



**Badania stopnia akceptacji potencjalnych beneficjentów dla  
poziomu dofinansowania zakupu i montażu kolektorów  
słonecznych dla wspólnot mieszkaniowych**

Raport z badania jakościowego i ilościowego



## **Informacja o badaniu wśród wspólnot mieszkaniowych**

# Informacja o badaniu

3

## Cel badania:



Pomiar stopnia akceptacji dla inwestycji w kolektory słoneczne do pozyskiwania ciepłej wody użytkowej.

## Metoda badawcza:



Dyskusja grupowa (FGI)  
Wywiady telefoniczne (CATI)

## Respondent:



Przedstawiciele zarządów wspólnot mieszkaniowych oraz reprezentanci firm administrujących nieruchomościami – budynkami wielorodzinnymi.

## Próba badawcza:



1 FGI  
N = 200 CATI

## Miejsce realizacji badania:



FGI - Warszawa  
Badanie ilościowe - próba ogólnopolska

## Termin realizacji badania:



grudzień 2009 r. – styczeń 2010 r.



## Podsumowanie i wnioski

## Podsumowanie

5

Wspólnoty mieszkańców każdego roku ustalają plany modernizacyjno-remontowe dotyczące *każdego aspektu technicznego* budynku oraz *wspólnoty mieszkańców jako lokalnej społeczności*. Plany inwestycyjne zatwierdzają członkowie wspólnoty.

Administratorzy wspólnot mieszkaniowych nie tylko odpowiadają za bieżącą obsługę wspólnoty, ale są także animatorami aktywności mieszkańców w zakresie dbania o własną nieruchomość. Dlatego to od nich *wychodzi inicjatywa* wykonania prac modernizacyjno-remontowych.

Podczas ustalania celów modernizacyjno-remontowych administratorzy chętnie korzystają z porad zewnętrznych ekspertów. Celem konsultacji zewnętrznych jest określenie sensowności inwestycji, problemów technologicznych oraz kwestii finansowych.

Plany modernizacyjno-remontowe najczęściej dotyczą prac zapobiegających degradacji budynku oraz unowocześniających zastosowane rozwiązania. Zasadniczym celem wszelkich zabiegów modernizacyjnych jest zapewnienie wygody mieszkańcom oraz poprawa ekonomiki funkcjonowania nieruchomości.

## Podsumowanie

6

Wspólnoty mieszkaniowe w większości *nie są w stanie samodzielnie sfinansować* kosztów zakupu i montażu instalacji solarnej. Gromadzone fundusze celowe, z przeznaczeniem na modernizacje i remonty są *niewystarczające* dla inwestycji o takiej skali. Średnioroczny fundusz remontowy to kwota średnio ok. 13 600 zł.

Administratorzy deklarują *zainteresowanie zmianą źródła zasilania w c.w.u.* w zarządzanych przez siebie wspólnotach. Niemniej jednak poziom ich wiedzy o technologii należy uznać za wymagający uzupełnienia.

Administratorzy powinni być *grupą docelową* wszelkich działań informacyjno-promocyjnych dotyczących uruchomienia programu planowanego przez NFOŚiGW.

Skierowanie do administratorów działań informacyjno- promocyjnych:

- wpłynie na poprawę ich wizerunku jako eksperta wobec zarządów i mieszkańców wspólnot;
- może zaowocować podjęciem przez wspólnotę uchwały o montażu instalacji solarnej.

# Wnioski

7

Kolektory słoneczne są przede wszystkim cenione za:

- obniżenie kosztów eksploatacyjnych;
- nowoczesność technologii (moda na eko-rozwiązania);
- poczucie autonomii przez stosowanie rozwiązania niezależnego wobec zewnętrznych dostawców.

Poważną *wadą* technologii solarnej są *koszty* (cena instalacji oraz koszty konserwacji).

Minimalny oczekiwany poziom wsparcia inwestycji w kolektory słoneczne to *50%*. Bez wsparcia wspólnot mieszkaniowych dofinansowaniem w tej wysokości nie można się spodziewać zainteresowania instalacją ekologicznych źródeł zaopatrzenia budynków c.w.u. Poniżej 50-procentowego udziału dotacji w kredytowanej inwestycji zainteresowanie potencjalnych beneficjentów gwałtownie maleje (z 68% do 31%).

Dofinansowanie w postaci kredytu z dotacją na częściową spłatę kapitału ma ograniczoną atrakcyjność. Wspólnoty mieszkaniowe *wolą unikać kredytów bankowych*.

# Wnioski

8

Co trzeci z uczestniczących w badaniu administrator *planuje* w ciągu najbliższych pięciu lat *zamontować instalację słoneczną* na co najmniej jednej ze swoich wspólnot mieszkańców. Można sądzić, iż są to plany sprawdzone, zatwierdzone przez zarządy i gotowe do realizacji.

Deklaracje administratorów odnośnie planów montażu kolektorów wskazują na ich zastosowanie w przypadku 4% wspólnot. Na tej podstawie można prognozować *popyt* na najbliższe pięć lat dla całej populacji wspólnot mieszkaniowych (przy zachowaniu obecnej struktury oraz obecnych warunków finansowania inwestycji) na poziomie *6 700 instalacji solarnych* o wartości *800 961 913 zł*.

W latach 2010 - 2014 popyt wspólnot mieszkaniowych na kolektory słoneczne kształtować się będzie następująco:

- 2010 - 104 350 672 zł (około 900 instalacji),
- 2011 - 157 936 152 zł (około 1300 instalacji),
- 2012 - 149 475 287 zł (około 1200 instalacji),
- 2013 - 310 231 727 zł (około 2600 instalacji),
- 2014 - 78 968 076 zł (około 700 instalacji).





## **część I: Charakterystyka wspólnot mieszkaniowych**

## Charakterystyka grupy docelowej

10

Uczestnicy badania deklarowali bardzo zróżnicowane doświadczenie w administrowaniu i zarządzaniu nieruchomościami. Przy czym kontrasty doświadczenia dotyczą nie tyle poziomu fachowości, co zróżnicowania w zakresie obsługi liczby i lokalizacji administrowanych wspólnot, stanu technicznego budynków i związanego z nim szerokiego wachlarza problemów technicznych napotykanym w codziennej pracy, specyfiki kontaktów z zarządami wspólnot i mieszkańcami zarządzanych budynków. W spotkaniu uczestniczyły także osoby mające doświadczenie zarówno administratora wspólnot, jaki i zarządu wspólnoty w miejscu zamieszkania.

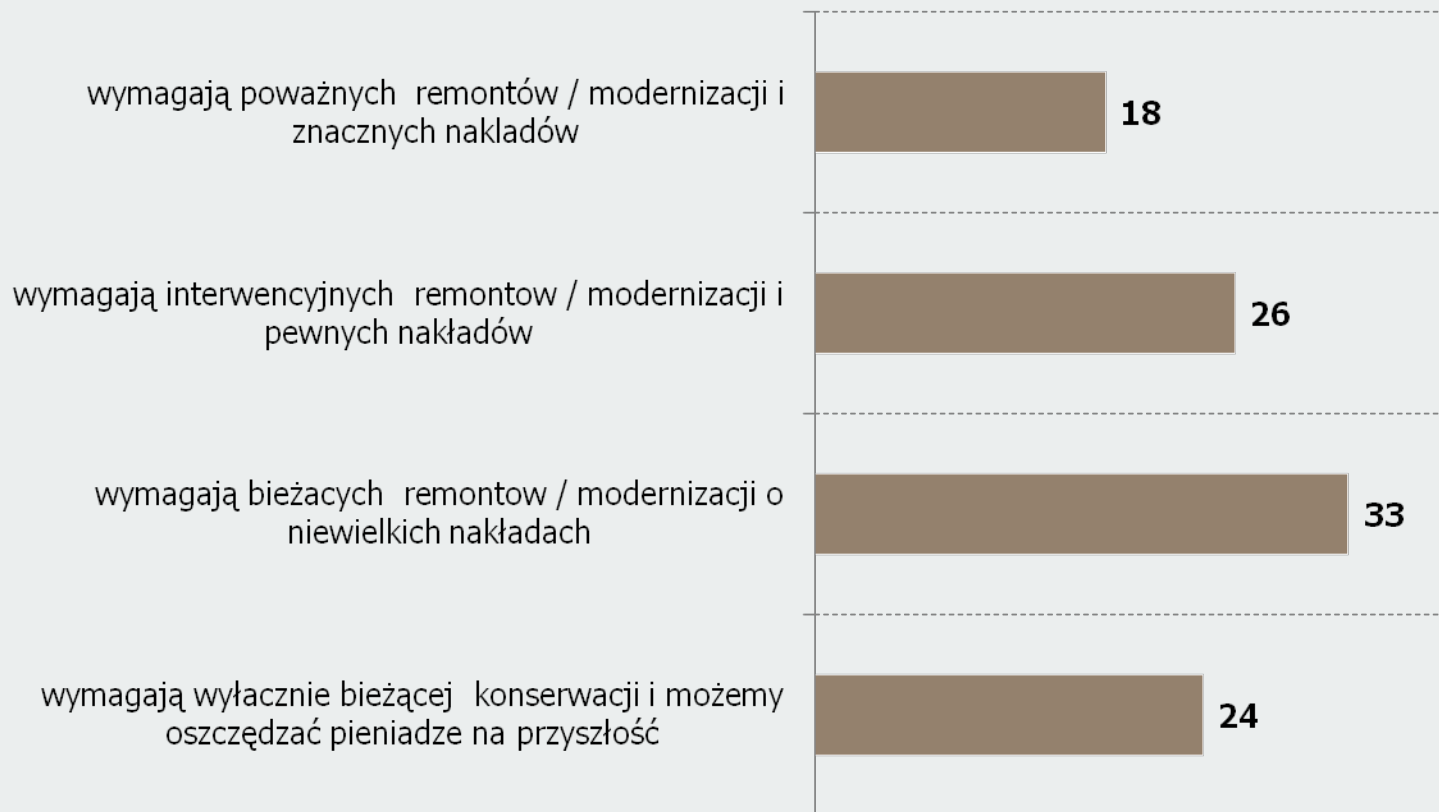
Stan techniczny zarządzanych budynków jest uzależniony od ich wieku oraz jakości prac prowadzonych podczas budowy.

