

# Kuidas rahastada renoveerimist ?

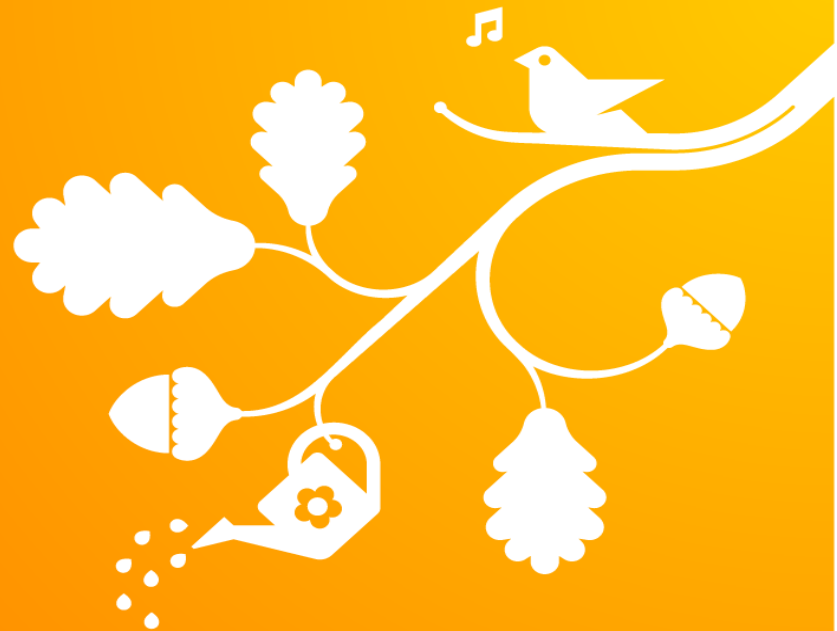
Rakvere

06.03.2016

Janis Pugri

Swedbank

Korteriühistute valdkonnajuht



# Keskkond soosib investeringuid

**Intressid** 6-k euribor juba -0,1% ja püsib madalal vähemalt 2 aastat

**Küttekulude alandamine pikas perspektiivis kindlasti kasulik.**

(nafta hinnatõusu prognoos alates 2017. a. +15%).

- energia hind (elekter, gaas, muu küte) on viimase 10 a jooksul kallinenud 91%
- keskmine keskkütte hind on viimase 10 a jooksul kallinenud 118%

**Ehitus** – kaks aastat mahtude vähenemist - turul on vaba ressursi ja hinnad on stabiilsed. 2016. a. ootame mahtude kasvu +7% tänu EL projektidele (erasektori ehitusmaht sama).

**Majapidamiste majanduslik seis püsib hea**

- tarbijate elatustase jätkab tõusu (+5% 2016 ja +3% 2017)
- tööpuudus püsib madal (väike kasv: 6,3% 2016 ja 6,6% 2017)

**Kokkuvõtteks** – majanduskliima on KÜ-le soodne, et teha vajalikke investeringuid. Võimalik leida hea ehitaja mõistliku hinnaga.

## Miks alustada rekonstrueerimise ettevalmistusega?

- Vanemate elamute **rekonstrueerimine on vältimatu**, sest on vaja **pikendada elamu eluiga, tagada hea sisekliima ja säästa energiat**
- KredExi toetuse maht piiratud – **102 miljonit eurot, max 800 elamut**
- Rekonstrueerimise ettevalmistus **ajamahukas**: esialgsest ideest kuni ehitamiseni võib minna 1-2 aastat
- Tervikrekonstrueerimine on igati põhjendatud, sest **paremad elutingimused saavutatakse ilma olulise kulude kasvuta.**

(omanike maksekoormus ei suurene oluliselt, sest **küttekulude sääst kompenseerib laenumaksed**)

