

Programy termomodernizacyjne

Wywiad dla jednej z gazet

Poprosiliśmy Pana [Andrzeja Jurkiewicza](#) do podzielenia się z nami swoim dużym doświadczeniem w zakresie realizacji programów termomodernizacyjnych w Polsce.

Red.: Programami termomodernizacyjnymi zajmuje się Pan od wielu lat. Jak Pan ogólnie ocenia postęp szeroko pojętej termomodernizacji w Polsce?

[A.J.:](#) Wszystko zaczęło się z chwilą jak uwolniliśmy ceny energii cieplnej. Chyba, aż do 1997 roku ceny energii cieplnej były cenami urzędowymi; a w latach "szczęśliwego" socjalizmu energia ciepła w zasadzie była za "darmo"; wszyscy płacili tak samo niezależnie od tego ile i jak zużywali tę energię. To spowodowało, że w ogóle, jako kraj i społeczeństwo, nie szanowaliśmy tego dobra jakim jest energia; marnotrawiliśmy ją na każdym kroku (dodam, że i obecnie, mimo uwolnienia cen, mamy jeszcze dużo do zrobienia w tej dziedzinie). Ten brak motywacji do oszczędzania energii spowodował znaczne szkody ekonomiczne, środowiskowe ale przede wszystkim szkody "moralno-mentalne"; większość z nas nie umie oszczędzać energii mimo, że często za nią drogo płaci. Często też (czasem słusznie, ale częściej niesłusznie) szukamy winny u innych; winny jest zarządca, dostawca ciepła, gazownia, elektrownia, kryzys energetyczny itd.itp., a często nawet podstawowa wiedza na temat np. sposobów wietrzenia mieszkań może przynieść znaczne oszczędności w zużyciu energii.

W ostatnich latach, na szczęście pojawiły się pierwsze "jaskółki" zmiany tego stanu. Jedną z pierwszych "jaskółek" jest Ustawa o wspieraniu przedsięwzięć termomodernizacyjnych. Mogę jeszcze powiedzieć "jest", bo za chwilę będziemy mówić "była", gdyż niestety, rząd planuje nam likwidację tej ustawy i zastąpienie jej nową, tzw. "remontową". Przykro mi na to patrzeć, bo tak naprawdę dopiero teraz w pełni zaczynamy korzystać z dobrodziejstw tej ustawy, a zmiany proponowane w nowej ustawie są niekorzystne dla programów termomodernizacyjnych, głównie z powodu planowanego obniżenia premii termomodernizacyjnej z 25% do 20%.

Red.: Czemu twierdzi Pan, że Ustawa termomodernizacyjna dopiero od niedawna zaczęła działać, skoro obowiązuje od 1998 roku?

[A.J.:](#) To prawda. Ustawa została uchwalona już 10 lat temu, ale praktycznie do 2002 roku była to ustawa martwa... bardzo niewiele inwestorów decydowało się na korzystanie z niej, gdyż miała jeden nieszczęśliwy zapis powodujący, że tzw. premię termomodernizacyjną (25% zaciągniętego kredytu), inwestor uzyskiwał dopiero po spłacie 75% wartości kredytu, czyli po 7–8 latach od zakończenia termomodernizacji. To powodowało, że niewielu osobom chciało się czekać tak długo na te środki, tym bardziej, że przecież należało ponieść na samym początku spore koszty dodatkowe, związane np. z kosztami audytu energetycznego i wyższymi nakładami inwestycyjnymi (większa grubość dociepleń niż wymagania normowe). Sprawa uległa

radikalnej poprawie po wprowadzeniu kilku zmian w tej ustawie polegających min. na tym, że premia termomodernizacyjna jest wypłacana natychmiast po zakończeniu inwestycji termomodernizacyjnej. Od 2002 roku włączono także możliwość otrzymywania premii przez tzw. budynki użyteczności publicznej (szkoły, urzędy, szpitale itp.). Niestety, jak już ustawa "ruszyła", to okazało się, że za mało środków w budżecie przeznaczono na wypłatę premii. W 2004 roku środki na premię (42 mln złotych) skończyły się we wrześniu, a w 2005 (już ponad 100 mln złotych) praktycznie w maju.

