

TERMOMODERNIZACJA

- DBAŁOŚĆ O BUDYNKI I KOSZTY

Wysokie koszty ogrzewania i ciepłej wody są dużym obciążeniem budżetów domowych, a w rezultacie dużego zużycia energii (ciepła). W przeszłości nie przywiązywano specjalnej uwagi do ilości zużywanej energii, gdyż była ona tania. Obecnie - ze względu na wysokie i wciąż rosnące koszty energii cieplnej

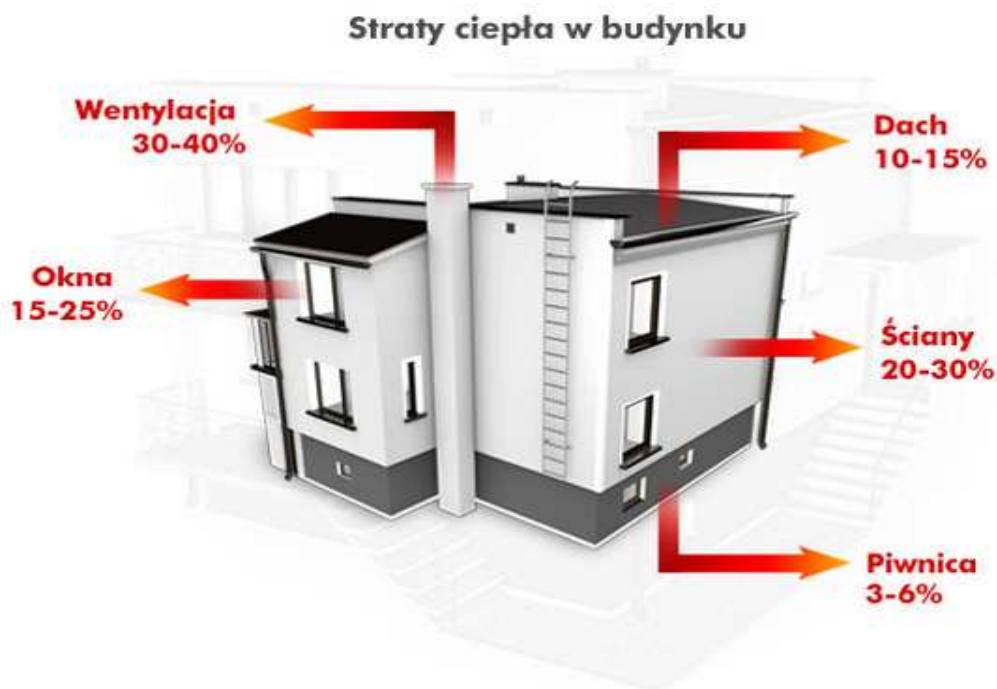


- powszechnym zjawiskiem stało się szukanie metod na ograniczenie kosztów zużycia ciepła. Jedną z nich jest przeprowadzenie procesu termomodernizacji.

TERMOMODERNIZACJA polega na wprowadzeniu w budynku takich zmian, które spowodują, że ciepło nie będzie nadmiernie „uciekało”, jak to się dzieje obecnie, a osiąga się przez to dodatkowe ocieplenie budynku oraz usprawnienie instalacji ogrzewania i ciepłej wody. Termomodernizacja wymaga poniesienia nakładów finansowych, ale przy dobrym rozpoznaniu i wyborze metody postępowania można ją wykonać w taki sposób, że związane z tym koszty będą rekompensowane przede wszystkim z uzyskanych oszczędności. Główną przyczyną dużego zużycia ciepła są jego nadmierne straty.

Większość budynków w Polsce jest niedostatecznie zabezpieczona (izolowana) przed ucieczką ciepła z pomieszczeń. Przepisy budowlane w ubiegłych latach stawiały niewielkie wymagania w tej dziedzinie. Dlatego „skorupa budynku” czyli ściany zewnętrzne, stropy najwyższej kondygnacji pod poddaszem lub stropodachy – przepuszczają znacznie więcej ciepła niż obecnie wymagamy. Duże straty ciepła powodują także okna, o niskiej jakości termicznej.

