Uchwała Nr 0150/VI/75/03
Rady Miasta Tychy
z dnia 27 lutego 2003 roku

w sprawie przyjęcia „Zintegrowanego programu termomodernizacji budynków mieszkalnych administrowanych przez Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych w Tychach".

Na podstawie art. 406 pkt.4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 01.62.627 z dnia 20 czerwca 2001 r.), art.18 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) oraz uchwały nr 0150/745/2001 z dnia 30 listopada 2001 r. w sprawie założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe miasta Tychy, na wniosek Prezydenta Miasta, po pozytywnym zaopiniowaniu przez Komisję Finansów Publicznych

Rada Miasta Tychy uchwala:

§ 1.

Przyjąć „Zintegrowany program termomodernizacji budynków mieszkalnych administrowanych przez Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych w Tychach", zwany dalej *programem termomodernizacji*, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

1. Szacuje się, iż całkowity koszt realizacji *programu termomodernizacji* zaplanowanego na lata 2003 – 2008, będzie wynosił 168 000 000,00 zł.
2. Zakłada się, że realizacja programu zostanie sfinansowana z dotacji i pożyczki Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Katowicach, środków budżetu miasta oraz środków właścicieli lokali.
3. Finansowanie programu o którym mowa w niniejszej uchwale następować będzie w oparciu o uchwałę budżetową uchwalaną w każdym roku budżetowym, określającą wielkość zaciągniętych zobowiązań finansowych miasta z zakresem rzeczowym i finansowym przewidzianym na dany rok kalendarzowy.

§ 3.

Za wykonanie uchwały odpowiedzialny jest Prezydent Miasta Tychy.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega podaniu do wiadomości publicznej poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń.

Przewodniczący
Rady Miasta Tychy
Barbara Konieczna

Uzasadnienie

Realizacja „Zintegrowanego programu termomodernizacji budynków mieszkalnych administrowanych przez Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych w Tychach" jest konsekwencją przyjętych w dniu 30 listopada 2001 roku przez Radę Miasta Tychy „Założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe Miasta Tychy". W 2002 roku rozpoczęto realizację działania o największej efektywności ekonomicznej – wymianę węzłów hydroelewatorowych na regulowane węzły wymiennikowe, współfinansowanego ze środków WFOŚiGW w Katowicach. Przyjęcie ww. programu jest podstawowym warunkiem ubiegania się o środki zewnętrzne, które są niezbędne dla realizacji pozostałych działań terrmomodernizacyjnych programu.

Opracował : .... (data i podpis pracownika)	Numer nadany przez DUR: .....
Sprawdził: ..... (data, podpis i pieczątka kierownika wydziału)	Odpowiedzialny pracownik (podmiot) za realizację uchwały: .....GRE.....
Sprawdził pod względem prawnym: ..... (data, podpis i pieczątka radcy prawnego)	Rozdzielnik: 1. Wojewoda Ślaski w Katowicach 2. RIO Katowice 3. GRE – w miejscu 4. DKF – w miejscu 5. DUO – w miejscu 6. Wydział Obsługi Rady – w miejscu
Zatwierdził: ..... (data, podpis i pieczątka Zastępcy Prezydenta)	
Zatwierdzam projekt uchwały i kieruję go do Przewodniczącego Rady Miasta Tychy Celem przedłożenia pod obrady Rady. ..... (data, podpis i pieczątka Prezydenta)	

Załącznik
do uchwały nr 0150/VI/75/03
z dnia 27 lutego 2003r.

Zintegrowany program termomodernizacji budynków mieszkalnych administrowanych przez Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych w Tychach

SPIS TREŚCI

1. **STAN BAZOWY ---------- 3**
2. **DZIAŁANIA PLANOWANE DO REALIZACJI ---------- 6**
3. **EFEKTY REALIZACJI DZIAŁAŃ ---------- 9**
4. **PLANOWANA STRUKTURA FINANSOWANIA I ORIENTACYJNY HARMONOGRAM WDROŻENIA DZIAŁAŃ ---------- 9**
5. **ORGANIZACJA WDROŻENIA DZIAŁAŃ ---------- 10**
6. **UZASADNIENIE KONIECZNOŚCI DOFINANSOWANIA----------9**

