

Ewaluacja funkcjonowania programu Ciepłe Mieszkanie

wrzesień 2024 r.

Raport ewaluacyjny z pogłębionych
konsultacji z przedstawicielami gmin
zaangażowanych w realizację programu
Ciepłe Mieszkanie

Raport przygotowany na zlecenie Instytutu
Ekonomii Środowiska

Metodologia

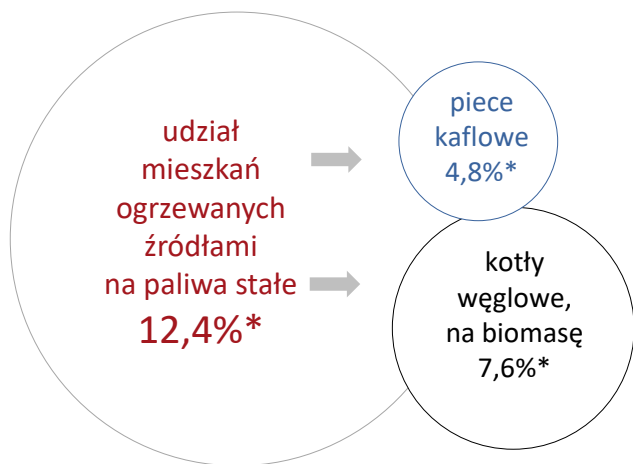
- Niniejszy raport stanowi zapis wniosków z badania ewaluacyjnego zrealizowanego wśród urzędników odpowiedzialnych za wdrażanie programu "Ciepłe Mieszkanie" oraz obsługę beneficjentów tego programu.
- Badanie przeprowadzone zostało w formie 15 wywiadów pogłębionych zrealizowanych w postaci indywidualnych rozmów telefonicznych z przedstawicielami gmin.
- Wywiady zrealizowano w gminach zróżnicowanych ze względu na wielkość, województwo oraz liczbę złożonych wniosków w I naborze programu. Gminy dobrano w taki sposób aby poznać opinię i zdiagnozować aktualną sytuację zarówno w gminach, które odniosły względny sukces w naborze wniosków, jak i wśród tych, które pozyskały znikomą liczbę wniosków.
- Wywiady prowadzono z urzędnikami gminnymi odpowiedzialnymi za bezpośredni kontakt z beneficjentami oraz kierownikami wydziałów.
- Wywiady pogłębione odbyły się w sierpniu 2024 r.





#1. Wnioski

Realizacja programu Ciepłe Mieszkanie



liczba mieszkań ze źródłami na paliwa stałe 2021**

1.060,5 tys.**

410,4 tys.**

650,2 tys.**

liczba i % mieszkań deklarowane przez gminy do udziału w programie (po korektach)

30,5 tys.

7,4% ***

liczba i % mieszkań objętych wnioskami w I naborze (wnioski o płatność)

3,8 tys. ****

0,9% w odniesieniu do potrzeb

12,5% w odniesieniu do deklaracji

*procentowanie do ogółu mieszkań wielorodzinnych

**oszacowanie własne dla 2021 r. przygotowane na podstawie trendów wynikających z wyników opracowanych przez ARE badań GUS za lata 2015 i 2018 oraz przy założeniu, że w budynkach wielorodzinnych wzniesionych od 2018 r. jako źródło grzewcze występują wyłącznie urządzenia gazowe i sieć ciepłownicza

*** udział wśród wszystkich mieszkań ze źródłami na paliwa stałe

**** dane z października 2024 – nie uwzględniają części wniosków, które zaraportowano później, aktualne, finalne dane mogą być nieco wyższe.