Koleją ważną przyczyną wysokiego zużycia ciepła jest niska sprawność instalacji grzewczych. Przystarzałe technicznie są lokalne węzły ciepłownicze w instalacjach zaopatrywanych w ciepło z sieci miejskiej. Wewnętrzne instalacje są często rozregulowane, rury są zarośnięte osadami stałymi i źle izolowane. W źle izolowanych budynkach, wyposażonych w zużyte i niesprawne instalacje, pomieszczenia mogą być niedogrzone pomimo bardzo dużego zużycia ciepła i ponoszenia wysokich kosztów. W licznych przypadkach źle izolowane ściany zewnętrzne są zimą po stronie wewnętrznej (w mieszkaniach) bardzo zimne, co powoduje że na ich powierzchniach może wykraplać się wilgoć zawarta w powietrzu, a tym samym mogą powstawać warunki do rozwoju pleśni i grzybów, co niekorzystnie wpływa na zdrowie osób zamieszkujących ten lokal.



KROK I

Przeprowadzenie termomodernizacji nie jest łatwe i wymaga podjęcia wielu działań zarówno ze strony członków wspólnoty mieszkaniowej, jej zarządu oraz zarządcy nieruchomości.

Podstawą rozpoczęcia całej inwestycji jest podjęcie stosownej uchwały przez wspólnotę w zakresie wykonania audytu energetycznego oraz dokumentacji technicznej. Ponadto zarząd wspólnoty powinien otrzymać pełnomocnictwo do zawarcia umów w przedmiotowej sprawie. Na podstawie podjętej uchwały Zarząd Wspólnoty zleca wykonanie audytu energetycznego osobie posiadającej odpowiednie uprawnienia.

AUDYT ENERGETYCZNY

Audyt energetyczny w rozumieniu Ustawy z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów (Dz.U. Nr 76, poz. 808) jest opracowaniem określającym zakres i parametry techniczne oraz ekonomiczne przedsięwzięcia termomodernizacyjnego, ze wskazaniem rozwiązania optymalnego, w szczególności z punktu widzenia kosztów realizacji tego przedsięwzięcia oraz oszczędności energii. Stanowią jednocześnie założenia do projektu budowlanego. Ponadto audyt zawiera kwotę możliwej do uzyskania premii termomodernizacyjnej, która stanowi 20% wykorzystanej kwoty kredytu zaciągniętego na termomodernizację, nie więcej jednak niż 16% kosztów poniesionych na realizację przedsięwzięcia termomodernizacyjnego.

DOKUMENTACJA TECHNICZNA

Dokumentacja techniczna czyli projekt architektoniczno-budowlany powinien być opracowany zgodnie z zaleceniami wskazanymi w audycie energetycznym. Po otrzymaniu gotowego projektu, Zarząd Wspólnoty lub Zarządca udaje się do Wydziału Administracji Budowlanej Starostwa Powiatowego w celu uzyskania pozwolenia na budowę. W przypadku, kiedy jest to budynek zabytkowy lub objęty ochroną konserwatorską, wymagana jest również zgoda konserwatora zabytków.

