

Dofinansowanie przedsięwzięć termomodernizacyjnych i remontów

W związku z rosnącymi cenami energii wykorzystywanej do ogrzewania budynków i podgrzewania wody użytkowej, jak również wzrostem zainteresowania społeczeństwa ochroną środowiska naturalnego, istnieje rosnące zapotrzebowanie na prace termomodernizacyjne, czyli różnego rodzaju przedsięwzięcia, w wyniku których następuje, między innymi, zmniejszenie zapotrzebowania na energię. Oprócz termomodernizacji, wykonuje się wiele prac remontowych, których celem jest przywrócenie budynków do stanu poprzedniego, względnie ich ulepszenie. Właściciele, zarządcy budynków oraz inne podmioty mogą uzyskać refinansowanie części kosztów poniesionych na wyżej wymienione prace.

Kwestia dofinansowania przedsięwzięć termomodernizacyjnych i remontowych jest przedmiotem regulacji ustawy z dnia 21 listopada 2008 roku o wspieraniu termomodernizacji i remontów („Ustawa”), która w dniu 19 marca 2009 roku zastąpiła ustawę z 18 grudnia 1998 roku o wspieraniu przedsięwzięć termomodernizacyjnych.

Ustawa z 1998 roku, zgodnie z intencją jej twórców, stanowiła realizację zamierzeń polegających na racjonalizacji użytkowania energii w sektorze komunalno-bytowym, a także jeden z elementów rządowego programu osłonowego przed skutkami uwolnienia cen ciepła dostarczanego na cele bytowe, w związku z czym poświęcona była jedynie przedsięwzięciom termomodernizacyjnym. Ustawodawca dostrzegł jednak, że równie istotną kwestią jest stymulowanie działań remontowych w budynkach mieszkalnych. Ze względu na wieloletnie zaniedbania w tym zakresie, wynikające między innymi z ograniczeń wysokości czynszów, istnieje ryzyko konieczności wyburzenia wielu budynków mieszkalnych, co zmniejszyłoby, i tak niewystarczający, zasób mieszkaniowy. W związku z tym obecnie obowiązująca Ustawa reguluje również przedsięwzięcia remontowe.

U podłoża uchwalenia Ustawy znalazły się także wady krajowej legislacji przejawiające

się w tym, że ograniczane były prawa właścicieli budynków mieszkalnych i nie istniały mechanizmy pozwalające właścicielom na pokrycie strat wynikających z konieczności należytego utrzymania tych budynków. Pretekstem do uregulowania tych kwestii był wyrok Europejskiego Trybunału Praw Człowieka, który zapadł w dniu 19 czerwca 2006 roku w sprawie Hutten-Czapska przeciwko Polsce. W efekcie wprowadzono do Ustawy zapisy o premii kompensacyjnej jako formie wyrównania strat poniesionych przez właścicieli.

Premia termomodernizacyjna, remontowa i kompensacyjna

Zgodnie z definicją zawartą w art. 2 pkt 2) Ustawy, przedsięwzięciem termomodernizacyjnym jest przedsięwzięcie, którego przedmiotem jest:

- ulepszenie, w wyniku którego następuje zmniejszenie zapotrzebowania na energię dostarczaną na potrzeby ogrzewania i podgrzewania wody użytkowej oraz ogrzewania do budynków mieszkalnych, budynków zbiorowego zamieszkania oraz budynków stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego służących do wykonywania przez nie zadań publicznych
- ulepszenie, w wyniku którego następuje zmniejszenie strat energii pierwotnej w lokalnych sieciach ciepłowniczych oraz zasilających je lokalnych źródłach ciepła, jeżeli budynki wymienione w punkcie pierwszym, do których dostarczana jest z tych sieci energia, spełniają wymagania w zakresie oszczędności energii, określone w przepisach prawa budowlanego lub zostały podjęte działania mające na celu zmniejszenie zużycia energii dostarczanej do tych budynków
- wykonanie przyłącza technicznego do scentralizowanego źródła ciepła, w związku z likwidacją lokalnego źródła

ciepła, w wyniku czego następuje zmniejszenie kosztów pozyskania ciepła dostarczanego do budynków wymienionych w pierwszym punkcie.

- całkowita lub częściowa zamiana źródeł energii na źródła odnawialne lub zastosowanie wysokosprawnej kogeneracji.

Inwestorowi – właścielowi lub zarządcy budynku, lokalnej sieci ciepłowniczej lub lokalnego źródła ciepła, z wyłączeniem jednostek budżetowych i zakładów budżetowych – z tytułu realizacji przedsięwzięcia termomodernizacyjnego przysługuje premia termomodernizacyjna na spłatę części kredytu zaciągniętego na to przedsięwzięcie. Premia przysługuje, między innymi, jeżeli z audytu energetycznego, czyli opracowania określającego zakres oraz parametry techniczne i ekonomiczne przedsięwzięcia termomodernizacyjnego wynika, że na skutek przedsięwzięcia termomodernizacyjnego nastąpi zmniejszenie rocznego zapotrzebowania na energię lub zmniejszenie rocznych strat energii lub zmniejszenie rocznych kosztów pozyskania ciepła w zakresie określonym w art. 3 pkt 1)-3) Ustawy lub zmiana źródła energii na źródło odnawialne.

