Premia za oszczędzanie ciepła

Jeśli zdecydujesz się na zmniejszenie kosztów ogrzewania swojego domu, będziesz mógł skorzystać z premii termomodernizacyjnej.

Premia udzielana jest z Funduszu Termomodernizacji utworzonego z wydzielonych środków budżetu państwa. Środkami Funduszu zarządza Bank Gospodarstwa Krajowego (BGK).

Aby uzyskać premię, trzeba wystąpić o kredyt termomodernizacyjny do jednego z banków komercyjnych, które podpisały umowę współpracy z BGK (listę banków, które mają takie umowy, można znaleźć na stronie internetowej **www.bgk.com.pl**; można też o wykaz banków zapytać bezpośrednio w oddziale BGK). Jeśli kredyt przeznaczony jest na kompleksową termomodernizację, premia wynosi 25% wysokości kredytu. Jest wypłacana ze środków Funduszu natychmiast po zakończeniu robót i udokumentowaniu poniesionych kosztów. Resztę kredytu (75%) spłaca się z oszczędności uzyskanych w kosztach ogrzewania.

Dla kogo premia?

Wsparcie w postaci premii pomyślane jest przede wszystkim dla tych, którym nie starcza środków na termomodernizację. Premia termomodernizacyjna jest dla nich formą zachęty do zmodernizowania domu, by zmniejszyć ilość zużywanej w nim energii.

Z premii mogą skorzystać także ci właściciele i zarządcy budynków, którzy mogą sami sfinansować termomodernizację: jest to dla nich forma gratyfikacji za podjęcie tych działań. Również ci inwestorzy, jeśli chcą otrzymać premię, muszą zaciągnąć kredyt termomodernizacyjny.

Jeśli inwestor ma własne środki na termomodernizację, może spłacić kredyt jednorazowo w całości natychmiast po wykonaniu prac termomodernizacyjnych. Premia jest wtedy po prostu zwrotem części poniesionych kosztów.

Zasady udzielania premii reguluje ustawa o wspieraniu przedsięwzięć termomodernizacyjnych – Dz.U. z 18 grudnia 1998 r. nr 162, poz. 1121. Zarówno ustawa, jak i rozporządzenia wykonawcze do niej ulegały dotąd kilkakrotnym nowelizacjom. Tekst ostatniej, najistotniejszej nowelizacji opublikowany został w Dzienniku Ustaw z 21 czerwca 2001 r. nr 76, poz. 808.

Warunki udzielania kredytu na termomodernizację

- Kredyt udzielany jest maksymalnie do 80% wartości kosztów całej inwestycji termomodernizacyjnej. Kredytobiorca musi zatem pokryć pozostałe 20% kosztów lub mieć zapewnienie ich uzyskania z innych źródeł.
- Maksymalny okres spłaty kredytu wynosi 10 lat.

Kredyt może być udzielany na przedsięwzięcia, dzięki którym zapotrzebowanie modernizowanego budynku na energię zmniejszy się co najmniej o:
– 25% – jeśli dokonywana jest kompleksowa termomodernizacja,
– 10% – jeśli modernizowany jest tylko system grzewczy,
– 15% – jeśli w budynku, w którym nie dawniej niż 10 lat temu zmodernizowany został system grzewczy, ocieplane są przegrody zewnętrzne i wymieniane okna, modernizowana instalacja ciepłej wody użytkowej.

Czy to się na pewno opłaci?

Tak. Ponieważ premia termomodernizacyjna w wysokości 25% zwracana jest kredytobiorcy tuż po zakończeniu prac termomodernizacyjnych, zatem faktycznie spłaca on raty i odsetki od pozostałej części, czyli 75% jego wartości. Zarówno raty, jak i odsetki są więc znacznie niższe – wysokość rzeczywistego oprocentowania (i kosztu) kredytu jest średnio o ok. 7% niższa od oprocentowania nominalnego. Zatem – mimo że komercyjny – jest to obecnie jeden z najkorzystniejszych, ogólnodostępnych kredytów. Praktyka pokazuje również, że kredyty te są najczęściej zawierane na okres znacznie krótszy niż 10 lat.

Z kredytu i udziału własnego kredytobiorcy może być sfinansowany jedynie taki zakres modernizacji, którego spłata możliwa będzie z oszczędności kosztów energii. Spłata rat kredytu i odsetek nie powinna zatem powodować dodatkowych obciążeń finansowych kredytobiorcy (jest to tzw. zasada samospłaty kredytu).

