

# Informacja w sprawie zakresu kosztów i sposobów finansowania termomodernizacji.

## **MIESZKAŃCY NIERUCHOMOŚCI PRZY UL. PLAKA 6D 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.**

<b>PLAKA 6D</b>		<b>2856,50 m<sup>2</sup> p.u.</b>
<b><u>Koszty kwalifikowane:</u></b>		<b><u>1.667.744,35 zł</u>      <b>brutto</b></b>
- 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
<b><u>Koszty niekwalifikowane:</u></b>		<b><u>413.781,83 zł</u>      <b>brutto</b></b>
- 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
<b><u>Razem koszty kwalifikowane i niekwalifikowane:</u></b>		<b><u>2.081.526,17 zł</u>      <b>brutto</b></b>

W celu sfinansowania remontu elewacji konieczne jest ustalenie odpisu na fundusz remontowy w wysokości **4,5 zł/ m<sup>2</sup>p.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			
<b>Koszty inwestorskie</b>	<b>1.544.207,73 zł (oprocentowanie 1%)</b>			<b>383.878,45 zł (oprocentowanie 7%)</b>			
Czas spłaty	Rata miesięczna [zł]	Odsetki [zł]	Odpis na FR [zł/m <sup>2</sup> ]	Rata miesięczna [zł]	Odsetki [zł]	Odpis na FR [zł/m <sup>2</sup> ]	Razem FR [zł/m <sup>2</sup> ]
10 lat	10.527,90	79.139,81	3,69	<b>4.457,15</b>	<b>150.980,07</b>	<b>1,56</b>	<b>5,25</b>
15 lat	9.242,00	119.352,01	3,24	3.450,41	237.195,00	1,21	<b>4,45</b>
20 lat	<b>7.101,72</b>	<b>160.205,90</b>	<b>2,49</b>	2.978,21	330.410,88	1,05	<b>3,54</b>

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 <sup>2</sup> ]	Rata miesięczna [zł]	Odsetki	Odpis na FR [zł/m <sup>2</sup> ]
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	<b>6,24</b>	13608,84	867.774,10	<b>4,78</b>

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	<b>160.205,90</b>	<b>2,49</b>	391.607,61	4,55	612.102,08	3,47
Nie kwalifik.	<b>150.980,07</b>	<b>1,56</b>	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	<b>6,24</b>	867.774,10	<b>4,78</b>

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/m<sup>2</sup>

Pożyczka Bank (7%): **383.878,45 zł** 10 lat 1,56 zł/m<sup>2</sup>

Razem: **4,09 zł/m<sup>2</sup> – pokrycie kosztów rat**

**Proponowany fundusz remontowy: 4,50 zł/m<sup>2</sup>**

**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 / m<sup>2</sup>p.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.**