W 2007 wprawdzie podniesiono środki z budżetu do kwoty 300 mln złotych, jednak BGK spóźniło się z wyborem firm weryfikujących audyty, więc znów programy stanęły do maja, a w zasadzie do września... bo przecież potrzebny był czas na to by sprawdzić te audyty, które w tysiącach sztuk "leżały" na półce czekając na wybór weryfikatorów (czekały także te z 2006, dla których zabrakło środków). Te zawirowania w ostatnim roku były zresztą bardzo uciążliwe dla inwestorów i wykonawców, bo praktycznie przesunęły cały proces remontowy na wrzesień/październik (bez sprawdzonego audytu nie można uruchomić kredytu, a bez kredytu nie można realizować prac), kiedy to w zasadzie powinno się kończyć prace termomodernizacyjne, a nie je zaczynać.

Co ciekawe, te ostatnie lata perturbacji, w znacznym stopniu ograniczyły możliwość korzystania z tej formy wsparcia przez samorzady terytorialne... A jak miały korzystać? Skoro najpierw przez dwa lata pula środków była co najmniej 3 razy za mała, a w 2007 zamrożono na praktycznie 9 miesięcy możliwość udzielania tych kredytów. Samorzady obowiązuje ustawa o zamówieniach publicznych i tam zabrania się przystąpienia do prac bez zapewnienia środków na ich realizację. Wpadliśmy więc w pułapkę i nie mogliśmy w pełni realizować programów termomodernizacyjnych dla samorządów. Dodam, że mimo tego, udało nam się wykonać kilka programów z gminami; zapewniam Państwa (i decydentów tego Państwa), że efekt oszczędnościowy dla typowej 1000-latki jest niesamowity. Oszczędności w niektórych przypadkach przekraczają 70% zużywanej energii, a prawie zawsze przekraczają 50%.

Red.: Może nam Pan przybliżyć podstawowe założenia Ustawy termomodernizacyjnej po ostatnich zmianach?

A.J.: Ustawa o wspieraniu przedsięwzięć termomodernizacyjnych umożliwia właścicielowi budynku mieszkalnego lub budynku użyteczności publicznej (spółdzielnia mieszkaniowa, budynek samorządu terytorialny, szpital, szkoła, bursa, DPS, wspólnota mieszkaniowa, ale także prywatny właściciel) zaciągnięcie kredytu w wysokości do 80% wartości prac termomodernizacyjnych. Pozostałą kwotę (minimum 20%) musi zabezpieczyć inwestor. Główną zachętą dla inwestorów, aby korzystać z tej ustawy, jest możliwość otrzymania premii termomodernizacyjnej w wysokości 25% wykorzystanego kredytu. Premia ta jest wypłacana przez Bank Gospodarstwa Krajowego po zrealizowaniu programu termomodernizacyjnego, czyli w praktyce, do spłaty pozostanie nam 75% otrzymanego kredytu. Spłata tej pozostałej kwoty kredytu wraz z odsetkami następuje praktycznie z uzyskanych oszczędności na zużyciu energii cieplnej (co wykazujemy w audycie energetycznym), a kredyt może być udzielony na maksymalnie 10 lat.

A oto inne warunki, które muszą zostać spełnione, aby uzyskać premię:

- 1) należy wykonać audyt energetyczny zgodnie z wymogami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 14 lutego 2008 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy audytu energetycznego (Rozporządzenie to merytorycznie nie różni się od "starego" Rozporządzenia z 2002 roku)
- 2) audyt musi zostać pozytywnie zweryfikowany przez BGK
- 3) w audycie należy wyliczyć przewidywane procentowe oszczędności, które uzależnione są od zakresu planowanych prac, przy

czym:

- dla modernizacji systemu grzewczego budynku poziom oszczędności nie może być mniejszy jak 10%,
- dla modernizacji przegród budowlanych (docieplenia i stolarka) poziom tych oszczędności musi wynosić co najmniej 15% (system grzewczy jest już wcześniej zmodernizowany),
- dla realizacji obu tych zakresów jednocześnie, poziom oszczędności musi przekroczyć 25%,

Natomiast dla wprowadzenia tzw. źródeł niekonwencjonalnych (kolektory słoneczne, pompy ciepła) nie wprowadzono żadnego progu oszczędności, wychodząc z słusznego założenia, że takie inwestycje zawsze powinny być wspierane przez Państwo.

Red.: Jak w praktyce realizowane są programy termomodernizacyjne przez wspólnoty mieszkaniowe?

