

# Termomodernizacja się opłaca

OGRZEWANIE STANOWI OKOŁO 77 PROC. CAŁKOWITEGO ZUŻYCIA ENERGII PRZEZ GOSPODARSTWO DOMOWE. PRZYCZYNA TAK WYSOKIEGO ZUŻYCIA TO GŁÓWNIENISKA IZOLACYJNOŚĆ CIEPLNA BUDYNKÓW. CIEPŁO UCIEKA PRZEZ DACH, ŚCIANY, OKNA. TYMCZASEM NOWOCZESNE TECHNOLOGIE I MATERIAŁY BUDOWLANE POZWALAJĄ ZREDUKOWAĆ ZUŻYCIE ENERGII W STARYCH BUDYNKACH NAWET O 70 – 80 PROC.!



Im cieplej, tym... taniej.

Termomodernizacja opłaca się nie tylko ze względu na rachunki za ogrzewanie, ważny jest też aspekt ekologiczny. Oszczędność energii stanowi najszybszy, najskuteczniejszy i najbardziej opłacalny sposób ograniczenia emisji gazów cieplarnianych do atmosfery. Stąd na mocy ustawy o wspieraniu termomodernizacji i remontów z dnia 21 listopada 2008 r., zarządcy i właściciele budynków, którzy zdecydowali się ocieplić budynek czy wymienić instalację grzewczą, mogą liczyć na pomoc z Funduszu Termomodernizacji w postaci premii termomodernizacyjnej. Nie jest to jedyna ulga; uchwała Rady Miasta Tychy z dnia 27 sierpnia 2009 r. zwalnia z podatku od nieruchomości budynki mieszkalne, w których zostanie przeprowadzone ocieplenie i remont elewacji i dachu.

## Jak przeprowadzić termomodernizację?

Proces termomodernizacji przeprowadza się w następujących etapach:

- Decyzja właściciela nieruchomości – podmiotu prywatnego lub wspólnoty czy spółdzielni o przeprowadzeniu inwestycji i w przypadku dwu ostatnich podmiotów stosowne uchwały.
- Zabezpieczenie środków
- wniosek do banku + audyt energetyczny

## doradztwo

Pomoc w przygotowaniu i przeprowadzeniu programu termomodernizacji świadczy:  
**INSTYTUT GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI**  
ul. Słowackiego 41/5  
40-093 Katowice  
tel. (032) 203 89 30,  
tel./fax (032) 206 59 95  
fax: (032) 206 84 55  
e-mail: biuro@ign.org.pl  
www.ign.org.pl

- projekt przedłożony do zatwierdzenia w Wydziale Architektury UM
- pozwolenie na budowę
- wniosek do Urzędu Miasta o zwolnienie z podatku od nieruchomości (na mocy uchwały Rady Miasta Tychy z dnia 27 sierpnia 2009)
- kosztorys i organizowanie przetargów
- wybór wykonawcy
- nadzór inwestorski
- odbiory, zakończenie i rozliczenie budowy
- przygotowanie dokumentów dla banku (premia termomodernizacyjna) i organu podatkowego – prezydenta miasta, który wydaje decyzję o zwolnieniu od podatku.

## Kto za to zapłaci?

Jak sfinansować działania termomodernizacyjne? Właściciele mieszkań nie muszą się obawiać, że koszt inwestycji spadnie w całości na ich barki. Przystępując do inwestycji można ubiegać się o kredyt udzielany z Funduszu Termomodernizacji. Są to wydzielone z Budżetu Państwa środki, którymi zarządza Bank Gospodarstwa Krajowego.

Jeżeli dokonujemy kompleksowej termomodernizacji i zaciągniemy na jej realizację kredyt, otrzymamy z Funduszu Termomodernizacji zwrot 20 proc. wartości tego kredytu – premię termomodernizacyjną. Resztę kredytu spłacamy z oszczędności w kosztach ogrzewania.

Przykład:

- Wspólnota 40 mieszkań po 50 m<sup>2</sup> każde, budynek z lat 60. Aktualny fundusz remontowy 1 zł/m<sup>2</sup>/m-c, zaliczka na centralne ogrzewanie 3 zł/m<sup>2</sup>/miesiąc.
- Realizujemy pełny program termomodernizacyjny: docieplenie ścian, docieplenie stropodachu, wymiana okien w klatkach schodowych, wymiana drzwi wejściowych, montaż zaworów termostatycznych.
- Łączny koszt modernizacji wynosi 280 tys. zł.

• Przewidywane oszczędności wyniosą 35 proc.

• Zaliczka na centralne ogrzewanie zostaje obniżona do poziomu 2 zł/m<sup>2</sup>/m-c, a jednocześnie podniesiona wysokość wpłaty na fundusz remontowy do poziomu 2 zł/m<sup>2</sup>/m-c (czyli 4 tys. zł z całego bloku).

• Suma kosztów nie uległa zmianie: zarówno przed, jak i po termomodernizacji właściciel ponosi koszty utrzymania 4 zł/m<sup>2</sup>/m-c.

• Uzyskujemy kredyt w wysokości 224 tys. zł (wkład własny wynosi 56 tys. zł) i przy oprocentowaniu dziesięcioletniego kredytu na poziomie 7 proc. rocznie, miesięczna rata z odsetkami wyniesie 2,8 tys. zł. W ten sposób 70 proc. wpłat na fundusz remontowy wystarczy na spłatę tego kredytu, a reszta (1,2 tys. zł) jest zabezpieczeniem dla banku i rezerwą dla wspólnoty na ewentualne remonty bieżące.

