



Крок за кроком до модернізованих житлових будинків - з Індивідуальним планом модернізації

В Україні майже весь житловий фонд, збудований в період 1950-1990 років, на сьогодні потребує енергетичної модернізації. Актуальність цих заходів пов'язана не лише з безпекою проживання у старому житлі, а й через необхідність надійного, доступного і ефективного енергопостачання житла в майбутньому. У той час негативні наслідки для здоров'я мешканців, які здебільшого обумовлені зношеними системами опалення та вентиляції в житлових будівлях, можуть бути мінімізовані.

Модернізація будівель: необхідність і виклик

З урахуванням сильного зносу більшості житлових будинків в Україні їх необхідно комплексно модернізувати (дах, фасад, підвал, інженерні системи, вікна та балкони). На даний час концепція і стратегія такої модернізації відсутня. Для власників житла комплексна модернізація тягне за собою величезне фінансове навантаження. Не кажучи вже про те, що далеко не в кожному об'єднанні співвласники достатньо скоординовані, щоб підготувати і прийняти необхідні рішення для реалізації заходів з модернізації спільного будинку. Зокрема, фінансових накопичень і коштів в більшості випадків не достатньо, а в короткі терміни вони не можуть бути залучені. Вже існуючі проекти зазнають невдачі через логістичні та фінансові проблеми, з якими стикається більшість ОСББ.

До цього часу співвласники проводили лише окремі заходи з метою запобігання надзвичайним ситуаціям, лише в межах власної квартири. Часто ці заходи виконувались непрофесійно. Однак, навіть у разі їх якісного виконання такі індивідуальні заходи не будуть в повній мірі ефективними, оскільки вони не узгоджені з заходами щодо модернізації загальної власності, які необхідно реалізувати для досягнення енергоефективності всієї будівлі. Такі індивідуальні заходи можуть навіть стати в майбутньому перешкодою і привести до додаткових витрат, якщо, наприклад, з'явиться можливість модернізувати будівлю комплексно. Так, якщо вже є індивідуальна теплоізоляція фасаду однієї взятої квартири («клаптикове утеплення», дуже поширене в Україні), її доведеться видалити або перебудований балкон інтегрувати з інженерно-будівельної точки зору. А ці будівельні заходи викличуть додаткові витрати.

Пояснювати, консультувати, супроводжувати: передумови для успішної модернізації

Ймовірним вирішенням цієї проблеми може стати підхід, реалізований в Німеччині: протягом останніх трьох років спільно з партнерами експерти «Німецького енергетичного агентства» (dena) розробили Індивідуальний план модернізації (План), який успішно пройшов практичну перевірку в Німеччині. План був добре сприйнятий енергетичними консультантами, проєктувальниками і власниками житла в Німеччині, оскільки він, в кінцевому рахунку, означає, що фінансово слабкі співвласники або пасивні власники можуть стратегічно вирішити проблему комплексної модернізації власних квартир і будинку в цілому.

Індивідуальний план модернізації для житлових будівель являє собою перелік скоординованих кроків на шляху реалізації комплексної енергозберігаючої модернізації, в якому будівля і потреба в модернізації розглядаються цілісно. З одного боку, перед його підготовкою необхідно провести ґрунтовний збір будівельних і енергетичних даних, характеристик будівлі, а також консультації. З іншого боку, з власниками проводяться детальні обговорення, для того, щоб Індивідуальний план модернізації ґрунтувався на реальних передумовах конкретного ОСББ, конкретного будинку. Під час розробки Плану необхідно враховувати фінансові можливості та побажання мешканців, але обов'язково їх узгодити з об'єктивними вимогами щодо загального



стану будівлі. Важливим додатковим ефектом такого підходу є те, що власники беруть участь в проекті з самого початку і, відповідно, можуть ідентифікувати себе з ним.

Поетапне досягнення мети

Перевагою Індивідуального плану модернізації є те, що передбачені в ньому заходи не вимагають здійснення відразу всього пакету комплексної модернізації. Залежно від можливостей співвласників можна реалізувати окремі кроки в рамках поступової реалізації цілого пакета комплексної модернізації. При цьому найбільш важливою умовою є те, що за всіма окремими кроками та заходами стоїть загальна концепція модернізації будівлі, і спрямовані вони на досягнення головної мети - досягнення комплексної енергетично модернізованого будівлі.

Необхідно врахувати, що кінцева сумарна вартість покроково впроваджених заходів у більшості випадків буде перевищувати вартість комплексної модернізації, виконаної відразу. За рахунок поетапної модернізації пакет заходів може бути адаптований до терміну експлуатації окремих будівельних конструкцій. Таким чином, в поєднанні з капітальним ремонтом можна підвищити економічну ефективність, оскільки витрати на техобслуговування все одно залишаються.

Індивідуальний план дозволяє розділити проведення модернізації на етапи та кроки реалізації і з фінансової сторони – його адаптують відповідно до наявних ресурсів, а на підставі раціонального планування фінансові витрати розподіляються на більш тривалий проміжок часу, зволяє виконати модернізацію покроково і з фінансової точки зору і адаптувати його до наявних ресурсів: фінансові витрати проекту буде розподілено протягом більш тривалого періоду часу і на підставі раціонального планування. Вже тільки за рахунок цього покрокова комплексна модернізація є більш реальним варіантом для співвласників в Україні і може стати важливим поштовхом до ліквідації застою в процесі модернізації житлового фонду в майбутньому.

