



CEESEN-BENDER

HRVATSKA

**FINANCIJSKE, TRŽIŠNE,
TEHNIČKE I DRUGE PREPREKE
KOD ENERGETSKE OBNOVE
VIŠESTAMBENIH ZGRADA**

Uvod

Sadržaj ovog dokumenta temelji se na stručnim procjenama projektnih partnera CEESEN-BENDER-a, prikupljenim putem upitnika sastavljenog u proljeće 2024. Dokument su pregledali i finalizirali DOOR i MENEa kao lokalni stručnjaci i Regionalna energetska agencija Tartua kao voditelj zadatka u studenom 2024. godine.

U Hrvatskoj nema posebnih mjera obnove (potpore) za energetske siromašne/ranjive potrošače energije. Ne postoji definicija energetske siromaštva usvojena na nacionalnoj razini, niti kriteriji ili metodologija za praćenje energetske siromaštva. Ugroženim potrošačima energije mjesečno se nadoknađuju troškovi energije u iznosu od 70 eura. Međutim, Uredba o kriterijima za stjecanje statusa ugroženih potrošača energije iz umreženih sustava (Narodne novine, broj: 95/2015) pruža određene smjernice definiranjem ranjivih potrošača na temelju posebnih kriterija, kao što su primanje zajamčene minimalne naknade ili naknade za korisnike osobne invalidnine. Nedostatak sveobuhvatne definicije znači da šira pitanja energetske siromaštva ostaju neadresirana, a značajan dio populacije pogođene energetske siromaštvom ostaje skriven.

Zaključci

- Tržište energetske obnove ima pozitivan trend uz potporu javnih poziva na obnovu
- Tipična obnova – djelomična obnova (krovište, fasada, prozori)
- Uobičajeni trošak obnove: 200 - 300 €/m²
- Mjesečni troškovi stanovanja blago rastu nakon obnove



Motivacija vlasnika stanova u višestambenim zgradama

- ✓ dostupnost bespovratnih sredstava
- ✓ smanjenje životnih (mjesečnih) troškova
- ✓ ušteda energije
- ✓ loši i neispravni sustavi (npr. električni, vodeni, grijaći, kanalizacijski)
- ✓ loše i opasno stanje konstrukcije (npr. krov, balkoni, nosivi zidovi)
- ✓ estetika zgrade
- ✓ vrijednost nekretnine

PREPREKE

Ljudski kapital

- ✓ projektanti posebnih elemenata
- ✓ građevinska poduzeća koja provode obnovu
- ✓ kvalificirani radnici (na gradilištu)

Tržište energetske obnove

- ✓ opća svijest o obnovi
- ✓ dostupnost bespovratnih sredstava za obnovu
- ✓ nedostatak sredstava od vlasnika/stanara
- ✓ dostupnost tehnologije
- ✓ inovativna tehnološka rješenja

Sažetak i preporuke

Tržište energetske obnove se širi, s potražnjom za bespovratnim sredstvima za rekonstrukciju koja daleko nadmašuje dostupna sredstva. Iako je povećanje javnog financiranja donekle ubrzalo obnovu, većina višestambenih zgrada (dalje u tekstu: VSZ) i dalje ne zadovoljava suvremene standarde i zahtijeva značajna poboljšanja. Tijekom posljednjeg desetljeća, javne potpore podržale su samo ograničen broj VSZ-ova, ostavljajući mnoge zgrade u potrebi za poboljšanjima. Među stanarima VSZ-ova postoji velik interes za poticaje, motiviran mogućnošću uštede energije i troškova, rješavanjem lošeg strukturnog stanja karakterističnog za starije zgrade te povećanjem estetskog izgleda i vrijednosti nekretnina. Javni natječaji sa stopama subvencija od 40% do 80% (ovisno o području razvoja) [1] [2] motivirali su mnoge VSZ-ove na energetska obnova, rješavajući ključnu gospodarsku prepreku: financiranje.

Većina vlasnika stanova nema dovoljno početnih sredstava niti motivaciju za obnovu, pa su ove subvencije ključne za ubrzanje procesa obnove. Bankovni krediti također su bili dostupni, s nepromijenjenim troškovima tijekom posljednje tri godine, za razliku od zemalja u kojima su kamatne stope naglo porasle. Unatoč rastućem interesu za obnovu, svijest vlasnika stanova i dalje je niska, s blagim pozitivnim trendom posljednjih godina, što ograničava zamah "vala obnove". Mnogi vlasnici stanova nemaju dovoljno znanja o procesu obnove višestambenih zgrada i njegovim dugoročnim prednostima, što dovodi do češće provedbe djelomičnih obnova, iako dubinska obnova pruža isplativija rješenja i, dugoročno, bolje rezultate.