Procedury bankowe związane z kredytem

Zamysłem autorów ustawy termomodernizacyjnej było nie tylko wspieranie finansowe przedsięwzięć, które przynoszą oszczędności energii, lecz także by inwestycje z tym związane były kompleksowe, precyzyjnie przeanalizowane i zaplanowane pod względem opłacalności, a potem – właściwie zrealizowane.

Jak starać się o kredyt i premię?

Wybierasz audytora i zlecasz mu wykonanie audytu energetycznego. **Wykonanie audytu zabiera zwykle około 2 tygodni.**

Przygotowujesz wniosek o kredyt i składasz go wraz z audytem w banku współpracującym z BGK.

Bank dokonuje wstępnej oceny wniosku oraz udziela promesy kredytu. Następnie przesyła wniosek i audyt do BGK.

BGK dokonuje weryfikacji wniosku i audytu. Jeśli modernizacja jest zgodna z wymogami, wydaje promesę przyznania premii termomodernizacyjnej.

Bank udziela Ci kredytu.

Zlecasz uprawnionemu projektantowi opracowanie dokumentacji technicznej inwestycji termomodernizacyjnej i znajdujesz osobę, która będzie sprawować nadzór inwestorski. Znajdujesz wykonawcę prac termomodernizacyjnych.

Bank płaci faktury za wykonane roboty. Uczestniczy w odbiorach wszystkich robót oraz przesyła do BGK informacje o zakończeniu wszystkich prac zgodnie z wnioskiem i zakresem określonym w audycie oraz zgodnie z umową.

BGK wypłaca premię termomodernizacyjną (najczęściej do banku kredytującego) na poczet spłaty kredytu.
Czas trwania procedur związanych z weryfikacją audytu i przyznaniem premii nie powinien być dłuższy niż 6 tygodni (w bardzo nielicznych sytuacjach procedury te mogą się przedłużyć). Zwykle zajmują jednak nie dłużej niż 3 tygodnie.

W ciągu maksymalnie 10 lat spłacasz pozostałą część kredytu (75%) z oszczędności w kosztach ogrzewania.

Do jakiego banku zwrócić się o kredyt?

Może to być dowolny bank, który zawarł odpowiednią umowę z BGK i zaproponuje najkorzystniejsze warunki kredytowania. Najwygodniej jest wystąpić o kredyt do banku, w którym założony jest rachunek osobisty (oczywiście, pod warunkiem że bank ten ma podpisaną umowę z BGK). Znacznie skróci to i uprości procedury, zwłaszcza te związane z zabezpieczeniem kredytu, badaniem wiarygodności kredytowej itp. Z banku bierze się wszystkie niezbędne kwestionariusze i wniosek kredytowy, a także wniosek o przyznanie premii. Pracownicy banku pomogą w sporządzeniu i skompletowaniu niezbędnych dokumentów.

Jak znaleźć wykonawcę, projektanta i inspektora?

Od właścicieli domów jednorodzinnych nie wymaga się ogłaszania przetargów na wykonanie prac termomodernizacyjnych, ale zupełnie naturalne i wskazane jest zorganizowanie konkursu ofert. Zawsze też warto sprawdzać wiarygodność wykonawców. Najlepiej w tym celu obejrzeć kilka zrealizowanych przez nich robót oraz, o ile to możliwe, porozmawiać z właścicielami modernizowanych przez nich wcześniej obiektów.

Do wykonania niektórych robót potrzebne będzie uzyskanie pozwolenia na budowę, a zatem wykonanie projektu budowlanego i ustanowienie kierownika budowy (będzie nim najczęściej pracownik firmy wykonującej prace termomodernizacyjne). Wymóg ten dotyczy przede wszystkim ocieplenia ścian zewnętrznych. Aby zapobiec błędom, warto również zlecić wykonanie projektów modernizacji instalacji grzewczej, jeśli ma być całkowicie wymieniana, oraz przynajmniej projektu regulacji, jeśli ma być dokonywana jej kompleksowa modernizacja. Projektanta może na przykład polecić audytor (często może sam wykonać projekt) lub wykonawca prac termomodernizacyjnych. Ponieważ zdarza się, że wykonawcy współpracują z odpowiednimi projektantami, oferty na wykonanie robót obejmują również wykonanie projektów. Ze względu na to, że chodzi zazwyczaj o dość proste prace, koszt projektu mieści się często w cenie robót.

