych. Koszty na odroczone, pilnie konieczne naprawy (np. w przypadku wymiany starych okien na nowe szklone szybami z termoizolacją) wymagają potrącenia przy kalkulacji udziału w kosztach.

Czynsz (włączając podwyżki wskutek modernizacji) nie może istotnie przekroczyć zwyczajowego w danej lokalizacji czynszu za porównywalne mieszkania. Zwyczajowy czynsz (bez kosztów eksploatacyjnych) za zmodernizowane mieszkania wynosi w Berlinie od 4,50 do 5,50 euro za m².

Poniższa tabela zawiera przykład podwyżki czynszu po modernizacji:

²¹ Tylko na początku lat 90-tych, gdy czynsze w Niemczech Wschodnich były jeszcze stosunkowo niskie, można było domagać się określonych podwyżek czynszów także w przypadku pewnych działań naprawczych, aby zachęcić właścicieli do ich przeprowadzenia.

Przykład podwyżki czynszu po modernizacji			
Wielkość własności mieszkaniowej w m ²			58,00
	Koszty budowy	w euro na m ² miesięcznie	w euro miesięcznie
Czynsz (bez kosztów eksploatacyjnych) PRZED modernizacją		3,50	203,00
Koszty eksploatacyjne za ogrzewanie + ciepłą wodę		0,98	56,84
Pozostałe koszty eksploatacyjne		1,54	89,32
Czynsz ogółem		6,02	349,16 euro

Proporcjonalne koszty działań modernizacyjnych	8.000,00 euro		
Po potrąceniu zaoszczędzonych kosztów na pilnie niezbędne naprawy (np. zużyte okna)	- 1.000,00 euro		
Modernizacje, które można pokryć z udziałów w kosztach	7.000,00 euro		
Miesięczna podwyżka czynszu (11% rocznie)			
0,9167%		1,11 euro	64,17 euro

Czynsz (bez kosztów eksploatacyjnych) PO modernizacji		4,61	267,17 euro
Koszty eksploatacyjne za ogrzewanie + ciepłą wodę		0,64	36,84
Pozostałe koszty eksploatacyjne		1,54	89,32
Czynsz ogółem (czynsz wraz z opłatami za ogrzewanie)		6,78	393,33 euro

4.4 Zasady podejmowania decyzji o finansowaniu działań modernizacyjnych we wspólnotach właścicieli (typ własności 1 i 1A)

Podczas gdy zasady podejmowania decyzji o finansowaniu działań modernizacyjnych w typach własności 2 i 3 (spółdzielnie i czynszowe budynki mieszkalne) są ze względu na ich struktury organizacyjne bardzo proste i przejrzyste, zasady podejmowania decyzji o finansowaniu modernizacji w przypadku wspólnot właścicieli są niezwykle skomplikowane. Ze względu na ich znaczenie dla uruchomienia większych modernizacji w nowych krajach UE zostały one dokładnie omówione w poniższych rozdziałach.

4.4.1 Zasady podejmowania decyzji o tworzeniu rezerw

Zasady podejmowania decyzji o miesięcznych płatnościach na poczet rezerw (w celu sfinansowania działań budowlanych) w przypadku wspólnot właścicieli (typ własności 1 i 1A)					
Rodzaj działania	Estonia	Łotwa	Litwa	Polska	Niemcy
Konieczne naprawy (M1)	Głos właścicieli mieszkań nie jest wymagany (domaganie się wystarczającej rezerwy na naprawy jest obowiązkowym zadaniem zarządcy)				
Większe naprawy	Utworzenie rezerwy na sfinansowanie działań wymaga uchwały większości (50%+1) zgromadzenia właścicieli mieszkań lub członków HOA			Utworzenie wystarczających rezerw jest obowiązkowym zadaniem zarządcy	
Modernizacje ogólne				Wymagane jest 100% zgody właścicieli, których to dotyczy, na sfinansowanie Od dnia 01.07.2007 r. wystarczy uchwała większości na poziomie 75 %.	
Działania energooszczędne					
Zmiany budowlane					
Działania budowlane nakazane ustawowo	Ponieważ dla tych działań ustalane są dłuższe terminy, można odpowiednio wcześniej utworzyć lub ustalić większe rezerwy (jak dla M1).				

Najbardziej klarowną podstawą finansowania działań modernizacyjnych jest nagromadzenie rezerw (miesięczne udziały w kosztach na utworzenie rezerwy).

Nagromadzenie wystarczających rezerw na opłacenie koniecznych napraw (M 1) we wszystkich krajach biorących udział w projekcie BEEN jest bezspornym, obowiązkowym zadaniem zarządcy. Funkcjonuje to również w praktyce. W Niemczech obowiązkiem zarządcy jest zgromadzenie rezerw na przewidywalne, niezbędne, większe naprawy. W nowych krajach UE, wiążące, miesięczne udziały w kosztach na zgromadzenie rezerw na większe działania budowlane (od większych napraw po duże modernizacje) wymagają decyzji większości właścicieli mieszkań lub (w przypadku typu własności 1A) członków HOA. Dla finansowania działań naprawczych w nowych krajach UE stanowi to większy próg w zakresie podejmowania decyzji w kwestiach finansowych, niż to jest w przypadku własności mieszkaniowej w Niemczech. Z drugiej zaś strony, wymagany próg dla decyzji w sprawie finansowania modernizacji (włączając działania energooszczędne) w nowych krajach UE również nie jest wyższy (50 % + 1), podczas gdy w Niemczech modernizacje (i stąd też składki na finansowanie modernizacji) wymagały dotychczas 100 % zgody (od dnia 01.07.2007 r.: 75 %) wszystkich właścicieli lokali, których to dotyczy. Dlatego też w przypadku wspólnot właścicieli mieszkań w Niemczech również ustawowo nakazane działania energooszczędne są tak znaczące, ponieważ obowiązują one (zob. 4.2.2) także dla wspólnot właścicieli lokali.

4.4.2 Zasady podejmowania decyzji odnośnie pokrycia kosztów uchwalonych działań w przypadku niewystarczających rezerw

Zasady podejmowania decyzji dla jednorazowych udziałów w kosztach w celu sfinansowania uchwalonych działań budowlanych w przypadku niewystarczających rezerw we wspólnotach właścicieli (typ własności 1 i 1A)					
Rodzaj działania	Estonia	Łotwa	Litwa	Polska	Niemcy
Konieczne naprawy (M1)	Głos właścicieli mieszkań nie jest wymagany (każdy musi zapłacić udział w kosztach, jeśli rezerwy nie są wystarczające)				
Większe naprawy	Jeśli po podjęciu uchwał większościowych o przeprowadzeniu działań pozostaną koszty, których nie można pokryć z rezerw, każdy właściciel musi zapłacić udział w kosztach w celu pokrycia pozostałych kosztów.			Obowiązek wniesienia udziału w kosztach na pokrycie pozostałych kosztów	
Modernizacje ogólne				W przypadku uzgodnionych działań (wymagających 100 % lub 75 % zgody od dnia 01.07.2007 r.) każdy właściciel mieszkania musi zapłacić swój udział w kosztach	
Działania energooszczędne					
Zmiany budowlane					
Działania budowlane nakazane ustawowo	Jeśli rezerwy nie są wystarczające, każdy właściciel mieszkania jest zobowiązany do wniesienia przypadającego na niego udziału w kosztach w celu pokrycia pozostałych kosztów.				

Zasady jednorazowych udziałów w kosztach są na pierwszy rzut oka łatwiejsze i mniej problematyczne niż zasady tworzenia rezerw. Każdy właściciel mieszkania musi bowiem wnieść przypadające na niego udziały w kosztach na pokrycie kosztów działań modernizacyjnych uchwalonych większością głosów (zob. 4.3.1).

Ta rzekoma prostota jest jednak mylna. Jednorazowe udziały w kosztach funkcjonują bez problemu tylko w połączeniu z uchwałami w sprawie regularnych opłat miesięcznych (zob. 4.4.1), gdy przy uchwalanych większością głosów działaniach modernizacyjnych pozostają koszty, które nie mogą zostać w pełni pokryte z uchwalonych rezerw.

4.4.3 Zasady podejmowania decyzji w sprawie zaciągnięcia pożyczki (bez zabezpieczenia w księdze wieczystej)

Zasady podejmowania decyzji w sprawie zaciągnięcia pożyczki (bez zabezpieczenia w księdze wieczystej) w celu sfinansowania działań budowlanych w przypadku wspólnot właścicieli (typ własności 1 i 1A)					
Rodzaj działania	Estonia	Łotwa	Litwa	Polska	Niemcy
Konieczne naprawy (M1)	Finansowanie działań M1 z kredytów nie jest przyjęte.				
Większe naprawy	Zaciągnięcie pożyczki wymaga większości głosów (50% +1); jednocześnie większością głosów podejmowana jest decyzja o tym, o ile podwyższana jest dotychczasowa rezerwa na naprawy (w celu spłacenia rat kredytu)			Dopuszczalne tylko jako tymczasowe finansowanie awaryjne zarządcy, jeśli właściciele mieszkań nie opłacają swoich udziałów w kosztach	
Modernizacje ogólne				Tylko w przypadku wyrażenia zgody przez wszystkich właścicieli mieszkań, których to dotyczy (ze 100 % lub 75 % zgodą od dnia 01.07.2007 r.); każdy właściciel mieszkania ma prawo do samodzielnego sfinansowania przypadających na niego kosztów (gotówką lub z pożyczki prywatnej)	
Działania energooszczędne				Jeśli rezerwy nie są wystarczające, udziały w kosztach (kredyt)	
Zmiany budowlane					
Działania budowlane nakazane ustawowo					

W nowych krajach UE zaciągnięcie kredytu na modernizację może zostać uchwalone uchwałą większościową, kredyt nie musi być zabezpieczony księgą wieczystą²². W nowych krajach UE nie jest przy tym niczym niezwykłym, że zarządcy przed podjęciem uchwał o zaciągnięciu kredytu na modernizację sprawdzają wypłacalność wspólnoty właścicieli mieszkań w taki sposób, że domagają się oni najpierw płatności miesięcznych udziałów w kosztach w wysokości wymaganych rat kredytu (podobnie, jak w projekcie BEEN best practice project w Tallinie). Dopiero po ich rzetelnym dokonaniu, możliwe jest (w odniesieniu do faktycznej odpowiedzialności łącznej²³ w przypadku wspólnot właścicieli mieszkań) zaciągnięcie kredytu na modernizację. Również banki, które są gotowe przyznać wspólnocie właścicieli kredyt, żądają udokumentowania jej wypłacalności. Sama zgoda 50% + 1 nie jest dla banków wystarczająca

4.4.4 Zaciągnięcie pożyczki z zabezpieczeniem w księdze wieczystej

Odnosnie teoretycznej możliwości zaciągnięcia wspólnego kredytu na modernizację z zabezpieczeniem w księdze wieczystej, sytuacja we wszystkich krajach uczestniczących w projekcie BEEN jest jednolita. Żaden właściciel mieszkania nie może wbrew swojej woli zostać zmuszony do zabezpieczenia proporcjonalnego do udziału kredytu na modernizację w swojej księdze wieczystej. Nawet wtedy, gdy przyznający kredyt bank, ze względu na różną wypłacalność poszczególnych właścicieli mieszkań, byłby na to gotowy.

²² Wskutek obowiązującej od dnia 01.07.2007r. w Niemczech zmianie Ustawy o własności lokali możliwe wydaje się być teraz również podjęcie uchwały o zaciągnięciu wspólnego kredytu 75 % większością głosów, jeśli kredyt nie wymaga zabezpieczenia w księdze wieczystej. Przy tym, życzenia właścicieli mieszkań co do chęci pokrycia własnych udziałów w kosztach w gotówce, nadal wymagają uwzględnienia.

²³ Nawet jeśli w przypadku HOA odpowiedzialność każdego właściciela mieszkania na zewnątrz jest ograniczona do udziału jego mieszkania (i w ten sposób odpowiednio w Niemczech od dnia 01.07.2007r.), w elementarnym interesie każdej wspólnoty właścicieli mieszkań pozostaje nadal całkowite wypełnienie wszystkich jej zobowiązań na zewnątrz w celu uniknięcia wszczęcia skomplikowanych, jak również bardzo kosztownych działań egzekucyjnych.

Zabezpieczenie kredytów na modernizację w księdze wieczystej jest możliwe tylko wtedy, gdy poszczególni właściciele chcą sfinansować z kredytu przypadające na nich składki na pokrycie kosztów. Dlatego też, uchwały większościowe w sprawie finansowania działań modernizacyjnych z kredytu zabezpieczonego księgą wieczystą nie są w przypadku wspólnot właścicieli mieszkań możliwe.

4.4.5 Zasady akceptacji ze strony właścicieli mieszkań, którzy głosują przeciwko lub nie wyrażają zgody

Zasady akceptacji przez mniejszości (które nie wyraziły zgody lub są aktywnie przeciwko) we wspólnotach właścicieli (typ własności 1 i 1A)					
Rodzaj działania	Estonia	Łotwa	Litwa	Polska	Niemcy
Konieczne naprawy (M1)	Akceptacja bez ograniczeń				
Większe naprawy	Po podjęciu uchwały większością głosów (50 % +1): mniejszość musi wyrazić akceptację			Akceptacja bez ograniczeń	
Modernizacje ogólne				Nie ma obowiązku akceptacji (wymagana jest zgoda wszystkich właścicieli mieszkań, których to dotyczy); od 01.07.2007 r.: akceptacja po decyzji podjętej 75% większością głosów	
Działania energooszczędne					
Zmiany budowlane					
Działania budowlane nakazane ustawowo	Akceptacja bez ograniczeń				

Z ważnymi uchwałami większościami w sprawie przeprowadzenia i finansowania działań modernizacyjnych (zob. 4.4.1 do 4.4.4) wiąże się automatycznie to, że właściciele mieszkań, którzy są aktywnie lub pasywnie przeciwko, muszą mimo to zaakceptować realizację działań. Zgodnie z zasadami podejmowania decyzji w Niemczech niezbędne naprawy wymagają i tak nieograniczonej akceptacji. Podobnie jak niezbędne naprawy, nieograniczonej akceptacji wymagają ustawowo nakazane, późniejsze działania energooszczędne (zob. 4.2.2).

4.5 Rozgraniczenie własności specjalnej i własności wspólnoty w przypadku wspólnych działań modernizacyjnych

Omawiane we wcześniejszych rozdziałach decyzje o przeprowadzaniu działań modernizacyjnych w budynkach w formie prawnej własności mieszkania (typ własności 1 i 1A) dotyczyły zawsze działań modernizacyjnych dla wspólnej własności właścicieli mieszkań. Za własność specjalną odrębnego mieszkania właścicielowego jest natomiast odpowiedzialny każdy właściciel mieszkania we własnym zakresie.

Zasadę tę można znaleźć we wszystkich krajowych ustawach o własności lokali.

Po dokładnej analizie, praktycznie wszystkie, wchodzące w rachubę dla budynku działania modernizacyjne dotyczą własności wspólnej. Własność specjalną stanowi bez wątpienia właściwie tylko to, co odnosi się do piękna i komfortu wewnątrz mieszkania. Wszystko, co dotyczy eksploatacji i stanu również innych mieszkań, stanowi w razie wątpliwości własność wspólnoty, nawet jeśli znajduje się to w obszarze użytkowania własności specjalnej.

O zasadniczym rozgraniczeniu własności specjalnej i własności wspólnoty		
Rodzaj własności	Wyjaśnienia	Przykłady
Własność specjalna	Własność specjalna w wyodrębnionym mieszkaniu	Np. standard wyposażenia łazienki i kuchni
Własność wspólna	Własność wspólną stanowi wszystko, co wymaga bezpiecznego bytu i użytkowania wszystkich mieszkań budynku (bezpieczeństwo stanu, ochrona przed wpływem warunków atmosferycznych oraz wspólne zaopatrzenie w ciepło, wodę, ścieki i in.)	Np. wszystkie nośne ściany i sufity; dach; elewacje, piony instalacyjne, klatki schodowe
O rozgraniczeniu własności specjalnej i własności wspólnoty	Wszystko, co dotyczy eksploatacji i stanu innych mieszkań, stanowi w razie wątpliwości własność wspólnoty, nawet jeśli znajduje się to w obszarze własności specjalnej.	Np. ściany nośne w obrębie mieszkania, piony instalacyjne (elektryka, woda, ścieki, przewody grzewcze); okna; drzwi wejściowe

W praktyce mogą pojawiać się istotne problemy przy rozgraniczaniu własności wspólnoty i własności specjalnej. Większość problemów pojawia się, gdy mieszkańcy z własnej inicjatywy podejmują się zmian w obrębie okien, drzwi wejściowych do mieszkań i loggii.

Problematyczne inicjatywy własne w obszarze nakładania się własności specjalnej i własności wspólnoty		
Rodzaje częstych modernizacji własnych		Rodzaj kolizji własności specjalnej z własnością wspólnoty
Nowe okna	Zużyte, nieszczelne okna są wymieniane z własnej inicjatywy na nowe; wynik: niejednolity wygląd elewacji okna o niskich współczynnikach przenikania ciepła	Okna ze względu na formę zewnętrzną i termoizolację (oraz cechy ochrony przed wpływem warunków atmosferycznych) stanowią właściwie kwestię własności wspólnoty
Nowe drzwi wejściowe do mieszkań	Z przyczyn bezpieczeństwa, z inicjatywy własnej montowane są drzwi antywłamaniowe; wynik: niejednolite drzwi wejściowe na klatkach schodowych	Jednolity wygląd i szczelność drzwi wejściowych do mieszkań na klatkę schodową to właściwie kwestia własności wspólnoty
Kraty zabezpieczające na logiach	Z przyczyn bezpieczeństwa na dolnych piętrach montowane są z inicjatywy własnej okratowania w obszarze loggii; wynik: mocno niejednolity, nieładny wygląd elewacji	Zewnętrzny wygląd elewacji logii jest właściwie kwestią własności wspólnoty

Powstające w praktyce problemy są następujące:

- Ponieważ pomimo wymaganej tylko zwykłej większości głosów w praktyce odbyło dotychczas stosunkowo niewiele modernizacji własności wspólnej, wielu właścicieli mieszkań w obszarze styku pomiędzy własnością specjalną a własnością wspólnoty pomagało sobie we własnym zakresie. W ramach samopomocy montowano nowe okna, drzwi wejściowe do mieszkań i zabezpieczenia logii przed włamaniem. Kwestie własności wspólnoty (w szczególności w odniesieniu do jednolitego wyglądu) były często przez tych mieszkańców lekceważone.
- Ale kto może lub chciał zabronić właścicielom w latach 90-tych takiej inicjatywy własnej? W sytuacji, gdy w zakresie modernizacji nic się nie dzieje, powiedzieć jeszcze, że nikt nie może niczego robić z własnej inicjatywy w celu ulepszenia swojego mieszkania? Teraz, po 2006 roku, również w nowych krajach UE nadszedł jednak czas ustalenia jasnych zasad odnośnie takich popularnych działań samopomocowych, które uwzględniają zarówno interesy wspólnoty, jak i interesy poszczególnych właścicieli i odpowiadają praktyce.

4.6 Liczenie głosów w przypadku decyzji podejmowanych większością głosów we wspólnotach właścicieli

Najpóźniej przy decyzjach podejmowanych większością głosów we wspólnotach właścicieli mieszkań pojawia się pytanie: Jak głosy właścicieli mieszkań są właściwie liczone i ważne? Na pierwszy rzut oka pytanie wydaje się być banalne, jednak po dokładniejszym rozważeniu niezwykle interesujące. W praktyce istnieją bowiem trzy metody liczenia głosów:

- jeden głos na jedno mieszkanie (model A)
- ważenie głosów według ułamkowego udziału we własności wspólnoty (model B)
- każdy właściciel mieszkania ma jeden głos (model C)

W krajach uczestniczących w projekcie BEEN te trzy rodzaje liczenia głosów prezentują się w następujący sposób:

Ważenie głosów w przypadku wspólnoty mieszkaniowej					
	Estonia	Łotwa	Litwa	Polska	Niemcy
Model A: Każde mieszkanie własnościowe ma jeden głos	tak	tak	tak	-	-
Model B: Każde mieszkanie własnościowe ma jeden głos ważony według części ułamkowej własności (= większe mieszkanie ma większą siłę głosu)	-	-	-	tak	-
Model C: Każdy właściciel mieszkania (obojętnie, ile mieszkań posiada lub jak duże jest jego mieszkanie) ma tylko jeden głos.	-	-	-	Tak , jeśli chce tego > 20 %	tak

W Niemczech każdy właściciel mieszkania, niezależnie od tego, ile mieszkań do niego należy lub jak duże są jego mieszkania, ma tylko jeden głos, aby zapobiec przegłosowywaniu propozycji mniejszości przez dużych właścicieli ²⁴.

W krajach bałtyckich każde mieszkanie ma jeden głos, co dotychczas nie sprawiało żadnych problemów, ponieważ gminy, posiadając jeszcze niesprzedane mieszkania, mogły być dotąd dużymi właścicielami.

²⁴ Ten ustawowy przepis jest jednak zbywalny. W oświadczeniu o podziale lub w regulaminie wspólnoty można jednak uzgodnić inny model.

4.7 Podsumowanie rozdziału 4 i zalecenia

4.7.1 Podsumowanie i zalecenia odnośnie art. 6 Europejskiej dyrektywy w sprawie charakterystyki energetycznej budynków

Bardzo dobrym krokiem ze strony UE jest zobowiązanie krajów UE na mocy art. 6 Europejskiej dyrektywy w sprawie charakterystyki energetycznej budynków do ustalenia wymagań w przypadku dużych renowacji w celu dostosowania elementów konstrukcji, których to dotyczy, do standardu energetycznego nowych budynków (ad. 4.2.3).

Dotychczasowy przepis i jego wykonanie nie pozwalają jednak na realizację właściwego celu (zob. ad. 4.2.3) ze względu na niewystarczające dostosowanie do praktyki i wymaga zatem optymalizacji w następującym kierunku:

Zalecenie 1:

Celem art. 6 Europejskiej dyrektywy w sprawie charakterystyki energetycznej budynków powinien w przypadku budynków mieszkalnych dotyczyć również mniejszych budynków (a nie tylko takich, których powierzchnia użytkowa wynosi ponad 1.000 m²)

- Krajowe przepisy pozwalają wprowadzić na określenie wymogów również niezależnie od wielkości budynków (tak, jak w Niemczech), jednak często realizowane są tylko minimalne regulacje UE.
- Dla „budynków z wielkiej płyty” wielkość progowa 1.000 m² jest jednak mniej istotna, ponieważ wielopiętrowe „budynki z wielkiej płyty” mają z reguły również większe powierzchnie mieszkalne.

Zalecenie 1a:

Celem art. 6 Europejskiej dyrektywy w sprawie charakterystyki energetycznej budynków powinny być w przypadku budynków mieszkalnych również „mniejsze” renowacje (a nie tylko większe), przy tym w szczególności każda wymiana okien dla pomieszczeń mieszkalnych, ponieważ w przeciwnym razie wskutek modernizacji w małych etapach, które są częste w nowych krajach UE, sukcesywne polepszenie standardu energetycznego będzie nieskuteczne.

- Również tu przepisy krajowe dopuszczają zdefiniowane wymogów dla mniejszych modernizacji, jednak w samych Niemczech większe renowacje są generalnie definiowane jako takie, które dotyczą ponad 20% powierzchni elementu konstrukcyjnego.
- W odniesieniu do praktycznych kwestii modernizacji należy wyraźnie uregulować, że każde wymienione w pomieszczeniach mieszkalnych okno musi spełniać wymogi nowego budownictwa. Jest to w szczególności istotne dlatego, że w nowych krajach UE zwyczajem jest, że to mieszkańcy wymieniają okna z własnej inicjatywy i bez wyraźnych wymogów montowane są okna złe pod względem energetycznym, które w dłuższej perspektywie czasu zagrażają standardowi energetycznemu budynku.

Zalecenie 1 b:

Krajowe wymogi energetyczne w zakresie wymiany okien powinny być praktycznie proste i nie wskazywać w sposób abstrakcyjny na skomplikowane zasady obowiązujące dla nowych budynków. Nie istnieje żaden racjonalny powód, aby przy montażu nowych okien dopuszczać wyższe wartości przenikania ciepła niż 1,3 W/m²K.

- Krajowe zasady wdrażania odnośnie art. 6 Europejskiej dyrektywy w sprawie charakterystyki energetycznej budynków przejmuje, chociaż w sposób nieuzasadniony merytorycznie, również dla modernizacji zakresy współczynnika przenikania ciepła dla

nowych budynków i dopuszczają tym samym gorsze okna niż jest to racjonalne z punktu widzenia kosztów/korzyści.

- Jest to ryzykowne, ponieważ elastyczność w projektowaniu budynków, do której dąży się w przypadku nowych budynków, w przypadku modernizacji nie odgrywa ogółem żadnej roli. Budynek istnieje już w określonej formie. W przypadku wymiany okien należy ustawowo jasno określić, że wymagany jest montaż okien szklonych szybą z termoizolacją (współczynnik przenikania ciepła $< 1,3 \text{ W/m}^2\text{K}$). Wszystko inne spowoduje niepotrzebne zużycie ciepła grzewczego na wiele lat, ponieważ okna są bardzo trwałe.

Zalecenie 1 c:

Krajowe przepisy energetyczne w zakresie termoizolacji elewacji powinny być praktycznie proste. Należy (zamiast zakresów współczynnika przenikania ciepła, jak przy nowych budynkach) w sposób praktyczny uregulować, że nowe elewacje termoizolacyjne muszą posiadać określoną grubość minimalną (np. min. 8 cm) i że w określony, zorientowany na praktykę sposób należy zwracać uwagę na unikanie „mostków izolacyjnych”.

- Podobnie jak w przypadku okien, wymogi stawiane elewacjom termoizolacyjnym odnoszą się w zbyt małym stopniu do praktyki. Ponieważ w przypadku modernizacji budynek istnieje (i czeka quasi tylko jeszcze na termoizolację), w praktyce nie może chodzić o ustalenie wysokich, abstrakcyjnych współczynników przenikania ciepła, lecz całkiem praktycznie o ustalenie wskazanej z punktu widzenia kosztów/korzyści grubości materiału izolacyjnego (przy dostosowanym do praktyki współczynnika przewodzenia ciepła).
- I tak, grubość materiału izolacyjnego 8 cm w „budynkach z płyty“- typ 1 i 2 powoduje, że współczynniki przenikania ciepła na poziomie kształtują się na poziomie $0,35 \text{ W/m}^2\text{K}$. Jest to wartość w pełni wystarczająca (zob. 1.5). Ważniejsze od uzyskania jeszcze lepszych współczynników przenikania ciepła dla ścian zewnętrznych jest takie zaprojektowanie wykonania pod względem konstrukcyjnym, które pozwala na uniknięcie „mostków termoizolacyjnych” i w tym zakresie należy przekazywać praktyczne wskazówki.

