

Informacja w sprawie zakresu kosztów i sposobów finansowania termomodernizacji.

MIESZKAŃCY NIERUCHOMOŚCI PRZY UL. PLAKA 6B w Wojkowicach.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „GÓRNIK” w Będzinie biorąc pod uwagę wnioski dotyczące wykonania analizy kosztów termomodernizacji budynków przy ul. Plaka w Wojkowicach przedkłada państwu informacje na temat zakresu, kosztów i finansowania ewentualnych robót z zakresu termomodernizacji.

Spółdzielnia w ramach dofinansowania z Unii Europejskiej za pośrednictwem instrumentu ELENA w ramach Programu Horizon 2020, które obejmuje dofinansowanie do dokumentacji technicznej niezbędnej do poprawy efektywności energetycznej i przeprowadzenia termomodernizacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych przygotowała dokumentację oraz kosztorysy inwestorskie na roboty z zakresu termomodernizacji.

Wszystkie przedstawione koszty są kosztami na podstawie kosztorysu inwestorskiego i po przeprowadzonym przetargu ulegną zmianie.

Warunkiem przeprowadzenia robót jest zgoda min 65 % mieszkańców wyrażona w ankiecie.

PLAKA 6B		2856,50 m² p.u.
Koszty kwalifikowane:		1.667.744,35 zł brutto
- wzmacnianie ścian warstwowych kotwami RYS7		71.457,88 zł
- ocieplenie ścian powyżej terenu w tym		1.216.451,01 zł w tym
	* ściany – styropian gr 14 cm	995.164,90 zł
	* ściany loggi – styropian 10 cm	221.286,11 zł
- ocieplenie ścian cokołu – styropian gr 14 cm		177 219,18 zł
- ocieplenie ścian poniżej terenu – styropian aqua gr 14 cm		50.172,17 zł
- opaska z kostki brukowej wokół budynku		40.221,81 zł
- obróbki blacharskie w tym parapety		87.274,30 zł
- pionowa instalacja odgromowa		24.948,00 zł
Koszty niekwalifikowane:		413.781,83 zł brutto
- remont balkonów		413.781 zł w tym
	* spody płyt żelbetowych	137.200,47 zł
	* wykonanie posadzek na 50% balkonów	155.525,42 zł
	* remont balustrad	68.006,88 zł
	* remont daszków nad balkonami ostatnich pięter	53.049,06 zł
Razem koszty kwalifikowane i niekwalifikowane:		2.081.526,17 zł brutto

W celu sfinansowania remontu elewacji konieczne jest ustalenie odpisu na fundusz remontowy w wysokości **4,5 zł/ m²p.u.**

Korzystniejszy jest Wariant I.

Sposoby finansowania:

WARIANT I

Pożyczka wspierająca zieloną transformację finansowana z części pożyczkowej Krajowego Planu Odbudowy i Zwiększania Odporności (KPO). B3.4.1 Inwestycje na rzecz zielonej transformacji miast, Krajowy Plan Odbudowy.

W ramach w/w programu można uzyskać nisko oprocentowaną pożyczkę na termomodernizację budynku na długi okres. Oprocentowanie roczne wynosi 1%, a czas spłaty to max 20 lat.

Pożyczkę można zaciągnąć na koszty kwalifikowane. Koszty niekwalifikowane i podatek VAT należy sfinansować z innego źródła.

W symulacji kosztów uwzględniono:

wkład własny: 105.300,00 zł

Białe Certyfikaty: 48.140,40 zł

Koszty niekwalifikowane wynoszą: 383.878,45 zł

	Koszty kwalifikowane netto			Koszty niekwalifikowane brutto + VAT			
Koszty inwestorskie	1.544.207,73 zł (oprocentowanie 1%)			383.878,45 zł (oprocentowanie 7%)			
Czas spłaty	Rata miesięczna [zł]	Odsetki [zł]	Odpis na FR [zł/m ²]	Rata miesięczna [zł]	Odsetki [zł]	Odpis na FR [zł/m ²]	Razem FR [zł/m ²]
10 lat	10.527,90	79.139,81	3,69	4.457,15	150.980,07	1,56	5,25
15 lat	9.242,00	119.352,01	3,24	3.450,41	237.195,00	1,21	4,45
20 lat	7.101,72	160.205,90	2,49	2.978,21	330.410,88	1,05	3,54

Program ten przewiduje niskie oprocentowanie pożyczki na koszty kwalifikowane netto, co widać w tabeli powyżej.

Opierając się na powyższej analizie optymalnie było by skorzystać z pożyczki KPO na 20 lat i kredytu na koszty niekwalifikowane i VAT na 10 lat. Odpis na FR musiałby wynieść **minimum 4,05 zł na okres max 20 lat.**

Tylko w tym wariantcie można skorzystać z dodatkowych środków ze sprzedaży Białych Certyfikatów.

Po zakończeniu prac termomodernizacyjnych wystąpimy o wydanie świadectw energetycznych, które określają oszczędności wyrażone w Toe (olej ekwiwalentny). Wydaje je Prezes Urzędu Regulacji Energetyki, a wynikające z nich prawa majątkowe można sprzedać na Towarowej Gieldzie Energii. Białe certyfikaty należy postrzegać jako **mechanizm, który pozwala na uzyskanie dodatkowych środków pieniężnych** za wykonanie modernizacji, które spowodują oszczędność energii elektrycznej, cieplnej, gazu ziemnego itd.

