

# Newsletter YC II

19.04.2024

newsletter@yc2.pl

Kwiecień

## **MIESZKAŃCY OSIEDLA!**



## Idea Newslettera...

Skąd się w ogóle wziął pomysł na taką formę komunikacji z mieszkańcami? Wydaje mi się że moment ten nastąpił podczas ostatniego zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej z Zarządcą nieruchomości Status. Od dawna nie otrzymywałem żadnych wiadomości informacyjnych, poza mailami dotyczącymi rozliczeń za opłaty. Nie należę do osób, które aktywnie uczestniczyły w poprzednich zebraniach ale postanowiłem się zaangażować i poświęcić trochę czasu na sprawy osiedla. Każda inicjatywa, jaka będzie poruszona przez Radę Osiedla (**RO**) wraz ze Status, zostanie szczegółowo opisana i przedstawiona w formie Newslettera.

Newsletter jest dedykowany dla **właścicieli** mieszkań naszej Wspólnoty. Jeżeli jednak wynajmujemy mieszkanie bliskim i chcemy ich upoważnić do brania udziału w inicjatywie, to proszę o wiadomość na newsletter@yc2.pl z udzieleniem "pełnomocnictwa".

### Informacje kontaktowe

**Administrator:** Monika Gosztyła tel. kom. 735 954 255 e-mail: [batalionow2@status.pl](mailto:batalionow2@status.pl)

**Zarządca:** Piotr Dutkiewicz e-mail: [dutkiewicz@status.pl](mailto:dutkiewicz@status.pl)

**Księgowość:** Agnieszka Krulak dyżur: poniedziałek i czwartek 9:00 – 15:30

tel.: 22 329 21 13 e-mail: [ksiegowosc5@status.pl](mailto:ksiegowosc5@status.pl)

**Konserwator** Hagler tel. 696 814 647

**Koordynator czystości** AMALTEA tel. 780 643 901

**Ochrona** Tifom tel. 888 535 115

**Rada Osiedla** e-mail: [rada@yc2.pl](mailto:rada@yc2.pl)

*Bartosz Rdzanek*

# Newsletter YC II

19.04.2024

newsletter@yc2.pl

Kwiecień

**MIESZKAŃCY OSIEDLA!**

## Ruszamy z pierwszym Newsletterem YC II. Vol.1



Dotyczy on inwestycji które będą miały (lub już mają) miejsce na naszym osiedlu. Na pierwszy rzut idzie Instalacja Fotowoltaiczna PV, a w dalszej części na chwilę uwagi zasłużą także wyczekiwane Tablice Informacyjne. Poniższy tekst ma na celu w obiektywny i przystępny sposób zobrazować inwestycje, w których partycypujemy **My wszyscy**. Jeżeli pojawią się jakiegokolwiek pytania, proszę kierować je na maila [rada@yc2.pl](mailto:rada@yc2.pl). Oczywiście postaramy się udzielić odpowiedzi na wszystkie pytania, w miarę możliwości związanych z wiedzą jaką posiadamy i czasem (wolnym po pracy) jakim dysponujemy.



### Informacja o instalacji fotowoltaicznej

Z przyjemnością informujemy, że na naszym osiedlu **Young City II**, Batalionów Chłopskich 87B i 87C ruszyła instalacja paneli fotowoltaicznych!

Poniżej przedstawiam szereg informacji dotyczących całego procesu. Od głosowania, poprzez wybór oferty, przeprowadzenie audytów, aż po ekspertyzę dachu i samą instalację paneli.

Wszystkie oferty były zbierane zarówno przez Radę Osiedla (**RO**) jak i Zarządcę Nieruchomości, w tym wypadku Status. Każda decyzja była zatwierdzana w porozumieniu pomiędzy (**RO**) a **Status**. W następujący sposób przebiegały prace nad zbieraniem ofert, aż po wybór wykonawcy i przeprowadzenie niezbędnych audytów.

## **Przebieg zdarzeń związanych z Instalacją Fotowoltaiczną PV**

Wrzesień 2020 – zebrane były pierwsze oferty.

Marzec 2021 – na zebraniu WM została poddana głosowaniu uchwała dotycząca instalacji PV.

Listopad 2022 – wysłane kolejne zapytania o oferty.