4.7.2 Podsumowanie i zalecenia odnośnie możliwości ustawowo zarządzanych działań energooszczędnych

W Niemczech przyjęła się praktyka, że realizacja określonych działań energooszczędnych (z okresem przejściowym) jest zarządzana (zob. 4.2.2).

Zalecenie 2:

Także w nowych krajach UE należy wprowadzić instrument ustawowo zarządzanych działań w zakresie dozbrajania, jednak najpierw tylko w zakresie

- **późniejszej izolacji istniejących przewodów grzewczych i ciepłej wody poza lokalami mieszkalnymi i**
- **dodatkowej izolacji istniejących stropów najwyższej kondygnacji.**

- Takie działania energooszczędne są już teraz opłacalne również w nowych krajach UE (zob. 5.3.3).
- Wprowadzenie rozliczenia zużycia również dla centralnego ogrzewania (i montaż wymaganego do tego celu wyposażenia) należy w sposób zróżnicowany rozważyć pod kątem kosztów/korzyści.
- Jako oczywisty zakładany jest tutaj istniejący z reguły w nowych krajach UE standard, że dla każdego budynku rejestrowane jest odnoszące się do niego zużycie ciepła. Tam, gdzie to nie ma miejsca, wymagane jest jeszcze dozbrojenie. Pierwszym i oczywistym etapem rozliczenia zużycia jest bowiem dodatkowa rejestracja zużycia ciepła grzewczego przez każdy budynek i obciążenie nim mieszkań budynku (zob. 5.4.1).

4.7.3 Podsumowanie istniejących, ustawowych zasad podejmowania decyzji dla wiążących decyzji modernizacyjnych we wspólnotach właścicieli

Dobłą praktyką w nowych krajach UE jest wprowadzenie możliwie najniższego progu w przypadku podejmowania wiążących decyzji modernizacyjnych w postaci decyzji większości (50% + 1). Samo to wprowadzenie nie prowadzi jeszcze z przyczyn finansowych (zob. 4.4 i 6) do uruchomienia działań modernizacyjnych na szeroką skalę, gwarantuje jednak, że przynajmniej pod względem ilości głosów nie istnieje żadna przeszkoda.

Taka przeszkoda została właśnie usunięta ze skutkiem na dzień 01.07.2007 r. poprzez nowelizację niemieckiej ustawy o własności lokali. Wymagana dotychczas 100% zgoda na modernizację (do których należą również działania energooszczędne) została obniżona w Niemczech do 75%.

Dobrym podejściem w praktyce modernizacji w nowych krajach członkowskich jest to, że decyzja większości dotyczy również większych napraw (które wykraczają poza niezbędne naprawy). Inne podejście, jak w Niemczech, gdzie wszystkie niezbędne naprawy leżą w gestii zarządcy (i żadna zgoda nie jest wymagana), jest w praktyce możliwe tylko tam, gdzie budynki znajdują się zasadniczo w dobrym stanie utrzymania.

4.7.4 Podsumowanie i zalecenia odnośnie działań samopomocowych w przypadku okien i drzwi wejściowych

Ponieważ dotychczas w nowych krajach UE niewiele większych modernizacji dochodziło do skutku, wielu mieszkańców w obszarze nakładania się własności wspólnoty podejmowało działania modernizacyjne z własnej inicjatywy (w szczególności w obszarze okien, drzwi wejściowych do mieszkań, ochrony antywłamaniowej (zob. 4.5).

Zalecenie 3:

Działania samopomocowe mieszkańców polegające na montażu nowych okien, nowych drzwi wejściowych do mieszkań i okratowania logii powinny zostać wyraźnie i w sposób praktyczny uregulowane w krajowych ustawach o własności lokali z uwzględnieniem uzasadnionych interesów własności specjalnej i wspólnoty.

Praktyczna regulacja mogłaby wyglądać w następujący sposób:

- Jeśli konkretnie w perspektywie jest, że te elementy konstrukcyjne (o ile nie zostały jeszcze wymienione) zostaną wymienione na nowe zgodnie z jednolitym projektem w najbliższym czasie, wówczas wspólna modernizacja musi mieć pierwszeństwo przed poszczególnymi działaniami.
- Jeśli wspólna modernizacja w najbliższym czasie nie jest spodziewana, nie można zabronić żadnemu właścicielowi mieszkania wymiany tych elementów konstrukcyjnych z własnej inicjatywy na nowe, jeśli wygląd zewnętrzny wpasowuje się w istniejącą formę. W tym celu projekt inicjatywy własnej należy jednak uzgodnić z zarządcą. Nowe okna powinny przy tym posiadać współczynnik przenikania ciepła $< 1,30 \text{ W/m}^2\text{K}$, ponieważ straty ciepła przez okna dotyczą wszystkich właścicieli mieszkań (poprzez udział w kosztach ogrzewania).

5 Ekonomiczność działań mających na celu oszczędzanie energii

5.1 Jakie działania mające na celu oszczędzanie energii wchodzą w rachubę?

W odniesieniu do działań mających na celu oszczędności energii wykorzystywanej do ogrzewania rozróżnić można w pierwszej kolejności dwie grupy takich działań:

- Grupa działań A: właściwe działania mające na celu oszczędzanie energii (działania z zakresu izolacji cieplnej), które redukują straty ciepła oraz
- Grupa działań B: Konieczne działania towarzyszące na urządzeniach grzewczych, aby móc zrealizować oszczędności energii umożliwiające przez działania z grupy A (przy pomocy samych działań A w mieszkaniach panować będzie jedynie wysoka temperatura, co nie pozwoli na oszczędności energii zastosowanej do ogrzewania).

Wchodzące w rachubę działania pozwalające na oszczędności energii ogrzewania	Funkcja i cel działań
A. Grupa działań A	
A.1a Izolacja ściany szczytowej	Redukcja utraty ciepła przez zewnętrzną powłokę budynku
A.1b Izolacja ścian wzdłużnych	
A.2 Izolacja stropu najwyższej kondygnacji	
A.3 Izolacja stropu piwnicy	
A.4 Izolacja instalacji grzewczej	Unikanie niepotrzebnych strat ciepła w instalacji
A.5 NOWE okna	1. Redukcja strat ciepła przez powierzchnie szkolone i ramy 2. Unikanie niepotrzebnych strat ciepła (wskutek niezamierzonego dopływu powietrza przez nieszczelne szczeliny okien).
A.5.1 Szczelina wentylacyjna w oknach	Zapewnienie wystarczającej wentylacji podstawowej (ok. 20 m ³ świeżego powietrza na osobę i godzinę) powietrzem higienicznie świeżym i (działania A.5.3 i A.5.4) i w celu unikania gromadzenia się zapachów w domu.
A.5.2 Okucia zapewniające wentylację w oknach	
A.5.3 Wentylatory odprowadzające powietrze w dachu	
A.5.4 Kłapy wentylacyjne szyb	

Działania A.5.1 do 5.4 są działaniami „towarzyszącymi“, które jednak należą bezpośrednio do kwestii okien; są one niezbędne do zapewnienia podstawowej wentylacji w mieszkaniach, ponieważ nowe okna zamykają się bardzo szczelnie (w przeciwieństwie do zużytych nieszczelnych starych okien).

B. Grupa działań B (działania towarzyszące)	
B.1 Modernizacja central grzewczych	Zaopatrzenie mieszkań w ciepłą wodę grzewczą w zależności od zapotrzebowania (zgodnie ze zredukowanym zapotrzebowaniem na ciepło po izolacji cieplnej)
B.1.1 Zawory odcinające w instalacjach grzewczych	W celu dokładnej regulacji strumienia ciepłej wody w pionach instalacyjnych i zapewnienia możliwości odcinania dopływu wody na czas napraw.
B.2 Modernizacja przewodów grzewczych i grzejników	w celu dokładnej regulacji zapotrzebowania na ciepło w mieszkaniach
B.2.1 Alternatywa 1: Zachowanie ogrzewania jednorurowego ²⁵	oszczędny wariant ogrzewania (główny problem: zawory termostaticzne mogą w przypadku starych instalacji być zatykane cząsteczkami rdzy).
B.2.1a Zawory (termostaticzne)	Indywidualne, zależne od zapotrzebowania regulowanie temperatury pomieszczenia; zawory termostaticzne (w odróżnieniu od zwykłych zaworów) same utrzymują stały nastawiony poziom ciepła.
B.2.1.b Grzejniki obejściowe jednorurowe	W przypadku instalacji grzewczej jednorurowej wymóg dla montażu zaworów przy grzejnikach
B.2.2 Alternatywa 2: przekształcenie w instalację dwururową	technicznie lepszy wariant
B.2.2a Zawory (termostaticzne)	tak jak B.2.1a
B.2.2b Drugie przewody pionowe	Po jednym przewodzie pionowy do dopływu i odpływu gorącej wody w celu uzyskania jednolitego zaopatrzenia w ciepło.
B.2.2c Grzejniki podłączeniowe przy przewodach pionowych doprowadzających i odprowadzających	Przyłączenie grzejników do nowej instalacji dwururowej
B.3 Liczniki zużytego ciepła na grzejnikach	Ustalenia zużycia mieszkania (i rozliczanie według zużycia), aby dać impuls do nie przegrzewania mieszkań.
B.3.1 Wymiana nieodpowiednich grzejników	Jeżeli istniejące grzejniki nie są odpowiednie do montażu przy nich liczników.
B.3.2 Rejestracja i rozliczenie zużycia	Dla wyposażenia w liczniki i odczytów istnieją dwie alternatywy.
B.3.2.1 Alternatywa inwestycja własna	Inwestycja własna i własne odczytywanie/ rozliczanie
B.3.2.2 Alternatywa leasing	Udzielenie zlecenia na inwestycję w urządzenia i rozliczanie dla dostawcy energii.
B.4 Remont klatek schodowych	Jest elementem efektywnej modernizacji.

W odniesieniu do możliwości finansowania klasyczne działania pozwalające na oszczędność energii stoją na pierwszym planie. W rozdziale 5.5. omówione zostaną jednak w uzupełnieniu do tego dalej idące działania z zakresu oszczędzania energii mające na celu osiągnięcie standardów niskiego zapotrzebowania na energię.

²⁵ Zgodnie z informacją udzieloną przez NAPE (PL) alternatywa ta nie znajduje zastosowania w Polsce, ponieważ centralne ogrzewanie zawsze było tam wykonywane jako instalacja dwururowa. Dlatego w Polsce w ramach działania B.2 chodzi tylko o montaż zaworów termostaticznych. Jest to jeden z powodów tego, że działania mające na celu oszczędzanie energii są w Polsce tańsze niż w innych krajach.

5.2 Na temat kosztów działań mających na celu oszczędzanie energii

Jeżeli chce się podejmować temat ekonomiczności wchodzących w rachubę działań oszczędzających energię, należy zająć się kosztami działań. W poniższej tabeli zestawiono koszty dwóch porównywalnych bezpośrednio pod kątem oszczędzania energii działań modernizacyjnych typu 2 (płyty 1-warstwowe).

- Projekt pilotażowy Ozolciema 46/3 w Rydze (Łotwa) (2001) oraz
- Berliński projekt porównawczy Landsberger Allee 68 – 72 (Berlin) (1995):

Koszty działań mających na celu oszczędzanie energii	Niemcy	Łotwa
Wielkości mieszkań w m ²	58,00	54,00
A. Izolacja zewnętrznej powłoki budynku		
A.1a Izolacja ściany szczytowej	448,45 euro	313,91 euro
A.1a Izolacja ścian wzdłużnych	2.035,96 euro	1.308,83 euro
A.2 Izolacja stropu najwyższej kondygnacji ²⁶	134,02 euro	116,15 euro
A.3 Izolacja stropu piwnicy	491,40 euro	312,71 euro
A.4 Izolacja instalacji grzewczej	58,00 euro	35,10 euro
A.5 NOWE okna	2.223,55 euro	1.819,27 euro
A.5 Szczelina wentylacyjna w oknach	- euro	- euro
A.5 Okucia zapewniające wentylację w oknach	20,30 euro	18,90 euro
A.5.3 Wentylatory odprowadzające powietrze w dachu	203,00 euro	129,60 euro
A.5.4 Klapy wentylacyjne szyb	49,30 euro	37,80 euro

B. Działania towarzyszące		
B.1 Modernizacja central grzewczych	696,00 euro	486,00 euro
B.1.1 Zawory odcinające w instalacjach grzewczych	40,60 euro	29,70 euro
B.2.1 Zachowanie instalacji jednorurowej		
B.2.1a Zawory termostatyczne w instalacji 1-rurowej	101,50 euro	94,50 euro
B.2.1b Grzejniki obejściowe instalacja jednorurowa	301,60 euro	189,00 euro
B.2.2 Przebudowa do instalacji dwururowej		
B.2.2a Zawory termostatyczne w instalacji dwururowej	101,50 euro	94,50 euro
B.2.2b Przewody pionowe instalacja dwururowa	493,00 euro	270,00 euro
B.2.2c Podłączenie grzejników instalacja dwururowa	101,50 euro	64,80 euro
B.3 Liczniki zużycia ciepła		
B.3.1 Wymiana nieodpowiednich grzejników	870,00 euro	594,00 euro
B.3.2.1 Inwestycja własna	58,00 euro	48,60 euro
B.3.2.2 Leasing	- euro	- euro

²⁶ Koszty te odnoszą się do „zimnego dachu“ (tzn.nad stropem najwyższej kondygnacji znajduje się nieogrzewana przestrzeń techniczna, do której można wejść, więc niewielkim kosztem można ułożyć materiał izolacyjny na strop ostatniej kondygnacji. Jeżeli jest to „dach ciepły“ (dach warstwowy), to dodatkowa izolacja jest z reguły opłacalna dopiero wtedy, gdy planuje się remont pokrycia dachu.

B.4 Remont klatek schodowych	406,00 euro	189,00 euro
Suma kosztów z przebudową do instalacji dwururowej	8.372,59 euro	5.820,28 euro
Suma kosztów w przypadku zachowania instalacji jednorurowej	8.079,69 euro	5.674,48 euro

Różnice w kosztach wynikają z:

- Ceny wysokojakościowych prefabrykowanych produktów budowlanych (np. materiałów izolacyjnych, zaworów termostatycznych) są na terenie UE obecnie stosunkowo jednolite, ponieważ są one produkowane przez producentów operujących na międzynarodowym rynku.
- Różnice w cenie wynikają zasadniczo z różnic w kosztach wynagrodzeń za przetwarzanie materiałów budowlanych na miejscu przez operujące regionalnie przedsiębiorstwa budowlane.

Porównanie udziałów kosztów wynagrodzeń i materiałów wygląda w przybliżeniu następująco:

	Niemcy (D)		Łotwa (LV)		Koszty Porównanie LV do D
	Koszty	Udział	Koszty	Udział	
Koszty materiałów	3.767 euro	45%	3.767 euro	64,7%	100,0%
Koszty osobowe	3.767 euro	45%	1.801 euro	31,0%	47,8%
Realizacja techniczna	837 euro	10%	251 euro	4,3%	30,0%
Koszty budowlane	8.372 euro		5.820 euro		69,5%

Projekty pilotażowego niemiecko-łotewskiego programu oszczędzania energii oraz estońskiego projektu pilotażowego w ramach projektu UE BEEN potwierdziły ten poziom kosztów.

5.3 Ekonomiczność działań mających na celu oszczędzanie energii

5.3.1 Ekonomiczność gospodarki mieszkaniowej a czas amortyzacji

W celu ustalenia ekonomiczności działań mających na celu oszczędzania energii należy w odpowiedni sposób porównać koszty inwestycji z możliwą do osiągnięcia redukcją kosztów eksploatacji (oszczędności na kosztach ogrzewania). Używa się w tym celu dwóch procedur (wskaźników):

- Wskaźnik 1: Czynniki ekonomiczne gospodarki mieszkaniowej
- Wskaźnik 2: Czas amortyzacji

Ustalenie ekonomiczności poprzez czas amortyzacji danego działania wydaje się na pierwszy rzut oka być właściwą metodą. Należy jedynie wyliczyć, jak długo trwać będzie okresy czasu do momentu pokrycia kosztów inwestycji oszczędnościami wynikającymi z niższych kosztów ogrzewania. Metoda ta zakłada jednak, że pieniądze na inwestycję dostępne są w postaci gotówki.

W gospodarce mieszkaniowej jest jednak zwykle tak, że długotrwałe modernizacje finansuje się (wstępnie) przede wszystkim pożyczkami, ponieważ nieekonomiczne byłoby czekać na potrzebną inwestycję tak długo, aż zaoszczędzi się potrzebną na nie kwotę. Dla ekonomiczności gospodarki mieszkaniowej decydujące jest więc już samo to, jak wysokie jest roczne obciążenie odsetkami i spłatami w porównaniu do możliwych do uzyskania rocznych oszczędności kosztów ogrzewania. Jeżeli wynika z tego czynnik poniżej 1,00, to

działanie byłoby ekonomicznie opłacalne, ponieważ oszczędności byłyby wyższe niż bieżące koszty kredytów.

W kolejnych rozdziałach ustalana będzie w związku z tym ekonomiczność wchodzących w rachubę działań z zakresu oszczędzania energii głównie według czynnika ekonomiczności gospodarki mieszkaniowej, dla porównania obok podane zostaną okresy amortyzacji.

5.3.2 Ekonomiczność wynikająca z gospodarki mieszkaniowej działań mających na celu oszczędzanie energii (dla działań i kosztów według 5.2)

Dla działań mających na celu oszczędzanie energii obu porównywanych projektów podanych w rozdziale 5.2 ekonomiczność od strony gospodarki mieszkaniowej dla przeciętnego mieszkania została policzona w niżej podany sposób, przy czym spowodowane działaniami oszczędności kosztów ogrzewania porównano z udziałem w obciążeniu kosztami kredytu (na warunkach typowych dla danego kraju – patrz 2.6).

	Niemcy	Łotwa	Niemcy	Łotwa
Koszt ogrzewania na kWh	0,06 euro	0,03 euro		
Roczne koszty ogrzewania PRZED modernizacją	553,17 euro	271,54 euro		
Obciążenie kosztami kredytów (suma odsetek i spłat w % rocznie)			7,0%	15,0%

Oszczędności i udziały w kosztach wynikające z działań (w euro na mieszkanie rocznie)						
	Niemcy	Łotwa	Niemcy	Łotwa	Niemcy	Łotwa
	Oszczędności kosztów ogrzewania		Udział w kosztach kredytu		Udział po oszczędnościach	
A.1a Izolacja ściany szczytowej	27,47 euro	13,12 euro	31,39 euro	47,09 euro	3,92 euro	33,97 euro
A.1a Izolacja ścian wzdłużnych	95,81 euro	45,68 euro	142,52 euro	196,33 euro	46,71 euro	150,64 euro
A.2 Izolacja stropu najwyższej kondygnacji	23,85 euro	11,54 euro	9,38 euro	17,42 euro	- 14,47 euro	5,88 euro
A.3 Izolacja stropu piwnicy	11,08 euro	5,87 euro	34,40 euro	46,91 euro	23,32 euro	41,04 euro
A.4 Izolacja instalacji grzewczej	9,13 euro	4,84 euro	4,06 euro	5,27 euro	- 5,07 euro	0,43 euro
A.5 NOWE okna	131,38 euro	65,58 euro	155,65 euro	272,89 euro	24,27 euro	207,31 euro
B. Działania towarzyszące	- euro	- euro	222,98 euro	289,58 euro	222,98 euro	289,58 euro
Suma roczna	298,71 euro	146,63 euro	600,38 euro	875,47 euro	301,66 euro	728,84 euro

Suma miesięczna	24,89 euro	12,22 euro	50,03 euro	72,96 euro	25,14 euro	60,74 euro
Oszczędności kosztów ogrzewania w %	54,0%	54,0%				

W obu krajach wynik odnośnie gospodarki mieszkaniowej nie jest niestety pozytywny. Pakiet działań mających na celu oszczędzanie energii nie refinansuje się sam z siebie tylko dzięki oszczędnościom na kosztach ogrzewania.

Mimo, że koszty inwestycji w Niemczech są o ok. 30% wyższe, udział przypadających na mieszkańca jest wyraźnie niższy (25,11 euro w porównaniu do 60,74 euro miesięcznie). Wynika to z następujących przyczyn:

- Na Łotwie (podobnie jak w innych nowych krajach UE) miesięczne raty kredytów dla zwykłych kredytów na modernizację są dwa razy wyższe niż w Niemczech (z uwagi na różnice w przyjętym czasie kredytowania: 8 do 12 lat wobec 20 do 25 lat w Niemczech).
- Koszty energii grzewczej są w Niemczech dwa razy wyższe ²⁷ (ok. 0,06 wobec 0,03 euro za kWh przesyłanego ciepła). Tym samym także możliwe do osiągnięcia oszczędności kosztów ogrzewania poprzez działania mające na celu ich redukcję są dwa razy wyższe.

Niższe o około 30% koszty budowlane w nowych krajach UE mogą zredukować ten podwójny efekt jedynie do relacji 1 : 2,4.

5.3.3 Kolejność działań mających na celu oszczędzanie energii (Efficiency-ranking)

Dysponując konkretnymi liczbami na temat ekonomiczności działań mających na celu oszczędzanie energii, można uogólnić wyniki i sporządzić ranking tych działań.

Tego rodzaju relatywny ranking jest pomocny szczególnie wtedy, gdy z powodów finansowych nie można przeprowadzić od razu wszystkich zamierzonych działań i należy opracować koncepcję stopniowej modernizacji (patrz także rozdział 5.6.2). Dobrze jest wtedy dysponować rankingiem, z którego wynika, które działania mające na celu oszczędzanie energii przynoszą najlepsze rezultaty pod względem kosztów i korzyści.

W poniższym rankingu porównano w tym celu koszty i oszczędności przedstawione w rozdziałach 5.2 oraz 5.3.2. Ranking pokazuje, że:

- W kolumnie „Czynnik ekonomiczności od strony gospodarki mieszkaniowej” przedstawiono, w jakiej relacji dla kosztów finansowania danego działania (=roczne odsetki i raty spłaty kredytu modernizacyjnego) stoją w stosunku do możliwych do osiągnięcia oszczędności kosztów ogrzewania. Jeżeli czynnik ten jest wyższy od 1, to udział w nakładach na modernizację jest o ten czynnik wyższy niż oszczędności. Jeżeli czynnik jest mniejszy niż 1, to mamy do czynienia z bezpośrednio ekonomicznym działaniem, które finansuje się samo poprzez oszczędności.
- Kolumna okresy amortyzacji pokazuje liczbę lat, w której suma oszczędności na kosztach ogrzewania jest tak wysoka jak koszty działania.
- W obu kolumnach (czynnik ekonomiczności i okres amortyzacji) podane są po pierwsze wartości statystyczne (dla przypadku wzrostu kosztów ogrzewania = zero) oraz wartości przy założeniu rocznej oszczędności kosztów ogrzewania wynoszących 5% bądź 10% dla

²⁷ Podczas, gdy ceny ciepła dostarczanego na odległość w latach 2000 do 2006 były dość stabilne, odnotowuje się od roku 2007 tendencję wzrostową: stawki za energię cieplną na Łotwie od 1.8.2007 wzrosły z 0,03 do 0,04 euro za 1 kWh (patrz BEEN- best-practice- project w Tallinie).

Łotwy (=wartości dynamiczne). Wartości ekonomiczności są oczywiście lepsze w przypadku podejścia dynamicznego.

- Ostatnia kolumna pokazuje wyniki: Miejsca działań mających na celu oszczędzanie energii w rankingu. Tabela pokazuje, że niezależnie od metody stosowanej w celu ustalenia ekonomiczności, kolejność działań w rankingu jest taka sama. Dlatego można uwzględnić okresy amortyzacji w celu ustalenia relatywnego ratingu. Przy tym jednak pamiętać należy, że okresy amortyzacji nie mówią nic (w każdym razie nie bezpośrednio) o ekonomiczności od strony gospodarki mieszkaniowej.

Relatywna ekonomiczność działań mających na celu oszczędzanie energii (EEM)					
Niemcy	Czynnik ekonomiczności dla gospodarki mieszkaniowej		Okresy amortyzacji EEM w latach		Miejsce w rankingu efektywności
	Wzrost kosztów energii w %		5,0%		
Działania energooszczędne	Statycznie	Dynamicznie	Statycznie	Dynamicznie	
A.1a Izolacja ściany szczytowej	1,05	0,82	14,97	11,36	3
A.1a Izolacja ścian wzdłużnych	1,36	1,06	19,49	14,21	5
A.2 Izolacja stropu najwyższej kondygnacji	0,36	0,28	5,15	5,15	1
A.3 Izolacja stropu piwnicy	2,85	2,26	40,67	28,11	6
A.4 Izolacja instalacji grzewczej	0,41	0,32	5,82	5,65	2
A.5 NOWE okna	1,09	0,85	15,52	11,76	4
B. Działania towarzyszące					
Suma	1,84	1,45	24,81	18,61	

Łotwa	Czynnik ekonomiczności dla gospodarki mieszkaniowej		Okresy amortyzacji EEM w latach		Miejsce w rankingu efektywności
	Wzrost kosztów energii w %		10,0%		
działania energooszczędne	Statycznie	Dynamicznie	Statycznie	Dynamicznie	
A.1a Izolacja ściany szczytowej	3,75	1,98	24,97	12,16	3
A.1a Izolacja ścian wzdłużnych	4,48	2,37	29,90	13,90	5
A.2 Izolacja stropu najwyższej kondygnacji	1,57	0,85	10,50	7,05	2
A.3 Izolacja stropu piwnicy	8,34	5,23	55,60	26,82	6
A.4 Izolacja instalacji grzewczej	1,14	0,71	7,57	6,45	1
A.5 NOWE okna	4,34	2,41	28,95	14,11	4
B. Działania towarzyszące					
Suma	6,23	3,57	40,38	20,64	

Porównanie relatywnych wartości ekonomiczności pokazuje w szczególności, że:

- W Niemczech niektóre działania (izolacja stropu najwyższej kondygnacji, izolacja instalacji grzewczej) są już bezpośrednio rentowne. Dlatego realizacja tych działań jest nakazana prawem (patrz 4.2.2.).
- Podczas gdy w warunkach niemieckich (poziom cen energii, warunki finansowania) w przypadku pierwotnych działań z zakresu oszczędzania energii osiąga się już prawie rentowność gospodarki mieszkaniowej, to na Łotwie (i innych krajach biorących udział w BEEN) jest do tego jeszcze daleko. Dlatego w nowych krajach członkowskich UE wymagane jest celowe wspieranie finansowe (patrz rozdział 6).
- Tabela pokazuje jednak także, że nie można zajmować się samą ekonomicznością poszczególnych działań pozwalających na oszczędzanie energii, ale należy uwzględnić przy tym także konieczne działania towarzyszące (dotyczące urządzeń grzewczych). Ekonomiczność ogólna pakietu działań (pełny zakres pakietu działań jak w projekcie pilotażowym Ozolciema 46/3 w Rydze, patrz 5.2), determinowana jest w efekcie końcowym zasadniczo przez zakres działań towarzyszących, które są konieczne, aby móc rzeczywiście zrealizować oszczędności umożliwiające przez działania z zakresu izolacji cieplnej.