Osim toga, nedostatak povoljnih uvjeta kreditiranja za održive obnove s visokim energetska uštedama, kao i nedostatak znanja i stručnosti koče napredak. Tržište obnove suočeno je s velikim izazovima u ljudskim resursima, jer duboka obnova zahtijeva specijaliziranu stručnost, a manjak kvalificiranih projektanata za [3] [4] različite elemente zgrade, građevinskih poduzeća i radnika dodatno usporava sveobuhvatnu obnovu.

Preporuke:

1. Potrebno je osigurati češće javne pozive za obnovu višestambenih zgrada, uz unaprijed definirane i točne datume objave. Trenutno se natječaji otvaraju prema potrebi, bez jasnog rasporeda, što otežava planiranje i pripremu. Nedostatak kvalificirane radne snage već sada predstavlja značajnu prepreku i očekuje se da će to ostati problem u narednim godinama. Stabilniji, kontinuirani i pravovremeni javni pozivi mogli bi doprinijeti ublažavanju ovog izazova, kao i problema građevinskih poduzeća, omogućujući ravnomjerniju i dugoročniju raspodjelu radne snage.
2. Potrebne su fleksibilne i uključive mogućnosti financiranja, koje nude, primjerice, dulje rokove otplate, planove za odgodu plaćanja ili modele financiranja koji su usklađeni s financijskim mogućnostima stanara. Osim toga, ciljana financijska pomoć ili subvencije prilagođene kućanstvima s niskim prihodima učinile bi obnovu pristupačnijom, čime bi se svim stanarima omogućilo da provedu potrebne nadogradnje.
3. Potrebna su rješenja za podizanje svijesti, obuku i tehničku pomoć u energetskej obnovi i energetskom siromaštvu u VSZ-ovima. To bi moglo uključivati radionice o potrebnim koracima obnove, energetskej učinkovitosti u VSZ-ovima i kućanstvima, održivoj energiji i građevinskim praksama, energetskim zajednicama i upravljanju projektima.
4. Provođenje poticajnih politika i regulatornih mjera koje prioritet daju obnovi zgrada namijenjenih kućanstvima s niskim prihodima od ključne je važnosti. To bi moglo uključivati pojednostavljenje postupka izdavanja dozvola, pružanje poreznih olakšica za energetskej učinkovite nadogradnje ili uvođenje minimalnih standarda za obnovu.



Tipična obnova u Hrvatskoj je djelomična obnova. Procijenjeni troškovi su 200 - 300 €/m².

Najčešće intervencije:

Djelomična obnova

- ✓ zamjena krovišta
- ✓ izolacija zidova zgrade
- ✓ zamjena prozora
- ✓ zamjena vanjskih vrata

Dubinska obnova

- ✓ izolacija krova/potkrovlja
- ✓ izolacija zidova zgrade
- ✓ zamjena prozora
- ✓ zamjena vanjskih vrata

Tijekom proteklog desetljeća najčešće mjere obnove uključivale su izolaciju fasada zgrada i zamjenu vrata i prozora. Iako se potiču aktivnosti dubinske obnove, one su i dalje manje favorizirane. To može biti zbog nedostatka znanja među vlasnicima stanova i većeg početnog financiranja potrebnog za takve projekte. Iako dubinske obnove u konačnici mogu biti isplativije u usporedbi s postepenom obnovom koja postižu slične rezultate, značajna početna ulaganja često obeshrabruju vlasnike stanova. Često se događa da paketi za obnovu ne uključuju adekvatna rješenja za ventilaciju, što može dovesti do povećane razine vlage i narušene kvalitete zraka u unutarnjim prostorima. Podizanje svijesti o ovom problemu ključno je za poticanje vlasnika stanova na integraciju ventilacijskih sustava u buduće projekte obnove te za pružanje podrške u upravljanju i poboljšanju kvalitete unutarnje klime kroz prilagodbu ponašanja nakon završetka radova.



Co-funded by
the European Union

The CEESEN-Bender project has received funding from the European Union's Programme for the Environment and Climate Action (LIFE 2021-2027) under grant agreement n° LIFE 101120994. The information and views set out in this homepage are those of the author(s) and do not necessarily reflect the official opinion of the European Union or CINEA. Neither the European Union nor the granting authority can be held responsible for them.