

Трансформация на пазара за обновяване на жилища

Ангел Минев

член на Национален комитет на България в Световния енергиен съвет
специално за он-лайн изданието на 'Твоят Бизнес'



Какви програми действат за подпомагане на обновяването на жилищата, разказва специално за tbmagazine.net Ангел Минев, член на Национален комитет на България в Световния енергиен съвет

През 2007г. Европейската комисия обяви всеобхватен законодателен пакет “енергетика – околна среда”. В предложението се обръща специално внимание на потенциала за прилагане на мерки за енергийна ефективност и енергийни спестявания в сградния сектор, чието оползотворяване по преценка на авторите може да намали консумацията на енергия в Европа с 11% към 2020 г. и със 17% към 2050 г. За да изпълни солидарно задължението си за намаляване вредните последици върху климата, България трябва спешно да предприеме мерки, както за обновяване на съществуващия сграден фонд, така и за засилване техническите изисквания при строителството. През последните години държавната администрация направи няколко опита да стимулира развитието на устойчив пазар за обновяване. Резултатът е повече от скромнен, което означава че нормативната среда, начинът на финансиране и разходване на публичните средства и предвидените данъчни облекчения са недостатъчен стимул. Действащите стимулиращи програми са следните:

Програма финансирана от Международен фонд “Козлодуй”

С най-много усвоени средства е Програмата “REECL” (www.reecl.org), която представлява кредитен механизъм в размер на 64.63 милиона евро за финансиране на обновяването в жилищния сектор. По тази програма едно домакинство има право да ползва безвъзмездна помощ за основното си жилище в размер до 30 % от стойността на проекта, но не повече от 2000 Евро. Програмата се администрира от ЕБВР и шест български търговски банки. Грантовете средства се отпускат от Международен фонд “Козлодуй”. Останалите средства необходими за изпълнение на проекта задължително са във вид на кредит. Програмата “REECL” е активна до септември 2009г., като се предвижда общият брой на проектите за енергоспестяване в дома, да достигне 30 000. Решението за удължаване на програмата ще бъде взето след парламентарните избори. Ефектът от програмата е спорен,

понеже не стимулира колективната схема на обновяване, а допуска изпълнение на топлоизолация на ограждащите стени на сградата по индивидуален проект. Тази порочна практика развита и наложи феномена “частично саниране” на сградите.

Национална програма финансирана от Републиканския бюджет

Националната програма е разработена през 2005г. въз основа Решение на Министерски съвет и утвърдени мерки към Стратегията за ускоряване преговорите за присъединяване на България към ЕС. Разработен е План график за саниране на около 680 000 жилища до 2020, като необходимите средства възлизат на 4150.0 милиона лева, в това число 830 млн. лв пряка субсидия от Републиканския бюджет. На практика националната програма не се изпълнява, а е стартирана демонстрационна част, наречена:

“Демонстрационно обновяване на многофамилни жилищни сгради”.

Целта на проекта (www.obnovendom.com) е да разработи широко приложима пазарна схема за обновяване на многофамилни сгради, състояща се от три основни компонента:

- предоставяне техническа помощ за доброволно сдружаване на етажните собственици с цел организиране процеса на обновяване;
- предоставяне целеви субсидии за целите на обновяването;
- улесняване получаването на кредит от търговските банки.

Резултатите от изпълнението на проекта за изтеклите три години са следните. Към декември 2008 г. от първоначалния бюджет от \$13 751 044, са “усвоени” \$5 043 548. Сформирани са 28 доброволни сдружения на етажната собственост, обновени са 7 многофамилни жилищни сгради и околните им пространства, 21 сгради са в процес на обновяване, като са облагодетелствани 485 домакинства. Помощта за едно домакинство възлиза на около \$10 400. Това е безпрецедентно разходване на бюджетни средства и едва ли ще бъде по силите на републиканския бюджет и в бъдеще така да подпомага процеса. Въпреки това се очаква Проектът да допринесе за изпробване на модела за доброволно сдружаване на собствениците за целите на обновяването и бъдеща поддръжка и управление на общите части, както и промяна нагласите и преодоляване на скептицизма.

Натрупаният опит показва, че процесът на обновяване на сградния фонд изисква инициативност, информираност, административни, финансови и технически познания и организационни способности. Минимална е вероятността управителния съвет на етажната собственост да е компетентен и да има желание и време за обществена работа по организация на строежа. Затова там където е извършено, обновяването се ограничава до поставяне на топлоизолация без предварително обследване и предписание. Строежът се извършва със собствени средства, без проектна документация и без последващо сертифициране на сградата. Не се използват пълноценно схемите за подпомагане финансирани от републиканския бюджет и европейските донорски програми, а и качеството на изпълнение е под въпрос.

Практиката показва, че действащите схеми за финансово подпомагане се нуждаят от преработка в посока диференциране помощта за домакинствата по икономически статус и подпомагането трябва да бъде насочено предимно към домакинствата в неравностойно социално положение – пенсионери, социално слаби, инвалиди и т.н.. Едновременно с това е необходимо да се преработи и програмата “енергийни помощи за отопление”, като бюджетът ѝ се разшири с инвестиционна компонента в случай на колективно обновяване на сградата. Това ще подпомогне процеса за постигане на съгласие на собствениците (над 67%) и ще даде положителни резултати при решаване проблема “енергийна бедност”.

От особено значение за развитие на пазара е ролята на посредническите агенции и специализираните фирми за управление на собствеността като организатори на процеса и

ролята на неправителствените организации за разпространение на информация и посредничество между потребителите, публичната администрация, финансовите институции и строителния бизнес. Такава форма на публично-частно партньорство трябва да бъде подкрепена от държавата, особено в случаите на разходване на бюджетни средства.

От анализа на действащите програми може да се направи извода, че до сега са пропиленни милиони левове бюджетни средства без прилагане на интегриран подход, което пречи да се постигнат сериозни резултати. Очевидна е необходимостта от трансформация на пазара чрез радикална промяна в приоритетите, нормативната база, подхода, ангажираността на публичната администрация и изпълнението.

Очакваните действия могат да се обобщят така:

- промяна в приоритетите. Разработване на национални приоритети за подтискане ефекта от икономическите, социални и екологични последици от изменение на климата. Особено важно е издигане спестяването и енергийната ефективност в сградния фонд за национално предимство, като за целта се поддържат високи и стабилни цени на енергията стимулиращи промяна моделите на поведение при енергопотребление.
- промяна в нормативната база. Осъвременяването на действащата нормативна база, съобразно действащите добри практики в Европейския съюз е постоянна задача за държавната администрация. Особено внимание трябва да се обърне на документите регулиращи управлението на етажната собственост и промяна стандартите за енергийни характеристики на строителните материали и сгради.
- промяна в подхода. За започване трансформацията и създаване на устойчив пазарен модел за обновяване на сгради е необходим значителен финансов ангажимент от страна на Републиканския бюджет и въвеждане съвременни форми на публично-частно партньорство. За целта трябва да се въведе диференцирана система за социално подпомагане, възможност за пълноценно използване на европейските фондове и програми и прекратяване практиката на пилотни и демонстрационни проекти.
- промяна в ангажираността на публичната администрация. Публичната администрация трябва да подпомага процеса чрез разпространяване на информация, облекчаване административните процедури и въвеждане действен контрол за начина на разходване на публичните средства.

Материалът е предоставен със съдействието на Световен Енергиен Съвет
www.wec-bulgaria.org