

Täiendkoolitus energiamärgise väljastajatele, energiaaudiitoritele ning kütte- ja ventilatsiooni inseneridele

KredExi teenused korterelamutele

Toimumise koht: Tallinn

Toimumise aeg: 27/3/2012

Lektor: Lauri Suu

Lektori kontakt: lauri.suu@kredex.ee

Täiendkoolituse üldinfo

- Koolitusprogramm toimub KredExi eluaseme toetusmeetmete vahendite arvelt.
- Koolitusprogrammi vastutav korraldaja on EKVÜ
- Täiendkoolitus programm on suunatud
 - Kutset omavatele energiaaudiitoritele
 - Kutset omavatele energiamärgise väljastajatele
 - Kutset omavetele kütte- ja ventilatsiooni inseneridele
- Täiendav informatsioon leitav www.ekvy.ee ja www.kredex.ee

Teemad



- Renoveerimislaen korterelamutele
- Laenukäendus korterelamutele
- Toetused korterelamutele
- Näidisprojektid

Mis on KredEx?



Riigi poolt loodud sihtasutus, mis pakub:

Tagatise ettevõtluslaenudele

Kapitalilaenu

Eksporditagatise

Tagatise eluaseme- ja korterelamulaenudele

Toetusi korterelamutele ja paljulapselistele peredele

Omaniku esindaja: Majandus- ja

Kommunikatsiooniministeerium

Loodud aastal: 2001

Renoveerimislaen kortere lamutele

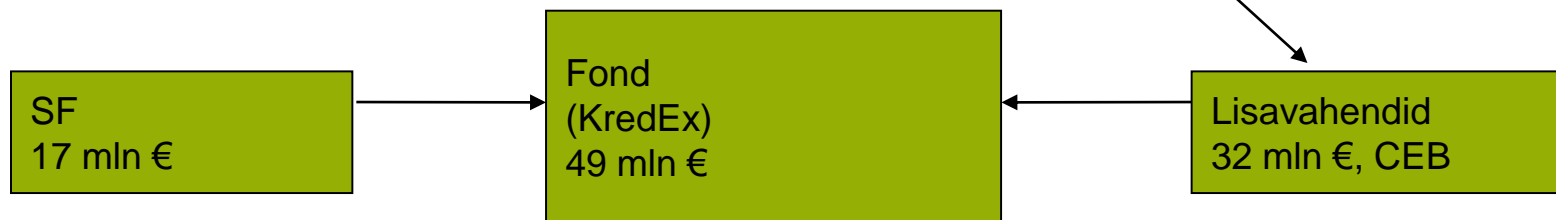
Renoveerimislaen korterelamutele – fondi skeem



