

„Nowoczesny i energooszczędny zarządca”

Dofinansowanie na termomodernizację ze środków z UE? A może premia termomodernizacyjna? Co trzeba przygotować by otrzymać dofinansowanie z UE? Czy nasz budynek ma potencjał?

Niejedna Wspólnota Mieszkaniowa (W.M.) czy Spółdzielnia Mieszkaniowa (S.M.) zadaje sobie takie pytania. W niniejszym artykule znajdą Państwo odpowiedzi na te pytania.

Zacznijmy jednak od budynku....

Budynek W.M. wybudowany pod koniec lat 60 tych XX wieku. Posiada 10 kondygnacji nadziemnych oraz 1 kondygnację podziemną. Łączna powierzchnia ogrzewana wynosi 2725 m². W obiekcie znajdują się 42 mieszkania. Budynek jest bardzo zaniedbany, ze ścian odpada tynk a stare nieszczelne okna przyczyniają się do nadmiernego wychładzania pomieszczeń w okresie grzewczym. Centralne ogrzewanie realizowane jest z przestarzałego węzła cieplnego. Instalacja grzewcza nie posiada termostatów i jest zapowietrzona. Wskaźnikowe zużycie ciepła wynosi 0,64 GJ/m²/rok. Koszt ogrzania 1m² w rok wynosi (przyjmując cenę 58,47 zł/GJ) 37,44 zł/m²/rok. Ogrzanie całego budynku wyniesie zatem 102 033,42 zł/rok. Nie są to jednak wszystkie koszty. W przypadku „ogrzewania miejskiego” płacimy również za moc zamówioną. Dobrze dobrana moc zamówiona powinna zapewnić nam normatywną temperaturę w pomieszczeniach mieszkalnych (+20,0 st. C) podczas trwania sezonu grzewczego. Dla rozpatrywanej W.M. wynosi ona 10 599,30 zł/MW/m-c. Jakie koszty poniesie Wspólnota? Moc zamówiona w budynku wynosi 200 kW czyli 0,20 MW, zatem: 10 599,30 zł/MW/m-c x 0,20 MW x 12 m-c = 25 438,33 zł/rok. Suma kosztów ponoszonych rocznie przez wspólnotę wynosi 127 471,75 zł, natomiast ogrzanie 1m² (wliczając opłatę stałą) wynosi 46,77 zł/m²/rok. Wspólnota Mieszkaniowa uważa, że dana cena za ogrzanie 1m² w roku jest zbyt duża. Rozważa możliwość termomodernizacji. Nie wie natomiast jakie są możliwości finansowania takich inwestycji.

Poniżej przedstawię program termomodernizacyjny dla rozpatrywanej W.M. oraz możliwości jego finansowania.

Budynek Wspólnoty przejdzie kompleksowy remont, w skład którego wejdzie:

1. Docieplenie stropodachu
2. Docieplenie wszystkich ścian budynku
3. Wymiana okien
4. Wymiana drzwi wejściowych
5. Montaż nawietrzaków higrosterowanych
6. Wykonanie nowego węzła cieplnego z systemem zarządzania energią
7. Płukanie chemiczne instalacji centralnego ogrzewania, montaż zaworów termostatycznych, montaż zaworów regulacyjnych podpionowych, likwidacja centralnego odpowietrzania i montaż indywidualnych odpowietrzników na pionach zasilających.
8. Wykonanie audytu energetycznego i projektu budowlanego

W rozpatrywanym budynku koszt termomodernizacji wyniósł 681 824,50 zł. Jak wykazał audyt energetyczny po realizacji termomodernizacji zużycie energii wyniesie na potrzeby c.o. 715,48 GJ/rok. Wskaźnikowe zużycie ciepła będzie wynosić 0,26 GJ/m²/rok. Koszty ogrzania budynku wyniosą 41 833,94 zł natomiast opłata za moc zamówioną (wynoszącą po termomodernizacji 0,096 MW) wyniesie 12 210,40 zł/rok. Suma kosztów dla całego budynku to 41 833,94 + 12 210,40 = 54 044,34 zł/rok. Jednostkowy koszt ogrzania 1m² wynosi 19,83 zł/m²/rok. Tabela poniżej przedstawia zależności przed i po termomodernizacji.