Główne wnioski

- Dane liczbowe prezentujące realizację programu w odniesieniu do potrzeb w zasadzie byłyby wystarczającą formą ilustracji **bardzo niskiej skali wpływu, jaki program wywarł na mieszkalny sektor wielorodzinny do tej pory**. Jednak fakt, że w I naborze udało się pozyskać kilka tysięcy wniosków jednoznacznie dowodzi, że program Ciepłe **Mieszkanie jest potrzebny i zaspokaja oczekiwania określonego segmentu mieszkańców**. Tę opinię jednogłośnie potwierdzają urzędnicy obsługujący beneficjentów. Z drugiej strony liczba złożonych wniosków w obliczu zasobu mieszkań, w których funkcjonują przestarzałe źródła na paliwa stałe, wskazuje że program ten w aktualnych warunkach **nie ma potencjału na samodzielnie dokonanie istotnej zmiany** w strukturze źródeł grzewczych w budownictwie wielorodzinnym.
- Katalizatorem zmiany muszą być po pierwsze właściwie przygotowane **kompleksowe działania w sferze infrastrukturalnej ze strony gmin i jej spółek** poprzedzone szeroką akcją informacyjną i konsultacjami z mieszkańcami lokali ogrzewanych nieefektywnymi źródłami na paliwa stałe. Jak pokazuje przykład części gmin, które odnotowały względnie pozytywne rezultaty w realizacji programu, liczbę wniosków generowały często całe budynki objęte działaniami modernizacyjnymi poprzedzonymi doprowadzeniem sieci ciepłowniczej lub gazowej. W przeciwnym wypadku, jak pokazuje przykład większości gmin, program w zasadzie stanowi wsparcie tylko dla tych mieszkańców, którzy już wcześniej nosili się z planami wykonania inwestycji i można się spodziewać, że bez względu na obecność programu prędzej czy później by ją przeprowadzili. Program jako taki **może więc co najwyżej przyspieszyć decyzje o wymianie źródła** ale samodzielnie nie stanowi z reguły wystarczająco skutecznego bodźca do realizacji inwestycji.
- Co interesujące, pomimo zbliżającego się w wielu województwach terminu obowiązywania przepisów uchwały antysmogowej, w opinii urzędników obsługujących beneficjentów najczęstszą motywacją, którą kierują się składający wnioski, nie jest bynajmniej chęć dostosowania się do nowych wymagań, ale **potrzeba poprawy komfortu życia**. Obserwacja ta dotyczy w szczególności osób starszych. Zbliżająca się data wprowadzenia przepisów antysmogowych motywuje mieszkańców budownictwa wielorodzinnego w znacznie mniejszym stopniu niż mieszkańców budynków jednorodzinnych.

Główne wnioski

- o Biorąc pod uwagę stosunkowo niewielką liczbę dotychczas złożonych wniosków o rozliczenie trudno jednoznacznie określić na ile program ma szansę wpisać się w strategię redukcji ubóstwa energetycznego. Tę kwestię wyjaśnią statystyki, jednak osoby obsługujące beneficjentów wskazują, że trudno w tym aspekcie doszukiwać się zdecydowanych tendencji. **Po dotację zwracają się mieszkańcy ze wszystkich grup dochodowych**, choć najprawdopodobniej przeważa grupa kwalifikująca się do podstawowego poziomu dofinansowania, choć trudno na tej podstawie jednoznacznie wnioskować o rzeczywistej sytuacji materialnej beneficjentów. Urzędnicy obsługujący programy dotacyjne od lat zwracają uwagę na problem zbyt niskich progów kwalifikujących do poszczególnych poziomów wsparcia. Problem ten dotyczy również programu Ciepłe Mieszkanie.
- o **Segment szczególnie problemowy stanowi budownictwo komunalne.** W tym zasobie, z uwagi na specyfikę uwarunkowań materialnych, społecznych i prawnych mieszkańców, program w aktualnej postaci nie ma szans na odniesienie sukcesu. Budownictwo komunalne wymaga odrębnej ścieżki dotacyjnej dedykowanej dla gmin oraz rozwiązań prawnych, które uchronią mienie publiczne przed degradacją.
- o Dane statystyczne prezentujące liczbę zrealizowanych wniosków w stosunku do potrzeb nie napawają na razie optymizmem. Trzeba oczywiście pamiętać, że odnoszą się jedynie do I naboru i nie są w 100% kompletne (nie ma na razie również wiarygodnych danych z CEEB na temat liczby źródeł do wymiany w budownictwie wielorodzinnym – wstępna wartość, którą można przyjąć aktualnie na podstawie CEEB to ponad 680 tys. źródeł, jednak obejmują one również źródła zasilające kotłownie, choć istnieją również uzasadnione obawy, że dane te nie są kompletne). Niemniej dane te wiele mówią o aktualnym potencjale programu. Wydaje się więc, że o ile program Ciepłe Mieszkanie, choć posiada swoją wartość odpowiadając na potrzeby części mieszkańców, to jednak **w aktualnej formule stanowi może jedynie uzupełnienie zakrojonego na znacznie szerszą skalę programu zorientowanego kompleksowo na budownictwo komunalne i wspólnoty mieszkaniowe**, który powinien powstać w celu zaspokojenia potrzeb segmentu wielorodzinnego przynajmniej w stopniu jakim obserwujemy w przypadku programu "Czyste Powietrze".



