

Ēku energoefektīvas renovācijas finansējumu risinājumi



Ēku renovācijas
finansēšana,
izmantojot
energoetaupības
pasākumus

RENESCO

Raivo Damkevics

*SIA "RENESCO"
valdes loceklis*

Tālrunis: 67027427

Fakss: 29371545

E-pasts: raivo@renesco.lv

www.renesco.lv

Daudzdzīvokļu ēkas Rīgā



- Rīga: ~5 000 daudzdzīvokļu ēkas
- Vidējais dzīvokļu skaits mājā ir ~ 40-50
- Ja nekas netiks darīts, liela daļa šo ēku 20 gadu laikā nonāks ļoti sliktā vai bīstamā stāvoklī, vai tās būs ļoti dārgi renovēt
- Jārenovē būtu $5\ 000 : 20 = 250$ ēkas ik gadu
- Ēkas renovācijas izmaksas uz vienu dzīvokli = 3 000 ... 5 000 LVL
- Jauna dzīvokļa celtniecības izmaksas = 30 000 ... 50 000 LVL
- Renovācija visām Rīgas ēkām izmaksātu $40 \times 5\ 000 \times 30\ 000 = 6\ 000\ 000\ 000$ LVL
- Nepieciešams uz ekonomiku un biznesu balstīts (~i) instruments (~i) mājokļu renovācijai

Ēkas renovācijas finansēšana: 3 iespējas



- Dzīvokļu īpašnieku uzkrājumi
- Kredīts (+ ES u.c. fondi)
- ESCO, jeb ēkas (siltum)enerģijas serviss
 - ESCO nav kredīts, aizdevums
 - ESCO nav tikai siltināšana vai celtniecības darbi
 - ESCO ir pakalpojums, t.i. ilgstošs process
 - ESCO ir *biznesa veids*, kurā iegūst visas iesaistītās puses

Cik maksā renovācija?



- **Kvalitatīvas renovācijas** jeb ēkas modernizācijas izmaksas 3000 m² mājai vidēji ~ 250 000 LVL bez PVN:
 - renovācija, siltināšana 160 000 LVL;
 - inženiertīklu rekonstrukcija 90 000 LVL.
- Uz dzīvokli tas ir: 3000 – 5000 LVL
- Izmaksas variē atkarībā no tā, ko renovācijas rezultātā vēlas panākt, t.i. kas ir renovācijas mērķis!!!

Renovācijas finanses /1



- iespēja “sakrāt pašiem” (renovācijai 250 000 LVL apmērā):
 - ja apkurināmā platība, piem., ~3000 m²;
 - ja uzkrāj 0,30 LVL /m² mēnesī, gadā sakrāj 10 800 LVL;
 - renovācijai (“bez PVN”) šādi *varētu* sakrāt 24 gados (teorētiski, matemātiski);
 - normāla inflācija stabilā valstī ir ~ 3-4% gadā, tātad sakrāt var tomēr tikai ~30 gados;
 - vēl jāņem vērā dabas resursu un būvniecības cenu pieaugums vismaz 5-10 % gadā;
 - lai sakrātu renovācijai 10 gados, būtu jāvāc vismaz 1 LVL/ m² mēnesī.

Renovācijas finanses /2



- **Nemot kredītu un izmantojot 50 % ES finansējumu (renovācijai 250 000 LVL apmērā):**
 - 125 000 LVL iespējams saņemt no ES fondiem;
 - par kredītu jāatdod kopumā **~~220 000 LVL** (~125 000 LVL pamatsumma, ~100 000 LVL procentu maksājumos, neskaitot PVN) pie % likmes 5-6 % gadā;
 - kredīta ilgums līdz 15 gadiem, atmaksa 14 666 LVL gadā, t.i. 0,41 LVL / m² mēnesī;
 - nav zināms kādu ietaupījumu izdosies panākt (no 25 līdz 55 %);
 - vai rezultātā iedzīvotāji maksās mazāk, atkarīgs arī no siltuma cenas;
 - būvdarbu garantija ir 2 gadi;
 - iedzīvotājiem pašiem jāfinansē visi remontdarbi pēc renovācijas garantijas iztecēšanas.