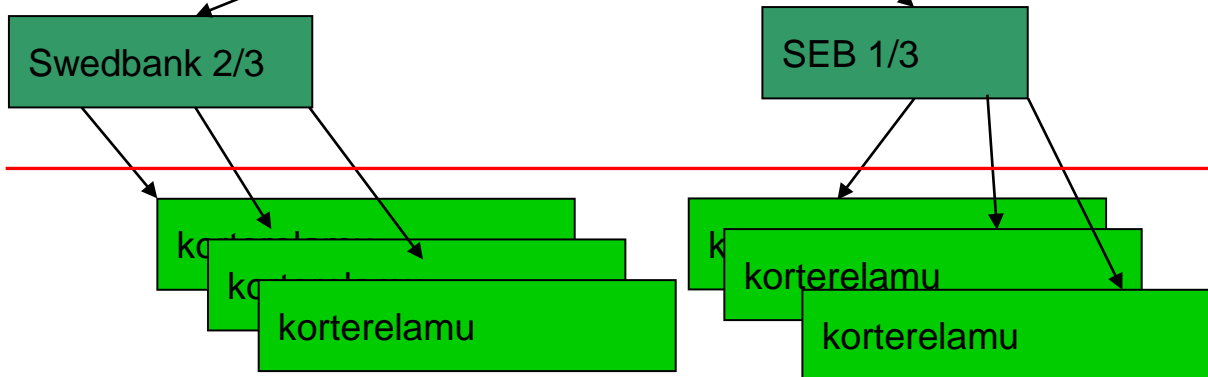
1 ERDF vahendid kapitali

Riigigarantii

2 Välisvahendid (laen)



3 Madala intressiga laen pankadele



4 Pankade laenud korterelamutele. Pank lisab marginaali ja katab krediidiriski



Tingimused 1



- **Sihtgrupp:**
 - korteri- või hooneühistu, korteriomanike ühisus
 - korterelamu ehitatud enne 1993, 80% füüsilistest isikutest omanikud (ka KOV omanduses olevad korterid)
- Laenu eesmärgiks on läbi **terviklahenduste** saavutatav **energiasääst:**
 - vähemalt 20% kuni 2000 m² korterelamutes,
 - vähemalt 30% üle 2000 m² korterelamutes
- Eeltingimus: **energiaaudit**, milles on välja toodud prioriteetsed renoveerimistööd. Energiaaudit:
 - peab olema teostatud selleks pädeva isiku poolt
 - peab sisaldama energiasäästu määrad pakettide kaupa
- Finantseeritakse energiaauditis ja tööde loetelus toodud rekonstrueerimistöid

Tingimused 2



- Laenuperiood kuni **20 aastat**
- **Fikseeritud intress** 10 aastaks (kuni 4,4% tasemel), siis fikseeritakse uuesti, kindlasti jääb turuintressist madalamaks
- Olemasoleva laenu **refinantseerimine ei ole lubatud**
- Korterelamu **omafinantseering** vähemalt **15% (toetus)**
- Korterelamu peab esitama **ehituslepingute koopiad** pangale /KredExile
- Vähemalt **3 hinnapakumist**
- **Ehitaja** peab olema MTR-i kantud, kellel on:
 - kehtiv ehitamise või ehitusjuhtimise registreering
 - tasutud riiklikud maksud (maksuvõla ajatamise korral on maksed tasutud ajakava kohaselt)
- Alates **1.01.2008 teostatud** energiasäästu andvaid töid aktsepteeritakse energiasäästu protsendi arvestamisel

Finantseeritavad tööd



- **Katuse** renoveerimine ja soojustamine
- **Fassaadi** täielik või osaline soojustamine
- **Keldrilae** soojustamine
- **Katuslae** soojustamine
- **Akende ja välisuste** vahetus
- **Küttesüsteemi** asendamine, rekonstrueerimine või tasakaalustamine
- **Ventilatsioonisüsteemi** renoveerimine, uue soojustagastusega süsteemiga asendamine
- **Taastuenergia** kasutamiseks seadmete paigaldamisega seotud kulu (v.a. õhk-õhk tüüpi soojuspumpade paigaldamine)
- **Liftide** renoveerimine
- Üldkasutatavate ruumide **viimistlustööd** kui see on rekonstrueerimistöode lahutamatu osa
- Energiaauditi, projekteerimise, projektijuhtimise ja omanikujäreல்valve kulud

Renoveerimislaen vs tavalaen

- Renoveerimislaen
 - Intress:
 - fikseeritud 10 aastaks
 - vahemik kuni 4,4%
 - 64 000 € laenu, intress 4,2%
10 aastat **14 480 €**
 - Lepingutasu:
 - 0,5% kuni 0,75% summast
 - Laenuperiood:
 - kuni 20 aastat
- Tavalaen
 - Intress
 - ujuv või fikseeritud 5 aastaks
 - intress ~ 7-10%
 - 64 000 € laenu, intress 7%
10 aastat **25 137 €**
 - Lepingutasu:
 - 1% summast
 - Laenuperiood:
 - keskmine 2010: 14 aastat

Laenu taotlemine



- Laenu saamiseks esitada (Swedbank või SEB):
 - laenutaotlus
 - energiaaudit
 - projektid
 - 3 eelneva aasta energiakulude aruanne – KredExi kodulehel
 - rekonstrueerimistöõde eelarve
 - tavapärased laenu taotlemiseks vajalikud dokumendid (üldkoosoleku otsus, võlgnike aruanne, majandusaasta aruanne ...)

