

Программная речь Вернера Меркеля на Международном семинаре 28.10.2021

Энергоэффективная реконструкция - это, безусловно, сложная тема. Это относится ко всем мероприятиям по капитальному ремонту и энергоэффективной модернизации. Как правило, следует обязательно осматривать/проверять состояние многоквартирных домов, особенно в старом фонде.

Отдельной важной задачей является привлечение внимания общественности к рассмотрению энергоэффективных мероприятий.

Особенно важно - делать анализ возможности модернизации дома с привлечением консультанта по энергетике, без которого вообще ничего делать не следует.

Что делает из просто консультанта хорошего консультанта по энергетике (энергоаудитора)?

- **Эмпатия:** Хороший консультант по энергетике ставит себя на место клиента и умеет слушать. Он задает правильные вопросы и предлагает предложения, которые соответствуют финансовой ситуации и мотивации совладельцев дома (совместного домовладения).

- **Теория:** Он в курсе последних технологий и правовых норм, а также знает все соответствующие программы финансирования и субсидирования мероприятий по энергетической модернизации.

- **Практика:** Он имеет опыт работы на строительной площадке и знает подводные камни, которые скрываются при проведении любой энергоэффективной модернизации.

Это приводит к анализу усилий и затрат, а также **выгоды = экономии**.

Мероприятия по модернизации в Германии подразделяются на:

Подготовительный и информационный этап	Координация
Этап планирования	Тендер, заключение контракта
Этап выполнения	Строительный надзор с руководителем работ
Последующий этап	Приемка, отслеживание дефектов

Управление совместным домовладением. Управляющий недвижимостью (совместным домовладением) реализует решения объединения собственников и отвечает за соблюдение финансовых требований.

Управляющий недвижимостью информирует членов совместного домовладения о необходимых мерах и принимает решение об объеме, стоимости, привлеченных специалистах и строительных компаниях.

Основным принципом всегда является правильное, то есть профессиональное управление. Сюда также входит документирование информации и решений в соответствии с требованиями законодательства.

Управляющий действует, исходя из ожиданий каждого члена совместного домовладения, что:

- Дееспособность управляющего налицо, он обладает базовыми компетенциями через надлежащее обучение как минимум в колледже, и постоянно повышает свою квалификацию.
- Он имеет базовые знания об энергоэффективной модернизации и капитальном ремонте.
- Он знает варианты возможного финансирования и возможные субсидии.
- Он модератор и посредник в рамках подготовки и принятия решений общим собранием, но в то же время никому не пытается навязать свою точку зрения.
- Он способен уточнить возможности финансирования и сформулировать решения по каждому варианту концепции модернизации.
- Он способен переломить негативное отношение к модернизации, особенно пожилых людей, которые считают, что при их жизни им это больше не нужно и не понадобится.
- Управляющий разъясняет, успокаивает и оказывает поддержку тем, кто финансово слабее, для достижения общего результата.
- Очень важна независимость управляющего, насколько это возможно, чтобы не быть самовлюбленным политиком (когда выбирают Председателем организации собственников одного из членов домовладения).

Управляющий - это решающий подготовитель/организатор, контролер и нейтральный спутник объединения собственников. Он не обязательно должен обладать специальными, специфическими знаниями в области модернизации. Очень важно, чтобы он объединял людей и управлял отдельными мероприятиями. Сетевое взаимодействие администратора через обмен опытом с членами совместного домовладения приносит большую пользу.

Эксперты. Для крупных и масштабных мероприятий по энергоэффективной модернизации имеет смысл, да и просто необходимо привлекать внешних экспертов. Помимо технических и организационных решений по модернизации, эксперты также могут определить возможности финансирования.

Владельцы квартир. Владельцы квартир, в конце концов, и решают, какие мероприятия необходимо провести, какие эксперты и строительные компании должны быть привлечены, сколько могут стоить мероприятия и как они будут финансироваться.

Все владельцы квартир должны быть проинформированы обо всех аспектах энергоэффективной модернизации.

