



Budownictwo zrównoważone: Inwestycje typu Green Building

Raport wykonany na zlecenie kancelarii KKPW
przez instytut MillwardBrown SMG/KRC

WARSZAWA, CZERWIEC 2010

Nota metodologiczna

Cel badania:

Celem niniejszego badania było uzyskanie wiedzy na temat zasięgu oraz rodzaju inwestycji w tzw. zielone budownictwo, planowanych w Polsce w najbliższych latach. W ramach badania zebrano również informacje na temat źródeł, z jakich firmy zamierzają czerpać środki na finansowanie tego rodzaju przedsięwzięć.

Próba:

Badanie przeprowadzone zostało na próbie 100 firm z szeroko pojętej branży budowlanej: deweloperach, wykonawcach robót budowlanych, producentach materiałów budowlanych oraz firmach architektonicznych.

Wywiady w firmach przeprowadzone zostały z osobami odpowiedzialnymi za podejmowanie decyzji inwestycyjnych.

Metoda:

Badanie przeprowadzone zostało metodą wywiadów telefonicznych (CATI).



Green Building - Ekologia 2.0

Dziś wszystko staje się green – kultura, moda, nauka, polityka, biznes.

Przez ostatnie dwie dekady przymiotnik „ekologiczny” oznaczał „zaledwie” pewną filozofię i kierunek działania. Teraz przyszedł czas na to by wszystkie rozwiązania życia gospodarczego miały w sobie za cel równocześnie ochronę środowiska. Równocześnie – czyli obok przynoszenia zysku rzecz jasna.

I na to właśnie zwracamy uwagę w naszym raporcie. Ochrona środowiska wcale nie musi oznaczać kompromisów z wynikiem finansowym. Zielone budownictwo nie musi kojarzyć się w wyszukany, kosztownymi projektami z bogatych i rozwiniętych państwa świata. Ono może i powinno działać tu i teraz. Wyniki naszego raportu pokazują, że inwestorzy w naszym kraju dostrzegają te szanse i pojęcie green building stawać się będzie w Polsce coraz powszechniejsze. 25 lat temu niedowierzano tym, którzy wieszczili, że komputery osobiste mogą się przydać w biznesie – rzeczywistość okazała się jednak zupełnie inna. Nasz raport pokazuje, że tak samo może być teraz z budownictwem typu green building. Coś co dziś wydaje się zaledwie dodatkiem do realizowanych inwestycji już za 10 lat może być kołem zamachowym gospodarki. Bo green stają się nie tylko budynki i urządzenia infrastruktury technicznej – ale też urządzenia użytku codziennego jak telefony komórkowe, drukarki oraz artykuły gospodarstwa domowego jak pralki czy lodówki.

Na wszystko co produkuje i oferuje biznes zaczynamy więc patrzeć zupełnie inaczej niż jeszcze bardzo niedawno. Dziś każdy towar i usługa zaczynają być równocześnie funkcją naszego stosunku do przyrody. Najważniejsze jest to, że teraz dzieje się to świadomie – nikt nie jest w stanie uciec od odpowiedzi na pytanie o to czy jej/jego wyborom ma towarzyszyć równoczesna troska o walory środowiskowe. Kości więc zostały rzucone – dziś nie można uciec od pytania czy nasze działanie ma być green czy też nie. I podobnie żaden inwestor nie może już dziś pozostać w błogiej nieświadomości. Nasz raport ma pomóc w szybszym podjęciu decyzji. Pytanie brzmi dziś bowiem nie „czy” ale „kiedy” wdrażać rozwiązania typu green building. My jedynie podpowiadamy, sugerujemy.

Komisja Europejska już w 2004 roku wdrożyła program poświęcony rozwojowi zielonego budownictwa – Green Building Programme. Podobnych inicjatyw liczących się międzynarodowych publicznych i prywatnych organizacji jest coraz więcej. I tak jak każda idea czy trend dla swojego powszechnego rozwoju potrzebują punktu przełomowego tak i temat inwestycji typu green building wymaga podobnego przełamania.

Mamy skromną nadzieję, że właśnie nasz raport spełni taką funkcję.

Zapraszamy do lektury!

Radosław Skowron

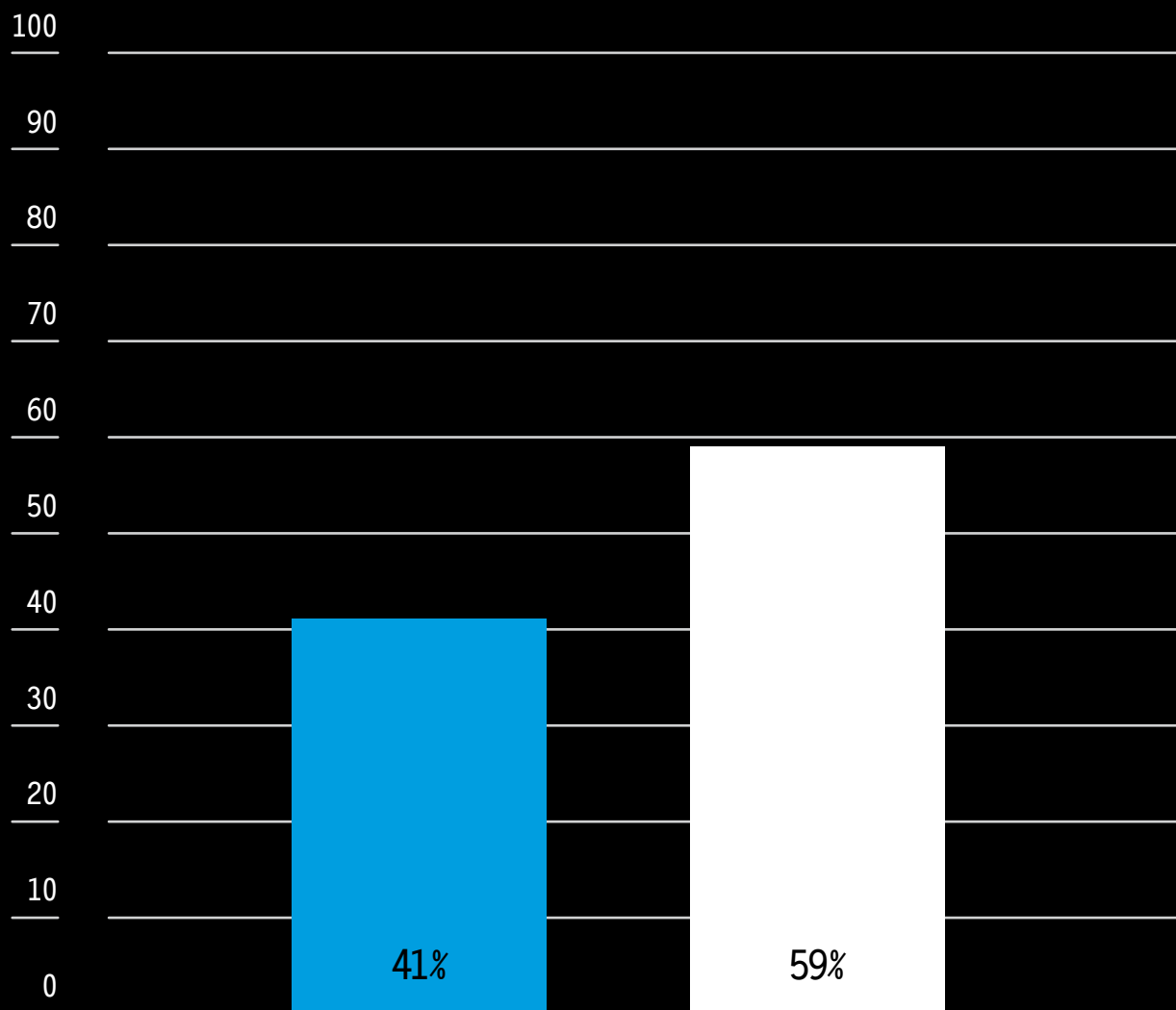
partner w KKPW

PLANOWANE INWESTYCJE







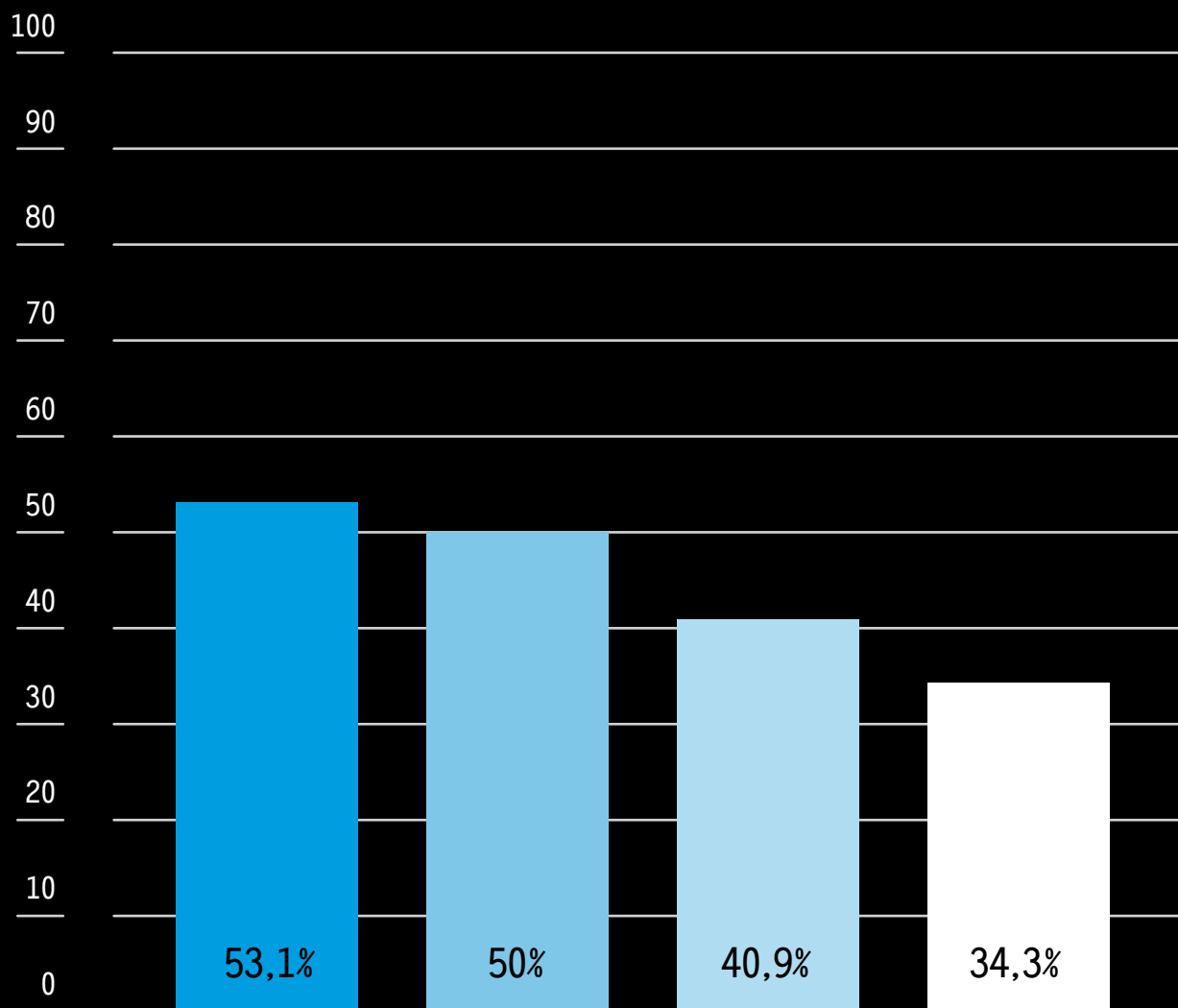
Posiadanie planów związanych z inwestowaniem w green building
podstawa: wszystkie badane firmy; N=100

TAK
 NIE



Posiadanie planów związanych z inwestowaniem w green building przez firmy z poszczególnych branż

-  developerzy (N=49)
-  firmy architektoniczne (N=10)
-  wykonawcy robót budowlanych (N=44)
-  producenci materiałów budowlanych (N=35)



Województwa, w jakich firmy zamierzają realizować inwestycje zgodne z wytycznymi green building
podstawa: wszystkie badane firmy; N=100



Województwa, w jakich firmy zamierzają produkować wyroby wykorzystywane w technologii green building

podstawa: producenci materiałów budowlanych; N=35






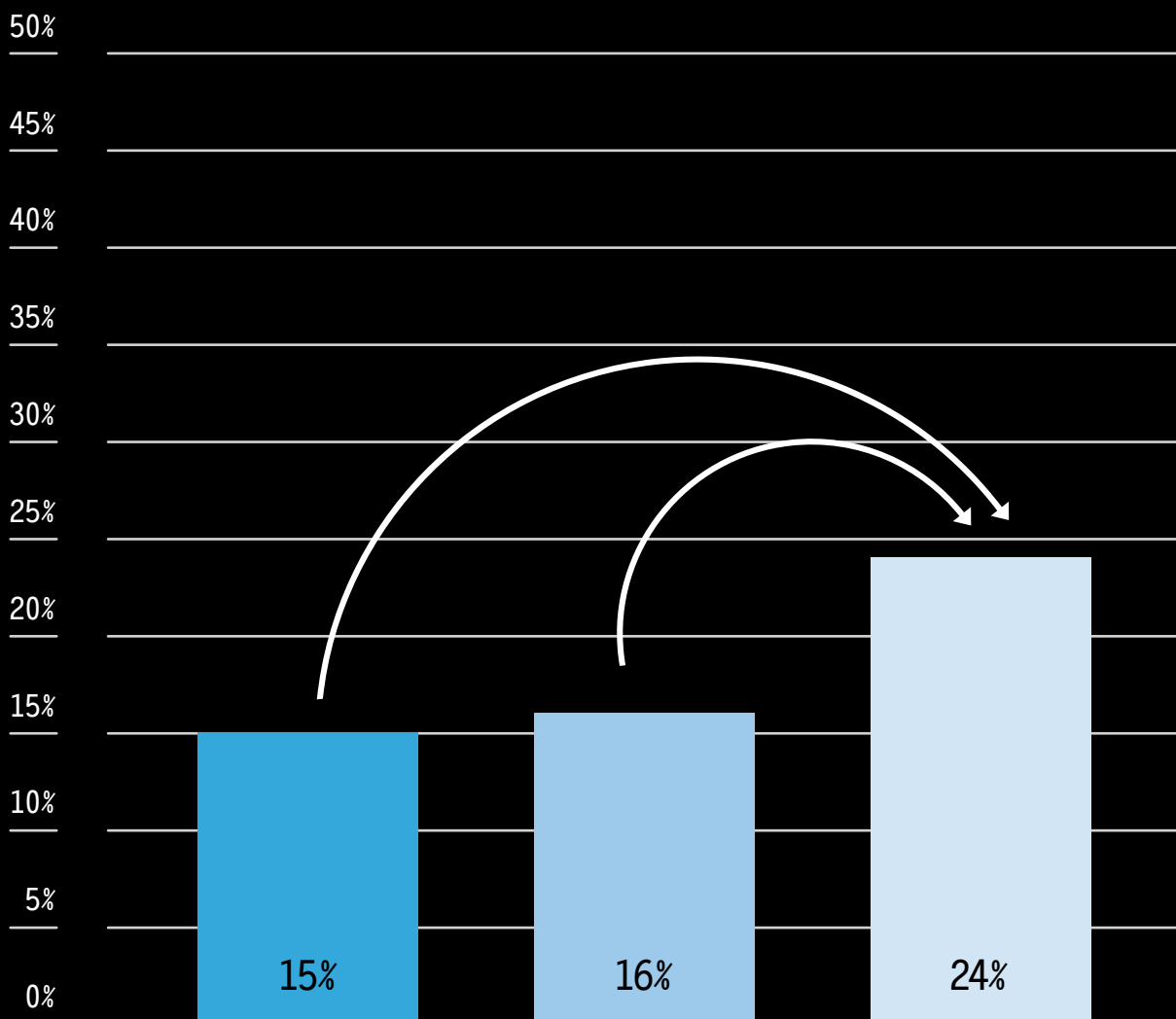
CERTYFIKATY



Posiadanie certyfikatów oraz plany dotyczące starań o certyfikaty poświadczające prowadzenie inwestycji zgodnie z wytycznymi green building
podstawa: wszystkie badane firmy; N=100

