

PRZEWODNIK DLA ZARZĄDCÓW • WSPÓLNOTY I SPÓŁDZIELNIE

Termomodernizacja Bloków i Kamienic: Premia BGK do 41%, Grant OZE i Ciepłe Mieszkanie

Kompendium dla zarządów wspólnot mieszkaniowych, spółdzielni i właścicieli kamienic: jak sfinansować ocieplenie elewacji, dach i fotowoltaikę z Funduszu Termomodernizacji i Remontów BGK bez podnoszenia funduszu remontowego.

KLUCZOWE ZAGADNIENIA OPRACOWANE W PRZEWODNIKU:

- ✓ Do 41% bezzwrotnego umorzenia kapitału kredytu (Premia BGK + Grant KPO)
- ✓ Grant OZE 50% na fotowoltaikę dachową i pompy ciepła bez wymogu kredytu
- ✓ Program Ciepłe Mieszkanie: do 375 000 zł dla małych wspólnot (3–7 lokali)
- ✓ Gotowy schemat uchwał wspólnoty mieszkaniowej i procedura audytu BGK

OPRACOWANIE MERYTORYCZNE I AUDYTORSKIE

inż. Daniel Sawczuk — Zespół Inżynierów Dali Eco„DaliEco” DANIEL SAWCZUK • NIP: 7272847033 • ul. Gdańska 129 lok. 6,
90-519 Łódź

Ocena klientów: ★★★★★ 4.9/5.0 (118+ opinii w Google)

Oblicz dotację online



dotacje-info.pl • tel. +48 739 973

339

SPIS TREŚCI PRZEWODNIKA

- ROZDZIAŁ 01** Samosłatająca się Termomodernizacja: Jak Wyremontować Blok bez Podwyżki Czynszu?
- ROZDZIAŁ 02** Audyt Energetyczny BGK i Procedura Wnioskowania w Banku Współpracującym
- ROZDZIAŁ 03** Gotowy Schemat Uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej
- CHECKLISTA** Checklista dla Zarządu Wspólnoty / Spółdzielni — Od Audytu do Wypłaty Premii BGK + Dane Kontaktowe Dali Eco

Dlaczego ten przewodnik pozwoli Ci bezpiecznie pozyskać maksymalną dotację?

- Poznasz dokładną matrycę premii z Banku Gospodarstwa Krajowego (26% bazowa, 31% z OZE, do 41% z Grantem Termomodernizacyjnym).
- Dowiesz się, jak skonstruować bilans finansowy remontu tak, aby rata kredytu była spłacana z oszczędności na kosztach ogrzewania (bez podnoszenia zaliczek mieszkańców!).
- Sprawdzisz zasady programu Ciepłe Mieszkanie dla właścicieli pojedynczych lokali (do 43 900 zł) oraz małych wspólnot 3–7 lokali (do 375 000 zł).
- Otrzymasz gotowy wykaz zapisów, które muszą znaleźć się w uchwale właścicieli lokali, aby bank kredytujący i BGK zaakceptowały wniosek.

ROZDZIAŁ 01

Samosłatająca się Termomodernizacja: Jak Wyremontować Blok bez Podwyżki Czynszu?

Największą barierą decyzyjną na zebraniach wspólnot mieszkaniowych jest obawa mieszkańców przed drastycznym wzrostem zaliczek na fundusz remontowy. Rozwiązaniem inżynierskim i finansowym jest mechanizm Premii Termomodernizacyjnej BGK.

Nieocieplony budynek wielorodzinny z lat 60., 70. lub przedwojenna kamienica traci przez ściany zewnętrzne, stropodach i nieszczelną stolarkę okienną klatki schodowej od 45% do nawet 60% energii cieplnej. Mieszkańcy co miesiąc dosłownie przepalają pieniądze w wysokich rachunkach za ciepło systemowe (PEC) lub gaz.