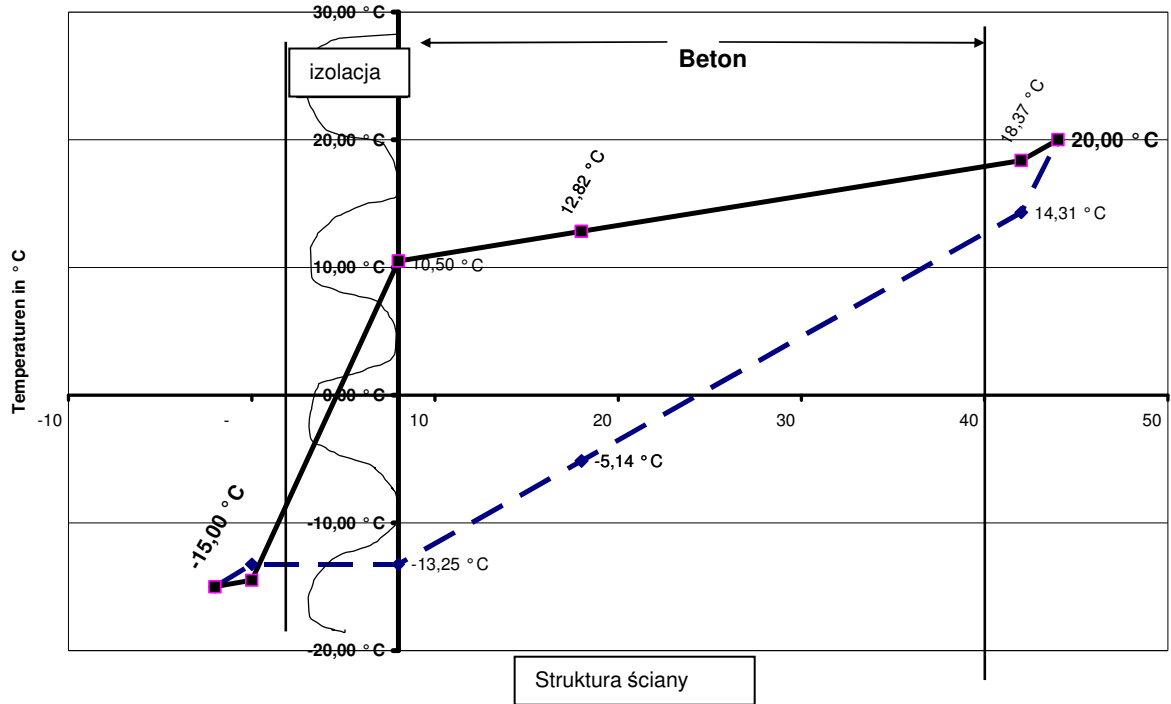
5.3.4 Zalety dla zasobów mieszkaniowych działań mających na celu oszczędzanie energii obok oszczędności kosztów oszczędzania

Nawet jeżeli cały pakiet działań energooszczędnych podobnie jak w projekcie pilotażowym Ozolciema 46/3 w Rydze (patrz 5.2) nie jest w Niemczech bezpośrednio rentowny, to nie oznacza to wcale, że jego realizacja w sumie nie jest opłacalna. Ponieważ ogólna opłacalność wynika bowiem **nie tylko** z możliwych do osiągnięcia oszczędności kosztów ogrzewania.

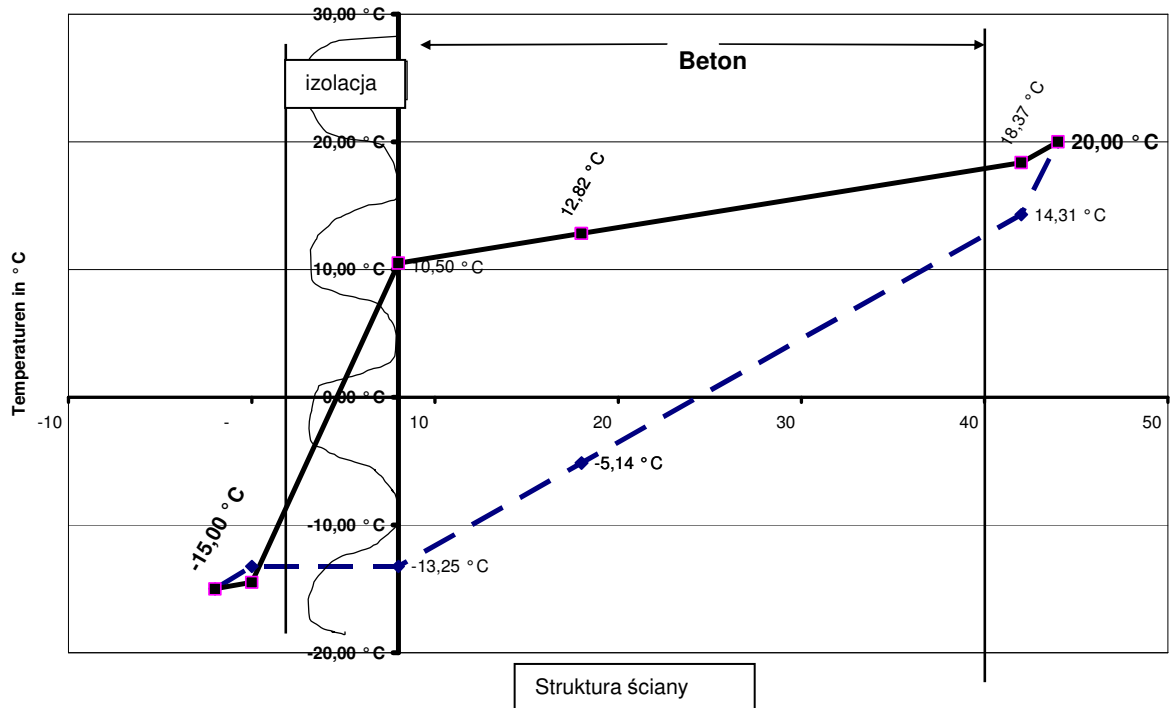
Izolacja cieplna budynków jest nie tylko kluczowym działaniem pozwalającym na oszczędność kosztów energii, lecz likwiduje również szereg innych budowlanych wad budynków „wielkiej płyty”.

- Zaopatrzona w izolację cieplną elewacja pozwala na **zaoszczędzenie kosztów remontów** związanych z usuwaniem uszkodzeń betonu i fug. Z uwagi na ochronną warstwę izolacyjną zatrzymuje się proces powstawania kolejnych uszkodzeń.
- Dzięki izolacji cieplnej ściany nie są już narażone na wahania temperatury i wilgoci z powietrza. Istniejąca w ścianach wilgoć wysycha. Zatrzymuje się proces rdzewienia stali elementów zbrojenia.
- Zaizolowana elewacja usuwa również w budynkach z wielkiej płyty automatycznie problemy związane z tworzeniem się pleśni na ścianach zewnętrznych i w narożnikach pomieszczeń. Dzieje się tak dlatego, że mróz nie wnika już do ścian (a pozostaje w izolacji wewnętrznej). Dzięki temu temperatura ścian podnosi się na tyle, że na ścianach zewnętrznych w zasadzie nie może się już tworzyć woda kondensacyjna i w związku z tym **zagrożenie występowania pleśni jest praktycznie zlikwidowane**.
- Znika efekt „promieniowania zimnem” występujący zimą w ścianach nie ocieplonych. Dzięki zewnętrznej warstwie izolacji także podczas najbardziej chłodnych zim mróz pozostaje w zewnętrznej warstwie izolującej. Strona ścian od strony pomieszczeń osiąga prawie temperaturę wnętrza i wydaje się przez to także podczas najchłodniejszych zim przyjemnie ciepła. **Likwidacja efektu „promieniowania zimnem” w zimie** powoduje, że już temperatury pomieszczeń wynoszące 20 ° C odczuwa się jako przyjemnie ciepłe. Likwidacja efektu promieniowania zimnem powoduje więc dla oszczędnie ogrzewających pomieszczenia mieszkańców możliwość zaoszczędzenia ok. 7% kosztów ogrzewania.
- Oddziaływanie izolacji cieplnej powodujące to, że ściany mają praktycznie na całej powierzchni temperaturę pomieszczenia, działa **wyrównawczo na klimat**. Podczas okresów przejściowych (wiosna, jesień) nie trzeba zbyt dużo ogrzewać, ponieważ zmagazynowane w ścianach ciepło funkcjonuje jak ogrzewanie. **Latem izolacja cieplna działa jak klimatyzacja**. Izolacja zapobiega temu, aby promieniowanie słoneczne ogrzewało ściany. Jeżeli latem odpowiednio wietrzy się pomieszczenia (okna otwarte są w nocy, a w dzień zamknięte i chronione żaluzjami przed promieniowaniem słonecznym) to niciany mają działanie chłodzące.

Przebieg temperatury w ścianie zewnętrznej PRZED i PO modernizacji (bez i z ociepleniem)



Przebieg temperatury w ścianie zewnętrznej PRZED i PO modernizacji (bez i z ociepleniem)



5.4 Ekonomiczność rozliczania kosztów ogrzewania w zależności od zużycia.

5.4.1 Trzy etapy rozliczania zużycia

Pod pojęciem rozliczania kosztów ogrzewania większość z nas rozumie jedynie rejestrację zużycia energii cieplnej w mieszkaniach poprzez rozdzielniki kosztów ogrzewania i rozliczenie kosztów ogrzewania na podstawie zarejestrowanego zużycia przez dane mieszkanie.

Przy dokładniejszej analizie to „rozliczenie zużycia“ jest jednak tylko trzecim etapem zgodnego z kosztami rozliczania kosztów ogrzewania. Ponieważ jednak dwa pierwsze etapy w krajach BEEN już od dawna są realizowane (jednak jeszcze nie we wszystkich krajach Europy Wschodniej) uznaje się je za oczywiste i dlatego ich znaczenie nie jest doceniane.

Trzy etapy zgodnego ze zużyciem rozliczania kosztów ogrzewania przy zaopatrywaniu w ciepło z elektrociepłowni wyglądają następująco:

Rozliczanie zużycia etap 1: Wprowadzenie **pokrywającego koszty obciążania udziałem w kosztach ogrzewania** (i we wszystkich kosztach eksploatacyjnych – już bez subwencji na koszty eksploatacji))²⁸. Dla kosztów ogrzewania oznacza to: Każde gospodarstwo domowe zapłacić musi miesięczną zaliczkę na koszty ogrzewania. Na koniec sezonu grzewczego następuje rozliczenie rzeczywistych kosztów ogrzewania i naliczenie udziału każdego mieszkania według udziału powierzchni mieszkalnej. W zależności od wyniku rozliczenia na koniec sezonu grzewczego ustala się dla gospodarstw domowych dopłatę lub zwrot.

Rozliczanie zużycia etap 2: Rozdzielenie sieci przesyłowej ciepła od rozdzielnika ciepła w budynkach. Punktem rozdziału jest przekąźnik ciepła w budynku (przyłącze). Każdy budynek otrzymuje licznik ciepła. Każdy budynek płaci tylko za ilość ciepła pobraną zgodnie z licznikiem budynku. Przedsiębiorstwo ciepłownicze nie może swych kosztów (kosztów za ogólnie użytą energię pierwotną łącznie z mniej lub bardziej złym działaniem urządzeń ciepłowniczych i stratami ciepła w sieci przesyłowej) rozkładać już ryczałtowo na odbiorców, lecz musi opracować taryfę na bazie 1 kWh dostarczonej do budynku energii końcowej²⁹.

Rozliczenie zużycia etapu 2 ma dwa cele:

- **Cel 1** (bodziec do oszczędności energii pierwotnej w ciepłowni)
Poprzez ujawnienie kosztów końcowych energii na 1 kWh przy punkcie przekąźnikowym budynku powstaje bodziec dla przedsiębiorstwa ciepłowniczego do polepszenia skuteczności urządzeń wytwarzających ciepło i do redukcji strat ciepła w sieci ciepłowniczej (poprzez lepszą izolację cieplną przewodów). Poprzez porównanie zmierzonej energii końcowej przy budynku ze użytą przez ciepłownię energią pierwotną przedsiębiorstwo ciepłownicze może samo wyliczyć, jak duże są jego własne straty energii (skuteczność urządzeń, straty ciepła w sieci przesyłowej). Jeżeli dostawca ciepła nie ma konkurencyjnych cen, musi liczyć się z tym że właściciele budynków poszukają innego dostawcy (oferty w zaopatrywanie w ciepło na niewielkie odległości) lub stworzą sami zdecentralizowaną centralę ciepłowniczą. Drugi etap reformy ciepłowniczej prowadzi z reguły do tego, że przedsiębiorstwa ciepłownicze są w stanie zredukować swoje zużycie energii pierwotnej poprzez działania poprawiające efektywność (poprawa skuteczności przy wytwarzaniu ciepła, izolacja przewodów) o aż 50%!

²⁸ Mieszkańcy wschodniej części Niemiec płacili do roku 1990 (za czasów NRD) za ogrzewanie (jak i inne koszty mieszkaniowe) jedynie niski ryczałt, który nie pokrywał kosztów. Z uwagi na to nie istniały żadne bodźce do oszczędnego obchodzenia się z ogrzewaniem i wodą.

²⁹ Nie wyklucza to tego, że dodatkowo do opłat za zużycie naliczana będzie w celu pokrycia kosztów podstawowych ryczałtowa opłata przyłączeniowa.

- **Cel 2** (bodziec skierowany do mieszkańców, aby przeprowadzili działania oszczędzające energię w swym domu).
Jeżeli każdy budynek zapłacić musi rzeczywiście tylko za zużyte ciepło (według jednolitej taryfy za kWh), które mierzone jest przy punkcie przekazywania ciepła to pojawia się bodziec, aby przeprowadzić także w budynku działania mające na celu oszczędzanie energii. Jeżeli dzięki działaniom z zakresu izolacji cieplnej zmniejszy się o połowę zapotrzebowanie na energię cieplną budynku, to korzyści z działań energooszczędnych wyjdą na dobre w pełni i właśnie temu konkretnie zmodernizowanemu budynkowi. Przed ustalaniem zużycia ciepła przez każdy budynek za pomocą licznika ciepła nie można było ustalić skutków konkretnych działań oszczędzających energię w odniesieniu do konkretnego budynku.

Rozliczanie zużycia etap 3: Dopiero w trzecim etapie chodzi o **montaż rejestratorów zużytego ciepła** na każdym grzejniku i **rozliczanie według zarejestrowanego zużycia danego mieszkania** zamiast dotychczasowego rozkładania kosztów według udziału powierzchni mieszkania w ogólnej powierzchni budynku.

Aby prawidłowo ocenić znaczenie trzech etapów reformy związanej z rozliczaniem kosztów ogrzewania, należy uświadomić sobie, jaki jest ich udział w ogólnogospodarczej oszczędności energii pierwotnej:

- Etap 2 (związany z etapem 1) powoduje zdecydowanie największy efekt: Zakłady ciepłownicze redukują dotychczasowe zużycie energii pierwotnej do 50%. Należy to sobie dokładnie uświadomić: Już same działania oszczędzające energię przedsiębiorstw ciepłowniczych (poprawa skuteczności przy wytwarzaniu ciepła, izolacja przewodów ciepłowniczych) mogą doprowadzić do tego, że w celu utrzymania dotychczasowego zaopatrzenia w ciepła osiedli mieszkaniowych zużywana będzie jedynie połowa dotychczasowej energii pierwotnej!

- Jeżeli właściciele budynków ze swej strony podejmą działania mające na celu oszczędzanie energii w samym budynku (jak w projekcie pilotażowym Ozolciema 46/3 w Rydze - patrz 5.1 i 5.2) to zużycie końcowej energii cieplnej zmniejsza się jeszcze raz o połowę. Oba efekty razem powodują redukcję poprzedniego zużycia energii pierwotnej (przed etapami 1 i 2) do maksymalnie aż o 75%.
- W przeciwieństwie do tego etap 3 (zmiana z ryczałtowego naliczania kosztów ogrzewania na rozliczanie kosztów ogrzewania według zarejestrowanego zużycia przez dane mieszkanie) powoduje już tylko dodatkowe oszczędności w wysokości około 10 do 15 %³⁰ końcowego zużycia energii cieplnej. W przeliczeniu na poprzednie zużycie energii pierwotnej (w porównaniu do którego etapy 1 i 2 powodują oszczędności do maksymalnie 75%) etap 3 powoduje więc dodatkową ogólnogospodarczą oszczędność energii pierwotnej od 2,5 do 3,75 %!

Jednak etap 3 rozliczania kosztów ogrzewania (przejście od ryczałtowego rozliczania za metr kwadratowy powierzchni mieszkania na rozliczanie według zużycia) powoduje ten dodatkowy efekt oszczędności tylko wtedy, gdy z uwagi na zachowania mieszkańców możliwe jest przegrzewanie mieszkań. Dlatego wymogami etapu 3 są:

- Grzejniki muszą być wyposażone w zawory, za pomocą których mieszkańcy mogą indywidualnie regulować temperaturę pomieszczeń (w ramach określonego zakresu). Jeżeli nie jest możliwa indywidualna regulacja temperatury pomieszczeń (np. gdy grzejniki nie są wyposażone w zawory), to rejestracja zużycia ciepła przez mieszkanie nie ma sensu.
- To samo dotyczy sytuacji, gdy instalacja ciepłownicza nie dostarcza w zimie wystarczającej ilości ciepła. Rozliczanie zużycia mieszkania (etap 3) ma sens tylko wtedy, gdy mieszkańcy mogą swoje mieszkania przegrzewać poprzez indywidualne nastawienia zaworów (czyli gdy możliwe są podwyższone temperatury pomieszczeń od 23 do 26 °C).

Ponieważ efekt oszczędności, który wywołuje etap 3, polega tylko na tym, że mieszkańcy otrzymują bodziec do tego, by nie nastawiać zaworów przy grzejnikach na stałe na najwyższą wartość, ponieważ ci, którzy to robią muszą zapłacić wyższe koszty (w rezultacie naliczenia zarejestrowanego zużycia) niż w przypadku zachowania ukierunkowanego na oszczędzanie ciepła.

5.4.2 Stan rozliczania kosztów ogrzewania według zarejestrowanego zużycia

Etapy 1 i 2 powodującego oszczędzanie energii rozliczania kosztów ogrzewania zgodnie ze zużyciem realizowane są we wszystkich krajach BEEN.

W Niemczech ustawowo nakazany jest poza tym także etap 3 (rozliczanie kosztów ogrzewania według zarejestrowanego zużycia). W Niemczech Wschodnich został w tym zakresie wyznaczony okres przejściowy do 31.12.1995 (patrz 4.2.2).

Problemem rozliczania kosztów ogrzewania według zarejestrowanego zużycia mieszkania jest to, że wyposażenie pozwalające na rozliczenie zużycia powoduje dodatkowe koszty (zakup, montaż, konserwacja i odczytywanie liczników). Roczne koszty rozliczania zużycia to (w zależności od usługodawcy i stosowanych urządzeń technicznych) od 30 do 60 euro na mieszkanie i każde mieszkanie musi zapłacić te koszty dodatkowo obok kosztów samego ogrzewania.

³⁰ W literaturze komentującej ustawowe wprowadzenie rozliczania według zużycia w Niemczech w latach 80-tych zakłada się ogólnie efekt oszczędności tego rzędu (10 do 15%). Liczba ta jest uzasadniona, jeśli pamiętamy o tym że obniżenie temperatury pomieszczenia o jedynie 1 °C powoduje oszczędności kosztów ogrzewania o 6 %.

Nawet jeśli dodatkowe koszty za rejestrację zużycia nie są znaczne, a dodatkowe efekty oszczędności (poprzez zachowanie nakierowane na oszczędzanie) redukują te dodatkowe koszty w dużym stopniu, mieszkańcy dalece akceptują taką sytuację, ponieważ rozliczanie według zużycia (etap 3) odpowiada poczuciu sprawiedliwości, gdyż jest się nagradzonym za oszczędne ogrzewania i nie trzeba płacić za straty energii powodowane przez innych. Ustawowo uregulowane jest w Niemczech poza tym to, że rozliczanie zużycia może być realizowane przez dostawcę energii i że roczne koszty za rozliczanie (łącznie z udostępnieniem i konserwacją liczników na bazie leasingu) mogą być rozliczane razem z kosztami ogrzewania.

W nowych krajach UE rozliczanie zużycia należy na razie w ramach budynku mieszkalnego do dobrowolnych działań energooszczędnych, które dokładnie tak samo należą do zakresu decyzyjnego właścicieli, jak inne działania z zakresu oszczędzania energii (patrz 4.3).

5.4.3 Kiedy rozliczanie zużycia jest rentowne?

W pierwszej kolejności stwierdzić należy, że rozliczanie kosztów ogrzewania według zużycia nie jest w ścisłym znaczeniu działaniem energooszczędnym. Rodzaj rozliczania kosztów ogrzewania staje się „działaniem“ energooszczędnym, gdy prowadzi do tego, że ogólnie oszczędzane są koszty ogrzewania. Doświadczenia niemieckie pokazują, że przy rozliczaniu według zużycia przeciętnie oszczędza się ok. 10 do 15% kosztów ogrzewania w porównaniu do zachowań w zakresie ogrzewania rozliczanego według ryczałtu za metr kwadratowy.

Jedak rozliczanie kosztów ogrzewania według zarejestrowanego zużycia mieszkania nie ma sensu w każdym przypadku. Rozliczanie według zużycia (3 etap rozliczania kosztów ogrzewania) ma sens tylko wtedy, gdy spełnione są trzy wymogi:

Wymogi dla rozliczania według zużycia (etap 3)			
		Rozliczanie według zużycia ma lub nie ma sensu...	
Rozwiązanie techniczne		ma sens	nie ma sensu
Wymóg 1	Regulowane zawory (najlepiej zawory termostatyczne) na każdym grzejniku	warunek konieczny	BEZ nie ma sensu
Wymóg 2	Urządzenie grzewcze musi dostarczać wyższe temperatury pomieszczenia (20 do 25 ° C) niż tylko temperatury minimalne	jako bodziec do ogrzewania oszczędnego i zgodnego z zapotrzebowaniem	gdy niemożliwe jest przegrzanie przy regulacji zaworami
Wymóg 3	Dodatkowe koszty urządzeń, odczytów i rozliczanie nie powinny być wyższe niż możliwe do osiągnięcia poprzez rozliczanie zużycia (i wynikające z tego zachowanie) oszczędności (ok. 10 do 15%)	... Jeżeli dodatkowe koszty rozliczania zużycia wynoszą poniżej 10% kosztów ogrzewania	... Jeżeli dodatkowe koszty rozliczania zużycia wynoszą ponad 15 % kosztów ogrzewania
	Przy rocznych kosztach ogrzewania PRZED modernizacją wynoszących...	.. byłoby to byłoby to ...
np. Łotwa	240 euro	< 24,00 euro	> 36,00 euro
np. Niemcy	480 euro	< 48,00 euro	> 72,00 euro

Tabela pokazuje, iż:

- Rozliczanie kosztów ogrzewania według zarejestrowanego zużycia danego mieszkania ma sens tylko wtedy, gdy wszystkie grzejniki wyposażone są w regulowane zawory (najlepiej samoczynne zawory termostatyczne). Mieszkańcy muszą mieć możliwość regulacji

temperatury w pomieszczeniach według indywidualnych potrzeb. Bez regulowanych zaworów na grzejnikach nie jest możliwe oszczędne lub rozrzutne zachowanie odnośnie ogrzewania, ponieważ trzeba zaakceptować takie ciepło, jaki jest dostarczane przez urządzenie grzewcze.

- Urządzenie grzewcze musi być w zakresie dostarczanej temperatury tak nastawione, aby wszyscy mieszkańcy mieli możliwość indywidualnej regulacji temperatury pomieszczeń w minimalnym zakresie (pomiędzy 18 i 24 °C). Jeżeli mieszkańcy nie mają możliwości „przegrzania” mieszkań, ponieważ urządzenie grzewcze dostarcza temperatury minimalne, to rozliczanie według zużycia nie powoduje efektów oszczędzania i jest zbędne.
- Poza tym rozliczanie kosztów ogrzewania ma sens tylko wtedy, gdy dodatkowe koszty, które powstają w związku z wyposażeniem do rejestracji zużycia, nie są wyższe niż uzyskane oszczędności. Taki jest przynajmniej interes mieszkańców. Z punktu widzenia gospodarki narodowej dążyć należy w każdym wypadku, aby dodatkowe 10 do 15% oszczędności energii końcowej było realizowane, także jeśli mieszkańcom (w odniesieniu do kosztów ogrzewania łącznie z kosztami rozliczenia) nie przynosi to może korzyści.

Aby móc rozliczać według zużycia, zainstalowane być musi odpowiednie wyposażenie pozwalające na rejestrację zużycia.

Alternatywy wyposażenia technicznego do rozliczania zużycia			
		Rozliczanie według zużycia ma lub nie ma sensu...	
Rozwiązanie techniczne		ma sens	nie ma sensu
Alternatywa 1	Zamknięty obieg dla każdego mieszkania z licznikiem ciepła	w nowych budynkach	w przypadku modernizacji zbyt drogie
Alternatywa 2	Liczniki zużycia na każdym grzejniku	Korzystne cenowo rozwiązanie przy modernizacji	
Alternatywa 2a	Inwestycja własna i własne rozliczanie		Z reguły niekorzystne
Alternatywa 2b	„Leasing” rozliczania zużycia (umowa z dostawcą energii)	...ponieważ z reguły nie jest droższe niż inwestycja własna (wykorzystać konkurencję wśród usługodawców!)	
Spektrum kosztów alternatywy 2		30,00 euro do 60,00 euro	

Wsteczne wyposażenie mieszkań w dokładne liczniki do rejestracji faktycznego zużycia ciepła pojedynczego mieszkania jest drogie. Potrzebne do tego wyposażenie przewiduje się z reguły tylko w nowo budowanych budynkach.

W istniejących budynkach w celu rejestracji indywidualnego zużycia ciepła mieszkań montuje się rejestratory zużycia na grzejnikach, które rejestrują, na jakie ciepło nastawione są grzejniki w sezonie grzewczym („rozdzielniki kosztów ogrzewania”). Wynik odczytywany jest jako „liczba” na skali. Odczytana liczba nie mówi nic o rzeczywistym zużyciu ciepła grzewczego. Dopiero po dodaniu wszystkich odczytanych cyfr wyliczyć można, jaki udział w cieple grzewczym przypada na dane mieszkanie.

Rejestracja indywidualnego zużycia ciepła za pomocą relatywnie korzystnych cenowo „rozdzielników kosztów ogrzewania” wymaga, aby grzejniki nadawały się technicznie do montażu „rozdzielników kosztów ogrzewania”. Podzielone na człony grzejniki żeberkowe nie nadają się do tego, więc w ich przypadku często zamontowane być muszą w związku z rozliczaniem zużycia nowe grzejniki.

W poniższej tabeli zbadano na podstawie powyższych przemyśleń dla trzech często występujących przypadków, czy i jak dalece rozliczenie według zużycia ma sens.