Tabela nr 1

PRZED TERMOMODERNIZACJĄ			PO TERMOMODERNIZACJI		
Powierzchnia ogrzewana	2 725,39	m ²	Powierzchnia ogrzewana	2 725,39	m ²
Zużycie energii na c.o.	1 745,06	GJ/rok	Zużycie energii na c.o.	715,48	GJ/rok
zużycie wskaźnikowe	0,64	GJ/m ² /rok	zużycie wskaźnikowe	0,26	GJ/m ² /rok
koszt GJ	58,47	zł/GJ	koszt GJ	58,47	zł/GJ
<u>Roczne koszty ogrzewania</u>	<u>102 033,42</u>	<u>zł/rok</u>	<u>Roczne koszty ogrzewania</u>	<u>41 833,94</u>	<u>zł/rok</u>
Wskaźnik ogrzewania	37,44	zł/m ² /rok	Wskaźnik ogrzewania	15,35	zł/m ² /rok
Moc zamówiona	0,20	MW	Moc zamówiona	0,10	MW
Opłata za moc zamówioną	10 599,30	zł/MW/m-c	Opłata za moc zamówioną	10 599,30	zł/MW/m-c
<u>Roczna opłata za moc zam.</u>	<u>25 438,33</u>	<u>zł/rok</u>	<u>Roczna opłata za moc zam.</u>	<u>12 210,40</u>	<u>zł/rok</u>
suma kosztów	127 471,75	zł/rok	suma kosztów	54 044,34	zł/rok
Wskaźnik ogrzewania	46,77	zł/m ² /rok	Wskaźnik ogrzewania	19,83	zł/m ² /rok
			Roczne oszczędności	73 427,42	zł/rok

Dzięki tej inwestycji Wspólnota rocznie zaoszczędzi 73 427,42 zł/rok. Zastanówmy się jakie Wspólnota Mieszkaniowa ma możliwości finansowe na termomodernizację?

1. Premia termomodernizacyjna. W myśl Ustawy z dnia 21 listopada z 2008 roku o wspieraniu termomodernizacji i remontów Wspólnota Mieszkaniowa może liczyć na premię termomodernizacyjną w wysokości 20% wykorzystania kwoty kredytu (lecz nie więcej niż 16% kosztów poniesionych na realizację termomodernizacji lub nie więcej niż dwukrotność przewidywanych rocznych oszczędności) . Zabezpieczeniem kredytu będzie prawo do dysponowania środkami z funduszu remontowego. Wspólnota posiada środki własne w wysokości 170 tys. zł. W tabeli nr 2 przedstawiono rzeczywiste koszty poniesione przez wspólnotę

Tabela nr 2

PREMIA TERMOMODERNIZACYJNA		
Premia:	109 091,92	zł
Wkład własny	170 456,13	zł
Pożyczka (na 15 lat)	402 276,46	zł
%	6,00	%
Odsetki (liczone dla okresu 15 lat)	208 758,26	zł
całkowite koszty poniesione:		
audyt energetyczny	2 500,00	zł
projekt budowlany	15 000,00	zł
odsetki	208 758,53	zł
spłata pożyczki	402 276,46	zł
suma	628 534,72	zł
koszty całkowite	798 990,84	zł
Roczne oszczędności kosztów	73 427,42	zł/rok
Czas zwrotu inwestycji	10,88	lat

W tym przypadku premia termomodernizacyjna wyniesie 109 091,92 zł/rok a cała inwestycja zwróci się po niecałych 11 latach.

2. Wykorzystanie dofinansowania ze środków UE

Jeżeli chodzi o dofinansowanie ze środków Unijnych mamy tutaj kilka możliwości, które są zależne od miejscowości, w której znajduje się Wspólnota Mieszkaniowa. W.M. będzie mogła skorzystać z programów:

- Regionalny Program Operacyjny (RPO)
- Program Operacyjny Infrastruktura i Środowisko (POLiŚ).

Programy te różnią się głównie kwotą dofinansowania.

2.1. Dofinansowanie z Regionalnego Programu Operacyjnego. W przypadku dofinansowań z RPO rozpatrywana Wspólnota Mieszkaniowa na cele termomodernizacji, będzie mogła uzyskać aż do 85% dofinansowania! Warunkiem wzięcia udziału w konkursie jest uzyskanie co najmniej 30% oszczędności energii końcowej. Warto pamiętać, że w tego typu dofinansowaniach oprócz samego audytu energetycznego będzie wymagane również studium wykonalności oraz wniosek aplikacyjny. Proszę zwrócić uwagę na oprocentowanie takiego kredytu. W przypadku Premii termomodernizacyjnej wynosi ono średnio 6%, natomiast w przypadku programów RPO około 2%

W tabeli poniżej zestawiono rzeczywiste koszty poniesione przez W.M.

Tabela nr 3

Dofinansowanie z Regionalnego Programu Operacyjnego		
dotacja	579 550,83	zł
Pożyczka (na 15 lat)	102 273,68	zł
oprocentowanie	2,00	%
Odsetki (liczone dla 15 lat)	16 174,90	zł
całkowite koszty poniesione:		
audyt energetyczny	2 500,00	zł
studium, wniosek i rozliczenie	20 000,00	zł
projekt budowlany	15 000,00	zł
odsetki	16 174,90	zł
spłata pożyczki	102 273,68	zł
suma	155 948,58	zł
koszty całkowite	155 948,58	zł
Czas zwrotu inwestycji	2,12	lat

W tym przypadku dofinansowanie wyniesie 579 550,83 zł, a cała inwestycja zwróci się po dwóch latach !