Stan bazowy

Zasoby mieszkaniowe Miasta Tychy i Wspólnot Mieszkaniowych a administrowane przez Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych (MZBM), ogrzewane są ciepłem sieciowym dostarczanym przez Przedsiębiorstwo Energetyki Cieplnej PEC Sp. z o.o. i charakteryzują się (2001 rok):

i. powierzchnią ogrzewaną 556 854 m^2
   w tym własność gminy 61%
ii. moc cieplna zamówiona 61 MW
iii. zużycie ciepła 509 003 GJ

Przyjmując aktualnie obowiązujące taryfy EC Tychy SA oraz PEC-u (dla uproszczenia oszacowań założono, że wszystkie budynki rozliczane są w grupie taryfowej D.1.2), roczne koszty ogrzewania całości w/w zasobów wynoszą: 19 540 309.42 zł, z czego 5 603 807.28 zł to koszty stałe (moc zamówiona, stała opłata przesyłowa, abonament), a 13 936 502.14 zł to koszty zmienne (wszystkie wielkości zawierają podatek VAT). Daje to średni roczny, jednostkowy koszt ciepła **38.39 zł/GJ**, co sprawia że średni roczny koszt ogrzania 1 m kw. powierzchni mieszkania wynosi 35.09 zł/m^2 (miesięczny 2.93 zł/m^2). Dla mieszkania o wielkości 50 m^2 koszty te wyniosą odpowiednio: roczne - 1 754.50 zł, miesięczne - 146.21 zł.

W dniu 30 listopada 2001 roku Rada Miasta Tychy uchwaliła *"Założenia do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe Miasta Tychy"*, zobowiązując tym samym Zarząd miasta do ich realizacji.
Podjęta Uchwała mówi m.in. o:

(…)
i. stwarzaniu możliwości realizacji rozwoju systemu ciepłowniczego zmierzającego do osiągnięcia możliwie najniższych kosztów usług ciepłowniczych i zdolnego do konkurencji z innymi systemami energetycznymi,
(…)
ii. koordynacji i zgodności planów modernizacyjnych przedsiębiorstw energetycznych z planami termomodernizacyjnymi dużych grup odbior-ców (spółdzielnie mieszkaniowe, MZBM),
iii. wariantowych modelach działań organów samorządu lokalnego, wspomagającego procesy termomodernizacyjne dużych grup odbiorców ciepła.

Ponadto w ramach strategii społeczno-gospodarczej, miasto prowadzić będzie politykę zmierzającą do utrzymania przeciętnych rocznych kosztów ogrzewania z miejskiego systemu ciepłowniczego, na poziomie nie wyższym niż średnia krajowa dla systemów ciepłowniczych o podobnej wielkości.
W zakresie racjonalizacji użytkowania i kosztów energii Zarząd Miasta:
(…)
iv. opracuje zasady i wdroży program wspierania działań energooszczędnych w komunalnych budynkach mieszkalnych,
(…)

Dążąc do realizacji zapisów *Założeń…* Zarząd miasta zlecił opracowanie programu działań służących zwiększeniu efektywności wykorzystania ciepła i stabilizacji kosztów ogrzewania w budynkach mieszkalnych administrowanych przez MZBM Tychy. Opracowany Program został przyjęty do realizacji Uchwałą Nr 0150/868/2002 Rady Miasta Tychy z dnia 23 maja 2002r. Ten kompleksowy zakres działań tworzą przedsięwzięcia termomodernizacyjne o różnej kapitałochłonności i efektywności ekonomicznej, które dają się uszeregować w następującą kolejność działań (zaczynając od najbardziej efektywnych):

❶ modernizacja węzłów cieplnych, w tym wymiana węzłów hydroelewatorowych na regulowane wymiennikowe,

❷ zainstalowanie zaworów termostatycznych przy grzejnikach w pomieszczeniach,

❸ wykonanie termoizolacji poddaszy,
❹ wykonanie termoizolacji ścian zewnętrznych,
❺ wymiana okien na energooszczędne,
❻ wykonanie termoizolacji stropów piwnic.

W programie zaproponowano więc, aby w pierwszych latach (2002 - 2003) wykonać przedsięwzięcia o największej efektywności ekonomicznej i stabilizującej koszty ogrzewania budynków, tj. zwiększenia regulacyjności i pokrycia pożądanego przez mieszkańców komfortu cieplnego czyli wymianę węzłów hydroelewatorowych na regulowane węzły wymiennikowe i montaż zaworów termostatycznych przy grzejnikach w mieszkaniach.

Zakres ten jest w trakcie realizacji. Finansowanie tej realizacji zapewnione jest przez miasto Tychy, ze współfinansowaniem w formie pożyczki preferencyjnej z WFOŚiGW w Katowicach. Planowane zakończenie realizacji 31 października 2003r.