W poszukiwaniu osoby mającej pełnić nadzór, czyli inspektora nadzoru inwestorskiego, można udać się do jednostki organu administracji budowlanej (w starostwie powiatowym lub urzędzie gminy bądź miasta).

Krótki poradnik inwestora

1. Zapewnij odpowiednią jakość audytu energetycznego, wybierając zweryfikowanego audytora. Uchroni to przed niewłaściwym wykonaniem termomodernizacji, które może przynieść szkody zamiast pożytku.

2. Dokładnie przeanalizuj oferty banków udzielających kredytów oraz oferty firm handlowych i usługowych dostarczających urządzenia i wykonujących prace.

3. Zwróć uwagę na jakość materiałów, urządzeń i robót – wszystkie materiały i urządzenia użyte do termomodernizacji powinny mieć odpowiednie certyfikaty jakości oraz dokumenty dopuszczające je do obrotu handlowego i stosowania w budownictwie. Prace powinny być wykonywane przez wykwalifikowanych i przeszkolonych pracowników.

4. Po modernizacji zażądaj wyregulowania systemu grzewczego i urządzeń grzewczych. Bez tego oszczędności kosztów i energii określone w audycie będą bardzo trudne do uzyskania.

5. Po modernizacji poprawnie eksploatuj budynek (o wskazówki warto wypytać audytora lub wręcz poprosić, by opisał to zagadnienie w audycie).

Każdy wniosek o kredyt na ten cel musi więc przejść odpowiednią procedurę, zgodnie z którą bank sprawdza:

- audyt energetyczny – czyli opracowanie, które zawiera obliczenia wykazujące, jakie korzyści wynikną z termomodernizacji; warunkiem przyznania premii jest pozytywna weryfikacja audytu,
- inne warunki przyznania premii termomodernizacyjnej: zakres prac modernizacyjnych oraz wstępne koszty, od których zależy wielkość premii.

By premia została faktycznie przyznana, po udzieleniu kredytu bank dokonuje kontroli w ramach jego rozliczenia:

– czy zakres prac jest zgodny z zakresem określonym w audycie,
– jakie są faktyczne koszty termomodernizacji,
– jaka jest jakość zrealizowanych robót – ocenia to nadzór techniczny, który potwierdza tę kontrolę w protokołach odbioru robót.



Na co można przeznaczyć kredyt termomodernizacyjny?

Ustawa promuje przedsięwzięcia kompleksowe, im więcej zatem zainwestuje się w termomodernizację, tym wyższa będzie premia. Warto zatem uważnie analizować wszystkie dostępne możliwości obniżenia zużycia energii łącznie z kosztami. Są to:

- wszelkiego rodzaju ocieplenia:
– ścian zewnętrznych i ścian oddzielających pomieszczenia ogrzewane od nieogrzewanych,
– ścian przy gruncie,
– dachów i stropodachów,
– podłóg nad piwnicami i pomieszczeniami nieogrzewanymi oraz podłóg na gruncie,
- wymiana lub remont okien,
- wymiana lub modernizacja źródła zasilania budynku w ciepło do celów grzewczych (kotła, pieca, węzła cieplnego) z możliwością zmiany nośnika energii (np. węgla na gaz, węgla na energię elektryczną, węgla na olej opałowy itp.),
- wymiana, modernizacja lub budowa nowej instalacji grzewczej w budynku,
- zainstalowanie dodatkowych urządzeń usprawniających pracę instalacji grzewczej (zawory termostatyczne, zawory podpionowe regulacyjne, ocieplenie rur itp.),
- modernizacja i usprawnienia systemów wentylacji (zastosowanie wentylacji mechanicznej wywiewnej, nawiewno-wywiewnej, odzysku ciepła, czyli tzw. rekuperacji, nawiewników powietrza sterowanych ręcznie i automatycznie itp.), systemy klimatyzacji,
- wykorzystanie różnych rodzajów energii odnawialnej:
– kolektorów słonecznych,
– pomp ciepła,
– źródeł ciepła opalanych biomasą (słomą, drewnem i odpadami drzewnymi), biogazem,
– bierne wykorzystanie energii słonecznej,
– modernizacja lub wymiana systemu przygotowania ciepłej wody użytkowej, zainstalowanie urządzeń zmniejszających zużycie wody (tzw. armatura wodooszczędna),
- opomiarowanie i rozliczanie zużycia ciepła,
- zamontowanie systemów automatycznego sterowania pracą systemów grzewczych.

