

Informacje dotyczące termomodernizacji ścian podłużnych 52 budynków mieszkalnych będących w zasobach SMLW „Popowice” przy wykorzystaniu dotacji ze środków unijnych.

Zarząd SML-W Popowice wniósł do Walnego Zgromadzenia projekty dwóch uchwał dotyczących docieplenia budynków:

Uchwały Nr 10/WZ/2017 w sprawie upoważnienia Zarządu SMLW „Popowice” do zaciągnięcia zobowiązań finansowych ze środków Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko na realizację projektu pt. Termomodernizacja ścian podłużnych 52 budynków mieszkalnych będących w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej „Popowice” do maksymalnej kwoty 40.000.000,00 zł brutto oraz udzielenia pełnomocnictwa dla Zarządu SMLW „Popowice” do złożenia wniosku o dofinansowanie i podpisanie umowy o dofinansowanie.

Uchwały Nr 11/WZ/2017 w sprawie upoważnienia Zarządu SMLW „Popowice” do zaciągnięcia zobowiązania związanego z realizacją projektu pt. Termomodernizacja ścian podłużnych 52 budynków mieszkalnych będących w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej „Popowice” do maksymalnej kwoty 40.000.000,00 zł brutto oraz wyrażenia zgody na realizację wnioskowanego przedsięwzięcia.

Obydwie uchwały dotyczą tej samej sprawy i jednego upoważnienia Zarządu do zaciągnięcia zobowiązań finansowych do maksymalnej kwoty 40.000.000 zł brutto. Dlaczego są dwie uchwały ? Otóż jedna uchwała dotyczy udzielenia pełnomocnictwa dla Zarządu do złożenia wniosku o dofinansowanie i podpisanie umowy o dofinansowanie, a druga uchwała o wyrażeniu zgody przez Walne Zgromadzenie na realizację wnioskowanego przedsięwzięcia. Powyższymi wyjaśnieniami dementujemy plotki pojawiające się na osiedlach, jakoby Zarząd występował dwa razy o to samo i podwójną kwotę. Jest to nieprawda. Tak skonstruowane uchwały wynikają z wytycznych Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej .

Zarząd SMLW „Popowice” występując do Walnego Zgromadzenia z projektami przedstawionymi powyżej pragnie wskazać, że istnieje realna możliwość pozyskania dotacji bezzwrotnych oraz niskooprocentowanej pożyczki w ramach programu wspierania efektywności energetycznej budynków mieszkaniowych. Ze środków Unii Europejskiej uruchomiono środki dla Spółdzielni Mieszkaniowych mających siedzibę w dużych miastach. Nasza Spółdzielnia ma szansę na otrzymanie wsparcia. Z uzyskanych informacji wynika, że w najbliższej przyszłości nie planuje się już żadnego wsparcia unijnego dedykowanego spółdzielniom mieszkaniowym.

SMLW „Popowice” przeprowadziła już audyty energetyczne wszystkich 52 budynków. Raporty z audytów wprost określają , że każdy z 52 budynków powinien zostać poddany termomodernizacji. Na każdym z budynków można osiągnąć efekty oszczędności energetycznej rzędu od 28% do 40%. Oszacowano również koszty termomodernizacji ścian podłużnych wszystkich budynków na kwotę 37,5 ml zł brutto przy założeniu wykorzystania już istniejącego docieplenia . Jednocześnie , jako koszty kwalifikowane ujęte będą : koszty nadzoru inwestorskiego , koszty wykonania audytów ekologicznych oraz koszty uzyskania pomocy z unii europejskiej . Sumaryczna wartość kosztów całego przedsięwzięcia powinna zamknąć się w kwocie , o którą występuje Zarząd do Walnego Zgromadzenia tzn. 40 mln zł brutto .

Jakie są założenia oparte na programie dotacji określanym , jako program 1.3.2. – wspieranie efektywności energetycznej budynków mieszkaniowych ?