Laenusaaja kohustused



Lisaks laenu maksmisele

- Säilitada dokumente kuni 31.12.2025
- Nõusolek, et KredEx võib teostada kohapeal kontrolli (paikvaatlust)
- Esitada laenuperioodi jooksul (vähemalt 10 aastat) kord aastas KredExile energiakulu aruandeid - kodulehel
- Trepikotta panna välja “silt”, et toetanud on Euroopa Regionaalarengu Fond

KORTERELAMU REKONSTRUEERIMINE

Korterelamu rekonstrueerimist toetasid

Euroopa Regionaalarengu Fond
ja
Sihtasutus KredEx




Euroopa Liit
Euroopa
Regionaalarengu Fond



Eesti tuleviku heaks



Projekti maksumus kokku: 


KredExi toetus ja/või omafinantseering kokku: % EUR

KredExi laenusumma:

Tagasimakse periood: ▾


Intress: %


Maksepuhkus: ▾


Soovin täiendavat laenu: 


Arvuta


KredExi laenu ja täiendava laenu graafikute kuumakse kokku: **1 021,97 EUR**

Korterite üldpind elamus kokku: m² 

Kuumakse m² kohta: EUR 

Olemasolevate laenukohustuste kuumakse m² kohta: EUR 

Remonditasude reservi maar: ▾ 

Soovituslik min. remonditasu suurus m² kohta: EUR 

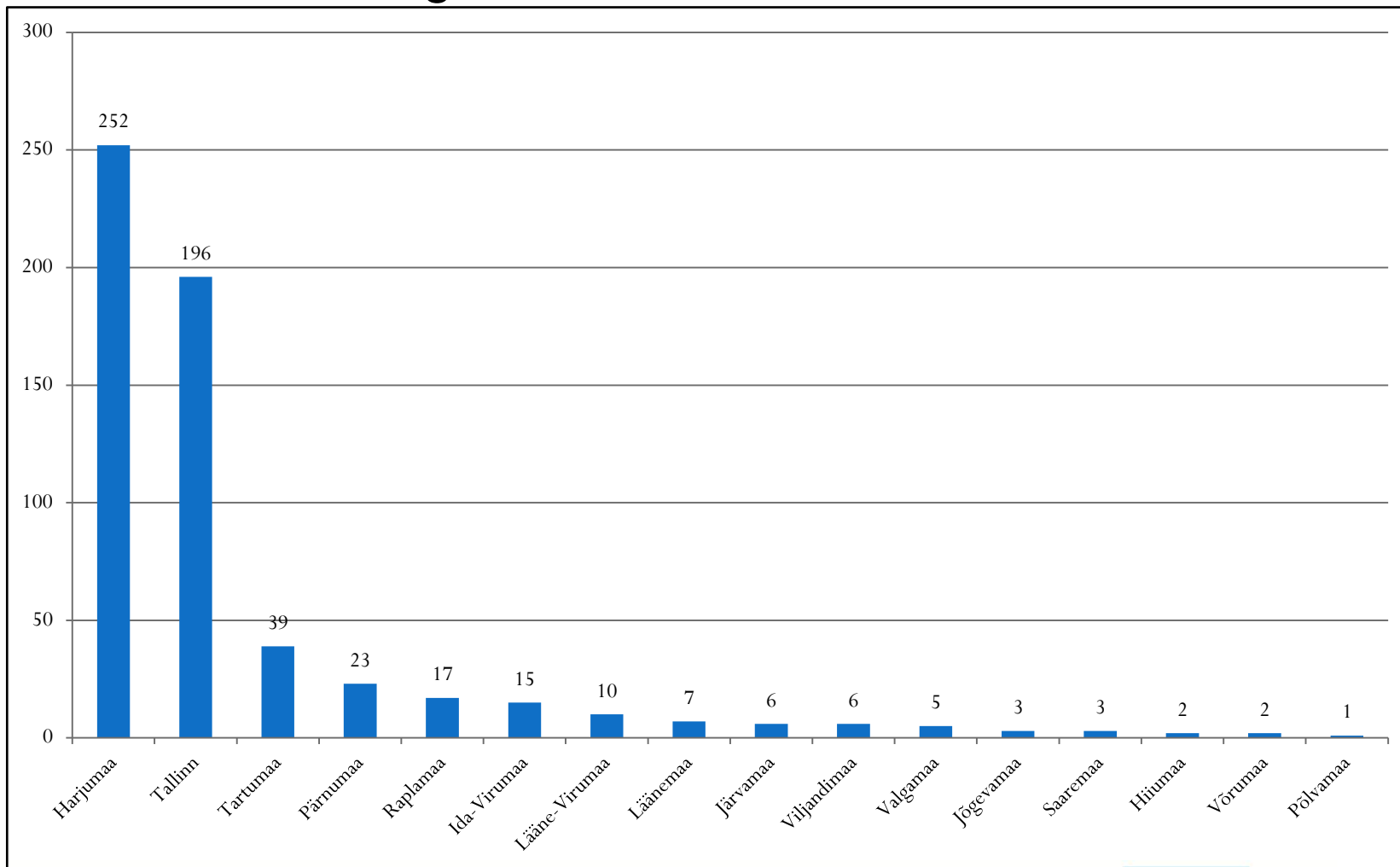
31.01.2012 seisuga:

