

**Walne Zgromadzenie  
Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”**

**WNIOSEK**

**Dotyczy:** Uchwalenie wieloletniego Planu Prac Termomodernizacyjnych oraz Montażu Instalacji Fotowoltaicznych w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”, w latach 2023-2031.

**Uzasadnienie**

Budynki odpowiadają za 40% zużycia energii końcowej w Unii Europejskiej i za 36% emisji gazów cieplarnianych związanych z energią. Mają więc duży potencjał oszczędności, ponieważ aż 75% istniejących budynków jest nieefektywnych energetycznie i będzie wymagać renowacji energetycznej na dużą skalę.

25 października 2022 roku, Rada Europejska osiągnęła porozumienie w sprawie wniosku dotyczącego zmiany (zaostrzenia) dyrektywy w sprawie charakterystyki energetycznej budynków (EPBD). Główne zmiany są takie, że wszystkie nowe budynki powinny być budynkami o zerowej emisji od 2030 roku, a budynki istniejące powinny zostać przekształcone w budynki o zerowej emisji do 2050 roku.

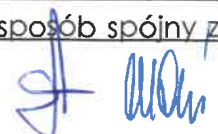
**Budynki mieszkalne:**

**Średnie zużycie energii pierwotnej wszystkich budynków mieszkalnych będzie odpowiadać co najmniej:**

- do 2033 r. – klasie D charakterystyki energetycznej,
- do 2040 r. – poziomowi ustalonemu przez dany kraj, zapewniającemu bezemisyjność zasobów budowlanych w 2050 r.

Co więcej, w 2027 r. wchodzi w życie również system ETS2 dla budynków, czyli obciążenie paliw kopalnych używanych do ogrzewania, dodatkową opłatą za emisję CO2. W efekcie oznacza to zwiększenie kosztów ogrzewania.

Rada Ministrów RP przyjęła Długoterminową Strategię Renowacji Budynków, która określa działania, które są niezbędne do zapewnienia w perspektywie 2050 r. wysokiej efektywności energetycznej i niskoemisyjności budynków prywatnych i publicznych w Polsce. Renowacja zasobów budowlanych jest jednym z największych wyzwań infrastrukturalnych Polski do 2050 r. Podobnie jak w pozostałych państwach członkowskich UE, polskie budynki w długim okresie powinny zostać zmodernizowane w sposób spójny z transformacją w kierunku gospodarki neutralnej klimatycznie.

