



# Finansowanie termomodernizacji budynków mieszkalnych

**Paweł Ołubek**

# BANK DnB NORD mistrzem Polski w termomodernizacji 1998-2007!



Bank	Koszt inwestycji w mln PLN	Kwota kredytu w mln PLN	Premia w mln zł	Wnioski w szt
<b>BISE</b>	<b>1.116</b>	<b>816</b>	<b>198</b>	<b>3 424</b>
BOŚ	862	569	131	2 479
PKO BP	816	587	140	2 441
BP	119	87	21	460
BZ WBK	102	69	16	307

# Finansowanie wspólnot i spółdzielni mieszkaniowych



- Kredyt inwestycyjny
  - Przeznaczenie: finansowanie przedsięwzięć inwestycyjnych mających na celu modernizację lub remont infrastruktury technicznej
- Kredyt termomodernizacyjny
  - Przeznaczenie: finansowanie przedsięwzięć termomodernizacyjnych mających na celu zmniejszenie zapotrzebowania na energię, a więc zmniejszenie kosztów ogrzewania budynków:
    - docieplenia
    - modernizacje instalacji c.o. i c.w.u.
    - wykonanie przyłączy do scentralizowanego źródła ciepła
    - wykorzystanie odnawialnych źródeł energii

# Kredyt inwestycyjny



- Kwota kredytu: 80% wartości inwestycji
- Okres kredytowania: maksymalnie 20 lat
- Waluta: PLN
- Oprocentowanie kredytu: zmienne i oparte o stopę WIBOR
- **Prawne zabezpieczenie: główne zabezpieczenie stanowi pełnomocnictwo do rachunku remontowego**
- W ratach kapitał spłacany jest w równych kwotach, a odsetki w kwotach malejących

# Kredyt termomodernizacyjny



- Kwota kredytu: maksymalnie 80% kosztów realizowanego przedsięwzięcia
- Okres spłaty kredytu do 10 lat z możliwością karencji w spłacie kapitału maksymalnie do terminu zakończenia realizacji przedsięwzięcia. Okres kredytowania max 11 lat
- Wysokość premii stanowi 25% wykorzystanego kredytu
- Wypłata premii następuje po otrzymaniu od inwestora zawiadomienia, że przedsięwzięcie termomodernizacyjne zostało zrealizowane zgodnie z projektem i w określonym w umowie terminie.
- **Prawne zabezpieczenie:** główne zabezpieczenie stanowi pełnomocnictwo do rachunku remontowego

# Kredyt termomodernizacyjny



- Jaka wysokość dopłat do funduszu remontowego, aby możliwe było sfinansowanie inwestycji?
- Wysokość dopłat musi być o 30% wyższa od uśrednionej raty kredytu
- Wysokość dopłat jest obliczana po uwzględnieniu wypłaconej premii termomodernizacyjnej
- Jeśli premia nie zostanie wypłacona lub BGK zażąda zwrotu wypłaconej premii to Bank ma prawo do takiego wydłużenia okresu spłaty aby nie trzeba było zmieniać wysokości raty

## Co dalej z kredytem termo?



- Rząd przyjął projekt ustawy remontowej (Ustawa o wspieraniu remontów i termomodernizacji) i wysłał ją do Sejmowej komisji infrastruktury, powstała wersja polelska
- Definicja termomodernizacji bez zmian:
  - Ulepszenie w wyniku którego następuje zmniejszenie zapotrzebowania na energię dostarczana na potrzeby podgrzewania wody użytkowej oraz ogrzewania budynków mieszkalnych, budynkach zbiorowego zamieszkania ...
  - Wykonanie przyłącza technicznego do scentralizowanego źródła ciepła ...

# Nowość – definicja przedsięwzięcia remontowego



- Remont budynków wielorodzinnych
- Wymiana w budynkach wielorodzinnych okien lub remont balkonów, nawet jeśli służą one do wyłącznego użytku właścicieli lokali
- Przebudowa budynków wielorodzinnych w wyniku której następuje ich ulepszenie
- Wyposażenie budynków wielorodzinnych w instalacje i urządzenia wymagane dla oddawanych do użytkowania budynków mieszkalnych, zgodnie z przepisami techniczno -budowlanymi



## Nowa wysokość premii



- 20% wykorzystanej kwoty kredytu  
ale jednocześnie
- Premia termo nie może być większa niż 16% kosztów poniesionych na realizację przedsięwzięcia termomodernizacyjnego
- Premia termo nie może być większa niż dwukrotność przewidywanych rocznych oszczędności kosztów energii, ustalonych na podstawie audytu energetycznego

## Nowe pojęcie – wskaźnik kosztu przedsięwzięcia



- Relacja kosztu przedsięwzięcia remontowego lub termomodernizacyjnego w przeliczeniu na  $m^2$  powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego do ceny  $m^2$  powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego ustalonej do celów obliczenia premii gwarancyjnej, dotyczącej kwartału w którym został złożony wniosek o premię
- Wskaźnik kosztu przedsięwzięcia nie jest niższy niż 0,15 i nie wyższy niż 0,70

# Ograniczenia



- Premia remontowa przysługuje jeśli użytkowanie budynków rozpoczęto przed 14 sierpnia 1961
- W wyniku realizacji przedsięwzięcia remontowego nastąpi zmniejszenie rocznego zapotrzebowania na energię dostarczaną do budynku wielorodzinnego na potrzeby ogrzewania i podgrzewania wody użytkowej o co najmniej 10%

# Procedura



- Premia termo – identyczna jak obecnie
- Premia remontowa:
  - Audyt remontowy
  - Oświadczenie inwestora, że kredyt na sfinansowanie przedsięwzięcia remontowego nie jest przeznaczony na sfinansowanie prac, na które uzyskano środki pochodzące z UE
  - Zaświadczenia o pomocy publicznej za ostatnie 2 lata
  - Sprawozdanie finansowe za ostatni rok obrotowy lub inne dokumenty potwierdzające sytuację finansową inwestora(???)

# Co z wnioskami o premię termo złożonymi na dotychczasowych zasadach?



- Do wniosków o premię termo złożonych przed wejściem w życie ustawy o wspieraniu remontów i termomodernizacji stosuje się przepisy dotychczasowe
- Wszystko co będzie złożone w tym roku **będzie rozpatrzone zgodnie z zapisami starej ustawy termo**



# **NORD**domator

**System bankowo-rozliczeniowy dla wspólnot  
mieszkaniowych**

Bank **DnB NORD**

## Co to jest NORDDomator?



- NORDDomator to unikalny, praktyczny i transparentny system bankowości oraz księgowości internetowej przeznaczony dla samodzielnych Wspólnot Mieszkaniowych i **małych Zarządców Nieruchomości** (kilka-kilkanaście wspólnot)
- Klientem jest wspólnota i ona ponosi koszty użytkowania NORDDomatora
- Zarządca nieruchomości jest pełnomocnikiem wspólnoty z możliwością precyzyjnego zdefiniowania roli (4 poziomy dostępu definiowane na bankowej karcie wzorów podpisów, 1 poziom dostępu definiowany przez zarządcę)
- **NORDDomator to rozwiązanie na zarządzanie!**





Zapraszamy do Oddziału w Toruniu

**Pani Marlena Górna**  
**Tel.056 651 01 28**  
**Tel. Kom. 607 81 06 63**  
**E-mail: [marlena.gorna@dnbnord.pl](mailto:marlena.gorna@dnbnord.pl)**

Bank **DnB NORD**