- 391 maja
- Keskmise maja 2 402 m², 38 korterit, ehitatud 1970
- Kokku 939 175 m², 14 680 korterit, 33 700 inimest
- Laenusumma 34,3 mln eurot
- Kogu investering 43,5 mln €
- Keskmise laenusumma (2011) 103 000 €
- Keskmise oodatav sääst 36,2%
- Keskmise laenupikkus 14 a

Maakondlik jaotus



31.12.2011 seisuga:



Laenukäendus korterelamutele

KredExi laenukäendus



- Käendus on kuni 75% laenu põhiosast ning väheneb proportsionaalselt laenu tagasimaksetega
- Lepingutasu 0 krooni
- Käendustasu 1,2 – 1,7% (pangas otsustades 1,4%) käenduse summa jäägilt aastas
- Käendustasu tasumine 1x kvartalis
- KredEx võib makseraskuste tekkimisel võtta laenumaksed kuni 12 kuuks enda kanda
- KredExi poolt korterelamu eest tasutud laenumaksete pealt arvestatakse intressi ($\frac{1}{2}$ laenuintressist)
- Käendustaotlus esitatakse koos laenu taotlusega pangale

Pangale antud volitused



- Remonditasu tõstmine kuni 0,65 eur/m²/kuu või selle ületamisel tõuseb kuni 0,45/m² võrreldes varasemaga
- Laenumakse koos käendustasuga võib olla kuni 85% remondifondi kogutavast summast
- Võlg ühistule või valitsejale ei ületa 15% ühe kuu korteriomanike kogumaksest
- Käendustasu 1,4%
- Refinantseerimiseks pangal volitust ei ole

Käenduse taotlemine



- Üldjuhul taotleb KredExi käendust pank peale pangapoolse otsuse vastuvõtmist
- Juhul kui kliendil on kiire, saame taotlust menetleda ka paralleelselt pangaga
- Koostööleping allkirjastatud 5 pangaga:
 - ✓ Swedbank
 - ✓ SEB Pank
 - ✓ Danske Bank
 - ✓ Eesti Krediidipank
 - ✓ Marfin Pank

Toetused korterelamutele

Energiaauditi toetus



- Energiaaudit/ehitise ekspertiis/ehitusprojekt:
 - Kuni 50% energiaauditi või ekspertiisi maksumusest aga mitte rohkem kui 700 eurot aastas
 - Kuni 50% energiaauditi soovitusi järgivateks rekonstrueerimistöödeks vajaliku ehitusprojekti maksumusest, aga mitte rohkem kui 4 000 eurot aastas
 - Koostatud alates 01.01.2007
- Taotlus KredExi vormil, lisada:
 - Toetatava dokumendi koopia
 - Arve ja maksekorralduse koopia
- Korterelamu ehitise ekspertiisi, energiaauditi või projekti teostajaks võivad olla ainult MTR-i registreeritud ettevõtjad

Rekonstrueerimise toetus



- Toetust rahastatakse rahvusvaheliste kvoodimüügilepingute vahenditest
- Hetkel 30 mln € ~ 150 miljonit investeringuks
- Toetuse eesmärk rekonstrueerida korterelamuid komplekselt, et:
 - suureneks energiatõhusus arvestades nõudeid hoonete sisekliimale
 - paraneks hoonete energiamärgise klass
 - hoogustuks taastuvenergia kasutus

Sihtgrupp



- Kolme või enama korteriga korteri- või hooneühistu, korteriomanike ühisus
- Esmasest kasutusloast möödunud kolm aastat
- Vähemalt 80% füüsilistest isikutest omanikud (max 30% korteriomanditest võivad kuuluda KOV-le)

Toetatavad tööd



- **Fassaadi** rekonstrueerimine ja soojustamine
- **Katuse** rekonstrueerimine ja soojustamine
- **Keldri- ja või katuslae** soojustamine
- **Akende ja välisuste** vahetus ja renoveerimine
- **Küttesüsteemi** rekonstrueerimine, tasakaalustamine
- **Ventilatsioonisüsteemi** rekonstrueerimine, asendamine uue soojustagastusega süsteemiga
- **Taastuenergia** kasutamiseks seadmete paigaldamine
- **Lifti juhtimissüsteemi ja ajami** rekonstrueerimine
- **Omanikujäreல்valve, projektijuhtimine ja projekteerimine**
- Üldkasutatavate ruumide **viimistlustööd**, kui see on rekonstrueerimistöode lahutamatu osa