W wyniku wdrożenia zaplanowanego zakresu roczne zużycie ciepła zmniejszy się o 29 763 GJ, a roczne koszty ogrzewania w budynkach administrowanych przez MZBM obniżą się do: 18 725 398.48 zł, z czego 5 603 807.28 zł to koszty stałe (moc zamówiona, stała opłata przesyłowa, abonament), a 13 121 591.20 zł to koszty zmienne (wszystkie wielkości zawierają podatek VAT). Daje to średni roczny koszt ogrzania 1 m kw. powierzchni mieszkania w wysokości 33.62 zł/m^2 (miesięcznie 2.80 zł/m^2). Dla mieszkania o wielkości 50 m^2 koszty te wyniosą odpowiednio: roczne - 1 681.00 zł, miesięczne - 140.08 zł.

Działania planowane do realizacji

Zakres przedsięwzięć przedstawiony w programie rozszerzono o:
❼ wykonanie remontów instalacji c.o.;
❽ wymianę grzejników c.o. w mieszkaniach.

rezygnując z rozpatrywania przedsięwzięcia ❻ i dokonano oszacowania możliwych do osiągnięcia oszczędności, nakładów inwestycyjnych, a następnie *Kosztu Zaoszczędzenia Energii (CCE)* dla poszczególnych przedsięwzięć (przedsięwzięcie ❺ podzielono na trzy rodzaje: wymianę okien w mieszkaniach (a), wymianę okien w części wspólnej (b) oraz wymianę drzwi w części wspólnej (c)), przyjmując stopę dyskonta 8.5% oraz okres żywotności przedsięwzięć 20 lat. Oszacowania oszczędności wykonano w oparciu o szczegółowe analizy dla wybranych czterech budynków.

OSZCZĘDNOŚCI	
❷ zainstalowanie zaworów termostatycznych	13 124.4 GJ
❸ wykonanie termoizolacji poddaszy	43 384.9 GJ
❹ wykonanie termoizolacji ścian zewnętrznych	83 456.4 GJ
❺ wymiana okien na energooszczędne	
a. w mieszkaniach	27 286.0 GJ
b. w części wspólnej	4 226.9 GJ
c. wymiana drzwi w części wspólnej	2 402.7 GJ
❼ wykonanie remontów instalacji c.o.	1 726.2 GJ
❽ wymianę grzejników c.o. w mieszkaniach	8 925.7 GJ
ŁĄCZNIE	**184 533.2 GJ**