Premia stanowi 20% (w ustawie z 1998 r. wskaźnik ten wynosił 25%) wykorzystanej kwoty kredytu z zastrzeżeniem, że nie może wynosić więcej niż 16% kosztów poniesionych na realizację przedsięwzięcia termomodernizacyjnego i dwukrotność przewidywanych rocznych oszczędności kosztów energii ustalonych na podstawie audytu energetycznego.

Przedsięwzięciem remontowym z kolei, w myśl art. 2 pkt 3) Ustawy, jest przedsięwzięcie związane z termomodernizacją, którego przedmiotem jest:

- 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.

W przypadku przedsięwzięcia remontowego inwestorem może być osoba fizyczna, wspólnota mieszkaniowa z większościami udziałem osób fizycznych, spółdzielnia mieszkaniowa lub towarzystwo budownictwa społecznego. Podobnie jak w przypadku premii termomodernizacyjnej, premia remontowa przysługuje na spłatę części kredytu

zaciągniętego na realizację przedsięwzięcia – w tym wypadku remontowego. Szczegółowe warunki uzyskania premii remontowej zostały określone w art. 7 Ustawy. Warto pamiętać, że przedmiotem przedsięwzięcia remontowego uprawnającego do premii remontowej może być wyłącznie budynek wielorodzinny, którego użytkowanie rozpoczęto przed dniem 14 sierpnia 1961 r. (data wejścia w życie ustawy z dnia 31 stycznia 1961 r. – Prawo budowlane).

Również w tym przypadku wysokość premii stanowi 20% wykorzystanej kwoty kredytu, nie więcej jednak niż 15% kosztów przedsięwzięcia remontowego. Pewne odstępstwo od tej zasady przewidziano w przypadku, gdy w budynku będącym przedmiotem przedsięwzięcia remontowego znajdują się lokale inne niż mieszkalne.

Trzecim rodzajem wsparcia jest premia kompensacyjna, która, na dzień dzisiejszy, przysługuje inwestorowi będącemu osobą fizyczną, która w dniu 25 kwietnia 2005 roku była właścicielem lub spadkobiercą właściciela budynku mieszkalnego lub po tym dniu została spadkobiercą właściciela tego budynku mieszkalnego, w którym był co najmniej jeden lokal kwaterunkowy. Uchwaloną w dniu 5 marca 2010 roku zmianą Ustawy (wejdzie w życie w połowie maja) („Nowelizacja”)

zmieniono zapis tego przepisu, w wyniku czego objęto nim szerszy krąg inwestorów.

Kluczowe znaczenie ma jednak zniesienie obowiązku zaciągnięcia kredytu jako warunku koniecznego do skorzystania z premii na refinansowanie całości lub części kosztów przedsięwzięcia remontowego albo remontu budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Tym samym inwestor będzie mógł albo zrealizować większe przedsięwzięcie, wykorzystując premię kompensacyjną, jak i remontową albo mniejsze przedsięwzięcie refinansowane środkami z premii kompensacyjnej z zachowaniem możliwości do skorzystania z premii remontowej.

Zasady udzielania premii

Premie przyznaje Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Funduszu Termomodernizacji i Remontów (dawn. Fundusz Termomodernizacji). Inwestor składa wniosek o przyznanie premii termomodernizacyjnej albo remontowej do Banku Gospodarstwa Krajowego za pośrednictwem banku kredytującego. Jeśli chodzi o wniosek o premię kompensacyjną, to będzie on składany bezpośrednio do Banku Gospodarstwa Krajowego w przypadku realizacji przedsię-

wzięcia remontowego lub remontu budynku jednorodzinnego w całości z innych środków niż kredyt. W takim wypadku Bank Gospodarstwa Krajowego będzie przekazywał premię kompensacyjną bezpośrednio inwestorowi, w przeciwieństwie do ogólnej zasady przekazywania premii bankowi kredytującemu.

W art. 13, 14 i 15 Ustawy wymienione są dokumenty, które trzeba dołączyć do, odpowiednio, wniosku o przyznanie premii termomodernizacyjnej, remontowej i kompensacyjnej, jak również dane, które trzeba zawrzeć w audycie energetycznym i remontowym.

Łukasz Sęk

Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych

Miller, Canfield, W. Babicki, A. Chelchowski

i Wspólnicy Sp.k.

www.millercanfield.pl

R E K L A M A



PMR Consulting
Expert advice

PMR Consulting provides a wide range of consulting services in Central and Eastern Europe for foreign companies interested in the region:

- market entry feasibility studies
- competitive intelligence services
- sourcing
- acquisition and joint venture assistance
- distributor / agent search
- quick consulting services



www.pmrconsulting.com



For more information please contact us at:

tel. /48/ 12 618 90 80, fax /48/ 12 618 90 08, e-mail: info@pmrconsulting.com