

Maja Uudised

Nr. 2. 31. jaanuar 2017.a.

Uudistes:

1. Nõupidamiste ruumis toimusid infopäevad

2. Õismäe tee 150 remondivajadused ja rahastamise võimalused

3. IV trepikoja koridori seinte sodimine

1. Nõupidamiste ruumis toimusid infopäevad:

24. jaanuar: I trepikoda - 12 osalejat.

25. jaanuar: II trepikoda - 4 osalejat. Infopäeva teade oli maha võetud, asemele oli pandud Renini kuulutused. See oli põhjuseks, miks inimesi II trepikojast nii vähe osales.

26. jaanuar: III trepikoda - 10 osalejat.

27. jaanuar: IV trepikoda - 12 osalejat.

1.1. 2016.a. arvudes:

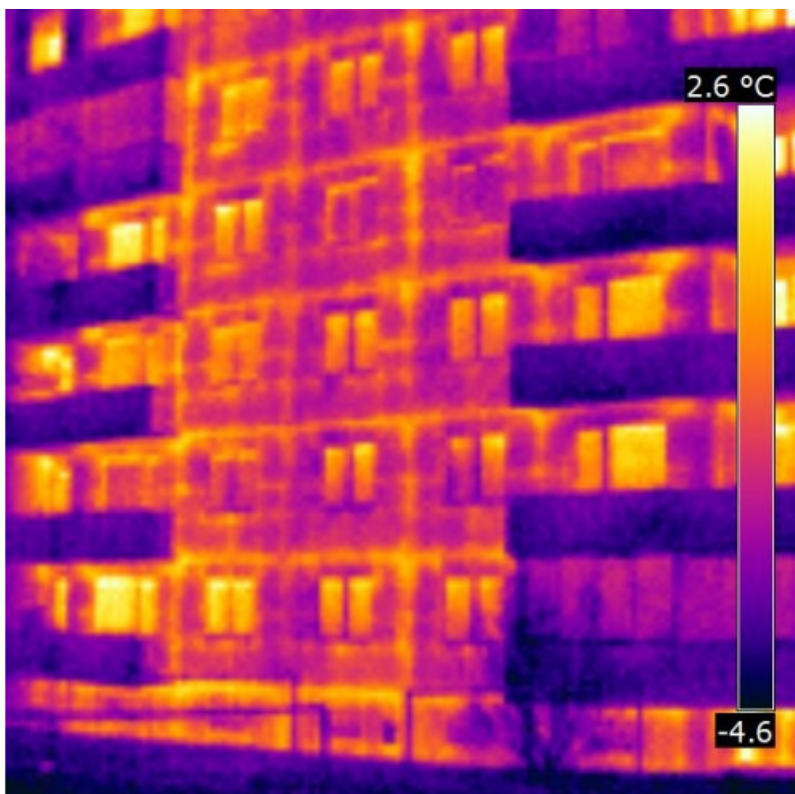
Olulisemate teenuste maksumused:

- Soojusenergia tarbimine 72 160 eurot. Samasuguse, soojustatud kortermaja kulu on ca 50 000 eurot. Seega kulutab ÕT 150 soojusenergiat ca 22 000 € aastas rohkem.
- Prügiveokulu - 6 152 eurot, mis sisaldab konteinerite pesu 204 eurot, suurjäätmete vedu 602 eurot ja šahtide ummistuste lahtivõtmine 122 eurot.
- Vee- ja kanalisatsiooni kulu – 20 411 eurot.
- Elektrikulu – 2 892 eurot

Miks on maja soojustarbimine nii suur?

- Renoveerimata küttesüsteem tekitab ülekulu ca 10 – 15%
- Soojustamata fassaad ei ole soojapidav.

Õismäe tee 150 soojuspilt, mis on tehtud 16.02.2009.a. Kollased triibud ja kohad on soojuse lekkekohad (vuukide kohad, aknaservad jne)



Järgnevalt võrdleme 3 toalise korteri kulusid samasuguses soojustatud majas ja Õismäe tee 150. Mõlemad korterid asuvad IX korrusel, samas trepikojas (maja keskel)

KÜ Õismäe 150

K O R T E R I Ü H I S T U

Soojustatud maja ja ÕT 150 3 toalise korteri kulude võrdlus 2016						
	Soojust. maja, 3 toaline IX korrus			ÕT 150, 3 toaline IX korrus		
	küte	rem.fond	kokku	küte	rem.fond	kokku
jaanuar	38,68	47,88	117,96	105,77	17,21	183,77
veebruar	16,71	47,88	112,96	67,2	17,21	110,94
märts	14,79	47,88	116,54	65,39	17,21	106,05
aprill	4,75	47,88	112,39	38,12	17,21	81,56
mai	0	61,76	112,39	0	25,35	60,65
juuni	0	61,76	105,28	0	25,35	56
juuli	0	61,76	104,38	0	25,35	53,32
august	0	61,76	103,61	0	25,35	54,81
september	0	47,88	86,7	0	25,35	56,02
oktoober	10,24	47,88	109,16	49,03	17,21	223,82
november	19,74	47,88	114,77	72,77	17,21	207,81
detsember	20,25	47,88	121,24	70,77	17,21	146,46
kokku	125,16	630,08	1317,38	469,05	247,22	1341,21
Kuu keskmine	17,88	52,51	109,78	67,01	20,58	111,77
Küte+ rem.fond	125,16 + 630,08 = 755,24			469,05 + 247,22 = 716,27		

Küttekulu:

Soojustatud majas 7 kuu küttekulu on 125,16 €, kuu keskmine 17,88 €.