Nie można jednak mówić o prostej zależności, wedle której im budynek starszy, tym więcej potrzebnych nakładów inwestycyjnych. Oprócz stanu technicznego, w naturalny sposób pogarszającego się wraz z wiekiem, uczestnicy badania wskazywali, iż budynki oddane do użytku w latach 60 i 70 cechuje wyższa jakość wykonania, w porównaniu do budowli oddanych do użytku w ostatnich latach. Ponadto przygotowanie do przenoszenia dodatkowej substancji powoduje, że budowle z tego okresu są "wdzięcznymi" obiektami do modernizacji.

# Stan techniczny zarządzanych budynków

PODSTAWA: wszyscy, n=200

P1. Jak ogólnie ocenia Pan(i) stan techniczny większości budynków zarządzanych przez Pana(i) firmę ...?



➤ Zrównoważony stan techniczny budynków i brak konieczności wykonywania masowych remontów interwencyjnych powodują, że zarządy i administratorzy wspólnot mieszkaniowych mogą myśleć o modernizacji budynków z wyprzedzeniem kilkuletnim.

# Współpraca zarządów wspólnot mieszkaniowych z administratorami

12

Administratorzy pozostają w stałym kontakcie z zarządami wspólnot mieszkaniowych, niezależnie od poziomu zaangażowania tych ostatnich w życie wspólnoty. W większości przypadków administratorzy wskazują na *harmonijną współpracę* z zarządami wspólnot, choć relatywnie często zdarzają się sytuacje, gdzie to na administratorze spoczywa cały ciężar dbania o nieruchomość, przy biernej postawie zarządu wspólnoty.

*"Z zarządem trzeba być w kontakcie nieustannym, natomiast są zarządy różne. Są zarządy takie, które nie wykazują zainteresowania nieruchomością. Ja mam np. w tej chwili kontakt ze wspólnotą, która przez 2 lata nie była w stanie wyłonić zarządu. Skończyło się na zarządcy przymusowym. I to duża, bogata wspólnota, rzędu 27 tysięcy metrów kwadratowych i 300 mieszkań. I przez 2 lata nie udało im się zorganizować zebrania i podjąć jakichkolwiek uchwał. Tak naprawdę, na jakiej zasadzie to funkcjonuje, to chyba nikt nie wie."*

[administrator]

Generalna zasada jest taka, że administrator odpowiada za bieżącą obsługę wspólnoty w zakresie (finansowo-księgowej oraz technicznej) obsługi mieszkańców, doradza w zakresie realizacji procedur formalnych i biurokratycznych, odpowiada za bieżące regulowanie należności i zobowiązań finansowych wspólnoty. Administrator omawia z zarządem problemy oraz sugeruje i rekomenduje sposoby dbania o interesy wspólnoty i stan techniczny nieruchomości.

# Współpraca zarządów wspólnot mieszkaniowych z administratorami

13

Zarządy na podstawie informacji od administratorów oraz gromadzonej na bieżąco wiedzy o stanie technicznym budynku (przeeglądy coroczne, pięcioletnie, uwagi techniczne od wykonawców prac konserwacyjnych, sugestie mieszkańców) określają główne zadania do wykonania w perspektywie kolejnego roku.

*"U mnie też jest mniej więcej tak, że administratorzy de facto są przedłużeniem praktycznym zarządu. Czyli to są osoby, które odpowiadają bezpośrednio za zabezpieczenie funkcji usługowych, czyli zapewnienie wywozu śmieci, jakiś bieżących napraw, tym podobnych rzeczy. I de facto zarząd podejmuje decyzje strategiczne, że tak powiem. No, i administratorzy są często bardzo skrupulatnie rozliczani."*

[zarząd wspólnoty]

Opisany powyżej model współpracy zarząd – administrator należy uznać za wzorcowy i stosowany w codziennej praktyce. Nie oznacza to, że nie ma odstępstw od wyżej opisanej zasady. Około co czwarta część wszystkich zarządów wspólnot całkowicie zawiera administratorom, cedując na ich rzecz także określanie strategii działania. Nierzadko mieszkańcy mają problemy z wyłonieniem spośród siebie członków zarządu, do którego wchodzi przedstawiciel administratora. Inną sytuacją wpływającą na asymetrię jest bierna postawa zarządu wspólnoty, co wymusza na administratorach podejmowanie aktywności, co najmniej w zakresie określonym przez podstawowe obowiązki, ale także oczekiwania, co do sposobu kształtowania wizerunku firmy, jako godnego zaufania zarządcy.

# Współpraca zarządów wspólnot mieszkaniowych z administratorami

14

*"I to jest jedna wspólnota. Pozostałe wspólnoty moje, (...) w 90% administracja decyduje, począwszy od podjęcia uchwał, potem przez prowadzenie wszystkich prac w ciągu całego roku i jeśli mamy jakiegokolwiek sytuację, gdzie jest potrzebna decyzja, to ja wysyłam informację na zasadzie proponujemy zrobić to, to i to i ja nie mam sprzeciwów, czyli nasza podjęta decyzja jest jednocześnie przyjęta milcząco akceptem przez członków zarządu wspólnoty."*

[administrator]

*"My się chcemy na takiej nieruchomości pokazać, żeby nasza robota jak najlepiej, jak najciekawiej. I niestety, ładna nieruchomość, ale w zaniedbanym otoczeniu, to jest nie jest najlepsze wrażenie, dla takiej firmy zarządzającej."*

[administrator]

# Relacje administratorów z zarządami wspólnot

PODSTAWA: wszyscy, n=200

P3. Proszę powiedzieć, jak ogólnie opisał(a)by Pan(i) relacje Państwa firmy, jako administratora, z zarządami wspólnot mieszkaniowych. Czy można powiedzieć, że w większości ...?



➤ Niezależnie od relacji z zarządami administratorzy są "animatorami" wspólnot oraz inicjatorami podejmowanych działań.



## **część II: Modernizacje budynków**



## Ustalanie celów modernizacyjno-remontowych

17

We wszystkich wspólnotach administrowanych przez uczestników badania *prace modernizacyjno-remontowe są prowadzone w sposób ciągły*. Każdego roku są wyznaczane nowe zadania i podejmowane decyzje, co do kontynuowania podjętych wcześniej prac.

Planowane remonty i modernizacje wymagają zaangażowania znacznych środków finansowych, stąd wszelkie decyzje są *podejmowane* przez zarząd wspólnoty *na podstawie głosowania* mieszkańców – członków wspólnoty.

*"Jeżeli chodzi o jakieś duże remonty (..) są podejmowane uchwały i ponieważ wychodzi tutaj wydatkowanie dużych środków finansowych (powyżej 30000 zł, 50000 zł). Więc jest to w formie uchwały wspólnoty, która wyraża zgodę na takie a nie inne działania zarządu. A jeżeli są to bieżące naprawy, jakieś remonty, to jest to, co na bieżąco, więc uchwał szczególnych się tutaj nie podejmuje, są to zwykle czynności mające na celu dbałość o substancję wspólnotową. Tak bym to powiedział. Natomiast przy dużych inwestycjach, to są w formie uchwały podejmowane decyzje przez wspólnoty i później zarząd je realizuje."*

[zarząd wspólnoty]

Zakres podejmowanych prac jest bardzo różnorodny, związany ze zróżnicowanymi nakładami finansowymi i o różnym wpływie na nieruchomość, której dotyczą.

# Ustalanie celów modernizacyjno-remontowych

18

Wykonane w ciągu ostatnich 12 miesięcy i zaplanowane na kolejny rok prace dotyczą:

- odnowienia substancji zdegradowanej ze względu na wiek (wymiana pionów ciepłej / zimnej wody, modernizacja instalacji c.o., wymiana ław kominiarskich na dachach etc.);
- zabezpieczenia przez negatywnym wpływem czynników atmosferycznych (ocieplenie stropów w garażu, docieplenie elewacji etc.);
- unowocześnienia wyposażenia budynku i obniżenia kosztów eksploatacyjnych ("*(...) windy mają po 37 lat a oświetlenie diodowe. Ale oszczędności na prądzie są zauważalne, bo po paru miesiącach to się zaczyna już kompensować.*");
- podniesienia wygody życia i bezpieczeństwa osobistego mieszkańców (wyposażenie bramy posesji w zdalne sterowanie, montaż zapór przeciwśniegowych na dachach etc.);
- wymiany urządzeń (piec c.o.);
- poprawy błędów wykonawczych ("*(...) wymiana płyt nośnych [balkonów], które tradycyjnie źle sprofilowane i woda się cofa. W różnych kierunkach się cofa, z reguły do sąsiadów a nie tylko do właściciela.*");
- remontów interwencyjnych związanych z zapewnieniem bezpieczeństwa użytkownika nieruchomości oraz zapobieganiem powstawaniu dalszych szkód (remont studzienek kanalizacyjnych).
- podniesienia estetyki budynków (remont elewacji, malowanie klatek schodowych etc.);

## Ustalanie celów modernizacyjno-remontowych

- aranżacji przestrzeni wokół budynku (urządzenie terenów zielonych, budowa nowego placu zabaw);
- utrzymania infrastruktury otoczenia (remont murków oporowych);
- zastąpienia mediów nowymi technologiami ograniczającymi negatywny wpływ funkcjonowania wspólnoty na środowisko (montaż instalacji solarnej do pozyskiwania c.w.u.);
- odniesienia wartości nieruchomości oraz wsparciu administratorów w kreowaniu pożądanego przez nich wizerunku wśród wspólnot mieszkaniowych – aktualnych i potencjalnych klientów (przez wykonanie powyższych prac modernizacyjnych).

Niektóre z prac modernizacyjnych są podejmowane jako *konsekwencja wcześniej wykonanych*. Są też takie sytuacje, gdy administratorzy uznają, że *przy okazji* jednego rodzaju prac warto wykonać inne, których skutki mieszkańcy wspólnoty odczują w przyszłości – np. przy okazji wymiany instalacji zimnej wody zakładana jest również instalacja c.w.u., bowiem w perspektywie kolejnych 2 – 3 lat planowana jest zmiana źródła zaopatrzenia w wodę ciepłą. Działania tego typu mają ograniczać koszty i minimalizować negatywny wpływ prowadzonych prac na komfort mieszkańców.

