



Miks ja kuidas renoveerida korterimaja KÜ Hommiku pst 2





Mida eeldatakse ühelt healt korteriühistu juhilt!

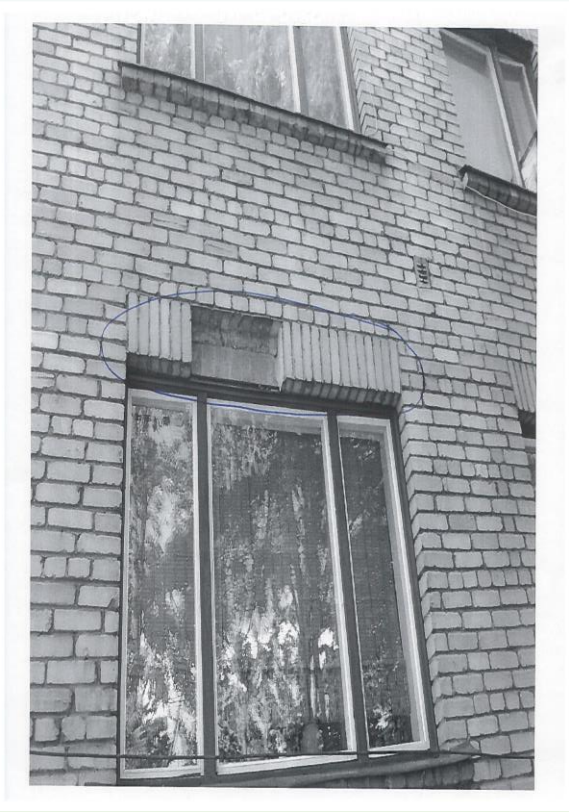
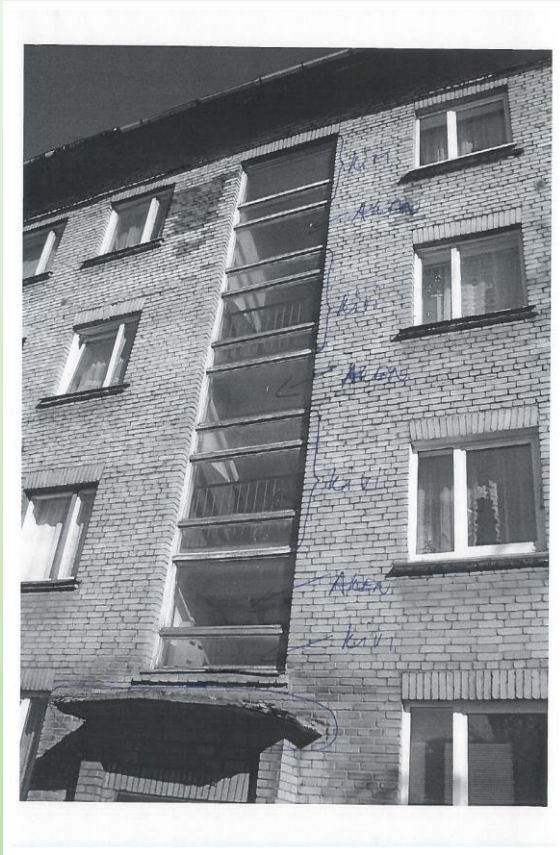
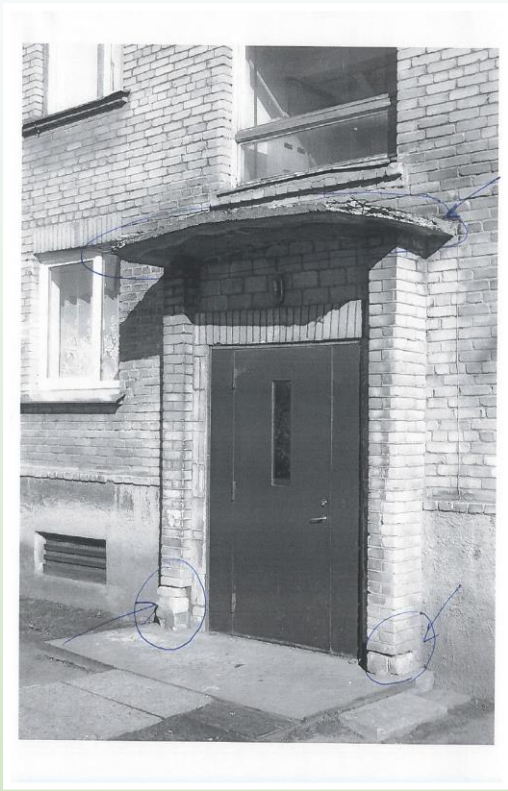
- Hea suhtlusoskus, esinemisjulgus, enesekehtestamine (läbisaamine elanikega, omanikega ja võime neid kallutada tegema õigeid otsuseid!);
- Koostöövalmidus (KOV, päästeamet, PPA, ettevõtjad);
- Seaduse tundmist (lepingud, võla menetlused, ühistu huvide kaitsmine);
- Ehituse ja ehitusmaterjalide tundmist (eeldab vähemalt huvi valdkonna tarkvarade kasutust (erinevad registrid, KORTO, Excel, Word, jne);
- Majanduslike teadmisi ja oskuseid (analüüsid, arengukavad, tasuvusaja arvutused, hangete korraldus, raamatupidamine, majanduskava, jne);
- KredExi meetmete kasutuskunsti ja sellega seonduvat bürokraatiat!
- **Palk? Kas ta seda tasuta teha ei tahaks?**





