

Spoštovani lastnik objekta,

vaša streha se lahko dejansko odda, podobno kot stanovanje. Veliko investitorjev išče primerne površine za namestitve sončnih elektrarn. Seveda pa najem traja samo za obdobje zakonsko opredeljenega roka 15 let (z državno uredbo), kolikor traja državno zagotovljeni odkup električne energije, pridobljene iz sonca.

Na večini streh se proizvede več električne energije, kot je dejansko porabi domače gospodinjstvo. To predstavlja bistveno razbremenitev našega okolja.

Predpostavke za upravljanje sončne elektrarne

Optimalni so objekti z dobro lego brez senčenj, usmeritvijo strehe na jug, približno 28° naklonom ter z najmanj 50 m² uporabne površine. V praksi je to videti povsem drugače. Veliko investitorjev želi delovati le v svoji lastni regiji. Na področju celotne države pa je delovanje sončnih elektrarn gospodarsko upravičeno. Nekateri investitorji zavestno iščejo strehe s hendikepom, za bi zanje plačali nižjo najemnino. Nekateri si želijo lege streh vzhod/zahod, da bi na njih namestili tankoslojne module.

Zato vas prosimo za vprašanja o nejasnostih, kar vas seveda ne bo nič stalo.

Brez tveganj in investicij za lastnike objektov

Če ne želite narediti koraka v smeri odločitve za lastno sončno elektrarno, potem vsaj oddajte streho vaše nepremičnine. Borza streh posreduje ponujene strehe zainteresiranim investitorjem s premiso, da za lastnika zemljišča oz. strešne površine ne nastane nikakršno tveganje.

Radi vam bomo pomagali, da boste za vašo streho dobili ustrezno najemnino ali atraktivno plačilo le-te vnaprej.

Nezavezujoč vnos v Borzo streh

Če vam je navedeno vzbudilo zanimanje, potem najprej svojo streho vnesite v Borzo streh. Ta vnos je popolnoma nezavezujoč. Pri vas se bo zagotovo telefonsko oglasil kooperacijski partner borze streh, da vam bo svetoval v zvezi z naslednjimi koraki. Če karkoli za vas ne bo ugodno, preprosto odstranite svoje podatke iz Borze streh.

Če pa se boste odločili za »kandidaturo« vaše strehe, ste v dobri družbi- kajti na Borzi streh št. 1 se nahaja čez 3000 prijavljenih strešnih površin (podatek za Nemčijo).

Kako visoka je najemnina?

Le-ta je odvisna od kvalitativnih lastnosti vaše strehe in od aktualnega povpraševanja. Izplačujejo se tipični najemni zneski med 32 in 44 € po izrabljenem m² strešne površine. Kot predplačilo je mogoče razumeti delne zneske celotne najemne cene. Ker pa v tem primeru pride do velike obrestne izgube za investitorja, je potrebno upoštevati še obrestno izravnavo.

Primer: 320 m² uporabne in kvalitetne strešne površine, 40 kWp sončna elektrarna z idealno usmeritvijo strehe na jug:

Celotna najemnina: 14.080 €, porazdeljena po najemnem času

ali

6.000 € predplačila,

./ -2.000 € izravnave obresti,

ostanek 6.080 € porazdeljen v 10 letnih obrokov.

Dodatno plača investitor še sorazmerno najemnino za predhodno leto, ko je bila elektrarna odobrena in dana v pogon oz. omrežje.

Podelite naročilo za začetek trženja

Hitra pot za dejansko oddajo vaše strehe je vaša podelitev t.i. naročila za začetek trženja. Takoj, ko ga bomo prejeli po faksu ali e-mailu, vas bo obiskal strokovni svetovalec, ki bo strešno površino skrbno preučil. Pred njim je na začetku veliko dela. Npr. opredelitev skladnosti priključka v omrežje, gradbena struktura, služnost najemne pogodbe in še veliko več. Ko je jasno, da se lahko streha razporedi med tržno primerne, se vam bo javil skrbnik Borze streh. Nato se streha lahko dokončno »odobri« in ponudi številnim zainteresiranim investitorjem. Postopek oddaje je na koncu običajno zelo hiter. Nasvet: Podelitev naročila za začetek trženja vas ne zavezuje k dejanski oddaji vaše strehe!
Priloga: Naročilo za začetek trženja

Najemna pogodba

Vaš skrbnik vam bo posredoval najemno pogodbo z vsemi potrebnimi sestavinami, ki pa se seveda lahko tudi spremeni v skladu z vašimi željami/zahtevami. Večina najemodajalcev in investitorjev pa se drži ustaljenega in uveljavljenega predloga najemne pogodbe.

