

# Співпраця ЕСКО та ОСББ

ОСББ «БІНОМ»

м. Луцьк, пр-т Перемоги, 10

ЕСКО

«Луцькі комунальні системи»

# Наш будинок

- 9-ти поверховий
- 144-х квартирний житловий будинок, загально-житловою площею 8 412 кв. м
- рік забудови – 1978



# Історія створення ОСББ

- оформлення паспорту технічного стану будівлі станом на 01.02.2010 р.
- зовнішній вигляд будинку
- визначення робіт капітального характеру, які потребують термінового вирішення
- аналіз коштів, які витрачаються власниками квартир за отримані послуги

# Прийняття рішень

- рішення правління про затвердження кошторису на 2010 рік
- визначення основних напрямків діяльності на I півріччя
- створення ремонтного фонду ОСББ

# Закінчувався опалювальний сезон 2009-2010 року

По різному він склався для наших мешканців будинку : декому було холодно , декому – надміру жарко. Але всі ми платили постачальнику тепла за єдиним тарифом. Як визначається той тариф і чи можна на нього впливати, якщо спільно працювати і припинити безплідні суперечки ?

## Ми почали думати!

# Наводимо фактичні дані споживання тепла 2009-2010 рр.

Обліковий період		Середньодобові погодні умови t°C (дані гідрометцентру)			Використано тепла по лічильнику Гкал		Загальна вартість Гр.6*257,21	Тариф Гр.8 8338кв.м
Сезон 2009- 2010	К-ть діб	день	вечір	доба	всього	доба Гр.6/Гр.2		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
16.10-29.10	14	+9,2	+6,7	+8	42,2	3,23	10854,26	1,30
30.10-27.11	29	+6,7	+4,6	+5,7	140	4,83	36009,40	4,319
28.11-29.12	32	-1,1	-1,9	-1,5	201	6,28	51699,21	6,20
30.12-20.01	22	-4,6	-5,7	-5,2	173	7,86	44497,33	5,337
21.01-20.02	31	-6,2	-7,6	-6,9	264	8,52	67903,44	8,14
21.02-22.03	30	+2,7	-0,3	+1,2	164	5,47	42182,44	5,059
22.03-07.04	16				38,35			
<b><u>16.10-22.03</u></b>	<b><u>158</u></b>			<b><u>-0,5</u></b>	<b><u>987,2</u></b>	<b><u>6,25</u></b>	<b><u>253917,71</u></b>	<b><u>30,453</u></b>

# Поставлена ціль:

1. Підвищення теплого комфорту мешканців
2. Економія теплової енергії
3. Економія наших коштів

# Пошук ідей та партнерів:

Проект “Реформа міського теплозабезпечення в Україні” [www.mhrp.org.ua](http://www.mhrp.org.ua)

Енергосервісна компанія  
“Луцькі комунальні системи”



# Пропозиції інвестування публічно-приватне партнерство

- знайомство із ЕСКО «Луцькі комунальні системи»
- розгляд пропозицій ЕСКО та алгоритму повернення коштів
- обговорення даного виду робіт на загальних зборах власників квартир
- робота по укладенню договорів із кожним власником квартири
- визначення ЕСКО «Луцькі комунальні системи» надавачем послуг теплопостачання

# Приклад інформації, яка постійно доводилась до відома власників – мешканців будинку

## ІНФОРМАЦІЯ ДЛЯ МИСЛЯЧИХ

В минулому сезоні використано на опалення будинку 1028 Гк. тепла при вартості 257.21 Гк. Мешканці заплатили  $1028 * 257.21 = 264412,00$  грн. Приведений фактичний тариф до 1 кв.м.  $264412 : 6 \text{ міс.} : 8338 \text{ кв.м} = 5.28 \text{ грн./кВ.м.}$

В місті був встановлений тариф 6.15 грн./кВ.м.

Зростання цін Уряд обіцяє 25% (на тепло). Отже, нові тарифи будуть на 1 кв.м –  $6.15 * 1.25 = 7.7 \text{ грн./кВ.м}$

$257.21 * 1.25 = 321.5 \text{ грн./Гк.}$

В нових цінах вартість тепла в минулому сезоні становила б  $1028 * 321.5 = 330502,00$  грн. Ці гроші для нас були б втрачені назавжди.

Інвестор пропонує провести комплекс робіт з енергозбереження, який дасть змогу з економити частину тепла, на що проектом передбачено 2500000,00 грн.

**Розрахунки з інвестором згідно договору такі:**

Ми платимо за спожите тепло на рахунок інвестора за встановленим міським тарифом на 1 кв.м, зменшеним на 7%.

# Приклад інформації, яка постійно доводилась до відома власників – мешканців будинку

## ІНФОРМАЦІЯ ДЛЯ МИСЛЯЧИХ

*Тобто, якщо по місту цей тариф буде 7.7 грн./кв.м , то ми будемо платити на 7% менше – 7.161 грн./кв.м, а інвестор буде розраховуватися з постачальником тепла («Луцьктепло») по встановленому ним лічильнику.* Таким чином, інвестор бере на себе відповідальність за економію тепла, тому що тільки таким чином він може повернути свої вкладені кошти.