*" (...) malowanie klatek połączone (...) z wymianą samych opraw oświetleniowych, (...). I połączone to było z modernizacją systemu ogrzewania, gdzie w toku analizy stwierdzono, że można instalację poprzerać, powycinać część grzejników, polikwidować na częściach wspólnych. Bo po prostu dochodziło do absurdu, gdzie zdarzali się chciwi na kasę emeryci, którzy zakręcali sobie w mieszkaniach grzejniki, żeby im kapilary nie nabijały a otwierali drzwi na korytarz i z korytarza łapali ciepło.."*

[administrator]

## Ustalanie celów modernizacyjno-remontowych

20

Zaplanowane prace rzadko są w pełni realizowane. Zazwyczaj na przeszkodzie stoją opóźnienia wynikające z przyczyn leżących po stronie wykonawcy oraz wpływ warunków atmosferycznych na możliwość wykonania / dokończenia rozpoczętych prac. Na korektę planów wpływają również nieprzewidziane zdarzenia, skutkujące koniecznością wydatkowania dużych kwot na utrzymanie budynku, instalacji i urządzeń w stanie umożliwiającą normalną eksploatację.

*"Nieprzewidzianym wydatkiem była wymiana pieca, rzędu to było 50 parę tysięcy. Po prostu rozsadziło, piec rozsadziło. Runęły plany. Całe szczęście, że to było w okresie letnim, więc ludzie tylko przez parę dni nie mieli ciepłej wody, ale natychmiast została ruszona uchwała, środki przenosić itd."*

[administrator]

Korekta może odbywać nie tylko "w dół,,, ale także "w górę", w sytuacji, gdy na etapie planowania inwestycji przewidziano na jej realizację wyższą kwotę, niż w rzeczywistości wydano.

*"Czasem są, wręcz przeciwnie, zaoszczędzone pieniądze. Np. przy zamówieniu jakiś większych robót nagle się okazywało, że niechcący są zaoszczędzone środki i trzeba jakoś zagospodarować. (...), żeby ludzie widzieli pracę zarządu, widzieli pracę administratorów. Są [one] skrupulatnie wykorzystywane na coś innego, co notabene też zostało przewidywane w jakimś planie wieloletnim."*

[administrator]

## Ustalanie celów modernizacyjno-remontowych

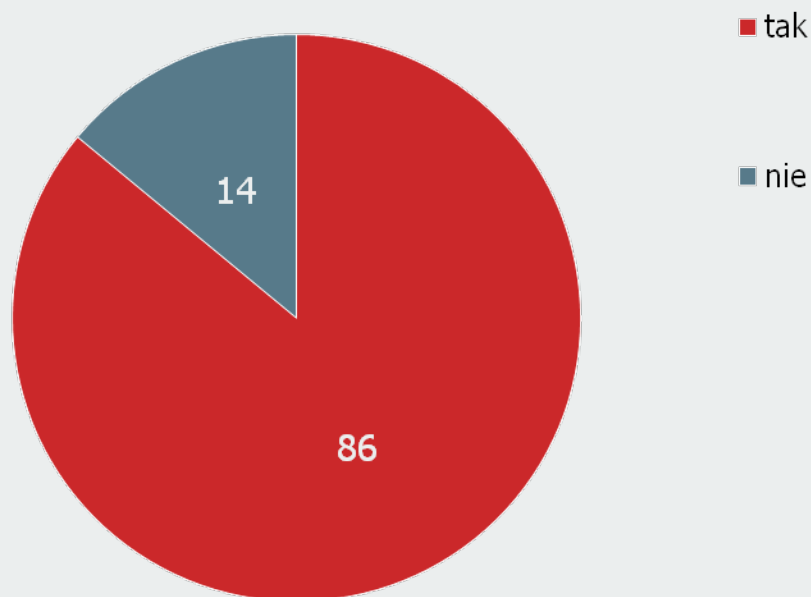
21

Plany inwestycyjne zatwierdzają członkowie wspólnoty. Z tym, że wspólnota zatwierdza plany na poziomie generalnym, do zadań zarządu i administratora należy precyzyjne określenie budżetu (na podstawie kosztorysu), ustalenie harmonogramu, wybór wykonawcy, zapewnienie nadzoru nad realizacją inwestycji oraz odbiór prac.

# Plany remontowe

PODSTAWA: wszyscy, n=200

*P4. Czy w ciągu najbliższych pięciu lat w zarządzanych przez Pana(i) firmę budynkach planowane są do przeprowadzenia jakieś modernizacje i / lub remonty?*



## Udział ekspertów zewnętrznych w procesie decyzyjnym

23

Podczas ustalania celów modernizacyjno-remontowych zarządy wspólnot oraz administratorzy *korzystają z porad zewnętrznych ekspertów*. Zasięgnięcie porady specjalistów ma na celu oszacowanie całkowitych kosztów inwestycji oraz dokonanie konsultacji technologicznych.

*"Po pierwsze, po to, żeby określić koszty.."*

[administrator]

Konsultacje technologiczne mają na celu określenie, *czy inwestycja w ogóle ma sens* (może być przeprowadzona) oraz *jaką technologię wybrać*, biorąc pod uwagę trwałość oraz stosunek kosztów do osiągniętych efektów.

*"Często bywa też tak, że konsultant nam jest potrzebny po to, żeby ocenić w ogóle możliwość wykonania pewnej rzeczy.."*

[administrator]

*"To jest podstawowa rzecz przy wszystkich większych inwestycjach, to jest zrobienie tego studium wykonalności. Bo można kupić sobie jakiegokolwiek chce się, np. kocioł do kotłowni, tylko się później okaże, że go się nie wniesie na klatkę schodową czy ewentualnie się okaże, że trzeba 2 ściany po drodze przebić, żeby zaciągnąć go tam.."*

[administrator]

*"Na ile to starczy, bo przy papie być może na krócej, natomiast przy zastosowaniu jakiś nowych technologii przy kładzeniu folii w płynie, kiedy ta woda dobrze zabezpiecza łączenie płyty balkonowej z tą częścią ściany i na to albo jeszcze papa, albo jeszcze jakieś inne tworzywo.."*

[administrator]

## Nakłady na prace modernizacyjno-remontowe

24

Wszystkie wspólnoty systematycznie gromadzą środki finansowe z przeznaczeniem na realizację potrzeb remontowo-modernizacyjnych. Fundusz remontowy zazwyczaj gromadzony jest na specjalnym subkoncie oddzielnym od konta, na którym gromadzone są środki na bieżące utrzymanie nieruchomości.

Fundusz remontowy pozostający do dyspozycji wspólnot mieszkaniowy jest bardzo zróżnicowany i uzależniony od dwu podstawowych czynników:

- ogólnej powierzchni użytkowej każdej ze wspólnot (tworzonych przez mieszkańców jednego lub więcej budynków);
- miesięcznej stawki funduszu remontowego (najczęściej przeliczanego, jako kwota przypadająca na m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali w budynku).



## Nakłady na prace modernizacyjno-remontowe

25

Stawka funduszu remontowego jest ściśle powiązana z poziomem zamożności i stratyfikacją społeczną mieszkańców wspólnoty. Generalna zasada (w odniesieniu do opisywanych przez uczestników badania wspólnot) jest taka, że im starszy budynek, tym więcej osób w podeszłym wieku, heterogeniczny skład społeczny, mniejsze różnice w dochodach rozporządzalnych oraz niższy poziom zaangażowania w sprawy wspólnoty.

*"(...) są to młode wspólnoty, czyli stworzone przez ludzi, którzy z własnej kieszeni, własną pracą, ewentualnie na kredycie budowali te mieszkania i są emocjonalnie związani."*

[administrator]

*"U mnie, niestety, jest bardzo nisko, w najniższych części wideltek, za uwagi na to, że spora część mieszkańców wspólnoty to są emeryci."*

[administrator]

Analiza deklaracji dotyczących wysokości składek na fundusz remontowy wskazuje, że nakłady inwestycyjne na instalację solarną c.w.u. stanowią co najmniej równowartość dziesięcioletniego funduszu. Oznacza to, że *bez wsparcia dotacjami* wspólnoty mieszkaniowe *nie będą zainteresowane* zmianą źródła pozyskiwania c.w.u. na kolektory słoneczne. Szczególnie w sytuacji, gdy konieczne jest utrzymanie źródła rezerwowego pozyskiwania c.w.u. w miesiącach zimowych, gdy sprawność kolektorów spada do 20%.

# Wysokość funduszu remontowego

26

P2. Proszę powiedzieć, jaka jest średnia miesięczna stawka funduszu remontowego za metr kwadratowy w budynkach znajdujących się pod zarządem Pana(i) firmy?

całkowita powierzchnia nieruchomości:

5 676 595 m<sup>2</sup>

średnia miesięczna stawka funduszu rem.:

1,32 zł / m<sup>2</sup>

średnia powierzchnia budynków:

737,5 m<sup>2</sup>

średnia pow. przypadająca na wspólnotę:

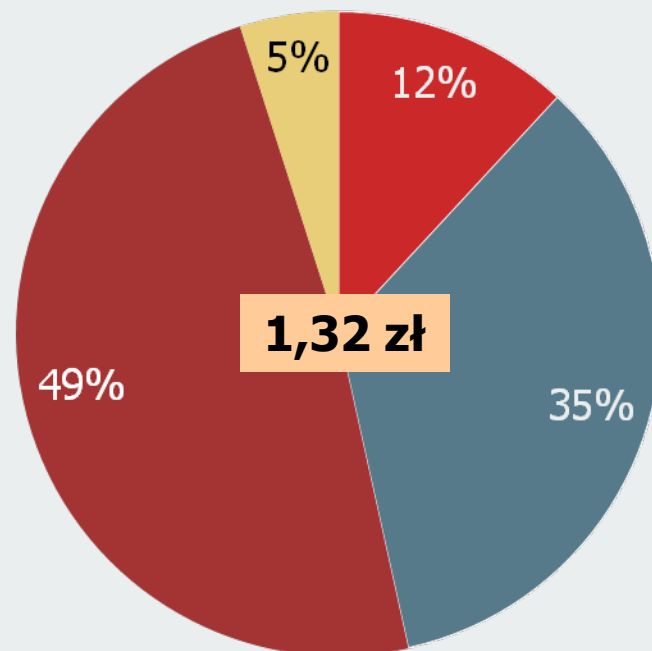
860,6 m<sup>2</sup>

średni fundusz rem. przypadający na budynek:

973,50 zł / miesiąc

średni fundusz rem. przypadający na wspólnotę:

1 136,00 zł / miesiąc



■ do 50gr ■ od 51 do 100gr ■ więcej niż 1zł ■ odmowa

szacowany średni roczny fundusz remontowy *pojedynczej wspólnoty* wynosi: **13.632 zł**

szacowany całkowity roczny fundusz remontowy *badanych wspólnot* wynosi: **89.917.265 zł**

szacowany całkowity roczny fundusz remontowy *wszystkich wspólnot* wynosi: **2.614.986.238 zł \***)

\*) szacunek zawyżony w stosunku do danych GUS za rok 2008 o 508.735.638 zł. Nieznana jest wartość współczynnika, o który należało by skorygować wartość podaną przez GUS.