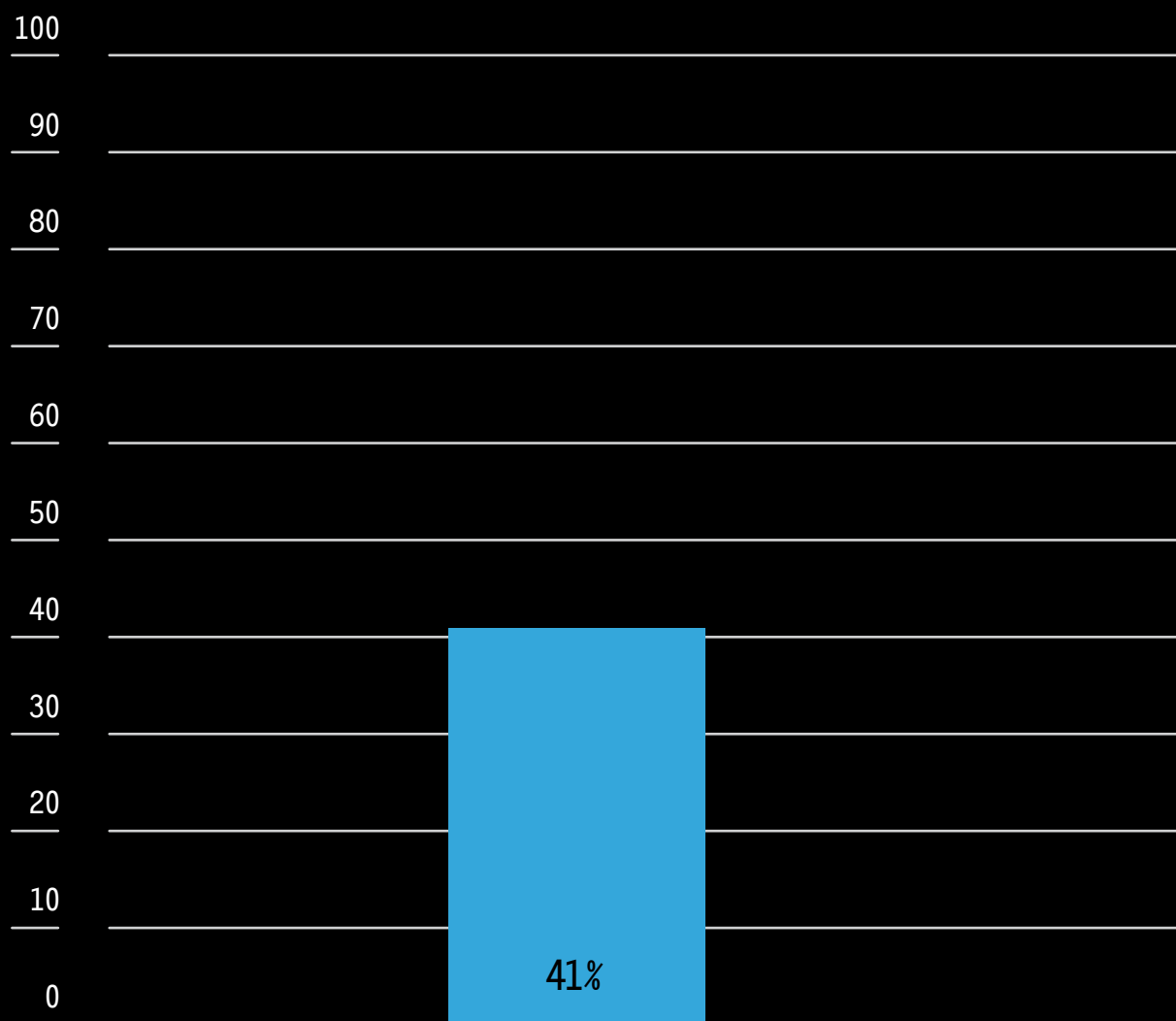
58% badanych firm nie ma certyfikatów i nie zamierza się o nie starać.

-  odsetek firm posiadających certyfikaty poświadczające prowadzenie inwestycji zgodnie ze standardami green building
-  odsetek firm zamierzających w najbliższym czasie starać się o uzyskanie certyfikatów
-  odsetek firm posiadających certyfikaty lub w najbliższym czasie zamierzających się o nie starać



Posiadanie planów związanych z inwestycjami w green building
podstawa: wszystkie badane firmy; N=100

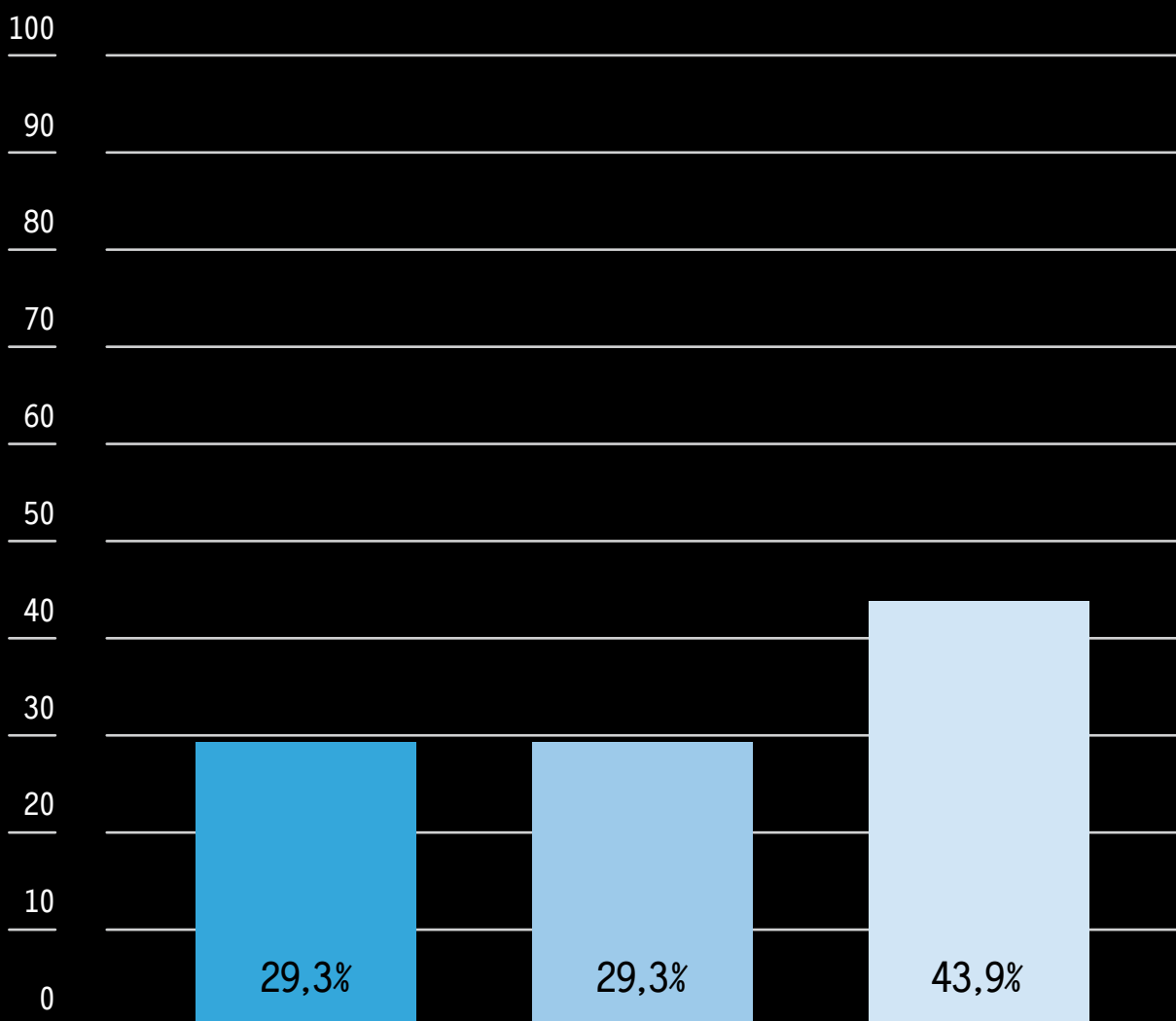
 odsetek firm zamierzających inwestować w green building



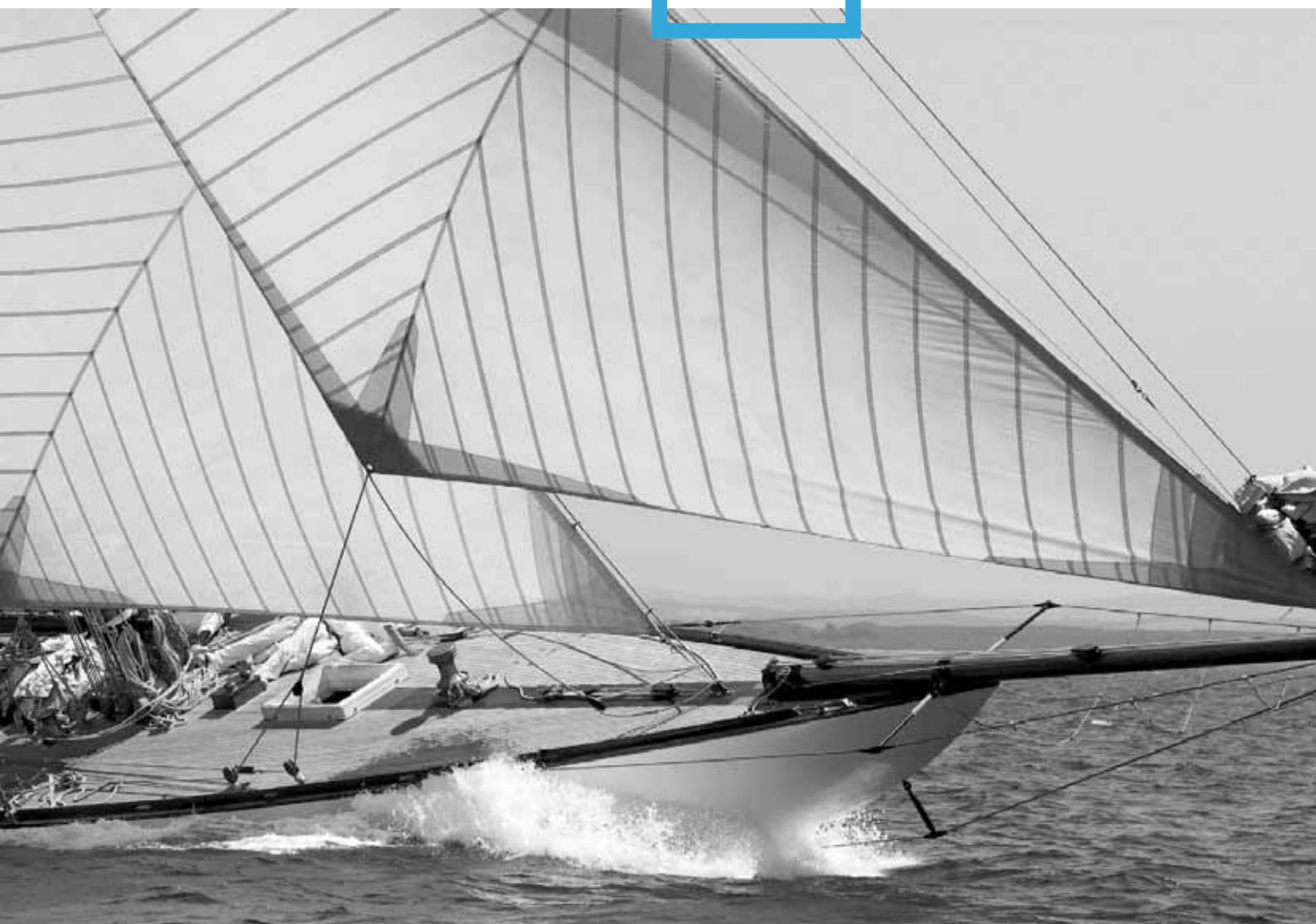
Posiadanie certyfikatów / plany dotyczące starań o certyfikaty poświadczające prowadzenie inwestycji zgodnie z wytycznymi green building

podstawa: firmy zamierzające inwestować w green building; N=41

- odsetek firm posiadających certyfikaty poświadczające prowadzenie inwestycji zgodnie ze standardami green building
- odsetek firm zamierzających w najbliższym czasie starać się o uzyskanie certyfikatów
- odsetek firm posiadających certyfikaty lub w najbliższym czasie zamierzających się o nie starać

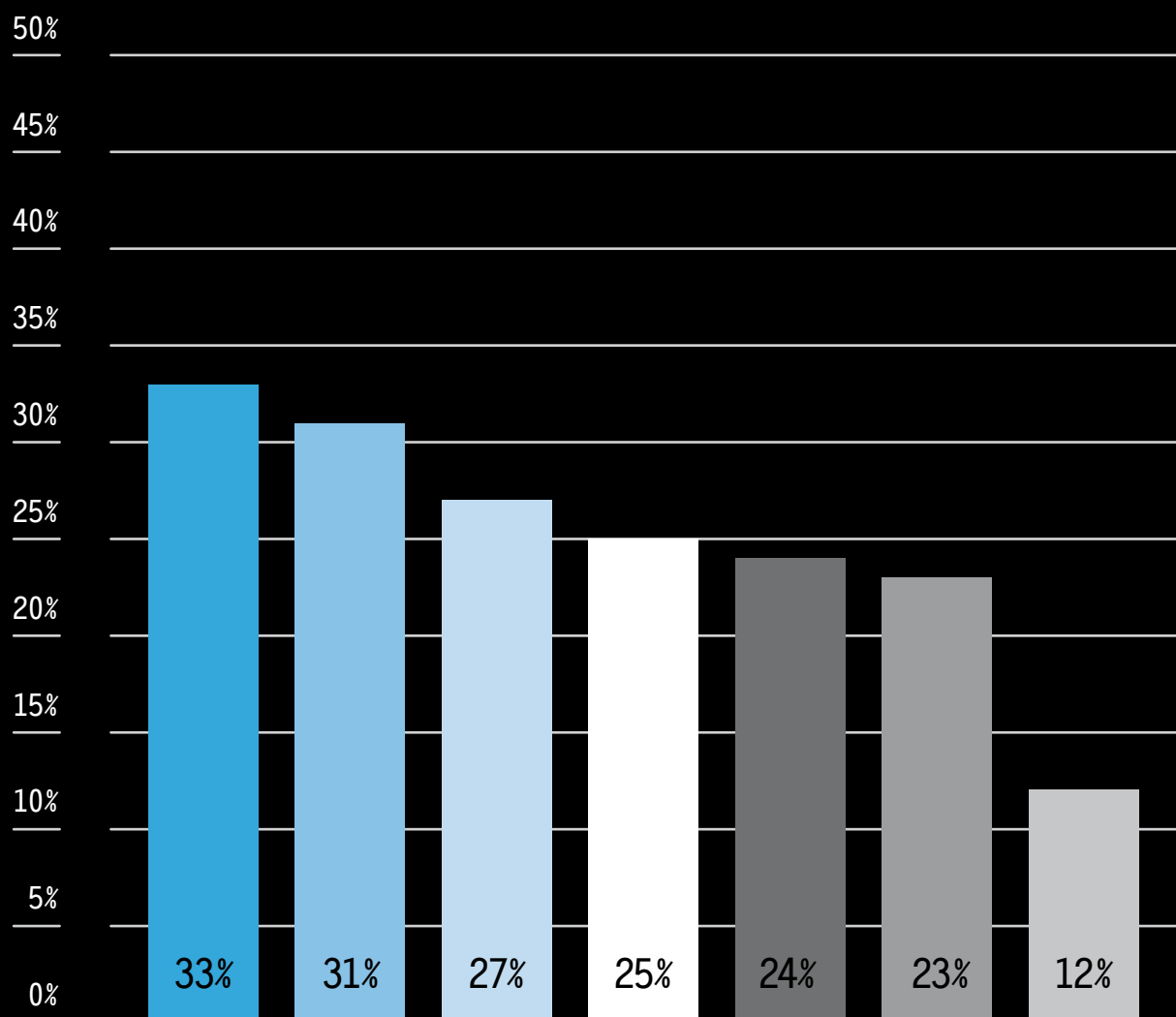


RODZAJE INWESTYCJI



Rodzaje inwestycji, zgodnych z wytycznymi green building, jakie firma zamierza prowadzić