2.2. Dofinansowanie z Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko. W przypadku programu POLiŚ dofinansowanie oraz premia inwestycyjna są zależne od zmniejszenia energii pierwotnej w budynku. Wartości dofinansowania przedstawia tabela poniżej

Tabela nr 4

DOTACJA	
oszczędność energii pierwotnej	dotacja
poniżej 25%	do 15%
od 40 do 60%	do 20%
powyżej 60%	do 25%

Natomiast wysokość premii inwestycyjnej przedstawiono w tabeli nr 5

Tabela nr 5

Wysokość premii inwestycyjnej	
Zużycie energii pierwotnej	
powyżej 120 kWh/m ² /rok	brak
120 do 85 kWh/m ² /rok	do 10%
poniżej 85 kWh/m ² /rok	do 20 %

Na początku wyjaśnię czym jest energia pierwotna: jest to energia zawarta w kopalnych surowcach energetycznych, która nie została poddana procesowi konwersji lub transformacji. W jakim przedziale będzie Państwa budynek? Zależy to oczywiście od tego w jakim jest stanie. Typowy budynek wybudowany w latach 60/70 – tych, który nie był termomodernizowany, po modernizacji znajdzie się zapewne w przedziale: oszczędność energii pierwotnej od 40 do 60% oraz zużycie energii pierwotnej 120 kWh/m²/rok do 85 kWh/m² rok. W takim przedziale znalazł się rozpatrywany budynek W.M. Tabela poniżej przedstawia wysokość dotacji oraz premii inwestycyjnej.

Tabela nr 6

Dofinansowanie z POIiŚ		
dotacja	136 364,90	zł
premia inwestycyjna	68 182,45	zł
Pożyczka	306 821,03	zł
wkład własny	170 456,13	zł
oprocentowanie	2,00	%
odsetki	48 574,57	zł
całkowite koszty poniesione:		
audyt energetyczny	2 500,00	zł
studium, wniosek i rozliczenie	20 000,00	zł
projekt budowlany	15 000,00	zł
odsetki	48 574,57	zł
spłata pożyczki	306 821,03	zł
suma	392 895,60	zł
koszty całkowite	563 351,72	zł
czas zwrotu inwestycji	7,67	lat

Tak samo jak w przypadku programu z RPO potrzebne będzie studium wykonalności oraz wniosek aplikacyjny. Porównując program POLiŚ z Premią Termomodernizacyjną, całkowite koszty, które poniesie rozpatrywana Wspólnota Mieszkaniowa wyniosą 563 351,72 zł, co daje oszczędności wynoszące 235 639,12 zł w stosunku do całkowitych kosztów związanych z Premią Termomodernizacyjną.

Który program mogą państwo wybrać? Jak pisałem wcześniej zależy to głównie od lokalizacji Wspólnoty Mieszkaniowej czy Spółdzielni Mieszkaniowej (miasto, województwo) oraz od stanu technicznego budynku. W przypadku pytań proszę pisać na adres: biuro@efektywniej.pl
Wróćmy jeszcze do samych kosztów kwalifikowanych obu projektów (RPO oraz POLiŚ). Ubiegać się można o dofinansowanie na tak zwaną „głęboką termomodernizację budynku”. Wg konkursowej definicji oznacza to przedsięwzięcie mogące polegać na ociepleniu przegród budynku, wymianie okien lub drzwi oraz wymianie lub modernizacji źródeł ciepła (chłodu) i instalacji, w wyniku którego zostaną zmniejszone wartości wskaźnika rocznego zapotrzebowania na energię końcową (jest to energia, która rzeczywiście jest zużywana przez budynek) oraz na energię pierwotną. Przez instalację rozumie się instalacje: ogrzewania, ciepłej wody użytkowej, wentylacji, klimatyzacji lub oświetlenia. Jeżeli zastanawiają się Państwo nad termomodernizacją budynku oraz oszczędnością energii to zapraszam do kontaktu. Firma Efektywniej wykonuje kompleksową usługę pozyskania dofinansowania: audyty energetyczne, studium wykonalności oraz wnioski aplikacyjne na terenie całego kraju.

Mgr inż. Tomasz Śliwiński

Audytory energetyczny z listy ZAE nr 386

Certyfikator energetyczny z listy MI nr 9496

Tel. 883 797 577

Tel. 790 806 019

biuro@efektywniej.pl

www.efektywniej.pl

Źródło:

1. Ustawa z dnia 21 listopada 2008 roku o wspieraniu termomodernizacji i remontów
2. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 27 lutego 2015 roku