Po przeprowadzeniu głębokiej termomodernizacji zaprojektowanej w Audycie Energetycznym BGK zapotrzebowanie budynku na ciepło spada o 40–55%. Dodatkowo Bank Gospodarstwa Krajowego po zakończeniu prac przelewa do banku kredytującego premię umarzającą od 26% do 41% kosztów inwestycji. Dzięki temu miesięczna rata pozostałego kredytu pokrywa się z zaoszczędzonymi kosztami ogrzewania.

Tabela 1.1. Matryca wsparcia z Funduszu Termomodernizacji i Remontów BGK oraz NFOŚiGW (2026/2027)

Instrument finansowy	Poziom dotacji / umorzenia	Wymóg zaciągnięcia kredytu?	Kluczowy warunek techniczny
Premia Termomodernizacyjna Podstawowa (BGK)	26% kosztów inwestycji	TAK (min. 50% kosztów inwestycji)	Wskaźnik oszczędności energii wg Audytu BGK
Premia Termomodernizacyjna z mikroinstalacją OZE	31% kosztów inwestycji	TAK	Termomodernizacja + montaż OZE (np. PV min. 6 kW / PC)
Premia BGK + Grant Termomodernizacyjny (głęboka)	do 41% kosztów (31% + 10% grantu)	TAK	Kompleksowa modernizacja spełniająca standardy WT 2021
Grant OZE (Bank Gospodarstwa Krajowego)	50% kosztów netto instalacji OZE	NIE (można finansować ze środków własnych)	Montaż nowej instalacji PV lub pompy ciepła na budynku wielorodzinnym
Ciepłe Mieszkanie — Małe Wspólnoty (3–7 lokali)	do 375 000 zł (do 60% kosztów)	NIE (dotacja wypłacana przez Gminę)	Wymiana nieefektywnego źródła ciepła i termomodernizacja

ROZDZIAŁ 02

Audyt Energetyczny BGK i Procedura Wnioskowania w Banku Współpracującym

W przeciwieństwie do programów z zamkniętymi oknami konkursowymi, nabór wniosków o Premię Termomodernizacyjną i Grant OZE w BGK ma charakter ciągły. Warunkiem sukcesu jest jednak bezbłędne sporządzenie Audytu Energetycznego wg rozporządzenia Ministra Infrastruktury.

Audyt Energetyczny pod premię BGK to zaawansowane opracowanie inżynierskie, które oblicza tzw. optymalny wariant przedsięwzięcia termomodernizacyjnego (porównując nakłady kapitałowe SPBT z wartością zaoszczędzonej energii w cyklu życia budynku). Dokument ten jest poddawany rygorystycznej weryfikacji przez niezależnych ekspertów BGK.

Wniosek o przyznanie premii składa się za pośrednictwem jednego z banków komercyjnych lub spółdzielczych współpracujących z BGK (m.in. PKO BP, Bank Pekao, BOŚ Bank, Alior Bank, BNP Paribas, SGB/BPS) równocześnie z wnioskiem o kredyt termomodernizacyjny.



SYMULACJA INŻYNIERSKA I FINANSOWA: Case Study Dali Eco: Kamienica 18 Lokali w Łodzi (1 120 m²)

Zakres inwestycji: Docieplenie ścian od podwórza styropianem grafitowym 18 cm, izolacja stropodachu wełną 28 cm, wymiana stolarki klatki schodowej, modernizacja węzła cieplnego z automatyką pogodową oraz fotowoltaika 12 kWp zasilająca części wspólne. Koszt całkowity: 460 000 zł. Przyznana Premia BGK z OZE (31%): 142 600 zł bezzwrotnego umorzenia kapitału! Zużycie ciepła spadło o 47%.

ROZDZIAŁ 03

Gotowy Schemat Uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej

Brak precyzyjnych zapisów w uchwale właścicieli lokali to najczęstszy powód wstrzymania uruchomienia kredytu przez dział prawny banku. Przygotowując zebranie wspólnoty, zadbaj o przyjęcie dwóch kluczowych uchwał.

Uchwała nr 1 (Inwestycyjno-Audytowa) powinna wyrażać zgodę na zlecenie wykonania Audytu Energetycznego i dokumentacji projektowej oraz określać maksymalny budżet i zakres rzeczowy planowanej termomodernizacji wraz z instalacją OZE.

