



# KÜ Pirni 6

juuni  
2016  
16

Tere!

Kuna 25. mail 2016 koosolekul osales liiga väheste korterite omanikud, siis ametlikult koosolek ei toimunud. Koosolekul me ikkagi arutasime vajalikke remonditöid.

14.06.2016 saab esimene pangalaen tagasi makstud. Kümme aastat tagasi võtsime laenu 55.000 €, mida maksime tagasi 0,19 €/m<sup>2</sup> kuus. Nii ei ole 0,19 €/m<sup>2</sup> kohta suur raha, aga aastas see tähendab peaaegu ühe kuu keskmist kommunaalteenuste makset.

Korter	m <sup>2</sup>	Laenu summa kuus, €	Laenu summa aastas, €	Kulu kuus, €
4-toaline	75	14	171	178
3-toaline	58,2	11	133	138
2-toaline	38,2	7	87	91
1-toaline	28	5	64	66

Meil on praegu pangas 25.000 €, mis tähendab, et 15.000 € on vaba raha remonditöödeks.

## Mida edasi teha?

Meil on kaks varianti:

1. Kindlasti **peame uuendama küttesüsteemi**. Esialgu soojasõlm (maksumus ca 10.000 €) veel töötab, kuigi ka selle amortisatsiooni aeg hakkab kätte jõudma. Vaja on vahetada kütetorustik keldrites ja korterites (maksumus ca 70.000 €, sellest pangalaen ca 55.000 €).
2. Teha maja täielik renoveerimine (maksumus ca 500.000 €). Loomulikult see on kallis töö ja tasuvusaeg väga pikk.

Viimasel sügisel-talvel-kevadepäeval oli küttega mitmeid probleeme:

- õhk radiaatorites,
- toas liiga jahe,
- enamasti toas liiga soe.

Esimene punkt on paljuski põhjustatud vanadest torudest. Teine ja kolmas probleem oleksid lahendatavad, kui radiaatoritel oleks küljes regulaator.



Regulaatorite ja küttemõõdikute abil väheneb kütte tarbimine: kui kedagi kodus ei ole, siis on otstarbekas soojust vähemaks keerata. Kahjuks ei ole praegu võimalik kütet tsentraalselt reguleerida, sest korteritesse on ise paigaldatud vales mõõdus radiaatoreid, mittekandvad vaheseinad on eemaldatud (köögi ja toa vahelt), isegi vannituba on võimalik teise tuppa viia.

Torutööde tulemusena saame uued radiaatorid, uued torud ja nüüd saab igaüks reguleerida endale sobiva toatemperatuuri.

Mis radiaatorid (teras, alumiinium), mis torud (metall, plastmass), mida saab ära kasutada (osades korterites on juba uued radiaatorid), kuidas hakkavad torud korterites paiknema, see kõik selgub projekteerimise käigus. Kindlasti on vaja seintesse mitmed uued augud puurida. Ühes korteris on võimalik tööd ära teha 1-2 päevaga. Tööd toimuksid oktoobris - novembris.





1. - 4. korrus

5. korrus

## Maja täielik renoveerimine

Kuigi see lahendus oli enamikule 25.05 koosolekul osalenutele täiesti vastuvõetamatu, siis ma ikkagi lisan siia selgitused.

Kui soojustada välisseinad, paigaldada uued aknad välisseina tasapinda, paigaldada uus ventilatsioon, uuendada eelnevalt kirjeldatud küttesüsteem ja paigaldada katusele päikesepaneelid, siis need tööd kokku maksavad ca 500.000 €. See on tõesti suur summa. Riigilt on võimalik taotleda 40% kulude tasumist (-200.000 €), mis tähendab meie enda osaks 300.000 €.

Suurte renoveerimistööde tulemuseks on ca 45% väiksem energiakulu. Jah, olen nõus, et tegemist on üsna suure riskiga, sest ka tagasihoidlike arvutuste kohaselt on ümberehituste tasuvusaeg 17-20 aastat. Kui aga juhtub, et talved lähevad soojemaks ja ka küttehinnad langevad, siis pikeneb tasuvusaeg veelgi. Pealegi ei ole ka uute süsteemide hooldamine odav.

Kui eelnevat juttu rahas väljendada, siis tähendab see seda:

Pangalaen 300.000 €, 20 aastaks, intress 3,5 %/aastas = 300.000 + intressid 117.571 = 417.571 € on vaja tagasi maksta.

Tagasimakse 1.740 €/kuus, 20.880 €/aastas, 0,65 €/m<sup>2</sup>/kuus.

Nii tähendab see näiteks 3-toalise korteri omanikule 9.038 € väljaminekut (38 €/kuus) ja 1-toalise korteri omanikule 4.348 € väljaminekut (18 €/kuus) 20 aasta jooksul.

Kui me praegu kogume remondifondi 0,5432 €/m<sup>2</sup> kohta kuus, siis maja täieliku renoveerimise korral kujuneb summa nii:

1. Praegused pangalaenud:

- Novembris 2018 lõppev laen (2188 aastat) = 0,07 €/m<sup>2</sup>
- Veebruaris 2022 lõppev laen (2303 aastat) = 0,07 €/m<sup>2</sup>

2. Remonditöödeks reserv (sest võib midagi juhtuda ja ootamatuteks kuludeks on raha vaja) 5000 €/aastas = 0,16 €/m<sup>2</sup>

3. Uus pangalaen (300.000 + 117.571) = 0,65 €/m<sup>2</sup>.

Järelikult 0,07 + 0,07 + 0,16 + 0,65 = 0,95 (~ 1 €) €/m<sup>2</sup> kuus.

Nii on tõesti näha, et remondireservi kogutav raha peaaegu kahekordistub. Teisest küljest jälle läheb peaaegu poole odavamaks kütteks kuluv raha.

Kui me praegu kogume kütte ja vee soojendamiseks raha 1 €/m<sup>2</sup>, siis edaspidi oleks see summa 0,55 €/m<sup>2</sup> (1 – 45%) ehk kokkuvõtlikult summa väga ei muutugi.

Kulu	Remondireserv, €/m <sup>2</sup>	Küte+vee soojendus, €/m <sup>2</sup>
<b>Praegu</b>	0,5432	1
<b>Peale maja renoveerimist</b>	1	0,55

Lugupidamisega

Heiki Koov  
juhatuse esimees