Сім кроків до Індивідуального плану модернізації

Процес розробки Плану підкреслює важливість залучення і тісної взаємодії з співвласниками. План складається з семи послідовних етапів:

- Реєстрація даних будівлі та технічного обладнання, а також обговорення побажань співвласників під час першої консультації.
- Визначення поточного стану будівлі за допомогою спеціальних програмних продуктів
- Підготовка пропозицій для проведення заходів модернізації на підставі перших обговорень
- Узгодження пропозицій з урахуванням остаточної концепції модернізації зі співвласниками
- Розробка детального Індивідуального плану та інструкції з його виконання
- Передача паперової версії варіанту Плану співвласникам
- Обговорення Плану та окремих документів, обговорення питань, що виникли, на фінальній зустрічі

На підставі концепції депа співвласники отримують два наочні графічно оформлені документи з реалізації та моніторингу проекту.

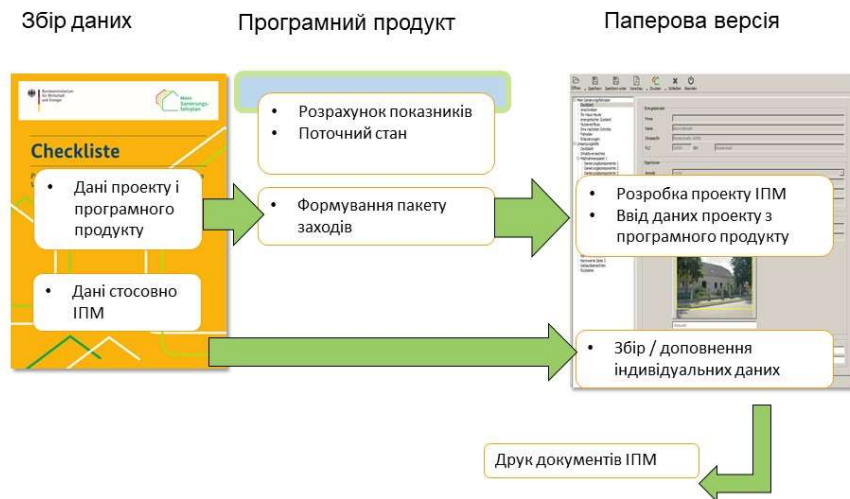
Перший документ - «Наш план модернізації» складається з огляду фактичного енергетичного стану будівлі, графічне представлення рекомендованих заходів, необхідний обсяг фінансування та рекомендації для подальших кроків і опис переваг модернізації.

Другий - «Допомога в реалізації» - детально описує конкретні заходи, витрати з модернізації, а також технічну документацію з енергетичними показниками будівлі, результати розрахунків і поради для співвласників після модернізації, як можна і потрібно змінити своє ставлення до економії енергії в будівлі.

За допомогою цих двох документів навіть не фахівцям будуть зрозумілі зібрана інформація стосовно будинку, а також технічні та розрахункові процедури.



Схема Індивідуального плану модернізації (ІПМ)



Перші кроки в Україні

Deпа спільно з іншими німецькими партнерами використовує можливість представити концепцію Індивідуального плану модернізації в Україні рамках реалізації міжнародного проекту «Німецько-Українські енергоефективні будинки», що фінансується Федеральним міністерством економіки і енергетики (BMWi). Під час проекту 20 пілотних будинків, відібраних шляхом конкурсу, з різних міст України та їх ОСББ повинні бути підготовлені за можливості до комплексної енергозберігаючої модернізації. Для усіх цих будинків розробили Індивідуальний план модернізації. Попередні результати і досвід проекту отримали схвальні відгуки як з боку партнерів, так і співвласників житла. Практична реалізація Індивідуальних планів буде здебільшого залежати від того, наскільки Фонд енергоефективності зможе забезпечити фінансування заходів з модернізації житла. З іншого боку, важливо розробляти додаткові політичні програми підтримки і вводити стимули, які допоможуть вирішити проблему масового застою модернізації в Україні.

Бажані результати

Впровадження Індивідуальних планів модернізації та їх майбутня реалізація під професійним наглядом та супроводом дало б такі позитивні зміни для житлового господарства України: підвищення кваліфікації та професійних знань планувальників, консультантів і управителів, покращення якості надання консультацій і планування модернізації. У середньостроковій перспективі Індивідуальні плани можуть привести до впровадження стандартів з надання консультацій у сфері модернізації житлового фонду, що в свою чергу сприятиме подальшому розвитку ринку і підвищенню довіри співвласників до результатів енергозберігаючої модернізації.

Щоб мати можливість користуватися результатами цих змін залишається потреба і в політичних рішеннях. Наприклад, у сфері регулювання, зокрема розвиток стандартів і навчання фахівців вимагає доопрацювання, також, як і подальший розвиток механізмів державної підтримки модернізації житлового сектору.



**Немецко-Украинские
энергоэффективные дома**

Контактна інформація:

Німецьке енергетичне агентство (dena)

Ірина Ковальчук

Шоссештрассе 128 а

10115 Берлін

Тел: +49 (0)30 66 777 - 730

Факс: +49 (0)30 66 777 - 699

Ел. пошта: kovalchuk@dena.de

Інтернет: www.dena.de / <http://www.sampleprojects.org/>

Статтю підготувала Саския Люрс, директор з комунікацій Ініціативи "Житлове господарство в Східній Європі" (ИВО), Берлін по матеріалах, наданим Німецьким енергетичним агентством (dena)