

Съвременни европейски практики при субсидирано обновяване на апартаментни жилищни сгради – изводи от проекти на ЕАСІ



10 ГОДИНИ ОТ СЪЗДАВАНЕТО НА СОФИЙСКА
ЕНЕРГИЙНА АГЕНЦИЯ – СОФЕНА

София, 9 Май 2012 г.

арх. Георги Георгиев
Българска жилищна асоциация
bha@bha-bg.org

Защо обновяване?

- 35 милиона социални жилища в Европа изразходват 18% от цялото крайно потребление на енергия в Европейския съюз.
- Енергийно ефективното обновяване на сградите има основно влияние върху енергийните цели на Европейския съюз до 2020 г.:
 - 20% намаляване на нивата на парниковите газове
 - 20% намаляване на потреблението на енергия
 - 20% от енергията да е от възобновяеми източници.



www.shelterproject.eu

Подобряването на взаимодействието между партньорите в процеса на обновяване на жилищните сгради е основно средство за постигането на целите на Европейския съюз, за драстично подобряване на енергийната консумация на сградите.

Партньори на БЖА



Франция, 32 000 жилища
www.logirep.fr



Италия, 12 000 жилища
www.artegenova.org



Франция, 23 000 жилища
www.dynacite.fr



Белгия, 104 000 жилища
www.swl.be



Делфт, Холандия
Изследователски институт
за жилищната среда
www.tudelft.nl



Център за координация на
социалните жилищни
организации в Европа
www.housingeurope.eu



Представителство
на строителните професии
и МСП в Европа
www.eubuilders.org

Цели

- Да се анализират съществуващите практики на обновяване на сгради и на тази основа да се оптимизират взаимоотношенията между участниците в цялостната верига на дейности по обновяване на жилищните сгради
- Да развие и насърчи използването на оптимизирани модели на взаимодействие за енергийно ефективно обновяване на социални жилища
- Чрез оптимизиране на дейностите да се допринесе за стимулирането на икономическия сектор, свързан с енергийно ефективното обновяване на жилищни сгради в Европейския съюз

Уеб-страницата

www.shelterproject.eu

- Платформа за взаимно сътрудничество
- Целта ѝ е да събере информация за всички основни играчи, участващи в проекти за енергийно обновяване в Европа, позволявайки обмен между тях на предложения, свързани с техните професионални практики и интереси
- Осъществява връзка и със съществуващите електронни портали по темата като PowerHouse, Buildup и др.

Етапи

- Юни 2010 г. – май 2011 г.

Анализ на съществуващи проекти за енергийно обновяване: откриване на положителните и отрицателните страни в моделите, използвани в различни страни от ЕС

- Юни 2011 г. – май 2012 г.

Формулиране и експериментиране на нови/оптимизирани модели на взаимодействие, адаптирани за специфичните нужди и контекст в различните страни

- **Юни 2012 г. – май 2013 г.**

Анализ на структурирането на сектора на енергийното обновяване в Европа, оптимизация на ефективността чрез подобряване на взаимодействието между специалистите на европейско ниво. Споделяне на резултатите чрез използване на професионални мрежи на сътрудничество между специалистите

- **Февруари 2013 г.**

Подписване на „Харта на организациите за социални жилища за екологична обвързаност и енергийно обновяване “

Текущи изводи от проекта

- Добрата координация на поредицата от дейности по енергийно ефективната реконструкция е от ключово значение за успеха и ефективността на операцията
- В случаите, когато жилищата се притежават от социалните жилищни компании тази координация се осъществява под тяхно ръководство на основа на техния дългогодишен опит в управление и поддръжка на имоти

- В случаите, когато жилищните сгради не се притежават от един собственик (етажни собственици), е от решаващо значение обособяването на звено за управление на дейностите с децентрализиран и гъвкав “bottom-up” подход
- При подходящо нормативно уреждане такава звено за управление може да стане ESCO фирма
- Постигането на по-високи показатели за енергийна ефективност в посока към пасивна сграда е свързано задължително с ползване на повече от един източник на субсидии

Проект FRESH
Прилагане на ESCO
договори за обновяване
на жилищни сгради



<http://www.fresh-project.eu>

Участници в проекта FRESH

Организации, поддържащи и управляващи социални жилища от Франция, Великобритания, Италия и България (БЖА консултира сгради в режим на етажна собственост)

Участниците експериментират прилагането на договор с гарантиран резултат (EPC) при социалните наемни жилища и тези в етажна собственост с цел използване на ESCO базирана схема на финансиране за по-нататъшно широко мащабно енергийно ефективно обновяване

Различни проблеми в различния контекст на жилищния фонд

- Във Франция, Великобритания и Италия – невъзможност за пряко финансиране на обновителните операции от компаниите, собственици на наемни социални жилища, поради ограничения в ценообразуването на наемите
- В България - липсата на финансови възможности на собствениците от сградите в етажна собственост да инвестират в енергийно ефективно обновяване

При настоящата нормативна уредба в България е възможно ограничено приложение на ESCO схеми в многоетажни жилищни сгради при следните случаи:

- Реконструкция с подмяна на източника на отопление
- Комбинация с други източници на финансиране – собствени средства, заеми и субсидии за собствениците

Проблеми пред ESCO договорите за обновяване на жилищни сгради в България

- Наличието на много собственици в сградите (етажна собственост) усложнява изключително много сключване на договори с потенциални ESCO партньори
- Недостатъчни възможности за ESCO фирмите да получат кредитиране за договори с гарантиран резултат (няма интерес от търговски банки, Фондът за енергийна ефективност изисква тежки процедури, средствата от структурните фондове на ЕС не са достъпни в България)