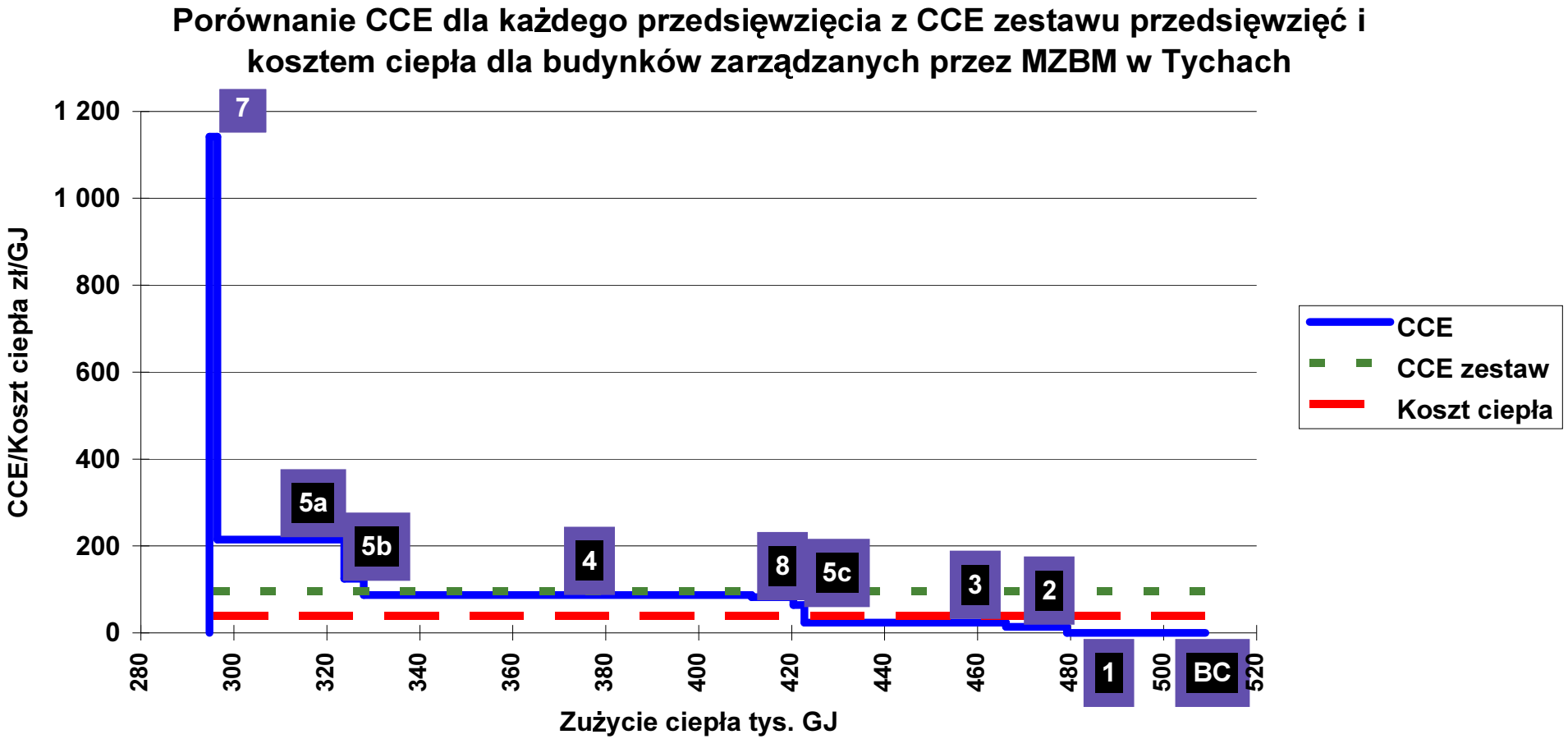
NAKŁADY INWESTYCYJNE	
❷ zainstalowanie zaworów termostatycznych	1 663 470 zł

❸	wykonanie termoizolacji poddaszy	9 577 426 zł
❹	wykonanie termoizolacji ścian zewnętrznych	68 792 880 zł
❺	wymiana okien na energooszczędne	
	a. w mieszkaniach	55 483 118 zł
	b. w części wspólnej	4 953 915 zł
	c. wymiana drzwi w części wspólnej	1 454 030 zł
❼	wykonanie remontów instalacji c.o.	18 661 133 zł
❽	wymianę grzejników c.o. w mieszkaniach	6 892 479 zł
	ŁĄCZNIE	
	167 478 451 zł	

	KOSZT ZAOSZCZĘDZENIA ENERGII (CCE)	
❷	zainstalowanie zaworów termostatycznych	13.39 zł/GJ
❸	wykonanie termoizolacji poddaszy	23.33 zł/GJ
❺c	wymiana drzwi w części wspólnej	63.95 zł/GJ
❽	wymianę grzejników c.o. w mieszkaniach	81.60 zł/GJ
❹	wykonanie termoizolacji ścian zewnętrznych	87.10 zł/GJ
❺b	wymiana okien w części wspólnej	123.85 zł/GJ
❺a	wymiana okien w mieszkaniach	214.87 zł/GJ
❼	wykonanie remontów instalacji c.o.	1142.36 zł/GJ
	ŁĄCZNIE	
	95.90 zł/GJ	

Łączny Koszt Zaoszczędzenia Energii (CCE) - Rysunek 1 - spełnia kryteria stawiane przez instytucje finansowe udzielające dotacji i pożyczek na zasadach preferencyjnych (Koszt Zaoszczędzenia Energii ≤ 2.5 x średni roczny, jednostkowy koszt ciepła)

95.90 zł/GJ ≈ 2.5 x 38.39 = 95.97 zł/GJ



Rysunek 1

Oznaczenia przedsięwzięć (w kolejności jak na rysunku):
BC - stan bazowy; 1 - modernizacja węzłów cieplnych, w tym wymiana węzłów hydroelewatorowych na regulowane wymiennikowe; 2 - zainstalowanie zaworów termostatycznych; 3 - wykonanie termoizolacji poddaszy; 5c - wymiana drzwi w części wspólnej; 8 - wymiana grzejników c.o. w mieszkaniach; 4 - wykonanie termoizolacji ścian zewnętrznych; 5b - wymiana okien w części wspólnej; 5a - wymiana okien w mieszkaniach; 7 - wykonanie remontów instalacji c.o.

