

## ETAŽNI LASTNIKI IN UPORABNIKI STAVB

DEŽMANOVA ULICA 1, 3 IN 4

Radovljica, 16. 3. 2017

4248 LESCE

### Zadeva: PRENOVA KOTLOVNICE Z NASLOVOM DEŽMANOVA ULICA 4, LESCE

Spoštovani!

Na sestanku predstavnikov nadzornih odborov stavb priključenih na skupno kotlovnico (Dežmanova ulica 1, 3 in 4, Lesce) dne 1. 3. 2017 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 2017. 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 s predstavniki 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 (brez energetske pogodbeništvu) z možnostjo večletnega obročnega odplačevanja pri izvajalcu (3 leta).

### FINANČNA ANALIZA PRENOVE KOTLOVICE

PODATKI ZA IZRAČUN	
Ogrevalna površina celotne kotlovnice (m <sup>2</sup> )	4.915
Povprečna letna poraba kurilnega olja v kotlovnici v zadnjih letih (L)	48.000
Trenutna cena kurilnega olja (€ z DDV/kWh)	0,084
Trenutna cena zemeljskega plina (€ z DDV/kWh)	0,051
Izboljšanje učinkovitosti sistema ogrevanja po prenovi (%)	10
Kurilna vrednost kurilnega olja (kWh/L)	10,08

IZRAČUN INVESTICIJE	pred prenovo	po prenovi
Ocenjeni letni stroški energenta (€ z DDV)	40.704 €	22.169 €
Ocenjeni letni neodvisni stroški - kurjač, popravila ipd. (€ z DDV)	6.000 €	3.000 €
<b>Skupaj</b>	<b>46.704 €</b>	<b>25.169 €</b>

Ocenjen strošek prenove kotlovice (€ z DDV)	80.000 €
<b>Ocenjeni letni prihranek po prenovi kotlovnice (€ z DDV)</b>	<b>-21.535 €</b>
<b>Enostavna vračilna doba (let)</b>	<b>-3,7</b>

OKVIRNI IZRAČUN ZA STANOVANJE VELIKOSTI	35 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>
Povprečni letni prihranek pri ogrevanju (€ z DDV)	-153 €	-219 €	-307 €
Mesečni obrok odplačila investicije v treh letih (€ z DDV)	16 €	23 €	32 €
Povprečni mesečni prihranek pri ogrevanju (€ z DDV)	-13 €	-18 €	-26 €
Razlika, ki jo bo potrebno povprečno mesečno doplačati v obdobju naslednjih treh let (€ z DDV)	3 €	4 €	6 €

Iz izračuna je razvidno, da je enostavna vračilna doba nameravane investicije v prenovi kotlovnice 3,7 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, ki bodo po izračunih znašali več kot 40 %,

kapitalizirali. Iz zadnje tabele je razvidno, koliko bo v povprečju prihranil lastnik tipičnega stanovanja velikosti 35, 50 oziroma 70 m<sup>2</sup>, in kolikšna bo povprečna mesečna razlika med stroški investicije in prihranki pri stroških ogrevanja v 3-letni dobi odplačevanja. Glede na zelo ugodne ekonomske rezultate izračuna lahko zaključimo, da je investicija v prenavo kotlovnice smiselna. Poleg nižjih stroškov ogrevanja bo prinesla tudi večjo varnost oskrbe s toploto (manjša nevarnost okvar in stroškov popravil) in enostavnost obratovanja (ni dobav kurilnega olja, preverjanje zalog ipd.).

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 prenavo 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.  
1