Toetuse tingimused



- Eeltingimuseks on energიაaudit
- Tööde kogumaksumus vähemalt 7 340 eurot
- Rekonstrueerimise ajal kohustuslik omanikujärevalve
- Korterelamu kaasomandiosad kindlustada
- Ehitajal peab olema MTR registreering
- Tööde teostaja tuleb valida kolme pakkumise hulgast
- Toetatakse töid, mis on alustatud ja teostatud peale toetuse taotluse esitamist
- Energiasäästumäära arvestamisel võib arvesse võtta eelnevalt tehtuid töid (vastavus toetuse tingimustele kinnitab energიაaudiitor)
- Taotlusi saab esitada kuni 30. novembrini 2012 (kui vahendeid on)
- Tööd peavad olema teostatud hiljemalt 01. novembriks 2013

Toetus 15% - nõuded



- täitma KE renoveerimisläenu nõuded (kuni 2000 m² maja 20%, suurem 30% energiasäästu soojusenergialt)
- tulemuseks vastavus EVS-EN 15251 sisekliima nõuetele
- saavutama energiamärgise klassi E

Toetus 25% - nõuded



- täitma KE renoveerimisläenu nõuded
- saavutama energiasäästu 40% soojusenergialt
- saavutama energiamärgise klassi D, EVS-EN 15251
- rekonstrueerima küttesüsteemi korteripõhiselt reguleeritavaks, paigaldama individuaalsed arvestus/mõõteseadmed
- soojustama fassaadi (ka osaliselt) piirete soojusjuhtivus (taotlustase $U \leq 0,22 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$)
- vahetama kõik aknad - uute akende puhul $U \leq 1,10 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$ (akna kogupaketi U väärtus)
- rekonstrueerima (soojustama) katuse (taotlustase $U \leq 0,15 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$)

Toetus 35% - nõuded



- täitma KE renoveerimisläenu nõuded
- saavutama energiasäästu 50% soojusenergialt
- saavutama energiamärgise klassi C, EVS-EN 15251
- rekonstrueerima küttesüsteemi korteripõhiselt reguleeritavaks, paigaldama individuaalsed arvestus/mõõteseadmed
- soojustama fassaadi (ka osaliselt) piirete soojusjuhtivus (taotlustase $U \leq 0,22 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$)
- vahetama kõik aknad - uute akende puhul $U \leq 1,10 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$ (akna kogupaketi U)
- rekonstrueerima (soojustama) katuse (taotlustase $U \leq 0,15 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$)
- paigaldama soojatagastusega ventilatsioonisüsteemi, mis teenindab kõiki eluruume.

Kellele toetuse taotlus esitada?



- Korterialamud ehitatud enne 1993 aastat
 - renoveerimislaenu väljastavale pangale või
 - omavahenditega finantseerimisel KredExile
 - lubatud erandi korral KredExile
- Korterialamud ehitatud alates 1993 aastast
 - KredExile

KredExi erandiõigus



- Anda kaalutletud otsuse alusel toetust korterelamutele, kes kuuluvad renoveerimisläenu sihtgruppi, kuid ei saa läenu, sest:
 - Võlgnevuste osakaal on liiga suur või
 - Enamus energiasäästu andvatest tööddest on teostatud enne 2008 ning seetõttu ei saavuta enam minimaalselt nõutud säästu
- Peab esitama tõendi, et ei saanud renoveerimisläenu ja vähemalt 2 panga pakkumised tavalaenule

Toetuse taotlus



- Taotlusvormile lisatavad dokumendid:
 - krediitiasutuse positiivne otsus laenu saamiseks või tõestus omavahendite olemasolust
 - eelneva 3 aasta energiakulu aruanne (KredExi veebivormil)
 - koopia energiaauditist ja ehitusprojekti(de)st (vähemalt põhiprojekti staadium)
 - ehitusloa andmed (taotlusel)
 - tööde eelarve, ajakava ja andmed teostaja kohta (vormil)
 - üldkoosoleku otsus (sisaldab infot projekti kohta)
 - valitseja aasta aruanne (KOÜ puhul)
 - korteriomani ke kokkulepe (KOÜ puhul)
 - kaasomandi osade kindlustuspoliis
 - Audiitori kinnitus projekti(de)le

Toetuse väljamaksmine



Eelduseks:

- teostatud ja vastu võetud projekti raames tehtavad tööd
- tasutud tööd mahus (85-65%), mida toetuse ei kata.