#2.

Bariery w implementacji programu

studium przypadku

Olsztyn

Kamienice, w większości zabytkowe, zlokalizowane w centralnych rejonach miasta. Lokale przeważnie wyposażone w piece kaflowe lub kozy, niewielki udział kotłów węglowych. Według danych CEEB liczba lokali mieszkalnych w budownictwie wielorodzinnym ze źródłami na paliwa stałe wynosi około 500. W znacznej części są to lokale komunalne lub lokale wykupione od miasta. Proces podłączania budynków komunalnych do sieci w Olsztynie postępuje bardzo powoli.

W I naborze do programu Ciepłe Mieszkanie wnioskowano o fundusze na wszystkie 500 lokali. Efekt I naboru to 1 (słownie: jeden) wniosek o dofinansowanie, pomimo sporego zainteresowania popartego wynikami ankietyzacji. Większość wniosków odrzucona z powodu przyczyn formalnych - istniały techniczne możliwości przyłączenia do sieci ciepłowniczej (Olsztyn posiada bardzo dobrze rozwiniętą sieć ciepłowniczą w centrum miasta), więc zgodnie z wymaganiami formalnymi programu jedyną możliwą opcją było przyłączenie do sieci, co przeważnie stanowiło nieakceptowalne rozwiązanie dla pozostałych członków wspólnoty potencjalnego beneficjenta. W II naborze (pozbawionym już warunku przyłączenia do sieci) po intensywnej akcji informacyjnej obejmującej osobiste kontakty urzędników z mieszkańcami, których wnioski zostały odrzucone w I naborze, i spotkania informacyjne organizowane dla mieszkańców budynków komunalnych, udało się pozyskać do lipca br. kolejne 11 wniosków. Trudno ocenić przyszły potencjał, choć liczba rzeczywistych wniosków znacznie odbiega od poziomu deklarowanego w trakcie ankietyzacji.

W województwie warmińsko-mazurskim nie przyjęto uchwały antysmogowej. Jedyną motywacją osób wnioskujących o wymianę jest potrzeba poprawy komfortu. Często są to osoby starsze lub schorowane, dla których obsługa źródła na paliwa stałe stanowi istotną barierę. Jednak dla większości mieszkańców lokali komunalnych kwestia ekonomiczna, zarówno związana z samą inwestycją jak i kosztami eksploatacyjnymi, nie motywuje do wymiany źródła grzewczego.



Przykład Olsztyna dobitnie obrazuje zderzenie oczekiwań i prognoz z rzeczywistością. Brak czynnika nakazowego w postaci bliskiego terminu wejścia w życie przepisów antysmogowych determinuje fakt, że deklaracje mieszkańców nie przekładają się na realne inwestycje.