Služnost

To je zelo pomembna točka. Tukaj gre za veliko in nepotrebno tveganje za investitorja, ki ga je bolje preprečiti.

Načeloma bo kreditna banka investitorja vztrajala pri tem, da se bo obratujoča sončna elektrarna vnesla v zemljiško knjigo kot obratovalna pravica.

Brez te pravice bo mogoči drugi kupec nepremičnine investitorja pozval, da bo svojo elektrarno odstranil oz. premestil, saj sam ni podpisal najemne pogodbe. To bi investitorju povzročilo veliko škodo.

Vnos služnosti v zemljiško knjigo na vašo likvidnost ne bo vplival. Ravno obratno – v večini primerov zajamčen prejemek najemnih donosov vrednost nepremičnine še poveša.

Prvorazredna služnost

Večina nepremičnin je (vsaj delno) bančno financirana. To je povsem običajno. V tem primeru je banka izvedla vpis pravice v zemljiško knjigo. S tem je banka avtomatsko na prvem mestu. Če bi želeli vnesti še dodatno obremenitev, bo ta prednostno na drugem mestu. Če bi potem vnesli še omenjeno storilnost, bi ta prišla na prednostno mesto št. 3. V teoretskem primeru prisilne dražbe nepremičnine bi bilo torej mogoče, da bi upravitelj plačilne sposobnosti druge neprednostne vnose enostavno zbrisal zaradi pomanjkanja možnosti uspeha. V tem primeru bi prav tako pozval investitorja, da sončno elektrarno odstrani oz. premesti.

Da bi se to preprečilo, želi veliko bank v zemljiški knjigi storilnost (pravica do upravljanja sončne elektrarne) postaviti na prvo mesto. To v našem primeru pomeni, da bi obe ostali banki prostovoljno odstopili svoji mesti vpisa. Za ta korak pa niso pripravljene vse banke.

Na tem mestu nastopi pomembno delo za lastnika zemljišča, da to situacijo pojasni lastni banki. Ob tem še kratek napotek: strehe s prvorazredno storilnostjo so zelo iskane.

Nasvet: Če preostale obremenitve ne presegajo 50% vrednosti nakupne cene nepremičnine, potem je praviloma mogoče doseči odstop prednostnega mesta, čeprav pogosto šele po trdih pogajanjih (»grožnja« z reprogramiranjem posojila pri drugi banki). Če so preostale obremenitve čez 50% te vrednosti, potem pogosto obstaja samo ena možnost oddaje in sicer, da investitor

sončno elektrarno financira preko VAŠE banke. Vaša banka v tem primeru običajno nima problema z odstopom prednostnega mesta.

Obveščali vas bomo

Investitor sončne elektrarne bo kljub vaši atraktivni najemnini dosegal bistveno višje dobičke od vas. To so praviloma dvomestni donosi. Te donose seveda tudi potrebuje, saj je prevzel dolgoletno tveganje. Borza streh pa bi vendarle želela preprečiti, da bi pri omizju izvedeli, koliko dobička bi lahko dosegli z investicijo v lastno sončno elektrarno. Zato vam bo vaš kooperacijski partner Borze streh predstavil natančen izračun razlik obeh možnosti: najemnina proti lastni elektrarni.

Če se boste odločili za varianto »najemnina«, lahko začnemo z dejanskim trženjem vaše strešne površine.

Pospešite delo vašega svetovalca

Svetovalci borze streh pogosto ne zaznajo, kateri lastniki objektov bi radi čim prej oddali svojo streho. Najbolje je, da to svojemu svetovalcu takoj poveste.

Po izkušnjah so najbolj uspešni tisti lastniki objektov, ki pri sklenitvi posla dejavno sodelujejo. Naj gre za pridobitev lokacijskih načrtov, pojasnitev omrežnih priključkov ali za služnost. Vse to je delo, ki ga je potrebno opraviti.

Če po vašem mnenju posredovanje ne poteka dovolj hitro, potem nam to javite na info@energosolar.si. Za vas bomo na »ogelj prilili dobro kurilno olje«!

Vaš team Borze streh

in Christoph Köhler

To Do's:

Tukaj se lahko vnesete v Borzo streh kot najemodajalec strešne površine.

Tukaj preidete k nasvetom za investitorje.

Tukaj lahko ta nasvet dobite v PDF-datoteki.