podstawa: wszystkie badane firmy; N=10

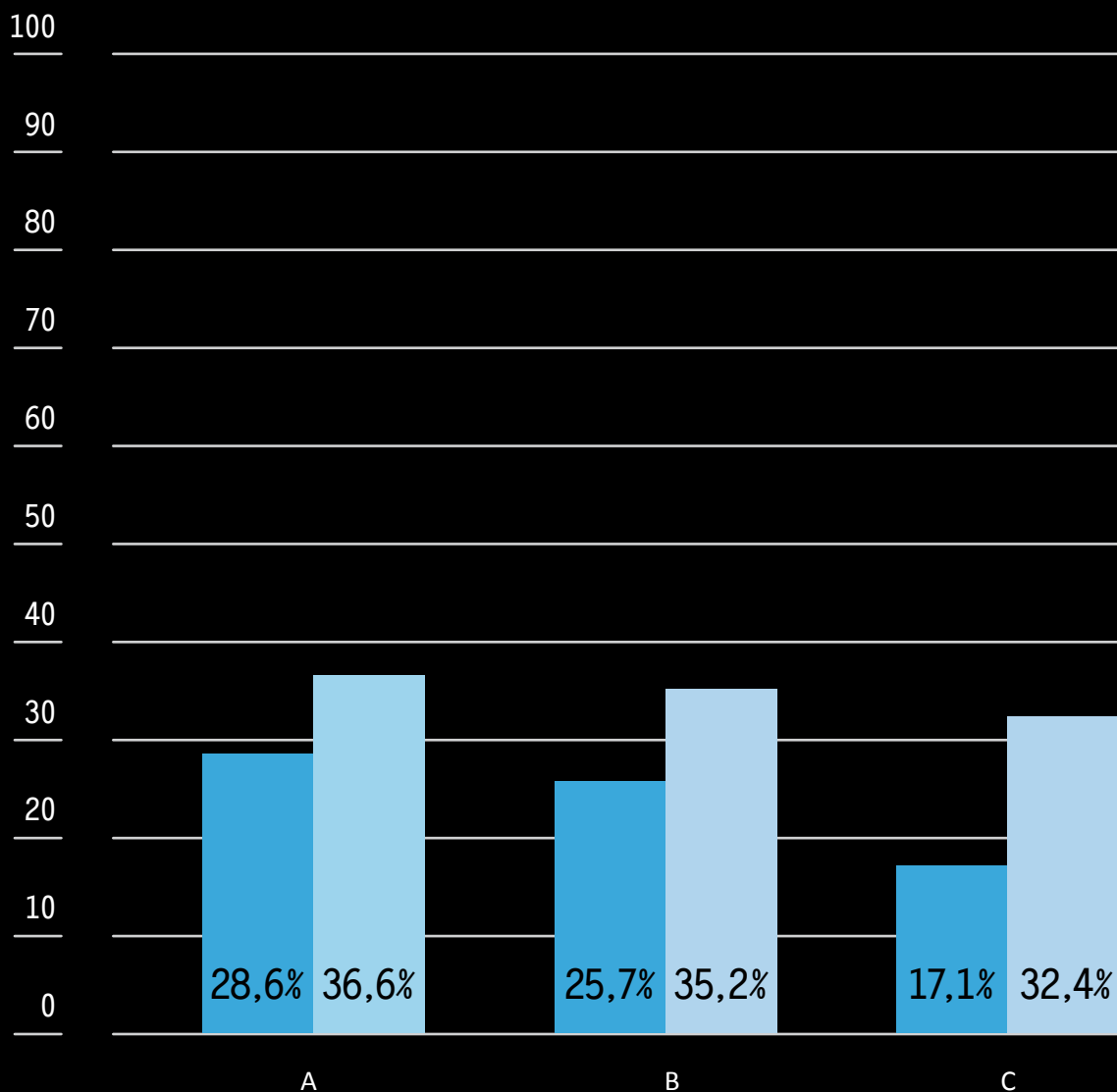


- inwestycje uwzględniające oszczędność energetyczną, np. poprzez budowę domów niskoenergetycznych, wykorzystanie energii fotowoltaicznej, itp.
- inwestycje wykorzystujące metody recyrkulacji powietrza i gospodarki ciepłem
- projekty budowlane tworzone zgodnie z zasadami tzw. projektowania zrównoważonego
- inwestycje w gospodarkę odpadami
- inwestycje uwzględniające oszczędność w zakresie gospodarki wodnej
- inwestycje wykorzystujące elementy tzw. zrównoważonej architektury (np. budowę budynków autonomicznych, itp.)
- inwestycje wykorzystujące zielone technologie (np. ogniwa paliwowe, toalety kompostujące, bioremediacja, korzystanie z energii ciepłej morską i oceanów)

Rodzaje inwestycji, zgodnych z wytycznymi green building, jakie firma zamierza prowadzić

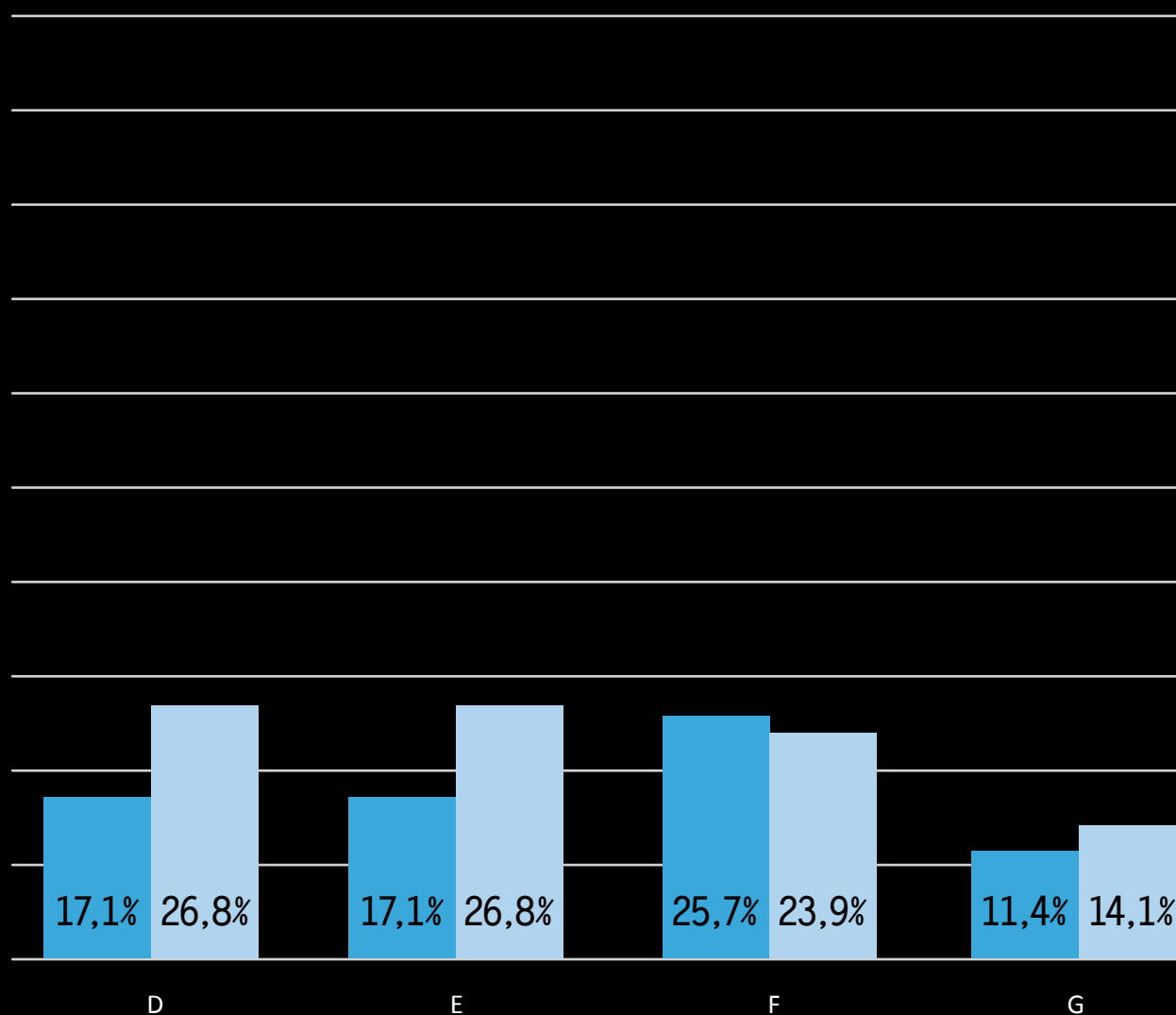
podstawa: firmy z poszczególnych branż

- A inwestycje uwzględniające oszczędność energetyczną, np. poprzez budowę domów niskoenergetycznych, wykorzystanie energii fotowoltaicznej, itp.
- B inwestycje wykorzystujące metody recykulacji powietrza i gospodarki ciepłem;
- C projekty budowlane tworzone zgodnie z zasadami tzw. projektowania zrównoważonego




- D** inwestycje wykorzystujące zielone technologie (np. ogniwa paliwowe, toalety kompostujące, bioremediacja, korzystanie z energii ciepłej mójr i oceanów)
- E** inwestycje uwzględniają oszczędność w zakresie gospodarki wodnej
- F** inwestycje w gospodarkę odpadami
- G** inwestycje wykorzystujące elementy tzw. zrównoważonej architektury (np. budowę budynków autonomicznych, itp.)

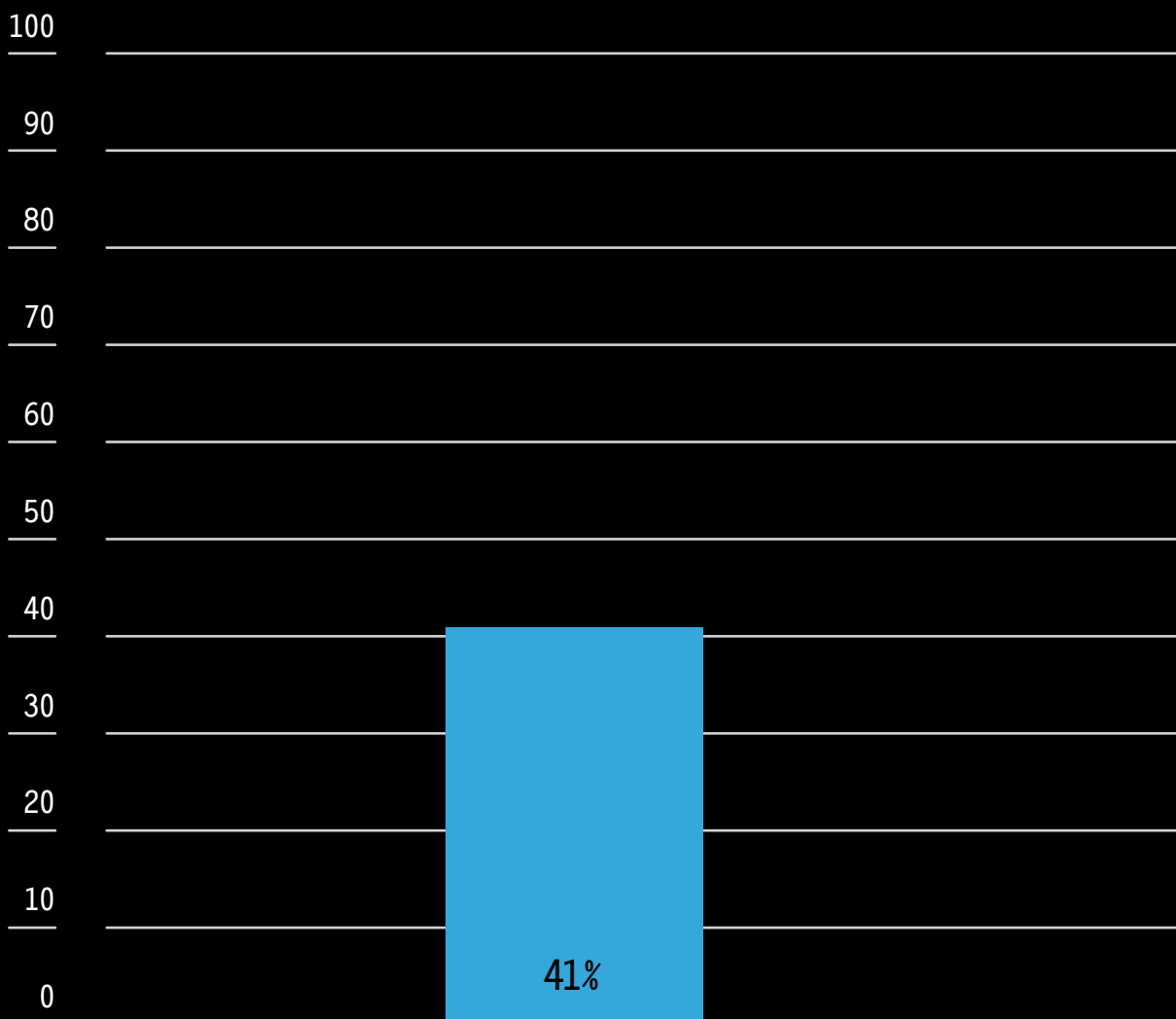
■ producenci materiałów budowlanych (N=35)
 ■ developerzy /wykonawcy robót budowlanych (N=71)



Posiadanie planów związanych z inwestycjami w green building

podstawa: wszystkie badane firmy; N=100

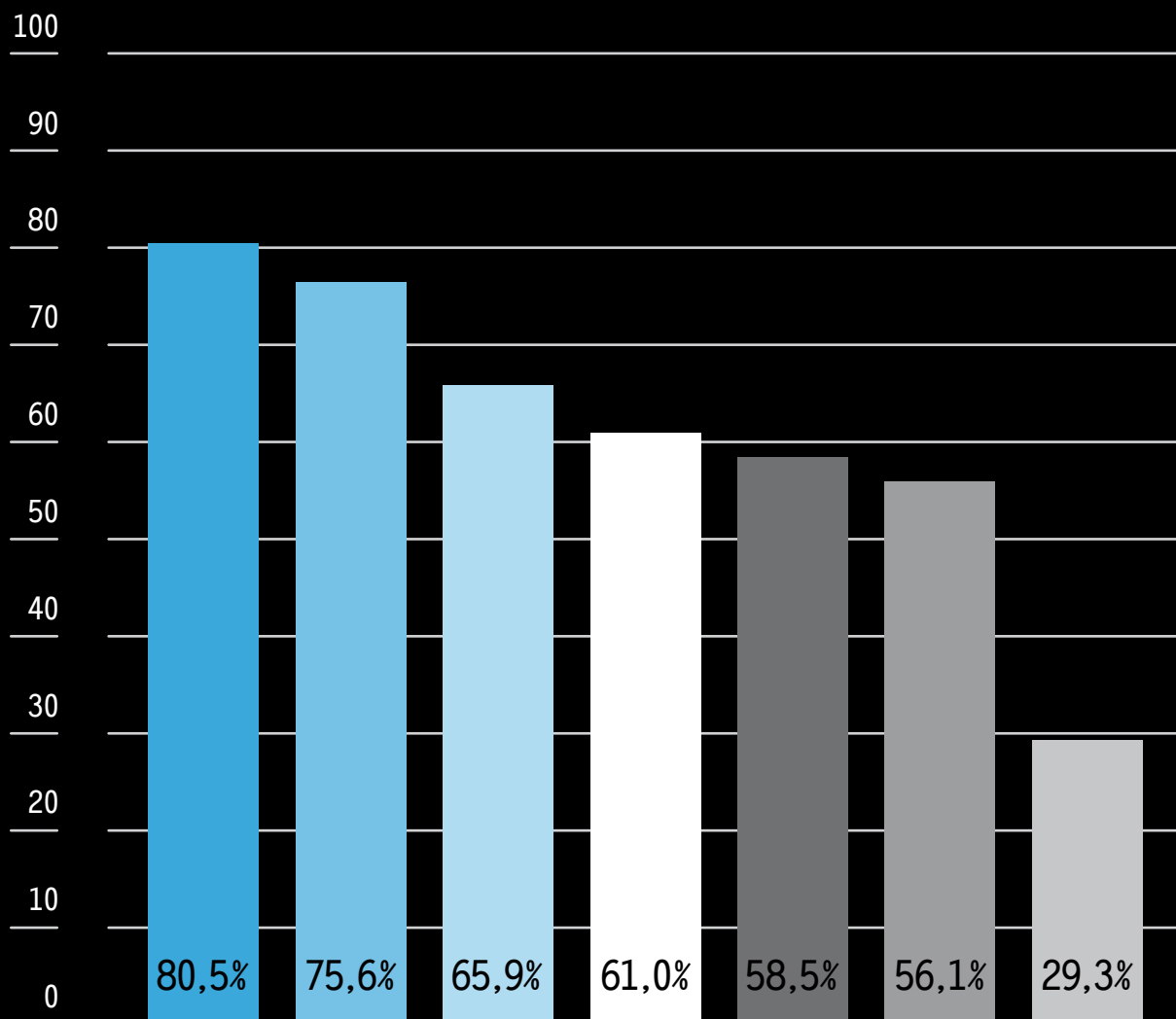
 odsetek firm zamierzających inwestować w green building