• Dodatkowo od BGK otrzymamy 56 tys. zł premii termomodernizacyjnej, a realne oprocentowanie kredytu po uwzględnieniu premii wyniesie 0 proc., gdyż otrzymana premia wystarczy na pokrycie wszystkich dziesięcioletnich odsetek.

Warunkiem uzyskania kredytu jest wykonanie i weryfikacja audytu energetycznego, wypełnienie i złożenie wniosku do banku. Listę banków udzielających kredytów termomodernizacyjnych z upoważnienia BGK publikujemy w ramce.

## Zwolnienie od podatku

O zwolnieniu od podatku wnioskujemy jeszcze przed rozpoczęciem prac, ale gdy jest już pozwolenie na budowę – mówi Hanna Skoczylas, Naczelnik Wydziału Gospodarki Lokalowej UM Tychy. – Każdy właściciel mieszkania lub budynku sam składa wniosek wraz z odpowiednią dokumentacją.

Wniosek należy złożyć na formularzu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały Rady Miasta Tychy z dnia 27.08.2009 w sprawie zwolnienia od podatku od nieruchomości budyn-

ków mieszkalnych (...) znajdujących się na terenie miasta Tychy, w których dokonano remontu elewacji. Treść uchwały wraz z formularzem do pobrania ze strony <http://bip.umtychy.pl>

Rozpatrywane będą wnioski złożone nie później niż 31.12.2012 r.

Do wniosku należy dołączyć:

1) dokument potwierdzający aktualny wygląd elewacji mającej być przedmiotem remontu (np. dokumentacja fotograficzna),

2) kserokopie uzyskanych pozwoleń, uzgodnień lub zgłoszeń, dodatkowo również wyciąg z wykonanego audytu energetycznego, z którego wynikać będzie zakres niezbędnych do wykonania prac.

Po zakończeniu remontu podatnik powinien złożyć:

1) informację zbiorczą o wysokości poniesionych kosztów (rachunki, faktury i inne dokumenty świadczące o wydatkowaniu środków na ten cel),

2) informację o tym, kiedy remont zakończono,

3) dokument potwierdzający wygląd elewacji po zakończeniu remontu (np. fotografie).

Uchwała Rady Miasta Tychy dopuszcza również możliwość ubiegania się o zwolnienie od podatku od nieruchomości przedsiębiorcę prowadzącego działalność gospodarczą w lokalu użytkowym w budynku, w którym wykonano termomodernizację. Podatnik prowadzący działalność gospodarczą po zakończeniu remontu, oprócz wymienionych dokumentów i informacji przedkłada:

## banki

Lista Banków Kredytujących współpracujących z BGK w zakresie Funduszu Termomodernizacji i Remontów:

1. Bank BPH SA
2. Bank DnB NORD Polska SA
3. Bank Millennium SA
4. Bank Ochrony Środowiska SA
5. Bank Pekao SA
6. Bank Poczty SA
7. Bank Polskiej Spółdzielczości SA
8. Bank Zachodni WBK SA
9. Gospodarczy Bank Wielkopolski SA
10. ING Bank Śląski SA
11. Krakowski Bank Spółdzielczy
12. Kredyt Bank SA
13. Mazowiecki Bank Regionalny SA
14. Nordea Bank Polska SA
15. PKO BP SA

1) oświadczenie, że nie znajduje się w trudnej sytuacji ekonomicznej

2) kserokopie wszystkich zaświadczeń o pomocy de minimis uzyskanej w bieżącym roku kalendarzowym oraz dwóch poprzedzających latach

3) zaświadczenia o wykorzystanej pomocy innej niż de minimis.

Po złożeniu dokumentów, organ podatkowy w ciągu miesiąca wydaje decyzję o zwolnieniu od podatku. – Zwolnienie do wysokości poniesionych kosztów przysługuje po zakończeniu remontu. W przypadku wspólnot mieszkaniowych poniesione na inwestycję koszty refakturowane na każdego właściciela mieszkania – mówi Hanna Skoczylas. – Uzyskana w ten sposób kwota, przypadająca na jeden lokal mieszkalny, jest kwotą, na którą właściciel mieszkania może uzyskać ulgę od podatku, aż do całkowitego wyzerowania tej kwoty, nie dłużej jednak niż 10 lat. Przykładowo, jeżeli płacimy 60 zł podatku od nieruchomości rocznie, a przypadająca na nas część kosztów remontu wyniosła 600 zł, to nie płacimy podatku przez 10 lat.

Korzyści wynikające z termomodernizacji, to oprócz ulg podatkowych i mniejszych kosztów ogrzewania, także polepszenie estetyki przestrzeni miasta i wzrost rynkowej wartości mieszkań. Warto zainwestować.

SYLWIA ZAWADZKA

W tekście wykorzystano informacje przekazane przez: Bank Gospodarstwa Krajowego w Warszawie, Instytut Gospodarki Nieruchomościami w Katowicach

## pomoc de minimis

To niewielka pomoc, która nie powoduje naruszenia konkurencji na rynku. Jest ona udzielana przedsiębiorcom w formie pomocy publicznej. Przyjęto założenie, że ze względu na swoją wartość ma ona nieznaczny wpływ na konkurencję oraz wymianę handlową między państwami członkowskimi, dlatego nie wymaga uprzedniej kontroli ze strony Komisji Europejskiej w drodze zatwierdzenia. Udzielenie przedsiębiorcy „zwykłej” pomocy publicznej, musi być zatwierdzone przez Komisję Europejską.