

Spoštovani investitor,

prednosti postavitve sončne elektrarne na tujih strehah ste gotovo že spoznali. Tudi mi iz Borze streh smo z aktualnimi 60 lastnimi sončnimi elektrarnami o teh prednostih trdno prepričani in seveda nadaljujemo z njihovo gradnjo. Več na www.alpensolar.de. Ekonomska upravičenost gradnje sončnih elektrarn je še vedno odlična in tako bo gotovo ostalo še nekaj let. Do sedaj smo vsakemu investitorju zagotovili dvomestne donose na lastni kapital. Uredba o zajamčenih odkupnih cenah zagotavlja zakonsko zagotovljene odkupne cene za 15 let. Tveganje je zelo omejeno. Z uporabo certificiranih blagovnih znamk in proizvodov praviloma zaznamo zelo malo izpadov. Izpad solarnih modulov je izjemno redek (med našimi lastnimi 5000 moduli do danes nismo zaznali še nobenega izpada), razsmerniki pa se lahko dobavijo z 10-letno garancijo. Vašo sončno elektrarno lahko z daljinskim nadzorom kontrolirate od doma. Pogodba o vodenju upravljanja pa lahko za vas pokrije še tisti minimalni dnevni »servis«, ki je potreben za nadzor delovanja sončne elektrarne.

Po našem mnenju ni odločilen samo dobiček investitorja, temveč tudi uporaba vloženih sredstev. Proizvodnja obnovljive električne energije predstavlja občutno razbremenitev našega okolja. Primer: samo naše lastne sončne elektrarne proizvajajo električno energijo za preko 300 družin – in to najmanj naslednjih 20 let.

Predpostavke za postavev 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, saj idealnih površin ni veliko. Na področju celotne države pa je delovanje sončnih elektrarn gospodarsko upravičeno. Zanimiva je npr. nemška internetna stran (kjer so donosi sončne energije nižji, kot v Sloveniji): www.sfv.de. Tukaj lahko vidite dejanske donose za stotine sončnih elektrarn na področju celotne Nemčije.

Strešne površine za vas

V osnovi imate dve možnosti, da pridobite strešno površino za vašo investicijo. Sončno elektrarno vam lahko solarni partner postavi na ključ za konkurenčno tržno ceno, ali pa plačate ceno posredovanja za streho. V prvem primeru cena posredovanja odpade.

Nasvet: večina solarnih partnerjev raje posreduje projekte »na ključ«, da za svoj montažni team zagotovi delo. Zato se nekatere strešne površine ponujajo kot »samo posredovanje« šele takrat, ko jih ni mogoče posredovati »na ključ«. (Tako kot pri novih kino filmih, ki šele kasneje izidejo na DVD izdaji ;-)

Nezavezujoč vnos v Borzo streh

Ko se prijavite v Borzo streh, boste najmanj enkrat na teden prejeli novice »Weekly«. Te avtomatsko izidejo vsak petek. V njih so navedene pomembne spremembe strešnih površin v Borzi streh. Npr.:

Novi vnosi

Spremembe statusa

Odobritve

Ob tem pa z »asistentom« pridobite bistveno boljše možnosti za uporabo portala Borze streh.

Vaš posredniški asistent Borze streh

Takoj, ko se prijavite kot investitor, avtomatsko pridobite pristopne podatke za borzo streh. S temi podatki se lahko v prihodnje prijavljate na borzo streh. Ko ste prijavljeni, preko asistenta razpolagate z bistveno več informacijami in izboljšanimi funkcijami iskanja.

V prijavljenem stanju lahko podate tudi interes za odobreno strešno površino in ponudite neobvezujoč kontakt oz. termin za sestanek.

Mogoče je tudi opazovanje določenih strešnih površin. V tem primeru vas bomo preko maila obveščali o vseh statusnih spremembah te strešne površine.

Odobritev strešnih površin

Na Borzi streh se nahaja številna ponudba strešnih površin. Po izkušnjah ne bi bilo smiselno, da bi jih investitorjem ponudili takoj – s temi bi si ustvarili veliko dela, ki pa bi se dejansko lahko izkazalo za neuspešno. Zato najprej razčistimo pomembne faktorje, šele nato pa streho ponudimo v posredovanje. Najpomembnejši faktorji so:

- služnost,
- odobritev omrežnega priključka,
- najemna oz. zakupna pogodba.

Šele ko vsi trije »semaforji« zasvetijo zeleno, v celoti odobrimo strešno površino (izjema: preizkuse omrežnih priključkov, ki jih je potrebno plačati, v primeru sklenjene najemne pogodbe prevzame investitor).

Kako visoka je najemnina?

Le-ta je odvisna od kvalitativnih lastnosti 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.

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 vaša kreditna banka 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 vam kot investitorju povzročilo veliko škodo.

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

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 vi kot investitor sončno elektrarno financirate preko banke lastnika nepremičnine. V tem primeru banka običajno nima problema z odstopom prednostnega mesta, saj je v zemljiško knjigo vpisana le ona.

Postanite okvirni pogodbeni partner

Če je vaš namen postavitev več sončnih elektrarn, potem je za vas morda zanimivo okvirno partnerstvo Borze streh. V njegovi ponudbi za vas nastopa več zanimivih prednosti. Na primer dodelitev vašega osebnega svetovalca za iskanje ugodnih streh (s številko mobilnega telefona za hitre odločitve). Po izkušnjah se med investitorjem in izvajalcem po drugem projektu sončne elektrarne vzpostavi dober in utečen team. Le-to bistveno pospeši razvoj in pridobivanje naslednjih projektov.

Povprašajte nas: rv@alpensolar.de

Priloga: prodajna pogodba

Pospešite delo Borze streh

Če ste preko asistenta izrazili interes za določen objekt, je vseeno mogoče, da ne boste dobili neposrednega odgovora. Zelo pogosto se namreč zgodi, da je ta objekt ponujen drugemu investitorju, ki se je na portalu odzval pred vami. Zelo mogoče je tudi, da se objekt kasneje ponovno sprost in Borza streh vam ga tedaj lahko ponudi. Kakorkoli že.

Če vas jezi, da pri posredovanju pogosto dobite samo »srebro« oz. »bron«, potem nam javite na info@energ solar.si. Zalo radi vam bomo pripomogli k pridobitvi »zlate posredniške medalje«!

Vaš team Borze streh
in Christoph Köhler

To Do's:

Tukaj se lahko na Borzo streh prijavite kot investitor.

Tukaj se lahko preusmerite na nasvete za najemodajalce oz. lastnike streh.

Tukaj lahko pridobite te nasvete v obliki PDF-datoteke.