KROK II

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA

W większości przypadków Wspólnoty przystępując do termomodernizacji potrzebują wsparcia finansowego w postaci kredytu którym sfinansują całe przedsięwzięcie. Zarządca wspólnoty w porozumieniu z zarządem kieruje zapytanie ofertowe do kilku wybranych banków z prośbą o przygotowanie i przedstawienie oferty kredytu termomodernizacyjnego, który jest objęty pomocą Państwa. Polega ona na udzieleniu premii termomodernizacyjnej, która jest wypłacana po zrealizowaniu inwestycji. Mając gotowe oferty, zarząd zwołuje zebranie wspólnoty w sprawie podjęcia uchwały o zaciągnięcie kredytu na termomodernizację. Wymaga to również ujęcia przedsięwzięcia w planie gospodarczym wspólnoty. Niekiedy okazuje się, że konieczna będzie podwyżka zaliczki na fundusz remontowy, gdyż obecna stawka nie jest wystarczająca na pokrycie raty kredytu. Brak natomiast wystarczających środków spowoduje nieterminowe regulowanie zobowiązań oraz zachwieje płynność finansową wspólnoty. Podjęta uchwała wspólnoty upoważnia zarząd wspólnoty do zawarcia umowy kredytowej z bankiem. Bank kredytujący podejmuje decyzję kredytową zgodnie z własnymi procedurami, określając przy tym warunki zabezpieczenia i termin spłaty rat. Tak zaopiniowany wniosek kredytowy wraz z wszystkimi załącznikami (audyt energetyczny, dokumentacja techniczna itp.) oraz podpisaną umową kredytową bank kredytujący przekazuje do Banku Gospodarstwa Krajowego. W przypadku pozytywnej weryfikacji audytu energetycznego pod względem formalnym i merytorycznym oraz po stwierdzeniu, że zostały spełnione pozostałe warunki kredytowania, bank Gospodarstwa Krajowego zawiadamia inwestora (wspólnotę) oraz bank kredytujący o przyznaniu premii termomodernizacyjnej oraz o jej wysokości. W przypadku negatywnej weryfikacji umowa zostaje anulowana a wspólnota musi skorzystać z innych form dofinansowania np. kredyt inwestycyjny długoterminowy bez możliwości uzyskania premii termomodernizacyjnej.

KROK III

WYŁONIENIE WYKONAWCY

Posiadając wszystkie niezbędne dokumenty wraz z pozwoleniem na budowę (decyzję wydaje Starosta Powiatowy) zarządca przystępuje do przeprowadzenia procedury wyłonienia wykonawcy prac termomodernizacyjnych. Jedną z form wyboru wykonawcy jest np. zapytanie ofertowe. Zainteresowani wykonawcy składają swoje oferty. Procedura zapytania ofertowego jest transparentna, co pozwala w sposób obiektywny wyłonić potencjalnego wykonawcę robót.

Z wybranym wykonawcą Zarząd wspólnoty podpisuje umowę. Umowa musi być sporządzona bardzo skrupulatnie i zawierać zapisy w kwestii gwarancji należytego wykonania zadania, zapisy dotyczące kar umownych w przypadku nienależytego wykonania zadania, opóźnienia wykonania zadania itp. Aby mieć pewność, że zadanie jest wykonywane zgodnie z dokumentacją techniczną oraz zgodnie z postanowieniami zawartymi w umowie warto zatrudnić inspektora nadzoru inwestorskiego. Pełni on bowiem rolę kontrolną nad kierownikiem budowy, może mu wydawać polecenia, które są odnotowywane w dzienniku budowy. Inspektor ma także prawo żądać dokonania stosownych poprawek od kierownika budowy lub kierownika robót budowlanych jeśli zajdzie taka konieczność. Ustanowienie inspektora nadzoru budowlanego pozwala inwestorowi (wspólnocie), który niejednokrotnie nie ma wiedzy technicznej zabezpieczyć swoje interesy związane z realizowanym przedsięwzięciem.

KROK IV

PRZYJAZNE ZAMIESZKIWANIE

Prace termomodernizacyjne zostały zakończone. Inspektor nadzoru inwestorskiego wystawia oświadczenie w którym wskazuje, że wszystkie prace zostały wykonane zgodnie z projektem budowlanym i audytem energetycznym. Wykonawca zaś wystawia fakturę za wykonane zadanie zgodnie z podpisaną umową na prace termomodernizacyjne. Dokumenty trafiają do banku kredytującego, który przekazuje je do BGK. Bank BGK po pozytywnej weryfikacji przekazuje premię termomodernizacyjną bankowi kredytującemu, co jest ostatnim etapem kończącym postępowanie związane z procesem termomodernizacji budynku.

System wspierania inwestycji termomodernizacyjnych jest korzystny dla wszystkich zainteresowanych stron. Inwestorowi (wspólnocie mieszkaniowej) ułatwia i polepsza warunki zamieszkania i użytkowania budynku przy jednoczesnym obniżeniu kosztów eksploatacji.

Dla Państwa – termomodernizacja do przede wszystkim obniżenie sumarycznego zapotrzebowania na energię na potrzeby grzewcze. Ponadto część wydatków wraca do budżetu w postaci podatków zapłaconych od zakupionych materiałów, urządzeń itp.