Millest me alustasime pildis?





KÜ HOMMIKU PST 2



Oliver Kits



KÜ Hommiku pst 2 esimene investeering

Esimesed investeeringud 2006-2007 (ilma põhi projektita):

- **Küttesüsteemi osaline renoveerimine (kogu trassi vahetus ja soojustamine)**
- **Vihmaveesüsteemi rajamine (mõistlik);**
- **Püstaku akende vahetus (ebamõistlik);**
- **Postkastide ühisost (mõistlik);**
- **Trepikodade osaline remont (ebamõistlik);**
- **Kuuride lammutamine ja utiliseerimine (mõistlik);**
- **Kontoriruumi rajamine (mõistlik) - arendame edasi kasutust kriisideks**

Koostati arengukava järgnevas 10 aastaks ja oli selge, et remondifondi kogutavate vahenditega hoonet ei renoveeri ja 2016 tuleb uus laen võtta!





Tervikrenoveerimise plaan!

Investeeringute plaan 2016-2017:

- **Rekonstrueerimisprojekti tellimine (KREDEX'i nõuetele vastav).**
- **Küttesüsteemi terviklik renoveerimine, kasutades ära juba taastatud osa.**
- **Soojasõlme terviklik renoveerimine;**
- **Külma ja soojavee uue torustiku rajamine, alternatiivsete soojavee tootmise võimaluste loomine;**
- **Soojustagastusega ventilatsiooni rajamine**
- **Hoone soojustamine (fassaadi materjali valik ja õigustamine)**
- **Akende vahetus ja kulude jagamine elanikele**
- **Panduse, roheala korrastamine**





Tuleviku plaanid!

- **Kriisimeeskonna loomine vähemalt 3 inimest, kes on teada, et jäävad elamusse, ka kriiside ajal ja saavad elanikega tegeleda!**
- **Varjumiskoha ja keldri kasutamine kriisiolukorras:**
- **Elektriseadmete laadimispunkti loomine (generaatori valmidus);**
- **Joogivee kättesaadavuse tagamine, wc ja pesuruumi loomine;**
- **Kriisistaabi tööruumid, mis on rahuajal kasutuses ühistu kontorina.**





Millest alustada 1/2?

Sõltuvalt hoone seisukorrast on mõistlik jagada tegevused:

- **dokumentide korrastamiseks (põhikiri, kodukord, elanike register);**
- **kiireloomulisteks remonttöödeks, millela ei saa edasi minna;**
- **tuleviku vajaduste kaardistamine (inventuur - vajadusel kaasta ekspertiis);**
- **ettevalmistustegevuste eelarve koostamine (omafinantseering vs toetused)**
- **kulude kaardistamine ja rahastusallikate leidmine (Pangad, KredEx, teised toetusmeetmed) MAJANDUSKAVA. Vanal majal on hoolduskulud oluliselt suuremad, kui renoveeritud majal! Ärge tehke seda rem. fondist!;**
- **renoveerimiskulude analüüs ja selle rahastamine;**
- **Rekonstrueerimise ellu viimine nii, et jäädakse elanikega sõpradeks!**





Millest alustada 2/2?