Efekty realizacji działań

Główne efekty realizacji działań to:

i. zmniejszenie zużycia ciepła w budynkach administrowanych przez MZBM Tychy o ok. 184.5 tys. GJ rocznie;
ii. zmniejszenie kosztów ogrzewania budynków administrowanych przez MZBM Tychy o ok. 8.2 mln zł rocznie co spowoduje obniżenie rocznych kosztów ogrzania mieszkania o powierzchni 50 m^2 do ok. 1 020 zł (85 zł miesięcznie - koszty jednostkowe i oszczędności ilustruje Rysunek 2);
iii. zmniejszenie emisji zanieczyszczeń gazowych i pyłowych z EC Tychy SA o ok.

SO_2	231 Mg/rok
pył	3.7 Mg/rok
NO_X	57 Mg/rok
CO	71 Mg/rok
CO_2	31 117 Mg/rok

Konieczne jednak jest zainwestowanie ok. 168 mln zł (167.5 mln zł przedsięwzięcia + 0.5 mln zł wykonanie audytów energetycznych).



Rysunek 2

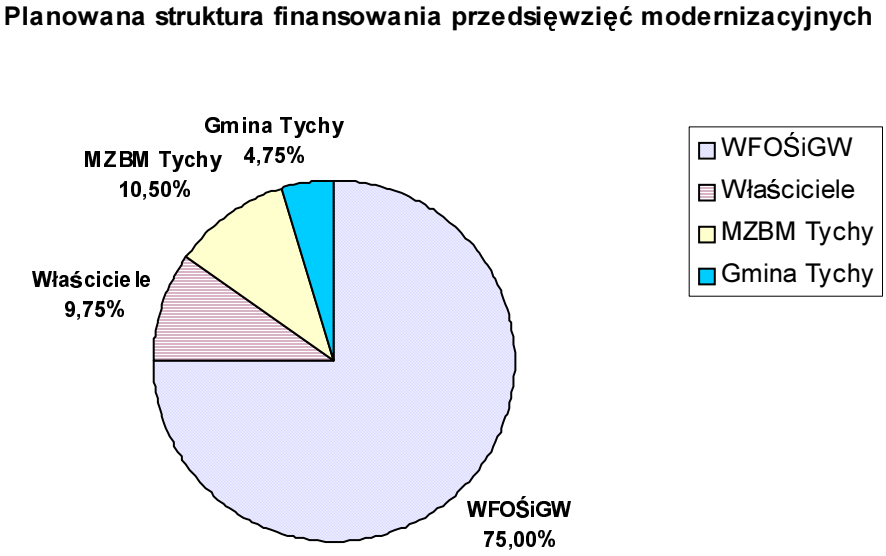
Efektami dodatkowymi będą:

iv. zmniejszenie udziału kosztów ogrzewania w całkowitych kosztach utrzymania mieszkania;
v. zmniejszenie całkowitych kosztów utrzymania mieszkania, co może korzystnie wpłynąć na regularność opłat za mieszkanie;
vi. poprawa komfortu zamieszkania w budynkach administrowanych przez MZBM Tychy;
vii. poprawa wyglądu i kolorystyki elewacji budynków, co wpłynie pozytywnie na wizerunek miasta;

