



Informacja dotycząca remontów elewacji w zasobach Spółdzielni

Szanowni Państwo,

Przedstawiamy poniżej informację dot. dotychczasowych i planowanych działań Zarządu związanych z termomodernizacją zasobów SM Orunia. O problemach dotyczących dociepleń budynków członkowie naszej Spółdzielni dyskutują od wielu lat. W konsekwencji podejmowanych przez Zarząd, Radę Nadzorczą i Walne Zgromadzenia (ZPCz) decyzji począwszy od 1998 r. wykonywane były różne prace remontowe służące ograniczaniu zużycia ciepła w budynkach. W tym czasie wykonano m.in. docieplenia stropodachów, wymieniono nieszczelne drzwi wejściowe do budynków oraz drewnianą stolarkę okienną na klatkach schodowych i w piwnicach, wykonano regulację instalacji co, zainstalowano system automatyki pogodowej w każdym budynku oraz wymieniono oświetlenie części wspólnych na energooszczędne na klatkach schodowych i w przybudówkach. W wyniku powyższych działań w ciągu ostatnich 20 lat uzyskano obniżenie rocznego zapotrzebowania energii na ogrzewanie budynków o około 29% co zapewne złagodziło skutki stałego wzrostu cen dostarczanego do budynków ciepła.

W tym samym czasie mieszkańcy zgłaszali postulaty w sprawie przeprowadzenia remontów - termomodernizacji elewacji budynków z wielkiej płyty i w konsekwencji dwukrotnie tj. w 2015 i 2021 roku Walne Zgromadzenie Członków przyjmowało przedstawione przez uprawnionych członków Spółdzielni wnioski w tej sprawie. Zarząd realizując wnioski przeprowadził stosowne analizy z wykorzystaniem wyników „Audytu energetycznego” z 2008 r. z których wynika m.in. to, że możliwa do osiągnięcia oszczędność z „docieplenia” ścian z wielkiej płyty nie przekroczy 15% ilości zużytej energii cieplnej. Tak niski poziom „oszczędności” wyklucza możliwości ubiegania się o różne formy dofinansowania. Wysoki koszt wykonania ocieplenia ścian, który mieliby ponieść mieszkańcy w krótkim okresie czasu np. w ramach planu 5-cio letniego spowodowałaby, że wpłaty na fundusz remontowy z tego tytułu wyniosły by średnio ponad 3zł/m² miesięcznie. Przy takich założeniach, po przeprowadzeniu w 2020 roku ankiety wśród mieszkańców bloków z wielkiej płyty (864 mieszkania) 5 osób z grona 10 osób jakie przekazały do spółdzielni odpowiedzi na pytania opowiedziały się za rezygnacją z docieplenia. W konsekwencji tych opinii Zarząd przeprowadził ponownie analizę kosztów ocieplenia ścian zewnętrznych budynków z wielkiej płyty i w zatwierdzonym w 2021 r. przez Walne Zgromadzenie Członków Wieloletnim Planie Remontów na lata 2022-2026 przewidziano gromadzenie środków na ten cel.

Zarząd prowadzi na bieżąco analizy możliwości realizacji termomodernizacji ścian budynków ze wsparciem zewnętrznym w celu pomniejszenia kosztów ponoszonych przez mieszkańców. Celem jest wykonanie docieplenia ścian zewnętrznych z możliwością rozłożenia spłaty w czasie np. 10 lat, tak aby nie podwyższać drastycznie składki na fundusz remontowy. Dotychczas Spółdzielnie mieszkaniowe nie mogły korzystać z żadnych dofinansowań w ramach programów unijnych, rządowych lub regionalnych, mogły jedynie aplikować o udzielenie wspomaganego kredytu bankowego. Powodem takiego stanu były założenia, iż w wyniku termomodernizacji, na którą uzyskuje się dofinansowanie minimalna oszczędność ilości zużywanej w danym budynku energii wyniesie 30% .

Programami pomocowymi objęte były takie prace jak np. docieplenie elewacji i stropodachów, wymiana okien i drzwi zewnętrznych w częściach wspólnych, modernizacja wewnętrznej instalacji ogrzewania i ciepłej wody, przebudowa systemów grzewczych, wymiana oświetlenia części wspólnych na energooszczędne. Ponieważ Nasza Spółdzielnia wykonała już wcześniej większość objętych programem prac dlatego nie mogła skorzystać z tego programu, gdyż nie uzyskalaby wymaganej oszczędności.