Przykładowe sytuacje dla określenia celowości lub bezcelowości rozliczania według zużycia		Rozliczanie według zużycia ma lub nie ma sensu...	
	Rozwiązanie techniczne	ma sens	nie ma sensu
Przypadek 1	Budynek nie zmodernizowany; grzejniki nie mają zaworów		X
Przypadek 1a	Koszty ogrzewania 480 euro na mieszkanie rocznie (D)		X
Przypadek 1b	Koszty ogrzewania 240 euro na mieszkanie rocznie (LV)		X
Przypadek 2	jak w przypadku 1, ale regulowane zawory i podwyższenie dostarczanej temperatury (co sprawia, że możliwe jest indywidualne przegrzanie)	Rozliczanie według zużycia da oszczędności w wysokości od 10 do 15% kosztów ogrzewania To jest...	
	... w przypadku kosztów ogrzewania 600 euro na mieszkanie rocznie (D)	60 do 90 euro rocznych oszczędności na mieszkanie (dzięki rozliczaniu według zużycia)	
	... w przypadku kosztów ogrzewania 300 euro na mieszkanie rocznie (LV)	30 do 45 euro rocznych oszczędności na mieszkanie (dzięki rozliczaniu według zużycia)	
Przypadek 3	PO działaniach energooszczędnych jak Ozolciema 46/3	Rozliczanie według zużycia da oszczędności w wysokości od 10 do 15% kosztów ogrzewania Daje to oszczędności kosztów ogrzewania w wysokości	
Przypadek 3a	w przypadku kosztów ogrzewania 240 euro na mieszkanie rocznie (D)	... 24 do 36 euro na mieszkanie rocznie	
Przypadek 3b	w przypadku kosztów ogrzewania 120 euro na mieszkanie rocznie (LV)	... 12 do 18 euro na mieszkanie rocznie	

Przypadek 1 potwierdza, że rejestracja zużycia mieszkania i rozliczanie według zarejestrowanego zużycia nie wchodzi w rachubę, gdy mieszkańcy nie mają możliwości indywidualnej regulacji ciepła.

Z przypadku 2 wynika, że rozliczanie kosztów ogrzewania według zużycia daje największe oszczędności w budynkach BEZ izolacji cieplnej, gdy grzejniki są już wyposażone w zawory, a urządzenie grzewcze dostarcza wystarczającą ilość ciepła. Jeżeli wymogi te nie są jednak spełnione, to bezsensownym byłoby instalowanie w nie zmodernizowanym budynku tylko tego wyposażenie (tzn. tylko zawory na grzejnikach i praca na wysokich temperaturach urządzenia grzewczego). Bezsensownym byłaby taka częściowa modernizacja dlatego, że w sumie podniosłoby to zużycie energii na ogrzewanie.

Celem modernizacji energetycznej jest jednak redukcja zużycia energii na ogrzewanie przy jednoczesnym wzroście komfortu mieszkania. Można to osiągnąć poprzez sensowny pakiet działań energooszczędnych (łącznie z izolacją ścian zewnętrznych i komfortowymi oknami) (przypadek 3). Wadę tego przypadku jest tylko to, że poprzez działania energooszczędne zapotrzebowanie na energię cieplną będzie o połowę niższe, więc dodatkowy efekt

oszczędnościowy w wyniku rozliczania zużycia także będzie odpowiednio niższy i tym samym także w Niemczech będzie się mieścił w granicznych obszarach rentowności.

Nieco bardziej kompleksowe stają się wady i zalety oraz układy interesów w zależnym od zużycia rozliczaniu kosztów ogrzewania, jeżeli uwzględni się wpływy wynikające z budowlano-fizycznego położenia mieszkań w obrębie budynku.

5.4.4 Jak załatwiana jest kwestia niesprawiedliwości uwarunkowanych położeniem mieszkania w zakresie rozliczania zużycia?

Jeżeli kwestia wad i zalet rozliczania zużycia była by taka, jak opisano to dotychczas w rozdziale 5.4.3, to decyzje w tym zakresie nie byłby bardzo trudne. Decyzja utrudniana jest jednak tym, że straty ciepła mieszkań, które składają się na zużycie ciepła całego budynku, nie są dla wszystkich mieszkań budynku tak samo duże (nawet gdyby były one tej samej wielkości i miały tą samą temperaturę). Straty ciepła konkretnego mieszkania zależne są mianowicie od liczby i powierzchni elementów mieszkania graniczących z powłoką zewnętrzną budynku. Mieszkanie położone wewnątrz budynku (z innymi mieszkaniami pod spodem, nad sobą i obok) ma mniejsze straty ciepła (i tym samym mniejsze zużycie ciepła do ogrzewania) niż mieszkanie narożne pod dachem.

Straty ciepła do ogrzewania i tym samym zużycia ciepła wykazują jednak w zależności od położenia w budynku następujące zakresy:

Różnice w budowlano-fizycznym zapotrzebowaniu na ciepło w zależności od położenia mieszkań w budynku			
Przeciętne zużycie ciepła do ogrzewania		100%	100%
Zróznicowanie w zależności od położenia		PRZED modernizacją	PO modernizacji
Mieszkania wewnętrzne	Zabudowane (tylko dwie ściany wzdłużne jako ściany zewnętrzne)	80 do 90 %	ok. 90 %
Mieszkania na krawędziach budynku	Położone przy jednej ścianie szczytowej lub pod dachem lub nad piwnicą (tzn. w stosunku do mieszkań wewnętrznych jedna dodatkowa powierzchnia zewnętrzna)	do 120 %	ok. 110 %
Mieszkania narożne	Położone w narożnikach budynku (tzn. w stosunku do mieszkań wewnętrznych dwie dodatkowe powierzchnie zewnętrzne)	do 180 %	ok. 130 %

Oznacza to, że rzeczywiste zużycie energii grzewczej w mieszkaniu narożnym (w przypadku mieszkania tej samej wielkości i przy tej samej temperaturze pomieszczeń) być może dwa razy wyższe niż w przypadku mieszkania położonego wewnątrz budynku.

W przypadku rozliczania kosztów ogrzewania według powierzchni mieszkalnej (za metr kwadratowy) oba mieszkania musiałyby płacić koszty ogrzewania w identycznej wysokości. W przypadku rozliczania według zużycia zauważane stają się jednak różnice w zapotrzebowaniu na ciepło do ogrzewania wynikające z warunków budowlano-fizycznych.

Czy to sprawiedliwe, gdy w wyniku rozliczania kosztów ogrzewania jedno gospodarstwo domowe płacić musi dwa razy więcej niż inne? Jak zauważyć można tu oszczędne i mniej oszczędne ogrzewanie mieszkania?

Skutki rozliczania zużycia dla położenia mieszkań w obrębie jednego budynku PRZED i PO modernizacji

Dane wyjściowe		56,00	m ²		0,06 euro	kWh
		PRZED modernizacją			PO modernizacji	
		160,00	kWh/m ² a		80,00	kWh/m ² a

Liczby dla przeciętnego mieszkania (przeciętna) dla zachowania BEZ rozliczania zużycia (tzn. rozliczanie kosztów ogrzewania na bazie metra kwadratowego)

		<i>w kWh/WE a</i>	<i>w Euro na miesiąc</i>		<i>w kWh/WE a</i>	<i>w Euro na miesiąc</i>
Zużycie i koszty energii grzewczej	100%	8.960	44,80 euro		4.480	22,40 euro

Liczby dla przeciętnego mieszkania (przeciętna) dla zachowania Z rozliczaniem zużycia

Działanie rozliczania zużycia skłaniające do oszczędzania	15%	<i>w kWh/WE a</i>	<i>w Euro na miesiąc</i>		<i>w kWh/WE a</i>	<i>w Euro na miesiąc</i>
Zużycie i koszty energii grzewczej		7.616	38,08 euro		3.808	19,04 euro

Zapotrzebowanie na energię grzewczą w zależności od położenia mieszkania w budynku dla przeciętnego zachowania mieszkańców

Mieszkanie wewnętrzne	85%	6.474	32,37 euro	90%	3.427	16,18 euro
Mieszkanie na krawędzi budynku	115%	8.758	43,79 euro	110%	4.189	21,90 euro
Mieszkanie narożne	150%	11.424	57,12 euro	130%	4.950	28,56 euro

Zakres od oszczędnego do rozrzućnego ogrzewania w zależności od położenia mieszkań w budynku

Ekstremalnie oszczędne ogrzewanie	88%	18 °C				
Rozrzućne ogrzewanie	124%	24 °C				
A. Oszczędnie		<i>w kWh/WE a</i>	<i>w Euro na miesiąc</i>		<i>w kWh/WE a</i>	<i>w Euro na miesiąc</i>
Mieszkanie wewnętrzne	88%	5.697	28,48 euro		3.016	15,08 euro
Mieszkanie na krawędzi budynku	88%	7.707	38,54 euro		3.686	18,43 euro
Mieszkanie narożne	88%	10.053	50,27 euro		4.356	21,78 euro
B. Rozrzućnie						
Mieszkanie wewnętrzne	124%	8.027	40,14 euro		4.250	21,25 euro
Mieszkanie na krawędzi budynku	124%	10.860	54,30 euro		5.194	25,97 euro
Mieszkanie narożne	124%	14.166	70,83 euro		6.138	30,69 euro

Skutki wprowadzenia ryczałtowego udziału w rozdziale kosztów

						50,0%
A. Oszczędnie		<i>w kWh/WE a</i>	<i>w Euro na miesiąc</i>		<i>w kWh/WE a</i>	<i>w Euro na miesiąc</i>
Mieszkanie wewnętrzne	88%	6.656	33,28 euro		3.412	17,06 euro

			euro		euro
Mieszkanie na krawędzi budynku	88%	7.662	38,31 euro	3.747	18,74 euro
Mieszkanie narożne	88%	8.835	44,17 euro	4.082	20,41 euro
B. Rozrzutnie					
Mieszkanie wewnętrzne	124%	7.822	39,11 euro	4.029	20,14 euro
Mieszkanie na krawędzi budynku	124%	9.238	46,19 euro	4.501	22,51 euro
Mieszkanie narożne	124%	10.891	54,45 euro	4.973	24,87 euro

Tabele, w których podano także zakresy zużycia energii grzewczej przy indywidualnym ogrzewaniu oszczędnym i rozrzutnym, wyraźnie pokazują, że:

- Z rozliczenia kosztów ogrzewania według zużycia korzyści osiągają wyraźnie mieszkania położone wewnątrz budynków. Tracą mieszkania położone w narożnikach budynków. Nawet jeśli obchodzą się z ogrzewaniem oszczędnie, muszą płacić więcej za ogrzewanie w przypadku rozliczania wg. zużycia niż położone wewnątrz budynku rozrzutne gospodarstwa domowe.
- Przy wprowadzaniu rozliczenia według zużycia należy więc znaleźć rozwiązania, które przynajmniej częściowo wyrównają tę niesprawiedliwość. Stosowane w Niemczech w tym zakresie rozwiązanie polega na tym, że co najmniej 30%, a najwyżej 50% kosztów ogrzewania musi zostać rozdzielone według wielkości mieszkania (za metr kwadratowy). Ostatni blok tabeli pokazuje, jak regulacja ta łagodzi niesprawiedliwości pomiędzy mieszkaniami narożnymi i wewnętrznymi. Najlepszy rezultat wynika z rozliczenia według zużycia PO przeprowadzeniu działań mających na celu oszczędzanie energii. Ocieplenie ścian szczytowych, stropodachu i stropu piwnicy powoduje mianowicie to, że straty ciepła poprzez te powierzchnie zewnętrzne redukują się ponad proporcjonalnie (do 75%) i z uwagi na to decydujący wpływ strat ciepła poprzez ściany zewnętrzne i dach zmniejsza się. W wyniku tego także mieszkańcy mieszkania narożnikowego mają szansę, aby w przypadku rozliczania według zużycia nie być zmuszonym do płacenia więcej niż w przypadku ryczałtowego rozliczania kosztów ogrzewania.

Zauważyć należy, że zalety mieszkań położonych wewnątrz budynku w praktyce są większe niż to zostało wyrażone w tabeli:

- Mniejsze zapotrzebowanie na ciepło grzewcze mieszkań wewnętrznych prowadzić może do tego, że mieszkanie ogrzewane jest wystarczająco tylko przez pionowe przewody grzewcze przechodzące przez mieszkanie (w przypadku zamkniętych zaworów ciepłych).
- Ten kto, chce dużo oszczędzać, może profitować także z tego, że ciepłe ściany sąsiadów również ogrzewają, jeżeli istnieje różnica temperatur („widelki ciepłe”).

Rozkład interesów jest jednak z reguły taki:

- Mieszkańcy mieszkań wewnętrznych profitują z rozliczania według zużycia. A w przypadku budynków mieszkalnych wielopiętrowych większość mieszkań to mieszkania wewnętrzne (i tym samym mają one większość w głosowaniu – patrz 4.3).
- Mieszkania na krawędziach budynku zajmują z reguły stanowisko neutralne i w przypadku oszczędnego ogrzewania osiągają niewielkie korzyści z rozliczania zużycia.
- Na rozliczaniu według zużycia tracą mieszkańcy mieszkań narożnych. Są oni w mniejszości, powinni jednak mimo tego mieć prawo do tego, aby w odniesieniu do rozkładu kosztów z rozliczania zużycia nie być traktowanym zbyt niesprawiedliwie.
- A państwo ma wyraźny interes w rozliczaniu według zużycia, ponieważ w interesie gospodarki narodowej jest to, aby w wyniku rozliczania zużycia spowodować redukcję zużycia energii w wymiarze od 10 do 15%.

5.5 Inne wchodzące w rachubę działania pozwalające na oszczędności energii

5.5.1 Świadectwo charakterystyki energetycznej i audyt energetyczny zgodnie z art. 7 Europejskiej dyrektywy w sprawie charakterystyki energetycznej budynków

W sytuacji rosnących cen energii i międzynarodowych starań o redukcję emisji dwutlenku węgla dla wartości budynku coraz większe znaczenie ma standard energetyczny. Ponieważ jednak ocena standardu energetycznego wymaga wiedzy fachowej, artykuł 7 Europejskiej dyrektywy w sprawie charakterystyki energetycznej budynków nakazuje krajom członkowskim UE wprowadzenie **świadectw charakterystyki energetycznej** budynków. Na bazie informacji ze świadectwa charakterystyki energetycznej potencjalni kupujący i najemcy mogą odpowiednio uwzględnić wartość standardów energetycznych w cenie zakupu lub najmu (tak jak w przypadku lodówek o klasach energetycznych A do D).

Jednocześnie powstaje zachęta dla właściciela do przeprowadzania działań mających na celu oszczędność energii, aby w przypadku sprzedaży lub wynajmu móc użyć korzystnych parametrów jako argumentu w negocjacjach.

Zgodnie z art. 7 ust. 2 ostatnie zdanie Europejskiej dyrektywy w sprawie charakterystyki energetycznej budynków do świadectwa charakterystyki energetycznej załączyć należy „zalecenia służące poprawie danej charakterystyki energetycznej pod względem opłacalności” (**audyt energetyczny**).

W ramach BEEN (WP 1) stwierdzono, że kraje BEEN na koniec roku 2007 spełniły swoje zobowiązania do krajowej realizacji art. 7 dyrektywy EPOD. W ramach BEEN nie udało się jednak opracować tego, jak wygląda realizacja w porównaniu poszczególnych krajów między sobą.

Udało się stwierdzić jednak, co następuje:

Niemcy:

W Niemczech przepisy prawne w sprawie realizacji art. 7 Europejskiej dyrektywy w sprawie charakterystyki energetycznej budynków weszły w życie dnia 1 października 2007, przy czym w odniesieniu do zastosowania określonych przepisów obowiązują okresy przejściowe do roku 2009. Poprzedziły je intensywne dyskusje o metodzie rozliczeń, ponieważ sporządzenie świadectwa charakterystyki energetycznej budynku kosztuje, a koszty te ponosić musi właściciel. Tańszym wariantem jest świadectwo charakterystyki energetycznej na bazie rzeczywistego zużycia energii poprzednich sezonów grzewczych. Wyraźnie droższe jest świadectwo charakterystyki energetycznej opracowane na bazie ustalonego teoretycznego zapotrzebowania na energię według ustandaryzowanej metody jak w przypadku budynków nowych.

Wyniki wieloletniej dyskusji: W odniesieniu do zasobów mieszkaniowych istnieje praktycznie wolność wyboru pomiędzy obiema metodami.

Estonia, Łotwa, Litwa i Polska:

W ramach zbierania danych na temat istniejących programów wsparcia (patrz rozdział 6) i w ramach WP 5 (BEEN- best-practice-projects) stwierdzić można było, że w praktyce o wiele więcej wagi przywiązuje się do sporządzenia audytów energetycznych („Energ-Audits“). Z uwagi na to powstało wrażenie, że odnośnie realizacji art. 7 Europejskiej dyrektywy w sprawie charakterystyki energetycznej budynków w nowych krajach członkowskich Unii Europejskiej nacisk pokładany jest na realizację ostatniego zdania art. 7 ustęp 2 Europejskiej dyrektywy w sprawie charakterystyki energetycznej budynków.

Zasadniczo nie jest to złe podejście, ponieważ istnieje wyraźne zapotrzebowanie na działania mające na celu realizację działań energooszczędnych. Ale właśnie dlatego, że zapotrzebowanie na działania jest tak wyraźne, powstaje pytanie, czy rzeczywiście potrzebne są dotychczasowe nakłady i koszty na ogromną ilość audytów energetycznych,

ponieważ wszystkie audyty energetyczne dochodzą w dużym stopniu jednolicie zawsze do tych samych ocen i zaleceń.

Z uwagi na to nasuwa się potrzeba przemyślenia odnośnie „budynków z wielkiej płyty” w nowych krajach członkowskich UE praktycznej i uproszczonej realizacji art. 7 Europejskiej dyrektywy w sprawie charakterystyki energetycznej budynków, w szczególności w następującym kierunku:

- Dla nie zmodernizowanych budynków z wielkiej płyty brak obowiązku sporządzenia świadectw charakterystyki energetycznej, ponieważ zapotrzebowanie na energię dla istniejących typów budynków z wielkiej płyty może zostać ocenione ogólnie (patrz 1.2).
- Zalecenia dotyczące realizacji działań mających na celu oszczędzanie energii na bazie standardowych zaleceń (jak wypracowane w ramach BEEN – patrz 5.3). Ponieważ jeżeli „budynek z wielkiej płyty” nie ma ocieplenia elewacji, to kluczowym działaniem z zakresu termomodernizacji jest izolacja cieplna. Dla tego zalecenia nie jest konieczne sporządzenie audytu energetycznego. Pieniądże przeznaczone na to można zaoszczędzić i zamiast na to przeznaczyć na inwestycję.
- Odnoszące się do poszczególnych przypadków świadectwa charakterystyki energetycznej mają w przypadku „budynków z wielkiej płyty” sens dopiero po realizacji działań mających na celu oszczędzanie energii, aby móc przedstawić, jak dobre standardy energetyczne osiągnął budynek PO modernizacji.

5.5.2 Standardy niskiego zapotrzebowania na energię

Omówione w rozdziałach 5.1 do 5.4 działania mające na celu oszczędzanie energii to „klasyczne” działania energooszczędne. Podnoszą one standard energetyczny „budynków z wielkiej płyty” z ok. 155 kWh/m²a (do 180) na zużycie energii grzewczej wynoszące ok. 70 do 80 kWh/m²a

Można oczywiście myśleć o jeszcze bardziej ambitnych celach. Budynki spełniające standardy niskiego zużycia energii osiągają zużycie energii grzewczej wynoszące jedynie od 35 do 50 kWh/m²a. W przypadku nowych budynków ma sens planowanie tego rodzaju standardu niskiego zużycia energii, ponieważ koszty dodatkowe w budynkach nowych są stosunkowo niskie.

W przypadku istniejących już budynków osiągnięcie standardów niskiego zużycia energii poprzez działania remontowe jest z reguły wyraźnie droższe. Aby zademonstrować, że jest to technicznie możliwe, zrealizowano w Niemczech kilka projektów pilotażowych. Aby osiągnąć standardy niskiego zużycia energii, konieczne są obok „klasycznego” pakietu działań energooszczędnych także następujące działania:

- Montaż okien z potrójnym oszkleniem
- Ocieplenie o grubości 16 do 20 cm (zamiast 8 do 10 cm)
- Zwiększony nakład konstrukcyjny w celu likwidacji „mostków termicznych”
- Kontrolowana wentylacja mieszkań poprzez doprowadzanie powietrza (z kanałów doprowadzających), które ogrzewane jest odzyskanym ciepłem
- Wstępne ogrzewanie wody do ogrzewania i wody użytkowej za pomocą termicznych systemów solarnych³¹

Problemem dodatkowych działań energooszczędnych mających na celu osiągnięcie standardów niskiego zużycia energii są dodatkowe koszty inwestycji w stosunku do dodatkowo możliwych do osiągnięcia oszczędności kosztów ogrzewania. Podczas gdy obniżenie zapotrzebowania na energię cieplną z 155 kWh/m² a na 75 kWh/m²a (czyli redukcja o około 80 kWh/m²a) w nowych krajach członkowskich UE kosztuje około 5.000 euro na mieszkanie (w Niemczech ok. 8.000 euro), to dalsza redukcja zapotrzebowania na energię o kolejne 20 do 30 kWh/m²a wymaga nieproporcjonalnego nakładu kosztów:

³¹ Jest niemożliwe przy dostarczaniu ciepła na odległość. Byłoby możliwe przy dostarczaniu ciepła na odległość tylko wtedy, gdy ciepła woda przygotowywana jest zdecentralizowanie, a dostarczane na odległość ciepło stosowane jest tylko do ogrzewania.

- Kontrolowana wentylacja z podgrzewaniem wstępnym daje jedynie oszczędności o kolejne 10 kWh/m²a (patrz także 1.4), związana jest jednak ze złą jakością powietrza w rezultacie nawiewu przez kanały wentylacyjne.
- Podwojenie warstwy ocieplenia z 8 do 16 cm również dalej dalszy spadek strat ciepła o ok. 7 kWh/m²a, podczas gdy pierwsze 8 cm powodują redukcję o ok. 40 kWh/m²a.
- 3-szybowe okna powodują dalszą poprawę o ok. 5 kWh/m²a, podczas gdy montaż szczelnych podwójnych okien z szybami termicznymi przynosi oszczędność około 30 kWh/m²a.

Wobec faktu, że mieszkańcy „budynków z wielkiej płyty” w nowych krajach członkowskich UE mogą sobie obecnie pozwolić na działania modernizacyjne w zakresie kosztowym ok. 2.500 euro na mieszkanie, wydaje się, że realizacja klasycznego pakietu działań energooszczędnych (o kosztach ok. 5.000 euro na mieszkanie) jest wystarczająco ambitnym celem dla szerokiego uruchomienia modernizacji.

5.5.3 Energie odnawialne

W substancji mieszkaniowej w rachubę wchodzi następujące wykorzystanie energii odnawialnych:

- Urządzenia do odzyskiwania ciepła (np. korzystanie z ciepła z wylotowego powietrza i ścieków)
- Termiczne systemy solarne (do wstępnego podgrzewania wody grzewczej i ciepłej wody użytkowej)
- Urządzenia fotowoltaiczne
- Zdecentralizowane wytwarzanie ciepła za pomocą gospodarki energetycznej skojarzonej

Z technologii wykorzystujących energie odnawialne w ramach modernizacji najbardziej opłacalne są systemy solarne. Technicznie są one możliwe tylko w przypadku zdecentralizowanego zaopatrzenia w ciepła, a nie w przypadku dostarczania ciepła na odległość. Podobnie sytuacja wygląda w przypadku gospodarki energetycznej skojarzonej, wchodzi ono w rachubę, gdy ceny energii oferowanej przy ciepłe dostarczonym na odległość są tak wysokie, że bardziej ekonomiczne jest zdecentralizowane zaopatrzenie w ciepło (i tym samym odłączenie od ciepła przesyłanego na odległość).

Urządzenia fotowoltaiczne nie przyczyniają się do oszczędności energii w pojedynczych budynkach. Ponieważ uzyskana energia elektryczna (ok. 600 kWh rocznie z jednego urządzenia 1kW_p w szerokościach północnych) z reguły nie może być wykorzystana bezpośrednio w budynku, gdy jest wytwarzana, stosowane jest zasilanie całą uzyskaną energią sieci przesyłowej przedsiębiorstwa energetycznego. Właściciel urządzenia fotowoltaicznego otrzymuje w Niemczech od dostawcy energii wynagrodzenie³² za każdą kWh odprowadzonej energii elektrycznej. Odnośnie opłacalności systemów fotowoltaicznych obowiązują podobne zasady co do standardów niskiego zużycia energii:

- Podczas gdy klasyczny pakiet działań energooszczędnych kosztuje około 5.000 euro na mieszkanie (w Niemczech ok. 8.000 euro) i pozwala na zaoszczędzenie 4.200 kWh energii grzewczej rocznie (patrz 2.4), to urządzenie fotowoltaiczne przynosi przy kosztach inwestycji ok. 5.000 euro (ok. 1kW_p) rocznie jedynie ok. 600 kWh³³.

Wobec faktu, że mieszkańcy „budynków z wielkiej płyty” w nowych krajach członkowskich UE mogą sobie obecnie pozwolić na działania modernizacyjne w zakresie kosztowym ok. 2.500 euro na mieszkanie, rozsądnym jest zatroszczyć się w pierwszej kolejności o przeprowadzenie klasycznego pakietu działań.

³² Zgodnie z ustawą „Erneuerbare- Energien- Gesetz - EEG” przedsiębiorstwa dostarczające energię są w Niemczech zobowiązane płacić w dużym zakresie pokrywające koszty wynagrodzenie, które doliczane jest do ogólnej ceny energii elektrycznej.

³³ Dla przeciętnego promieniowania słonecznego na 53. stopniu szerokości geograficznej północnej.

5.6 Podsumowanie i zalecenia rozdział 5

5.6.1 Podsumowanie i zalecenia na temat stanu „reformy grzewczej” (rozliczanie według zużycia)

Jako pozytywny aspekt odnotować należy to, że we wszystkich krajach BEEN zrealizowano dwa pierwsze etapy rozliczania według zużycia przy zaopatrywaniu w ciepło na odległość (patrz 5.4.1).

Są to:

- pokrywające koszty obciążanie udziałem w kosztach ogrzewania (i we wszystkich kosztach eksploatacyjnych) mieszkańców (brak subwencji powierzchniowej kosztów eksploatacyjnych³⁴)
- pomiar zużycia ciepła dostarczanego na odległość każdego budynku (w stacji przekaźnikowej ciepła) oraz
- rozliczenie kosztów ogrzewania budynku na bazie taryfy kosztów ogrzewania za odebraną energię końcową

Trzeci etap rozliczania zużycia, a mianowicie

- rozłożenie kosztów ogrzewania w obrębie budynku zgodnie z zarejestrowanym zużyciem mieszkania zamiast rozkładu kosztów według wielkości mieszkania (patrz 5.4.2) został na razie wprowadzony jedynie w Niemczech. W nowych krajach członkowskich UE rodzaj rozliczania kosztów ogrzewania w obrębie domu należy do zakresu decyzyjnego wspólnot właścicielskich (bądź właścicieli), tak jak działania modernizacyjne. W rezultacie rozliczanie kosztów ogrzewania według zarejestrowanego zużycia mieszkania jest dotychczas wyjątkiem.

