

# **Termomodernizacja - dokumentacja, dofinansowanie, realizacja**

# Wstęp

Ustawa o wspieraniu termomodernizacji i remontów obowiązuje od ponad 10 lat. Jej intencję i cel można odczytać już z samego tytułu. Pośrednio zaś chodzi o zmniejszenie energochłonności istniejących obiektów budowlanych poprzez umożliwienie wsparcia finansowego wszelkich działań modernizacyjnych, których efektem jest zmniejszenie zapotrzebowania na energię, zwłaszcza ciepłą.

W ostatnich latach dążenia te zyskują nowe znaczenie. W obliczu przegranej wciąż walki z zanieczyszczeniem powietrza i konieczności wzmocnienia działań oszczędzających energię stało się jasne, że wsparcie finansowe z budżetów innych niż lokalne musi być większe. Nowelizacja WspierRemU – przyjęta 23.1.2020 r., a obowiązująca już od 12.4.2020 r. – ma za zadanie zwiększyć efektywność oraz zakres przedmiotowy i podmiotowy interwencji publicznych realizowanych ze środków Funduszu Termomodernizacji i Remontów, który jest jednym z instrumentów finansowych Narodowego Programu Mieszkaniowego.

Zgodnie z uzasadnieniem uchwalonych już i obowiązujących zmian WspierRemU mają one obejmować następujące zagadnienia:

- 1) zachęcenie do prowadzenia remontów połączonych z kompleksową termomodernizacją w efekcie stwierdzonego niezadowolającego stanu technicznego ścian zewnętrznych budynków wykonanych z wielkiej płyty, które nie gwarantują możliwości bezpiecznego wykonania docieplenia, poprzez wprowadzane zmian uwarunkowań prawnych, technicznych, ekonomicznych i środowiskowych,
- 2) konieczność rozszerzenia wsparcia samorządów gminnych, których budżety przeciążone są nadmiernie innymi wydatkami publicznymi, w przedsięwzięciach poprawiających stan techniczny mieszkaniowych zasobów komunalnych,
- 3) zwiększenie efektów działań wspierających remonty budynków,
- 4) ograniczenia dostępności premii kompensacyjnej.

Przyjęta nowelizacja, odpowiadając na powyższe problemy, przewiduje:

- 1) wprowadzenie dodatkowego instrumentu finansowego wsparcia dla inwestorów dokonujących wraz z przedsięwzięciem termomodernizacyjnym wzmocnienia warstw fakturowych w budynkach wybudowanych w technologii wielkopłytywowej,
- 2) zwiększenie wsparcia samorządów gminnych realizujących przedsięwzięcia remontowe, ze szczególnym uwzględnieniem remontów budynków zabytkowych,
- 3) promowanie kompleksowych inwestycji obejmujących obok termomodernizacji również montaż mikroinstalacji odnawialnego źródła energii,
- 4) uproszczenie zasad ubiegania się o premię termomodernizacyjną i umożliwienie wykorzystania w większym stopniu środków własnych inwestorów,

- 5) zwiększenie dostępności premii kompensacyjnej poprzez umożliwienie wypłaty jej w ratach uzależnionych od postępu wykonywanych prac,
- 6) wprowadzenie innych rozwiązań, które dostosowują WspierRemU do zaistniałych uwarunkowań prawnych i ekonomicznych, a przy okazji eliminują wątpliwości interpretacyjne dotyczące przepisów prawnych.

Stosowanie reguł prawnych odnoszących się do wspierania działań remontowych i termomodernizacyjnych wpływa nie tylko na energooszczędność oraz jakość powietrza. Może bowiem przynieść też, niejako przy okazji, pozytywne rezultaty w dziedzinie poprawienia standardów istniejącego zasobu mieszkaniowego.

Zagadnienia budownictwa mieszkaniowego znajdują się już od kilku lat w kręgu szczególnego zainteresowania rządu, co znalazło wyraz w przyjętym w dniu 27.9.2016 r. dokumencie strategiczno-programowym, tj. Narodowym Programie Mieszkaniowym. Określa on główne kierunki realizacji polityki mieszkaniowej państwa w perspektywie czasowej do 2030 r. Cel 3 tego Programu zakłada „poprawę warunków mieszkaniowych społeczeństwa, stanu technicznego zasobów mieszkaniowych oraz zwiększenie efektywności energetycznej”<sup>1</sup>, co wpisuje się w pełni w założenia reguł prawnych zawartych w WspierRemU oraz kolejnych jej nowelizacji.

