

РЪКОВОДСТВО ROSH, ЧАСТ II

Устойчива модернизация на социални жилища: Финансови схеми



Ръководство в помощ на жилищни компании, местни власти,
енергийни агенции и съставители на планове

Печат

Концепция и научно съдържание: консорциум ROSH

Автор: BSREC

E-Mail: office@bsrec.bg, Web: <http://www.bsrec.bg/>

© ROSH, декември 2007 г.

Проектът ROSH е реализиран с подкрепата на Интелигентна Енергия - Европа

Координатор на проекта: Gabi Schlichtmann и Erika Villa, Target GmbH (Германия)

Партньори по проекта: AEE-Intec (Австрия), Agenzia Territoriale per la Casa di Asti (Италия), Agenzia Territoriale per la Casa di Novara (Италия), Ambiente Italia srl (Италия), Architectural Association of Lower Saxony (Германия), Baltycka Agencja Poszawonania Energii SA (Полша), Black Sea Regional Energy Centre (България), City of Dublin Energy Management Agency (Ирландия), Federcasa – Federazione Italiana per la Casa (Италия), Institute for Building Research (Германия).

Тази брошура е създадена в контекста на проекта ROSH – Модернизация на социални жилищни сгради. Повече информация може да бъде намерена на уебсайта на проекта:

www.rosh-project.eu

ROSH е Европейски проект за сътрудничество в рамките на Програмата „Интeligентна Енергия – Европа: ударението е поставено на развитието и стимулирането на комплексни концепции за енергийно-ефективна и устойчива модернизация на социални жилища. Повече информация за програмата IEE може да бъде намерена:

http://ec.europa.eu/energy/intelligent/index_en.html

Авторите на този материал носят цялата отговорност за съдържанието му. Той не представя мнението на европейските общности. Европейската комисия не отговаря за използването на съдържащата се тук информация по какъвто и да е начин.

Съдържание

1	Въведение.....	4
2	Жилищен фонд в България	4
3	Законови рамки	5
4	Институционни рамки	6
5	Финансови схеми и финансови рамки.....	6

1 Въведение

Ръководството е създадено като част от програмата IEE и проекта ROSH. ROSH, означаващ Модернизация на Социални Жилища – предоставя подкрепа във връзка с модернизацията на социални жилищни сгради не само за собственици или мениджъри на сгради, но и за самите обитатели. Подкрепата обхваща различни продукти като информация за съществуващите стандарти за отопление и сгради, мерки за обезпечаване на качеството, подкрепа при представяне на методите пред обитателите или подкрепа за различни демонстрационни проекти.

Проектът ROSH обхваща процеса от самото планиране на обновяването до неговото изпълнение.

Ръководството “Устойчива модернизация на социални жилища: Финансови схеми” описва необходимите аспекти за реализирането на проектите за модернизация от финансова гледна точка. Липсващата готовност за инвестиране в проектите за модернизация представлява голяма пречка за тяхното реализиране. Ключът към успеха е един професионален и предварителен подход на тази тема.

В това ръководство са засегнати следните теми:

- Законови рамки
- Институционни рамки
- Финансови схеми и финансови рамки

Авторите са наясно, че на практика няма идеална концепция за модернизация. Всяка концепция и проект са сами за себе си, в които различни приоритети влияят върху резултата от процеса на взимане на решения. Въпреки всичко, авторите допускат, че ако ръководството се пригоди към индивидуалните особености на проекта, той може да бъде приложен за повечето концепции на модернизация.

Българската версия на ръководството е съобразена с условията в България. Освен нея съществува ръководства за други европейски страни и региони на съответните езици: Област Стирия (Австрия), Област Долна Саксония (Германия), Град Дъблин (Ирландия), Области Асти, Новара и Вербано-Кузио-Осола (Италия) и Област Померания и Вармия-Мазурия (Полша).

2 Жилищен фонд в България

Сградите от 60-те и 70-те години трябва да бъдат модернизирани след полезен живот на използване от 30 години и повече, ако не са предприемани значими подобрения от началото на експлоатацията им. В много аспекти подобни сгради не са модерни по отношение на топло- и звукоизолация, комфорт, както и енергийни разходи в сравнение с новите сгради. Тези недостатъци са неволно известни, но не особено ясни.

С въвеждането на сертификата за енергийни характеристики на сгради, който е задължителен при продажба или наем на апартаменти от 2009г., недостатъците, отнасящи се до енергийната ефективност придобиха по-очевиден вид. В следствие на това, стойността на сградата ще се променя в зависимост от нейната категория по отношение на консумацията ѝ на енергия.