Uchwała nr 2 (Kredytowo-Pełnomocnicza) musi zawierać wyraźne pełnomocnictwo dla Zarządu Wspólnoty do zaciągnięcia kredytu termomodernizacyjnego w określonej kwocie, złożenia wniosku o Premię

Termomodernizacyjną / Grant OZE do BGK oraz ustanowienia standardowych zabezpieczeń (cesji praw z polisy ubezpieczeniowej budynku oraz pełnomocnictwa do rachunku funduszu remontowego).



WSKAZÓWKA INŻYNIERA: Bezpłatny Udział Inżyniera Dali Eco w Zebraniu Wspólnoty

Wiemy, że przekonanie mieszkańców wymaga konkretnych liczb. Nasi audytorzy przygotowują dla Zarządu Wspólnoty przejrzystą kartę symulacji finansowej oraz mogą wziąć udział w zebraniu właścicieli lokali, odpowiadając na pytania techniczne i finansowe.

✓ Checklista dla Zarządu Wspólnoty / Spółdzielni — Od Audytu do Wypłaty Premii BGK

- ☐ **Krok 1:** Zbierz faktury za energię ciepłą (PEC / gaz / węgiel) oraz prąd administracyjny z ostatnich 24–36 miesięcy.
- ☐ **Krok 2:** Przygotuj dokumentację techniczną budynku (rzuty kondygnacji, przekroje, książki obiektu budowlanego — w razie braku inżynierowie Dali Eco wykonają inwentaryzację z natury).
- ☐ **Krok 3:** Zleć wykonanie Audytu Energetycznego BGK w celu wyznaczenia optymalnego wariantu termomodernizacji oraz wyliczenia kwoty premii (26%, 31% lub 41%).
- ☐ **Krok 4:** Skonsultuj wstępną zdolność kredytową wspólnoty w banku współpracującym z BGK (na podstawie historii wpływów na fundusz remontowy).
- ☐ **Krok 5:** Przeprowadź głosowanie nad uchwałą inwestycyjną oraz uchwałą kredytową z pełnomocnictwem dla Zarządu.
- ☐ **Krok 6:** Złóż wniosek kredytowy wraz z wnioskiem o Premię Termomodernizacyjną BGK (i/lub Grant OZE 50%) PRZED rozpoczęciem robót budowlanych.
- ☐ **Krok 7:** Po otrzymaniu promesy premii z BGK zrealizuj prace termomodernizacyjne i instalacyjne zgodnie z parametrami z audytu.
- ☐ **Krok 8:** Po odbiorze końcowym i potwierdzeniu zgodności z projektem przez audytora, BGK przelewa premię bezpośrednio do banku, umarzając do 41% kapitału kredytu!

KOMPLEKSOWA OBSŁUGA OD AUDYTU DO MONTAŻU I WYPŁATY DOTACJI

Nie trać czasu na urzędowe formalności — powierz wniosek i montaż inżynierom Dali Eco

W Dali Eco bierzemy pełną odpowiedzialność za cały proces: wykonujemy certyfikowany Audyt Energetyczny MRIT/BGK, składamy wniosek o dofinansowanie (również z prefinansowaniem 0 zł wkładu własnego), montujemy pompy ciepła, fotowoltaikę, magazyny energii oraz ocieplenie i rozliczamy dotację do ostatniej złotówki.

BEZPOŚREDNI TELEFON DO DORADCY I INŻYNIERA

+48 739 973 339

Inż. Daniel Sawczuk • Pon.–Sob. 8:00–18:00

ADRES E-MAIL BIURA I WERYFIKACJI WNIOSKÓW

biuro@dotacje-info.pl

Siedziba: ul. Gdańska 129 lok. 6, 90-519 Łódź



Kliknij tutaj: Oblicz dotację w Kwalifikatorze Online i zamów bezpłatną konsultację →

Formularz kontaktowy ↗

Wydawca: „DaliEco” DANIEL SAWCZUK • NIP: 7272847033

Weryfikacja CEIDG i opinie 4.9/5.0 Google • <https://dotacje-info.pl>