Pomimo obiecujących wyników ankietyzacji przeprowadzonej w Olsztynie przed wprowadzeniem programu dotyczącej zainteresowania wymianą źródeł ciepła wśród mieszkańców lokali wielorodzinnych rzeczywisty poziom zainteresowania tego typu inwestycją okazał się niewielki.

Teoretycznie bezpośrednim wyjaśnieniem tej sytuacji jest fakt ograniczeń wynikających z obecności sieci ciepłowniczej obowiązujących w I naborze. Kwestie ograniczeń związanych z obecnością sieci stanowiły problem także w wielu innych miastach. Sytuacje, w których właściciele pojedynczych mieszkań w budynkach gdzie pozostałe mieszkania ogrzewane są gazem, nie otrzymali dotacji z uwagi na bliskość sieci ciepłowniczej i brak zgody wspólnoty na podłączenie pojedynczego lokalu do sieci, nie były rzadkością np. w Bielsku-Białej, wystąpiły również w Rybniku.

Jednak po zniesieniu tego warunku w II naborze w przytaczanym przykładzie Olsztyna również nie doprowadziło jak na razie do wyraźnego wzrostu zainteresowania. W sytuacji braku przepisów wymuszających wymianę źródeł jedynym czynnikiem motywującym do zmiany ogrzewania są względy funkcjonalne prowadzące do poprawy komfortu mieszkańców, a to za mało, szczególnie wśród lokatorów lokali komunalnych oraz w obliczu rosnących cen paliw, aby oferta programu mogła zostać uznana za atrakcyjną.



Jednym z kluczowych demotywatorów wymiany źródeł jest brak klarownej i wiarygodnej polityki promującej określone rozwiązania w budownictwie wielorodzinnym. Wizerunkowa dyskredytacja najpowszechniejszego dotychczas kierunku wymian, czyli ogrzewania gazowego, przy jednoczesnym braku promocji rozwiązań alternatywnych, wstrzymała wielu mieszkańców od decyzji o wymianie źródła.

Rolą państwa i jego instytucji jest zapewnienie obywatelom poczucia bezpieczeństwa energetycznego. W tym obszarze państwo polskie od wielu lat nie potrafi wypracować jasno skonkretyzowanej i konsekwentnej polityki promującej rozwiązania, które rzeczywiście byłyby korzystne i co więcej byłyby postrzegane jako korzystne przez samych mieszkańców oraz dawały gwarancję względnej stabilności cenowej.

Chaos informacyjny w zakresie przyszłości ogrzewania gazowego, w szczególności dodatkowych obciążeń, które mają dotyczyć samego paliwa, skutecznie wstrzymał decyzje inwestycyjne znacznej części potencjalnych beneficjentów. Sytuację pogorszył fakt braku promocji rozwiązań alternatywnych dla gazu, np. pomp ciepła.

W tym kontekście nie powinno dziwić, że mieszkańcy kurczowo będą trzymać się rozwiązań sprawdzonych, które w ich poczuciu gwarantują im bezpieczeństwo i niezależność energetyczną.



Niewiele gmin podjęło działania informacyjne wykraczające swoim zakresem poza umieszczenie wiadomości o programie Ciepłe Mieszkanie na stronach internetowych lub w gminnych mediach społecznościowych. Tym samym trudno dotrzeć było z informacją do osób pozbawionych kompetencji cyfrowych.

W niewielu gminach wskazywano na próby dotarcia do mieszkańców wykraczające poza kanały elektroniczne. Założono, że media ogólnopolskie stanowią wystarczające źródło informacji o programie. Jak się jednak okazuje w wielu przypadkach mieszkańcy nawet jeśli wiedzieli o dostępności programu to mieli na jego temat fałszywe wyobrażenia.