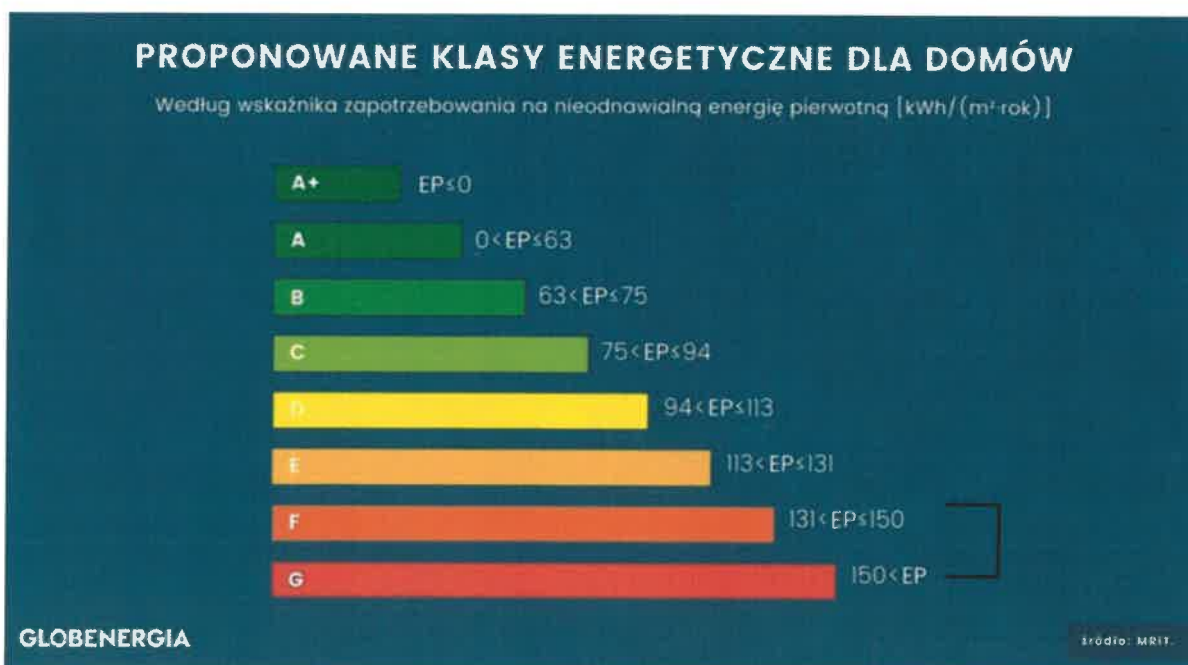


**Kluczowym aspektem renowacji budynków rozważanym w niniejszej strategii jest obniżenie zużycia energii i emisji CO<sub>2</sub>, jednak musi temu towarzyszyć staranie o poprawę standardu budynków.**

Analiza możliwych działań termomodernizacyjnych wskazuje na potrzebę bieżącej kontroli elementów budynków odpowiedzialnych za straty i zużycie energii, realizacji działań niskonakładowych, jak i konieczność stopniowego wdrażania kapitałochłonnych inwestycji zapewniających znaczącą i trwałą poprawę efektywności energetycznej oraz redukcję emisji.

**Ocena efektywności ekonomicznej płytkiej i głębokiej termomodernizacji potwierdza, że w obecnych warunkach rynkowych termomodernizacja jest opłacalna w znacznej części budynków.** W przypadku budynków jednorodzinnych korzystających z paliw stałych oraz budynków oddanych do użytku w ostatnich dwóch dekadach i cechujących się relatywnie dobrą efektywnością energetyczną, inwestycje termomodernizacyjne obecnie związane są jednak z relatywnie długim okresem zwrotu, który może nie być atrakcyjny dla inwestorów. Sytuacja ta jednak ulegnie istotnej zmianie w niedługim okresie wraz z transformacją gospodarki w kierunku neutralności klimatycznej, która będzie wymuszać odejście od bezpośredniego wykorzystania paliw kopalnych w budynkach oraz dekarbonizację systemu elektroenergetycznego i ciepłownictwa. **Wraz z oczekiwanym wzrostem jednostkowych kosztów ogrzewania termomodernizacja stanie się opłacalna dla zdecydowanej większości budynków. Ogółem, w przypadku budynków mieszkalnych, opłacalna pod względem ekonomicznym termomodernizacja pozwala na ograniczenie zapotrzebowania na energię końcową o 75% względem obecnego poziomu oraz redukcję o ok. 10% całkowitej rocznej emisji gazów cieplarnianych i jedną czwartą całkowitej emisji pyłów w Polsce.**

Analizując wykonane świadectwa charakterystyki energetycznej budynków będących w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” oraz dostępne na dzisiaj planowane klasyfikacje klas energetycznych wynikających ze wskaźnika energii pierwotnej (EP), nasze budynki będą znajdować się w najniższych klasach energetycznych (F i G).



*[Handwritten signature]*

**Mając na uwadze konieczność dostosowania budynków do klasy energetycznej „D” do ok. 2033 roku, konieczne jest niezwłoczne opracowanie planów i podjęcie działań termomodernizacyjnych.**

Temat wieloletniego planu termomodernizacji omawiany był na posiedzeniu Komisji Technicznej w dniu 8 lutego 2023 r. i wstępnie na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 28 lutego 2023 r.

Opłaty za ciepło są kosztami niezależnymi od Spółdzielni i wynoszą ok. 40% wszystkich opłat ponoszonych przez członków Spółdzielni. Istnieje ewidentna potrzeba ich zmniejszenia. Dyrektywy unijne i wynikające z nich zmiany ustaw państwowych oraz prawa budowlanego wymuszają działania oszczędzania energii. Planowane wprowadzenie kategorii energetycznych dla budynków bez podjęcia odpowiednich kroków zapobiegawczych spowoduje, że budynki starych zasobów Spółdzielni znajdą się w jednej z niższych kategorii energetycznych. Powiązane to będzie ze znacznym wzrostem opłat za ciepło gdyż budynki najbardziej energochłonne będą obciążane dodatkowymi obciążeniami finansowymi za użytą energię.