Planowana struktura finansowania i orientacyjny harmonogram wdrożenia działań

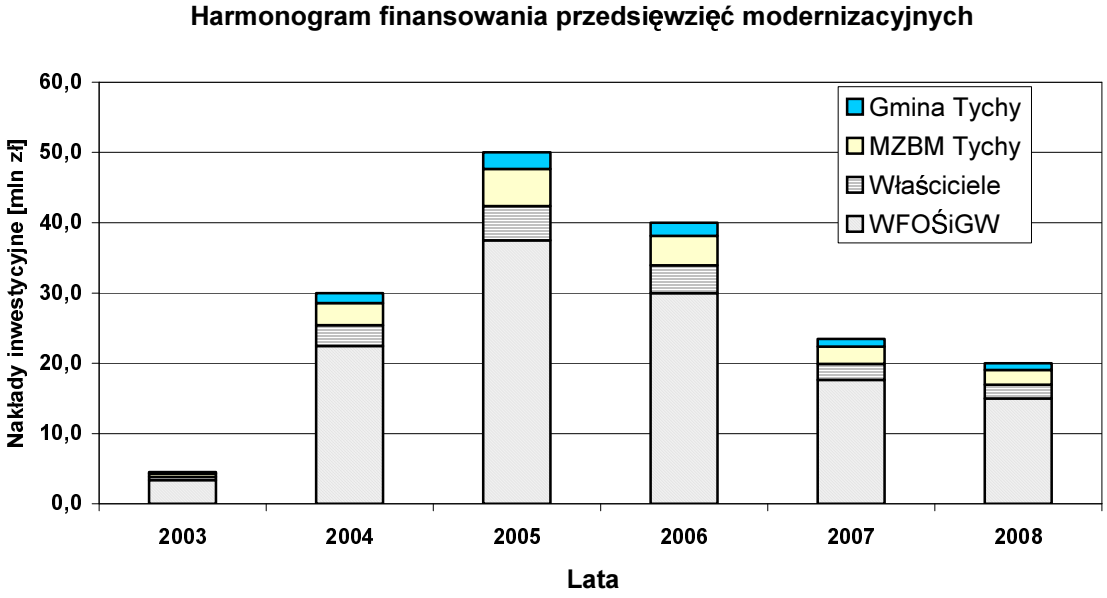
Dla sfinansowania realizacji pełnego zakresu działań planuje się wystąpienie do WFOŚiGW w Katowicach o dofinansowanie. Przyjmując aktualną strukturę własnościową (ok. 61% własności gminy),

oszacowaną wielkość nakładów inwestycyjnych - 168 mln zł - oraz zakładając 75% dofinansowania zewnętrznego (wariant w pełni realny), właściciele ponosiliby 9.75% kosztów tj. ok. 16.38 mln zł, budżet gminy Tychy 4.75%, tj ok. 8.0 mln zł, a MZBM Tychy 10.50%, tj ok. 17.62 mln zł (Rysunek 3).



Rysunek 3

Realizację działań planuje się w okresie najbliższych sześciu latach (2003 do 2008) ze zróżnicowaną intensywnością w poszczególnych latach. W roku 2003 zrealizowane będą prace za 4,5 mln zł, w 2004 30,0 mln , w 2005 50,0 mln, w 2006 40,0 mln, w 2007 23,5 mln i w 2008 20,0 mln. Nakłady inwestycyjne w poszczególnych latach z podziałem na źródła finansowania ilustruje **Rysunek 4**



Rysunek 4

Organizacja wdrożenia działań

Organizacja i koordynacja procesu wdrażania planowanych działań spoczywać będzie na Gminie Tychy. Gmina jako koordynator całości przekaże zasady organizacyjne Uczestnikom oraz zapewni pozyskanie finansowania zewnętrznego (WFOŚiGW). Uczestnicy (Właściciele i MZBM) dostarczą Koordynatorowi uchwały wspólnot mieszkaniowych określające zakresy rzeczowe planowanych przedsięwzięć oraz potwierdzające ich współfinansowanie. Koordynator przekaże całość finansowania Operatorowi (MZBM)

odpowiedzialnemu za zgodne z przepisami i dobrą praktyką wdrożenie działań oraz rzetelne rozliczenie. W oparciu o otrzymane sprawozdania i dokumenty Koordynator dokona rozliczenia środków wydatkowanych z budżetu oraz pozyskanych z zewnątrz.
Orientacyjny schemat organizacji wdrażania działań ilustruje Rysunek 5.

Uzasadnienie konieczności dofinansowania termomodernizacji budynków mieszkalnych administrowanych przez MZBM Tychy

6.1. Ogólny stan techniczny budynków administrowanych przez MZBM Tychy

Zasoby mieszkaniowe Miasta Tychy i Wspólnot Mieszkaniowych, administrowane przez MZBM Tychy, obejmują:

- 275 budynków budowanych w większości w latach pięćdziesiątych i sześćdziesiątych,
- budynki wyposażone są w instalacje centralnego ogrzewania, pochodzące z lat sześćdziesiątych i siedemdziesiątych, ogrzewane są ciepłem sieciowym z miejskiego systemu ciepłowniczego,
- przegrody budowlane (ściany, okna, dachy, stolarka itp.) odzwierciedlają w zasadzie pierwsze wyposażenie budynku. Izolacyjność cieplna budynku odzwierciedla pierwotny stan konstrukcyjny budynków, budowanych w technologiach: ściany - z cegły, płyt żelbetowych i bloków konstrukcyjnych, stolarka drewniana - typowe okna skrzynkowe lub dwuramowe - dwuszybowe, dachy - papowe.