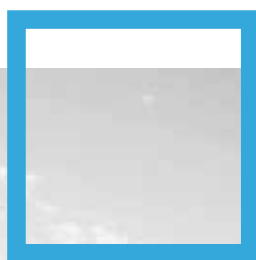
Rodzaje inwestycji, zgodnych z wytycznymi green building, jakie firma zamierza prowadzić

podstawa: firmy zamierzające inwestować w green building; N=41

- inwestycje uwzględniające oszczędność energetyczną, np. poprzez budowę domów niskoenergetycznych, wykorzystanie energii fotowoltaicznej, itp.
- inwestycje wykorzystujące metody recyrkulacji powietrza i gospodarki ciepłem
- projekty budowlane tworzone zgodnie z zasadami tzw. projektowania zrównoważonego
- inwestycje w gospodarkę odpadami
- inwestycje uwzględniające oszczędność w zakresie gospodarki wodnej
- inwestycje wykorzystujące elementy tzw. zrównoważonej architektury (np. budowę budynków autonomicznych, itp.)
- inwestycje wykorzystujące zielone technologie (np. ogniwa paliwowe, toalety kompostujące, bioremediacja, korzystanie z energii cieplnej mórz i oceanów)



CZAS ROZPOCZĘCIA INWESTYCJI

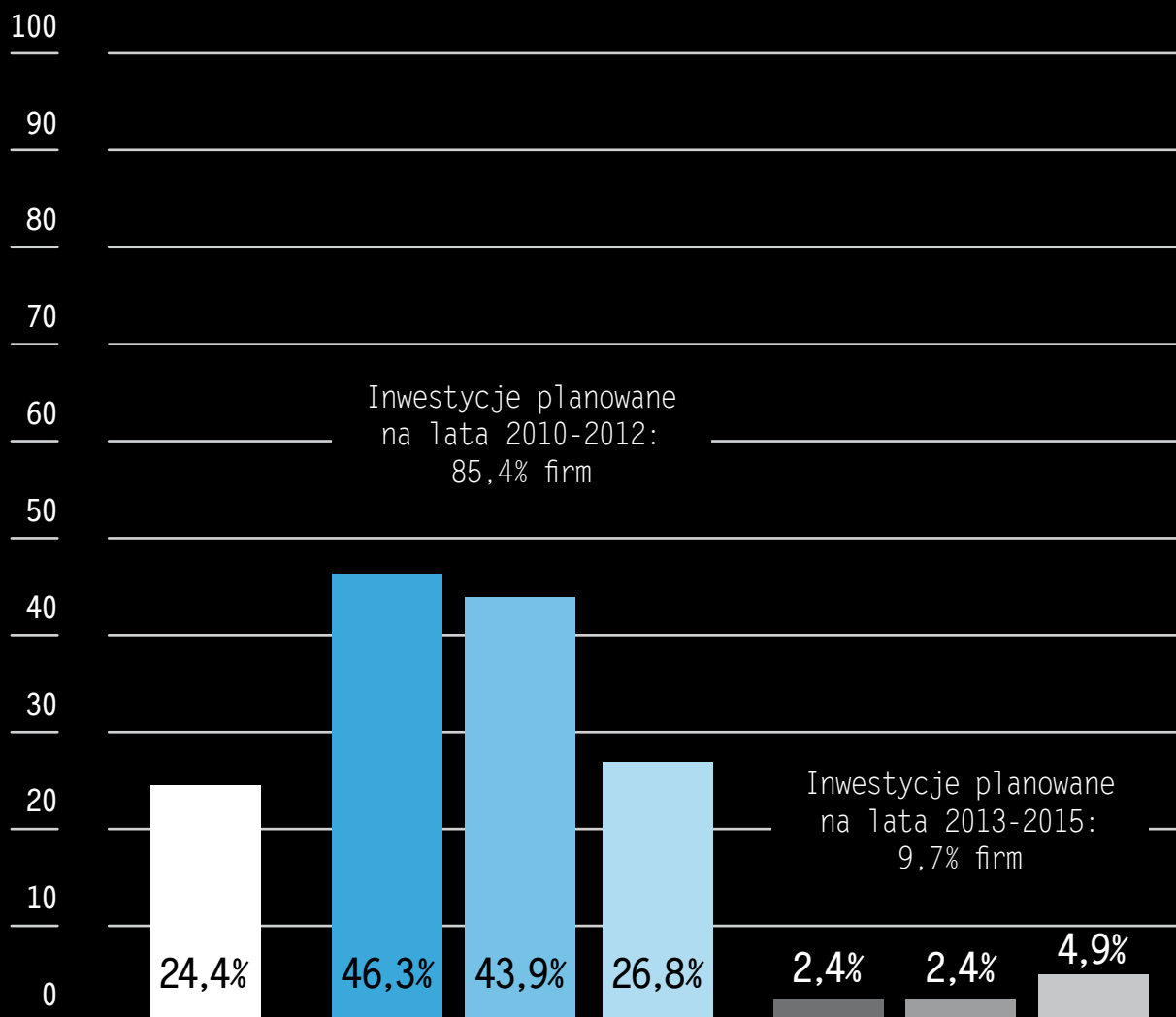


Lata, w jakich rozpoczęte zostaną inwestycje zgodne z wytycznymi green building

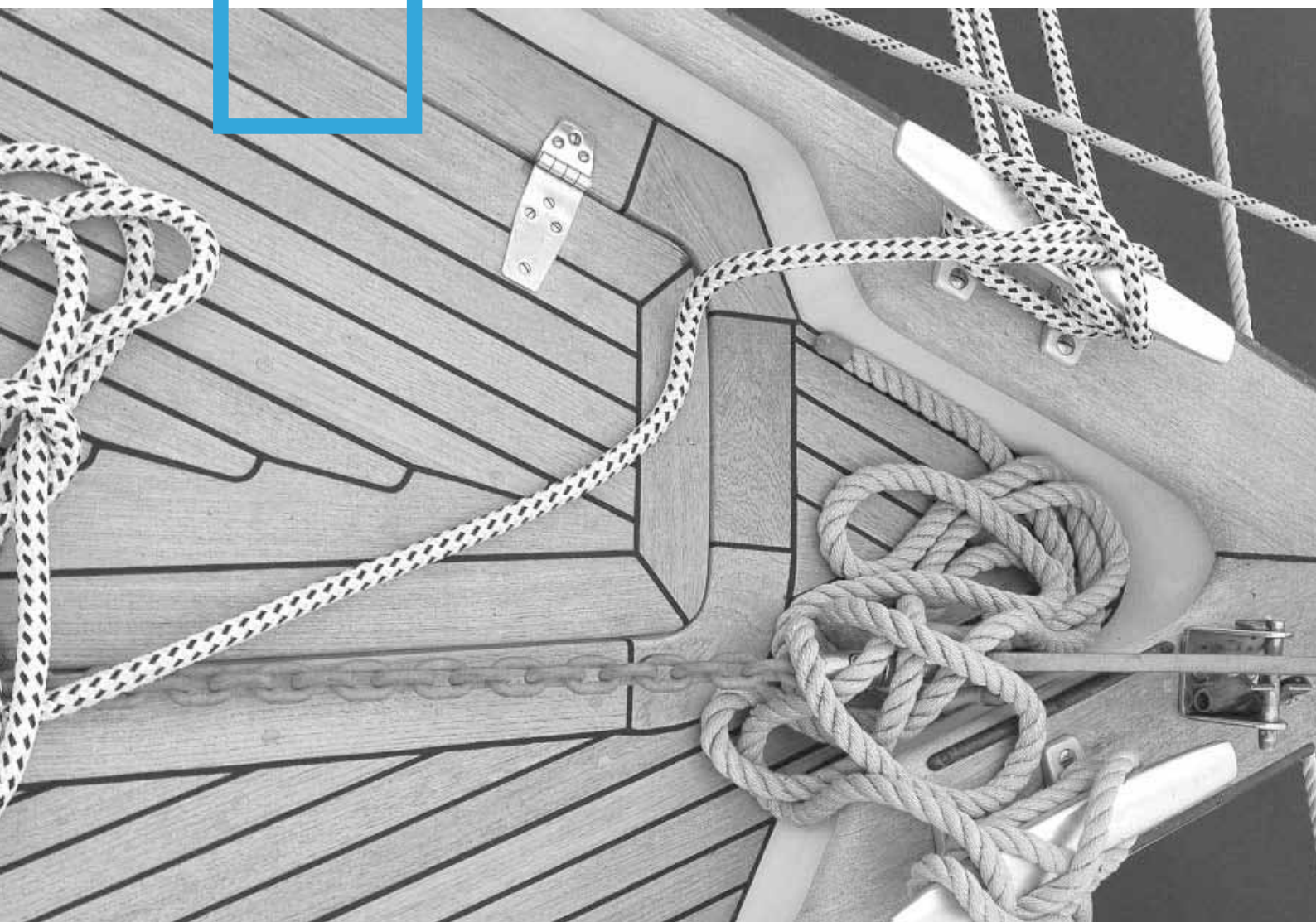
podstawa: firmy zamierzające inwestować w green building; N=41

wyniki nie sumują się do 100%, gdyż firmy mogły planować kilka inwestycji w różnych latach

- inwestycje rozpoczęte w 2009 r. lub wcześniej i obecnie kontynuowane
- inwestycje planowane na 2011 r.
- inwestycje planowane na 2010 r.
- inwestycje planowane na 2013 r.
- inwestycje planowane na 2012 r.
- inwestycje planowane na 2014 r.
- inwestycje planowane na 2015 r.



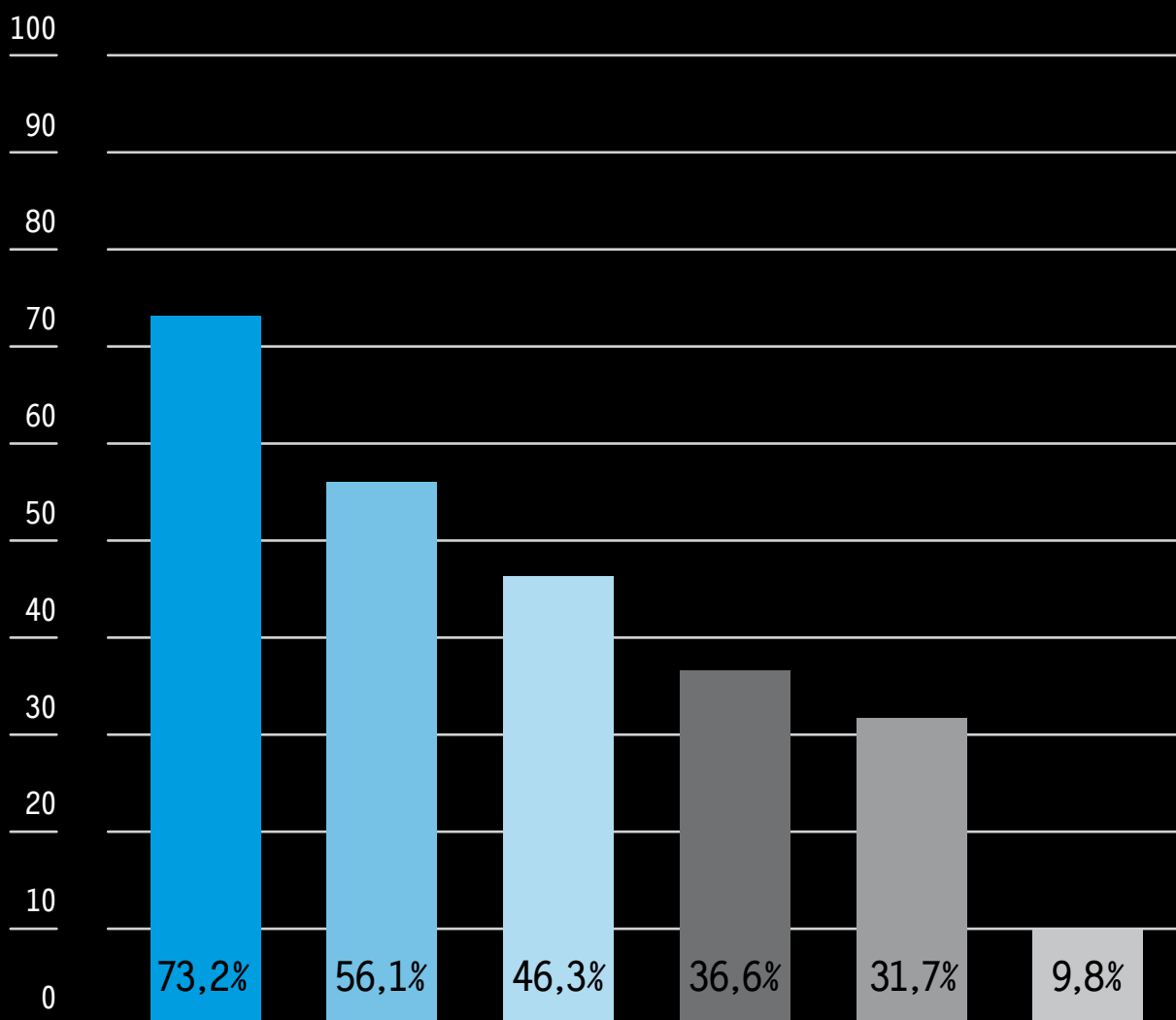
ŹRÓDŁA FINANSOWANIA



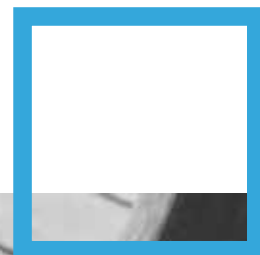
Źródła, z jakich firmy zamierzają pozyskiwać środki finansowania wdrażanie standardów green building

podstawa: firmy zamierzające inwestować w green building; N=41

- ze środków własnych
- z kredytów bankowych
- z ulg podatkowych, zwolnień inwestycyjnych
- ze środków krajowych bezzwrotnych (np. z dotacji z budżetu państwa, miasta, gminy, itp.)
- ze środków z Unii Europejskiej
- z innych źródeł



ŚRODOWISKO PRAWNE



Czy polskie przepisy sprzyjają inwestycjom typu green building?



W ostatnich latach dużo zmieniło się w sferze świadomości ekologicznej Polaków. Zdaliśmy sobie sprawę z konieczności dbania o środowisko i własne otoczenie. Sporadyczne akcje ekologiczne już nam nie wystarczą, teraz pragniemy inwestycji długoterminowych, a najlepiej takich w naszym najbliższym otoczeniu. **A zatem czy można wybudować dom, który będzie nie tylko funkcjonalny, ale i przyjazny środowisku? Czy stawianie budynków eko-**

logicznych jest jedynie chwilowym trendem, czy może głosem rozsądku? Czy polskie prawo już teraz wspiera budownictwo typu green building?

Już nie tylko względy ekonomiczne, lecz wzrastająca dbałość o środowisko i nasze otoczenie leżą u podstaw inwestycji ekologicznych. Świadczy o tym zarówno zainteresowanie skrojonymi na dużą miarę inwestycjami ekologicznymi (np. inwestycje w odna-

wialne źródła energii – elektrownie wiatrowe, wodne czy na biomasę), jak i stopniowy wzrost konsumpcji dóbr, które w znacznie mniejszym stopniu sposób oddziałują na środowisko naturalne. Zaczęliśmy kupować paliwo, które zawiera mniej substancji zanieczyszczających, niż standardowe. Zamieniliśmy plastikowe torby, na papierowe. Staraliśmy się zużywać mniej wody i energii. Wszystkie powyższe działania niewątpliwie świadczą o zmianie podejścia społeczeństwa na kwestię ochrony środowiska. Jednakże, czy możemy zrobić coś więcej? Owszem możemy - warto zwrócić uwagę na inwestycje w tzw. „zielone budownictwo” (green building).

Na początku warto wspomnieć o domach pasywnych, które zalicza się do tzw. domów ekologicznych. Co charakteryzuje domy pasywne? Przede wszystkim oddziałują one w mniej inwazyjny sposób na środowisko naturalne. Ich eksploatacja nie wymaga zużycia tak dużej ilości energii, jak to ma miejsce przy użytkowaniu standardowych budynków. Domy pasywne są budowane w taki sposób, by jak najmniej ciepła wydostawało się na zewnątrz. Jest to równoznaczne ze zwiększeniem izolacji ścian budynku i okien. Co interesujące, domy pasywne „wykorzystują” nie tylko energię słoneczną czy też wodną, ale również ciepło wydzielane przez domowników oraz to pochodzące z używanych na co dzień sprzętów domowych. Ponadto domy pasywne mogą być wyposażone w urządzenia, które w różny sposób pozyskują energię z zewnątrz, a zatem na przykład w popularne ostatnio panele słoneczne czy pompy ciepła. Przy budowie domu pasywnego należy pamiętać o tym, że tego rodzaju dom musi posiadać odpowiednią wentylację (mechaniczną), ponieważ jego poszczególne elementy konstrukcyjne nie pozwalają na swobodną wymianę powietrza.

„Zielona architektura” ma na celu zmniejszenie niekorzystnego oddziaływania budownictwa na środowisko, jak również na



Rafał Serafin

Prezes Zarządu Fundacji
Partnerstwo dla Środowiska

Obecnie zielone budownictwo w Polsce stanowi jedynie potencjalną szansę dla „zazielenienia” gospodarki, z uwagi na fakt, że ekologia jest wciąż postrzegana przez większość samorządów i instytucji publicznych w naszym kraju jako koszt lub biurokratyczne uwarunkowanie pozyskiwania środków z Unii Europejskiej. Brakuje myślenia o ekologii w kategoriach gospodarki, innowacji i konkurencyjności. Samorządy oraz organizacje pozarządowe raczej nie postrzegają firm jako partnerów do wykorzystywania ekologii do kreowania bardziej konkurencyjnej (zielonej) gospodarki zarówno na szczeblu krajowym, jak i lokalnym.