ÕT 150 majas 7 kuu küttekulu on 469,05 €, kuu keskmine 67,01 €.

Remondifond

Soojustatud majas – remondifond 0,70 €/m², suveperioodil 4 kuud + 0,20 €/m². Kulu kokku 630,08 €.

ÕT 150 majas – remondifond 0,26 €/m², suveperioodil 5 kuud + 0,383 €/m². Kulu 247,22 €.

Küttekulu + remondifond:

Soojustatud majas – 125,16 + 630,08 = 755,24 €. Majas on remondifondi (sisaldab laenu) ja küttekulu pisut suurem, seda tänu suvisele sihtotstarbelisele maksele, et teha vajalikke investeeringuid.

ÕT 150 majas - 469,05 + 247,22 = 716,27 €. Majas makstakse väikest remondifondi ja suurt küttekulu, mis läheb sisuliselt tuulde, sest maja soojapidavus ajas ei parane.

Korteri kulud kokku:

Soojustatud majas on korteri kuu keskmine kulu 109,78 €, aastas 1 317,38 €.

ÕT 150 majas on korteri kuu keskmine kulu 111,77 €, aastas 1341,21 €, (suurem küttekulu).

2. Õismäe tee 150 remondivajadused ja rahastamise võimalused

Maja remondivajadused ei ole muutunud.

1. Avariiliste rõdupiirete remont 115 000 €.

2. Küttesüsteemi ja soojussõlme renoveerimine 145 – 150 000 €.

Et avariilised rõdupiirded renoveerida 2017.a. (enne, kui juhtub nende allavarisemine), on raha vaja juurde koguda. Et remondifondi raha laekub kuude kaupa aasta lõpuni, peame töid planeerima astmete kaupa.

Panga jääk 70 000 €.

Remondifondi kujunemine 2017.a.: 7 741 m² x 0,70 € x 12 kuud = 65 024 €.

Küttesüsteemi ja soojussõlme renoveerimine (2018.a. – 2020.a.), kui süsteem senini vastu peab.

Remondifondi kujunemine 2018.a. : 7 741 m² x 0,70 € x 12 kuud = 65 024 €.

Remondifondi kujunemine 2019.a. : 7 741 m² x 0,70 € x 12 kuud = 65 024 €.

Remondifondi kujunemine 2020.a. : 7 741 m² x 0,70 € x 12 kuud = 65 024 €.

Kokku: 195 072 €.

Et maja juures on vaja teha ka muid, näiteks avariilisi töid, siis saame sellise rahakogumise tempoga tööd tehtud 4 – 5 aastaga.

Millised mured jäävad alles?

Alles jäävad lekkivad vuugid, mida peab aegajalt 4 – 5 aasta tagant uuendama. ÕT 150 majal on ca 936 jm. vuuke. Firmade hinnaklass on 12 €/jm kohta, mis on muutuv suurus. Seega vuukide hermetiseerimise kulu üle 11 000 € 5 aasta perioodi kohta jääb alles. Alles jääb ka soojakadu fassaadi kaudu (küttekulu on ca üle 22 000 € aastas). Alles jäävad hallitused.

Fassaadi soojustamise kulu on hinnanguliselt ca 600 000 €. Kõikide eelnimetatud tööde täpsemad hinnad saame siis, kui teeme firmadele ametlikud hinnapäringud. Seniks opereerime hinnanguliste hindadega. Hinna sisse ei ole arvestatud katust ja otsaseina, mis on eelnevatel aastatel soojustatud. Võimalik, et nende juures ei ole vaja midagi teha, võimalik, et peab midagi muutma. See selgub projektist ja ekspertiisist.

2.1. Renoveerimine Kredex toetusega.

Meil on võimalus teha remonditöid kahel erineval moel.

Esimene võimalus: Koguda igal aastal remondifondi raha, et teha vajalikud remonditööd ära oma jõududega. Selleks peaksime arvestama remondifondi sissemaksetega 0,70 €/m² kohta.