Zalecenie 4:

Na razie należy pozostać w nowych krajach członkowskich UE przy dobrowolności wprowadzania rozliczania według zarejestrowanego zużycia mieszkania (zamiast rozkładu kosztów ogrzewania w zależności od wielkości mieszkania). W przypadku, gdy wspólnoty właścicieli zdecydują się na rozliczanie według zużycia, minimalne wymogi (np. minimalny udział ryczałtowego rozkładu kosztów, minimalne wymogi odnośnie wyposażenia) powinny być uregulowane ustawowo, aby zapobiec przy decyzjach podejmowanych większością głosów rażącej niesprawiedliwości („mieszkania narożne”, „widełki ciepłe”).

- Rozliczanie według zarejestrowanego zużycia mieszkania nakazane ustawowo, tak jak to jest w Niemczech, byłoby przy obecnych cenach energii cieplnej niemożliwe do przeprowadzenia, ponieważ dodatkowe koszty za rozliczanie zużycia w szczególności w przypadku małych mieszkań regularnie przewyższałyby oszczędności oczekiwane w związku z rozliczeniem według zużycia (patrz 5.4.3).
- Na wypadek gdyby wspólnoty właścicieli (i inne typy właścicieli) zdecydował się na rozliczenie według zużycia, należy ustawowo określić minimalne wymogi, ponieważ w przeciwnym wypadku mieszkańcy mieszkań położonych wewnątrz budynku, którzy zyskują na rozliczaniu według zużycia i w budynkach z wielkiej płyty z reguły tworzą większość, mogliby podejmować uchwały dotyczące rozliczeń, które w niesprawiedliwy sposób obchodziłyby interesy mieszkań narożnych i na krawędziach budynku.

³⁴ Nie ma w każdym razie żadnych punktów zaczepienia dla tego, że koszty ogrzewania są ogólnie jeszcze dotowane. Jednak relatywnie niskie koszty energii grzewczej w nowych krajach członkowskich UE (0,03 euro za 1 kWh energii cieplnej w Estonii, od 1.8.2007 wzrost do 0,04 euro za 1 kWh) mogą być powodowane ogólnie niskimi kosztami zakupu i niskimi kosztami dodatkowymi przy wytwarzaniu energii cieplnej.

5.6.2 Podsumowanie kwestii optymalnego pakietu działań energooszczędnych

Pomiędzy partnerami projektu BEEN istnieje zgoda co do tego, że klasyczny pakiet działań energooszczędnych, tak jak w przypadku projektu pilotażowego Ozolciema 46/3 w Rydze (patrz 5.1 do 5.3) jest optimum pod względem kosztów i korzyści i należy dążyć do jego osiągnięcia. Dąży się więc do znalezienia koncepcji finansowania i wspierania (patrz następny rozdział 6), dzięki którym można osiągnąć sytuację, w której każda wspólnota właścicielska może pozwolić sobie na pełny pakiet działań energooszczędnych (z kosztami wynoszącymi ok. 5.000 euro na mieszkanie) (patrz 6.6.1).

Zrealizowane w ramach BEEN projekty „best-practice“ (BPP) w Tallinie (Estonia) i w Piasecznie (Polska)³⁵ oraz projekty łotewsko-niemieckiego programu pilotażowego³⁶ w latach 2003 - 2005 pokazały, że ramy kosztowe wynoszące ok. 5.000 euro za pakiet działań „klasycznych” są realistyczne. Koszty BPP w Tallinie wynosiły wprawdzie więcej, bo 6.500 euro za mieszkanie, co jednak wynika z większej potrzeby dokonywania napraw przy balkonach i ze zwiększonych nakładów na ocieplanie płaskiego dachu.

5.6.3 Podsumowanie i zalecenia odnośnie modernizacji w etapach, jeżeli pełny pakiet (patrz 5.6.2) nie jest możliwy do realizacji od razu

Ponieważ w obecnych warunkach ramowych w nowych krajach członkowskich UE realizacja pełnego pakietu działań energooszczędnych jest wyjątkiem i także w warunkach poprawy warunków finansowania (zgodnie z rozdziałem 6) wiele wspólnot właścielskich ma postawę zachowawczą, pojawia się pytanie, czy i w jaki sposób można zrealizować działania energooszczędne także w etapach.

Modernizacja w etapach jest jako druga opcja sensowna zawsze wtedy, gdy decyzja o realizacji całego pakietu działań energooszczędnych jest nieosiągalna.

Przy decyzjach o modernizacji w etapach należy uwzględnić jednak dwa aspekty (patrz 5.3.3):

- Po pierwsze koncepcja modernizacji powinna opierać się na kolejności opłacalności wchodzących w rachubę działań oraz
- Po drugie należy uwzględnić to, że nie każda dowolna kombinacja działań jest sensowna, a niektóre kombinacje działań są nawet szkodliwe.

³⁵ Koszty BPP w Piasecznie (153 mieszkań) kalkulowane są obecnie na 2.810 euro na mieszkanie. Wyraźnie zauważyć można w Polsce korzystną sytuację polegającą na tym, że wszystkie instalacje grzewcze wykonane są tu jako instalacje dwururowe, więc nie trzeba ponosić kosztów odcinków obejścia.

³⁶ Przeciętne koszty modernizacji w sumie 466 mieszkań programu wyniosły około 3.420 euro na mieszkanie.

Zalecenie 5:

W przypadku koncepcji modernizacji w etapach (jeżeli żadna decyzja o realizacji całego pakietu działań energooszczędnych nie jest osiągalna) należy przestrzegać w celu osiągnięcia optymalnej relacji kosztów i korzyści następującej kolejności opłacalności wchodzących w rachubę działań mających na celu oszczędzanie energii:

- 1. Izolacja przewodów ciepłych, zawsze gdy są one dostępne i nie przebiegają przez mieszkania**
- 2. Dodatkowa izolacja cieplna stropu najwyższej kondygnacji, jeżeli jest dostęp do stropodachu/ strychu; dodatkowa izolacja cieplna dachu płaskiego (dach warstwowy) dopiero w związku z koniecznym remontem dachu**
- 3. Izolacja cieplna ścian szczytowych (bez okien lub z nielicznymi oknami)**
- 4. Izolacja cieplna gładkich ścian wzdłużnych (bez logi i balkonów)**
- 5. Nowe okna (gładkie ściany wzdłużne)**
- 6. Izolacja cieplna ścian wzdłużnych z logiami i balkonami**
- 7. Nowe okna (strona z logiami i balkonami)**
- 8. Izolacja cieplna stropu piwnicy**
- 9. Zawory przy grzejnikach – jeśli są zakładane, to najlepiej od razu zawory termostatyczne**

Te wszystkie działania z zakresu izolacji cieplnej są celowe, jeżeli urządzenie grzewcze dostosować można do zredukowanego w wyniku izolacji zapotrzebowania na ciepło lub gdy urządzenie grzewcze jest odpowiednio modernizowane.

Rozróżnienie ścian wzdłużnych na te z balkonami i loggiami i na te bez nich ma sens z następujących powodów:

- Okna w loggiach są z reguły w lepszym stanie, ponieważ są one poprzez położone nad nimi loggie lepiej chronione przed wpływami atmosferycznymi.
- Gładkie ściany wzdłużne są z reguły skierowane w stronę podlegającą wpływom atmosferycznym (kierunek północny), podczas gdy loggie i balkony skierowane są na stronę słoneczną (kierunek południowy). Gładkie ściany wzdłużne potrzebują więc lepszej ochrony przed wpływami atmosferycznymi (szczelne okna, ocieplenia) niż strona z loggiami.
- Poza tym koszty nowych okien i ocieplenia są przy gładkich ścianach mniejsze niż odpowiednie koszty ścian zaopatrzonych w loggie (bardziej skomplikowane z uwagi na drzwi loggii i dopasowanie ocieplenia do konstrukcji loggii i balkonów).

Zawory przy grzejnikach nie są absolutnie konieczne dla oszczędności energii. Podnoszą one jednak komfort ogrzewania. Regulowane zawory przy grzejnikach mogą oddziaływać na dwa sposoby:

- Powodują one podwyższenie zużycia ciepła, jeżeli dotychczas mieszkańcy odczuwali swoje mieszkania w zimie w większości jako niewystarczająco ciepłe.
- Mogą one prowadzić do redukcji zapotrzebowania na ciepło, jeżeli dotychczas budynek w większości był „przegrzewany”.

Zawory termostatyczne są lepsze niż zwykłe zawory, ponieważ utrzymują one nastawioną temperaturę. Samodzielnie odcinają one przepływ wody grzewczej, jeżeli w pomieszczeniu zostanie osiągnięta wymagana temperatura. Dzięki temu można w szczególności optymalnie wykorzystać pozyskiwane energii słonecznej (z promieniowania słonecznego).

Zalecenie 5a:

W przypadku działań modernizacyjnych prowadzonych w etapach należy uwzględnić to, że nowe okna z uwagi na ich szczelność powodują wzrost wilgotności powietrza w pomieszczeniach mieszkalnych. Prowadzi to do powstawania pleśni i może czynić mieszkania nie nadającymi się do zamieszkania. Aby wykluczyć powstawanie pleśni na ścianach w wyniku montażu nowych okien, konieczne jest ocieplenie ścian zewnętrznych. Z ocieplenia ścian zrezygnować można przy modernizacji w etapach tylko wtedy, gdy nie wymienia się wszystkich okien i zachowana zostaje wystarczająca wymiana powietrza.

5.6.4 Podsumowanie i zalecenia odnośnie realizacji art. 7 EPBP (świadectwa charakterystyki energetycznej budynku i audyt energetyczny)

U podstaw art. 7 Europejskiej dyrektywy w sprawie charakterystyki energetycznej budynków leży zasadniczo bardzo dobra myśl, aby poprzez **świadectwa charakterystyki energetycznej budynków** i zawarte w nich zalecenia do realizacji działań energooszczędnych (**audyt energetyczny**) dać impulsy do osiągnięcia dobrych standardów energetycznych w budownictwie (patrz 5.5.1). W odniesieniu do praktycznych interesów termomodernizacji budynków z wielkiej płyty zalecenia art. 7 Europejskiej dyrektywy w sprawie charakterystyki energetycznej budynków doprowadziły jednak w nowych krajach członkowskich UE do działań realizacyjnych, które częściowo mają mało sensu. Wydaje się więc wiele pieniędzy na sporządzanie audytów energetycznych nie uwzględniając przy tym w wystarczającym stopniu faktu, że sytuacja wyjściowa i potrzeby remontowe w budynkach z wielkiej płyty dopuszczają prostszą i bardziej korzystną kosztowo realizację zaleceń art. 7 Europejskiej dyrektywy w sprawie charakterystyki energetycznej budynków.

Zalecenie 6:

W art. 7 Europejskiej dyrektywy w sprawie charakterystyki energetycznej budynków powinno być wyraźnie powiedziane, że w przypadku budynków mieszkalnych zbudowanych w typowy sposób, w przypadku których istniejące standardy energetyczne i zapotrzebowanie na modernizacje można podzielić na typy, można odnieść się do typowych badań (w rozumieniu art. 7 ustęp 1 zdanie 3 Europejskiej dyrektywy w sprawie charakterystyki energetycznej budynków).

Zalecenie 6a:

W krajowych regulacjach wykonawczych odnośnie realizacji art. 7 Europejskiej dyrektywy w sprawie charakterystyki energetycznej budynków powinno być wyraźnie powiedziane, że w przypadku budynków mieszkalnych zbudowanych w typowy sposób odnoszące się do budynku świadectwa charakterystyki energetycznej budynków sporządzać należy dopiero po przeprowadzeniu większych działań pozwalających na redukcję energii.

Odnoszące się do konkretnych budynków świadectwa charakterystyki energetycznej zawierają interesujące stwierdzenia (dowód osiągnięcia standardów energetycznych), gdy budynek jest już zmodernizowany. W przypadku budynków przed modernizacją wynikają dla budynków mieszkalnych zbudowanych w ten sam typowy sposób zawsze te same oceny. Sensowne są pokrywające dany teren odnoszące się do poszczególnych przypadków świadectwa charakterystyki energetycznej budynków (jak w Niemczech), jeżeli większość budynków została przynajmniej częściowo zmodernizowana i różnice w standardach energetycznych nie są już łatwe do rozpoznania.

Zalecenie 6b:

Zamiast sporządzać liczne nowe audyty energetyczne w tej samej formie należy w

nowych krajach członkowskich UE w bardziej sensowny sposób podsumować dotychczasowe wyniki dotyczące potrzeby modernizacji istotnych typów budynków z wielkiej płyty w formie podręczników/ wytycznych.

Żadna inna kategoria budynków nie jest w odniesieniu do zapotrzebowania na termomodernizację tak przejrzysta jak budynki z wielkiej płyty:

- Budynki z wielkiej płyty wyglądają już od razu jak niegotowe i czekające na ukończenie elewacji łącznie z ociepleniem. Chodzi więc o to, aby każdą ścianę zewnętrzną nadającą się do tego zaopatrzyć w ocieplenie (o grubości co najmniej 8 cm). Im więcej powierzchni można zaizolować (a przecież nie zachodzi tu kolizja z interesami ochrony zabytków, jak w przypadku stiukowych elewacji starszych budynków), tym lepiej.
- Sytuacja z oknami wygląda dokładnie tak samo. Stare, zniszczone okna muszą zostać zastąpione nowymi szczelnymi oknami z termoizolacyjnymi szybami. Odnośnie skutków można mówić o szczęściu, jeżeli niezbyt dużo starych okien zostało już zastąpionych z własnej inicjatywy mieszkańców nowymi złymi oknami.

Zalecenie 6c:

Przy przetargach i udzielaniu zleceń na termomodernizację należy przekazać do dyspozycji wspólnotom właścicielskim standardowy opis usług. Ponieważ opisy usług są wiążące dla wykonania, można zdefiniować poprzez jakość opisów usług w istotnym stopniu jakość wykonania budowy.

Ponieważ w przypadku działań energooszczędnych mamy do czynienia stale z tymi samymi działaniami, istnieje możliwość stosowania dla opisu usług sprawdzonych standardowych tekstów. Są one w szczególności przydatne dla mniej doświadczonych wspólnot właścicielskich, administratorów lub architektów i zapobiegają temu, że zapomni się o specyfikacjach jakościowych koniecznych dla wiążącego zdefiniowania dobrej jakości budowlanej. Na przykład wolna od szczelin ocieplona elewacja jest wykonana tylko wtedy, gdy opis usług zawiera zalecenie, że nad narożnikami okien dodatkowo nakleić należy ukośny pas tkaniny.

6 Programy wspierające działania modernizacyjne

6.1 Rodzaj i zakres programów wsparcia w krajach BEEN

6.1.1 I. Przegląd istniejących programów wsparcia

We wszystkich krajach BEEN istnieją już programy wsparcia dla działań modernizacyjnych. Jak wyglądają te programy? Jakie działania modernizacyjne są uruchamiane? Do jakich typów właścicieli są one skierowane?

Przeгляд programów wsparcia (stan na rok 2006) przedstawiono w poniższej tabeli:

Główne programy wsparcia (Prog 1)	Łotwa	Polska	Litwa	Estonia	Wschodnia część Niemiec
	Program pożyczkowy	Program termomodernizacji	Program modernizacji	Program remontowy	Program KfW
Uzupełniające programy wsparcia (Prog 2)	Pilotażowy program oszczędzania energii		uzupełniające programy miejskie		uzupełniające wsparcie ze strony krajów związkowych
Wspierane działania	wszystkie działania (prog 2 tylko działania z zakresu oszczędzania energii)	Działania energooszczędne na bazie audytu energetycznego	działania energooszczędne	wszystkie działania	wszystkie konieczne działania; priorytet od roku 2000: działania energooszczędne
Start programów	od roku 2001 (Prog 2: 2003 do 2005)	od roku 1998	od roku 1996	od roku 2003	od roku 1993 (Prog 2 w Berlinie: do 2001)
Rodzaj wsparcia Prog 1	gwarancje państwa jako zabezpieczenia bankowe pożyczek	dopłaty 18 do 20% w zależności od wysokości uzyskanych oszczędności i kosztów ogrzewania	Dopłata w wysokości 15 do 30% kosztów inwestycji (w zależności od oszczędności i kosztów ogrzewania)	10% dopłaty i konieczne gwarancje dla pożyczek	Pożyczki o tańszym oprocentowaniu (10 lat 2% tańsze oprocentowanie)
Rodzaj wsparcia Prog 2	Pożyczki z tańszym oprocentowaniem (odsetki w 1. roku 4,3 % do 9,1 % w 11. roku)				Uzupełniające dopłaty do oprocentowania dla większych modernizacji, Poręczenia pożyczek

- W Polsce, na Litwie i w Estonii udziela się wsparcia w postaci dopłat w wysokości 10 % i 30%.
- W Polsce wsparcie koncentruje się na działaniach energooszczędnych. Wysokość dopłat zależy od relacji koszty-oszczędności działań.
- Na Łotwie od roku 2001 istnieje program pożyczkowy (bez tańszych odsetek).
- W latach 2003 do 2005 na Łotwie w ramach współpracy łotewsko-niemieckiej z udziałem banku KfW oraz niemieckiego Ministerstwa Ochrony Środowiska zainicjowano pilotażowy

program pożyczkowy wspierania realizacji działań energooszczędnych na przykładzie projektu pilotażowego Ozolciema 46/3.

Tabela opisuje podniesiony w ramach BEEN w roku 2006 standard programów wsparcia. Wchodzi tu w rachubę w idealnym przypadku cały szereg możliwych form wsparcia. Niezbędne jest uzupełnienie o szereg aktualnych ofert wsparcia w Niemczech, ponieważ w ramach BEEN chodzi o wypracowanie zasad wsparcia we wschodniej części Niemiec w latach 90-ych, gdy realizowano masowo działania modernizacyjne. Także przewidywane na Łotwie od roku 2008 przestawienie wsparcia na dopłaty w wysokości 20% nie przynosi nowych wartości, a odpowiada od strony wsparcia istniejącej ofercie wsparcia na Litwie.

6.1.2 Zakres programów wsparcia i uzyskiwane dzięki nim inwestycje modernizacyjne

Poniższa tabela zawiera przegląd wolumenu środków pomocowych programów wsparcia oraz uzyskiwanych dzięki programom wsparcia inwestycji modernizacyjnych:

Wolumen programów wsparcia i uzyskiwane inwestycje modernizacyjne					
	Łotwa	Polska	Litwa	Estonia	Wschodnia część Niemiec
Główne programy wsparcia (Prog 1)	Program pożyczkowy	Program termomodernizacji	Program modernizacji	Program remontowy	Program KfW
Uzupełniające programy wsparcia (Prog 2)	Pilotażowy program oszczędzania energii		uzupełniające programy miejskie		uzupełniające wsparcie ze strony krajów związkowych
Pożyczki	Pro 1: 1,6 mln euro				
Pożyczki z tańszym oprocentowaniem	Pro 2: 1,6 mln euro				Pro 1: 20 000 mln euro
Dopłaty do kosztów białkowych		41,5 mln euro	6,0 mln euro	3 mln euro	
Dopłaty do tańszych odsetek					Pro 2 (Berlin): 500 mln euro
Okres czasu wyrażonego w liczbach wolumenu programu	od 2001 (Pro 2: 2002 to 2005)	1999 do 30.6.2005	1996 do 2004	2003 do 2005	1993 do 2001
Ilość mieszkań, którym udzielono wsparcia	Pro 1: 2.000 mieszkań Pro 2: 466 mieszkań	150.000	35.700	68.000	Pro 1: 1.350.000 mieszkań Pro 2 (Berlin): 60.000

Uzyskane inwestycje modernizacyjne					
Pro 1:	1,6 mln euro	250 mln euro	20 mln euro	30 mln euro	19 000 mln euro
Pro 2:	1,6 mln euro				1.740 mln euro
Przeciętna inwestycja modernizacyjna na mieszkanie					
Pro 1:	800,00 euro	1.730,00 euro	560,00 euro	442,00 euro	14.500,00 euro
Pro 2:	3.435,00 euro	-			29.000,00 euro
Przeciętne wsparcie (wartość wsparcia) na mieszkanie					
Pro 1:	- euro	332,00 euro	168,00 euro	44,20 euro	2.900,00 euro
Pro 2:	1.120,00 euro	-			8.300,00 euro

Jako bardzo pozytywny należy odnotować fakt, że w Polsce i na Litwie programy wsparcia zostały ukierunkowane wyraźnie na działania energooszczędne, a wysokość wsparcia zależna jest od uzyskanych oszczędności kosztów ogrzewania.

Jednak tylko w Polsce osiągnięto istotne energooszczędne inwestycje o szerokim zakresie (przeciętnie 1.730,00 euro na mieszkanie przy przeciętnej redukcji kosztów ogrzewania o 40 %) dla dużej liczby mieszkań (ok. 150.000 mieszkań). Zdziwiająco są przy tym stosunkowo niskie dotychczas koszty budowlane w stosunku do podanego ³⁷ znacznego obniżenia kosztów ogrzewania o przeciętnie 40%. Od roku 2006 odnotowano w Polsce jednak wyraźny wzrost cen w sektorze budowlanym. I tak w roku realizacji programu 2006 przeciętne koszty budowlane w programie termomodernizacji wynosiły 2.000 euro na mieszkanie. A w polskim projekcie best-practice BEEN w Piasecznie zakłada się koszty budowlane w wysokości 2.800 euro na mieszkanie.

Program wsparcia w Estonii (10% dopłat) oraz główny program wsparcia na Łotwie (pożyczki) nie różnicują pomiędzy działaniami modernizacyjnymi Programy wsparcia na Łotwie nie wywołały żadnych większych działań modernizacyjnych. Większe działania modernizacyjne na Łotwie zostały przeprowadzone jedynie w ramach niemiecko-łotewskiego energooszczędnego programu pilotażowego (przeciętnie 3.435 euro na mieszkanie) oraz w ramach pilotażowego projektu Berlin-Ryga Ozolciema 46/3 (6.500 euro na mieszkanie).

We wschodniej części Niemiec natomiast praktycznie całą gruntowną modernizację budynków z wielkiej płyty sfinansowano dzięki korzystnym kredytom z banku KfW (przy ogólnej wartości pożyczek ponad 20 miliardów euro) i przy przeciętnym wolumenie inwestycji modernizacyjnych na mieszkanie w wysokości ok. 20.000 euro.

³⁷ Dane uzyskane od polskiego partnera BEEN Nape

6.1.3 Ogólne zapotrzebowanie na modernizację w relacji do dotychczasowych programów wsparcia

Jeżeli porówna się osiągnięte dotychczas dzięki programom wsparcia inwestycje modernizacyjne z szacunkami ogólnego zapotrzebowania na modernizację, to otrzymujemy następujący przybliżony obraz sytuacji:

Zapotrzebowanie na modernizację w relacji do dotychczasowych wyników programów wsparcia					
	Łotwa	Polska	Litwa	Estonia	Wschodnia część Niemiec
Ilość mieszkań w budynkach wielorodzinnych zbudowanych pomiędzy 1950 i 1990 rokiem	416.460	5.200.600	790.000	406.570	2.150.000
Założone przeciętne zapotrzebowanie na modernizację na jedno mieszkanie	8.000,00 euro	8.000,00 euro	8.000,00 euro	8.000,00 euro	20.000,00 euro ³⁸
Ogólne zapotrzebowanie na modernizację w mln Euro	3.332	41.605	6.320	3.253	43.000
Zrealizowane już dzięki programom wsparcia inwestycje w mln euro	3	250	20	30	30.000 ³⁹
Pokryte dotychczas programami wsparcia zapotrzebowanie na modernizację	0,10%	0,60%	0,32%	0,92%	69,77%

Programy wsparcia w nowych krajach członkowskich UE są dotychczas w stosunku do potrzeb w zakresie modernizacji niewielkie, także jeżeli szacuje się zapotrzebowanie na modernizację ostrożnie na ok. 8.000 euro na mieszkanie. Jedynie w Polsce przeprowadzono dotychczas w ramach programu termomodernizacji na szerszą skalę działania modernizacyjne dla większej liczby mieszkań (150.000), co jednak wobec ogólnych zasobów mieszkaniowych (5,5 mln) również może być ocenione dopiero jako początek działań.

Modernizacja budynków z wielkiej płyty we wschodniej części Niemiec została natomiast już zasadniczo zakończona. W samej tylko wschodniej części Berlina do roku 2005 zainwestowano w sumie 5,5 mld euro w modernizację 273.000 mieszkań z wielkiej płyty:

- 65 % mieszkań zostało gruntownie zmodernizowanych
- 35 % mieszkań poddano częściowej modernizacji
- Przeciętna inwestycja w modernizację wyniosła ok. 20.000 euro na mieszkanie

³⁸ 20.000 euro na mieszkanie to ustalone w początku lat 90-tych przeciętne zapotrzebowanie na modernizację budynków z wielkiej płyty w Berlinie Wschodnim (patrz 7.1).

³⁹ Wyższa liczba (szacunek) niż w 6.1.2, ponieważ także inne wschodnio-niemieckie kraje związkowe podobnie jak Berlin (uzupełniająco do wsparcia udzielanego przez RFN poprzez pożyczki od banku KfW) miały uzupełniające własne programy wsparcia. Inwestycje w modernizację dla budynków z wielkiej płyty we wschodniej części Niemiec wyniosły w sumie ponad 30 mld euro, z czego w samej modernizacji w Berlinie Wschodnim (273.000 mieszkań) przeciętne inwestycje modernizacyjne wynosiły 20.000 euro na mieszkanie.

- W działania energooszczędne zainwestowano przeciętnie ok. 8.000 euro na mieszkanie
- 1.000 euro zainwestowano przeciętnie w poprawę jakości otoczenia mieszkań
- ok. 11.000 wydano na jedno mieszkanie w ramach kompleksowej modernizacji ogólnej (wymiana sprzętu AGD, remont balkonów i loggii, itp.).

6.1.4 Możliwość współfinansowania ze środków funduszy strukturalnych UE

W toku rozszerzenia Unii Europejskiej już od kilku lat podejmowano kwestię, czy nowe kraje członkowskie UE mogłyby otrzymywać wsparcie z funduszy strukturalnych UE na zachowanie i modernizację swych zasobów mieszkaniowych. W okresach wsparcia do roku 2006 środki z funduszy strukturalnych UE mogły być wykorzystywane jedynie na inwestycje w infrastrukturę publiczną. Zasoby mieszkaniowe uznawane były za własność prywatną i tym samym nie mogły korzystać ze wsparcia.