Informacja zawarta w raporcie, że 85% badanych firm w branży budowlanej (deweloperzy, firmy architektoniczne, wykonawcy, producenci materiałów) w Polsce zamierza inwestować w zielone budownictwo w najbliższych dwóch latach napawa optymizmem, ponieważ oznacza to, że ekologia może stać się ważnym impulsem dla zwiększenia konkurencyjności naszej gospodarki. Same chęci firm jednak nie wystarczą. Potrzebni są też bardziej świadomi ekologicznie konsumenci, a z kolei samorządy i inne instytucje publiczne muszą zacząć traktować firmy oraz organizacje ekologiczne jako partnerów (a nie petentów) do wspólnych działań mających na celu równoczesne zwiększanie rozwoju gospodarczego i podnoszenie efektywności ochrony środowiska.

Partnerskie podejście, angażujące firmy z branży, organizacje pozarządowe, samorządy i inne instytucje publiczne, do rozwoju zielonego budownictwa jest bardzo potrzebne w Polsce. Presja na takie partnerstwo międzysektorowe będzie wzrastać w najbliższych latach z uwagi na politykę Komisji Europejskiej, która zakłada, że gospodarka Unii Europejskiej będzie konkurencyjna dzięki ekologii. Wynika to z faktu, że analizy konsumpcji produktów i usług całej Unii Europejskiej wykazują, że gospodarka mieszkaniowa



w 25 państwach Unii Europejskiej (w tym również Polsce) przekłada się na ok. 25-35% oddziaływania na środowisko naturalne całej gospodarki Unii Europejskiej.

Dlatego też Komisja Europejska prowadzi coraz bardziej zdecydowaną politykę w kierunku ograniczenia oddziaływania na środowisko budownictwa, w szczególności w zakresie obniżania jego energochłonności. W związku z tym, pojawiają się nowe dyrektywy, zarządzenia, programy oraz inicjatywy na szczeblu całej Unii i w poszczególnych krajach, które mają na celu wykreowanie zarówno podaży, jak i popytu, na zielone budownictwo. Chodzi tu nie tylko o materiały budowlane bardziej przyjazne środowisku, ale również o bardziej proekologiczne projektowanie, budowanie i użytkowanie zarówno nowych, jak i już istniejących budynków. W najbliższych latach można spodziewać się coraz więcej kampanii edukacyjnych przyczyniających się do propagowania proekologicznych zachowań oraz zachęt dla firm, działających w tym sektorze, do kreowania i wprowadzania na rynek produktów i usług o coraz mniejszym oddziaływaniu na środowisko.

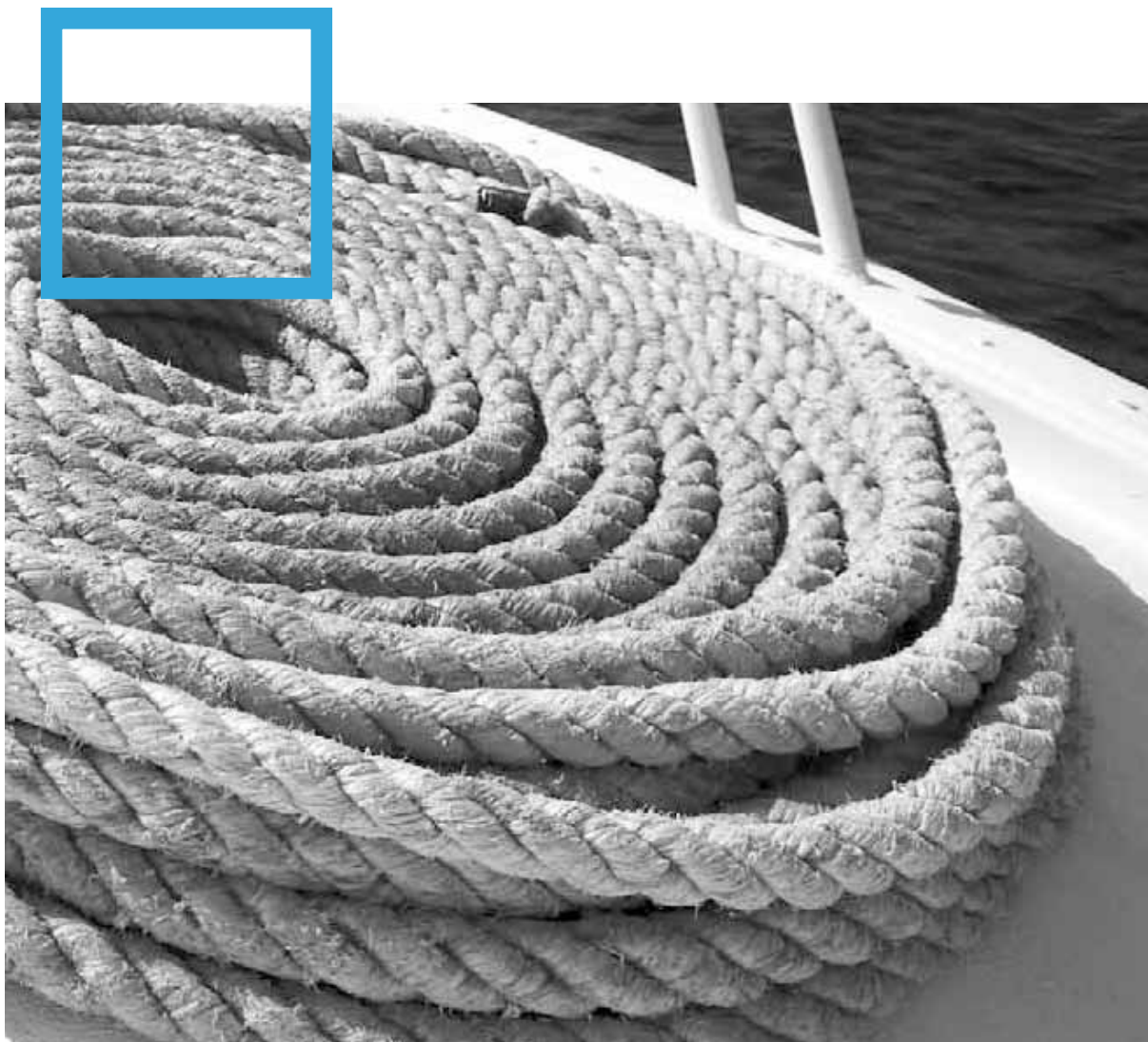
zdrowie człowieka. Może to nastąpić poprzez zmniejszenie zużycia energii, czy wody, jak również zmniejszenie emisji zanieczyszczeń do środowiska. Istotnym argumentem za budowaniem domów pasywnych, jest fakt, że domy te są tańsze w utrzymaniu. Co prawda w rzeczywistości same koszty budowy domów pasywnych są wyższe niż standardowych budynków, jednakże na tego rodzaju inwestycje należy spojrzeć przyszłościowo i zwrócić uwagę na ich późniejszą eksploatację. Nie jest przecież niczym zaskakującym fakt, że w najbliższym czasie ceny energii elektrycznej czy gazu będą rosnąć, a nie maleć. W związku z powyższym może warto już dziś zastanowić się nad oszczędnościami w tej dziedzinie życia.

Od wielu lat domy pasywne są budowane za naszą zachodnią granicą. Ponadto rów-

nie popularne są w Stanach Zjednoczonych. Aby „zielone budownictwo” mogło rozwijać się również w Polsce koniecznym jest stworzenie odpowiednich mechanizmów, w tym właśnie prawnych, wspierających inwestorów chcących budować w ekologicznym stylu. Na świecie istnieją programy, które poprzez różnego rodzaju instrumenty promują rozwój tego typu inwestycji. Programy te mają ten sam cel jednakże realizują go w różny sposób. Typową formą wspierania inwestycji typu green building jest redukcja lub całkowite zwolnienie z podatków oraz opłat od nieruchomości, budynków, które zachowują wysokie standardy proekologiczne. Tego rodzaju rozwiązania są szczególnie popularne za oceanem. Niewątpliwie zwolnienie z podatku od nieruchomości albo przyznawanie różnego rodzaju ulg podatkowych to niezwykle atrakcyjne, a jednocześnie proste, sposoby zwabienia niezdecydowanych inwestorów. Inną formą wspierania tego typu inwestycji może być bezpłatna pomoc w przygotowaniu projektu proekologicznego budynku lub też bezpośrednia pomoc fachowców w czasie jej realizacji. W Polsce coraz częściej można trafić na architektów zajmujących się ekologicznym budownictwem, lecz nierzadko ich usługi są kosztowne i przekraczają możliwości samodzielnymi inwestorów. Wykształcenie programów zapewniających wsparcie ekspertów w czasie realizacji inwestycji ekologicznych pozwoliłoby na ograniczenie kosztów procesu inwestycyjnego.

Rozwiązaniem mogą być również programy, które pośrednio wspierają budowę ekologicznych domów, jak na przykład: dofinansowanie dla przydomowych elektrowni (wiatrowych, wodnych czy słonecznych), czy też utworzenie specjalnych funduszy, z których mogłyby być udzielane niskooprocentowane kredyty na budowę „zielonych” domów.

Innego rodzaju wsparciem dla inwestycji typu green building może być ułatwienie samego procesu budowlanego – zmiana przepisów pra-



wa budowlanego czy tych regulujących planowanie przestrzenne. Przepisy regulujące w Polsce planowania i realizację inwestycji są na tyle skomplikowane i kosztowne, że chociaż zielone inwestycje powinny korzystać z pewnych preferencji czy to w trakcie pozyskiwania pozwoleń na budowę czy to w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Zalety „zielonego” domu dostrzeżono również w Polsce, jednakże pomimo wzrastającej świadomości ekologicznej to jednak ciągle aspekty finansowe grają pierwsze skrzypce, skutecznie odstraszać potencjalnych inwestorów. Brak istnienia w Polsce skutecznych programów wspierających ekologiczne budownictwo oraz przyjaznych ram prawnych, przy jednoczesnym braku odpowiednio wysokich środków finansowych po stronie inwestorów sku-

tecznie hamuje rozwój tego rodzaju budownictwa. Sama świadomość ekologiczna już nie wystarczy, potrzebne są nam konkretne i szeroko zakrojone systemy wsparcia, które pozwolą na rozwój sektora green building a przede wszystkim łaskawsze podejście ustawodawcy do tematyki zielonego budownictwa. W tym celu warto wykorzystać pozarządowe organizacje, które w aktywny sposób wspierają rozwój zielonego budownictwa w naszym kraju – jak choćby pierwsze polska organizacja zajmująca się profesjonalnie tym tematem – Polish Green Building Council. Ponadto warto zwrócić uwagę odpowiedzialnych za środowisko polityków, by Ci skutecznie zajęli się kształtowaniem prawa (szczególnie z zakresu procesu inwestycyjnego oraz podatków) sprzyjającego „zielonemu” budownictwu.

„Zielone budownictwo” w działalności organów Unii Europejskiej - wybrane zagadnienia

Jak słusznie wskazuje się we wszelkiego rodzaju publikacjach dotyczących „green building”, do sprawnego rozwoju „zielonego budownictwa” nie wystarczy jedynie oddolna inicjatywa grup osób zaangażowanych w przedmiotową ideę, lecz konieczne jest również wsparcie organów administracji publicznej – zarówno na szczeblu państwowym, samorządowym, jak i ogólnoeuropejskim. Trend ten został zauważony przez Komisję Europejską, która od kilku lat aktywnie wspiera inicjatywę „green building”.

W pierwszej kolejności należy wskazać, iż działania podejmowane przez organy unijne nie

mają charakter powszechnie i bezwzględnie obowiązujących, „twardych” regulacji, lecz stanowią raczej przede wszystkim swoisty impuls, mający zachęcić organy państwowe oraz podmioty prywatne do praktycznej implementacji idei „green building”.

Jednym z pierwszych działań tego typu jest zainicjowany w 2004 roku przez Komisję Europejską Program Zielonego Budownictwa (the GreenBuilding Programme – GBP, dalej: „Program”). Program ten odnosi się do budynków niemieszkalnych, a jego celem jest przede wszystkim rozpowszechnienie idei efektywnego wykorzystania energii w takich obiektach,



Robert Michniewski

Dyrektor Techniczny
Verona Building Sp. z o.o.

Reprezentuję firmę developerską Verona Building Sp z o.o., która realizuje inwestycje mieszkaniowe w Krakowie, Wrocławiu i Poznaniu. Firma Valdadige Costruzioni, będąca założycielem naszej firmy w Polsce, od kilku lat stosuje na rynku włoskim własną unikalną technologię o nazwie Casa Ambiente docenianą przez użytkowników mieszkań o najwyższym standardzie.

Do tej pory nie spotkałem się w Polsce z zastosowaniem na większą skalę technologii Green Building w budownictwie mieszkaniowym wielorodzinnym. Powodem zaistniałej sytuacji jest zdecydowanie wyższy koszt wykonania budynku energooszczędnego, jak

również brak znajomości wspomnianej tematyki przez klientów, którzy często nie widzą wartości dodanej w zastosowanej technologii, (przynajmniej z chwilą nabycia mieszkania). Jednakże po rozpoczęciu użytkowania obiektu, niezauważalne początkowo innowacyjne rozwiązania technologiczne stają się dla klientów widocznym udogodnieniem warunków zamieszkania, jak również, wpływają na oszczędniejsze gospodarowanie energią także, w częściach wspólnych budynku. Lepsza charakterystyka energetyczna i zastosowanie nowoczesnych technologii Green Building podnosi wartość mieszkania na rynku wtórnym i wpływa na prestiż wybranej inwestycji. W obiektach zrealizowanych przez naszą firmę w Polsce zwróciliśmy szczególną uwagę na wykonanie prawidłowych przegród akustycznych, okien, ścian i stropów. Dążymy do zapewnienia

przy czym propagowanie to następować ma na zasadzie dobrowolności – program ma bowiem przede wszystkim tworzyć i wzmacniać świadomość ekologiczną, jak również wspierać - poprzez pozytywny PR - przedsiębiorców, którzy okazują rzeczywiste zaangażowanie w sprawę efektywnego wykorzystywania energii, które to zaangażowanie zasadza się w tym przypadku na stosowaniu standardów przekraczających powszechnie stosowane wymagania prawne. Początek praktycznego funkcjonowania Programu datuje się na rok 2005 – wówczas wszczęta została jego faza pilotażowa, w ramach której w dziesięciu państwach członkowskich uruchomione zostały Narodowe Punkty Kontaktowe, których zadaniem były przede wszystkim pomoc i doradztwo organizacjom rozważającym uczestnictwo w Programie. Druga faza Programu (nazwana GreenBuilding Plus) rozpoczęta została w grudniu 2007 roku. Program był w dalszym ciągu rozwijany, dziesięć podmiotów z dziewięciu krajów utworzyło konsorcjum GreenBuildingPlus, a w chwili obecnej Narodowe Punkty Kontaktowe istnieją w 13 krajach. W Polsce taki punkt

jest aktualnie prowadzony przez organizację pozarządową – Polish Green Building Council. W kontekście powyższego należy wyraźnie podkreślić, iż „zielone budownictwo” wspierane jest nie tylko poprzez powyżej opisane programy GreenBuilding oraz GreenBuildingPlus, ale także – choć już jedynie pośrednio – również na innych płaszczyznach. W pierwszej kolejności wypada wskazać, iż jakkolwiek Program GreenBuilding kierowany jest zarówno do podmiotów prywatnych, jak i publicznych – ta druga grupa jest zresztą w chwili obecnej licznie reprezentowana wśród partnerów Programu „zielonego budownictwa” (budynkami wzniesionymi zgodnie z wymogami GreenBuilding są np. więzienie w Schwalmstadt w Niemczech czy biblioteka w Splicie w Chorwacji – Chorwacja nie jest członkiem UE, ale również uczestniczy w Programie). Działania mające skłonić ewentualnych inwestorów do „zielonego budownictwa” intensyfikowane są również poprzez czynności Komisji Europejskiej dotyczące zamówień publicznych – zainicjowany został bowiem przez nią program