„Analiza energetyczna z uwzględnieniem metod benchmarkingu dla zasobów mieszkalnych Spółdzielni Mieszkaniowej Lazurowa w Warszawie” stwierdza, że możliwe jest uzyskanie dla przedsięwzięć termomodernizacyjnych wsparcia finansowego w wysokości 25 % nakładów remontowych, 50% nakładów na montaż instalacji fotowoltaicznych oraz uzyskania „białych certyfikatów” w wyniku uzyskanych oszczędności energetycznych.

W tabeli nr 1 „Wyliczenie nakładów niezbędnych do wykonania wymienionych prac dla budynku Rozłogi 2” w kolumnie 1 zestawiono przykładowe prace, których wykonanie pozwoli znacznie zmniejszyć zużycie ciepła zużywane przez budynek oraz spowoduje zmniejszenie opłat za energię elektryczną i ciepłą. Równocześnie zabezpieczy członków Spółdzielni przed niepożądanymi skutkami wprowadzonych oraz planowanych uwarunkowań dot. prawa energetycznego.

**Tabela nr 1**

| <b>ROZŁOGI 2</b> |   |  |  |                     |                   |     |
|------------------|---|--|--|---------------------|-------------------|-----|
| opis prac        | przedmiar robót   | powierzchnia/ ilość/<br>cena           | przewidywana<br>wartość prac zł<br>brutto      | WIELKOŚĆ<br>ZWROTU  |                   |     |
| 1                | 2   | 3                                      | 4  |                     |                   |     |
| 1                | ściana szczytowa wschodnia i zachodnia<br>wymiana elewacji na 14 cm (teraz 5 cm) ze<br>wzmocnieniem ścian szczytowych | (12,2+1,24+13,1+1,24+0,6<br>2) x 26,64 | 756,00 m2 x 590,0 zł/m2                        | 446 000,00          |                   |     |
| 2                | wymiana okien klatek schodowych - 5<br>witryn wsp. 0,87 MC WALL- istniejące 1,1                                       | 5 szt x h+24,59                        | 5x1,08x 124000,00                              | 620 000,00          |                   |     |
| 3                | przebudowa wejść do klatek 5 szt  | 5 szt x 35000 (kalkulacja<br>własna)   |  | 175 000,00          |                   |     |
| 4                | docieplenie stropów piwnic 80%*1017   | 813,60 m2                              | 162 zł brutto/m2                               | 131 803,20          |                   |     |
| 5                | dosypka na stropodachach 90%*1017   | 915,30 m 2                             | 43 zł brutto/m2 33zł<br>brutto/2 przyjęto 35zł | 32 035,50           |                   |     |
| 6                | regulacja instalacji c.o. <b>WYKONANA</b>   |  | kosztorys inwestorski                          | 0,00                |                   |     |
|                  |   | Razem                                  |  | <b>1 404 838,70</b> | 351 209,68        | 25% |
| 7                | fotowoltaika - 31 kWp   | 3687,02 zł brutto                      |  | 114 297,52          | 57 148,76         | 50% |
|                  |   |  |  | <b>1 519 136,21</b> | <b>408 358,43</b> |     |

W tabeli nr 2 zestawiono nakłady dla wszystkich budynków osiedla uwzględniając kolejność potrzeb termomodernizacyjnych i ewentualne zwroty nakładów.