Въпреки съществуващата нужда от модернизация, дискусиите за опазване на климата и повишаващите цени на енергията, процентът на модернизирани социални жилища остава сравнително нисък. Причините за това са различни, но измежду всички проблеми, съществуват и следните бариери:

- Липса на съзнание за необходимостта и значимостта от енергийно-ефективно обновяване;
- Липса на желание на собствениците да инвестират;
- Сравнително голяма инвестиция за цялостна модернизация за сметка на ниска икономия или финансови спестявания.

В крайна сметка въпроса, който води до дълги и продължителни дискусии е: "До каква степен трябва да бъде модернизирана сградата?"

В това ръководство е събрана информация от проучване на друг проект, финансиран по програма „Интелигентна Енергия – Европа: „Иновационни финансови схеми за обновяване на социални жилищни сгради на разширена Европа” (InoFin).

В резултат от проучването по проекта InoFin, жилищният фонд на България в края на 2003г. наброява 3 688 802 жилища, а общият брой на обитателите е 7 801 300. Жилищата, които са собственост на общините и на държавните институции за едва 3%, докато 97% от общия жилищен фонд е частна собственост. Общинските и държавни жилища наброяват 109 068, като повечето от тях (95 802) се намират в градовете, а 13 266 са построени в села на цялата територия на страната. Повечето от многофамилните сгради са стари и никога не са били подлагани на енергийно-ефективна модернизация. Въпреки това, има тенденция за намаляване броя на общинските и държавни жилища, тъй като жилищата се разпродават на обитателите, които живеят в тях. Настоящото законодателство в България посочва, че наемателите могат да кандидатстват за закупуване на жилището, което наемат и обитават повече от 10 години. Тъй като това предизвиква дискусии между общини и политици, се очаква законът да бъде променен, за да не могат тези жилища да бъдат продавани.

Въпреки, че няма точна дефиниция за „социален дом” в България, общинските жилища се предлагат на хора съгласно закона и на базата на изисквания относно техния социален статус. Обикновено наемателите са хора с нисък доход или уязвими социални групи, които не притежават недвижима собственост. Наемът се определя на базата на минималната работна заплата, определена от правителството и в зависимост от местоположението, възрастта и състоянието на сградата, наличните удобства и т.н.

3 Законови рамки

Многофамилните сгради, които са собственост на общините не отговарят на определени закони или норми, тъй като те представляват много малка част от общия жилищен фонд на България. Подобен закон съществува за многофамилните жилищни сгради, в които апартаментите са частна собственост и се отнася за управлението и поддръжката на сградата. Законодателството се състои от следните документи:

- Закон за собствеността
- Правила за управление, ред и контрол на многофамилните жилищни сгради.

Собствениците са отговорни за поддръжката и обновяването на техните индивидуални части от сградата. В случаите, когато различни части от сградата са собственост на различни хора, общи са частите: теренът, на който е построена сградата, основите, външните стени, вътрешните стени, които разделят различните части на сградата, покрива, главните тръбни инсталации, т.н.

През февруари 2006г. експерти от Министерството на Регионалното Развитие и Благоустройство започнаха изготвянето на ново предложение за „Закон за собствеността”, които ще включва следните аспекти:

- Да установи държавните взаимоотношения в сградите, в които апартаментите са частна собственост.
- Създаването на Асоциация на собствениците, която да управлява общите части в жилищните блокове. Законът изрично посочва какви права и задължения ще има Асоциацията.

За да се подобрят енергийните характеристики на сградите и комфорта на живеене на обитателите в сградите, Министерството на Регионалното Развитие и Благоустройство разработи “Национална програма за обновяване на жилищни сгради в Република България”.

Наскоро приетата “Национална програма за обновяване на жилищни сгради в Република България” предвижда също отпускането на субсидии за обновяване на жилищния фонд. Директната държавна субсидия ще възлиза на 20% от основен пакет мерки, необходим за обновяването.

В периода между 2006г. и 2020г. повече от 600 000 жилища ще бъдат обновени съгласно Националната програма. Общият размер на средствата е изчислен да бъде 4 150 милиона лева, 670 милиона лева от които ще бъдат необходими за първата фаза (2006г. -2015г.), а останалите 3 480 милиона лева – за втората фаза (2008г.-2020г.).

През 2005г., бяха представени и наредбите, които се изискват от Закона за Енергийна Ефективност. Те отговарят на изискванията на Директивата на ЕС за Енергийни характеристики на сгради за енергийно обследване и сертифициране на сгради.

4 Институционни рамки

Жилищната политика и благоустройството на града се управляват от Министерството на Регионалното Развитие и Благоустройство.