Näide: Tööde maksumus 200 000, toetus 15%

- tööd teostatakse ja võetakse vastu (100%)
- makstakse (170 000) 85% ulatuses
- tehakse väljamakse taotlus
- KredEx maksab välja toetuse

NB! Soovitav ehitajaga pikk maksetähtaeg!

Toetuse väljamaksmine



Väljamakse taotlus (vormil) esitatakse kliendi poolt KredExile

- Väljamakse taotlusele lisatavad kulude tekkimist tõendavad dokumendid (koopiad) – kõik, mis on eelnevalt pankadele esitatud, edastab KredExile pank
 - hinnapakumised
 - ehitus/töövõtu lepingud
 - tööde üleandmis-vastuvõtmisaktid
 - arved
 - maksekorraldused (esitab KredExile klient)

Toetuse saaja kohustused

- teavitama KredExit või tema poolt volitatud isikut projekti tegevuste, eelarve ja tähtaegade muutmise vajadusest;
- kasutama toetust vastavuses esitatud taotluse ja taotluse rahuldamise otsusega;
- esitama KredExitile tähtaegselt nõutud projektiga seonduvat informatsiooni ja [energiatarbimise aruandeid \(20. jaanuariks\)](#);
- säilitama taotluse, toetuse ja projekti teostamisega seonduvat dokumentatsiooni vähemalt 31. detsembrini 2025.a;
- tagama projekti eesmärgi täitmiseks vajaliku vara säilimise ja sihtotstarbelise kasutamise vähemalt kahekümne aasta jooksul arvates projekti abikõlblikkuse perioodi lõppemisest;
- võimaldama teostada kuludokumentide auditit ja järelevalvetoiminguid ning paikvaatlust

Konsultandid



- Ühistu koosolekule võimalik kutsuda tasuta konsultant
- Aitab üldkoosolekul selgitada toetuse ja laenu tingimusi ning nõustada ehitusalastes küsimustes.
- www.kredex.ee/konsultant

Konsultantideks on:



- Kalle Virkus kalle.virkus@trea.ee Jõgeva, Põlva, Tartu
- Tõnu Jõesaar tartu@termopilt.ee Jõgeva, Põlva, Tartu, Valga, Võru
- Eri Purge eri1953@hotmail.ee Järva
- Elmar Purge elmar.purge@rapla.ee Rapla
- Rait Kikas raitkikas@hotmail.ee Hiiu, Lääne, Rapla
- Ülo Kask ulo.kask@gmail.com Harju, Saare
- Siim Link siim.link@ttu.ee Harju, Saare
- Toomas Rähmonen toomas@termopilt.ee Lääne, Pärnu, Rapla, Saare, Viljandi
- Aare Vabamägi aare.vabamagi@kredex.ee Lääne- ja Ida-Virumaa
- Kristo Hütt kristo.hutt@kredex.ee Tallinn
- Andres Haas andres.haas@kredex.ee Tallinn