Stan techniczny utrzymywany był głównie przez remonty bieżące, po 40 - 50 latach eksploatacji, szereg elementów przegród (stolarka okienna, drzwi, dachy) zewnętrznych i wewnętrznych instalacji grzewczych uległ dekapitalizacji i technicznemu zużyciu.
W latach dziewięćdziesiątych dokonano dociepleń wybranych ścian w 28 budynkach, co stanowić może najwyżej kilka procent całych potrzeb docieplenie 275 budynków.

6.2. Przekrój społeczny mieszkańców budynków

Stosunki społeczne mieszkańców budynków administrowanych przez MZBM Tychy charakteryzują się:

- struktura własnościowa: 61% Gmina Tychy, 39% właściciele, tworzący Wspólnotę Mieszkaniową,
- struktura gospodarstw rodzinnych: w dużym stopniu mieszkańcy stanowią pierwszych lokatorów zasiedlających budynki po ich wybudowaniu,
- ogółem w budynkach mieszka około 31 000 osób stanowiących poważną (23%) grupę mieszkańców Miasta Tychy,
- zwiększa się liczba osób pozostających bez stałego zatrudnienia. Ogółem w Tychach stopa bezrobocia wynosi 10,6% (w 2001 roku) . Stopa bezrobocia w Tychach jest wyższa niż w województwie śląskim, która wynosi 10,2% (2001 rok),
- pogarsza się kondycja finansowa mieszkańców, aktualnie (2002/2003 rok) 15 - 20% gospodarstw domowych korzysta z dodatków mieszkaniowych.

6.3. Społeczne i gospodarcze alternatywy do zaproponowanego zakresu i sposobu finansowania termomodernizacji budynków administrowanych przez MZBM Tychy

Założenia wspólne dla wszystkich wariantów
Nakłady inwestycyjne

- zainstalowanie zaworów termostatycznych 1 663 470 zł
- wykonanie termoizolacji poddaszy 9 577 426 zł
- wykonanie termoizolacji ścian zewnętrznych 68 792 880 zł
- wymiana okien na energooszczędne
  a. w mieszkaniach 55 483 118 zł
  b. w części wspólnej 4 953 915 zł

c. wymiana drzwi w części wspólnej 1 454 030 zł
- wykonanie remontów instalacji c.o. 18 661 133 zł
- wymianę grzejników c.o. w mieszkaniach 6 892 479 zł

ŁĄCZNIE 167 478 451 zł

6.3.1 Wariant z dofinansowaniem

- planowana struktura sfinansowania inwestycji:
  - właściciele mieszkań (Wspólnoty) 30 %
  - Gmina 70 %

  Udział Gminy w wys. 70 % to efekt promesy WFOŚiGW w Katowicach o następującej strukturze finansowania : 30 % dotacji oraz 45 % pożyczki z możliwością jej 50% umorzenia
- skutki dla mieszkańców:
  - lokatorzy mieszkań własności Gminy: jednostkowe koszty czynszu tj. 3,78 zł/m^2 miesiąc - bez zmian, jednostkowe koszty ogrzewania tj. 2,93 zł/m^2 miesiąc - spadek o 1,06 zł/m^2 miesiąc (przy tych samych cenach za zakup ciepła)
  - mieszkańcy - właściciele mieszkań: jednostkowe koszty czynszu tj. 1,50 zł/m^2 miesiąc - bez zmian, jednostkowe koszty ogrzewania tj. 2,93 zł/m^2 miesiąc spadek o 1,06 zł/m^2 miesiąc.

6.3.2 Wariant bez dofinansowania

- struktura sfinansowania inwestycji:
  - właściciele mieszkań (Gmina +Wspólnoty) 100 %
- skutki dla właścicieli:
  - konieczność zaciągnięcia kredytu na kwotę ok. 126,0 mln zł
  - możliwość utraty zdolności kredytowej Gminy,
  - konieczność przeniesienia spłaty pożyczki na podwyższone czynsze od mieszkańców
- skutki dla mieszkańców:
  - lokatorzy mieszkań własności Gminy: jednostkowe koszty czynszu rosną z 3,78 zł/m^2 miesiąc na 5,85 zł/m^2 miesiąc (na okres spłaty przez 20 lat), jednostkowe koszty ogrzewania spadają z tj. 2,93 zł/m^2 miesiąc do 1,87 zł/m^2 miesiąc,
  - mieszkańcy - właściciele mieszkań: jednostkowe koszty czynszu tj. 1,50 zł/m^2 miesiąc bez zmian, jednostkowe koszty ogrzewania spadają z. 2,93 zł/m^2 miesiąc do 1,87 zł/m^2 miesiąc.