Według szacunków resortu budownictwa, sporządzonych na początku oraz w trakcie wdrażania programu, deficyt ilościowy i jakościowy w Polsce sięga 2,5 mln mieszkań. Od 2015 r. liczba oddawanych do użytkowania nowych lokali mieszkalnych rośnie (2015 r. – 147 700, 2016 r. – 163 300, 2017 r. – 178 300, 2018 r. – 184 800, 2019 r. – 207 500)<sup>2</sup>. Jednak nawet gdyby rocznie oddawano do użytku 250 000 mieszkań, tak jak to miało miejsce w rekordowym pod tym względem 1975 r., czekałoby nas jeszcze niemal 10 lat intensywnych działań inwestycyjnych. Przez ostatnie lata rząd próbuje, na razie bezskutecznie, intensyfikować inwestycje mieszkaniowe, wprowadzając nowe uregulowania prawne (m.in. InwestMieszkU oraz ciągłe nowelizacje KZNU, program wdrażania taniego budownictwa drewnianego oraz plany budowy na dużą skalę mieszkań z wykorzystaniem technologii wielkiej płyty).

Wobec niewystarczających efektów już wdrożonych działań istotne stają się inicjatywy mające na celu wsparcie z budżetu państwa wszelkich remontów, modernizacji i termomodernizacji istniejącego już zasobu mieszkaniowego, aby ograniczyć ilość mieszkań wycofywanych z użytkowania z powodu degradacji technicznej oraz podnieść standard obiektów istniejących, nadających się do dalszego użytkowania – zwłaszcza że według danych Ministerstwa Infrastruktury obecnie ok. 5 300 000 osób (niemal 14% ludności Polski) mieszka w warunkach substandardowych (przepełnionych i niewyposażonych kompletnie lokalach o złym lub bardzo złym stanie technicznym). Założenia programu wskazują, że do 2030 r. liczba ta powinna zmniejszyć się do 3 300 000<sup>3</sup>.

Wobec tak ambitnie zakrojonych zadań w kręgu zainteresowań Narodowego Programu Mieszkaniowego znalazły się więc istniejące już budynki mieszkalne, niezależnie od własności i formy władania. W 2018 r. na zlecenie resortu budownictwa powstał raport o stanie technicznym budynków zrealizowanych w technologii prefabrykowanych płyt betonowych, sporządzony przez Instytut Techniki Budowlanej na podstawie kompleksowej oceny bezpieczeństwa i trwałości budynków wykonanych metodami uprzemysłowionymi<sup>4</sup>. W tym celu eksperci z dziedziny budownictwa poddali analizie kilkaset budynków mieszkalnych zrealizowanych z prefabrykatów. W podsumowaniu wysnuło generalny wniosek, że budynki te, pomimo stwierdzonych wad, warto, i to jak najszybciej, wzmocnić, ponieważ obecny ich stan nie wyklucza dalszego ich użytkowania.

---

<sup>1</sup> [www.gov.pl/web/rozwoj-praca-technologie/narodowy-program-mieszkaniowy](http://www.gov.pl/web/rozwoj-praca-technologie/narodowy-program-mieszkaniowy) (dostęp: 13.10.2020 r.).

<sup>2</sup> [stat.gov.pl/obszary-tematyczne/przemysl-budownictwo-srodki-trwale](http://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/przemysl-budownictwo-srodki-trwale) (dostęp: 13.10.2020 r.).

<sup>3</sup> [www.gov.pl/web/rozwoj/narodowy-program-mieszkaniowy](http://www.gov.pl/web/rozwoj/narodowy-program-mieszkaniowy) (dostęp: 13.10.2020 r.).

<sup>4</sup> [budowlaneabc.gov.pl/budownictwo-wielkoplytowe-raport-o-stanie-technicznym](http://budowlaneabc.gov.pl/budownictwo-wielkoplytowe-raport-o-stanie-technicznym) (dostęp 13.10.2020 r.).

Pierwszy budynek z wielkiej płyty powstał w Warszawie już w 1957 r., lecz na masową skalę budynki w technologii przemysłowej w Polsce zaczęły powstawać na przełomie lat 60. i 70. i były budowane aż do początków lat 90. Obecnie w blokach z wielkiej płyty w blisko 4 000 000 mieszkań mieszka 1/3 Polaków. Początkowo okres ich użytkowania szacowano na 50–70 lat, a już teraz najstarsze z nich „dożywają” sześćdziesiątki. W trakcie wieloletniego już użytkowania zidentyfikowano szereg mankamentów istniejących od samego początku ich istnienia, a obecnie nałożyły się na nie wady powstałe w trakcie eksploatacji (zły stan techniczny zużytych i nienowoczesnych instalacji wewnętrznych, niezadowalające parametry przenikalności cieplnej, zużycie techniczne elementów konstrukcyjnych, brak miejsc do parkowania pojazdów itd.).

Zaniechanie czy opóźnianie działań remontowych może doprowadzić do skumulowania problemów, a powszechność tego rodzaju budownictwa spowoduje, że negatywne zjawiska staną się już nie tylko zagadnieniem technicznym, ale również społecznym o wielkim zasięgu, ponieważ, jak już wspomniano, aż 1/3 Polaków mieszka w budynkach z „wielkiej płyty”.