Statistika

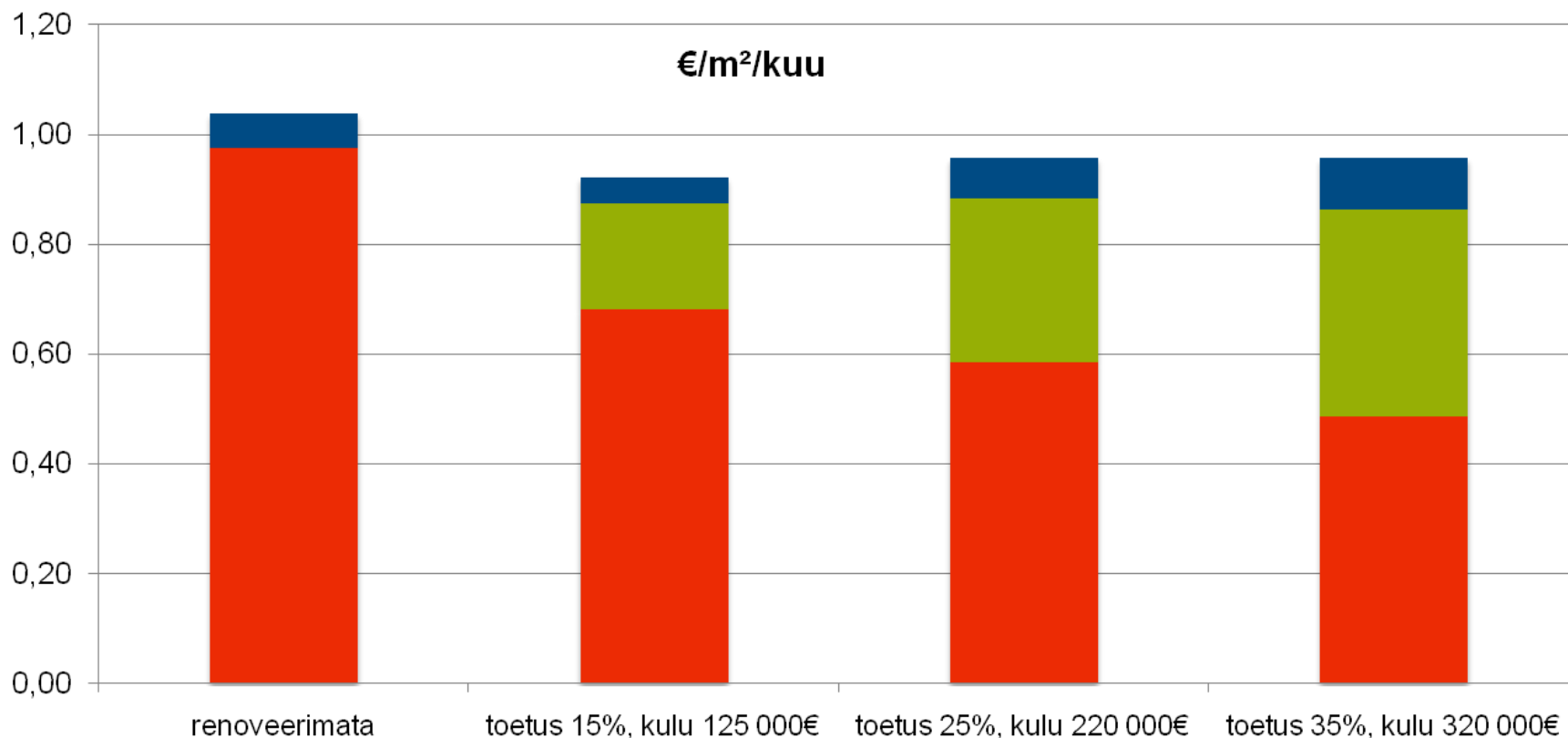


25.03.2012 seisuga:

- 349 taotlust (292 maja)
- Taotletud 8,25 mln €
- 317 otsust (274 maja), 10 neg otsust
- Otsustatud 7,57 mln €
- Investeering otsustega 34,6 mln €
- Keskmise summa maja kohta ~24 000 eurot, 21,9 %
- Keskmise sääst 39%
- 15% 164 otsust 2,49 mln €
- 25% 100 otsust 3,02 mln €
- 35% 33 otsust 2,06 mln €

Maksekoormus 3500 m² majale, EKVÜ

intress 4,5%, laen 20 aastat



■ Küttekulu ■ Laenumakse ■ Remondifond

Näidisprojektid

BEEN näidisprojekt – aruanded KredExi kodulehel



- Paldiski 171, Tallinn
- Ehitatud 1977. aastal
- Tüüpiline paneelelamu
- 5 korrust
- 4 trepikoda
- 60 korterit
- Elamispind 3 144 m²
- Otsaseinad soojustatud
- Andmed 3 aasta kohta
- Energiaaudit



Projekt maksumus



käibemaksuga (2006-2007)

- Projektijuht 120 000 krooni
- Projekteerimine 93 220 krooni
- Rekonstrueerimine kokku 6 092 908 krooni:
 - katus 818 714 krooni
 - aknad 730 132 krooni
 - fassaad 1 870 807 krooni
 - küttesüsteem 808 040 krooni
 - küttekulu individuaalse arvestamise süsteem 176 480 krooni
 - röödud 1 688 735 krooni
- Kogumaksumus 6 306 128 krooni ehk 2 005 kr/m²



Projekti finantseerimine



- Omafinantseering
~9 700 kr/korter
ehk 185 kr/m²
- Laenumakse
39 590 kr/kuu ehk
12,60 kr/m²/kuu