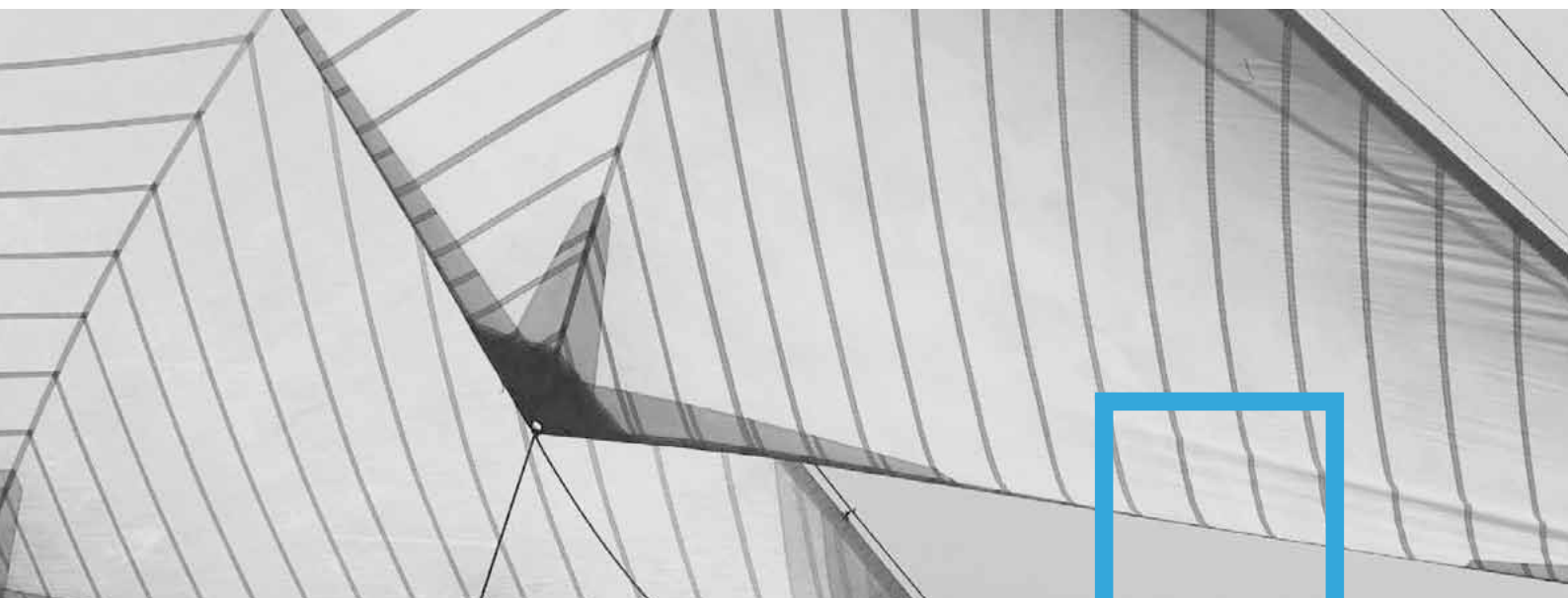
jak największej intymności i komfortu akustycznego w obrębie mieszkań, oraz części wspólnych. Charakterystyczne jest tutaj budowanie przegród warstwowych, które posiadają zdecydowanie lepsze parametry akustyczne. Poprzez prawidłowe połączenia przegród i układu warstw zminimalizowano możliwość powstawania mostków akustycznych. Niebywałą rolę odgrywa tutaj sposób umieszczenia w ścianie instalacji i gniazdek elektrycznych!

Kolejną charakterystyczną i docenianą cechą projektowanych i wykonywanych przez nas budynków jest poprawa komfortu zamieszkania poprzez zorientowanie dużych przeszkleń i okien dla zapewnienia możliwie największego nasłonecznienia części dziennej mieszkania.. Stosowanie dużych tarasów i balkonów

w systemie 1/1, w którym każdy pokój posiada wyjście na taras powoduje iż mieszkańcy mają możliwość spędzenia większej ilości czasu na świeżym powietrzu co w naszej strefie klimatycznej korzystnie wpływa na samopoczucie. Zastosowanie niskosumowych, sterowanych z poziomu każdego mieszkania systemów mikrowentylacji daje możliwość oszczędnego gospodarowania energią przy zapewnieniu właściwej wentylacji mieszkań, co szczególnie w aglomeracjach wielkomiejskich, ma zdecydowaną przewagę nad systemami grawitacyjnymi. W najbliższej przyszłości planujemy w Krakowie inwestycję zespołu apartamentów, w której zostanie użyty odzysk ciepła z wentylacji mieszkań wykorzystany do ogrzania części wspólnych budynku.

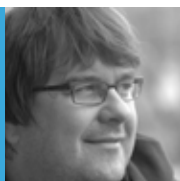
tzw. Zielonych Zamówień Publicznych (Green Public Procurement). Program ten dotyczy wprawdzie nie tylko kwestii budowlanych (chodzi tutaj o całokształt zagadnień związanych z zamówieniami publicznymi – a więc także o zagadnienia związane z – przykładowo - urządzeniami biurowymi, sprzętem elektronicznym etc.), stanowią one jednakże jego istotny element. Wypada podkreślić, iż w tym kontekście regulacje dotyczące „zielonego budownictwa” powoli zaczynają się ocierać o „twarde” ustawodawstwo unijne – w szczególności w preambule do dyrektywy 2004/18/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 31 marca 2004 roku w sprawie koordynacji procedur udzielania zamówień publicznych na roboty budowlane, dostawy i usługi kilkakrotnie pojawiają się odwołania do kwestii związanych z ochroną środowiska. Odwołania te są jednakże w chwili obecnej bardzo ogólne, i nie nawiązują bezpośrednio do idei „Green Building” - w żadnej mierze nie można uznać ich również za obligujące państwa członkowskie do stosowania „zielonego budownictwa” w zamówieniach publicznych. Z drugiej strony, zgodnie z wydanym w lipcu 2008 roku komunikatem Komisji Europejskiej „Public procurement for a better environment”, do 2010 roku połowa

składanych w państwach członkowskich zamówień publicznych stanowić winna „zielone zamówienia publiczne”. W chwili obecnej brak jest jeszcze danych szacunkowych mogących udzielić odpowiedzi na pytanie odnośnie osiągnięcia tego celu, z całą pewnością dojście do tego poziomu w Polsce jest i wciąż będzie w najbliższym czasie nietatwe. Należy jednakże zauważyć, iż uregulowania odnośnie zamówień publicznych mają ogromne znaczenie w kontekście „Green Building”, albowiem przecież gros tych zamówień dotyczy – w istocie – inwestycji budowlanych. Podsumowując, należy podkreślić, iż w chwili obecnej Program GreenBuilding, jakkolwiek szybko rozwijający się, nie jest jednakże jeszcze głęboko zakorzeniony w powszechnie obowiązujących regulacjach europejskich. Nie wyklucza to jednakże oczywiście w żaden sposób przyjmowania pod tym względem przez państwa członkowskie bardziej restrykcyjnych wymogów dla realizowanych na ich terytoriach inwestycji. Mając na uwadze taki stan, z jednej strony można by stwierdzić, iż obecnie istniejące uregulowania ogólnoeuropejskie nie stanowią wystarczającego impulsu dla krajowych ustawodawców, aby wystarczająco wspierać ideę „zielonego budownictwa”. Wniosek taki jednak – jak się wydaje – nie byłby prawidłowy.



Biorąc bowiem pod rozwagę długoterminowy aspekt analizowanego zagadnienia, należy podkreślić, iż z całą pewnością działania dobrowolne, perswazyjne, w sposób znacznie bardziej wydajny budują świadomość ekologiczną społeczeństwa w odniesieniu do „zielonego budownictwa”, i jako inicjatywa oddolna są bardziej wiarygodne. We wstępie do niniejszego tekstu wskazano, iż sama oddolna inicjatywa nie jest wystarczająca, a konieczne jest wsparcie organów publicznych – nigdzie nie zostało jednakże powiedziane, iż owo wsparcie winno polegać na wprowadzaniu bezwzględnie obowiązujących, wiążących przepisów zmuszających do poddawania nowych inwestycji Programowi GreenBuilding. Takie działanie zatraciłoby walor edukacyjny, którego rola w tym kontekście pozostaje

niezwykle istotna. Mając na uwadze powyższe, wydaje się, iż należałoby zintensyfikować dotychczasowe działania Komisji Europejskiej, bez nadawania im jednakże charakteru wiążącego dla obywateli, ewentualnie jedynie nakładając określone obowiązki na państwa członkowskie. Ze znaczącym wsparciem ze strony instytucji europejskich ideę „zielonego budownictwa” w dalszym ciągu z pewnością czeka bardzo dynamiczny rozwój – także bez imperatywnego nakładania na obywateli obowiązków w tym zakresie. Spowodowane to będzie bowiem przede wszystkim względem na koszty eksploatacji nowobudowanych obiektów, a także – o czym już wspomniano – coraz bardziej proekologiczną postawą europejskiego społeczeństwa oraz samych inwestorów.



Kuba Stiller-Romanowski

Architekt/Plexus Design

Człowiek będzie dalej, jak to czynili jego przodkowie, ingerował w środowisko naturalne. Mając dzisiaj świadomość szkodliwości i nieuchronności swych działań będzie próbował ograniczyć, choćby wizerunkowo, ich wpływ na otaczający nas świat. Dążenie do równowagi ekonomicznej i zaspokajania popytu w jakiegokolwiek dziedzinie pozostanie jednak niezmiennie..., nawet jak będziemy to czynić w zgodzie ze światłymi regułami zrównoważonego rozwoju i uzyskamy na to „zielony” certyfikat.

Obecnie na fali światowego porozumienia na rzecz przeciwdziałania zmianom klimatycznym na świecie pojawiła się moda na „zielone budownictwo” i materiały do ich realizacji użyte. Chcąc być modnym nie można iść pod prąd i stąd inwestorzy, deweloperzy oraz producenci materiałów budowlanych, a za nimi architekci, opracowując nowe produkty, założenia inwestycyjne, przygotowując projekty pochyła-

ją się nad rozwiązaniami mającymi najmniej negatywny wpływ na środowisko naturalne. Jednocześnie pamiętać należy, że przedsiębiorca budowlany, inwestor, deweloper nie realizują swoich przedsięwzięć dla idei realizacji przyjaznych środowisku obiektów lecz w imię popytu na rynku i społecznego zapotrzebowania na produkty, które oferują, przy uwzględnieniu rachunku ekonomicznego. Tak długo jak regulacje lokalnego lub europejskiego prawa jednoznacznie nie zmuszą ich do stosowania rozwiązań przyjaznych środowisku wybiorą rachunek ekonomiczny, a do produktu tylko przypną „zielony” certyfikat. Realne rozwiązania ograniczające negatywny wpływ na środowisko muszą iść w parze z korzyściami ekonomicznymi wynikającymi z ich zastosowania, czego przykładem jest np. dążenie do obniżenia zużycia energii elektrycznej przy jednoczesnym utrzymaniu odpowiedniego standardu obiektu.

Certyfikowanie budynków zgodnie z jednym lub wieloma systemami oceny opracowanymi i wspieranymi przez różne kraje i organi-

zacje, ma dzisiaj charakter czysto marketingowy i wizerunkowy. Wynika to w głównej mierze z różnych kryteriów oceny przyjmowanych przez różne organizacje, stosowanie różnych narzędzi oraz przez brak jednolitych uregulowań prawnych, czyli brak możliwości porównania certyfikowanych obiektów. Mimo prowadzonych, zarówno w UE jak i Stanach Zjednoczonych i Kanadzie, prac legislacyjnych mających na celu nadanie ram prawnych tym działaniom oraz stworzenie jednolitych i czytelnych kryteriów porównawczych, już dzisiaj wydaje się to niemal niemożliwe, choćby ze względów geograficznych czy też klimatycznych. Dodatkowo nie istnieją mechanizmy pozwalające sprawdzić czy „ekologiczny” produkt został wyprodukowany w „ekologiczny” sposób.

Stosowane dzisiaj kryteria oceny budynków i materiałów budowlanych do ich realizacji użytych wydają się raczej być bardziej promocją ekologicznego myślenia, manifestem na rzecz promocji zrównoważonego rozwoju, niż rzetelną, empiryczną wiedzą i oceną skutków ingerencji w środowisko. Dobre i to.

Czy „GREEN” jest opłacalne?

Czy w Polsce możemy już mówić o zjawisku „green building”? Prawdopodobnie w tej dziedzinie jesteśmy w tyle za innymi państwami europejskimi, jednakże w ostatnim czasie możemy zauważyć wzrost zainteresowania tego rodzaju inwestycjami. W ostatnich latach podejmowane są zarówno inicjatywy publiczne, choć w większej mierze, prywatne mające za zadanie zmobilizować polski rynek inwestycji budowlanych do podejmowania proekologicznych działań.

Na wstępie warto się zastanowić, czy w dzisiejszych realiach rynkowych mamy szansę na rozpowszechnienie zielonego budownictwa

w Polsce? Z jednej strony ekologiczne budownictwo jest z pewnością na początkowym etapie droższe od tradycyjnego, a uwzględnienie wyższych kosztów inwestycji na pozór nie stoi w zbieżności z korzystną kalkulacją projektów biznesowych. W szczególności dziś, kiedy wiele firm deweloperskich stanęło przed trudnościami związanymi z dokończeniem rozpoczętych inwestycji, koszty związane z nowymi inwestycjami stały się ważniejsze niż kiedyś. Z drugiej strony w obecnych czasach nie liczy się jedynie cena, lecz również jakość oferowanych towarów. Na popularności zyskują ekologiczne produkty spożywcze i proekologiczne paliwa, dlatego więc nie zielone budownictwo. Świadomość ekologiczna społeczeństwa wzrasta, a wraz z nią wzrasta popyt na zielone produkty, które stały się również elementem stylu życia. Pomimo poszukiwania przez większość społeczeństwa tańszych rozwiązań, coraz częściej można odnaleźć kręgi osób, dla których ważniejsze od ceny jest działanie w zgodzie z regułą zrównoważonego rozwoju rozumianą również jako ochrona środowiska naturalnego.

Budownictwo jest tego rodzaju dziedziną gospodarki, gdzie dbałość o wydajność energetyczną stosowanych materiałów ma zasadnicze i bezpośrednie przełożenie na późniejsze koszty utrzymania budynków. Pomimo, iż tak jak wspominałam powyżej, koszty budownictwa proekologicznego są wyższe od standardowych, w rezultacie zwracają się one w trakcie użytkowania poszczególnych obiektów. Zważywszy na fakt, że większość naszych środków finansowych przeznaczamy właśnie na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych, czy biurowych należy zwrócić uwagę na długoterminową opłacalność tego rodzaju inwestycji.

W wyborze pomiędzy tradycyjnym, a ekologicznym budownictwem powinny pomóc nam jasne systemy wsparcia tego rodzaju działań. Choć Polska od wielu lat akcentuje możliwości dofinansowania proekologicznych zachowań prywatnych podmiotów, większość pro-



gramów wsparcia nadal kierowanych jest do sektora publicznego.

Budownictwo w duchu „green” ma na celu przede wszystkim oszczędność energii, albowiem energia zużywana w budynkach w dużej mierze wiąże się z wykorzystywaniem tradycyjnych źródeł energii oraz emisją gazów cieplarnianych. Dla osiągnięcia przedmiotowego celu wykorzystywane są różnego rodzaju działania, jednakże najbardziej sprawdzonym i najskuteczniejszym jest wsparcie właśnie indywidualnych inwestorów przez odpowiednio prowadzoną państwową politykę proekologiczną i inwestycyjną.

Niemniej jednak obecnie większość firm sektora prywatnego traktuje budownictwo ekologiczne bardziej w kontekście polityki budowania pozytywnego wizerunku firmy, niż jako koncepcji zrównoważonego rozwoju przedsiębiorstwa. Sektor publiczny częściej stosuje proekologiczną ideę budownictwa, albowiem

to właśnie przede wszystkim do niego kierowane są programy finansowego wsparcia. Przykładem jest choćby ustawa z dnia 17 lipca 2009 roku o systemie zarządzania emisjami gazów cieplarnianych i innych substancji (Dz. U. z 18 sierpnia 2009 roku Nr 130 poz. 1070), która weszła w życie w dniu 18 września 2009 roku. Rozdział siódmy powyższej ustawy traktuje o systemie zielonych certyfikacji, w ramach którego środki uzyskane ze zbycia w latach 2009–2012 jednostek przyznanej emisji (rozumie się przez to wyrażoną w ekwiwalencie emisję gazów cieplarnianych przyznaną państwu uprawnionemu zgodnie z Protokołem z Kioto do Ramowej Konwencji Narodów Zjednoczonych w sprawie zmian klimatu, sporządzonym w Kioto dnia 11 grudnia 1997 r.) są przeznaczane na dofinansowanie realizacji na terytorium Polski m.in. programów związanych z ochroną środowiska. Niestety program skierowany jest wyłącznie do sektora publicznego,



Grzegorz Zawada

adwokat
partner w KKPW

Przeprowadzone przez Millword Brown SMG/KRC badania pokazują, że Polska będzie w najbliższych latach dynamicznie rozwijającym się rynkiem inwestycji w budownictwie zrównoważonym. Sprzyjać będzie takim przedsięwzięciom nie tylko płynąca do nas z bardziej rozwiniętych regionów świata moda, ale także zmiany w przepisach prawa, elastyczniejsze podejście podmiotów finansujących projekty oraz stale rosnące wymagania polskich konsumentów.