## Cele modernizacyjno-remontowe

27

Mimo, iż stawka funduszu remontowego jest regularna a mieszkańcy systematycznie wnoszą tego typu opłaty, żadna wspólnota *nie dysponuje stałą*, z góry określoną *kwotą* z przeznaczeniem na ustalone cele. Wszystkie wspólnoty każdego roku doświadczają wydarzeń nieprzewidzianych, które powodują konieczność wydatkowania części budżetu remontowego na remontowe prace interwencyjne. Jest to związane tak z charakterystyką techniczną konkretnych budynków, splotu okoliczności i szczególnych warunków atmosferycznych, jak i wpływu działań lub zaniechań wspólnot sąsiadujących:

*"Znam wspólnotę, (...) że zamiast zajmować się modernizacją instalacji odwadniających na budynkach przeprowadzono remont kapitalny klatek schodowych z położeniem terakoty itd. Skutek jest taki, że jeden budynek jest piękny a 2 sąsiednie zalewało. Ale akurat pan Bóg jest sprawiedliwy, po 3 latach zalało [i ten budynek]."*

[administrator]

W planowaniu aktywności remontowo-modernizacyjnych podstawowe znaczenie mają obowiązki i zadania administracji / zarządu wspólnoty określone przez Ustawodawcę.

*"(...) z ustawy obowiązkiem zarządcy czy administratora jest utrzymywać budynek w stanie niepogorszonym. [art. 185 Ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2004 r. Nr 261 poz. 2603)]."*

[administrator]

## Cele modernizacyjno-remontowe

28

Szczególne zadania ustalane są w zależności od *specyficznych potrzeb* konkretnego budynku, z uwzględnieniem, takich czynników, jak:

- zapobieganie degradacji budynku ze względu na wiek;
- zapobieganie degradacji powodowanej przez warunki atmosferyczne;
- podnoszenie efektywności, sprawności, wydajności istniejących instalacji i urządzeń;
- poprawy warunków obsługi i konserwacji;
- poprawy jakości życia mieszkańców przez aplikację substancji, instalacji i urządzeń dotychczas w budynku nie montowanych;
- zapobieganie wpływowi warunków wodno-gruntowych na substancję i urządzenia budynku;
- zapobieganie nieuprawnionemu, niezgodnemu z przeznaczeniem użytkowaniu i wykorzystywaniu przestrzeni, substancji instalacji i urządzeń przez mieszkańców wspólnoty;
- uzupełnianie lub zastępowanie substancji, instalacji, urządzeń wadliwie wykonanych i / lub niefachowo zamontowanych;
- zapobieganie negatywnemu wpływowi działań dostawców zewnętrznych, np. przez dostarczanie produktów i usług nie spełniających oczekiwanych kryteriów jakościowych.

*"Były przypadki, gdzie trzeba się było szarpać z mieszkańcami, że wspólnota nie ponosi odpowiedzialności za to, co oferuje dostawca energii elektrycznej, nie ponosi za to odpowiedzialności, że komuś się spalił telewizor. Niestety, tego ludzie nie mogli czasami zrozumieć, więc już zabezpieczenie takie ogólne, wejściowe, na budynki zostało porobione."*

[zarząd wspólnoty]

## Cele modernizacyjno-remontowe

29

*"(...), podczas kolejnego zalania kondygnacji podziemi, gdzie są garaże, zrobiono odkrywkę i wyszło na jaw, że firma budowlana oszukała nas i zamiast zrobić podwójny strop zrobiła pojedynczy i to jeszcze niezgodny ze sztuką budowlaną, ze składakiem do środka tak, że tworzy się basen nad garażami (...). I tutaj właśnie okazało się, że ten fundusz remontowy (...) on cały czas jest topiony. On nie zdążył jeszcze przerosnąć, np. z myślą o wymianie rynien, naprawie dachu, cały czas nieszczęsny w garaże idzie."*

[zarząd wspólnoty]

Z punktu widzenia administratorów na wybór celów modernizacyjno-remontowych mają wpływ cztery zasadnicze czynniki:

➤ dbałość o bezpieczeństwo mieszkańców:

*"Kryterium podczas tegorocznego spotkania [z mieszkańcami wspólnoty] to będzie po prostu bezpieczeństwo ludzi. Więc nie tylko to, że z rury kanalizacyjnej przecieka, bo tu założę jeszcze opaskę na jakiś czas i to wystarczy. Natomiast w momencie, gdy zawory gazowe są nieszczelne i to może wylecieć w powietrze, więc to będzie rzeczą na pewno bardziej priorytetową niż ta rura."*

[administrator]

➤ unikanie okresowych wyłączeń budynku z eksploatacji na skutek decyzji administracyjnej:

*"Jest przyczyna czysta, bojowa, kiedy wręcz przychodzi do nas inspektor powiatowy i wyłącza budynek z eksploatacji."*

[administrator]

## Cele modernizacyjno-remontowe

30

- korzystny wpływ modernizacji (remontu) na ekonomikę funkcjonowania nieruchomości:

*"W moim przypadku to akurat były takie sytuacje, gdzie były porównywalne wydatki, też nie było jakiegoś bezpośredniego ryzyka katastrofy budowlanej czy czegoś w tym rodzaju, ale oszacowano pewnego rodzaju skutki finansowe nie zrobienia tych nakładów. Jak się okazało, że lepiej jest właśnie docieplić tam pewien odcinek rur."*

[administrator]

- unikanie odpowiedzialności administracyjno-karnej za brak dbałości o należyte utrzymywanie nieruchomości (należyte = zgodne z intencjami Ustawodawcy):

*"Tak, naprawdę to jest chronienie siebie przed odpowiedzialnością."*

[administrator]

# Cele remontowe

Podstawa: administratorzy, którzy planują remonty, n=172

*P5. Proszę powiedzieć, co przede wszystkim wpływa na to, że planujecie Państwo modernizację / remonty w budynkach znajdujących się pod zarządem Pana(i) firmy?*

31



## Finansowanie planów modernizacyjno-remontowych

32

*Plany* modernizacyjno-remontowe są *realizowane* przede wszystkim *z opłat na fundusz remontowy*. Inne formy finansowania mają marginalne znaczenie. Szczególnie niechętnie mieszkańcy wspólnot podchodzą do kredytów bankowych.

Przyczyny takiego stanu rzeczy są dwojakiego rodzaju. Po pierwsze kredyt podnosi całkowity koszt inwestycji. W związku z czym wspólnoty godzą się na odwleknięcie realizacji inwestycji oraz podnoszenie wymiaru składki na fundusz remontowy, aby uniknąć nieuzasadnionych, dodatkowych kosztów.

*"Kredyt jest kosztem, który powiększa koszt, (...). 10 lat to jest plus 30 procent."*

[zarząd wspólnoty]

Po wtóre – i co ważniejsze – barierą jest mentalność członków wspólnoty i związany z nią lęk przed zadłużeniem. Przyczyny mają dwa źródła: *(i)* obawa przed zdarzeniem wyjątkowego splotu okoliczności skutkującego utratą prawa własności do nieruchomości i w efekcie utratą lokum oraz *(ii)* porażająca dysproporcja kredytu w porównaniu do dochodów osobistych (co ma wpływ nie tylko na stosunek do kredytu, ale również inwestycji jako takiej).

*"[Ludzie obawiają się], że mogą wpaść w sidła na takiej zasadzie jak się słyszy nawet w mediach, gdzie jest jakiś inwestor, który np. buduje centrum handlowe, brakuje mu ostatnich 30 paru tysięcy złotych, ostatnia transza kredytu na wykończeniowe jakieś rzeczy, nagle jest [załamanie] i bank żąda np. zwrotu w ciągu 48 godzin. A było podpisane z artykułu trzy siódemki, do dobrowolne oddanie się egzekucji, bo banki wymuszają zazwyczaj i co? I później, tak naprawdę, ludzie wszyscy jadą na jednym wózku, więc ..."*



## Finansowanie planów modernizacyjno-remontowych

33

*"Ja miałem taką sytuację właśnie na wspólnocie w Mysiadle. Zarząd forsował przez 3 kolejne lata docieplenie i nową elewację. W efekcie końcowym wspólnota zgodziła się radykalnie podnieść stawkę na fundusz remontowy, ale na kredyt nie zgodzili się."* [administrator]

*"Ludzie się boją bardzo zaciągania kredytów przez wspólnoty, bo się boją po prostu, że nagle wszyscy sobie popłyną na jednej tratwie pod most."* [administrator]

*"Są młodszy i starsi. Wiadomo, młodszy zarabiają po kilka tysięcy a starsi ... mają emerytury i boją się jakiś inwestycji takich."* [administrator]

Barierą przy finansowaniu inwestycji z kredytów jest nieuregulowany status prawny wspólnot mieszkaniowych, co rozmywa granice i zasady funkcjonowania wspólnoty jako podmiotu.

*"Mentalnościowy jest problem. Poza tym, jest oczywiście problem odwieczny z prawną definicją wspólnoty. Bo nie do końca ludzie wiedzą i większość zarządców też do końca nie wie, co to jest wspólnota. Bo ani to spółka, ani osoba prawna, ani osoba cywilna. To taki ułomny podmiot prawny. I mieszkańcy danej wspólnoty nie do końca wiedzą, na jakiej zasadzie oni funkcjonują w tym ładzie prawnym."*

[administrator]

Kredyt może być dopuszczalną formą finansowania inwestycji, pod warunkiem uzyskania wraz z nim subwencji, przy zachowaniu zdolności wspólnoty do szybkiej spłaty zobowiązania.