- Omafinantseering
 - 581 993 kr (9,2% kogumaksumusest)
- BEEN projekti toetus 1,017 mln kr
 - Projektijuht 120 000 kr
 - Rekonstrueerimine 897 134 kr
- Riigi toetus 507 000 kr
- Laen Swedbangast
 - 4,2 mln kr
 - 15 aastat
 - Intress **6,937%** 5. aastat fix

BEEN – saavutatud energiasääst (2005/2010)



Paldiski 171 soojustarbimine*	2005	2010
Soojustarbimine (küte), MWh	392	165
Ühiku hind, krooni/MWh	431	989
Soojusenergia (küte) kulu, krooni	169 082	163 357
Kulu krooni/m²/kuus (aasta keskmine)	4,48	4,32
Korter keskmiselt kuus, krooni	234,84	224,64

Võrdlus 2005-2010:

- Soojusenergia tarbimine vähenenud ca **58%***
- Soojusenergia MWh hind tõusnud ca 129%
- Soojusenergia maksumus vähenenud ca 3%

* Soojustarbimine korrigeeritud kraadpäevadega



Sõpruse pst 244



- Ettevalmistus ja projekteerimine aprill 2010 - mai 2011
- Tööde planeeritud ajakava: juuni 2011 – november 2011
- Kasutati ehituse peatöövõtu meetodit

Olulisemad märksõnad renoveerimislahendustele:

- Optimaalne soojustuskiht fassaadile (150 mm) ja katusele (300 mm)
- Puitraamis akende vahetus uute plastakende vastu ($U \leq 1,10 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$),
- Soojustagastusega ventilatsioonisüsteem, õhutihedad vent. lõõrid, värske õhu kollektorid küttekeha taga
- Individuaalsed küttekulu jaoturid igale küttekehale
- Rõdu kandvate konstruktsioonide puhastus, betooniparandused ja veekindla katte paigaldus

Sõpruse pst 244 eelarve



	Renoveerimistöö nimetus	tööde maksumus, EUR
1	Katuse soojustamine	119 200
2	Fassaadi soojustamine koos vanade akente vahetusega	126 000
3	Rõdude renoveerimine koos uute klaaspiiretega	52 800
4	Küttesüsteemi renoveerimine koos uue sojussõlmega	34 400
5	Soojustagastusega ventilatsioonisüsteemi paigaldamine	105 600
6	Küttekulude jaotussüsteemi paigaldamine	12 000
	KOKKU	450 000
	erinevate toetuste kogusumma	220 000
	laenusumma koos reserviga	242 000

Laenukoormuse näide



Terviklik investeering	€	450 000
KredExi toetus	35%	157 500
Laenusumma	€	292 500
Laenumakse kuus (intress 4,07)	€/m ²	0,66
Küttekulu aastas	MWh	484
Küttekulu aastas (MWh=63€)	€/m ²	0,95
Remondifond täna (kuus)	€/m ²	0,32
Vajalik remondifond (s.h. 15% reserv)	€/m ²	0,77
Remondifondi kasv	€/m ²	0,45

Maksekoormus peale investeerimist



Maksekoormuse arvestus keskmise korteri (45 m²) näitel :

- Kulu remondifondi ja küttele enne renoveerimist **57,15 €/kuus**
- Küttekulude vähenemise prognoos 50% annab kokkuhoidu 0,47 €/m² ehk **21,37 €/kuus**
- Investeerimiskulu (0,77€) + küte (0,47€) peale renoveerimist kokku **55,8 €/kuus**
- **seega tekib kulude vähenemine 1,12 € korteri kohta kuus**

Kokkuvõte



- Rekonstrueerimine on vältimatu:
 - pikendab hoone eluiga ja suurendab turvalisust
 - annab energiasäästu
 - parandab sisekliimat
- Täna on õige aeg alustada, sest:
 - energiaauditi toetus 50%
 - ehitusprojekti toetus 50%
 - soodusintressiga (kuni 4,4%) renoveerimislaen
 - rekonstrueerimise toetus kuni 35%

Kompleksne rekonstrueerimine tänastes tingimustes ei suurenda maja igakuiseid makseid!

Täna!



Address: Hobujaama 4
Tallinn 10151



Telefon 667 4100
Faks 667 4101

E-mail kredex@kredex.ee



Internet www.kredex.ee