Marzec 2023 – uchwała dotycząca instalacji PV została przegłosowana. W głosowaniu brało udział **175** osób za **143**, przeciwko **32**

Kwiecień 2023 – otrzymaliśmy wstępne oferty na nadzór oraz audyt, zaakceptowaliśmy zrobienie audytu.

Lipiec 2023 – mamy zrobiony audyt opłacalności instalacji PV.

Październik 2023 – otrzymaliśmy ofertę Ocean Energy na nadzór. Spotkaliśmy się z przedstawicielem Esoleo i otrzymaliśmy pierwszą ofertę na kompleksowe wykonanie instalacji wraz z ekspertyzami i pomocą w złożeniu wniosku BGK.

Listopad 2023 – zlecenie wykonania ekspertyzy dachu przez Esoleo. Negocjacje cenowe oferty.

Grudzień 2023 – wykonanie ekspertyzy nośności dachu.

Luty 2024 – podpisanie umowy z Esoleo oraz złożenie wniosku do BGK.

Kwiecień 2024 – rozpoczęcie prac montażowych.

### **Zbiórka Ofert:**

2020.04.06 EN2 EnergyNAT

2020.07.08 Centrum OZE

2020.07.13 Doradcy Energetyczni

2020.07.15 AXPO

2020.07.23 Topcoat

2022.11.25 Soon Energy

2023.10.31 Esoleo

2023.11.24 Esoleo

2024.02.13 Esoleo

## Audyty:

W celu obliczenia zwrotu kosztów inwestycji został przeprowadzony Audyt. Koszt inwestycji to **417 998 pln netto** (451 437,84 pln brutto). Połowa tej kwoty zostanie zrefundowana przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii (**MRiT**) za pośrednictwem Banku Gospodarstwa Krajowego (**BGK**). Dzięki temu dofinansowaniu, zwrot kosztu inwestycji spada o połowę z 10 do 5 lat.

Audyt przeprowadzono przez **Ocean Energy Sp. z o.o. NIP 7010635689** Ocean Analytica (Podejmuj najlepsze decyzje) w dniu **2023/07/31**

Analizę wykonano na podstawie pomiarów wykonanych w dniach 06.06.2023-21.06.2023

Analizę przeprowadzono przyjmując następujące założenia analityczne:

Przyjęte założenia:

- Średnia cena odsprzedaży energii do zakładu energetycznego: 0,5 zł/1kWh
- Cena zakupu energii od zakładu energetycznego: 1,5 zł/1kWh
- Cena dystrybucji wyznaczona została na poziomie 0,30 zł/1kWh
- Przyjęto że koszt budowy instalacji za 1 kW wynosi 4000 pln netto.

Wynik analizy:

PPE licznik nr **1386797**, ul. Batalionów Chłopskich 87B – scenariusz zachowawczy:

- orientacyjny koszt inwestycji w instalację **50kWp** netto: 200 000 zł (4000 zł za 1kWp);
- prognozowane roczne oszczędności wynikające z budowy instalacji PV: 53 728 zł;
- okres przekroczenia progu opłacalności: 4-5 lat (niezależnie od stopy dyskonta 0-10%).

PPE licznik nr **1352389**, ul. Batalionów Chłopskich 87C – scenariusz zachowawczy:

- orientacyjny koszt inwestycji w instalację o mocy **50kWp** netto: 200 000 zł (4 000 zł za 1kWp);
- prognozowane roczne oszczędności wynikające z budowy instalacji PV: 56 049 zł;
- okres przekroczenia progu opłacalności: 4-5 lat w zależności od stopy dyskonta (0-10%).

Zamierzam w łatwy sposób sprawdzić (w przybliżeniu) szacunki audytu. Wystarczy że sprawdzę rachunki za prąd (całej wspólnoty za części wspólne) z 12 miesięcy przed uruchomieniem instalacji i porównam z rachunkami za prąd z 12 miesięcy po uruchomieniu instalacji (w analogicznym okresie). Oczywiście zweryfikuję stawki za prąd, ponieważ te pewnie znacząco pójdą w górę od lipca 2024 i obliczę kwotę, jaką zaoszczędziła wspólnota w rok czasu. Powinna to być **1/5** wartości połowy inwestycji czyli ok. **45 143** pln w przybliżeniu. Jestem ciekaw jak to wyjdzie w praktyce.