Terminy „budownictwo zrównoważone”, „energooszczędność”, „zielone budownictwo”, „ekologiczne budownictwo” czy po prostu „green building” powoli stają się częścią inwestorskiego słownika i coraz częściej pojawiają się w mediach. Rynek takich inwestycji, czemu należy przykłaść, staje się coraz bardziej wymagający. W tej dziedzinie nie wystarczy fantazja – liczą się tylko kwalifikacje, wiedza i doświadczenie. Już teraz istniejące od kilku lat „proste” certyfikaty energetyczne zastępowane są coraz powszechniej certyfikatami wielokryterialnymi jak LEED czy BREEAM.

Liczy się coraz więcej kryteriów inwestycji. Zwracanie przez klientów uwagi na takie czynniki jak powłoka termoakustyczna mieszkania, izolacja termoakustyczna wewnątrz mieszkania, izolacja instalacji, izolacja okien, użycie odpowiednich urządzeń grzewczych i chłodzących, ogrzewanie podłogowe, panele słoneczne i fotowoltaiczne, mechaniczna wentylacja z odzyskiem ciepła, instalacja zasysania kurzu czy inteligentna centrala elektryczna będzie stawać się standardem.

a środki z niego uzyskiwane mogą być przeznaczone m.in. na realizację projektów budowlanych związanych z modernizacją istniejących już obiektów.

Zatem, co z nowymi inwestycjami budowlanymi? Niemała część nowych inwestycji w Polsce realizowana jest dzięki podmiotom prywatnym, które zachęczone łatwo dostępnymi dofinansowaniami z pewnością chętniej sięgnęłyby po ekologiczne rozwiązania. Budowanie zgodnie z zasadami ekologii, może realnie przyczynić się do zrealizowania założeń polityki środowiskowej państwa, albowiem sektor budowlany ma znaczący wkład w wykorzystanie energii oraz innych surowców. Jednocześnie budownictwo ekologiczne ma autentyczny wpływ na zdrowie człowieka i środowisko, a wykorzystywane w nim materiały mogą poprawić zarówno komfort, jak i jakość życia. Z uwagi na powyższe, wsparcie inwestycji typu „green building” powinno stać się priorytetem w realizacji państwowej polityki środowiskowej oraz inwestycyjnej.



Czy polski ustawodawca wspiera „zielone budownictwo”?

„Zielone budownictwo” jest coraz popularniejsze w Polsce. Nie budzi to zdziwienia zwążywszy na wynikające z niego korzyści zarówno dla użytkowników takich budynków, jak i środowiska tj. znacznych oszczędności z tytułu niskiego zużycia energii i wody, wyższego komfortu użytkowania takich budynków oraz znacznego ograniczenia użycia tradycyjnych nośników energii – węgla i gazu.

Zielone budownictwo wymaga jednakże na początku wyższych nakładów inwestycyjnych niż budownictwo tradycyjne. Wydawać by się zatem mogło, iż polski ustawodawca winien stworzyć odpowiednie regulacje prawne, które zachęcałyby do budowy energooszczędnych budynków, np. zwolnienia podatkowe czy też możliwość uzyskania dotacji na zakup nowoczesnych technologii używanych w „zielonym budownictwie” lub też stworzyć takie regulacje, które wręcz zmuszałyby do budowy wyłącznie budynków energooszczędnych, np. poprzez odpowiednią modyfikację wskaźników określających warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki.

Oczywistym jest, iż najlepszym rozwiązaniem byłoby połączenie obu tych metod w taki sposób, aby zmiany parametrów technicznych budynków nie doprowadziły do ograniczenia inwestycji budowlanych, lecz jedynie zachęciły z jednej strony do wytwarzania, a z drugiej strony - do nabywania materiałów i technologii pozwalających na zbliżenie się do standardów „zielonego budownictwa”.

Na pierwszy rzut oka wydaje się, iż odpowiednie ramy prawne dla ekologicznego budownictwa zostały stworzone, o czym świadczą deklaracje ustawodawcy zawarte w prawie budowlanym. Zgodnie z art. 5 prawa budowlanego

objekt budowlany wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie podstawowych wymagań, do których należy racjonalizacja użytkowania energii i efektywne wykorzystanie wody, energii elektrycznej, energii cieplnej i paliwa. Budynek winien mieć odpowiednią charakterystykę energetyczną. Założenia te są niewątpliwie bardzo słuszne, jednakże nie są wystarczającą zachętą do inwestowania w „zielone budownictwo”, gdyż nie przekładają się ani na bardziej szczegółowe regulacje ani na jakiegokolwiek dodatkowe zachęty ekonomiczne (inne niż wynikające z samego oszczędzania energii).

Także wprowadzenie obowiązku uzyskiwania w określonych sytuacjach świadectwa energetycznego jest jedynie pierwszym krokiem w kierunku uświadomienia społeczeństwu jak wysokie jest zapotrzebowanie obiektów budowlanych w sposób tradycyjny na energię. Obowiązek przedstawienia świadectwa energetycznego przy sprzedaży nieruchomości niewątpliwie może mieć wpływ na decyzję stron transakcji co do ceny zbywanego budynku czy też lokalu. Jednakże to nie sam obowiązek uzyskania świadectwa energetycznego może wpłynąć na decyzję sprzedającego co do np. remontu sprzedawanego budynku celem zmniejszenia jego zapotrzebowania na energię, lecz raczej ryzyko żądania obniżenia ceny przez kupującego z powodu zbyt wysokiego zużycia czy też strat energii.

Tak więc choć samo wprowadzenie świadectw energetycznych należy ocenić pozytywnie, to zastrzec jednocześnie należy, iż ustawodawca nie może na tym poprzestać, lecz winien kontynuować wprowadzanie do polskiego porząd-



Maria Dreger

Menager ds. Norm i Standardów
ROCKWOOL Polska Sp. z o.o.

Każda inicjatywa sprzyjająca zielonemu budownictwu jest bardzo cenna i świadczy o tym, że klimat społeczny w Polsce wyprzedza w tym względzie polityczne i prawne rozwiązania. Jednak w braku jednoznacznej polityki państwa, mnogość pojawiających się systemów ocen o różnym poziomie merytorycznym, w konsekwencji certyfikatów o zróżnicowanej wartości i wiarygodności, wzajemnie nieporównywalnych, może ważnej idei zielonego budownictwa zaszkodzić. Prosty rynkowy mechanizm zakładający, że każdy może wydawać, uzyskiwać i przedstawiać dowolny zielony certyfikat, może szybko prowadzić do chaosu informacyjnego i do dewaluacji samej idei.

Tymczasem bez zielonych budynków powstających i użytkowanych z poszanowaniem zasobów przyrody i uwzględnieniem potrzeb obecnych i przyszłych pokoleń nie ma nie tylko rozwoju zrównoważonego, ale rozwoju w ogóle. Zaniedbania już kosztują (przykład - powódź i straty na terenach zalewowych) i będą w przyszłości kosztować jeszcze więcej. Uwaga – na to czy budynek jest „zielony” ma wpływ bardzo wiele czynników od lokalizacji, poprzez projektowanie, budowę, eksploatację, a wreszcie rozbiórkę. Kluczowe dla rozwoju i skuteczności idei zielonych budynków jest kompleksowe podejście, uwzględniające przy tym jednocześnie lokalne krajowe uwarunkowania. Wydaje się, że najkorzystniejszym byłoby postawienie na europejski system certyfikacji, bazujący na zestawie norm, opracowanych przez CEN w Komitecie Technicznym TC 350. Wszechstronnej eko-ocenie pod-

ku prawnego regulacji zachęcających do inwestycji w budownictwo energooszczędne.

Kolejne zmiany miały miejsce w §328 ust 1 i 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w których ustawodawca obecnie wskazuje, iż:

„Budynek i jego instalacje ogrzewcze, wentylacyjne i klimatyzacyjne, ciepłej wody użytkowej, a w przypadku budynku użyteczności publicznej również oświetlenia wbudowanego, powinny być zaprojektowane i wykonane w taki sposób, aby ilość ciepła, chłodu i energii elektrycznej, potrzebnych do użytkowania budynku zgodnie z jego przeznaczeniem, można było utrzymać na racjonalnie niskim poziomie.

Budynek powinien być zaprojektowany i wykonany w taki sposób, aby ograniczyć ryzyko przegrzewania budynku w okresie letnim.” Także w tym przypadku należy przyznać, iż powyższe założenia są jak najbardziej słuszne, z tym że jednak współczynniki przenikania ciepła określone w załączniku nr 2 do rozporządzenia, określającym wymagania izolacyjności cieplnej i inne wymagania związane z oszczędnością energii, są obniżane zbyt rzadko i w zbyt małym zakresie, albowiem nadal są znacznie wyższe od standardów stosowanych w „zielonym budownictwie”.

Decyzje co do dalszego zaostrzania wymagań izolacyjności cieplnej i wymagań związanych z oszczędnością energii należy jednak podejmować niezwykle ostrożnie, aby nie spowodować skutku odwrotnego od zamierzonego, to jest ograniczenia inwestycji w budownictwie z uwagi na trudności w spełnieniu tych wymagań.

Jak już wskazano wcześniej, lepszym rozwiązaniem w zakresie wspierania budownictwa energooszczędnego jest tworzenie regulacji prawnych zachęcających do inwestycji w budownictwo i technologie ekologiczne, np. regulacji pozwalających na uzyskanie chociażby częściowej ekonomicznej rekompensaty na po-

krycie poniesionych nakładów na budowę nowych energooszczędnych budynków czy też modernizację już istniejących budynków celem poprawienia izolacji cieplnej i zmniejszenia zapotrzebowania na energię w tych budynkach. Taką regulacją jest ustawa z dnia 21 listopada 2008 roku o wspieraniu termomodernizacji i remontów. Celem tej ustawy jest wspieranie inwestycji zarówno w budynkach mieszkalnych, jednorodzinnych, jak i wielorodzinnych, a także w sieciach ciepłowniczych, mających na celu zmniejszenie zapotrzebowania na energię, zmniejszenie strat energii, jak również wspieranie zamiany źródeł energii na źródła energii odnawialnej. Wsparcie polega na przyznaniu inwestorowi premii termomodernizacyjnej lub remontowej na spłatę części kredytu zaciągniętego na przedsięwzięcie termomodernizacyjne lub remontowe.

Premia termomodernizacyjna może być przyznana, jeżeli w wyniku audytu energetycznego stwierdzi się, iż na skutek przedsięwzięcia termomodernizacyjnego dojdzie do zmniejszenia rocznego zapotrzebowania na energię, zmniejszenia strat energii lub zmniejszenia rocznych kosztów pozyskania energii (o określonej wartości zależnej od rodzaju budynku i rodzaju przedsięwzięcia) lub zamiany źródła energii na źródło energii odnawialnej. Wysokość premii termomodernizacyjnej nie może przekroczyć dwukrotności przewidywanych rocznych oszczędności kosztów energii, ustalonych na podstawie audytu energetycznego. Przedmiotem przedsięwzięcia remontowego, zgodnie z art. 6 tej ustawy, uprawniającym do ubiegania się o premię remontową może być wyłącznie budynek wielorodzinny, którego użytkowanie rozpoczęto przed dniem 14 sierpnia 1961 roku. Jednym z warunków uzyskania premii remontowej jest zmniejszenie zapotrzebowania na energię dostarczaną do budynku wielorodzinnego na potrzeby ogrzewania i podgrzewania wody użytkowej co najmniej o 10%. Wysokość tej premii nie może być wyższa niż 20% kredytu zaciągniętego na

dawany jest budynek, a środowiskowa charakterystyka wyrobów wykonywana w pełnym cyklu istnienia LCA wnosi niezbędne informacje cząstkowe.

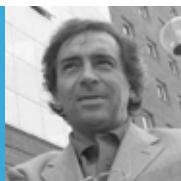
Pośród najważniejszych kryteriów, jakie muszą spełniać zielone budynki jest ich energooszczędność, realizowana z zachowaniem zasady Trias Energetica.

Firma Rockwool Polska Sp. z o.o. ma przygotowaną szeroką ofertą wyrobów, które temu służą, co więcej pomagają zapewnić komfortowy mikroklimat wewnątrz, chronią przed ogniem i hałasem. Jednak nawet największa liczba indywidualnych przedsięwzięć nie wystarczy do takiego upowszechnienia zielonego budownictwa by uzyskać gospodarcze i społeczne korzyści wynikające z efektu skali. Do tego jest pilnie potrzebna krajowa strategia na rzecz zrównoważonego rozwoju, oczywiście uwzględniająca zielone budownictwo. Strategia powinna zawierać jednoznacznie określone cele, harmonogram, i rozwiązania prawne stanowiące spójny system wymagań oraz zachęt. Jej brak hamuje rozwój nie tylko tej branży i opóźnia przeobrażenie polskiej gospodarki w przyszłościową niskoemisyjną.

przedsięwzięcie remontowe, a jednocześnie nie wyższa niż 15% kosztów samego przedsięwzięcia.

Ustawę tę należy oczywiście ocenić pozytywnie, zaznaczyć jednakże należy, iż jej celem jest ulepszenie już istniejących budynków, brak w niej regulacji wspierających nowe ekologiczne budownictwo.

Źródłem wsparcia ekonomicznego dla takiego budownictwa w pewnym zakresie mogą być Gminne Fundusze Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej. Dotacje z takich funduszy mogą być przeznaczone na wspieranie lokalnych nośników energii odnawialnej oraz wprowadzanie bardziej przyjaznych dla środowiska nośników energii. A zatem warto jeszcze przed rozpoczęciem budowy „zie-



Carlo Oppici

Dyrektor Generalny

Valdadige Costruzioni SpA

Budowanie budynku mieszkalnego w dzisiejszych czasach wymaga zwrócenia szczególnej uwagi na kwestie komfortu i ochrony środowiska. Dom musi być bezpieczny i wygodny. Powinien posiadać dobrą izolację termiczną oraz inne najskuteczniejsze instalacje, które sprawią, że zimą będzie ciepły, a latem chłodny. Powinien być wyposażony w izolację akustyczną, która uchroni zarówno przed hałasem z zewnątrz, jak i tym powstającym wewnątrz budynku. Powinien być wolny od substancji szkodliwych dla zdrowia i wyposażony w instalacje, które umożliwią połączenie z najnowocześniejszymi sieciami komunikacyjnymi itd.

Niezbędne jest również takie wyposażenie budynków, które przyczyni się do ochrony środowiska i do ograniczenia zużycia energii również poprzez korzystanie z źródeł energii odnawialnej. W odpowiedzi na powyższe wymagania firma Valdadige dzięki swojemu doświadczeniu stworzyła System Dom – Środowisko.

System ten dotyczy szeregu nowych rozwiązań projektowych i konstrukcyjnych oraz instalacyjnych, które sprawiają, że budynek staje się naprawdę wyjątkowy i cechuje się parametrami wyższymi od tych stosowanych do tej pory.

„lonego domu” zasięgnąć informacji we właściwej ze względu na położenie nieruchomości gminie lub powiecie o możliwości uzyskania dotacji np. na kolektory słoneczne czy też pompę ciepła. Pamiętać jednakże należy, iż wartość tego funduszu w każdej gminie jest różna i różne też jego sposoby wykorzystywania, określane w aktach prawa miejscowego. Może się więc zdarzyć tak, iż w danej gminie wszystkie środki z funduszu będą przeznaczone np. na rozbudowę sieci kanalizacyjnej, a żadne dopłaty dla inwestorów indywidualnych nie będą przewidziane. Podsumowując stwierdzić należy, iż polski ustawodawca bardzo powoli wprowadza rozwiązania prawne mające na celu zachęcić do budowania w sposób energooszczędny, a przy tym rozwiązania te mają na celu przede wszystkim modernizację już istniejących budynków, a nie budowę nowych budynków zgodnie ze standardami „zielonego budownictwa”. Przede wszystkim to porównanie dodatkowych kosztów budowy z przyszłymi oszczędnościami spowodowanymi znacząco niższym zużyciem energii, a nie regulacje prawne, powoduje, iż coraz więcej osób decyduje się na budowę budynków energooszczędnych.

W tej sytuacji pozostaje mieć nadzieję, iż polski ustawodawca poświęci temu zagadnieniu więcej uwagi np. poprzez analizę rozwiązań prawnych przyjętych w tym zakresie u naszych zachodnich sąsiadów, np. Austrii i Niemiec i odpowiednio ich dostosowanie do polskich warunków prawnych i ekonomicznych. Przede wszystkim warto jednak budować w sposób energooszczędny niezależnie do tego czy państwo zapewnia ku temu odpowiednie warunki.