## Audyt energetyczny

34

Większość uczestników studium jakościowego deklarowała wykonanie w przeszłości audytu energetycznego. Jednak sam audyt jest jednoznacznie negatywnie oceniany, jako zbędny, nic nie wnoszący, a jednocześnie generujący niepotrzebne koszty.

*"Audyt energetyczny to bandytyzm. To niczemu nie służy, poza tym, że się podkłada lewy papierek do całej gromady innych papierków."*  
[zarząd wspólnoty]

Każdy doświadczony administrator, szczególnie znający stan techniczny budynku pod jego opieką, oraz orientujący się, co do oferty rynkowej jest w stanie przewidzieć zakres prac niezbędnych do wykonania, jak i potencjalne oszczędności wynikające z podjęcia określonych prac.

*"Wiadomo, że nawet tworzywo w eksploatacji wymaga wymiany, wydawanie grubych pieniędzy po to, żeby napisać, że to trzeba wymienić, no to jest takim troszeczkę żartem, bo każdy, kto choć raz pomógł żonie umyć okna w takim budynku to wie, co to jest."*  
[administrator]

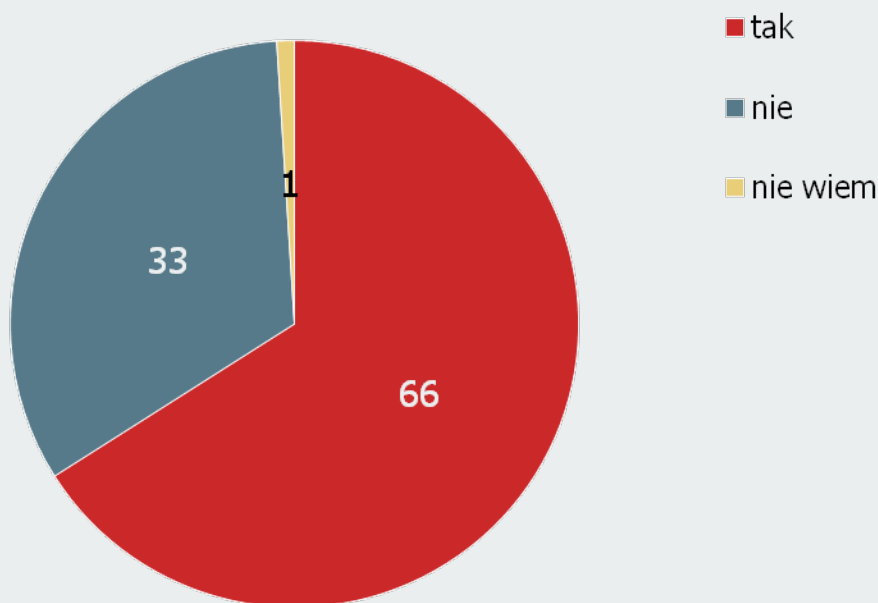
Niezależnie od opinii dot. sensowności przeprowadzania audytów energetycznych, zlec się jego wykonanie ze względu na wymogi stawiane przez banki, do których kierowane są prośby o finansowanie zaplanowanych inwestycji modernizacyjno-remontowych.

*"Jeżeli mam taki nakaz z banku, jako jednostki finansującej, że musi być wykonany audyt, no to ... Natomiast sensowność jakby jest żadna, bo audyt obliuguje również, kiedyś obejmował założenie zaworów termostatycznych. Każdy producent wie, że założenie zaworów termostatycznych jest 6 procent oszczędności. Po co audyt?"*  
[administrator]

# Plany przeprowadzenia audytu energetycznego

Podstawa: administratorzy, którzy planują remonty, n=172

P6. Czy planujecie Państwo wykonać audyt energetyczny któregośkolwiek z zarządzanych przez Was budynków przed podjęciem decyzji dot. wykonania modernizacji lub remontu?



- Relatywnie niski poziom zainteresowania wykonaniem audytu energetycznego wynika z ogólnej postawy wobec audytu oraz jest związane z zakresem i poziomem kosztowym planowanych prac modernizacyjno-remontowych.



## **część III: Wybór źródła zaopatrzenia w c.w.u.**

# Zainteresowanie zmianą źródła pozyskiwania ciepłej wody użytkowej

37

Administratorzy wspólnot mieszkaniowych są *zainteresowani zmianą źródła* pozyskiwania ciepłej wody użytkowej. *Zamiar* rezygnacji z obecnego źródła zasilania jest *motywowany* chęcią:

- obniżenia kosztów eksploatacyjnych;
- zmniejszenia dotychczasowej uciążliwości związanej z wykorzystywanymi źródłami;
- zastosowania rozwiązania nowoczesnego i jednocześnie zgodnego ze współczesnymi trendami;
- wykorzystania rozwiązania ekologicznego.

Jako realne źródła pozyskania ciepłej wody użytkowej wskazywano kolektory słoneczne oraz – alternatywnie – miejską sieć ciepłowniczą.

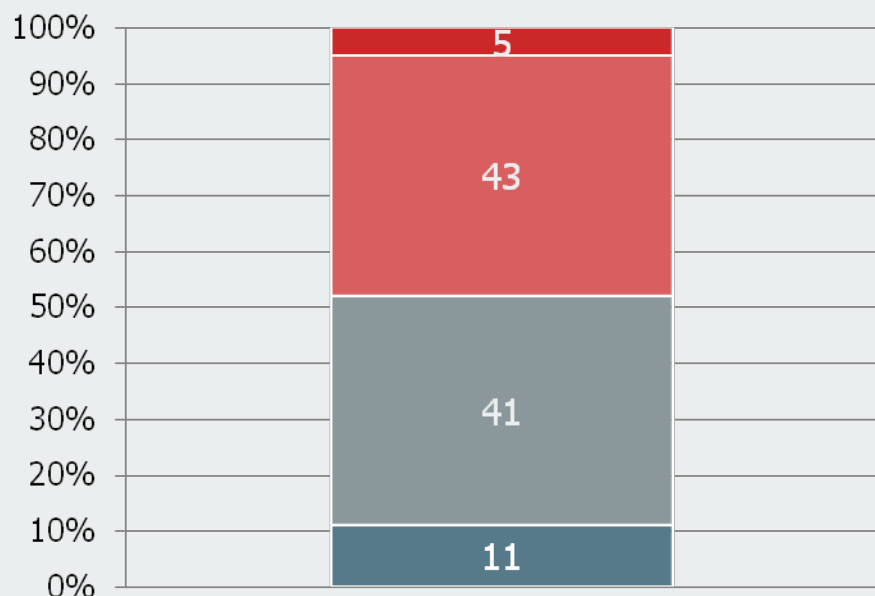
Za wyborem technologii solar przemawiają:

- realne obniżenie kosztów eksploatacyjnych;
- nowoczesne, perspektywiczne rozwiązanie (także ze względu na presję na korzystanie z zasobów odnawialnych);
- umożliwiające uzyskanie wsparcia subwencjami;
- poczucie autonomii przez (*i*) stosowanie rozwiązania niezależnego oraz (*ii*) brak konieczności korzystania z oferty dostawcy dyktującego warunki współpracy;
- perspektywiczne restrukturyzowanie kosztów, ze względu na spodziewane stosowanie przez państwo systemu kar za stosowanie rozwiązań nie-ekologicznych.

# Wiedza na temat kolektorów słonecznych

PODSTAWA: wszyscy, n=200

P6a. Jak określił(a)by Pan(i) swój stan wiedzy na temat kolektorów słonecznych jako sposobu ogrzewania wody użytkowej ?



- wiem o nich wszystko, czuję się ekspertem [4]
- wiem o nich całkiem sporo, ale nie znam wszystkich szczegółów [3]
- trochę o nich wiem, ale są to informacje niepełne [2]
- słyszałem tylko o nich, niewiele wiem na ich temat [1]

➤ Szacowany rzeczywisty poziom wiedzy dot. kolektorów słonecznych jest sumą wszystkich wskazań [4] i połowy wskazań [3], co oznacza, że jest równy **27%**. Wiedza na temat kolektorów słonecznych jest umiarkowana, choć 43% wie o nich całkiem sporo, to podobny odsetek posiada informacje niepełne.

# Zainteresowanie zmianą źródła pozyskiwania ciepłej wody użytkowej

39

Wśród wady kolektorów słonecznych wymieniano:

- możliwość zniszczenia przez grad;
- kosztowną konserwację instalacji;
- bardzo wysokie koszty zakupu i montażu instalacji.

*"Są wysokie, w naszych warunkach, gdyby wspólnota miała z własnej kieszeni pokryć 100 procent kosztów, nigdy w życiu by się instalacja nie zwróciła, bo nie zwróci się, czyli nie będzie tego efektu ekonomicznego, nie będzie, w żadnym stopniu się nie zwróci."*

[administrator]

Za rozważeniem wyboru sieci miejskiej przemawiają:

- fakt, że sieć dostarcza naprawdę ciepłą wodę;
- brak kłopotliwej obsługi kotłowni;
- brak dodatkowych kosztów zmiany źródła zasilania (w tym brak kosztów przyłączenia i wyposażenia węzła cieplnego );
- stabilność i utrzymywanie parametrów dostaw ciepłej wody;
- uniezależnienie od aury.

# Zainteresowanie zmianą źródła pozyskiwania ciepłej wody użytkowej

Lista wad ciepła sieciowego jest dłuższa niż w przypadku kolektorów słonecznych i obejmuje:

- uzależnienie się od dostawcy;
- potencjalnie częste podwyżki;
- brak możliwości negocjowania warunków zakupu i dostawy ciepłej wody;
- monopol dostawcy przekłada się na zawyżone ceny;
- potencjalne awarie / przerwy w dostarczaniu ciepłej wody.