Жилищният фонд, който принадлежи на общините се управлява и обновява след изработването на програми за изпълнение на енергийно-ефективни мерки в многофамилните жилищни сгради. Тези програми трябва да бъдат изработени от общините. Въпреки това, сериозната трудност е породена от факта, че повечето жилища са частна собственост и всички мерки по обновяването трябва да бъдат съгласувани между отделните собственици – трудна за осъществяване задача, тъй като почти няма асоциации на жилищните собственици.

В настоящият момент при обновяването на многофамилна жилищна сграда може да се сформира асоциация на собствениците на апартаменти в сградата. Въпреки, че тази възможност е законово оправдана, само около 20 такива асоциации са създадени в България до този момент.

5 Финансови схеми и финансови рамки

В момента в България съществуват следните национални, европейски или други финансови схеми, кредити и банкови заеми при преференциални условия:

Програмата за кредитиране на енергийната ефективност в дома (REECL) предлага кредити за финансиране на енергоспестяващи мероприятия в дома. Програмата стартира през пролетта на 2005 г. Това е нова и иновативна схема, без прецедент като първа по рода си кредитна линия от този тип. Програмата е в рамките на международната помощ за България за подобряване на енергийната ефективност, предоставяйки дългосрочно търговско финансиране за този тип проекти в битовия сектор.

За да помогнат на българските домакинства да намалят своите разходи за отопление, Европейската комисия, Европейската банка за възстановяване и развитие (ЕБВР) и Агенцията по енергийна ефективност на Република България разработиха Програмата REECL, която представлява кредитен механизъм в размер на 50 милиона евро за финансиране на енергийната ефективност в жилищния сектор. Тези средства се предоставят на утвърдени български търговски банки за отпускане на потребителски кредити за енергоспестяващи мерки в българските домове. Те включват: енергоефективни прозорци; изолация на стени, подове и покриви; ефективни печки и котли на биомаса; слънчеви нагреватели за вода; ефективни газови котли и термопомпени климатични системи.

За стимулиране внедряването на енергоспестяващи мероприятия в дома е предвидено допълнително безвъзмездно финансиране в размер на 14,63 милиона евро, които ще бъдат изразходвани за предоставяне безвъзмездна финансова помощ на кредитополучателите. Средствата ще се изплащат след завършване на монтажните работи и след проверка на тяхното изпълнение от независим консултант. Всяко домакинство-кредитополучател има право да ползва безвъзмездна финансова помощ в размер до 30 % от стойността на проекта за енергоспестяване, но не повече от 2000 евро.

Безвъзмездното финансиране се отпуска от Международния фонд Козлодуй (МФК)¹.

Кредити и безвъзмездна финансова помощ по Програмата REECL се предлагат на потенциалните кредитополучатели до 31 август 2008 г. Предвижда се общият брой на проектите за енергоспестяване в дома, финансирани по тази програма, да достигне 30000.

Кредитополучатели са домакинствата или група домакинства – етажна собственост. Кредитната линия финансира закупуването и инсталирането на енергоефективни материали, уреди и съоръжения, включително такива, използващи възобновяема енергия, като:

- Енергоспестяващи котли/горивни камери на биомаса с или без прилежащите системи за отопление и топла вода
 - Слънчеви нагреватели (панели) с или без прилежащите системи за отопление и топла вода.
- Кредитополучателите трябва да използват одобрени съоръжения и материали, за да могат да получат безвъзмездната финансова помощ.

Шест банки в България функционират като посредници на ЕБВР при отпускането на кредити. Тези банки осигуряват кредити при стандартни пазарни условия и следните изисквания:

- Минималната стойност на кредита да бъде 500 лв., а максималната – 15000 лв.;
- Срок на погасяване от 5 до 7 години;
- Минимален доход на член от семейството;
- Домакинство може да кандидатства за кредит само веднъж и само за едно жилище;
- Лихвеният процент е от 8 до 13% (средната годишна инфлация в България е 6-8%).
- Кредитът се предоставя веднага;
- Погасяване: на еднакви месечни вноски.

Безвъзмездна насърчителна помощ се предоставя в рамките на Програмата REECL, при условие, че е ползван целеви кредит от банка, която участва в тази програма.

При спазване на правилата и условията на Програмата REECL, домакинствата имат право да получат помощ в размер до 20% (при индивидуално участие) или до 30% (при групово участие) от главницата на кредита за проектиране, доставка и монтаж на енергоспестяващите мерки, като съответните плащания за всяка от приемливите мерки са в размер не по-голям от:

- 600 евро за енергоефективни печки и котли на биомаса и
- 600 евро за слънчеви колектори за топла вода.

