

ETAŽNI LASTNIKI IN UPORABNIKI

GRADNIKOVA CESTA 105, 107, 109 IN

Radovljica, 18. 1. 2018

GRADNIKOVA CESTA 111, 113, 115 in 117

4240 RADOVLJICA

Zadeva: Pojasnila glede prenove kotlovnice Gradnikova cesta 109, Radovljica

Spoštovani!

Na sestanku predstavnikov nadzornih odborov stavb priključenih na skupno kotlovnico Gradnikova cesta 109, Radovljica, je bil sprejet sklep, da za vse etažne lastnike pripravimo pojasnila s finančnimi izračuni morebitne prenove skupne kotlovnice ter vam jih pošljemo kot prilogo k vabilom za redni letni zbor etažnih lastnikov 2018. Namen tega pojasnila je, da vas seznanimo z nameravano prenovo kotlovnice in prikažemo finančne posledice le te z namenom, da se boste o nameravani prenovi kotlovnice lažje odločili.

Na omenjenem sestanku predstavnikov nadzornih odborov je bila za nadaljnjo obravnavo izbrana, po mnenju vseh optimalna, varianta prenove kotlovnice, za katero je pripravljen ta izračun:

- prenova kotlovske opreme s preходом na zemeljski plin,
- lastno financiranje prenove kotlovnice z možnostjo večletnega obročnega odplačevanja pri izvajalcu (npr. 3 leta).

FINANČNA ANALIZA PRENOVE KOTLOVICE

VHODNI PODATKI ZA IZRAČUN	
Ogrevalna površina celotne kotlovnice (m ²)	3.934
Povprečna letna poraba kurilnega olja v kotlovnici (L)	30.000
Trenutna cena kurilnega olja (€ z DDV/kWh)	0,090
Trenutna cena zemeljskega plina (€ z DDV/kWh)	0,055
Izboljšanje učinkovitosti sistema ogrevanja po prenovi (%)	10
Kurilna vrednost kurilnega olja (kWh/L)	10,08

IZRAČUN INVESTICIJE	pred prenovo - kurilno olje	po prenovi - zemeljski plin
Ocenjeni letni stroški energenta (€ z DDV)	27.210 €	14.969 €
Ocenjeni letni neodvisni stroški - kurjač, popravila ipd. (€ z DDV)	4.000 €	2.000 €
Skupaj	31.210 €	16.969 €

Ocenjen strošek prenove kotlovnice (€ z DDV)	70.000 €
Letni prihranek po prenovi kotlovnice (€ z DDV)	14.241 €
Enostavna vračilna doba (let)	4,9

OKVIRNI IZRAČUN ZA STANOVANJE OGREVALNE PVRŠINE	23 m ²	43 m ²	66 m ²
Povprečni letni prihranek pri ogrevanju zaradi prenove (€ z DDV)	83 €	156 €	239 €

Iz izračuna je razvidno, da je enostavna vračilna doba nameravane investicije v prenovi kotlovnice manj kot 5 let. To pomeni, da boste v tem času odplačali investicijo s prihranki pri stroških ogrevanja, v naslednjih letih pa se vam bodo prihranki pri stroških ogrevanja kapitalizirali. **Predvideni prihranki pri**

Stran 1 od 2

stroških ogrevanja po izračunih znašajo 45 %. Iz zadnje tabele je razvidno, da bodo lastniki 23 m² stanovanja letno v povprečju privarčeval 83 €, lastniki 43 m² stanovanja 156 € in lastniki 66 m² stanovanja 239 €.

Glede na zelo ugodne ekonomske kazalnike izračuna lahko zaključimo, da je investicija v prenovo kotlovnice smiselna, saj vsako leto, ko vztrajate na kurilnem olju, »izgubite« skupno več kot 14.000 €.

Poleg nižjih stroškov ogrevanja bo prenova prinesla tudi večjo varnost oskrbe s toploto (manjša nevarnost okvar in stroškov popravil) in enostavnost obratovanja (ni dobav kurilnega olja, ni preverjanja zalog, zanesljivejše in prijaznejše delovanje ipd.).

NAČIN ODPLAČEVANJA INVESTICIJE V PRENOVO KOTLOVNICE

Naziv vhoda	Velikost bruto (m ²)	Trenutna mesečna višina RS (€/m ²)	Predvideno stanje RS in navideznega RS na 1. 9. 2018 (€)	Ocena investicije na posamezni vhod	Preostanek investicije za 3-letno obročno odplačevanje (€)	Potrebna višina RS v naslednjih treh letih (€/m ²)
GRADNIKOVA CESTA 105	623,60	0,25	5.183,53	9.838,33	4.654,81	0,21
GRADNIKOVA CESTA 107	624,41	0,25	4.104,84	9.851,11	5.746,27	0,26
GRADNIKOVA CESTA 109	611,50	0,25	5.518,86	9.647,44	4.128,58	0,19
GRADNIKOVA CESTA 111	642,15	0,25	3.448,03	10.130,99	6.682,96	0,29
GRADNIKOVA CESTA 113	634,0	0,25	6.081,83	10.002,41	3.920,59	0,17
GRADNIKOVA CESTA 115	632,10	0,25	3.934,47	9.972,44	6.037,96	0,27
GRADNIKOVA CESTA 117	669,17	0,25	3.647,75	10.557,28	6.909,53	0,29
Skupaj	4.436,93		31.919,30	70.000,00	38.080,70	

V kolikor bi se odločili investicijo v prenovo kotlovnice odplačati iz sredstev rezervnega sklada in bi izvajalec del ponudil 3-letno obročno odplačevanje, bi za vhode Gradnikova cesta 105, 109 in 113, Radovljica, zadostovala trenutna vplačila v rezervni sklad. To pomeni, da za prenovo kotlovnice etažni lastniki ne bi bili dodatno finančno obremenjeni. Za vhode Gradnikova cesta 107, 111, 115 in 117, Radovljica, pa bi bilo potrebno višino mesečnega vplačila v RS iz obstoječih 0,25 €/m² dvigniti na cca 0,30 €/m².

Da se bo prenova kotlovnice lahko pričela in izvedla pred pričetkom naslednje kurilne sezone, moramo na prihajajočih zborih oziroma s podpisovanjem listin potrditi predlagane sklepe s 75% soglasjem etažnih lastnikov po solastniških deležih. Predlogi sklepov povezani s prenovo kotlovnice so navedeni na vabilih za zbor etažnih lastnikov in bodo na njih tudi predstavljeni. Zaradi navedenega vas vljudno vabimo, da se ga udeležite.

Lepo pozdravljeni!

Pripravil:

Marko Ahčin, univ. dipl. inž. grad



dominvest.
 družba za storitve, projektiranje in
 poslovanje z nepremičninami d.o.o.