1 toalise korteri kulu	33 m ² x 0,70 € x = 23,10 € kuus	277 € aastas
2 toalise korteri kulu	50 m ² x 0,70 € x = 35,00 € kuus	420 € aastas
3 toalise korteri kulu	68 m ² x 0,70 € x = 47,60 € kuus	571 € aastas

Teine võimalus:

25% toetuse saamiseks: peab korterelamu rekonstrueerimisel täitma järgmised nõuded:

a) saavutama rekonstrueerimise tulemusena vähemalt energiklassi D

Kredex teostab projektile tasuta ekapertiisi ja sellega tagatakse energiklassi D saavutamine

b) rekonstrueerima korterelamu keskküttesüsteemi vähemalt korteripõhiselt reguleeritavana ja paigaldama radiaatoritele piirajatega varustatud termostaatventiilid, mis võimaldaks reguleerida ruumi temperatuuri vahemikus 18-23 kraadi;

See töö on meil plaanis (oma vahenditega 2018 – 2020 aastal).

c) soojustama ja rekonstrueerima korterelamu välisseinad täies mahus kaalutud keskmise soojusläbivuse tasemega $U \leq 0,25$

Fassaadi soojustamist oma vahenditega on suhteliselt raske ette kujutada. Selle tarbeks peaksime koguma raha ca 10 aastat. Selle ajaga muutuvad hinnad ja raha kaotab osa oma väärtusest.

Lisaks sellele peame arvestama ajaga kaasnevaid kulutusi. Näiteks suur küttekulu ca 200 000 €.

d) vahetama kõik projekti alustamise hetkel vahetamata aknad kolmekordse klaaspaketiga

energiasäästlike akende vastu, mille avatäite kompleksne soojusläbivuse tase paigaldatuna on $U \leq 1,10$

Teostatav, sest suuremal osal korteritest on aknad juba vahetatud või on plaanis vahetada.

e) soojustama ja rekonstrueerima korterelamu katuse soojusläbivuse tasemega $U \leq 0,15$

On juba soojustatud.

Kui kogu projekti maksumuseks kujuneks 850 - 900 000 eurot, toetab Kredex Ühistut 25% ga, mis on 212 – 225 000 eurot. Oma vahenditest suudaksime ära teha osalise rõdupiirete vahetamise ja koguda projekti omafinantseeringut. Puuduvad 550 000 euro ulatuses saame vormistada laenu 15 aastaks.

Panga tingimused.

2. maksimaalne laenusumma 550 000 eurot;

maksimaalne laenu tähtaeg **180** kuud;

omafinantseering alates ? % (KredExi toetus);

lepingutasu **0,5%** summast;

intressimäär (**24.01.2017** seisuga) :

6 kuu Euribor **0,0%** + marginaal **2,9%** (kokku **2,9%**) aastas.

minimaalne remonditasu suurus 1 m² kohta arvestades laenukohustusi ja reservi: **0,54** eurot/m², sh KÜ kasutusse jääv arvestuslik reserv min. **10%** remonditasu summast.

laenu kuumakse ca **3 771,80** eurot

Elanikele oluline info:

1. Remondifondi tariif 0,70 €/m² kohta. Selle tariifiga teenindame laenu ja suudame teha teisi vajalikke töid, näiteks liftikabiinide vahetus, uste remont jne.
2. Korterite remondifondi kulu suureneb vähe, sest remondifondi tariifi on vaja nagunii tõsta.
3. Elanike maksukoormus ei tõuse. Remondifondi suurenemise kompenseerib väiksem küttekulu.
4. Korterites, kus on vanad puidust aknad, tuleb vahetada aknad.
5. Üldkoosoleku positiivse otsuse alusel broneerib Kredex KÜ Õismäe 150 25% toetuse, mida saab kasutada 2 aastat.
6. Ehitustööde kvaliteeti jälgib omanikujärelevalve, kelle tasu maksab 50% ulatuses Kredex.
7. Dokumentatsiooni aitab vormistada ja asjaajamist korraldab Kredex esindaja, kelle tasust 50% tasub Kredex.
8. Kredex toetusi on võimalus kasutada max. 2 – 3 aastat, siis toetuspakett lõpeb.
9. Renoveerimistöödega saab alustada 2018 aastal.
10. Renoveerimisest saadav sääst algab renoveerimise lõpetamisest. Alanevad küttekulud, paranavad elamistingimused.
11. Pärast 15 aastat, kui laen on tasutud, alanevad kommunaaltasud remondifondi vähenemise arvelt.
12. Kredexi toetuse ja pangalaenuga renoveerimine ei ole kohustuslik, see on majaelanike võimalus, mida võiks ära kasutada. Otsuse langetab KÜ Üldkoosolek.
13. Tekkivatele küsimustele on alati võimalik saada vastus.

3. IV trepikoja koridori seina sodimine

22. jaanuaril fikseerisin IV trepikoja III korrusel seina sodimise. Eile selgus, et sodimise tegi samas trepikojas elav nooruk, kes tunnistas oma tegu. Täna teatas nooruki ema, et soditud koht sai puhtaks juba eile õhtul. Loodan, et selline vahejuhtum oli õpetuseks ja rohkem probleeme ei teki. Maja, kus me elame, peab olema meie ühise kaitse all. See peab olema korras, puhas ja meeldiv koht elamiseks ning selleks palun kõikide majaelanike abi ja toetust.