A.J.: Najczęściej zaczynamy od wstępnej oceny możliwości wykonania programu (zakres, koszt, zdolność kredytowa). Następnie należy na zebraniu wspólnoty przyjąć odpowiednie uchwały o przystąpieniu do programu i wzięciu kredytu (kredytów) przez wspólnotę. Potem audyt, wniosek do banku i podpisanie umowy z bankiem. Teraz czekamy na weryfikację audytu. Po pozytywnej weryfikacji (otrzymujemy tzw. Promesę przyznania premii termomodernizacyjnej) przystępujemy do wykonania projektów technicznych (branża budowlana i instalacyjna), gdzie wytycznymi do ich sporządzenia jest właśnie audyt energetyczny. Kolejne zadania to: pozwolenie na budowę, przetarg na wybór wykonawców i rozpoczęcie prac, prowadzenie nadzoru inwestycyjnego do zakończenia robót, przygotowanie dokumentów do banku dla uzyskania premii. Jak widać proces nie jest prosty i praktycznie najczęściej pełny program termomodernizacyjny trwa dwa lata (a dla programów rozbudowanych nawet trzy). Ale warto się potrudzić bo uzyskamy niebagatelny efekt... praktycznie wyremontowany i całkowicie odnowiony budynek. Bardzo często, niejako "przy okazji" namawiamy wspólnotę na realizację także innych prac remontowych (malowanie klatek, remont balkonów itp.), tak by przez najbliższe 20–30 lat ograniczyć się jedynie do bieżącej konserwacji budynku. Na te prace dodatkowe wspólnota może uzyskać dodatkowy kredyt tzw. inwestycyjno–remontowy.

Red.: Jak wzrosną koszty utrzymania w takim budynku, po doliczeniu kosztów związanych z obsługą zaciągniętego kredytu?

A.J.: No i tu mamy prezent dla wspólnot... Najczęściej nic nie wzrosną... całe przedsięwzięcie termomodernizacyjne spłacane jest z istniejącego funduszu remontowego i uzyskanych oszczędnościach w zużyciu ciepła. Ja to nazwałem "opcją zerową".

Podam konkretny przykład:

Wspólnota 40 mieszkań po 50 m² każde, budynek z lat 60–tych. Aktualny fundusz remontowy 1 zł/m²/miesiąc, a zaliczka na centralne ogrzewanie 3 zł/m²/miesiąc. Wskaźnik zapotrzebowania na energię cieplną wynosi 240 kWh/m²/rok. Realizujemy pełny program termomodernizacyjny: docieplenie ścian (styropian – 14 cm), docieplenie stropodachu (granulat wełny mineralnej wdmuchiwany – warstwa 20 cm), wymiana okien w kłatkach schodowych i wymiana drzwi wejściowych, montaż

zaworów termostatycznych wraz z płukaniem instalacji i jej regulacją podpionową. Łączny koszt modernizacji wynosi 280.000 zł. Przewidywane oszczędności wyniosą 35%. Obniżamy więc zaliczkę na centralne ogrzewanie do poziomu 2,0 zł/m²/m-c i jednocześnie podnosimy wpłaty na fundusz remontowy do poziomu 2,0 zł/m²/miesiąc. Proszę zauważyć, że suma kosztów w tym wypadku nie uległa zmianie: zarówno przed, jak i po termomodernizacji właściciel ponosi identyczne koszty utrzymania 4 zł/m²/miesiąc. Bierzymy kredyt w wysokości 224.000 zł (wkład własny wynosi 56.000 zł) i przy oprocentowaniu 10-letniego kredytu na poziomie 7% rocznie, miesięczna rata z odsetkami wyniesie 2.800 zł. W ten sposób 70% wpłat na fundusz remontowy wystarczy na spłatę tego kredytu, a reszta jest zabezpieczeniem dla banku i rezerwą dla wspólnoty na ewentualne remonty bieżące.

Dodatkowo od BGK otrzymamy 56.000 zł premii termomodernizacyjnej, a realne oprocentowanie kredytu po uwzględnieniu premii wyniesie... 0%, gdyż otrzymana premia wystarczy na pokrycie wszystkich dziesięcioletnich odsetek.

Takich lub podobnych programów realizowaliśmy w ciągu ostatnich dwóch-trzech lat dla około 100 wspólnot mieszkaniowych. Realizowaliśmy także inne programy zgodnie z wymogami tej ustawy (szkoły, szpitale, urzędy). Dla zobrazowania skali powiem, że dzięki temu udało się nam "wyłączyć" z ogrzewania dziesięciotysięczne miasto.

To naprawdę działa i warto korzystać z tej ustawy.

Red.: Dziękujemy za rozmowę.