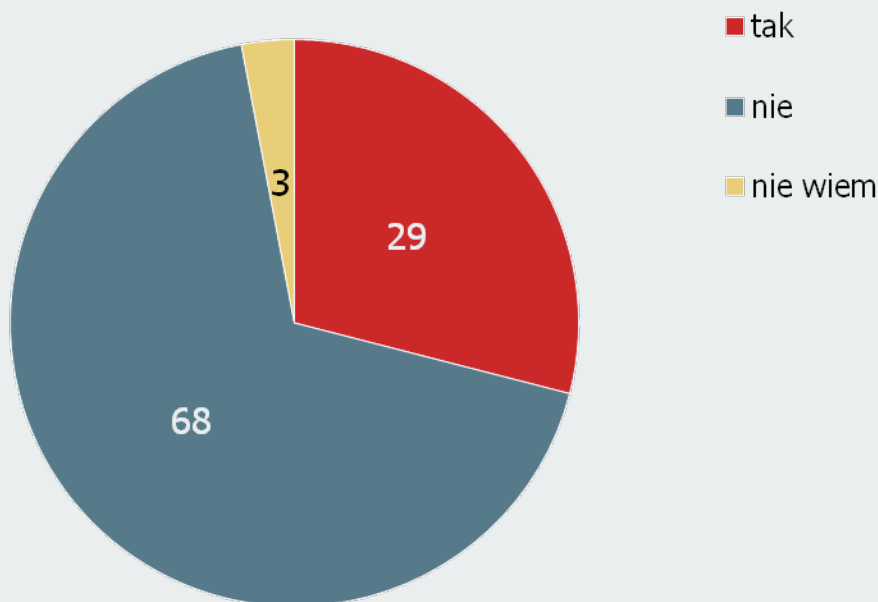


## **część IV: Wsparcie inwestycji ze środków pomocowych**

# Plany zastosowania kolektorów słonecznych

PODSTAWA: wszyscy, n=200

P7. Czy planowane jest – w bliższej lub dalszej przyszłości – zastosowanie kolektorów słonecznych do podgrzewania wody użytkowej, w którymkolwiek z zarządzanych przez Pana(i) firmę budynków?



➤ Uzyskanego wyniku nie należy utożsamiać z ogólną liczbą wspólnot zainteresowanych zastosowaniem instalacji solarnych. Tu deklaracje złożyli administratorzy zarządzający kilkoma lub kilkudziesięcioma wspólnotami mieszkaniowymi.

# Zainteresowanie wyborem kolektorów słonecznych, jako źródła pozyskania c.w.u.

43

Po uwzględnieniu dotychczasowego stanu wiedzy i przekonania co do korzyści technologii solarnej, *o wyborze* instalacji *kolektorów słonecznych decydować* będą dwa czynniki:

➤ przeprowadzenie studium wykonalności:

*"Czy nasze dachy wytrzymają, bo jeżeli nie, no to problem mamy z bańki (...). Bo jednak ten kolektor ileś waży, ileś waży po napełnieniu, ilość tych kolektorów jest potem przeliczona na zaspokojenie potrzeb c.w.u. i pytanie czy ten dach wytrzyma obciążenie tymi solarami.."*

[administrator]

*"W ogóle to, że dachy z lat 70 i 80 są bardziej podatne na inwestycje tego typu niż te, co są aktualnie budowane.."*

[administrator]

➤ uzyskanie dotacji ekonomicznie uzasadniającej podjęcie inwestycji:

*"Tak naprawdę to nie ma racji ekonomicznej, to jest bardziej taka pokazówka na zewnątrz, polityczna taka zagrywka. Pojawia się pytanie, na ile my możemy sobie pozwolić na taką pokazówkę, żeby nas ludzie nie zatłukli potem gazetami, kapeluszami czy czymkolwiek.."*

[zarząd wspólnoty]

*"Robiliśmy wyliczenia. [Potrzebne jest] około 75 do 80 procent dotacji. Zakładając, że czas zwrotu z inwestycji jest, jeżeli się nie dostanie tej dotacji, to zwrot będzie się wydłużał (...)."*

[administrator]

# Oczekiwania wobec dofinansowania zakupu oraz montażu instalacji solarnej

44

Możliwość uzyskania dotacji jest *warunkiem koniecznym* dla rozważania decyzji o inwestycji w instalację solarną. Oczekiwania wobec wysokości subwencji oscylują między 50% a 80% wartości inwestycji.

*"Najlepiej gdyby dotacja sięgała powiedzmy 50 procent. A na to środki są w budżecie, bo podobnie na sprzedaż teraz tych naszych nadwyżek CO2, co zrobił Tusk, no to podobnie to też tam jest wymóg taki, że to ma być przeznaczone na działalność i tak dalej, także kasiora jest."*

[administrator]

*"Najlepiej powiedzieć 70-80 procent, tylko skąd na to wziąć. Te pieniądze pójdą z naszych podatków."*

[administrator]

Wspólnoty są gotowe pokryć koszty przygotowania dokumentacji technicznej (studium wykonalności + określenie korzystnego wpływu zmiany źródła pozyskiwania c.w.u. + projekt) oraz wykonania kosztorysu inwestorskiego.

Zdaniem uczestników badania dotacja powinna obejmować:

- koszty zakupu kolektorów oraz pełnej instalacji;
- koszty montażu;
- roboty budowlane, związane z przystosowaniem budynku.

# Oczekiwania wobec dofinansowania zakupu oraz montażu instalacji solarnej

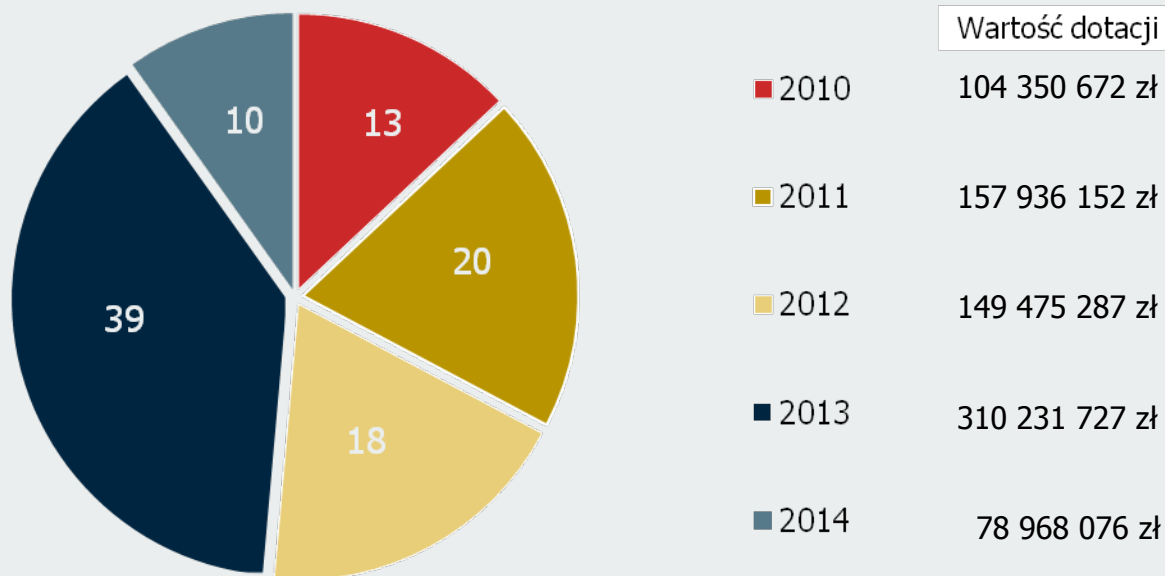
Biorąc pod uwagę koszty, problemem nie jest procentowy udział dotacji w całkowitym koszcie inwestycji, ale *koszt inwestycji przypadający na jeden lokal*.

W opinii uczestników badania *całkowite koszty inwestycji* ponoszone przez wspólnotę, bez względu na udział w nich dotacji, *nie powinny przekroczyć kwoty 3000 zł* przypadającej *na jeden lokal (mieszkanie)*.

# Szacowany popyt na montaż przez wspólnoty instalacji solarnych

PODSTAWA: nie odrzucający możliwości montażu instalacji solarnych na budynkach administrowanych wspólnot, n=64

P8. Proszę powiedzieć, ile zarządzanych przez Pana(i) firmę budynków może zostać wyposażonych w kolektory słoneczne w ...?

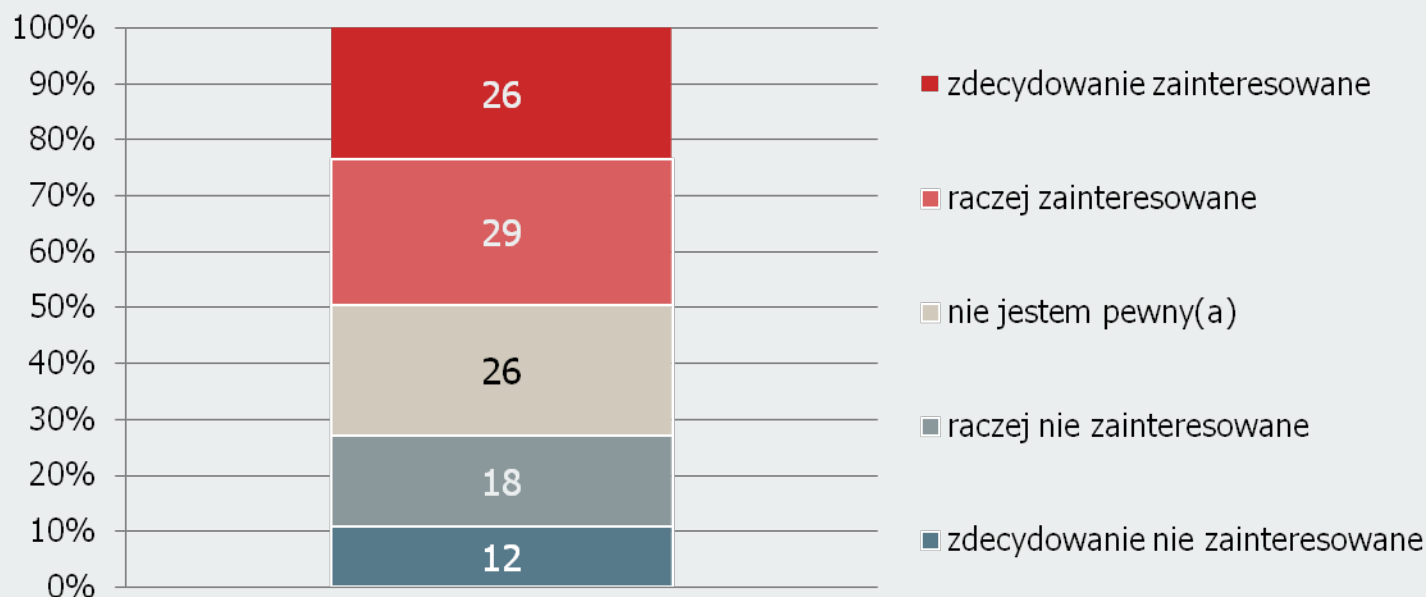


- Co trzeci z uczestniczących w badaniu administrator (32%) planuje w ciągu najbliższych pięciu lat zamontować instalację słoneczną dla co najmniej jednej ze swoich wspólnot mieszkańców. Można sądzić, iż są to plany sprawdzone, zatwierdzone przez zarządy i gotowe do realizacji. Być może będą to jedne z pierwszych wspólnot - beneficjentów przygotowywanego przez NFOŚiGW programu wsparcia. (w szacunkach uwzględniono 3% administratorów, którzy nie są zdecydowani).
- Deklaracje administratorów odnośnie planów montażu kolektorów wskazują na ich zastosowanie w przypadku 4% wspólnot. Na tej podstawie można prognozować popyt na najbliższe pięć [5] lat dla całej populacji wspólnot mieszkaniowych (przy zachowaniu obecnej struktury oraz obecnych warunków finansowania inwestycji) na poziomie 6 700 instalacji solarnych o wartości 800 961 913 zł.