Otóż nasza spółdzielnia poniosłaby wkład własny w wysokości 25% wartości prac, otrzymałaby niskooprocentowaną pożyczkę w wysokości 50% oraz premię inwestycyjną w postaci umorzenia pozostałej do spłaty pożyczki w wysokości 25%. Oprocentowanie pożyczki określane jest jako WIBOR 3M pomniejszony o 200 punktów bazowych, ale nie mniej niż 2%. Obecnie WIBOR 3M wynosi 1,73%, więc na dzień dzisiejszy oprocentowanie pożyczki wynosiłoby 2% i jest znacznie niższe od oprocentowania komercyjnych kredytów bankowych. Okres spłaty pożyczki wynosiłby 20 lat, a raty byłyby spłacane kwartalnie. Raty byłyby malejące tzn. składałyby się ze stałej części kapitałowej i zmniejszającej się części odsetkowej. Na początku Spółdzielnia spłacałaby pożyczkę w wysokości 75% poniesionych kosztów, a umorzenie

części pożyczki w wysokości 25% poniesionych kosztów nastąpiłoby z ostatnich rat kapitałowych pożyczki, czyli po około 13 latach spłacania. Szacowana wysokość pierwszej kwartalnej raty pożyczki wyniosłaby 525 000,00zł brutto, co w przeliczeniu na 1 m² mieszkania miesięcznie dawałoby przeciętnie 0,69 zł brutto.

Najpopularniejszym pytaniem przy pożyczce jest kwestia wymaganych zabezpieczeń oraz czy na nieruchomościach zostanie ustanowiona hipoteka. Zarząd stanowczo temu zaprzecza, zabezpieczeniem nie będzie i nie może być hipoteka. Standardowym zabezpieczeniem wiarygodności z umowy o dofinansowanie jest weksel własny „in blanco” oraz drugie zabezpieczenie w zależności od wyników finansowych spółdzielni. Zarząd przewiduje drugie zabezpieczenie np. w formie cesji do rachunku funduszu remontowego.

Padają często pytania, czy wpłynie to na wysokość opłaty na fundusz remontowy? Otóż nie. Zarząd zakłada, że spłaty pożyczki będą realizowane z wpłat w dotychczasowej wysokości na fundusz remontowy, który będzie zabezpieczeniem spłaty pożyczki. Najważniejsze w tym działaniu jest fakt, iż spółdzielnia otrzyma bezzwrotną dotację na realizację wszystkich robót w wysokości 25%, czyli ok. 10.000.000 zł. To niebagatelna kwota i to kwota bezzwrotna.

Poniżej przedstawiamy Państwu wyliczenia dla czterech losowo wybranych budynków.

Adres budynku	Koszt termomodernizacji [zł]	Wsparcie bezzwrotne 25% [zł]	Pożyczka UE 50% [zł]	wkład własny 25% [zł]	Powierzchnia użytkowa mieszkań [m ²]	Koszt robót na m ² mieszkania [zł/m ²]	Pierwsza rata pożyczki w ujęciu miesięcznym na 1m ² mieszkania [zł/m ²]
1	2	3	4	5	6	7	8
Jelenia 28-56	2 947 728,35	736 932,09	1 473 864,18	736 932,09	21 063,10	139,95	0,65
Niedzwiedzia 29-33	259 516,21	64 879,05	129 758,11	64 879,05	1 759,00	147,54	0,69
Białowieska 24-30	346 630,14	86 657,54	173 315,07	86 657,54	2 346,00	147,75	0,69
Bobrza 2-26	2 870 616,24	717 654,06	1 435 308,12	717 654,06	18 344,88	156,48	0,73

Wykonanie prac i zaciągnięcie zobowiązań na ich sfinansowanie wymaga uzyskania Zgody Walnego Zgromadzenia, dlatego też Zarząd występuje do Państwa z taką propozycją.

Jakie efekty przyniesie to przedsięwzięcie?

Jest ich bardzo dużo, ale najważniejsze z nich to:

1. zmniejszenie zapotrzebowania na energię cieplną dla budynków mieszkalnych,
2. wobec systematycznie podnoszonych kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej przez producenta i dostawcę ciepła zmniejszenie kosztów w przeliczeniu na m² powierzchni mieszkania w korelacji ceny jednostkowej dostarczanego GJ energii w czasie,
3. wymierny wzrost wartości nieruchomości,
4. skorzystanie z bezzwrotnej dotacji na termomodernizację rządu 10.000.000 zł,
5. wykonanie remontu ścian elewacji wszystkich budynków, a tym samym uzyskanie efektu skali estetycznego wyglądu całych zasobów mieszkaniowych,
6. wyremontowanie wszystkich 52 budynków, które i tak w bliższym, czy dalszym okresie w zależności od czasu kiedy dany budynek był modernizowany będą musiały być remontowane.

Szanowni Lokatorzy – Członkowie Spółdzielni to od Was zależy, czy projekt termomodernizacji uzyska aprobatę Walnego Zgromadzenia. Ze strony Zarządu i Rady Nadzorczej zostały przedsięwzięte wszystkie kroki, aby skorzystać z dotacji unijnych w przedmiotowej kwestii.

Zapraszamy na Walne Zgromadzenie.

Zarząd SMLW „Popowice”