**Tabela nr 2**

| <b>Zestawienie nakładów na termomodernizację i fotowoltaikę na poszczególne budynki i planowane zwroty kosztów z funduszu BGK, białych certyfikatów i grantu OZE</b> |               |                               |                          |                          |                             |                       |
|--|---------------|-------------------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------------|-----------------------|
|  |               | <b>1</b>                      | <b>2</b>                 | <b>3</b>                 | <b>4</b>                    | <b>5</b>              |
|  | <b>ADRES</b>  | <b>nakłady modernizacyjne</b> | <b>zwrot premii 25 %</b> | <b>białe certyfikaty</b> | <b>nakłady fotowoltaika</b> | <b>grant OZE 50 %</b> |
| 1  | Sternicza 131 | 1 204 671,80                  | 301 167,95               | 12 506,16                | 151 167,82                  | 75 583,91             |
| 2  | Sternicza 129 | 1 230 497,40                  | 307 624,35               | 14 156,38                | 55 305,30                   | 27 652,65             |
| 3  | Lazurowa 4    | 1 836 877,60                  | 459 219,40               | 28 803,85                | 114 297,62                  | 57 148,81             |
| 4  | Lazurowa 6    | 2 094 737,60                  | 523 684,40               | 30 195,73                | 165 915,90                  | 82 957,95             |
| 5  | Lazurowa 12   | 1 750 880,59                  | 437 720,15               | 16 254,54                | 92 175,50                   | 46 087,75             |
| 6  | Rozłogi 9     | 1 750 880,59                  | 437 720,15               | 15 300,48                | 55 305,30                   | 27 652,65             |
| 7  | Lazurowa 2    | 594 671,80                    | 148 667,95               | 9 535,04                 | 33 183,18                   | 16 591,59             |
| 8  | Lazurowa 2a   | 605 014,00                    | 151 253,50               | 12 152,89                | 55 305,30                   | 27 652,65             |
| 9  | Rozłogi 2     | 1 404 838,70                  | 351 209,68               | 14 151,23                | 114 297,51                  | 57 148,76             |
| 10   | Rozłogi 6     | 1 273 035,50                  | 318 258,88               | 5 330,66                 | 95 862,52                   | 47 931,26             |
| 11   | Siemiatycka 1 | 1 350 833,15                  | 337 708,29               | 4 646,81                 | 36 870,20                   | 18 435,10             |
| 12   | Rozłogi 7     | 601 686,50                    | 150 421,63               | 3 694,76                 | 55 305,30                   | 27 652,65             |
| 13   | Rozłogi 3     | 601 686,50                    | 150 421,63               | 3 837,62                 | 55 305,30                   | 27 652,65             |
| 14   | Rozłogi 4     | 717 346,00                    | 179 336,50               | 1 372,63                 | 44 244,24                   | 22 122,12             |
| 15   | Rozłogi 5     | 530 564,00                    | 132 641,00               | 2 970,14                 | 36 870,02                   | 18 435,01             |
|  |               | <b>17 548 221,73</b>          | <b>4 387 055,43</b>      | <b>174 908,92</b>        | <b>1 161 411,01</b>         | <b>580 705,51</b>     |

Zebranie koniecznych środków z funduszu remontowego ze względu na wysokość obecnej stawki ( 1,40 zł/m<sup>2</sup> ) nie jest możliwe.

Aby przeprowadzić niezbędne prace konieczne będzie uwzględnienie możliwości utworzenia funduszy celowych na prace remontowe termomodernizacyjne i prace instalacji fotowoltaicznych.

W tabeli nr 3 przedstawiono wyliczenie wysokości stawek na fundusz celowy prac termomodernizacyjnych.

**Tabela nr 3**

Zestawienie danych do wyliczenia niezbędnej stawki na fundusz celowy prac remontowych termomodernizacyjnych