Zgodnie z kryteriami nowego okresu wsparcia EU 2007 do 2013 nowe kraje członkowskie UE mogą określoną część swych funduszy strukturalnych (do 3%) wykorzystać do współfinansowania narodowych programów wspierania działań modernizacyjnych (działania energooszczędne lub ogólne działania remontowe). Oznacza to, że wydatki na narodowe programy wsparcia do 85% mogą być refinansowane ze środków unijnych. Otwarte jest jednak pytanie, jakie priorytety wyznaczają nowe kraje członkowskie UE w ramach swych opcjonalnych programów i jakie udziały dostępnych środków z funduszy strukturalnych UE będą chciały przeznaczyć na modernizację zasobów mieszkaniowych.

Zbadany w ramach BEEN stan pośredni⁴⁰ wygląda w tej kwestii następująco: Kraje członkowskie BEEN (Estonia, Łotwa, Litwa, Polska) wykorzystują w ramach swych „programów operacyjnych“ europejskie fundusze strukturalne do wspierania działań energooszczędnych w sektorze mieszkaniowym. Nie wyczerpują one jednak w pełni istniejących możliwości. Stopień wykorzystania wynosi od 0,5 do 2,22% w odniesieniu do wszystkich działań z zakresu efektywności energetycznej łącznie z obiema głównymi zakresami zadań:

- Modernizacja energooszczędna budynków wielopiętrowych oraz
- Działania energooszczędne dla mieszkań socjalnych stanowiących własność gmin i jednostek pożytku publicznego.

Kraj	Wykorzystanie funduszy UE (ERDF) w ramach całego okresu wsparcia 2007 do 2013		Maksymalne ramy dla działań energooszczędnych ERDF (w %)
	%	euro	
Estonia	[0,5] ⁴¹	87,2 mln.	3,00
Litwa	2,22	58,9 mln.	3,00
Łotwa	1,13	29,9 mln.	3,00
Polska ⁴²	1,47	243,139 mln.	3,00

⁴⁰ dane zebrane i zestawione przez partnera BEEN PP 04 (Szlezwik-Holstein, pan Schulz) we współpracy z partnerami BEEN z danych krajów.

⁴¹ Information der CEE bankwatch network, Friends of the Earth Europe: „Channelling EU funds into efficient and renewable energy“, briefing paper“, 2006. Podana kwota nie została autoryzowana przez Estonię.

⁴² Suma dla budynków mieszkalnych we wszystkich 16 województwach.

6.1.5 Realizacja działań energooszczędnych poprzez „Contracting“

Zwykle finansowanie działań energooszczędnych wygląda następująco:

- Wspólnota właścicielska podejmuje uchwałę o przeprowadzeniu działań energooszczędnych.
- Zgodnie z uchwałą o finansowaniu (udział środków własnych, pożyczki, ewentualnie środki pomocowe) zostaje wzięty kredyt (np. w wysokości 5.000 euro na mieszkanie).
- Po zakończeniu modernizacji ukończone działania należą do własności budynku.
- Zarządzający rozkłada w ramach rocznego budżetu koszty na poszczególne mieszkania (np. 30 euro miesięcznie na mieszkanie).
- Właściciele mieszkań osiągają korzyści z przeprowadzonych działań energooszczędnych z uwagi na niższe koszty ogrzewania (np. w rezultacie 50% redukcji kosztów ogrzewania redukcja miesięcznych kosztów ogrzewania o 12 euro na mieszkanie).
- W rezultacie wynikają z tego dodatkowe koszty miesięczne (w naszym przykładzie: 18 euro na mieszkanie). Mino tego właściciele mieszkań głosowali za przeprowadzeniem działań, ponieważ ogólne zalety budowlane działań remontowych (zwiększenie komfortu cieplnego, nowa elewacja, wzrost wartości) warte są tego dodatkowego obciążenie netto (patrz 5.3.4). Poza tym wzrastają oszczędności kosztów ogrzewania (w porównaniu do domów nie wyremontowanych) w przypadku dalszego wzrostu kosztów ogrzewania.

Główną ideą „Contracting“ jest stworzenie alternatywy dla normalnej inwestycji, która polega na tym, że:

- Zjawia się inwestor (np. firma budowlana) i oferuje wspólnocie właścicieli mieszkań przeprowadzenie całego przewidzianego pakietu działań energooszczędnych na własny koszt.
- Wspólnota właścicieli nie musi się już troszczyć o finansowanie.
- Inwestor żąda jedynie umowy („contract“ – stąd pojęcie „contracting“), w którym wspólnota właścicieli zobowiązuje się do płacenia inwestorowi („contractor’owi“) za jego usługi miesięcznie określonej kwoty (np. przez 20 lat 15 Euro miesięcznie od mieszkania).

Dlatego wymogiem „contractingu“ jest, aby inwestorzy widzieli możliwość realizacji działań energooszczędnych taniej niż mogą je zrealizować wspólnoty właścicielskie. Jeżeli inwestor złoży ofertę na „contracting“, tak jak to opisano powyżej, to wspólnota właścicielska bez wątpienia przyjąłaby tą ofertę. Miesięczna płatność kwoty 15 Euro to wyraźnie mniej niż 30 Euro, które trzeba by było zapłacić w przypadku własnego finansowania (w przykładzie). Oferta odpowiadałaby nawet idealnemu przypadkowi, gdy obciążenia po modernizacji praktycznie zostałyby pokryte w pełni oszczędnościami wynikającymi z mniejszego zużycia ciepła (miesięczna rata contractingu 15 Euro, oszczędność kosztów ogrzewania na początku 12 euro i jej wzrost w miarę wzrostu kosztów energii).

W praktyce tego rodzaju ofert na contracting dla całego pakietu działań energooszczędnych w budynkach mieszkalnych jeszcze nie było. Wynika to zasadniczo z tego, że żadne przedsiębiorstwo nie ma takiego kapitału własnego, by móc zrealizować wyraźnie lepsze finansowanie niż warunki rynkowe.

„Contracting“ gibt es bisher für Wohngebäude (anders als bei öffentlichen Gebäuden⁴³ wie Schulen, Verwaltungsgebäuden) nur in Teilbereichen für einzelne energiesparende Maßnahmen.

⁴³ W budynkach użyteczności publicznej contracting energetyczny w ramach Facility Management odniósł natomiast ogromny sukces. Ogranicza się on jednak do energooszczędnego zagospodarowania budynków (w których we wszystkich obszarach łącznie z oświetleniem pole do popisu w zakresie centralnego projektowania jest większe), a nie do realizacji ocieplenia i montażu nowych okien (a te byłyby dla contractora dokładnie tak samo jak w przypadku budynków mieszkalnych niemożliwe do sfinansowania), chociaż w tym zakresie w przypadku budynków użyteczności pole manewru jest mniejsze (z uwagi na ochronę zabytków, itp.) niż w przypadku budynków mieszkalnych. W Berlinie dla 5.000 budynków komunalnych zawarto umowy

Najbardziej rozpowszechniony jest „contracting” w budynkach mieszkalnych przy rozliczaniu ogrzewania według zużycia (patrz 5.4.2) w formie modelu leasingowego:

- Alternatywnie do inwestycji własnej w rejestratory zużycia usługodawcy energetyczni przejmują instalację, konserwację i wymianę urządzeń oraz odczyt i rozliczanie zużycia.
- Uzgodnione przez usługodawców energetycznych w tym celu w „contractingu” raty leasingowe (30 do 60 Euro na mieszkanie w roku) nie są wyższe niż w przypadku kosztów powstających przy inwestycji własnej.
- Contracting w tym zakresie jest atrakcyjny, ponieważ właściciel nie musi zajmować się już urządzeniami, odczytami i rozliczaniem.
- Contractor jest zadowolony z uzyskanej ceny, ponieważ zajmując się tysiącami mieszkań (w zakresie zakupów i rozliczania) może korzystniej kalkulować niż właściciel w odniesieniu do jednego tylko projektu.

Contracting stosowany jest jednak w Niemczech coraz chętniej również w obszarze budowy i eksploatacji zdecentralizowanych urządzeń grzewczych jako alternatywy do przesyłania ciepła na duże odległości i własnych centrali ciepłych:

- Oferty contractingu regionalnych usługodawców energetycznych polegają na tym, że obecnie korzystając z zdecentralizowanych urządzeń zaopatrujących w ciepło (dla jednego lub kilku budynków) można dostarczać ciepłą wodę użytkową i ciepło po korzystniejszych cenach (także korzystając z urządzeń gospodarki energetycznej skojarzonej, korzystając z odzyskiwania ciepła i termicznych systemów solarnych) niż robią to niektóre z ciepłowni przesyłających ciepło na odległość.
- Jeżeli więc ciepłownie przesyłające ciepło na odległość zaoferować mogą taryfę 0,07 euro za kWh, to może się zdarzyć, że usługodawca energetyczny zaoferuje wspólnocie właścicielskiej zbudowanie na własny koszt zdecentralizowanego urządzenia grzewczego i dostarczanie ciepła w cenie 0,05 euro za kWh.
- Problemy w praktyce polegają jedynie na tym, jak na trwale zabezpieczyć można bezpieczeństwo dostaw i korzystną cenę w umowie na „contracting”.

6.2 Jakie inwestycje modernizacyjne zostały zainicjowane programami wsparcia?

Aby móc dyskutować, na czym polegają mocne i słabe strony dotychczasowych programów wsparcia, sensownym jest, aby zająć się strukturą finansowania typowych przypadków zrealizowanych z pomocą programów wsparcia.

contractingu w zakresie energooszczędnej eksploatacji budynków. Działania energooszczędne, które realizuje contractor, finansowane są z uzyskanych w zagospodarowanym budynku oszczędności energii.

Typowe przypadki wsparcia w głównych programach wsparcia wyglądają następująco (zaprezentowane na jedno typowe przeciętne mieszkanie):

	Łotwa	Polska	Litwa	Estonia	Wschodnia część Niemiec
Główne programy wsparcia (Pro 1)	Program pożyczkowy	Program termomodernizacji	Program modernizacji	Program remontowy	Program banku KfW
Typowa kwota modernizacji na 1 mieszkanie	800,00 euro	1.730,00 euro	560,00 euro	442,00 euro	14.500,00 euro
Finansowanie					
Środki własne	-	398,00 euro	56,00 euro	44,20 euro	-
Dopłata	-	332,00 euro	168,00 euro	44,20 euro	-
Pożyczka od banku udzielającego wsparcia	800,00 euro	-	-	-	14.500,00 euro
Potrzebna pożyczka od banku udzielającego wsparcia	-	1.000,00 euro	336,00 euro	353,60 euro	-
Wartość wsparcia					
Dopłaty	-	332,00 euro	168,00 euro	44,20 euro	-
Wartość obniżenia wartości odsetek	-	-	-	-	2.900,00 euro
Rozkład kosztów z kredytów					
Typowy okres kredytowania	8 do 12 lat				20 do 30 lat
Typowe odsetki	obecnie 4,5 do 6 %				lata 90-te: 7 - 8 %
Typowa roczna spłata długu i odsetek	15,00%				9,3% (lata 90-te); (dziś: 7,0 %)
Roczna spłata długu i odsetek po obniżeniu odsetek	15,00%				7,30%
Rozłożone na 1 mieszkanie koszty modernizacji na miesiąc	10,00 euro	12,50 euro	4,20 euro	4,42 euro	88,21 euro
Refinansowanie za pomocą przeprowadzonych w typowy sposób działań energooszczędnych					
Rozłożone na 1 mieszkanie koszty ogrzewania na miesiąc	20,00 euro	20,00 euro	20,00 euro	20,00 euro	40,00 euro
Oszczędności wynikające z działań mających na celu oszczędzanie energii	10,00%	40,00%	20,00%	10,00%	50,00%
Zaoszczędzone koszty ogrzewania na 1 mieszkanie miesięcznie	2,00 euro	8,00 euro	4,00 euro	2,00 euro	20,00 euro
Miesięczne obciążenie kosztami modernizacji (po potrąceniu oszczędności na kosztach ogrzewania)					
	8,00 euro	4,50 euro	0,20 euro	2,42 euro	68,21 euro

To studium przypadku pokazuje w szczególności, iż:

- Dotychczas programy wsparcia nie spowodowały w nowych krajach członkowskich UE żadnych większych działań modernizacyjnych, które wyczerpywałyby możliwości finansowania podane w rozdziale 2.6 (rozkład kosztów modernizacji po ok. 25 euro miesięcznie na mieszkanie po potrąceniu oszczędności kosztów ogrzewania). Oznacza to, że dotychczasowe warunki udzielania wsparcia wydają się oferować zbyt mało zachęt do korzystania z istniejących możliwości finansowania w formie większych działań modernizacyjnych.
- Zadziwiającym jest, że przeciętna wartość działań modernizacyjnych w litewskim programie wsparcia jest tak niska, mimo, iż zapewniane są dopłaty do 30%, podczas gdy w projekcie BEEN-best-practice (BPP) w Rydze dopłaty w ogólnej wysokości 24,8 % były wystarczające, aby zainicjować inwestycję modernizacyjną w wysokości 6 500 euro na mieszkanie. Powodu upatrywać należy w tym, że w projekcie BPP w Tallinie dokładnie zanalizowano, że także w przypadku dopłat w wysokości 25 do 30% udział własny i obciążenie z finansowania pożyczki są tak wysokie, że dotychczas tylko bardzo silne finansowo wspólnoty właścicielskie (tak jak to jest w przypadku BPP w Tallinie) mogą pozwolić sobie na zrealizowanie większych działań modernizacyjnych.
- Wyjątek stanowi polski program termomodernizacji. Z uwagi na to, że koszty działań termomodernizacyjnych były dotychczas zadziwiająco niskie i można było osiągnąć inwestycją modernizacyjną w wysokości 1 730 Euro na mieszkanie oszczędności kosztów ogrzewania w wysokości 40% ⁴⁴, podczas gdy poziom kosztów w krajach nadbałtyckich był dla porównania dwa razy wyższy, wynikała dla polskiego programu termomodernizacji bardzo dobra relacja kosztów do korzyści. Można więc mówić w przypadku polskiego programu termomodernizacyjnego o udanym prowadzeniu większych działań modernizacyjnych, także jeżeli (z uwagi na zadziwiająco niski poziom kosztów) wynika z tego rozdział kosztów w wysokości 12,50 Euro na mieszkanie miesięcznie (przed potrąceniem oszczędności kosztów ogrzewania). W rezultacie odnotowanego wzrostu kosztów (2006: przeciętnie 2.000 euro na mieszkanie; BEEN-best-practice-project w Piasecznie ok. 2.800 euro na mieszkanie) ta korzystna relacja będzie się nieco pogarszać, ale będzie porównywalnie wciąż wyraźnie korzystniejsza niż w krajach nadbałtyckich (projekt BEEN- best-practice w Tallinie: ok. 5.000 euro na mieszkanie na działania energooszczędne)

Do tej niezwykle korzystnej relacji kosztów/ korzyści w polskim programie termomodernizacyjnym przyczynił się istotnie sposób liczenia wysokości środków wsparcia (dopłaty):

- Dopłata wynosi 25% w odniesieniu do kosztów budowlanych po potrąceniu udziału finansowania własnego (wynoszącego minimum 20%), tzn. maksymalnie 20% kosztów budowlanych.
- Należy wykazać kalkulacyjnie (w audycie energetycznym), że obciążenie kredytem w 10. roku nie jest wyższe niż możliwe do osiągnięcia oszczędności kosztów ogrzewania. Jeżeli nie jest to zapewnione, to udział własny podwyższa się tak dalece, aż uzyskuje się tą wartość. W wyniku tego podwyższony zostaje wymagany udział własny (wynoszący minimum 20%) do przeciętnie 23%. Poprzez to zmniejszona zostaje odpowiednio dopłata (wynosząca maksymalnie 20% kosztów budowlanych).
- Ten – nie do końca prosty sposób wyliczania wsparcia – generuje jednak w bardzo jasny sposób zainteresowanie tym, aby przeprowadzić pakiet działań o najlepszej relacji kosztów do oszczędności. I ten właśnie cel został bez wątplenia osiągnięty w dotychczasowych wynikach wsparcia (= przeciętne koszty budowlane 1.730 euro przy oszczędnościach kosztów ogrzewania w wysokości 40 % ⁴⁵).
- Słabym punktem w tym systemie udzielania wsparcia mógłby być jednak nie tak znów niski udział własny, co pozwala przypuszczać, że ta oferta wsparcia obok spółdzielni

⁴⁴ Informacja polskiego partnera BEEN Nape

⁴⁵ Zgodnie z informacją uzyskaną od partnera BEEN Nape

mieszkaniowych ⁴⁶ została dotychczas wykorzystana tylko przez silniejsze finansowo wspólnoty właścicielskie.

Typowe przypadki wsparcia w niemiecko-łotewskim programie pilotażowym i w berlińskim programie wspierania szeroko zakrojonych działań modernizacyjnych wyglądają następująco (zaprezentowane na jedno typowe przeciętne mieszkanie):

	Łotwa	Wschodnia część Niemiec
Uzupełniające programy wsparcia: (Pro 2)	Pilotażowy program oszczędzania energii	Połączenie KfW oraz uzupełniającego berlińskiego programu wsparcia
Typowa kwota modernizacji na 1 mieszkanie	3.435,00 euro	29.000,00 euro
Finansowanie		
Środki własne	- euro	- euro
Dopłata	- euro	- euro
Pożyczka o tańszym oprocentowaniu	3.435,00 euro	14.500,00 euro
Potrzebna pożyczka od banku udzielającego wsparcia	- euro	14.500,00 euro
Wartość wsparcia		
Dopłaty	- euro	- euro
Wartość obniżenia wartości odsetek	- euro	2.900,00 euro
Uzupełniające dopłaty odsetek	1.120,00 euro	8.300,00 euro
Rozkład kosztów z kredytów		
Typowy okres kredytowania	20 lat	25 lat
Typowe odsetki	9,10%	7,50%
Typowa roczna spłata długu i odsetek	14,10%	9,3% (lata 90-te)
Roczna spłata długu i odsetek po obniżeniu odsetek	9,40%	6,23%
Rozłożone na 1 mieszkanie koszty na miesiąc	26,91 euro	150,58 euro
Refinansowanie za pomocą przeprowadzonych w typowy sposób działań energooszczędnych		
Koszty ogrzewania miesięczne na 1 mieszkanie PRZED	20,00 euro	40,00 euro
Oszczędności wynikające z działań mających na celu oszczędzanie energii	42,50%	50,00%
Zaoszczędzone koszty ogrzewania na 1 mieszkanie miesięcznie	8,50 euro	20,00 euro
Miesięczne obciążenie kosztami modernizacji (po potrąceniu oszczędności na kosztach ogrzewania)	18,41 euro	130,58 euro

Studia przypadków dla przeprowadzanych w ramach programów wsparcia projektów pokazują w szczególności, iż:

- W niemiecko-łotewskim pilotażowym programie energooszczędnym przeprowadzono modernizację 466 mieszkań o przeciętnych kosztach inwestycji wynoszących 3.435 Euro na mieszkanie. Warunki programu były przygotowane przy założeniu realizacji pełnego pakietu działań jak w projekcie pilotażowym Ozolciema 46/3 z rozłożeniem kosztów

⁴⁶ Zgodnie z informacją uzyskaną od partnera BEEN Nape z programu korzystały w mniej więcej równych częściach spółdzielnie mieszkaniowe (typ własności 2) oraz wspólnoty właścicielskie (typ własności 1).

modernizacji do 25 euro miesięcznie na mieszkanie zgodnie z rozdziałem 2.6. Niespodziewanym doświadczeniem wynikającym z tego programu było jednak to, że Mimo, iż dysponowano łącznym wolumenem projektu (suma pożyczki) w wysokości 5,0 mln euro i początkowo przedłożono ponad 130 projektów zgłaszających zainteresowanie, wnioskodawcy wykorzystali w ciągu trzech lat trwania programu jedynie 1,6 mln euro dla 7 budynków. Powody tego i wyciągnięte z tego wnioski zostaną przedyskutowane w dalszej części opracowania (patrz 6.6.2).

- We wschodniej części Niemiec wsparcie ukierunkowane było przede wszystkim na „budynki z wielkiej płyty” potrzebujące kompleksowej modernizacji. Te związane ze wsparciem cele zostały w dalekim stopniu zrealizowane. Wyliczone po uzyskaniu dopłat rozkłady kosztów modernizacji (=rozkład czynszów, ponieważ w Niemczech modernizacji dokonywano wyłącznie w formie prawnej czynszowych budynków mieszkalnych – patrz rozdziały 3 i 4) nie powodowały wzrostu czynszów w pełnej wysokości modernizacji. Tak jak to przedstawiono w rozdziale 4.3.3. w Niemczech można żądać podwyżek czynszów tylko za działania modernizacyjne. Czynsz składa się więc z uzgodnionego dotychczas (typowego dla danego miejsca) czynszu, w którym zawarta jest już fundusz remontowy oraz z dopłat na modernizację. Jeżeli tak jak w powyższym przykładzie wyliczone zostanie rozłożenie kosztów modernizacji w wysokości 150 euro na miesiąc, to oznaczałoby to w praktyce obciążenie kosztami modernizacji w wysokości do 100 euro na mieszkanie, a 50 euro finansowano by z dotychczasowego czynszu. Dla typowego łącznego czynszu w wysokości 425 euro po modernizacji (patrz 2.2) oznaczałoby to, że czynsz przed modernizacją wynosiłby już 325 euro, a w wyniku modernizacji podniósłby się o 100 euro do 425 euro na mieszkanie miesięcznie.

6.3 Znaczenie finansowania za pomocą pożyczek

Z analizy dotychczasowych programów wsparcia struktury finansowania wspieranych projektów według udziałów dopłat, środków własnych i pożyczek wynika następujący obraz sytuacji:

Udziały pożyczek w ramach dotychczasowych programów wsparcia					
	Łotwa	Polska	Litwa	Estonia	Wschodnia część Niemiec
	Program pożyczkowy	Program termomodernizacji	Program modernizacji	Program remontowy	Program KfW
Minimalne środki własne	–	20 % do 25% (przeciętnie 23,0%) (w zależności od oszczędności energii)	10%	10%	–
Dopłata	–	przeciętnie 19,2 % (= 25 % kosztów inwestycji minus wymagany udział własny)	15 do 30 % (w zależności od stopnia oszczędności kosztów ogrzewania)	10%	–
Pożyczki z programów wsparcia	100%				100%
Pożyczki uzyskiwane na rynku kapitałowym		57,8 % (średnio)	60 do 75 %	80%	dla zapotrzebowania na pożyczkę ponad 250 euro na m ²
Kwoty pożyczek w ramach programu wsparcia w mln euro	3,2	144,5	14,0	24,0	20.000
Udział pożyczek w finansowaniu modernizacji	100,0%	57,8%	60 do 75,0%	80,0%	100,0%

Tabela pokazuje, że głównym komponentem finansowania także w przypadku programów wspieranych dopłatami są ciągle jeszcze pożyczki (58 do 80 %).

Programy dopłat wymagają jednak także tego, aby w celu finansowania głównego dostępne były oferty pożyczek i aby można je było w praktyce wykorzystywać.

Widać przy tym jak na dłoni, że uzyskanie pożyczki jest dokładnie tak samo mało oczywiste jak uzyskanie dopłat. Jakie problemy istnieją przy finansowaniu modernizacji pożyczkami? O czym należy pamiętać?

6.4 Konieczność zabezpieczenia bankowego pożyczek

6.4.1 Praktyka w zakresie zabezpieczania pożyczek w ramach dotychczasowych programów wsparcia

Oferowane przez banki pożyczki na działania modernizacyjne pochodzą z pieniędzy, które udostępniane są przez właścicieli na rynku kapitałowym bądź bankom na określony czas w zamian za odsetki.

Najważniejszym przykazaniem przy udostępnianiu pożyczek jest przy tym zabezpieczenie, że odbiorca pożyczki spłaci uzgodnione raty kredytu (odsetki i spłaty kwoty głównej) punktualnie i w pełni. W przypadku opóźnień w płatnościach zapewnione być musi to, że pozostała jeszcze do spłaty kwota zostanie natychmiast spłacona.

Oczywistymi wymogami dla udzielania kredytów na modernizację są:

- Projekt modernizacyjny musi być opłacalny (zbilansowanie wpływów i kosztów)
- Pożyczkobiorca musi zawsze cieszyć się wystarczającą wypłacalnością i solidnością. Wystarczająca wypłacalność i solidność oznacza co najmniej, że pożyczkobiorca dotychczas zawsze spełniał swe zobowiązania finansowe bądź nie są znane żadne fakty przeczące temu.

Jak wygląda zabezpieczanie pożyczek w dotychczasowych programach wsparcia?

Rodzaj zabezpieczenia pożyczek					
	Łotwa	Polska	Litwa	Estonia	Wschodnia część Niemiec
Hipoteka (dług gruntowy) z wpisem do księgi wieczystej	–	–	–	–	20.000 Mln. euro
Poręczenia państwa do kwoty ...	3,20 mln euro	–	14,00 mln euro	24,00 mln euro	Jako zabezpieczenie uzupełniające przy wysokich kredytach
Instytucja odpowiedzialna za poręczenia	Bank LHZB	–	HLI	Kredex	Banki wspierające krajów związkowych (w Berlinie: IBB)
Specjalny prywatny system gwarancji	–	144,50 mln euro	–	–	–
Instytucja	–	BGK Bank	–	–	–

Zakres pokrycia ryzyka gwarancjami i opłaty za nie					
	Łotwa	Polska	Litwa	Estonia	Wschodnia część Niemiec
Gwarancja pokrywa koszty nieściągalnych należności do ...	pożyczki do 300.000 euro	pożyczki do 500.000 euro na 5 lat; pożyczki do 65.000 euro na 10 lat	100 %	do 75 %	100%
Opłata za gwarancje (poręczenia)	Zawarta w formie marży w odsetkach	1. rok: 1 %; 2.-5. rok: 2 %	5,18 % - 6,84 % (w zależności do głosowania mieszkańców wyrażającego zgodę)	1,2 - 1,7 % rocznie od gwarantowanej pożyczki	Jednorazowo 2% od gwarantowanej kwoty pożyczki

W Niemczech odnośnie zabezpieczeń pożyczek obowiązują następujące zasady:

- W Niemczech banki (niezależnie od tego czy są to banki udzielające wsparcia czy banki komercyjne) udzielają pożyczek na modernizację tylko na podstawie wystarczającego zabezpieczenia hipotecznego (w większości przypadków z wpisem długu gruntowego), które daje bankowi prawo do zwrotu pozostałej kwoty pożyczki w ramach postępowania egzekucyjnego, jeżeli pożyczkobiorca nie wywiązuje się ze swych zobowiązań.
- Banki rozróżniają między pewną wartością przedmiotu obciążanego (ok. 50% wartości obiegowej) oraz pozostałą obciążoną ryzykiem wartością przedmiotu obciążanego (przestrzeń 1b).
- Kredyty na modernizację, które wchodzą w przestrzeń 1b, udzielane są z reguły tylko wtedy, gdy dodatkowo udzielane jest także poręczenie państwa. Poręczenia dla pożyczek z przestrzeni 1b udzielane są we wschodniej części Niemiec jedynie w pojedynczych przypadkach, jeżeli przeprowadzenie większych działań modernizacyjnych leży w interesie publicznym i wykazać można opłacalność projektu. Pożyczkobiorca musi poza tym cieszyć się wystarczającą wypłacalnością i solidnością.
- Zabezpieczenie hipoteczne służy nie tylko interesom banku, który dzięki temu zabezpiecza sobie spłatę kredytu, ale także interesom kredytobiorcy, a to w dwóch aspektach:
 - Odsetki od pożyczki zabezpieczonej hipotecznie są niższe, ponieważ bank nie musi doliczać do odsetek marży wynikającej z ryzyka.
 - Po drugie bank może z uwagi na większe bezpieczeństwo zaoferować dłuższy okres spłaty pożyczki.