W nowej perspektywie budżetowej UE na lata 2021-2026 przewidziano środki na poprawę efektywności energetycznej co umożliwi Spółdzielni podjęcie starań o pozyskanie środków zewnętrznych. Na początku roku 2022 uruchomiono nabór potencjalnych beneficjentów programu **"Renowacja z gwarancją oszczędności EPC Plus"**, jest to program pilotażowy wsparcia prac modernizacyjnych budynków mieszkalnych wielorodzinnych umożliwiające zmniejszenie zużycia energii końcowej przynajmniej o 30% w stosunku do stanu istniejącego (przed modernizacją), przy czym zapotrzebowanie budynku na energię końcową na potrzeby ogrzewania, wentylacji i ciepłej wody użytkowej po modernizacji wyniesie nie więcej niż 85 kWh/(m²*rok). Dotacja oferowana przez NFOŚiGW ma na celu pokrycie wkładu właściciela budynku do finansowania inwestycji termomodernizacyjnej, podczas gdy pozostałą część finansowania wnosi partner – przedsiębiorstwo usług energetycznych (ESCO).

Spółdzielnia w miesiącu marcu br. złożyła wniosek wstępny (tzw. fiszki) w sprawie udzielenia dofinansowania dla 10 budynków mieszkalnych, wniosek wstępny został pozytywnie zweryfikowany. Ostateczny wniosek należy złożyć na podstawie danych uzyskanych z audytów energetycznych wykonanych przez firmę działającą w systemie ESCO. Firma typu ESCO angażuje swoje środki finansowe w przeprowadzenie u klienta przedsięwzięcia modernizacyjnego, a odzyskuje poniesione nakłady (wraz z wynagrodzeniem) poprzez płatności rozłożone w czasie. Okres zwrotu inwestycji zależy od indywidualnych ustaleń pomiędzy stronami. Płatności dokonywane przez klienta pochodzą z wygenerowanych oszczędności w kosztach energii. W praktyce istnieje szereg modeli usług świadczonych przez firmy typu ESCO, które różnią się sposobem finansowania, podziałem ryzyka oraz podziałem zysków pochodzących z zaoszczędzonych pieniędzy.

Niezależnie od uruchamianych programów nadal istnieje możliwość wykonania prac termomodernizacyjnych ze środków własnych, finansowania przez wykonawcę lub z kredytu bankowego. Należy jednak brać pod uwagę znaczące pogorszenie sytuacji gospodarczej z powodu wysokiej inflacji, zmniejszenia dochodów a co za tym idzie zmianę priorytetów wydatkowania pieniędzy przez mieszkańców. Trwająca obecnie akumulacja środków oprócz zapewnienia finansowania planowanych prac może stanowić źródło współfinansowania robót w przypadku, gdy pojawią się możliwości uzyskania zewnętrznego finansowania np. z funduszy Unijnych lub Publicznych przeznaczanych na takie cele.

Planowane wykonanie dociepleń ścian budynków z wielkiej płyty nie wyczerpuje działań Zarządu związanych z oszczędzaniem energii cieplnej. Spółdzielnia od wielu lat zabiegała w GPEC o likwidację stacji grupowych na osiedlu, gdyż powodują one duże straty ciepła. Działania te kontynuowano również w 2020 i 2021 roku, dlatego też w zatwierdzonym w 2021 r. przez Walne Zgromadzenie Członków Wieloletnim Planie Remontów na lata 2022-2026 przewidziano gromadzenie środków na ten cel tj. remont rozdzielaczy w węzłach budynkowych dla budynków zasilanych ze stacji grupowych CC-8 i CC-9.

W 2021 roku Spółdzielnia podpisała z GPEC Sp. z o.o porozumienie w zakresie współpracy przy likwidacji stacji grupowej CC-8 przy ul. Czirenerga wraz z budową przez GPEC sieci wysokoparametrowej. W styczniu br. podpisano z firmą GPEC Serwis umowę na budowę 17 sztuk węzłów cieplnych, które będą własnością Spółdzielni. Spowoduje to rozliczanie energii cieplnej w oparciu o korzystniejszą dla mieszkańców taryfę energetyczną, co przy kolejnych podwyżkach cen ciepła pozwoli na zmniejszenie ich skutków dla mieszkańców. Zakończenie prac i uruchomienie 17 nowych węzłów budynkowych przewiduje się do końca września 2022 roku. Obecnie trwają prace remontowe mające na celu przygotowanie pomieszczeń węzłów w budynkach do wymogów określonych przez GPEC. Zarząd w kolejnych latach będzie kontynuował starania odnośnie likwidacji stacji grupowej CC-9 przy ul. Hoene i wykonania zasilania budynków bezpośrednio z wysokich parametrów.

Zarząd SM „Orunia”


ZARZĄD
Spółdzielni Mieszkaniowej
"ORUNIA"
w Gdańsku