Dlaczego „green”?

Dlaczego „building”?

Dlaczego „teraz”?

Warunkiem sukcesu w jakiegokolwiek dziedzinie jest umiejętność dostrzegania zmian, jakie zachodzą tuż pod powierzchnią oraz przewidywanie ich wpływu na otoczenie. Historia daje nam wiele przykładów firm, instytucji oraz poszczególnych jednostek, które potrafiły w porę pochwycić rodzące się idee i wprowadzić je w życie, zmieniając bieg wydarzeń, styl życia, czy przyzwyczajenia milionów ludzi na całym świecie. „Może nie widać tego na powierzchni, ale pod ziemią huczy już ogień” – ten popularny cytat z indonezyjskiego pisarza i architekta Y. B. Mangunwijaya w sposób niezwykle plastycznie ilustruje etap na którym znajduje się współczesny rozwijający się świat. Czy idea, która zrodziła ekologiczne myślenie, w nurcie którego „green building” pełni rolę zasadniczą, wymaga tłumaczenia? Czy obraz świata, w którym żyjemy tak znacząco się zmienia, iż nie potrafimy dostrzec tego, co dzieje się obok nas – już teraz?

Ekologiczne budownictwo nie tylko wpisuje się w ogólnoswiatową tendencję zmiany myślenia, ale jest jej zasadniczym elementem. Architektura jest kluczową dziedziną życia społecznego, bowiem kształtuje nasze relacje z otoczeniem, jako przestrzeń, w której żyjemy: mieszkamy, uczymy się, jeździmy do pracy, wypoczywamy, spacerujemy... To, w jakim świecie żyjemy, jak ten świat odbieramy jest w dużej mierze zależne od jakości architektury, która nas otacza. Dziś jakość jest tożsama z ekologią. Jutro to ekologia będzie tożsama z jakością, w oparciu o nią, będzie się definiować standardy.

Niektórzy potrafili dostrzec rodzące się tendencje. Ów ogień, który huczy pod ziemią,

stał się motorem napędowym pionierskich przedsięwzięć. Hybrydowe samochody, które już dziś stały się faktem, jutro będą standardem. Kierowana przez wizjonera biznesu komputerowego, Steve’a Jobsa, firma Apple nieprzypadkowo opiera swą filozofię produkcji i marketingu na ekologicznym projektowaniu produktów. Każdy z nich zaopatrzone jest w szczegółową informację na temat spełniania ekologicznych norm. Czy korporacja, która sprzedaje rocznie kilka milionów urządzeń na całym świecie może uciec od odpowiedzialności za środowisko? Odpowiedź wydaje się w miarę naturalna. Te tendencje kreuje zresztą sam rynek. Przedsiębiorstwo, które z marketingu uczyniło swoją filozofię, musi zdawać sobie z tego sprawę.

W pojęcie zysku z projektowanych przedsięwzięć został na dobre wpisany pierwiastek „eko”. Oznacza to, iż żadna firma podejmująca jakiegokolwiek inwestycje nie może być obojętna wobec zagadnienia ekologii, relacji jej produktów do wpływu, jakie mają one na otoczenie oraz wizerunku, który się z tym działaniem łączy. Zysk w perspektywie przyszłych inwestycji jak nigdy dotąd w dziejach ludzkości zaczyna być zależny od spełniania „zielonych standardów”. Kurczące się zasoby naturalne oraz nieustannie wzrastające opłaty za ich eksploatację siłą rzeczy kierują oczy publiczności na alternatywne rozwiązania. Czy kupując samochód nie zastanawiamy się nad możliwością jego utrzymania? Emisja spalin i negatywny wpływ na środowisko są powiązane z destrukcyjnym wpływem na domowy budżet. Utrzymanie pojazdu z przestarzałym silnikiem kosz-

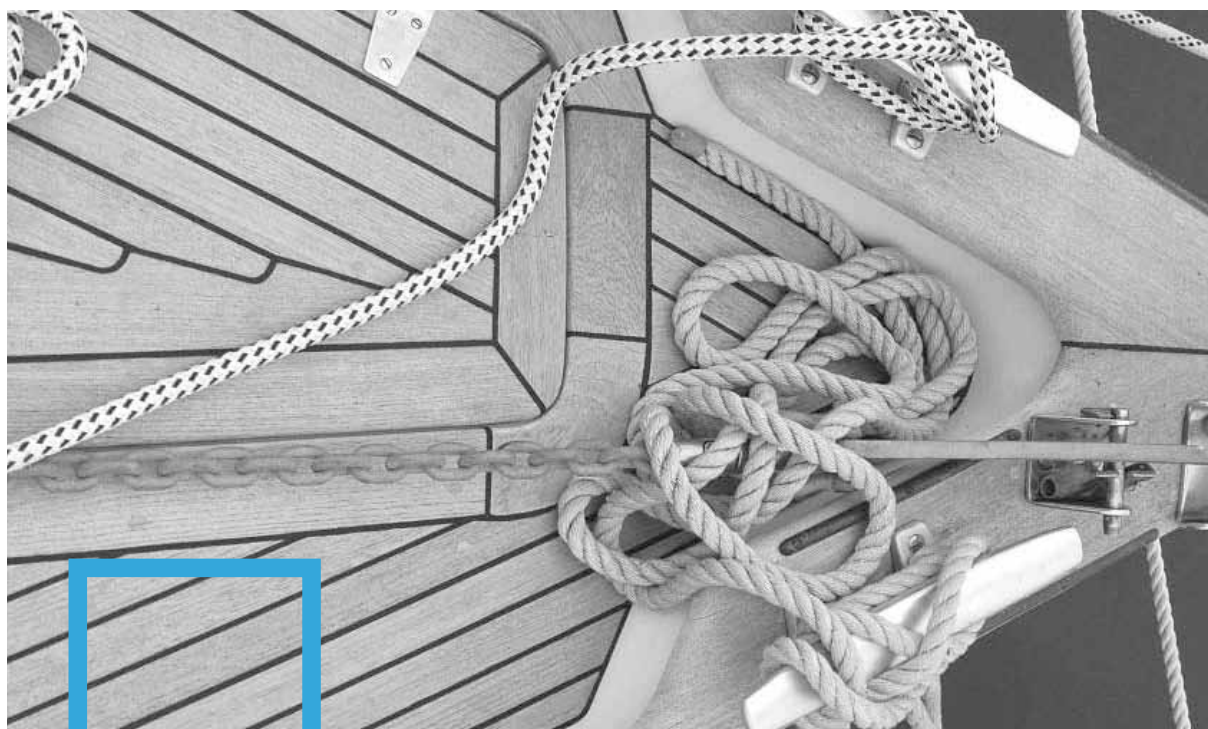
tuje. Ekologia idzie w parze z ekonomią. Nawet jeśli nie od razu to w perspektywie. Pytanie brzmi: czy potrafimy już dziś dostrzec tę perspektywę? I ją wykorzystać?

Nie trudno zauważyć, iż to właśnie green building oferuje w swym założeniu podstawowe wartości, które będą definiować współczesny świat inwestycji. Są nimi: oszczędność, zysk, wydajność, ekologia i zdrowie. Tak jak dziś kalkuluje się zakup samochodu pod kątem jego eksploatacji i bezpieczeństwa, tak jutro będzie się kalkulować zakup domu czy mieszkania. Normy spełniane przez „zielone budownictwo” będą zachętą dla przeciętnego konsumenta, aby tu inwestować swoje oszczędności i w ten sposób radzić sobie z rosnącymi kosztami utrzymania. Dobre zdrowie i dobre samopoczucie będą zaś wartością dodatnią, która pozwoli przesądzić o wyborze: „green” czy „nie green” – bo, czy ktoś kiedyś oszczędzał na zdrowiu?

Przedsiębiorstwa z sektora „high-tech”, które muszą inwestować w badania i przewidywać przyszłość już dawno wpisały zielone idee w swoje linie produkcyjne. Takie firmy jak: Toyota, Apple czy Philips nie tylko oferują eko-

logiczne rozwiązania, ale czynią z nich ważny i coraz szerzej otwierający się sektor swojej działalności. Sektor budowlany jest o krok z tyłu, ale to właśnie on będzie miał decydujące znaczenie w trwałej zmianie naszego otoczenia. Co tworzy materialną tkankę miasta, jeśli nie architektura i budownictwo?

Społeczeństwo polskie bardzo szybko odrabia zaległości z przeszłości. Zaś ustawodawstwo europejskie i polskie normy prawne sprzyjają zmianom. Przyzwyczailiśmy się używać energooszczędnych żarówek, korzystamy z ekologicznych siatek na zakupy, segregujemy śmieci, przywiązujemy wagę do produktów spożywczych, coraz więcej czasu poświęcamy naszemu zdrowiu, chodząc na siłownię, fitness, basen. Stajemy się coraz bardziej aktywni i świadomi swoich wyborów oraz ich wpływu na nasze życie. Zielona architektura ma więc i u nas swoją przyszłość. Wyniki raportu dają do zrozumienia jedną rzecz. Kwestią problematyczną nie jest to, czy inwestorzy zapalą zielone światło dla zielonego budownictwa – ale którzy z nich uczynią to pierwsi z całą konsekwencją, determinacją oraz potencjałem, jaki się w tej idei kryje.



Partnerzy

Agata Kaczor

adwokat

umowy w obrocie gospodarczym,
inwestycje zagraniczne,
nieruchomości

Janusz Kaczor

adwokat

inwestycje zagraniczne,
prywatyzacja, prawo karne

Adam Klimczyk

adwokat

inwestycje budowlane,
kontrakty handlowe,
prawo konkurencji

Paweł Pucher

adwokat

inwestycje infrastrukturalne,
inwestycje zagraniczne,
nieruchomości

Rafał Wypiór

adwokat

własność intelektualna,
litygacja, podatki

Radosław T. Skowron

adwokat

inwestycje zagraniczne,
nieruchomości, prawo pracy

Grzegorz Zawada

adwokat

rynki regulowane, nowy biznes, spółki



Kompleksowa obsługa prawna rynku nieruchomości i inwestycji infrastrukturalnych:

- konsulting strategiczny
- doradztwo przy nabywaniu / zbywaniu nieruchomości na cele inwestycyjne oraz nabywaniu / zbywaniu przedsiębiorstw i ich zorganizowanych części
- doradzanie przy zakładaniu / nabywaniu / zbywaniu spółek celowych
- obsługa spółek celowych
- obsługa restytucji i regulowania stanów prawnych nieruchomości
- audyt nieruchomości oraz audyt przedsiębiorstw
- obsługa finansowania inwestycji i ustanawiania zabezpieczeń
- bieżąca obsługa procesu projektowania, przygotowania i wykonawstwa inwestycji
- reprezentacja w procesie budowlanym
- doradztwo w procesach komercjalizacji i zarządzania obiektami
- reprezentacja przed sądami i organami administracji
- Bieżący i strategiczny konsulting korporacyjny:
- tworzenie i rejestracja spółek / przedstawicielstw / oddziałów
- fuzje / podziały / przekształcenia
- restrukturyzacje / likwidacje / procesy naprawcze
- inwestycje kapitałowe
- nabywanie i zbywanie przedsiębiorstw i ich zorganizowanych części
- audyty prawne
- sprawy korporacyjne / regulaminy organów spółek
- organizacja zgromadzeń wspólników i zebrań akcjonariuszy
- atypowe formy prowadzenia działalności
- nowoczesne instrumenty korporacyjne
- negocjacje umów
- reprezentacja przed sądami

Doradztwo w zakresie nowoczesnego prawa kontraktowego:

- projekty umów i ogólnych warunków umów w obrocie profesjonalnym / konsumenckim
- negocjacje umów
- nadzór nad implementacją umów
- zabezpieczenia realizacji kontraktów
- obsługa zabezpieczeń umownych
- obsługa procesu realizacji uprawnień z tytułu zabezpieczeń
- Kompleksowa obsługa procesu budowlanego:
- reprezentacja inwestora w procesie przygotowania inwestycji do realizacji
- identyfikacja nieruchomości / audyt stanu prawnego nieruchomości
- negocjowanie warunków nabycia nieruchomości
- rozwiązywanie zagadnień związanych z prawem sąsiedzkim
- reprezentacja inwestora przed organami administracji w toku postępowania o warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, o pozwolenie na budowę, na etapie wykonawczym oraz w procesie uzyskiwania niezbędnych uzgodnień i opinii

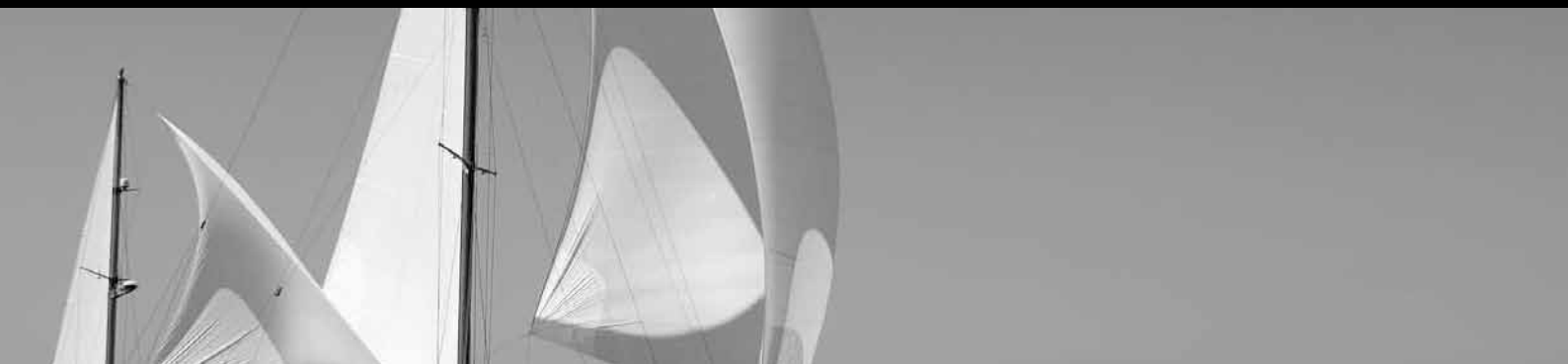
- reprezentacja inwestora w kontaktach z organizacjami społecznymi i uczestnikami postępowań administracyjnych
- doradztwo w procesie organizacji finansowania inwestycji, w szczególności pozyskiwania inwestorów zastępczych
- obsługa procesów zbywania nieruchomości / ustanawiania na nich ograniczonych praw rzeczowych i obligacyjnych
- obsługa inwestycji mieszkaniowych
- komercjalizacja wielkopowierzchniowych obiektów handlowych

Nawigacja procesów innowacyjnych i nowoczesnego zaplecza technologicznego:

- zarządzanie technologiami informatycznymi / outsourcing
- zarządzanie procesami planowania zasobów przedsiębiorstwa
- zarządzanie prawami autorskimi / ochrona praw autorskich
- porozumienia licencyjne
- umowy o stworzenie utworu / przeniesienie praw autorskich
- opiniowanie w zakresie ryzyka prawnoautorskiego
- środowisko e-commerce / transakcje e-commerce
- systemy informacyjne / ochrona danych
- obsługa procesu tworzenia i utrzymania stron internetowych / baz danych
- tworzenie regulaminów korzystania z zasobów informatycznych / stron internetowych / baz danych

Asysta w zakresie nowoczesnego zarządzania środowiskiem pracy:

- umowy o pracę / kontrakty menadżerskie
- restrukturyzacja zatrudnienia / outplacement / audyty prawne
- umowy o zakazie konkurencji
- wewnątrzzakładowe i ponadzakładowe akty prawa pracy
- kodeksy dobrych praktyk
- opiniowanie w zakresie mobbingu / dyskryminacji
- reprezentacja pracodawców i pracowników w sporach sądowych
- reprezentacja pracodawców/ organizacji pracodawców / związków zawodowych
- zezwolenia na zatrudnianie cudzoziemców / delegacja pracowników za granicę





PARTNERZY

Agata Kaczor agata.kaczor@kkpw.pl

Janusz Kaczor janusz.kaczor@kkpw.pl

Adam Klimczyk adam.klimczyk@kkpw.pl

Paweł Pucher pawel.pucher@kkpw.pl

Rafał Wypiór rafal.wypior@kkpw.pl

Radosław T.Skowron radoslaw.skowron@kkpw.pl

Grzegorz Zawada grzegorz.zawada@kkpw.pl

KRAKÓW

ul. Dietla 50/12
31-039 Kraków, Polska
tel. + 48 12 431 05 99
fax + 48 12 422 52 96

WARSZAWA

ul. Filtrowa 47
02-057 Warszawa, Polska
tel. + 48 22 424 18 66
fax + 48 22 621 20 37

SZCZECIN

ul. Więckowskiego 7/14
70-413 Szczecin, Polska
tel. + 48 91 431 09 86
fax + 48 91 350 95 12