W nowych krajach członkowskich Unii Europejskiej zabezpieczenie pożyczek wygląda zupełnie inaczej:

- Hipoteczne zabezpieczanie kredytów modernizacyjnych jest obecnie zupełnie niepopularne.
- Można to prześledzić i jest to niemożliwe do ominięcia we wspólnotach właścicielskich (typ własności 1 i 1A), tak jak zostało to przedstawione w rozdziałach 4.4.4 i 6.4.2. Nie można jednak dokładnie rozwikłać tej praktyki w przypadku spółdzielni, w których bez problemu możliwy byłby wpis do księgi wieczystej.
- Także w przypadku pożyczek modernizacyjnych dla wspólnot właścicielskich banki nie przywiązują jeszcze dużej wagi do zabezpieczeń (wpisy do księgi wieczystej lub gwarancje państwa), jak pokazał to np. projekt best-practice BEEN (BPP) w Tallinie o kredytowaniu w wysokości 268.432 euro (4.473 euro na mieszkanie). To, że nowe kraje członkowskie Unii Europejskiej świadome są problemu zabezpieczenia hipotecznego w przypadku wspólnot właścicielskich, pokazują uruchomione właśnie na Litwie i w Estonii programy poręczeń, nawet jeśli obecnie są jeszcze w niewielkim zakresie wykorzystywane.
- Hojna dotychczas praktyka banków przy udzielaniu pożyczek na modernizację w nowych krajach członkowskich UE może mieć następujące przyczyny:
 - Pożyczki modernizacyjne, o które składane są wnioski, mają dotychczas w swej ogólnej wysokości i w przeliczeniu na mieszkanie dość niską wartość, a z drugiej strony w sektorze tym nie odnotowano jeszcze żadnych znaczących problemów ze spłatą.
 - Poza tym banki popisywały się w przypadku tych kredytów naprawdę bogatą fantazją, aby zabezpieczać się wystarczająco i praktycznie. I tak w ramach udzielania pożyczek w polskim programie termomodernizacyjnych (podobnie było jednak w krajach nadbałtyckich) wspólnoty właścicielskie musiały najpierw udowodnić, że dotychczas spełniały w pełni swoje zobowiązania płatnicze. Poza tym musiały zgromadzić rezerwy. Po trzecie musiały się zobowiązać do wpłacania na specjalne konto kredytowe 130% planowych rat kredytu, aż do momentu gdy zgromadzona została na nim wystarczająca dla banku rezerwa na spłatę.

6.4.2 Możliwości zabezpieczenia hipotecznego kredytów modernizacyjnych

Nawet jeżeli w ramach obecnych programach wsparcia w nowych krajach członkowskich UE popyt na zabezpieczenia hipoteczne czy poręczenia nie odgrywa na razie znaczącej roli, stan ten nie będzie trwał wiecznie, jeżeli w przyszłości zainicjowane zostaną modernizacje na większą skalę.

Wymogiem dalszych przemyśleń na temat optymalizacji programów wsparcia jest zatem po pierwsze systematycznie wypracowanie odpowiedzi na pytanie, jakie możliwości hipotecznego zabezpieczenia kredytów na modernizację istnieją i gdzie absolutnie konieczne są uzupełniająco gwarancje państwa. Ponieważ tam, gdzie możliwe jest zabezpieczenie hipoteczne, nie ma powodu oferowania gwarancji państwa. Tam jednak, gdzie w potrzebne zgodnie z interesem publicznym większe modernizacje nie są możliwe z zabezpieczeniem hipotecznym, można tylko wtedy uzyskać realizację modernizacji na większą skalę, kiedy dla kredytów modernizacyjnych zostaną udzielone przez państwo gwarancje (poręczenia).

Zabezpieczenie hipoteczne zakłada, że istnieją zawierające wartości arkusze ksiąg wieczystych, których można użyć jako zastaw za kredyt i do których wpisać można zobowiązania wynikające z kredytu jako obciążenie.

Jakie arkusze ksiąg wieczystych istnieją w trzech istotnych typach własności budynków z wielkiej płyty (patrz 3.2)?

	Własność mieszkania		Spółdzielnie mieszkaniowe		Budynek czynszowy
	Typ 1 (wynikający wprost z prawa cywilnego)	Typ 1A (z osobą prawną)	Typ 2 (zwykła spółdzielnia)	Typ 2A (mieszkania własnościowe w obrębie spółdzielni)	Typ 3 (Budynek czynszowy)
Istniejące arkusze księgi wieczystej					
Księga główny (arkusz)	-	-	Tak	Tak	Tak
Arkusze księgi wieczystej dla każdego mieszkania	Tak	Tak	-	-	-
Arkusze księgi wieczystej dla każdego sprzedanego mieszkania	-	-	-	Tak	-
Wartość własności (wartość dla wpisu w księdze wieczystej) występuje					
W przypadku niepodzielonej księgi głównej	-	-	Tak	Tak, ale umniejszona o wartość sprzedanych mieszkań	Tak
W przypadku arkuszy księgi wieczystej mieszkań	Tak	Tak	-	Tak, w przypadku kupionych mieszkań	-

Wynikają stąd dla możliwości zabezpieczenia hipotecznego wspólnotowych kredytów modernizacyjnych następujące stwierdzenia:

- W przypadku spółdzielni mieszkaniowych (typ własności 2) oraz budynków czynszowych (typ własności 3) istnieją z pewnością zawierające wartość główne arkusze ksiąg wieczystych, w których można zabezpieczyć odpowiednimi wpisami zobowiązania wynikające z pożyczek na modernizację.

- W przypadku wspólnot właścicielskich (typ własności 1 i 1A) nie ma w żadnym z państw uczestniczących w BEEN głównych arkuszy ksiąg wieczystych dla praw i obowiązków z własności wspólnotowej. Istnieją „tylko” arkusze ksiąg wieczystych dla każdego mieszkania własnościowego.

Dlatego także dla wspólnot właścicielskich istnieją wprawdzie teoretyczne możliwości zabezpieczenia wspólnego kredytu na modernizację, poprzez wpisanie ogólnego kredytu w podziale na poszczególne udziały do każdej księgi wieczystej. W praktyce jednak z następujących powodów nie jest to możliwe do realizacji (patrz także 4.4.4):

- Wpis do księgi wieczystej, do każdego arkusza powoduje nieporównywalnie wyższe koszty dodatkowe kredytu.
- Podzielnie na części wpisu wspólnego kredytu na modernizację oznacza formalnie dla każdego mieszkania własnościowego odrębny kredyt. To wymaga, aby zarówno bank jak i właściciel mieszkania byli gotowi do dobrowolnego podpisania tego rodzaju umowy kredytowej. Także jeżeli właściciel mieszkania byłby do tego gotowy, to bank zaoferuje podzielony na części kredyt tylko wtedy, gdy właściciel mieszkania ma indywidualnie wystarczającą wypłacalność, a arkusz w księdze wieczystej wykaże jeszcze większą zdolność zabezpieczania.

Z tych powodów dla aktywowania działań modernizacyjnych w większej skali dla wspólnot właścicielskich znaleźć należy lepszą metodę zabezpieczania wspólnotowych kredytów na modernizację, która przewyższałaby te przeszkody.

6.4.3 Wartość przedmiotu obciążanego budynków z „wielkiej płyty”

Zabezpieczenie hipoteczne zakłada obok formalnych możliwości zabezpieczenia (patrz rozdział 6.4.2) wystarczająco wysoką wartość przedmiotów wpisów w księdze wieczystej. W przypadku, gdyby pożyczkobiorca nie spełniał swych zobowiązań kredytowych, bank wdroży przymusową licytację i będzie chciał uzyskać to, że przychód z przymusowej sprzedaży pokryje co najmniej spłatę pozostałej kwoty pożyczki.

Dlatego przy zabezpieczeniu hipotecznym należy zawsze stawiać pytanie, jak wysoka jest wartość nieruchomości objętej arkuszem księgi wieczystej, która poprzez wpis do księgi wieczystej zostanie użyta jako zastaw dla kredytu.

Za budynki z wielkiej płyty w krajach BEEN płaci się następujące ceny ⁴⁷.

Typowe ceny budynków z wielkiej płyty (wielopiętrowe budynki mieszkalne wybudowane pomiędzy 1950 i 1990 rokiem)					
	Łotwa	Polska	Litwa	Estonia	Wschodnia część Niemiec
Ceny rynkowe w euro za m² (jeżeli nie podano inaczej, to chodzi o ceny budynków nie zmodernizowanych)					
Typ własności 1 i 1A (mieszkania własnościowe)	ok. 300 euro za m ²	do 600 euro za m ²	do 700 euro za m ²	ok. 300 euro za m ²	zmodernizowane: ok. 1 000 euro za m ²
Typ własności 2 – spółdzielnie mieszkaniowe	Dotychczas nie ma rynku całych zespołów budynków				do 250 euro za m ² (zmodernizowane: do 600 euro za m ²)
Typ własności 2A (własność w obrębie spółdzielni)	-	do 600 euro za m ²	-	-	-
Typ własności 3 (Budynek czynszowy)	-				do 250 euro za m ² (zmodernizowane: do 600 euro za m ²)
Zasady ustalania wartości przedmiotu obciążanego					

⁴⁷ Stan 2006

Bezpieczna wartość przedmiotu obciążanego	Brak doświadczenia	do 50% wartości rynkowej (obszar 1a)
Ryzykowna wartość przedmiotu obciążanego	Brak doświadczenia	ponad 50% wartości rynkowej (obszar 1b)

Tabela pokazuje, że ceny, płacone w nowych krajach członkowskich Unii Europejskiej za mieszkania nie zmodernizowane są zaskakująco wysokie, co może wynikać z tego, że w zasadzie na rynku nie ma żadnych korzystnych cenowo mieszkań czynszowych, a alternatywą są tylko mieszkania nowo wybudowane z wolnego rynku.

Wysokie obroty na rynku mieszkań z wielkiej płyty mają jednak ten efekt uboczny, że zapewniają one wystarczająco wysokie wartości zastawów dla kredytów modernizacyjnych, nawet jeżeli zastosuje się bezpieczną wartość przedmiotu obciążanego z 50% wartości rynkowej.

6.5 Zależne od dochodów wsparcie dla gospodarstw domowych o niskich dochodach

Dotychczas wszystkie przemyslenia koncentrowały się na przeciętnych możliwościach finansowania działań modernizacyjnych oraz przeciętnych akceptowalnych rozkładów kosztów modernizacyjnych (patrz 2.6). Jakie skutki mają jednak proste decyzje większości (patrz 4.4), jeżeli duża mniejszość jest im przeciwna, ponieważ z uwagi na dochody poniżej przeciętnej ocenione przeciętnie jako akceptowalne miesięczne obciążenie kosztami działań modernizacyjnych jest dla niej nie do uniesienia. Najpóźniej w banku okaże się, że chce się on dowiedzieć, jak wspólnota właścicielska chce sobie poradzić z ratami od kredytów przypadającymi na mieszkańców, którzy się na nie nie zgadzali.

Jakie są koncepcje zapobiegania sytuacjom, w których gospodarstwa domowe o dochodach poniżej średniej muszą się wyprowadzać z budynku, ponieważ nie są w stanie finansować przypadającego na nich udziału w kosztach działań modernizacyjnych, o których zdecydował głos większości.

W zakresie pomocy zależnej do dochodów przeznaczonej na koszty mieszkaniowe rozróżniamy:

- procentowe dopłaty do kosztów mieszkaniowych, w których wysokość dopłat zależna jest od dochodów (zasilek mieszkaniowy) oraz
- pełne przejęcie kosztów mieszkaniowych w ramach pomocy państwa w zakresie kosztów utrzymania (pomoc społeczna).

6.5.1 Płatność udziałów w kosztach modernizacji w ramach pomocy komunalnej w zakresie kosztów utrzymania (pomoc społeczna)

Cechą charakterystyczną „pomocy społecznej” (pomocy w zakresie kosztów utrzymania) jest to, że gospodarstwo domowe obecnie nie jest w stanie opłacić kosztów mieszkaniowych i państwo przejmuje pełne koszty zapewnienia stosownego mieszkania.

Należy tu przed wszystkim pozytywnie stwierdzić, że we wszystkich krajach BEEN istnieją formy pomocy w kosztach utrzymania (pomoc społeczna) dla osób i gospodarstw domowych, które o własnych siłach nie są w stanie utrzymać mieszkania. Za gospodarstwa te przejmowane są przez gminy także ewentualnie ich udziały w kosztach modernizacji lub też muszą one wyprowadzić się do tańszych komunalnych zasobów mieszkaniowych.

Udział tych gospodarstw domowych w zasobach przeznaczonych do modernizacji z reguły jest jednak nieznaczny, ponieważ takie gospodarstwa domowe z reguły nie stają się

właścicielami mieszkania, a pozostają dalej najemcami (=dotychczas nie sprzedane mieszkania, które nadal są własnością gminy – patrz 3.8).

Wsparcie w postaci pomocy w kosztach utrzymania dla gospodarstw domowych o bardzo skromnych dochodach (< 30 % przeciętnej)					
	Łotwa	Polska	Litwa	Estonia	Niemcy
Czy w ramach pomocy w kosztach utrzymania można przejąć pełne koszty utrzymania (łącznie z kosztami eksploatacyjnymi)?	Tak	Tak	Tak	Tak	Tak
Czy przejmowane są także udziały w kosztach modernizacji?	Tak	Tak	Tak	Tak	Tak
Czy uprawnieniu są również właściciele mieszkania?	Tak	Tak	Tak	Tak	Tak
Czy istnieje roszczenie ustawowe dające się obliczyć?	Nie. Płatności są zależne od budżetu gminy				Tak

Jeżeli dotychczas przejmowane były koszty mieszkaniowe, to zasadniczo przejęte zostaną też wszystkie udziały w kosztach modernizacji. Właściwie beneficjenci pomocy społecznej nie mają żadnego powodu do tego, by podczas głosowań na temat realizacji działań modernizacyjnych głosować przeciwko nim.

W praktyce dzieje się tak jednak tylko w Niemczech. W nowych krajach UE nie ma dotychczas żadnego roszczenia prawnego o przejęcie kosztów mieszkaniowych, które można by było uprzednio obliczyć. Przejęcie kosztów mieszkaniowych zależy od budżetowych możliwości gmin.

Jednak także w Niemczech nie przysługuje nikomu roszczenie o przejęcie kosztów mieszkaniowych bez żadnego ograniczenia. Jeżeli koszty mieszkaniowe po modernizacji są za wysokie, to gmina może zażądać, by gospodarstwo domowe przeniosło się do korzystniejszego cenowo mieszkania.

6.5.2 Zależne od dochodów dopłaty do udziałów w kosztach modernizacji w ramach „zasiłku mieszkaniowego”

Charakterystyczną cechą zasiłków mieszkaniowych jest to, że gospodarstwo domowe jest wprawdzie w stanie część kosztów mieszkaniowych pokryć samo, ale nie wszystkie.

Największą grupę mieszkańców, którzy w głosowaniach nie zgadzają się na planowane działania modernizacyjne są gospodarstwa domowe o dochodach tuż poniżej przeciętnej aż do granicy dochodów pozwalających na uzyskanie pomocy społecznej. Należą tu także gospodarstwa domowe, których członkowie są w wieku przedemerytalnym lub obawiają się bezrobocia.

W porównaniu krajów BEEN w odniesieniu do dopłat na udział w kosztach modernizacji w postaci zasiłku mieszkaniowego obowiązują następujące zasady:

Zasiłek mieszkaniowy (dopłaty procentowe) do udziałów w kosztach modernizacji dla gospodarstw domowych o niskich dochodach (< 90 % przeciętnej)					
	Łotwa	Polska	Litwa	Estonia	Niemcy

Czy są zależne od dochodów dopłaty (zasiłki mieszkaniowe) dla gospodarstw domowych o niskich dochodach?	Nie	Tak	Tak	Nie	Tak
Czy wypłacane są dopłaty procentowe (zasiłek mieszkaniowy) także na pokrycie kosztów eksploatacyjnych (ogrzewanie, ciepła woda)?	-	Tak	Tak	-	NIE
Czy wypłacane są dopłaty procentowe (zasiłek mieszkaniowy) także na pokrycie udziałów w kosztach modernizacji?	-	Tak	nie	-	Tak
Czy uprawieniu są również właściciele mieszkania?	-	Tak	Tak	-	Tak
Czy istnieje roszczenie ustawowe pozwalające na obliczenie świadczenia przed jego otrzymaniem?	-	Tak	Nie. Zależy od budżetu	-	Tak
Czy istnieje górna granica zasiłku mieszkaniowego?	-	Tak	Tak	-	Tak
Zasada wymiaru zasiłku mieszkaniowego	-	W zależności od dochodów do 50% kosztów mieszkaniowych	-	-	W zależności od dochodów do 90 % kosztów mieszkaniowych

Na Litwie „zasiłek mieszkaniowy“ wypłacany jest tylko na ogrzewanie i ciepłą wodę. Wspieranie działań energooszczędnych jest w związku z tym wyraźnie związane z oczekiwaniem, że w wyniku niższych kosztów ogrzewania po modernizacji zmniejszy się zapotrzebowanie na „zasiłki mieszkaniowe”.

W Niemczech zasiłek mieszkaniowy płacony jest jedynie na czyste koszty mieszkaniowe bez kosztów eksploatacyjnych. Koszty eksploatacyjne każdy uprawniony do otrzymywania zasiłku mieszkaniowego zapłacić musi sam.

W Niemczech i w Polsce zasiłek mieszkaniowych wpłacany jest także na udziały w kosztach modernizacji. Każdy może wyliczyć sobie na podstawie tabeli, o jaką kwotę podniesie się zasiłek mieszkaniowy w przypadku określonych udziałów w kosztach modernizacji. Jeżeli gospodarstwo domowe o niskich dochodach może sobie z góry wyliczyć, że nie musi samo zapłacić pełnych udziałów w kosztach modernizacji, ale przykładowo połowę pokryje podwyższonym zasiłkiem mieszkaniowym, nie jest zmuszone do głosowania przeciwko modernizacji z powodów finansowych.

We wszystkich krajach, w których funkcjonują zasiłki mieszkaniowe zależne od dochodów, zasiłki wypłacane są nie tylko najemcom, ale także właścicielom o niskich dochodach, którzy korzystają sami ze swojego mieszkania.

Możliwy do wyliczenia już przed uzyskaniem (roszczenie ustawowe) zależny od dochodów zasiłek na udziały w kosztach modernizacji ważny jest z tego powodu, że finansującym bankom nie wystarcza niewielka większość przy podejmowaniu uchwały (50% + 1). Banki chcą wiedzieć, jak wspólnota właścicielska chce sobie poradzić z punktualną płatnością rat kredytów, jeżeli tak wielu właścicieli mieszkań głosowało przeciwko modernizacji.

Z reguły banki wymagają więc, aby 75% głosów oddanych było za modernizacją. Jest to też głównym powodem tego, dlaczego nie udało się zrealizować większości projektów w niemiecko - łotewskim programie pilotażowym, które zgłaszały początkowo zainteresowanie (patrz także 6.6.2).

6.6 Podsumowanie i zalecenia rozdział 6

6.6.1 Podsumowanie i zalecenia na temat działań wspierających (cele wsparcia)

Pozytywnie należy ocenić fakt, że we wszystkich krajach BEEN istnieją już programy wsparcia dla działań modernizacyjnych.

Na **Litwie** i w **Polsce** programy wsparcia koncentrują się na działaniach energooszczędnych.

W **Polsce** wysokość wsparcia zależy nawet wyraźnie od relacji kosztów i oszczędności działań energooszczędnych.

W **Estonii** i na **Łotwie** wspierane są zasadniczo wszystkie działania modernizacyjne. Jedynie niemiecko-łotewski pilotażowy program oszczędności energii (2003 do 2005) koncentrował się na działaniach energooszczędnych korzystając z przykładu projektu pilotażowego Ozolciema 46/3.

We **wschodniej części Niemiec** w latach 90-tych wspierano kompleksowe działania modernizacyjne, w których jako działania częściowe zawarte były działania energooszczędne.

Zalecenie 7:

Programy wsparcia w nowych krajach członkowskich UE powinny mieć na celu przeprowadzenie pełnego klasycznego pakietu działań energooszczędnych (patrz 5.6.2), a mianowicie

- **Ocieplenie zewnętrznej bryły budynku,**
- **Nowe okna z termicznymi szybami oraz**
- **Modernizacja urządzeń grzewczych.**

W celu uzyskania szerokiego wdrożenia modernizacji, należy w taki sposób określić rodzaj i wysokość wsparcia, aby także mniej silne finansowo wspólnoty właścicielskie (typ własności 1 i 1A) mogły pozwolić sobie na realizację pakietu działań (patrz zalecenia 8 do 10).

- W ramach obecnych możliwości finansowania (patrz 2,6) w nowych krajach członkowskich UE także w przypadku optymalnych form wsparcia (patrz poniższe zalecenia) nie można na razie przeprowadzić dla dużej części zasobów mieszkaniowych w budynkach z wielkiej płyty szeroko zakrojonych inwestycji w wysokości ok. 5.000 Euro na mieszkanie. Te możliwości finansowania wykorzystać można najbardziej efektywnie pod względem relacji kosztów do korzyści wtedy, gdy następuje koncentracja na klasycznym pakiecie działań energooszczędnych. Ponieważ ocieplenie bryły budynku nie jest tylko kluczowym działaniem energooszczędnym, lecz jest jednocześnie kluczowym działaniem zapewniającym wzrost wartości i zachowanie budynku mieszkalnego w dobrym stanie (patrz 5.6.2).

Zalecenie 7a:

Jeżeli realizowany jest pełny klasyczny pakiet działań energooszczędnych, to należy uwzględnić we wsparciu także ogólne działania modernizacyjne, ale nigdy nie należy działać odwrotnie. Działania w etapach (patrz 5.6.3) lub dowolne kombinacje działań nie powinny otrzymywać wsparcia. Wsparcie koncentrować się powinno na szczególnie sensownych pakietach działań, które osiągają wyraźne efekty dla interesu

publicznego i które bez wsparcia jednoznacznie nie są możliwe do osiągnięcia.

- Programy wsparcia powinny uwzględniać ogólne potrzeby w zakresie modernizacji, które sensowne są od strony budowlanego wykończenia (np. betonowe wyprawki w loggiach, na balkonach, przy wejściu, remont klatek schodowych).
- W żadnym wypadku nie należy wspierać dowolnych kombinacji działań. Wsparcie powinno zawsze mieć na celu wspieranie szczególnie sensowych kombinacji działań, które bez wsparcia nie mogą zostać sfinansowane.
- Modernizacja w etapach, nawet jeżeli koncepcja etapów jest sensowna (patrz 5.6.3), nie musi być wspierana, ponieważ istnieją oferty wsparcia dla większych szczególnie sensownych pakietów działań.
- Nie ma też żadnego powodu, aby **ocieplić nie wszystkie ściany zewnętrzne**, z wyjątkiem trzywarstwowych płyt betonowych, które mają już wewnętrzną warstwę izolacji. Poza tym „nagie” ściany obskurnych elewacji budynków z wielkiej płyty typu 1 i 2 wołają o wykończenie w celu ochrony przed wpływami atmosferycznymi i poprawy estetyki.
- Koncentracja wsparcia na pakietach działań ma wtedy też i tą zaletę, że potrzebne są wtedy audyty energetyczne dotyczące poszczególnych przypadków tylko wtedy, gdy budynek ma szczególne cechy (np. wielka płyta typu 3 lub w przypadku istniejącego zdecentralizowanego urzędu grzewczego) (patrz także zalecenia 6 do 6b).

6.6.2 Podsumowanie i zalecenia dotyczące rodzaju i wysokości wsparcia

Odnosnie rodzaju i wysokości wsparcia w istniejących programach wsparcia stwierdzić należy, iż:

- W Polsce, na Litwie i w Estonii udziela się wsparcia w postaci dopłat w wysokości 10 % i 30%. Największym powodzeniem cieszy się przy tym mały program 10-procentowych dopłat w Estonii (suma dopłat do 2003 do 2005 jednak tylko 3 mln Euro).
- Największe sukcesy (odnośnie zakresu działań energooszczędnych, liczby zmodernizowanych mieszkań, relacji wykorzystanych dotacji do osiągniętych oszczędności kosztów ogrzewania) ma na koncie polski program termomodernizacji. Szczególnie zadziwiający jest dotychczasowy niski poziom kosztów budowlanych (obecnie do 2.000 do 2.800 euro na mieszkanie, dzięki któremu uzyskano oszczędności kosztów ogrzewania w wysokości 40%).
- W Niemczech modernizacja budynków z wielkiej płyty finansowana była zasadniczo kredytami o korzystnym oprocentowaniu udzielanymi przez państwowy bank udzielający wsparcia KfW (suma kredytów ok. 20 mln euro).
- Na Łotwie dotychczas również wsparcie udzielane było w postaci pożyczek łotewskiego banku hipotecznego, osiągnięto jednak niewielkie sukcesy i ogólną wartość kredytów w wysokości 3,2 mln euro w latach 2001-2005. Łotwa zamierza więc od roku 2008 zmienić formę udzielanego wsparcia na dopłaty (20%).

Co wynika z tej diagnozy dla przemysłów na temat optymalizacji rodzaju i wysokości udzielanego wsparcia?

Po pierwsze:

- Polska powinna kontynuować swój sprawdzony program termomodernizacji, tak długo, jak długo osiągnane będą dobre relacje dopłat do oszczędności kosztów ogrzewania.
- Estonia, Łotwa i Litwa powinny w swych programach wsparcia kierować się polskim programem termomodernizacji.
- Słabym punktem polskiego programu termomodernizacji jest jednak relatywnie wysoki udział własny (przeciętnie 23%), a w związku z tym przypuszczać można, że dotychczas uczestniczyły w nim (obok spółdzielni mieszkaniowych) jedynie wspólnoty właścicielskie o mocnej pozycji finansowej. Poza tym sukces zależy od tego, czy poziom kosztów w budownictwie dalej będzie tak niski jak dotychczas (jak już powiedziano: dotychczas osiągał on w zadziwiający sposób tylko połowę poziomu kosztów w budownictwie krajów nadbałtyckich).