Audyt energetyczny

Do wykonania audytu energetycznego potrzebne są: wyspecjalizowana i stosunkowo zaawansowana wiedza, praktyka inżynierska, a do tego – wcale nieprosta metodyka obliczeń. Wykonanie audytu można teoretycznie zlecić każdemu doświadczonemu inżynierowi budowlanemu, lepiej jednak upewnić się, że konkretna osoba wykonała wcześniej kilka tego typu opracowań pozytywnie zweryfikowanych w BGK w trakcie procedury związanej z przyznaniem premii. Listę takich osób, czyli zweryfikowanych audytorów energetycznych, można znaleźć na przykład na stronie internetowej Krajowej Agencji Poszanowania Energii S.A. **www.kape.gov.pl** lub w oddziałach banków udzielających kredytów na termomodernizację.

W audycie opisuje się zazwyczaj kilka sposobów modernizacji, ponieważ niekiedy te różniące się na pozór tylko szczegółami, mogą znacznie się różnić opłacalnością ekonomiczną. Może się nawet zdarzyć, że jeden sposób będzie bardzo opłacalny, a drugi spowoduje straty (termomodernizacja będzie ekonomicznie nieuzasadniona). Dlatego w audycie wskazuje się najkorzystniejszy dla określonych kryteriów zakres i sposób modernizacji.

Uwaga: zakres i forma audytu energetycznego powinny być zgodne ze znowelizowanym rozporządzeniem opublikowanym w Dzienniku Ustaw z 15 lutego 2002 r. nr 12, poz. 114 i 115.

Jakie będą koszty, a jakie oszczędności?

Podstawowe koszty to:
- wykonanie audytu energetycznego,
- prowizja dla banku kredytującego (1–2% kwoty przyznanego kredytu),
- prowizja dla BGK (0,6% kwoty przyznanej premii termomodernizacyjnej),
- sporządzenie niezbędnych projektów budowlanych i technologicznych,
- uzyskanie pozwoleń na budowę,
- czasem zapewnienie nadzoru w trakcie realizacji prac.

Orientacyjny koszt przygotowania i obsługi standardowej inwestycji termomodernizacyjnej łącznie z wykonaniem audytu energetycznego wynosi około 4% łącznej kwoty inwestycji.

Przykład:

Termomodernizacja domu państwa Kowalskich ma kosztować 40 tys. zł (jest to średni koszt kompleksowej modernizacji domu jednorodzinnego w polskich warunkach). Efekty termomodernizacji w postaci rocznej oszczędności kosztów ogrzewania i ciepłej wody oceniono na około 5 tys. zł.

Oto charakterystyka inwestycji państwa Kowalskich...
- *z kredytu finansowanych będzie 80% kosztów inwestycji,*
- *okres spłaty kredytu wyniesie 10 lat,*
- *oprocentowanie kredytu wyniesie 13% w skali roku,*

...i jej koszty:
- *wysokość kredytu termomodernizacyjnego:* *32 tys. zł (40 tys. zł x 80%),*
- *udział własny kredytobiorcy:* *8 tys. zł (20% kosztów całej inwestycji),*
- *premia termomodernizacyjna:* *8 tys. zł (32 tys. zł x 25%),*
- *kwota kredytu do spłacenia:* *24 tys. zł (32 tys. zł x 75%).*

Miesięczna rata kredytu państwa Kowalskich wyniesie 358 zł. Koszt spłaty kredytu jest mniejszy niż średnie miesięczne oszczędności, a więc możliwa jest jego samospłata.

Podobnie jak u państwa Kowalskich spłacają się wszystkie inwestycje o prostym okresie zwrotu do 8 lat. Owe 8 lat to wielkość charakterystyczna dla przeważającej części polskich domów jednorodzinnych wymagających termomodernizacji. Inwestycje o dłuższym okresie zwrotu wymagać będą zwiększenia udziału własnego kredytobiorcy powyżej wymaganych 20%. □

Dariusz Koc,
Krajowa Agencja Poszanowania Energii S.A.
Rysunek: Małgorzata Ślińska