Сумарно, в комбинация с останалите приемливи мерки по енергийна ефективност, безвъзмездната помощ не може да надхвърля левовата равностойност на €2000 за едно домакинство.

Кредитополучателите имат право да получат помощ в размер до 30%, когато те, като етажни собственици в многоетажна жилищна сграда, се сдружават и предприемат изпълнение на енергоспестяващи подобрения на цялата сграда, в която живеят, като необходимо и задължително условие е кредит по тази програма да е ползван от поне 50% от домакинствата, отпуснат на всички от една и съща финансираща банка.

Безвъзмездната помощ се изплаща, при условие, че са спазени правилата и условията на Програмата за енергийна ефективност в дома, които са изложени във формулярите за потребителски кредит и за безвъзмездна помощ.

¹ МФК е основан през 2000 г. със средства на Европейската комисия, страни-членки на ЕС и Швейцария. МФК подкрепя финансово извеждането от експлоатация на блокове 1-4 на ядрената централа Козлодуй. МФК подкрепя и други инициативи в енергийния сектор, които са свързани с усилията по извеждането от експлоатация на ядрените мощности, в частност повишаването на енергийната ефективност в България.

Има задължителен мониторинг на извършените проекти, на практика на част от проектите на избиращия принцип.

Фонд „Енергийна ефективност” (ФЕЕ)

Фондът Енергийна Ефективност (ФЕЕ) е основан чрез Закона за Енергийна Ефективност и подпомага енергийно-ефективните инвестиции, ръководени като съдружие между държава и частни лица. ФЕЕ предлага следните финансови продукти:

- Частни поръчителства на кредити: финансови поръчителства до 500 000 USD на проект за търговски банки, които отпускат кредити за изпълнението на проекти за енергийна ефективност;
- Кредити за проекти за енергийна ефективност на стойност между 19 000 USD и 1 900 000 USD при по-нисък лихвен процент, отколкото на пазара.

Срокът на възвращаемост трябва да е до 5 години. Проектите трябва да гарантират поне 50% икономическа печалба, дължаща за на икономия на енергия. Изисква се детайлно енергийно обследване. Годишната лихва по кредита за физическите лица е 4-9% при 10-25% самоучастие на кредитополучателя. Освен отпусканите кредити, интерес представляват предоставяните от фонда портфейлни гаранции за саниране на многофамилни жилищни сгради.

Помощта, предоставяна от фонд „Енергийна ефективност” е в рамките на международната помощ за България и е основно от Глобалния екологичен фонд.

ФЕЕ финансира проекти за обновяване, които подобряват енергийните характеристики на сградите чрез прилагането на енергийно-ефективни мерки като например: поставяне на топлоизолация на оградящите елементи на сградата, подобряване на отоплителната и вентилационните системи, осветление и пасивна слънчева енергия.

Финансиране от трета страна

В България все още не се използват широко възможностите за финансиране от трета страна (в частност - от предприятия за енергийни услуги) на домакинствата в жилищна кооперация.

Условията на отпусканите заеми са подобни на условията за отпускане на стандартните потребителски кредити. Тъй като заемите по кредитната линия не са достатъчно обезпечени, донякъде поради сравнително малкия им размер, лихвата по заема не е твърде благоприятна и е на нивото на лихвата за потребителските кредити. Изплащаният грант от МФК се приспада от главницата по отпуснатия заем. Следователно, от гледна точка на банката, грантът играе ролята на частична гаранция, покриваща евентуална нетна загуба по главницата, а от гледна точка на кредитополучателя - де факто намалява размера на лихвения процент и може да се третира като заем при по-благоприятни условия от тези на стандартните потребителски кредити.

За отбелязване е, че безвъзмездната насърчителна помощ е обвързана с получаването на заем по кредитната линия от една от банките-посредници. Програмата има демонстрационен ефект. Тя предоставя ноу-хау и финансова помощ в областта на енергийната ефективност, свързана с изграждането на капацитет (сред банките и домакинствата) и повишаване на финансовото посредничество в инвестиции, целящи рационалното използване на енергията. Следователно, домакинствата не могат да претендират за грант при заплащане (изцяло или частично) за проектирането, доставката и монтажа на енергоефективни печки и котли на биомаса и на слънчеви колектори за топла вода със собствени средства на домакинството, независимо от това, че са спазени всички останали правила и условия на Програмата за енергийна ефективност в дома.

Финансирането от трета страна се прилага за проекти по енергийна ефективност в общински сгради (болници, училища, офис сгради и др.) Тези проекти са доста успешни. Икономии на енергия са между 27% и 49%. Главните бариери за тези проекти в социалния жилищен сектор са липсата на жилищни асоциации и жилищата, които са частна собственост на различни физически лица.