# Zainteresowanie uzyskaniem dotacji na kolektory

PODSTAWA: wszyscy, n=200

*P9. Zakup i montaż kolektorów słonecznych do podgrzewania wody użytkowej mogą uzyskać dotację z funduszy celowych. Proszę powiedzieć, w jakim stopniu Wspólnoty zarządzanych przez Pana(i) firmę budynków mogą być zainteresowane uzyskaniem takiej dotacji?*

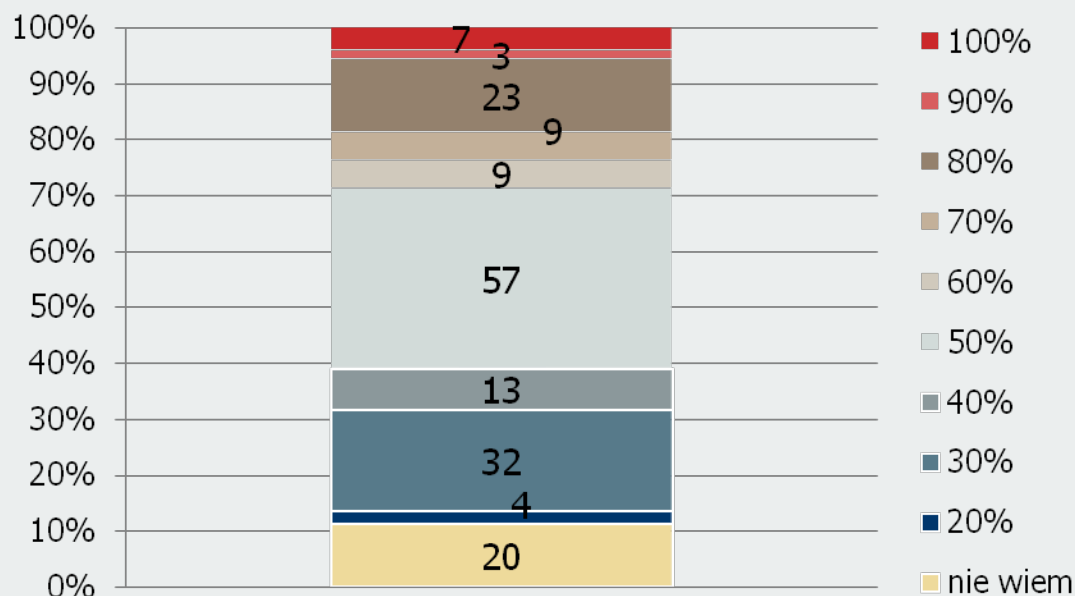


- Wyniki uzyskane w odniesieniu do pytania o zainteresowanie dotacją koryguje czysto deklaratorywnie wyrażane zainteresowanie instalacją kolektorów słonecznych. Tu za rzeczywisty poziom zainteresowania wspólnot mieszkaniowych dotacją do kredytu finansującego inwestycję proekologiczną należy uznać wskazania **40%** respondentów (26% odpowiedzi "zdecydowanie tak" + połowa odpowiedzi "raczej tak" [29%]).

# Preferowana wysokość dotacji

PODSTAWA: administratorzy, którzy nie odrzucili zdecydowanie możliwości zakupu kolektorów, n=177

P10. Proszę powiedzieć, jaki minimalny procent całej inwestycji powinna stanowić dotacja aby zachęciła Wspólnoty zarządzanych przez Pana(i) firmę budynków do zainstalowania kolektorów słonecznych, jako sposobu pozyskania ciepłej wody użytkowej?



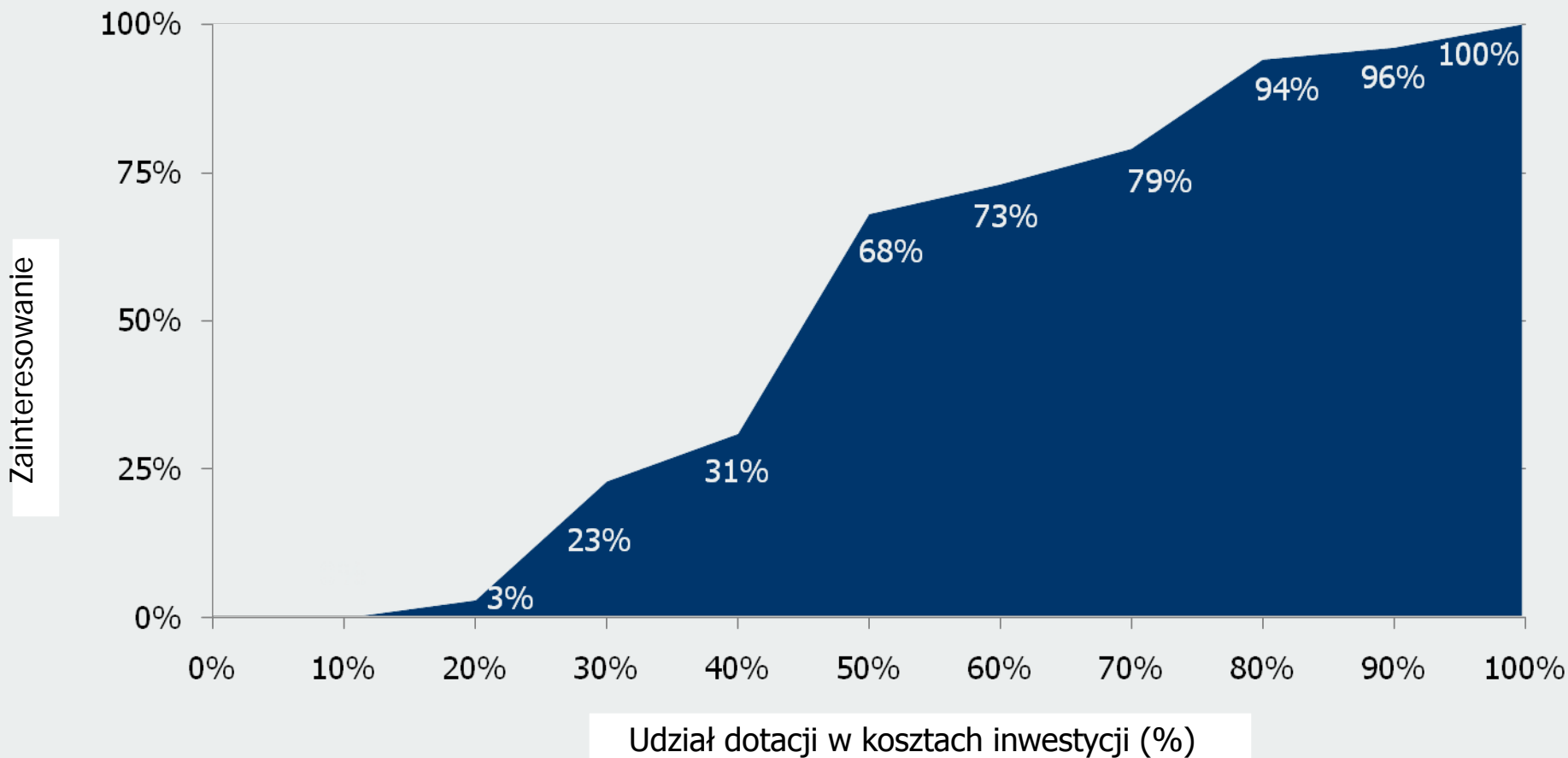
- Moda (wartość występująca najczęściej) wskazuje na wartość o największym prawdopodobieństwie wystąpienia. W tym przypadku należy ją interpretować w ten sposób, że **50% udział dotacji** w kredycie jest **minimalnym oczekiwanym poziomem wsparcia** inwestycji w kolektory słoneczne.



# Zainteresowanie dotacją w zależności od wysokości subwencji

PODSTAWA: wszyscy, którzy nie odrzucili zdecydowanie możliwości zakupu kolektorów, i potrafili wskazać wysokość dotacji n=157

49



- Zdecydowanie największy przyrost zainteresowanych dopłatami odnotowano w przedziale między 40% a 80% udziałem subwencji w całkowitej kwocie inwestycji.

# Oszacowanie kwoty dotacji w zależności od popytu kształtowanego wysokością dotacji

50

Wysokość dotacji	10%	20%	30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%	100%
Udział zainteresowanych dotacją	0%	3%	23%	31%	68%	73%	79%	94%	99%	100%
Szacowana liczba budynków	0	1 500	12 000	16 000	35 000	38 000	41 000	49 000	50 000	51 700
Uśredniony koszt instalacji solarnej	120 tys.	120 tys.	120 tys.	120 tys.	120 tys.	120 tys.	120 tys.	120 tys.	120 tys.	120 tys.
Wydatki całkowite (zł)	0	180 mln	1 440 mln	1 920 mln	4 200 mln	4 560 mln	4 920 mln	5 880 mln	6 000 mln	6 204 mln
Całkowita szacowana dotacja (zł)	0	36 mln	432 mln	768 mln	2 100 mln	2 736 mln	3 444 mln	4 704 mln	5 400 mln	6 204 mln

- Przyjęto cenę zakupu i montażu instalacji solarnej bez uwzględnienia wszelkich innych kosztów (projektowych, adaptacyjnych etc.). Wycena oparta o informacje pozyskane w Xenergy.pl, ul. Czereśniowa 63a, 02-457 Warszawa.