6.3.3 Wariant zaniechania

- bez inwestycji, tylko naprawy bieżące,
- mieszkańcy płacą stawki za czynsz i ogrzewanie jak dotychczas,
- następuje pełna dekapitalizacja i zwiększający się stan awaryjności urządzeń,
- po kilku-kilkunastu latach skokowy wzrost obciążeń Gminy i mieszkańców na remonty kapitalne instalacji grzewczej i przegród zewnętrznych budynków, niekontrolowany i znacznie wyższy niż w wariancie 6.3.1 i 6.3.2.

6.4. Uzasadnienie dofinansowania inwestycji termomodernizacyjnych przez WFOŚiGW

Z trzech analizowanych wariantów - możliwy do realizacji jest tylko wariant 6.3.1 - z dofinansowaniem przez Gminę . Wariant 6.3.2 jest niemożliwy z uwagi na stan finansów gminy i mieszkańców. Wariant 6.3.3 oznacza zaniechanie i odłożenie problemu do następstw niekontrolowanych zdarzeń.

Dodatkowymi (oprócz efektów energetycznych i ekologicznych) gospodarczymi i społecznymi efektami proponowanego wariantu z dofinansowaniem są:

6.4.1 Aspekty społeczne jak:

- mieszkalne budynki własności samorządów terytorialnych nie mogły skorzystać z ustawowej pomocy publicznej na docieplenie i usuwanie wad technologicznych (przemarzanie budynków). W końcu lat osiemdziesiątych i w latach dziewięćdziesiątych wiele spółdzielni mieszkaniowych skorzystało z celowej dotacji państwowej. Stąd dofinansowanie w innej formie środków publicznych - z funduszu ekologicznego stanowi wyrównanie korzyści i jest zgodne z zasadami sprawiedliwości społecznej,
- z uwagi na ogólną sytuację społeczno-gospodarczą województwa śląskiego, Tychów i mieszkańców budynków niemożliwe jest zrealizowanie proponowanego zakresu termomodernizacji, który w części zawiera odtworzenie funkcji budowli w nowej jakości energetycznej. Stąd główną alternatywę wobec proponowanego wariantu jest praktycznie efekt zaniechania i dalszej dekapitalizacji cech energetycznych oraz konstrukcyjnych budynków.

6.4.2. Aspekty gospodarczo-społeczne

Przeprowadzenie inwestycji termomodernizacji budynków w wysokości 168 mln zł w przeciągu 6 lat przyniesie następujące efekty:

- bezpośrednie koszty robocizny usług wymiany instalacji i zaworów, wymiany stolarki i docieplenia przegród w wysokości ok. 36,8 mln zł. W przeliczeniu na pełnozatrudnionych z tego tytułu w ciągu 6 lat zatrudni się 300 osób. Dodatkowo 210 osób będzie pełnozatrudnionych w ciągu 6 lat przy produkcji materiałów i urządzeń,
- przeprowadzenie inwestycji w takiej skali i zwiększenie zatrudnienia będzie łagodzić problemy społeczne wynikające dotąd ze wzrostu bezrobocia wskutek restrukturyzacji górnictwa i innych przemysłów ciężkich w województwie śląskim,
- istnieje możliwość skonstruowania takiego programu i sposobu przeprowadzenia wykonawstwa, by wskutek efektu skali obniżyć, w drodze przetargów, koszty wykonania termomodernizacji. Racjonalność programu mogą wspierać producenci urządzeń i materiałów oraz hurtownie przez większe upusty cenowe. Istnieje możliwość zbudowania realnego pilotażowego programu Partnerstwa Publiczno-Prywatnego obejmującego: Gminę Tychy i operatora jego programu - Wspólnotę Mieszkaniową - Państwową Agencję Restrukturyzacji Przedsiębiorstw - regionalną Izbę Gospodarczą - firmy wykonawcze: małe i średnie przedsiębiorstwa,
- zwiększy się zdolność techniczna, organizacyjna i finansowa małych i średnich firm z Tychów i województwa śląskiego oraz konkurencji na rosnącym rynku termomodernizacji budynków w województwie i całym kraju.

Rysunek 5

SCHEMAT ORGANIZACYJNY FINANSOWANIA I REALIZACJI PROGRAMU