# KÜ Õuna 4 tervikrenoveerimise näide

- Asukoht: Elva
- Väikeplokkelamu, 3 korrust, ehitusaasta: 1979
- Korterite üldpind 1043 m<sup>2</sup>
- Korterite arv 18
- Keskmise korteri pind: 58 m<sup>2</sup>
- Rekonstrueerimistöode läbiviimine toimus 2015 sügisel
- Kasutati KredExi 40% toetust
- KÜ üldkoosolekul, kus otsustati rekonstrueerimine ja laenu taotlemine, hääletas poolt 14 omanikku, so 100% osalenutest (ehk 78% omanikest)

# KÜ Õuna 4, enne



# KÜ Õuna 4, pärast



## KÜ Õuna 4 tööde eelarve

KÜ Õuna 4 tööd	maksumus, €	osakaal eelarves
Vundamendi soojustamine ja välisrajatised	18 378	7%
Fassaadi ja sokli soojustamine	62 606	23%
Akende ja välisuste vahetus	32 517	12%
Katuse soojustamine	27 237	10%
Siseviimistlustööd korterites ja trepikojas	21 414	8%
<b>KOKKU soojustamine ja avatäited</b>	<b>162 152</b>	<b>60%</b>
Küttesüsteemi ehitus	40 681	15%
Ventilatsiooniseadmete ja -torustike ehitus	49 933	19%
Vee- ja kanalisatsioonisüsteemi ehitus	13 910	5%
<b>KOKKU tehnosüsteemid</b>	<b>104 524</b>	<b>39%</b>
muud seonduvad tööd	2 042	1%
<b>KOKKU</b>	<b>268 718</b>	<b>100%</b>
<b>KOKKU KOOS KM</b>	<b>322 462</b>	

# KÜ Õuna 4 tööde kulud toetusega ja ilma

KÜ Õuna 4 finantseerimine	ühik	koos toetusega	ilma toetuseta
Rekonstrueerimise kogumaksumus	€	322 462	
	€/m <sup>2</sup>	<b>309</b>	
Toetuse %	%	40%	0
Toetuse summa	€	128 985	0
Omafinantseeringu summa	€	18 477	18 477
Laenu summa	€	175 000	303 985
Remonditasu makse kuus	€/m <sup>2</sup>	<b>1,44</b>	<b>2,48</b>
	€/krt	<b>83</b>	<b>144</b>
sh KÜ laenumakse kuus (15 a. graafik)	€/m <sup>2</sup>	1,17	2,01
<b>Ilma toetuseta tuleks iga kuu maksta rohkem</b>	€/krt		<b>60</b>
	%		<b>72%</b>



# KÜ finantseerimisallikad

## 1) Omavahendid

- säästetud remonditasu
- korteriomanike omaosalus ettemaksena (ei osale laenumaksetes)

## 2) Laen

- võimalik maksepuhkus kuni 12 kuud (reserv lisakulude katmiseks)

## 3) Toetused

- KredEx
- kohalik omavalitsus

Ehituse finantseerimise järjekord: omavahendid, laen ja toetus

- Lai sihtotstarve - vastavalt toetuse tingimustele (kõik suuremad tööd)
- Omafinantseering: **alates 0%**
- Laenuperiood: **kuni 20 aastat** (tervikrenoveerimise korral)
- Maksimaalne summa: sõltub KÜ maksevõimest ja üldkoosoleku otsustest
- Intressitüüp: 6 kuu Euribor või 5 aasta fix, millele lisandub marginaal (tervikrenoveerimise korral võib kalkulaatoris kasutada intressi 3,0% )
- KÜ liikmete võlgnevuste tase: kuni 50% kuu keskm. laekumisest
- Remonditasu **reserv min. 10%** (n. laenumakse 0,9 €/m<sup>2</sup>, reserv 0,1 €/m<sup>2</sup> )
- Osakapital, min. **1 €/m<sup>2</sup>**
- Tagatiseks varaliste õiguste pant (nõuded liikmetele laenumaksete ulatuses)
- Üldkoosolekul peab vajalike otsuste poolt olema **üle 50% häältest**, kellele kuulub kokku **üle 50% korterite pinnast**