W niektórych gminach zastosowano jednak techniki informacyjne wykraczające poza wspomniane minimum:

- o Wykorzystanie bazy kontaktowej zarządców nieruchomości prywatnych w celu dotarcia do mieszkańców z informacją za ich pośrednictwem;
- o Organizowanie zebrań z zarządcami w celu zmotywowania ich do popularyzacji programu wśród mieszkańców;
- o Zaangażowanie mediów lokalnych, organizacja eventów tematycznych;
- o Koordynacja wspólnych działań informacyjnych z zarządcami mienia komunalnego;
- o Organizacja zebrań informacyjnych dla mieszkańców;
- o Bezpośrednie kontakty z mieszkańcami (telefoniczne, przy okazji ankietyzacji, inwentaryzacji, wizyt kontrolnych).

11



We wszystkich badanych gminach pojawia się wątek związany z problematyczną kwestią finansowania inwestycji przez beneficjentów. Konieczność zgromadzenia 100% niezbędnych środków przed realizacją inwestycji zgłaszane jest jako jedna z głównych barier dla wielu mieszkańców.

Z drugiej strony urzędnicy zgodnie twierdzą, że wprowadzenie prefinansowania nie stanowi optymalnego rozwiązania tego problemu.

Z reguły skala inwestycji w ramach programu Ciepłe Mieszkanie oraz czas niezbędny na ich przeprowadzenie nie są na tyle rozległe aby beneficjent nie był w stanie zorganizować środków bez konieczności oparcia się na ofercie komercyjnych instytucji finansowych. Tak więc najbardziej optymalnym rozwiązaniem tego problemu jest szybka i terminowa wypłata środków, tak aby maksymalnie ograniczyć czas pożyczki, z której beneficjent w sytuacji braku własnych środków zmuszony jest skorzystać.



Kluczowym zagadnieniem dla operacjonalizacji problemu źródeł na paliwa stałe w budownictwie wielorodzinnym jest określenie lokalizacji i liczby tych źródeł. W wielu gminach, w szczególności tych większych, nadal stanowi to istotną barierę.

Baza CEEB z założenia miała rozwiązać problem określenia liczby i lokalizacji źródeł na paliwa stałe. Wielu przedstawicieli gmin alarmuje jednak, że dane z bazy nie stanowią wiarygodnego źródła informacji z uwagi na trudne do weryfikacji wielokrotne wpisy tych samych adresów (realizowane przez zarządców oraz właścicieli mieszkań) co prowadzi do multiplikacji źródeł, a z drugiej strony obawy co do kompletności ujętych w bazie punktów adresowych. Prowadzi to do sytuacji, w której pomimo dostępności tworzonej dużym wysiłkiem bazy CEEB, niektóre z gmin realizują inwentaryzację we własnym zakresie.

Przygotowanie bazy CEEB w taki sposób aby stanowiła funkcjonalne i wiarygodne narzędzie umożliwiające identyfikację wszystkich punktów adresowych ze źródłami kwalifikującymi się do wymiany należy więc traktować jako zadanie priorytetowe.





#3. Uwarunkowania funkcjonowania programu

Paradoksalnie, w niektórych mniejszych miejscowościach o niewielkim zasobie mieszkaniowym, osiągnięto lepsze wyniki niż w dużych miastach. Wynikać to może z ograniczonej dostępności w mniejszych miejscowościach gminnych programów wymiany źródeł, ale nierzadko stanowi to skutek kompleksowego przygotowania do wprowadzenia programu poprzedzonego właściwym rozpoznaniem potrzeb.