## Warunki uzyskania dotacji do instalacji solarnej

51

Wszyscy, bez wyjątku, uczestnicy badania jakościowego mieli świadomość, iż wspólnoty starające się o uzyskanie subwencji do planowanych instalacji solarnych powinny *spełnić warunki* potwierdzające realne zainteresowanie taką modernizacją nieruchomości.

Po pierwsze, chodzi o wykazanie, iż wspólnota rzeczywiście *zamierza podjąć się inwestycji* w kolektory słoneczne.

*"Przede wszystkim chcieć to zrobić, że widzi sens i ma ochotę."*

[administrator]

Po drugie, wspólnota powinna przeprowadzić *studium wykonalności*, aby udowodnić, że planowana inwestycja jest w ogóle możliwa do przeprowadzenia.

I ostatnie, choć nie najmniej ważne – wspólnota powinna wykazać instytucji udzielającej dotacji, że założenie instalacji solarnej wiązać się będzie z określonymi *korzyściami*.

*"(...) że to nie będzie dekoracja budynku, tylko rzeczywiście dekoracja, która będzie rzeczywiście dawała określone efektywności. Bo powiedzmy sobie szczerze, jeżeli budynek ma obłożenie takie, że ma za mały udział dachów południowych w konstrukcji, to zakładanie solarów jest stratą czasu i pieniędzy."*

[administrator]

# Preferowane formy uzyskania subwencji

52

Najbardziej *pożądaną formą wypłaty* dotacji jest przelew na konto wykonawcy. W tym przypadku procedura wygląda następująco:

- wspólnota przeprowadza studium wykonalności;
- na zlecenie wspólnoty przygotowany jest projekt;
- dystrybutor / instalator potwierdza uzyskanie zlecenia od wspólnoty;
- wspólnota składa wnioski o dofinansowanie;
- po uzyskaniu dofinansowania wspólnota zleca dostarczenie i montaż instalacji solarnej;

Dla celów kontrolnych oraz – co ważniejsze – *uzyskania pewności*, że dotacja w rzeczywistości została przyznana, dofinansowanie powinno być przekazane przed rozpoczęciem montażu instalacji *na konto wspólnoty* – beneficjenta.

## Zainteresowanie dotacją w formie dopłaty do kredytu

53

Uzyskanie dotacji w postaci dopłaty do kapitału kredytu bankowego rodzi *obawy i niechęć*. Przede wszystkim wątpliwości wiążą się z *brakiem skłonności* wspólnot mieszkaniowych do *wspierania* inwestycji modernizacyjno-remontowych *kredytami*.

*"No, i wracamy do początku dyskusji. A my nie chcemy kredytu.*

[administrator]

*"Wszyscy się boją brać kredyty.*

[administrator]

Po wtóre konieczność zaciągnięcia kredytu będzie się wiązała z *dodatkowymi kosztami*. Przy czym, nie chodzi tu wyłącznie o same *odsetki* od zaciągniętego kredytu, ale o *inne koszty* związane z rozpatrzeniem wniosku, przyznaniem kredytu oraz marżą banku. W tym przypadku obawy dotyczą *nieuzasadnionych* – zdaniem badanych – *provizji* i przerzucanych na klientów kosztów zatrudnienia ludzi odpowiedzialnych za rozpatrzenie i weryfikację wniosków kredytowych oraz związanych z nimi opłat fiskalnych.

*"Jeżeli będzie szło przez bank, to pomijając już, że podmiot - beneficjent programu będzie podwójnie obciążony kosztami, bo to nie jest tylko koszt banku krajowego, państwowego, który będzie trzymał tą dotację w rękach, będzie jeszcze marża banków rozliczających.."*

[administrator]

## Zainteresowanie dotacją w formie dopłaty do kredytu

54

*"Nie wiem czy banki posiadają zaplecze na choćby ocenę powiedzmy. Interesuje [mnie to], bo jeżeli bank nie ma to znaczy, że będzie musiał je zatrudnić, a to oznacza, że jego marża będzie rosła."*

[administrator]

*"Złożenie wniosku będzie kosztowało na przykład 17 tysięcy złotych, bo bank będzie musiał zarobić na tym 4 tysiące, 3 tysiące pójdzie na VAT i na tym podobne rzeczy a 10 tysięcy dostanie wykonawca tego, znaczy zweryfikowania tego wniosku."*

[administrator]

Wreszcie wysokie koszty kredytu oraz (prawdopodobne) trudności z uzyskaniem dotacji mogą skutkować *niskim zainteresowaniem* tą formą wsparcia. Bowiem *brak >społecznego dowodu słuszności<* potwierdzać może niską wartość programu wsparcia, jak i sensowność inwestycji w kolektory słoneczne.

*"Banki jeszcze nie ukrywajmy nie są organizacjami charytatywnymi, ukrycie zawsze będą dążyły do zysku, więc ściąganie to będzie miało taki efekt, że tak jak jest ten program >rodzina na swoim<, potem się okaże, że w skali Polski skorzysta z tego 300 osób."*

[administrator]

# Źródła informacji nt. wsparcia inwestycji w kolektory słoneczne

55

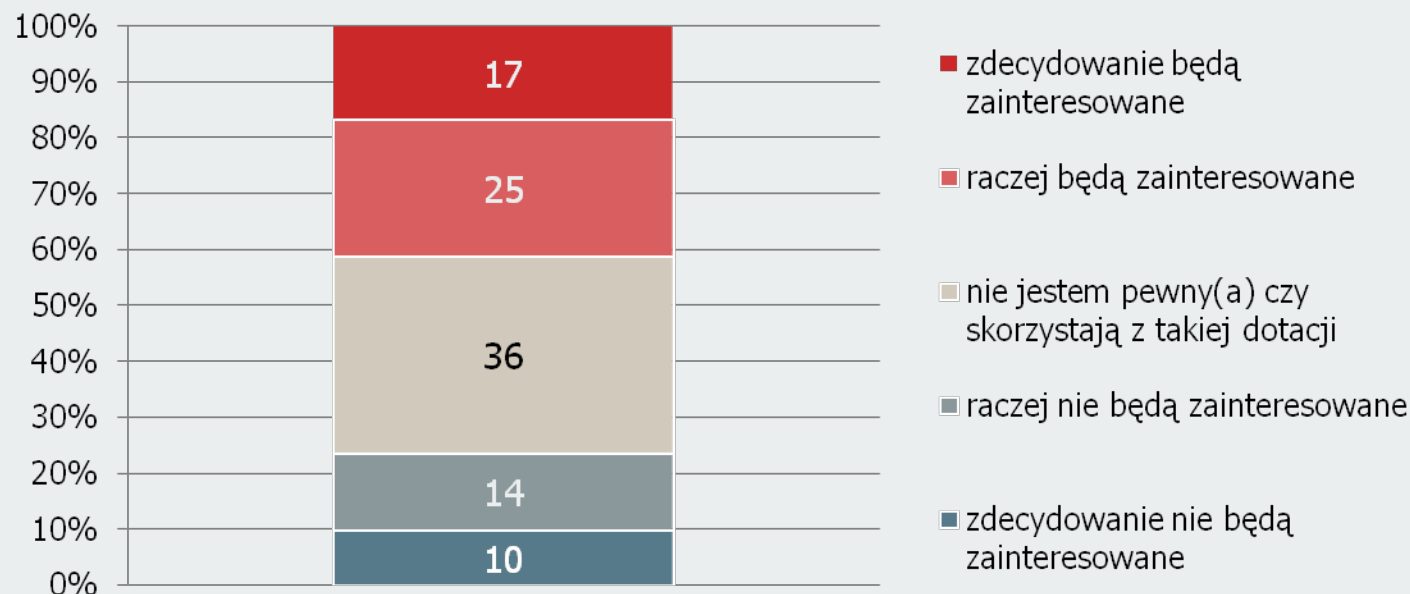
Uczestnicy badania oczekują informacji łatwodostępnej, a jednocześnie wiarygodnej i wystarczającej dla podjęcia właściwej decyzji. Wskazywano cztery zasadnicze źródła informacji nt inwestycji pro-ekologicznych (kolejność uwzględnia preferencje):

- *inni specjaliści* od zarządzania nieruchomościami (administratorzy), jako najbardziej wiarygodne źródło informacji technicznej, ale również praktycznej (jak starać się o dotację?, jakie sposoby finansowania są najskuteczniejsze?, jak przeprowadzić procedurę w porozumieniu z zarządem wspólnoty?, w jaki sposób wybrać dostawcę urządzeń / instalatora? etc.);
- *rozpowszechnienie przy pomocy mediów* (najlepiej telewizji) danych tele-adresowych punktów konsultacyjnych;
- organizacja *szkoleń tematycznych* (bez sprecyzowania, kto mógłby być ich organizatorem);
- *informatory internetowe*.

# Zainteresowanie skorzystaniem z dofinansowania

PODSTAWA: wszyscy, n=200

*P11. Od 2010 roku Wspólnoty Mieszkaniowe będą mogły skorzystać z dofinansowania instalacji kolektorów słonecznych oraz niezbędnej aparatury do pozyskania ciepłej wody użytkowej. Warunkiem skorzystania z dotacji będzie podpisanie stosownej umowy oraz zaciągnięcie kredytu bankowego. Dotacja zostanie przekazana po zrealizowaniu inwestycji na konto banku udzielającego kredytu, jako spłata części kapitału kredytu zaciągniętego na pokrycie kosztów realizacji inwestycji.. Proszę powiedzieć, w jakim stopniu Wspólnoty zarządzanych przez Pana(i) firmę budynków mogą być zainteresowane uzyskaniem takiej dotacji ...?*



- Rzeczywisty poziom zainteresowania wspólnot mieszkaniowych dotacją do kredytu finansującego inwestycję proekologiczną przewiduje **29%** indagowanych (17% odpowiedzi "zdecydowanie tak" + połowa odpowiedzi "raczej tak" [12%]).