## Mida tuleks otsustada üldkoosolekul ?

- Plaanitavate tööde loetelu
  - Maksimaalne laenusumma (varuga) ja laenulepingu sõlmimine
  - Remonditasu suurus arvestades reserviga min. 10%
  - Tagatiste seadmine (vajadusel Kredexi käendus)
  - Vajadusel osakapitali suurendamine (min. 1 €/m<sup>2</sup> )
  - Elamu kindlustamine
  - Muud KÜ jaoks olulised otsused
- 
- Enne koosolekut kooskõlastada pangaga otsuste projekt
- 
- Vt panga üldkoosoleku protokollide näidist  
[www.swedbank.ee/korterelamulaen](http://www.swedbank.ee/korterelamulaen)

1. **Tehnilise konsultandi** valik (vt nimekiri KredEx lehel)
2. **Energiaaudit ja energiamärgis**
3. **Lähteülesanne** rekonstrueerimiseks ja esialgne **eelarve** (tehnilise konsultandi töö)
4. Pangast **esialgsed laenutingimused** (esialgse eelarve ja toetuse määra alusel)
5. Üldkoosoleku otsused (**1. koosolek**) projekteerimise ja finantseerimise algatamiseks
6. **Projekteerimine, ehitusteatis**
7. Üldkoosoleku otsused (**2. koosolek**) rekonstrueerimiseks ja laenutaotlemiseks vastavalt panga näidisele (võib otsustada ka 1. koosolekul, kui vajalik info on olemas)
8. **KredExile toetuse taotluse dokumendid** (lisainfo KredExi lehel)
9. **Projekti ekspertiis** (25% ja 40% toetuse korral)
10. **Hanked** parima ehitaja ja omanikujärelevalve leidmiseks (lisaks hinnale on olulised: pädevus, usaldusväärsus, finantsvõimekus, garantii- ja maksetingimused)
11. **Laenutaotluse dokumendid panka**
12. **KredExile** esitada projekti eelarve, hinnapakkumised ja panga laenuotsus
13. Sõlmida **laenu- ja töövõtulepingud** (ehitusfirmad ja omanikujärelevalve)

# Korterelamu kindlustus

Pakume korterelamu **koguriskikindlustust**, mis tagab hoonele kõige laiema kindlustuskaitse.

Sooduspakkumine – **20%** tavahinnast

Kivimajade kindlustusmakse koos **soodustusega 0,12 eur/m<sup>2</sup>**

Näide:

- Korterelamu 60 korteriga
- Kindlustussumma 2,4 m€
- Omavastutus 600 €
- **Kindlustuse kuumakse ca 0,56 € keskmise korteri kohta kuus**

Soovitame lisaks **vastutuskindlustust** (max summa 35 000 €).

Infot vt siit: [www.swedbank.ee/korterelamukindlustus](http://www.swedbank.ee/korterelamukindlustus)

## Küsitlus: ühistute plaanid ?

Küsitlus: kas KÜ-l on on plaanis lähiajal oma elamu renoveerida ?

Valimis üle Eesti kokku 2400 KÜ-d

Küsitlusele vastas kokku 700 KÜ-d

Nendest 410 plaanivad lähiaastatel oma elamu renoveerida

Nendest omakorda 240 plaanivad kasutada Kredexi toetust

... kuna Eestis on ca 10 000 KÜ (ja lisaks ca 10 000 ühisust), siis küsitlusega kaeti 1/5 ühistutest

$240 * 5 = 1200$  potentsiaalset Kredexi toetuse soovijat !

Täna kuulamast !

Tel 50 35543

[Janis.Pugri@swedbank.ee](mailto:Janis.Pugri@swedbank.ee)