Kas ir ESCO (ESKO) ?



- **Enerģijas Servisa KOmpānija**
 - idejas pirmsākums – pagājušā gadsimta 70-to gadu beigās, enerģētiskās krīzes laikā
 - klasiski – privātu subjektu (t.sk. komersantu) savstarpēja vienošanās nolūkā gūt enerģijas ietaupījumu (un varbūt arī citus labumus)
 - pašlaik jau pastāv liels tirgus ASV jau kopš 90-tiem gadiem (~80 mljrd \$ gadā), Eiropā “pirmie soļi”
 - ir bijuši ESCO projekti arī Latvijā, piem. apgaismojuma jomā

ESCO princips mājokļiem Latvijā



- 3 soļi:
 - nokāpjam ēkas pagrabā, fiksējam ēkas siltumenerģijas patēriņu gada laikā (pēc skaitītāja)
 - līguma ceļā vienojamies, ka dzīvokļu īpašnieki turpinās apmaksāt šo pašu apjomu turpmākos n gadus
 - veicam ēkas renovāciju bez maksas

ESCO princips



Ēka 1



400
MW
h/a



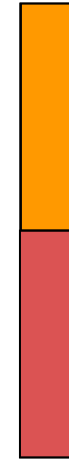
ESCO



Ēka 2



400
MW
h/a



50 % = 200
MWh/a

+

50 % = 200
MWh/a

=

400
MW
h/a

Pasākumi, ko veic ESCO



- Bezkompromisu siltināšana
 - konstrukciju defektu novēršana, ēkas vispusīga siltināšana (sienas, jumts, pagrabs)
 - durvju, logu blīvēšana, ventilācijas sprauslas logos
- Inženiersistēmu renovācija, alternatīvi risinājumi
 - apkures sistēmas balansēšana, radiatoru regulatori
 - karstā ūdens cirkulācijas (*t.i. apkures*) pārplānošana
 - jaunas, inovatīvas karstā ūdens apgādes sistēmas izveide
- Bezmaksas bonusi iedzīvotājiem – kāpņu telpas, lodžijas, jumts, ventilācija, ieejas mezgli

Kādas var būt pakalpojuma garantijas iedzīvotājiem?



- Nodrošināt noteiktu komforta līmeni:
 - Dzīvokļa temperatūra **21,5° C vai siltāk**
 - Karstā ūdens temperatūra **45 ... 55° C**
- Nodrošinātu ESCO uzstādīto iekārtu un aprīkojuma uzturēšanu **visā līguma darbības laikā**
 - ēkas un tās konstrukcijas elementu uzturēšana
 - iekārtu, apkures un karstā ūdens tīklu uzturēšana
- **Nodot** dzīvokļu īpašniekiem **iekārtas un aprīkojumu** labā darba kārtībā pēc līguma beigām



Vai ESCO var piemērot visiem?



- Izšķirošie faktori:
 - enerģijas cena pašvaldībā
 - ēkas kopējais siltumenerģijas patēriņš
 - ēkas lielums
- Mazāk nozīmīgi faktori:
 - ēkas konfigurācija (sērija, apveids, ieejas)
 - ēkas tehniskais stāvoklis

ESCO principa pielietošanas riski nākotnē



Kad ESCO savairosies, iespējamie riski:

- ESCO ar īstermiņa pieeju:
 - ātri, lēti nosiltina, ātri atmaksā investīcijas, mājas strukturālās problēmas netiek atrisinātas
- Vairāki ESCO vienā mājā
 - kuram tiks kuri enerģijas ietaupījumi?

Pēc ESCO principa renovētie objekti Latvijā



- Valmiera, Gaujas 13
- Cēsis, Kovārņu 31



Paldies par uzmanību!



RENESCO

Raivo Damkevics

Tālrs.: 67027427, E-pasts: raivo@renesco.lv