Remonty i modernizacja budynków w ogóle, a zrealizowanych w technologii przemysłowej w szczególności, wpisują się więc w pełni w działania Narodowego Programu Mieszkaniowego. Jeśli działania takie zostaną wdrożone w większym stopniu niż obecnie, zapobiegna z pewnością wycofywaniu z użytkowania istniejących budynków mieszkalnych, a tym samym pomogą w ograniczeniu deficytu ilościowego, a może pośrednio również jakościowego, mieszkań.

Program wsparcia finansowego, rozszerzony nowelizacją WspierRemU, obejmuje na razie tylko wzmocnienie konstrukcji budynków z „wielkiej płyty”, które mogłoby towarzyszyć pracom termomodernizacyjnym. Poważniejsze zmiany, polegające chociażby na łączeniu odrębnych lokali, dokonywaniu przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy czy – wręcz przeciwnie – częściowych rozbiórek w celu poprawy parametrów i standardów istniejących budynków mieszkalnych oraz całych osiedli, pozostają na razie poza WspierRemU. W obliczu skali zjawiska oraz rzeczywistych potrzeb w tym względzie należy motywować gremia decyzyjne do rozszerzenia narzędzi wsparcia również do takich działań. Warto zainwestować znacznie większe środki finansowe w modernizację starych osiedli mieszkaniowych, kompletnie wyposażonych w infrastrukturę, szkoły, przedszkola i usługi, które ze względu na znaczną degradację techniczną oraz niższe standardy wyposażenia poszczególnych lokali nie wytrzymują konkurencji z przeinwestowanymi i nadmiernie zatłoczonymi, lecz nowymi i nowoczesnymi propozycjami deweloperów komercyjnych.

Omawiana w tej publikacji nowelizacja nie jest jedyną procedowaną w 2020 r. Kolejną uchwalił 28.10.2020 r. Sejm. Nowelizacja ta kładzie szczególny nacisk na intensyfikację działań mających na celu poprawę efektywności energetycznej, eliminację smogu oraz eliminację ubóstwa energetycznego. Wiąże się to z rozszerzeniem grupy potencjalnych beneficjentów wsparcia finansowego z budżetów publicznych. Zdaniem autorów nowelizacji niezbędne jest rozpoczęcie gromadzenia w skali całego kraju jednolitych i uściślonych danych dotyczących budynków, a zwłaszcza źródeł emisji indywidualnej, które będą stanowić kluczowy element do planowania działań naprawczych. W związku z tym ma powstać elektroniczna Centralna Ewidencja Emisyjności Budynków (CEEB) prowadzona przez ministra właściwego ds. budownictwa (obecnie jest nim Minister Rozwoju). Ta specjalistyczna ewidencja ma „zaciągnąć” dane z już prowadzonych w formie elektronicznej wykazów (m.in. z ewidencji gruntów i budynków) i być sukcesywnie rozbudowywana przez uprawnione osoby. Będą to przede wszystkim przedstawiciele podmiotów dokonujących wszelkich rodzajów kontroli na mocy różnych ustaw (PrOchrŚr, CzystGminU, InspOchrŚrU, PrBud, PDOFizU, OdnŹródłaEnU, DodMieszku, PrEnerg, PomSpołU, OchrPPożU itd.). Osobami takimi będą więc zarówno inspektorzy nadzoru budowlanego, służb sanitarnych, inspekcji ochrony środowiska, jak i podmioty udzielające wszelkiego wsparcia finansowego, pracownicy socjalni, funkcjonariusze straży miejskiej, a nawet kominiarze dokonujący corocznych obowiązkowych kontroli.

Zgodnie z założeniami autorów projektu zmian w WspierRemU dane do CEEB mają być pozyskiwane „przy okazji” prowadzonych kontroli, a następnie przekazywane drogą elektroniczną. Trudno oprzeć się wrażeniu, że stworzenie i prowadzenie tak szczegółowej oraz obszernej ewidencji (obejmującej właściwie wszystkie ogrzewane obiekty) nie da gwarancji posiadania rzetelnych i kompletnych danych, a będzie z pewnością dodatkowym obciążeniem administracyjnym i finansowym, choć autorzy przygotowywanej nowelizacji nie przewidują takich skutków. Stworzenie samego systemu informatycznego planowane jest na lata 2020–2023 z wykorzystaniem środków unijnych. Wydaje się, że daleko bardziej skuteczne byłoby zwiększenie środków na wymianę pieców, co cieszy się już od kilku lat wielkim zainteresowaniem, które z powodu braku środków jest znacznie większe niż możliwości realizacji. Nie bez znaczenia są też działania edukacyjne oraz brak przyzwolenia społecznego na spalanie w piecach indywidualnych szkodliwych odpadów. Szeroko zakrojone kontrole już przynoszą pozytywne efekty.

Rozszerzenie zakresu wsparcia finansowego na pożądane działania inwestycyjne są dobrym kierunkiem zmian w WspierRemU. Intensyfikację takich działań z pewnością przyniosłyby również ułatwienia administracyjne i proceduralne w obowiązujących regułach inwestowania.

*Dagmara Kafar*

[Przejdź do księgarni →](#)



[ksiegarnia.beck.pl](https://ksiegarnia.beck.pl)