- Na dotarcie do mniej mocnych finansowo wspólnot właścicielskich w Polsce negatywny wpływ wywierać będzie to, że w ramach prywatyzacji żądano od mieszkańców relatywnie wysokich cen zakupu (do 250 euro za mieszkanie – patrz 3.3). Obciążenia wynikające z zakupu mieszkań redukują możliwości finansowe w odniesieniu do działań modernizacyjnych. Na odpowiedź na pytanie, czy taki stan rzeczy, że w rezultacie wysokich cen zakupu stopień prywatyzacji w Polsce wynoszący 50% jest stosunkowo niski (wobec ponad 90% w krajach nadbałtyckich) oraz że jeszcze do 50% mieszkań należy do gmin (patrz 3.8), będzie miał pozytywny czy negatywny wpływ, musimy jeszcze poczekać. Problem finansowego obciążenia pierwotnego zakupem nie istnieje w krajach nadbałtyckich, ponieważ dotychczasowi najemcy praktycznie mogli bez ponoszenia kosztów stać się właścicielami swych mieszkań i w związku z tym finansowanie modernizacji nie jest utrudnione poprzednio podjętymi przez właścicieli zobowiązaniami.

W zakresie zaleceń odnośnie optymalizacji wsparcia sformułować można następujące cele:

- **Realizacja klasycznego pakietu działań energooszczędnych (łącznie z ewentualnie koniecznymi ogólnymi działaniami modernizacyjnymi) o kosztach ok. 5.000 Euro na mieszkanie.**
- **Drugim celem jest osiągnięcie sytuacji, w której nie tylko podmioty mocne finansowo, ale także zasadniczo wszystkie powstałe po prywatyzacji wspólnoty właścicielskie mogą pozwolić sobie od strony finansowej na ten pakiet działań, ponieważ tylko w ten sposób osiągnąć można szerokie wdrożenie większych działań modernizacyjnych.**

Zalecenie 8:

Optymalnym wsparciem są korzystne pożyczki z jednej ręki, które pokrywają do 100% kosztów modernizacji.

- Programy dopłat (na Litwie do 30% - patrz 6.1) kosztują wiele publicznych pieniędzy. Wymagają one jednak, aby beneficjent wsparcia uzyskał dla większej części inwestycji pożyczkę z banku i miał zaoszczędzone środki własne.
- Dlatego programy dopłat są z reguły zbyt obciążeniem właścicieli o słabszej kondycji finansowej, szczególnie powstałych po prywatyzacji w nowych krajach członkowskich UE wspólnot właścicielskich.
- Programy dopłat są z tego powodu dobre dla właścicieli, którzy właściwie nie potrzebują żadnego wsparcia, ponieważ już zgromadzili środki finansowe na inwestycję. Wtedy chętnie korzysta się z dopłat, nawet jeśli są one małe (np. 10%), chociaż się ich właściwie nie potrzebuje (tzw. „efekt korzystania“). Jest też tak przykładowo w trwającym obecnie w Niemczech programie „modernizacji budynków w związku z emisją CO₂”, w którym alternatywnie do pożyczki oferuje się dopłatę w wysokości do 10%, aby niewielkie wsparcie otrzymali też właściciele, którzy nie potrzebują finansowania w formie pożyczek. Niewielkie przeciętne inwestycje uzyskane dzięki estońskim 10-procentowym dopłatom również pozwalają przypuszczać, że właściciele, którzy i tak mieli zamiar, przeprowadzić konieczny remont, oczywiście chętnie korzystają z oferowanej dopłaty, nawet gdy jest ona niska.
- Wsparcia potrzebuje jednak właściwie ten, kto nie ma obecnie środków na konieczną inwestycję i bez wsparcia nie mógłby przeprowadzić inwestycji wcale lub w danym zakresie. Ten, kto rzeczywiście potrzebuje wsparcia, potrzebuje dla inwestycji, na którą nie ma własnych środków, pożyczki na warunkach, na które może sobie finansowo pozwolić. Z drugiej strony: Ten kto nie potrzebuje pożyczki, ponieważ zgromadził środki na inwestycję, ten nie potrzebuje wsparcia.

Jeżeli wsparcie pożyczkami jest optymalne, to dlaczego właśnie programy pożyczkowe na Łotwie osiągnęły najmniejszy sukces? Niemiecko-łotewski energooszczędny program

pilotażowy (tylko 33% wykorzystania z 5 mln euro będących do dyspozycji) nie powiódł się z następujących powodów:

- Refinansowanie sumy kredytu w wysokości 5 mln euro następowało w roku 2002 z oprocentowaniem 5,7%. Łącznie z marżami dystrybuującego banku łotewskiego ostateczne odsetki od kredyty wynosiły 9,10% i zostały w pierwszym roku obniżone do 4,4%, ale z uwagi na roczną degresję odsetek w wysokości 0,32% wzrosły do 9,1% w 11. roku. Gdy program wsparcia został zaoferowany w roku 2004 i 2005 wspólnotom właścicielskim, odsetki (ze wsparciem) były już wyższe niż kredyty oferowane na wolnym rynku. Parterom nie udało się dopasować warunków pożyczek do obniżonego poziomu oprocentowania i tym samym pozostać atrakcyjnym, tak jak to zamierzano w roku 2002 (przy opracowywaniu koncepcji programu).
- Kolejny problem stwarzały sztywne (nie dopasowane do interesów wspólnot właścicielskich) umowy kredytowe przekazującego środki banku łotewskiego. Bank nie był np. gotowy udzielić kredytobiorcom możliwości bezpłatnej przedterminowej spłaty.
- Trzecim problemem było to, że większość zainteresowanych wspólnot właścicielskich nie uzyskała wymaganego 75-procentowego poparcia w głosowaniach. Zależny od dochodów komponent wsparcia, który pozwoliłby na dotarcie z programem także do gospodarstw o niskich dochodach i skłoniłby je do głosowań za programami, nie istniał.

Zalecenie 8a:

Pożyczki w ramach wsparcia udzielane są z rewolwingowego funduszu modernizacyjnego, który zarządzany jest przez instytucję państwową (fundusz wsparcia lub bank udzielający wsparcia).

W Niemczech przykładowo KfW jako państwowy bank udzielający wsparcia miał za zadanie uzyskać na rynku kapitałowym środki potrzebne do zapewnienia pożyczek na modernizację i udostępnić je na potrzeby modernizacji. W pierwszej linii jest to zadanie organizacyjne, które w pierwszym etapie nie wymaga środków wsparcia z budżetu państwa. Bank KfW jako państwowy bank udzielający wsparcia ma najlepszy możliwy rating bankowy i może w związku z tym uzyskać na rynku kapitałowym środki na pożyczki na wsparcie przy najbardziej korzystnych warunkach oprocentowania. Już samo to powoduje, że KfW oferować mógł kredyty modernizacyjne o oprocentowaniu około 0,5% niższym niż banki komercyjne.

W drugim etapie KfW otrzymuje w celu obniżenia oprocentowania pożyczek na określone cele (np. modernizacja budynków z wielkiej płyty w latach 90-tych lub na określone pakiety działań energooszczędnych) z budżetu państwa dopłaty celowe, w związku z czym KfW oferować może kredyty na preferowane cele z wyraźnie niższym oprocentowaniem (np. oprocentowanie dla końcowych kredytobiorców w wysokości 2% dla pożyczek na określone działania energooszczędne).

Zalecenie 8b:

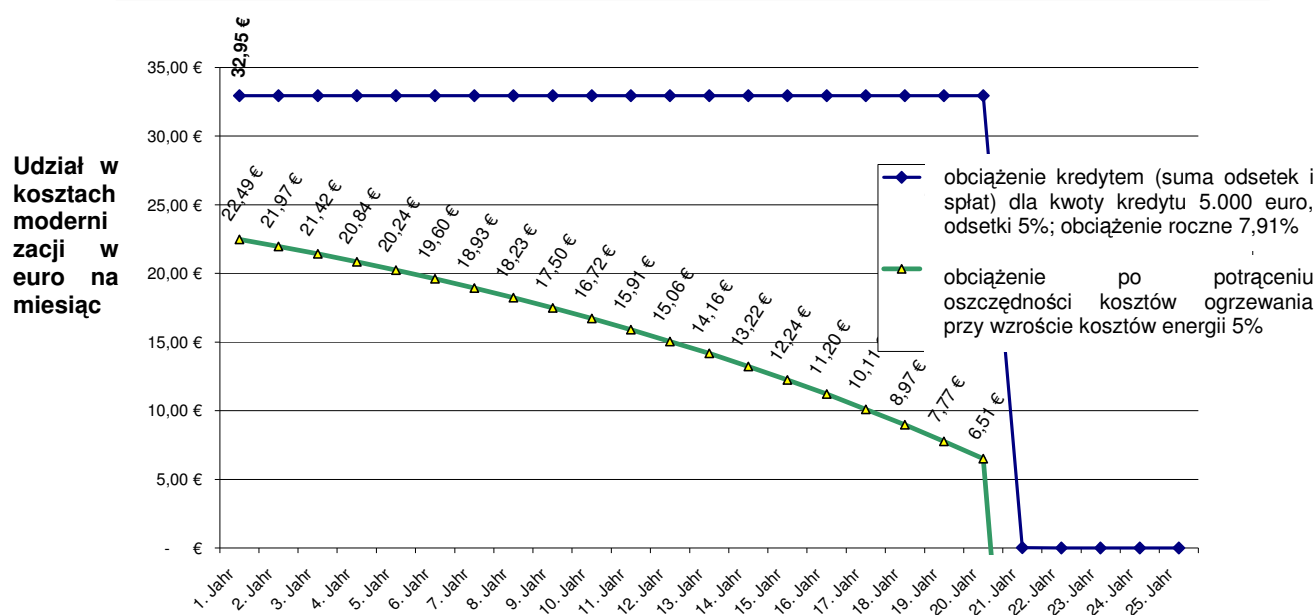
Pożyczki udzielane w ramach wsparcia mają takie warunki oprocentowania i spłaty, że każda wspólnota właścicielska jest w stanie pozwolić sobie na realizację klasycznego pakietu działań energooszczędnych (przy kosztach inwestycji do ok. 5.000 euro na mieszkanie, obciążeniu miesięcznym odsetkami nie wyższym niż 25 euro na mieszkanie przeciętnej wielkości). Oznacza to:

- Pożyczki do 100% kosztów inwestycji (maksymalnie ok. 5.000 euro na mieszkanie)
- Czas kredytowania: 20 lat
- Odsetki najwyżej 4 do 5% (minimum 0,5% niższe do kredytów udzielanych na warunkach rynkowych)
- Stałe oprocentowanie przez 10 lat
- Udzielanie jako kredyty spłacane w równych ratach spłaty przy niezmiennym oprocentowaniu

Tylko za pomocą wyraźnego (w porównaniu do obecnej praktyki kredytowej w nowych krajach członkowskich UE) przedłużenia okresu kredytowania do 20 lat uzyskać można raty kredytu, w których obciążenie i korzyści z modernizacji stoją do siebie w atrakcyjnej relacji. Temu celowi służy także udzielanie kredytów przy założeniu spłaty w równych ratach spłaty i odsetek.

Dzięki temu już przy oprocentowaniu w wysokości 5% wynika miesięczne obciążenie kredytowe po uwzględnieniu kosztów ogrzewania w wysokości ok. 23 euro (bez uwzględniania kosztów ogrzewania 33 euro) na mieszkanie.

Miesięczne obciążenie jednego mieszkania w przypadku korzystnego kredytu modernizacyjnego na cały pakiet działań energooszczędnych (kredyt modernizacyjny w wysokości 5.000 euro na mieszkanie)



Zalecenie 8c:

Pożyczki udzielane są na warunkach, które beneficjenci wsparcia oceniają jako uczciwe i atrakcyjne. Oznacza to w szczególności, że:

- Zawsze możliwa jest przedterminowa spłata lub zwiększona spłata bez odszkodowania za wcześniejszą spłatę.
- Wypłata 100% sumy kredytowej; opłaty manipulacyjne są zawarte w odsetkach ostatecznego kredytobiorcy.
- Zapewnienie w umowie, że w 11. roku nastąpi dopasowanie oprocentowania do obowiązującego wówczas niższego poziomu rynkowego oprocentowania.
- Uczciwe zabezpieczenie ryzyka pożyczki (zgodnie z zaleceniem 9)

Jak pokazało doświadczenie w niemiecko-lotewskim programie pilotażowym, niezwykle ważne jest to, aby warunki dodatkowe kredytu były odbierane jako uczciwe. Są to w szczególności:

- Brak ukrytych kosztów dodatkowych (100% wypłaty, brak narzutów na odsetki),
- Wspólnoty właścicielskie rozpoznają wprawdzie zalety stosowania 20-letniego okresu kredytowania, ale niechętnie wiążą się na okres dłuższy niż 20 lat. Tylko stworzenie możliwości spłaty w każdym czasie i bez dodatkowych kosztów stwarza konieczne w tej sytuacji zaufanie. Jest to przykładowo także standardowe rozwiązanie w niemieckich

programach banku KfW. Ma to dla kredytów o równych ratach i oprocentowaniu tą zaletę, że pieniądze spływają wcześniej i są do dyspozycji dla nowych projektów.

- W odniesieniu do końca okresu stałego oprocentowania wspólnoty właścicielskie potrzebują klauzuli dotyczącej zmiany oprocentowania, która usunie ich obawy, iż oprocentowanie może się podwoić.

6.6.3 Podsumowanie i zalecenia na temat gwarancji państwa (poręczeń) stosowanych w programach wsparcia

Ustalono następujące wyniki analizy dotyczącej bankowego zabezpieczenia pożyczek modernizacyjnych (patrz 6.4.2):

- Typy własności 2 i 3 (spółdzielnie i budynki czynszowe) mogą bez problemu zabezpieczyć kredyty modernizacyjne wpisem do księgi wieczystej (dług gruntowy, zastaw gruntowy, hipoteka). Poręczenia państwa są konieczne tylko wtedy, gdy wartość rzeczy zastawianej oceniona zostanie jako niewystarczająca.
- Wspólnoty właścicielskie (typ własności 1 i 1A) nie mogą jednak realizować zabezpieczeń w księgach wieczystych (patrz 6.4.2). Ocena ta jest zgodna we wszystkich nowych krajach członkowskich UE ⁴⁸.
- Z tego powodu na Litwie i w Estonii powstały pomysły, które oceniać należy zasadniczo jako pozytywne, by lukę tą zamknąć poprzez programy poręczeń (patrz 6.4.1). W Polsce w ramach programu termomodernizacji włączone w niego banki opracowały prywatnoprawną procedurę zabezpieczającą funkcjonującą dotychczas efektywnie jako wsparcie programu termomodernizacji (patrz 6.4.1).
- Istniejące metody bazujące na poręczeniu nie wystarczyłyby jednak już w odniesieniu do szerszego programu pożyczkowego zgodnie z zaleceniami z rozdziału 6.6.2.

Dlatego w celu bankowego zabezpieczenia programu pożyczkowego zgodnie z 6.6.2. udziela się następujących zaleceń odnośnie wspierania ich poręczeniami państwowymi:

Zalecenie 9:

Pożyczki modernizacyjne (do 5.000 euro na mieszkanie) udzielane są przez fundusze wsparcia (patrz zalecenie 8a) wspólnotom właścicielskim (typ własności 1 i 1A) bez zabezpieczenia w księgach wieczystych. Fundusz wspierający otrzymuje niezbędne do tego gwarancje państwa. Państwo ustala dla funduszu wsparcia kryteria udzielania pożyczek, aby uczynić ryzyko dla państwa możliwym do skalkulowania. Są to w szczególności:

- **Tylko te wspólnoty właścicielskie otrzymują wspólny kredyt modernizacyjny, w których ustalona minimalna liczba właścicieli mieszkań (np. 75%) zgodziła się na wzięcie kredytu ⁴⁹.**
- **Na wypadek braku płatności należy zawrzeć porozumienie umożliwiające działania windykacyjne wobec niesolidnych płatników (np. wpis hipoteki zabezpieczającej do księgi wieczystej nie wywiązującego się z należnych płatności właściciela mieszkania).**

Zasadniczo konieczne poręczenie państwa na wypadek braku płatności nie może jednak prowadzić do tego, że ponoszący winę za brak płatności właściciel mieszkania na koszt państwa się wzbogaca. W razie potrzeby należy w ustawach o własności mieszkaniowej uwzględnić regulację, która jednoznacznie umożliwi w wypadku braku płatności wpisanie w

⁴⁸ Jest to też powodem tego, dlaczego w Niemczech wspólnoty właścicielskie (do których należy w sumie ok. 5 mln mieszkań w Niemczech!) nie mogły dotychczas korzystać z korzystnych kredytów od KfW na działania energooszczędne.

⁴⁹ Nie powinno to być trudne do osiągnięcia przy warunkach podanych w 6.6.2 i wspierających dopłatach do udziałów w kosztach modernizacji zależnych od dochodów.

procedurze uproszczonej w krótki czasie hipoteki zabezpieczającej do księgi wieczystej zadłużonego płatnika.

Zalecenie 9a:

Podobnie jak w zaleceniu 8c także warunki udzielania gwarancji dla wspólnot właścicielskich muszą być sprawiedliwe i przejrzyste:

- Za państwowe gwarancje kredytu można z powodzeniem żądać opłaty, aby pokryć przeciętne koszty braku spłaty.
- Opłata nie powinna jednak przekraczać 2% poręczanego kredytu modernizacyjnego i nie może zawierać żadnych ukrytych kosztów dodatkowych⁵⁰.
- Gwarancja państwowa powinna być jasny sposób 100% gwarancją pokrycia brakujących płatności udzieloną bankowi udzielającemu wsparcia. Gwarancja ograniczona, w przypadku której wspólnota właścicielska nie wie, co w razie problemów z płatnościami ją czeka, jest nieproduktywna⁵¹.
- Nie wyklucza to tego, ale wymaga wręcz w tym zakresie jak największej jasności, że państwowa instytucja poręczająca uzgadnia i ustala z bankiem udzielającym wsparcia to, jak postępować będzie bank udzielający wsparcia w razie braku płatności w odniesieniu do nie wywiązujących się ze zobowiązań płatniczych wspólnot właścicieli mieszkań, aby utrzymywać na jak najniższym poziomie liczbę przypadków wykorzystania przez bank poręczenia.

6.6.4 Podsumowanie i zalecenia dotyczące towarzyszącego wsparcia dla gospodarstw domowych o niskich dochodach

Obowiązująca we wszystkich nowych krajach UE w odniesieniu do wspólnot właścicielskich najniższa większość w głosowaniu w wysokości 50% + 1 dla decyzji odnośnie modernizacji (patrz 4.4) jest optymalna dla decyzji dotyczących przeznaczenia środków, jeżeli chodzi o działania modernizacyjne, które mogą być sfinansowane z zaoszczędzonych już środków. Tak niska większość jest jednak niewystarczająca w przypadku kredytów. Banki chcą wiedzieć, w jaki sposób wspólnota właścicielska chce zapewnić to, że wszyscy właściciele mieszkań płacić będą przypadający na nich udział (patrz 4.4.3). Dlatego zalecenie 9 mówi też o tym, że zdecydowana większość (co najmniej 75%) powinna była zagłosować za, aby zminimalizować ryzyko braku płatności.

Poza tym doświadczenia, w szczególności w niemiecko-łotewskim pilotażowym programie energooszczędnym pokazały, że wprawdzie zwykła większość jest łatwa do uzyskania, ale kwalifikowana większość 75% lub więcej już tylko z trudnością (tylko w 7 ze 130 projektów – patrz 6.2). W praktyce oznacza to, że:

- Prawie żaden z właścicieli mieszkań nie wątpi w sens i zalety działań modernizacyjnych.
- Dlatego zgody udzielają z reguły ci właściciele mieszkań, którzy są w stanie zapłacić przypadający na nich udział w kosztach działań modernizacyjnych.
- Przeciwnie działaniom modernizacyjnym są zasadniczo tylko te gospodarstwa domowe, które nie mogą sobie finansowo pozwolić na pokrycie swych udziałów w kosztach modernizacji, ponieważ
- Mają obecnie mniejsze dochody gospodarstwa domowego (emeryci, dochody poniżej przeciętnej) lub
- Ponieważ obawiają się, że wkrótce będą mieli do dyspozycji mniej środków finansowych (obawiają się bezrobocia lub są w wieku przedemerytalnym).

⁵⁰ Żądane dotychczas w programach gwarancyjnych opłaty (patrz 6.4.1) są niestosowanie wysokie.

⁵¹ Tak jak dotychczasowe ograniczenia procentowe w istniejących programach gwarancyjnych (patrz 6.4.1), w przypadku których nikt nie wie, co oznaczają one w praktyce.

Zalecenie 10:

Dla gospodarstw domowych o niskich dochodach konieczne są obok wspierania pożyczkami (zalecenia 7 do 9a) przygotowanymi z myślą o przeciętnych dochodach gospodarstw domowych, uzupełniająco także

- **dopłaty zależne od dochodów lub**
- **dopłaty do udziałów kosztów modernizacji zależne od dochodów**

(wspieranie konkretnych celów), aby gospodarstwa domowe o dochodach poniżej średniej również mogły pozwolić sobie na modernizację, której chce większość mieszkańców. Należy przy tym uwzględnić to, że dodatkowe zależne od dochodów wsparcie konkretnych celów tylko wtedy może w pełni rozwinąć swe działanie, jeżeli może zostać przez mieszkańców skalkulowane przed otrzymaniem i jeżeli jest niezawodne.

Oszacowanie, że wspólnoty właścicielskie w nowych krajach członkowskich UE mogą sobie obecnie już finansowo pozwolić na działania modernizacyjne podzielone w wysokości ok. 25 euro miesięcznie na mieszkanie, bazuje na przeciętnych dochodach (patrz 2.2). Dla gospodarstw domowych z dochodami poniżej przeciętnej oznacza to, że mogą one przy zachowaniu stosownej relacji dochodów do kosztów mieszkaniowych pokryć jedynie część, a nie cały udział w kosztach modernizacji.

Towarzyszące zależne od dochodów dopłaty do udziału w kosztach modernizacji miałyby następujące działanie:

- Za pomocą zależnych od dochodów dopłat, które mogłyby pokryć część udziału w kosztach modernizacji, także gospodarstwa domowe o słabszej sytuacji finansowej mogłyby głosować za działaniami modernizacyjnymi, co pozwoliłoby uzyskać 75% zgody.
- Z drugiej strony wspólnoty właścicielskie mogą mimo nie uzyskanej pełnej zgody zlecić działania budowlane, ponieważ wiedzą, że gospodarstwa domowe o słabszych dochodach otrzymają odpowiednie wsparcie dodatkowe i w związku z tym nie istnieje niebezpieczeństwo, że gospodarstwa domowe o niższych dochodach nie będą sobie mogły pozwolić na wyremontowane mieszkanie.

Aby zależne od dochodów wsparcie uzupełniające uzyskać mogło ten efekt, musi być ono wyliczalne niezawodnie przed jego uzyskaniem. Zależne od dochodów wsparcie, na które można mieć jedynie nadzieję z komentarzem „może tak, może nie” nie powinno w ogóle być oferowane.

Zalecenie 10a:

Wprowadzenie dodatkowych dopłat uzależnionych od dochodów nie powinno ponieść klęski z uwagi na skomplikowaną procedurę mającą na celu ustalenie wymogów dochodowych. Wystarczą tu proste kryteria dochodowe, ponieważ nie chodzi nam o ogólne zasiłki mieszkaniowe, a jedynie i celowe dodatkowe wspieranie konkretnych działań w celu realizacji „większych” projektów modernizacyjnych.

Próba wprowadzenia perfekcyjnych kryteriów dochodowych tylko w celu udzielania dodatkowego wsparcia konkretnych celów w zakresie udziału w kosztach modernizacji skazałaby tą inicjatywę z góry na niepowodzenie.

Tak długo jak w nowych krajach członkowskich UE nie będzie prostych zaświadczeń o wysokości dochodów stosowanych w innych sprawach (ogólny zasiłek mieszkaniowy, graniczne dochody dla zajęcia mieszkania komunalnego), należy opracować możliwie proste kryteria, np.:

- Prosta skala dopłat do konkretnych celów: np. 25% i 50%.
- Np. gospodarstwa domowe emerytów i gospodarstwa z dziećmi otrzymują generalnie 25% dopłaty do konkretnego celu.
- Wyższa dopłata do konkretnego celu (np. 50%) będzie przyznawana, jeżeli właściwa gmina zaświadczy taką potrzebę.

6.6.5 Podsumowanie finansowania w postaci „contractingu”

- Finansowanie w postaci contractingu („leasing”) jako alternatywa do inwestycji własnej sprawdził się dotychczas w budynkach mieszkalnych (w przeciwieństwie do budynków użyteczności publicznej⁵²) jedynie w zakresie rejestracji i rozliczania zużycia.
- Oczekiwać jednak należy wzrostu ilości ofert na contracting ze strony usługodawców energetycznych w zakresie zdecentralizowanego dostarczania ciepła jako alternatywy do dostarczania ciepła na odległość, jeżeli stawki ciepłowni dalej będą rosły.
- Patrząc realistycznie nie należy jednak oczekiwać korzystnych ofert na contracting dla realizacji całego pakietu działań energooszczędnych (patrz 6.1.5). Nawet po zakończeniu realizacji projektu pilotażowego Ozolciema 46/3 w Rydze w roku 2001 nie można było znaleźć przedsiębiorstw, które zaoferowałyby modelową realizację przynajmniej jednego kolejnego projektu w postaci „contractingu”.

6.6.6 Podsumowanie i zalecenia odnośnie wykorzystania możliwości współfinansowania przez UE programów krajowych

W okresie wsparcia 2007-2013 istnieje po raz pierwszy w nowych krajach członkowskich UE możliwość wykorzystania funduszy strukturalnych UE na refinansowanie krajowych programów wspierania modernizacji zasobów mieszkaniowych (patrz 6.1.4).

Zalecenie 11:

Istniejąca w okresie wsparcia 2007-2013 w nowych krajach członkowskich UE możliwość refinansowania krajowych programów wspierania modernizacji zasobów mieszkaniowych powinna zostać w pełni wykorzystana poprzez stworzenie nowych, szeroko zakrojonych programów wsparcia mających na celu realizację zaleceń BEEN 7 do 10.

Realizacja zaleceń BEEN spowodowałaby z pewnością szerokie uruchomienie działań modernizacyjnych w nowych krajach członkowskich UE. Do tego potrzebne są jednak większe wolumenowo programy wsparcia niż dotychczasowe. Istniejąca od roku 2007 możliwość refinansowania wydatków tych programów do 85% z funduszy strukturalnych UE zlikwidowała teraz ostatnią przeszkodę pełnego wdrożenia modernizacji (z koncentracją na działaniach energooszczędnych) w postaci odpowiednich krajowych programów w interesie zachowania zasobów mieszkaniowych i przyczyniając się efektywnie do ochrony przed zmianami klimatycznymi.

⁵² Tutaj jednak tylko w odniesieniu do optymalizacji energetycznej eksploatacji budynku, a nie w odniesieniu do inwestycji w poprawę ochrony termicznej bryły budynku – patrz przypis 43.