## Ekspertyza dachu:

Kolejnym krokiem była Ekspertyza dachu przed instalacją. Przeprowadzana jest w celu oceny jego stanu technicznego i nośności pod kątem możliwości zamontowania instalacji fotowoltaicznej. Ma ona na celu zapewnienie bezpieczeństwa i efektywności działania systemu fotowoltaicznego. Parametry które były sprawdzane to; Ocena nośności dachu, rodzaj konstrukcji oraz stan techniczny dachu.

Została wykonana przez:

Mgr inż. **Roman Księżak**

nr. ewid. **MAZ/0472/PBKb/18**

**ESOLEO Sp. z o.o.**

Al. Wyścigowa 6

Data opracowania Grudzień 2023

## Opis budowy dachu:

Stropodach stanowi żelbetowa płyta monolityczna. Na płycie warstwa hydroizolacji w postaci papy termozgrzewalnej, izolacji termicznej XPS oraz pokrycie z papy bitumicznej z warstwą żwiru płukanego frakcji 16-32 o grubości warstwy min. 6cm. Płyta monolityczna o gr. 20cm obwodowo płyta zwieńczona attyką.

Wynik Analizy dla budynków Batalionów Chłopskich 87B i 87C:

Obciążenia stałe				
		kN/m <sup>2</sup>	γ <sub>f</sub>	kN/m <sup>2</sup>
		Char.		Oblicz.
1	Żwir gruby	1,28	1,35	1,73
2	Papa termozgrzewalna	0,20	1,35	0,27
3	Styropian	0,18	1,35	0,24
4	Papa podkładowa	0,10	1,35	0,14
5	tynk gipsowy	0,19	1,35	0,26
		<b>1,95</b>	1,35	2,64
Obciążenia zmienne				
		kN/m <sup>2</sup>	γ <sub>f</sub>	kN/m <sup>2</sup>
1	Śnieg II strefa	<b>0,72</b>	1,50	1,08
2	panele fotowoltaiczne	<b>0,70</b>	1,35	0,95

**Uwaga!** Ze względu na brak dokumentacji konstrukcyjnej budynku – brak możliwości porównania szczegółowych wyników obliczeń i sprawdzenia siatek zbrojeniowych w stropodachu. Wykonano uproszczone obliczenia polegające na porównaniu istniejących i planowanych obciążeń.

*„Obecnie obciążenia stałe oddziałujące na stropodach wynoszą 1,95 kN/m<sup>2</sup>. Aby umożliwić montaż instalacji fotowoltaicznej **należy zastąpić obciążenie żwirem** (normowo 1,28 kN/m<sup>2</sup>) **instalacją panelami fotowoltaicznymi**. Średnie obciążenie od instalacji wynosi 0,70 kN/m<sup>2</sup>, lokalnie obciążenie od balastu i instalacji PV może wynosić nawet 1,1 kN/m<sup>2</sup> co jednak jest mniejsze od istniejącego obciążenia kamieniami.”*

W związku z powyższą ekspertyzą, postanowiono iż balast z bloczków betonowych, zostanie zastąpiony workami z żwirem usuniętym z części dachu. Na zdjęciach w dalszej części artykułu będzie widoczne zastosowane rozwiązanie.

## **Rodzaj Paneli oraz Falownika zastosowany do wykonania Instalacji (87B i 87C)**

**245 szt.** modułów fotowoltaicznych **LONGI SOLAR 405 Wp**

**2 szt.** falownik **HUAWEI SUN2000-40KTL-M3**

## **Świadectwo Charakterystyki Energetycznej:**

Dla osób które wynajmują lub planują sprzedać nieruchomość na naszym osiedlu, Instalacja PV wpłynie pozytywnie na wynik świadectwa charakterystyki energetycznej dla lokalu oraz budynku. Obowiązek posiadania w określonych sytuacjach świadectwa charakterystyki energetycznej budynku lub części budynku wynika z prawa europejskiego (Zielony Ład). Coraz popularniejsze instalacje fotowoltaiczne mogą mieć duży wpływ na charakterystykę energetyczną budynku. Ten wpływ jest tym większy, im większy udział w budynku urządzeń wykorzystujących energię elektryczną do ogrzewania, wentylowania, przygotowania ciepłej wody użytkowej, chłodzenia i oświetlenia.