W niektórych gminach wdrożenie programu powiązano z inwestycjami infrastrukturalnymi, które samoistnie generowały popyt na środki z programu. Były to z reguły działania polegające na rozbudowie sieci ciepłowniczej lub częściej doprowadzeniu do budynków sieci gazowej.

studium przypadku

Gminy Zduny i Drzewica

W niewielkiej gminie Zduny wraz z wprowadzeniem programu zlikwidowano lokalną kotłownię obsługującą kilka niewielkich budynków wielorodzinnych, a zdecydowana większość mieszkańców skorzystała ze środków dotacyjnych na instalację nowych źródeł i wymianę okien. Działania te poprzedzone zostały konsultacjami z mieszkańcami. Podobna sytuacja zaistniała w gminie Drzewica, w której zasób wielomieszkaniowy ogranicza się do kilku budynków po zlikwidowanych zakładach Gerlach. Co prawda nie doszło tam do likwidacji kotłowni, gdyż mieszkańcy posiadali indywidualne kotły w mieszkaniach, ale wcześniejsze przygotowanie do wprowadzenia programu i działania informacyjno-motywacyjne ze strony urzędu doprowadziły do likwidacji sporej części nieefektywnych źródeł.

15



Przykład mniejszych gmin dowodzi, że wdrożenie programu wymaga kompleksowego planowania popartego szeroko zakrojoną współpracą z innymi podmiotami, podczas gdy w większości samorządów realizacja programu przybrała skrajnie pasywną formę.

W wielu gminach funkcjonowanie programu ograniczało się po prostu do faktu, że był on dostępny. Niewątpliwie zabrakło natomiast działań, które stworzyłyby warunki techniczne i infrastrukturalne oraz zbudowały motywację wśród mieszkańców do realizacji inwestycji. Oprócz kwestii oczywistej, na którą samorządy nie mają wpływu, czyli istnienia uchwały antysmogowej oraz budowania świadomości terminu wejścia w życie jej przepisów, mowa tutaj o rozwoju sieci ciepłowniczej oraz ścisłej współpracy z zarządcami nieruchomości komunalnych i prywatnych w popularyzacji i planowaniu inwestycji wśród mieszkańców.

Program “Ciepłe Mieszkanie”, w przeciwieństwie do większości gminnych programów wymiany źródeł, oferuje możliwość realizacji dodatkowych prac, jednak jego atrakcyjność finansowa z reguły jest niższa.

W części gmin konkurencję dla Ciepłego Mieszkania stanowią programy gminne, które mogą oferować bardziej atrakcyjną alternatywę dla mieszkańców, szczególnie tych którzy kwalifikują się do podstawowego poziomu dofinansowania. W sytuacji gdy regulamin programu gminnego nie pozwala łączyć go z innymi programami dotacyjnymi, Ciepłe Mieszkanie nie będzie efektywnym rozwiązaniem dla mieszkańców, nawet biorąc pod uwagę fakt, że w przeciwieństwie do zdecydowanej większości programów gminnych, umożliwia dofinansowanie dodatkowych inwestycji.

Z drugiej strony w większości sytuacji programy gminne mogą być łączone z innymi dotacjami, tak więc mieszkańcy łącząc programy nie tylko mogą osiągnąć stuprocentowe finansowanie na wymianę źródła, ale daje im to również możliwość skorzystania z zawartej w Ciepłym Mieszkanu możliwości sfinansowania prac dodatkowych. Tym bardziej dziwi niski poziom zainteresowania programem.



Grupą, która ma mniejsze możliwości skorzystania z programu są mieszkańcy budynków pozbawionych dostępu do sieci ciepłowniczej lub gazowej. Na terenach wiejskich (np. po PGR-ach) stosuje się w takiej sytuacji kotły pelletowe. W miastach alternatywą są pompy ciepła, ale brakuje w tym zakresie doradztwa.

