

# Informacja w sprawie zakresu kosztów i sposobów finansowania termomodernizacji.

## **MIESZKAŃCY NIERUCHOMOŚCI PRZY UL. PLAKA 6E 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 6E</b>		<b>2169 m<sup>2</sup>p.u.</b>
<b><u>Koszty kwalifikowane:</u></b>		<b><u>1.279.098,74zł</u>                      <u>brutto</u></b>
- wzmocnianie ścian warstwowych kotwami RYŚ7		53.343,36 zł
- ocieplenie ścian powyżej terenu    w tym		917.808,89 zł    w tym
	* ściany – styropian gr 14 cm	754.306,71 zł
	* ściany loggi – styropian 10 cm	163.502,18 zł
- ocieplenie ścian cokołu – styropian gr 14 cm		147.524,11 zł
- ocieplenie ścian poniżej terenu – styropian aqua gr 14 cm		37.875,27 zł
- opaska z kostki brukowej wokół budynku		30.037,17 zł
- obróbki blacharskie w tym parapety		73.798,32 zł
- pionowa instalacja odgromowa		18.711,00 zł
<b><u>Koszty niekwalifikowane:</u></b>		<b><u>315.362,62 zł</u>                      <u>brutto</u></b>
- remont balkonów		315.362,62 zł    w tym
	* spody płyt żelbetowych	97.137,72 zł
	* wykonanie posadzek na 50% balkonów	126.321,49 zł
	* remont balustrad	50.455,23 zł
	* remont daszków nad balkonami ostatnich pięter	41.448,19 zł
<b><u>Razem koszty kwalifikowane i niekwalifikowane:</u></b>		<b><u>1.594.460,74 zł</u>                      <u>brutto</u></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.**

### **Symulacje finansowania:**

#### **WARIANT 1**

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: 80.000,00 zł

Białe Certyfikaty: 35 530,50 zł

Koszty niekwalifikowane wynoszą: 294 628,99 zł

	Koszty kwalifikowane netto			Koszty niekwalifikowane brutto + VAT			
Koszty inwestorskie	1.184.350,11 zł (oprocentowanie 1%)			294 628,99 zł (oprocentowanie 7%)			
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	10.375,40	60.697,30	4,78	<b>3.420,89</b>	<b>115.878,10</b>	<b>1,58</b>	<b>6,36</b>
15 lat	7.088,27	91.535,57	3,27	2.648,21	182.048,57	1,22	<b>4,49</b>
20 lat	<b>5.446,76</b>	<b>122.871,99</b>	<b>2,51</b>	2.284,26	253.592,31	1,06	<b>3,57</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 4,09 zł na okres max 10 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 Giełdzie 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 II

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

Koszty kwalifikowane: 1.279.098,12 zł brutto

Koszty niekwalifikowane: 315.362,62 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	640.000,00	319.774,53	320.225,47	7	3.718,09	125.945,24	1,71	2.878,28	197.864,40	1,33
WFOŚ i GW	639.098,12	63.909,82	575.188,30	5,5	6.242,30	173.888,24	2,88	4.699,77	270.770,02	2,17
Koszty niekwalifikowane	315.362,62	-----	315.362,62	7	3.661,63	124 032,67	1,69	2.834,57	194.859,69	1,31
Razem:	1.594.460,74	383.684,35	1.210.776,39	----	13622,02	423.866,15	<b>6,28</b>	10412,62	663.494,11	<b>4,81</b>

W analizie założono dopłaty w wysokości 383.684,35zł 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	60.697,30	4,78	91.535,57	3,27	<b>122.871,99</b>	<b>2,51</b>	299.833,48	4,59	468.634,42	3,50
Nie kwalifik.	<b>115.878,10</b>	<b>1,58</b>	182.048,57	1,22	253.592,31	1,06	124.032,67	1,69	194.859,69	1,31
Razem:	176.575,40	6,36	273.584,14	4,49	376.464,30	3,57	423.866,15	<b>6,28</b>	663.494,11	<b>4,81</b>

Korzystniejszym rozwiązaniem jest niskooprocentowana pożyczka KPO.

Całość kosztów: **1.594.460,74 zł brutto**

Sposób finansowania:

Pożyczka KPO (1%): **1.184.350,11 zł** 20 lat 2,51 zł/m<sup>2</sup>

Pożyczka Bank (7%): **294.628,99 zł** 10 lat 1,58 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: 1.594.460,74 zł brutto**

**WARIANT 1: 1.306.605,60 (NA 20 LAT) + 411.242,40 (NA 10 LAT) = 1.717.848,00 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: 1.877,920,20 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.**