Rekonstrueerimistegevuste spikker:

- Vii läbi üldkoosolek ja saa juhatsele volitused hangete korraldamiseks Tehnilise konsultandi ja projekteerija leidmiseks (KredEx'i kriteeriumite alusel)!
- Vii läbi tehnilise konsultandi hange, säilita kirjavahetus
- Koosta juhatuse otsusu parima pakkuja kinnitamiseks ja sõlmi leping.
- Koostöös Teh. Konsultandiga koostage projekteerimise lähte ülesanne ja korraldage hange projekteerija väljaselgitamiseks. Säilita kirjavahetus
- Koosta juhatuse otsus parima pakkuja kinnitamiseks ja sõlmi leping;
- Edasta panka esmane laenutaotlus, et teada saada, kui palju Teie majale laenu antakse?
- Koosta oma maja laenu ja kulude dünaamika, mida elanikele tutvustada;
- Korralda üldkoosolek ja kinnita laenu võtmise otsus;
- Esita KredEx toetusvooru ühistu avaldus renoveerimistoetuse saamiseks.



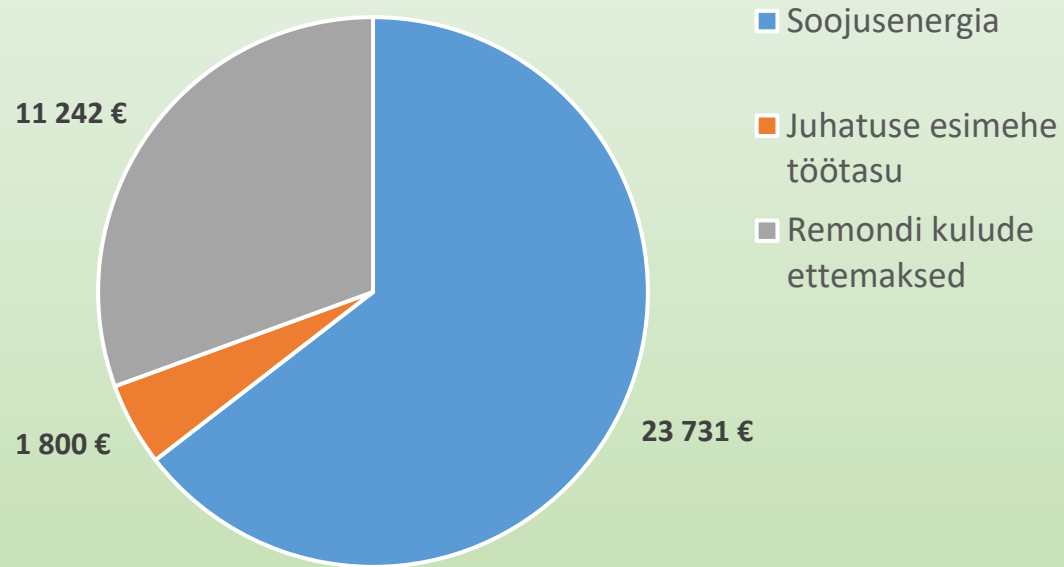
Laenu ja kulude dünaamika (Ülesõidu 7 näitel)