## **Okresy Gwarancji**

- moduły fotowoltaiczne Longi Solar na wady ukryte przez okres **12 lat**,
- gwarancja produktywności modułów fotowoltaicznych Longi Solar o wartości nie mniejszej niż 84,8% przez okres **25 lat**,
- gwarancja na falownik Huawei przez okres **5 lat**,
- gwarancja mechaniczna na konstrukcję przez okres **15 lat**,

# Tablice Informacyjne YC II

Kolejna inwestycja już nie taka strategiczna ale również istotna dla lokatorów. Są to **Tablice informacyjne**. W celu zapewnienia łatwiejszej komunikacji na osiedlu, zostały zamówione tablice informacyjne. Będą one instalowane w najbliższym czasie. Teraz już nasi goście, kurierzy czy dostawcy jedzenia będą mieli szansę na łatwiejsze zlokalizowanie mieszkania. Poniżej grafika przedstawiająca projekt oraz rozmieszczenie tablic.

## Wspólnota mieszkaniowa Young City II

ul. Batalionów Chłopskich 87B i 87C, 01-307 Warszawa

### Legenda key to symbols

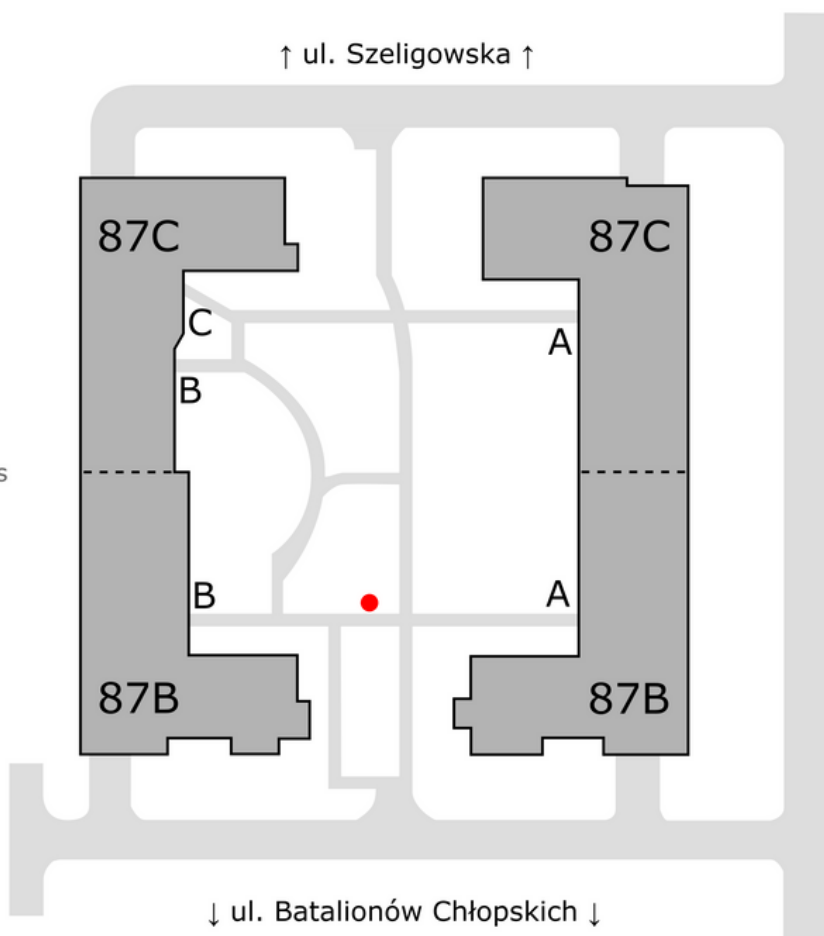
- 87B, 87C numer budynku  
building number
- A, B, C numer klatki  
entrance number
- jesteś tutaj  
you are here
- drogi i ciągi piesze  
roads and sidewalks

### Spis lokali list of apartments

budynek building	klatka entrance	numery lokali apartment numbers
87B	A	1 - 77
87B	B	78 - 154
87C	A	1 - 75
87C	B	76 - 93
87C	C	94 - 138