| LP | Adres        | metraż           | naliczenia fundusz remontowy | wielkość nakładów na prace remontowe termomodernizacyjne | kwota możliwej do uzyskania | wielkość niezbędnych środków do zgromadzenia z uwzględnieniem i premii | czas niezbędny do zebrania kwoty przy obecnej stawce 1,40 zł/m <sup>2</sup> w latach | roczne naliczenia przy ustalonym funduszu celowym w wys 1,50 zł z m <sup>2</sup> | ilość lat potrzebna do zgromadzenia środków przy stawce 1zł/m | niezbędna stawka na fundusz celowy w zł / m <sup>2</sup> aby zgromadzić środki w ciągu 8 lat z uwzględnieniem premii | niezbędna stawka na fundusz celowy w zł / m <sup>2</sup> aby zgromadzić środki w ciągu 10 lat z uwzględnieniem premii |
|----|--------------|------------------|------------------------------|--|-----------------------------|--|--|--|---|--|---|
|    | 1            | 2                | 3                            | 4  | 5                           | 6  | 7  | 8  | 9   | 10   | 11  |
| 1  | St131        | 3 909,99         | 66 022,68                    | 1 204 671,80   | 301 167,95                  | 903 503,85   | 14   | 70 379,82  | 13  | 2,41   | 1,93  |
| 2  | St129        | 3 929,46         | 67 427,52                    | 1 230 497,40   | 307 624,35                  | 922 873,05   | 14   | 70 730,28  | 13  | 2,45   | 1,96  |
| 3  | L4           | 10 632,97        | 182 118,00                   | 1 836 877,60   | 459 219,40                  | 1 377 658,20   | 8  | 191 393,46   | 7   | 1,35   | 1,08  |
| 4  | L6           | 10 638,81        | 180 049,20                   | 2 094 737,60   | 523 684,40                  | 1 571 053,20   | 9  | 191 498,58   | 8   | 1,54   | 1,23  |
| 5  | L12          | 5 634,70         | 94 711,90                    | 1 750 880,59   | 437 720,15                  | 1 313 160,44   | 14   | 101 424,60   | 13  | 2,43   | 1,94  |
| 6  | R9           | 5 756,70         | 97 673,88                    | 1 750 880,59   | 437 720,15                  | 1 313 160,44   | 13   | 103 620,60   | 13  | 2,38   | 1,90  |
| 7  | L2           | 3 520,40         | 60 014,64                    | 594 671,80   | 148 667,95                  | 446 003,85   | 7  | 63 367,20  | 7   | 1,32   | 1,06  |
| 8  | L2A          | 4 498,35         | 76 127,64                    | 605 014,00   | 151 253,50                  | 453 760,50   | 6  | 80 970,30  | 6   | 1,05   | 0,84  |
| 9  | R2           | 6 210,99         | 105 674,52                   | 1 404 838,70   | 351 209,68                  | 1 053 629,03   | 10   | 111 797,82   | 9   | 1,77   | 1,41  |
| 10 | R6           | 6 193,50         | 104 654,52                   | 1 273 035,50   | 318 258,88                  | 954 776,63   | 9  | 111 483,00   | 9   | 1,61   | 1,28  |
| 11 | S1           | 5 614,40         | 95 071,56                    | 1 350 833,15   | 337 708,29                  | 1 013 124,86   | 11   | 101 059,20   | 10  | 1,88   | 1,50  |
| 12 | R7           | 2 944,11         | 49 461,00                    | 601 686,50   | 150 421,63                  | 451 264,88   | 9  | 52 993,98  | 9   | 1,60   | 1,28  |
| 13 | R3           | 2 952,00         | 49 593,60                    | 601 686,50   | 150 421,63                  | 451 264,88   | 9  | 53 136,00  | 8   | 1,59   | 1,27  |
| 14 | R4           | 4 015,50         | 68 670,49                    | 717 346,00   | 179 336,50                  | 538 009,50   | 8  | 72 279,00  | 7   | 1,40   | 1,12  |
| 15 | R5           | 1 728,30         | 29 035,44                    | 530 564,00   | 132 641,00                  | 397 923,00   | 14   | 31 109,40  | 13  | 2,40   | 1,92  |
|    | <b>Razem</b> | <b>78 180,18</b> | <b>1 326 306,59</b>          | <b>17 548 221,73</b>                                     | <b>4 387 055,43</b>         | <b>13 161 166,30</b>   |  |  | Średnia stawka  | 1,75   | 1,40  |

W kolumnie 7 przedstawiono czas jaki potrzebny byłby do zebrania środków pomniejszonych o uzyskaną premię na prace termomodernizacyjne w danym budynku przy dotychczasowych naliczeniach na fundusz remontowy. Przez ten czas nie można byłoby jednak wykonywać jakichkolwiek innych prac na osiedlu.

Przy ustalonej stawce na fundusz celowy 1,50 zł czas potrzebny do zebrania niezbędnych środków dla poszczególnych budynków przedstawiono w kolumnie 9. Jeżeli przyjęto by czas na realizację założonych robót 8 lat lub 10 lat to niezbędną wysokość stawek dla poszczególnych nieruchomości przedstawiono w kolumnach nr 10 i nr 11.

Instalacje fotowoltaiczne montowane na dachach budynków zasilać będą oświetlenie części wspólnych, pracę wind i węzłów c.o., oświetlenie zewnętrzne. Instalacja zasili też urządzenia do podgrzewania wody co powinno znacznie zmniejszyć koszty c.o. i podgrzewu wody.