Brak dostępu do sieci ciepłowniczej i gazowej to z reguły najczęściej podawany przez wspólnoty powód braku inicjatywy w zakresie modernizacji źródeł grzewczych. Znaczny udział w tym segmencie posiadają budynki z lokalami ogrzewanymi piecami kaflowymi. W przypadku braku perspektyw doprowadzenia do budynku przyłączy sieciowych dla mieszkańców jedyną alternatywę stanowi ogrzewanie elektryczne, choć w wielu przypadkach, z uwagi na stan i parametry instalacji, nawet tego typu rozwiązanie nie jest możliwe do zastosowania. Niestety w zakresie wykorzystania ogrzewania elektrycznego (np. pomp ciepła) brak jest profesjonalnego doradztwa, co rodzi przestrzeń do rozwijania się mitów oraz półprawd. W konsekwencji mieszkańcy tego typu budynków czują się pozostawieni sami sobie i z reguły nie podejmują żadnych działań modernizacyjnych.

Mieszkańcy budynków pozbawionych dostępu do sieci ciepłowniczej i gazowej wymagają szczególnego wsparcia w obszarze doradztwa technicznego dotyczącego wyboru najkorzystniejszych z punktu widzenia potrzeb wspólnoty rozwiązań w zakresie modernizacji instalacji grzewczej.



O powodzeniu programu decydować może także specyfika gminy. W dużych miastach akademickich cechujących się rozwiniętym rynkiem najmu znaczna liczba mieszkań, szczególnie w centrum, podlega najmowi długoterminowemu.

Zgodnie z zasadami programu najem blokuje możliwość wykorzystania dotacji, choć z pewnością znaczna część właścicieli zdecydowałaby się na zmianę ogrzewania w celu podniesienia wartości lokalu (zwłaszcza, że koszty eksploatacyjne ponoszone są przez najemców).

Kolejny problem formalny występujący ze szczególnym nasileniem w wielu miastach Polski zachodniej to nieuregulowany status prawny lokali lub występowanie współwłasności w budynkach stanowiących współwłasność większej liczby właścicieli (szczególnie bez wyodrębnionych własności lokali mieszkalnych). Możliwość realizacji jakichkolwiek działań inwestycyjnych w takiej sytuacji jest istotnie ograniczona. W przypadku budynków, gdzie liczba właścicieli jest niewielka, właściciele są identyfikowalni i dostępni oraz wszyscy wyrażają chęć podejmowania wspólnych przedsięwzięć modernizacyjnych i partycypacji w ich kosztach proporcjonalnie do swoich udziałów we własności, możliwość realizacji prac remontowych nie stanowi przeszkody. Sytuacje takie stanowią jednak rzadkość.

studium przypadku

Poznań

Pozyskanie zaledwie 4 wniosków w I naborze w tak dużym mieście jak Poznań budzić może poważne wątpliwości co do sposobu wdrażania programu przez miejscowy urząd. Trudno jednak jednoznacznie stwierdzić czy przyczyną tego stanu rzeczy było rzeczywiście niskie zaangażowanie samorządowców we wdrażanie programu czy specyfika miasta akademickiego gdzie w rejonach centralnych obfitujących w mieszkania ogrzewane piecami kaflowymi znajduje się bardzo dużo lokali o nieuregulowanym statusie prawnym oraz mieszkań oferowanych na wynajem.

19

Program Ciepłe Mieszkanie w niewielkim stopniu ma szansę sprawdzić się jako instrument finansowy w obszarze budownictwa komunalnego. Ten problematyczny zasób wymaga odrębnego, dostosowanego do jego specyfiki, programu dotacyjnego przeznaczanego dla gmin.

Zgodnie z danymi GUS pod koniec 2022 r. liczba mieszkań komunalnych wynosiła ponad 600 tys. co stanowiło około 7% wszystkich zasobów mieszkaniowych w budownictwie wielorodzinnym. Udział zasobów komunalnych z roku na rok zmniejsza się w ogólnej liczbie mieszkań z uwagi na niewielką aktywność gmin w zakresie pozyskiwania nowych mieszkań. Na koniec 2018 r. liczba mieszkań komunalnych wynosiła około 800 tys. Spadek liczby lokali jest więc znaczny. Biorąc jednak pod uwagę fakt, że zasób mieszkań komunalnych charakteryzuje się wysokim stopniem zużycia i postępującą degradacją techniczną, co przejawia się również w obszarze zagadnień związanych z termomodernizacją, to wciąż stanowi obszar szczególnie problematyczny.