Проект передбачає досягнення економії до 50%. Якщо він досягає такої економії, то із тих 330502,00 грн., які ми втрачаємо назавжди, він повертає собі 165251,00 грн. і стільки ж платить «Луцьктепло» за спожите тепло. Ми платимо інвестору по 7.16 грн./кв.м , що за сезон становитиме  $8338 \text{ кв.м} * 7.16 * 6 \text{ міс} = 358250,00 \text{ грн.}$

Зекономлена сума іде на погашення коштів інвестору (цих 2500000,00) , тобто,  $358250,00 - 165251,00 = 193000,00 \text{ грн.}$

В договорі, який укладається з інвестором на 10 років, передбачається, що ми переходимо на прямі розрахунки по лічильнику після того, як за рахунок отої економії кошти повернуться інвестору.

Якщо це трапиться раніше, ніж через 10 років, договір переривається в день досягнення тої суми ( 2500000,00 грн.), а все обладнання переходить у нашу власність.

Якщо ж протягом 10 років борг не повертається, все одно договір втрачає силу, обладнання переходить у повну власність і далі ми платимо по лічильнику. Для даного прикладу, в такому варіанті розрахунків, тариф для нас становитиме  $165250 : 8338 : 6 = 3.30 \text{ грн.}\backslash\text{кв.м.}$

Порівняйте 3,30 грн.\кв.м і  $330502 : 8338 : 6 = 6.606 \text{ грн./кв.м}$

# Приклад інформації, яка постійно доводилась до відома власників – мешканців будинку

1. Зовнішнє утеплення стін теплоізоляційним матеріалом товщиною 10 см (зимою тепло, літом прохолодно), ґрунтовка і фарбування стін .
2. Утеплення підвального приміщення і технічного поверху.
3. Євровікна в під'їздах, підвалах, технічному поверсі.
4. Утеплення тепломереж.
5. Встановлення теплового пункту.
6. Ремонт під'їздів.
7. Встановлення дашків над під'їздами, входами в підвал, балконними плитами останніх поверхів.
8. Впорядкування прибудинкової території.
9. Монтаж обладнання власного пункту підігріву гарячої води.

**Погашення інвестованих коштів планується тільки за рахунок енергозбереження. Ми платимо за тепло і гарячу воду по міському тарифу, зменшеному на 7 %. Таким чином, ремонт будинку виконується безкоштовно. Ніяких інших грошей ми не платимо.**

# Проведення робіт з енергозбереження в будинку

- Енергоаудит
- Визначення переліку заходів
- Вибір підрядних організацій для проведення робіт
- Затвердження кольору зовнішнього вигляду будинку (фарба, візерунок)
- Видача технічних умов на встановлення
- Розроблення проектної документації
- Затвердження проекту в КП «Луцьктепло».
- Укладення договору із ІОЦ м. Луцька про нарахування плати за тепло для власників квартир

# Проведення технічного нагляду за виконанням робіт

- організація мешканців квартир до початку та переліку проведення утеплення фасаду будинку
- фіксування стану покрівлі до початку встановлення робочих люльок
- встановлення вікон на сходових клітках, договори підрядної організації із окремими власниками квартир на встановлення склопакетів
- закінчення проведення фасадних робіт

# Запуск системи опалення

- укладення угоди ЕСКо на отримання теплоносія від КП «Луцьктепло» від зафіксованого показника теплового лічильника
- заповнення системи опалення, виявлення недоліків
- подача теплоносія до квартир власників
- постійний контроль за якістю послуг
- швидке реагування на запити мешканців



# Роботи, які ще не було завершено

- утеплення ліфтових шахт
- утеплення відкосів у вікнах під'їзду
- встановлення дашків над під'їздами, входами в підвал, балконними плитами останніх поверхів
- утеплення підвального приміщення і технічного поверху
- впорядкування прибудинкової території
- монтаж обладнання власного пункту підігріву гарячої води



# Практичний досвід і результат

- Значно скорочено втрати тепла в будинку – в 2 рази (зекономлено близько 407 Гкал)
- Набуто естетичного зовнішнього вигляду будівлі на європейському рівні
- Досягнуто здешевлення оплати населенням за комунальні послуги на 7%



15.08.2010



20.10.2010

# Наш будинок

- Змінився зовнішній вигляд будинку
- Покращилась якість послуг
- Ми платимо за тепло менше
- Зросла вартість квартир на вторинному ринку нерухомості
- За чотири місяці опалювального сезону 2010/2011 року спожито 342 Гкал





# ДЯКУЄМО ЗА УВАГУ!

ОСББ «БІНОМ»

м. Луцьк, пр-т Перемоги, 10

Юлія Сабатюк

ЕСКО

«Луцькі комунальні системи»

Георгій Давидюк