Uzyskane środki mogą pozwolić na spłatę części kapitału.

WARIANT 2

Kredyt z premią termomodernizacyjną zaciągnięty w BGK połączony z pożyczką z WFOŚ i GW

Koszty kwalifikowane: 1.667.744,35 zł brutto

Koszty niekwalifikowane: 413.781,83 zł brutto

Jednostka finansująca	Kwota	Umorzenie/premia	Kapitał do spłaty	Op r. [%]	Czas spłaty 10 lat			Czas spłaty 15 lat		
					Rata miesięczna [zł]	Odsetki	Odpis na FR [zł/m ²]	Rata miesięczna [zł]	Odsetki	Odpis na FR [zł/m ²]
Bank / BGK	840.000,00	416.936,09	423.063,91	7	4.912,13	166.391,78	1,72	3.802,62	261.407,33	1,34
WFOŚ i GW	827.744,35	82.774,44	744.969,91	5,5	8.084,88	225.215,83	2,83	6.087,03	350.694,75	2,13
Koszty niekwalifikowane	413.781,83	-----	413.781,83	7	4.804,36	162.741,12	1,69	3.719,19	255.672,02	1,31
Razem:	2.081.526,18	499.710,53	1.581.815,65	----	17801,37	584.348,73	6,24	13608,84	867.774,10	4,78

W analizie założono dopłaty w wysokości 499.710,53 zł stanowiące ok **30 % dotacji**, jednakże pozostałą część kosztów należy sfinansować z komercyjnych kredytów, których odsetki są wysokie i zmienne w czasie. Należy zwrócić uwagę na oprocentowanie bankowe, które zmienia się ostatnio dynamicznie.

W analizie nie uwzględniano wkładu własnego, ponieważ o umorzenie można się starać dopiero po spłacie połowy pożyczki.

Podsumowanie:

	KPO B3.4.1						BGK + WFOŚiGW			
	10 lat		15 lat		20 lat		10 lat		15 lat	
	Odsetki	FR	Odsetki	FR	Odsetki	FR	Odsetki	FR	Odsetki	FR
Kwalifikowane	79.139,81	3,69	119.352,01	3,24	160.205,90	2,49	391.607,61	4,55	612.102,08	3,47
Nie kwalifik.	150.980,07	1,56	237.195,00	1,21	330.410,88	1,05	162741,12	1,69	255.672,02	1,31
Razem:	230.119,88	5,25	356.547,01	4,45	190.616,78	3,54	554.348,73	6,24	867.774,10	4,78

Korzystniejszym rozwiązaniem jest niskooprocentowana pożyczka KPO.

Całość kosztów: **2.081.526,17 zł brutto**

Sposób finansowania:

Pożyczka KPO (1%): **1.544.207,73 zł** 20 lat 2,49 zł/m²

Pożyczka Bank (7%): **383.878,45 zł** 10 lat 1,56 zł/m²

Razem: **4,09 zł/m² – pokrycie kosztów rat**

Proponowany fundusz remontowy: 4,50 zł/m²

CAŁKOWITE KOSZTY:

KOSZTORYS INWESTORSKI: 2.081.526,17 zł brutto

WARIANT 1: 1.707.044,40 (NA 20 LAT) + 534.736,80 (NA 10 LAT) = 2.241.781,20 zł

Zakładamy przy stawce 4,5 zł / m²p.u. spłatę:

Koszty kwalifikowane max 20 lat

Koszty niekwalifikowane 10 lat

WARIANT 2: 2.457.732,60 zł (NA 15 LAT)

Oszczędności:

Szanowni Państwo, z naszego doświadczenia w termomodernizacji budynków wybudowanych w technologii wielkiej płyty trójwarstwowej wynika, iż oszczędności wynikające z zakupu energii będą na poziomie około 10 – 20 %.

Szanowni Państwo, zgodnie z Regulaminem funduszu remontowego § 7 ust 6 i 7 w przypadku zamiaru przeprowadzenia prac z zakresu termomodernizacji, decyzje tę musiało by poprzeć min 65 % właścicieli mieszkań z nieruchomości.

Spółdzielnia wraz z Zespołem Konsultacyjnym przeprowadzi Ankiety czy wyrażają Państwo zgodę na wykonanie termomodernizacji budynków przy ul. Plaka w Wojkowicach i podniesienie odpisu na fundusz remontowy. Następnie po zaakceptowanych przez Państwa planach, Spółdzielnia przystąpi do przeprowadzenia procedury przetargowej. Na każdym etapie przetargu będzie uczestniczył w pracach przedstawiciel Zespołu Konsultacyjnego lub przedstawiciel budynku.

Raz jeszcze pragniemy podkreślić że wszystkie dane są danymi szacunkowymi na dzień sporządzania niniejszego pisma, a właściwe dane określi procedura przetargowa.

W przypadku wystąpienia nieprzewidzianych robót (np. remont dachu) okres spłaty może ulec przedłużeniu.

Wszystkie pisma do mieszkańców oraz wizualizacje budynków zostały udostępnione na stronie internetowej Spółdzielni.

Spółdzielnia przeprowadzi spotkanie informacyjne, na którym przedstawi Państwu propozycję remontu elewacji.