W tabeli nr 4 przedstawiono wyliczenie stawki w zł/m<sup>2</sup> na fundusz montażu fotowoltaiki w 3-letnim okresie rozliczeniowym z uwzględnieniem otrzymanego grantu OZE.

Tabela nr 4

| Zestawienie nakładów i wyliczenie stawki zł/m <sup>2</sup> na montaż instalacji fotowoltaicznej |              |  |                   |  |   |
|---|--------------|--|-------------------|--|---|
|   | Adres        | Nakłady na montaż instalacji fotowoltaicznej | Grant OZE 50 %    | Nakłady na montaż instalacji fotowoltaicznej z uwzględnioną premią | Stawka na fundusz fotowoltaiki rozłożony na 3 lata z premią w zł/m <sup>2</sup> |
|   | 1            | 2  | 3                 | 4  | 5   |
| 1   | St131        | 151 167,82                                   | 75 583,91         | 75 583,91  | 0,54  |
| 2   | St129        | 55 305,30                                    | 27 652,65         | 27 652,65  | 0,20  |
| 3   | L4           | 114 297,62                                   | 57 148,81         | 57 148,81  | 0,15  |
| 4   | L6           | 165 915,90                                   | 82 957,95         | 82 957,95  | 0,22  |
| 5   | L12          | 92 175,50                                    | 46 087,75         | 46 087,75  | 0,23  |
| 6   | R9           | 55 305,30                                    | 27 652,65         | 27 652,65  | 0,13  |
| 7   | L2           | 33 183,18                                    | 16 591,59         | 16 591,59  | 0,13  |
| 8   | L2A          | 55 305,30                                    | 27 652,65         | 27 652,65  | 0,17  |
| 9   | R2           | 114 297,51                                   | 57 148,76         | 57 148,76  | 0,26  |
| 10  | R6           | 95 862,52                                    | 47 931,26         | 47 931,26  | 0,21  |
| 11  | S1           | 36 870,20                                    | 18 435,10         | 18 435,10  | 0,09  |
| 12  | R7           | 55 305,30                                    | 27 652,65         | 27 652,65  | 0,26  |
| 13  | R3           | 55 305,30                                    | 27 652,65         | 27 652,65  | 0,26  |
| 14  | R4           | 44 244,24                                    | 22 122,12         | 22 122,12  | 0,15  |
| 15  | R5           | 36 870,02                                    | 18 435,01         | 18 435,01  | 0,30  |
|   | <b>Razem</b> | <b>1 161 411,01</b>                          | <b>580 705,51</b> | <b>580 705,51</b>  |   |

Aby uzyskać dofinansowanie z BGK lub ewentualnie z innych źródeł niezbędne będzie wykonanie do wszystkich prac dokumentacji technicznej. Koszt projektów to kilka procent wartości robót. Projekt ELENA (European Local Energy Assistance) wspiera przygotowanie projektów poprawiających efektywność energetyczną i wykorzystanie energii odnawialnej w budynkach. Po udzieleniu kredytu z premią z BGK Spółdzielnia uzyska refundację na sporządzoną dokumentację (audyty energetyczne/remontowe, dokumentacja projektowa) w wysokości 90 % kosztów tej dokumentacji.

Uchwalenie Wieloletniego Planu Prac Termomodernizacyjnych oraz Montażu Instalacji Fotowoltaicznych w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”, w latach 2023-2031 który jest załącznikiem do niniejszego wniosku umożliwi zaspokojenie potrzeb termomodernizacyjnych budynków Spółdzielni. Jego konsekwentna realizacja powinna uchronić członków Spółdzielni przed skutkami zapowiadanych radykalnych regulacji prawnych dot. emisyjności CO i energetycznej samowystarczalności budynków.

Załącznik- „Wieloletni Plan Prac Termomodernizacyjnych oraz Montażu Instalacji Fotowoltaicznych w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”, w latach 2023-2031.”

CZŁONEK ZARZĄDU  
 GŁÓWNY KSIĘGOWY  
 Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

mgr *Bożena Dolota*

PREZES ZARZĄDU  
 Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

*Zbigniew Gaca-Richter*