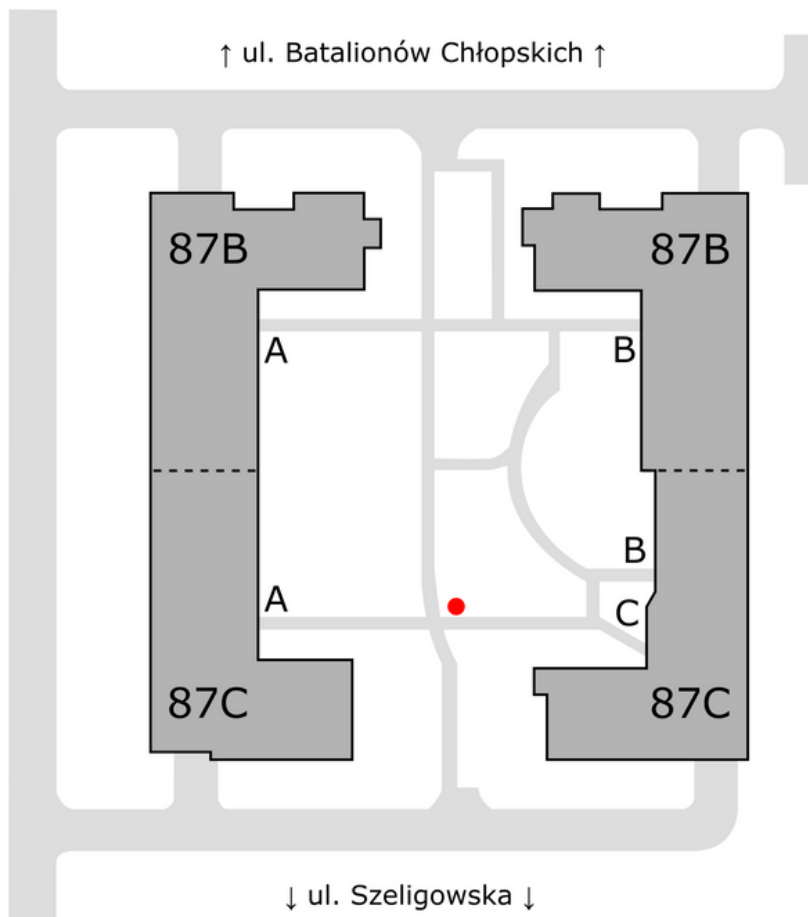
Obiekt monitorowany  
Video surveillance



# Tablice Informacyjne YC II

## Wspólnota mieszkaniowa Young City II

ul. Batalionów Chłopskich 87B i 87C, 01-307 Warszawa



### Legenda key to symbols

87B, 87C numer budynku  
building number

A, B, C numer klatki  
entrance number

• jesteś tutaj  
you are here

— drogi i ciągi piesze  
roads and sidewalks

### Spis lokali list of apartments

budynek building	klatka entrance	numery lokali apartment numbers
87B	A	1 - 77
87B	B	78 - 154
87C	A	1 - 75
87C	B	76 - 93
87C	C	94 - 138



Obiekt monitorowany  
Video surveillance

# Instalacja Fotowoltaiczna



Zdjęcia Instalacji z budynku 87B



# Instalacja Fotowoltaiczna



# Instalacja Fotowoltaiczna



Na zakończenie pragnę jeszcze uzupełnić tekst o informacje, które ujrzały światło dzienne w późniejszym czasie i z przyczyn technicznych nie zmieszczą mi się w "zakładce" dotyczącej **Gwarancji**.

- 15 lat rozszerzonego wsparcia technicznego, które polega na stałym monitoringu instalacji, zdalnej diagnostyce, wsparciu w zgłaszaniu reklamacji gwarancyjnych do producentów sprzętu
- 5 lat gwarancji na montaż i w tym okresie 4 przeglądy techniczne w cenie (trzeba je wykonywać co roku – wymóg **BGK** – koszt ok. **2000** zł za jedną instalację). to **16000** pln do przodu dla całej **Wspólnoty!** (w okresie 4 lat)

## Zakończenie

Następny **Newsletter Vol.2** ukaze się już wkrótce. Będziemy w nim poruszać kwestię głosowań na **Uchwały**, które mają strategiczny wpływ na sprawne funkcjonowanie osiedla. Nie chcemy powtórki z tegorocznej "rozrywki", w postaci dopłat do czynszów, za zaległości powstałe w dużym stopniu w wyniku braku głosowań pod **Uchwałami**.

Więcej szczegółów już niebawem. Mam nadzieję, że dotrwalicie do końca i będziecie naszymi stałymi czytelnikami.

*Bartosz Rdzanek*