Kolejnym problemem związanym z zasobem komunalnym są kumulujące się zaległości czynszowe, które dodatkowo ograniczają możliwości w zakresie modernizacji budynków. Ponadto, niekiedy z uwagi na specyficzną strukturę społeczną mieszkańców lokali komunalnych inwestycje remontowe bywają nietrwałe lub wręcz spotykają się z oporem mieszkańców. Źródłem postępującej degradacji zasobów komunalnych nie są jednak wyłącznie lokatorzy ale przede wszystkim ograniczenia finansowe budżetów gmin, które na utrzymanie zasobów komunalnych przeznaczają zdecydowanie zbyt małe środki lub nie przeznaczają ich w ogóle stawiając na wykup mieszkań przez lokatorów.

W efekcie JST, które w teorii powinny stanowić dla mieszkańców wzór działań w zakresie termomodernizacji budynków, nierzadko zarządzają zasobami mieszkaniowymi, które z punktu widzenia termomodernizacji, pozostają w znacznie gorszym stanie niż zasoby prywatne. Oczywiście nie wszystkie mieszkania komunalne ogrzewane są źródłami na paliwa stałe, jednak w średnich i dużych miastach liczba mieszkań komunalnych z piecami kaflowymi lub indywidualnymi kotłami liczona jest z reguły w setkach lub nawet tysiącach. Z reguły ich mieszkańcy nie mają żadnej motywacji do wymiany źródeł licząc, że zrobi to za nich gmina lub wręcz są wprost niechętni tego typu inwestycjom w obawie o wzrost kosztów eksploatacyjnych.

20



Potoczny odbiór Programu “Ciepłe Mieszkanie” ogniskuje się na termomodernizacji, a nie wymianie źródeł grzewczych. Wielu mieszkańców z rozczarowaniem przyjmuje fakt, że nie mogą skorzystać z programu w przypadku inwestycji ograniczonych wyłącznie do wymiany stolarki okiennej.

Urzednicy zgodnie wskazują, że największym zainteresowaniem wśród mieszkańców budynków wielorodzinnych cieszy się wymiana stolarki okiennej. Sama nazwa programu Ciepłe Mieszkanie sugeruje, że jest on przeznaczony na inwestycje prowadzące do oszczędności ciepła w mieszkaniach, co wielu mieszkańcom w naturalny sposób kojarzy się przede wszystkim z wymianą stolarki okiennej i drzwiowej. Do gmin zgłasza się więc wielu mieszkańców zainteresowanych dotacją na nowe okna, korzystających jednak równocześnie ze źródeł niewymagających wymiany, co zgodnie z regulaminem eliminuje ich z listy potencjalnych beneficjentów. To rodzi nieporozumienia i frustrację.

Równocześnie zauważa się, że znaczna część wniosków uwzględnia wymianę stolarki okiennej. Możliwość realizacji tej inwestycji dla wielu wnioskujących stanowić może jeden z głównych czynników motywujących i fakt, że program “Ciepłe Mieszkanie” służy wymianie nieefektywnych źródeł ale równocześnie daje możliwość sfinansowania prac dodatkowych jak np. wymiana stolarki, powinien być głównym punktem przekazu informacyjnego skierowanego do mieszkańców.



CEM

***Market & Public Opinion
Research Institute***

30-102 Kraków
Syrokomli 10
tel: + 48 12 6375438



Instytut
Ekonomii
Środowiska

***Stowarzyszenie Instytut
Ekonomii Środowiska***

Felicjanek 10/6
31-104 Kraków
tel: +48 512 320 001
biuro@iee.org.pl
www.iee.org.pl