690 000€	Laenu summa (+ 10000€ omafinantseering, 30 korteriga maja)
700000€	Kredex toetab renoveerimist 50% ulatuses
1,99%	(SWED) intressi määr + 6 kuu EURIBOR (3,8%)
0,30€	Remondifondi suuruse nõue (Swdbank) 15%
1,20€	Prognoositav sääst küttekuludelt (alanemine 50%?)
1€	Tänane remondifondi suurus
0,12€	Tänane hoolduskulu suurus 0,22€ (uute seadmete hoolduseks: 0,10€/m ²)
0,32€	Renditulu ühe m ² kohta. (TELIA ja ELISA serveriruum+antennid)
2,64€	Võimalik renoveerimisele paigutada ilma et maksud suureneksid! (kütekulud 1,20€ - remondifond 1€ - hoolduskulud 0,12€, renditulu 0,32€)
3,13€	Laen/intress/käendus, remondifond kokku peale renoveerimist!
0,49€	On prognoositav maksekoormuse tõus m ² kohta! (1,49€/RF) ilma soojavee tootmiskulude arvestuseta?
0,91€/	Soojaveetootmine 50-80L elektrilise veeboileriga korteri kohta kuus! 1-2m ³
0,51€	Tsentraalne soojavesi 1m ³ 3.50€ + (5-8€ tsirkulatsiooni kulu) (/m ²)
0,40€	Kokkuhoid soojaveetootmiselt KESKMSELT korteri kohta kuus! (€/m ²)
0,09€/m ²	Kokku maksekoormuse tõus!?! (0,49-0,40=0,09€)

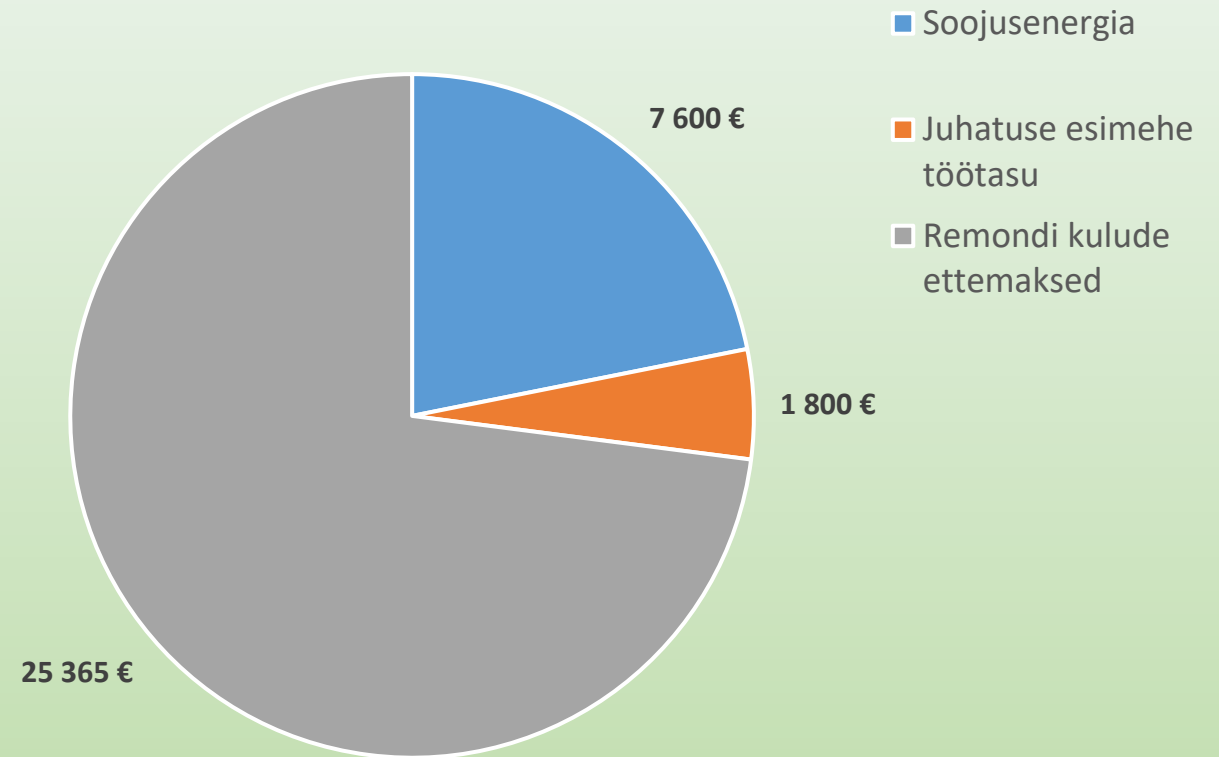


Küttekulude ja remondifondi dünaamika peale renoveerimist

Küttekulud ja remondifond 2016



Küttekulud ja remondifond 2018



Kokkuhoid aastas: 2008€ (0,77€/m² kohta).





KÜ HOMMIKU PST 2



Olivar Kits