

ANNA AGRITA LŪSE

Jauni finanšu modeļi ēku renovācijā

Rīgas Enerģētikas aģentūras «Ergoefektivitātes informācijas centrs», turpinot ergoefektivitātes lietpratēju diskusiju ciklu, sadarbībā ar Ekonomikas ministriju Rīgas domes telpās novadīja 6. diskusiju «Dzīvojamo ēku renovācijas finansēšanas iespējas». Tā bija veltīta Rīgas daudzdzīvokļu māju renovācijas finansēšanas instrumentiem, iespējām un nepieciešamajai rīcībai to izmantošanai. Ēku sektors ir nozīmīgs elements enerģijas un klimata mērķu sasniegšanā ar vismazākajām izmaksām indivīdiem un sabiedrībai visās valstīs. Ieguldījumi ergoefektivitātes uzlabošanā un atjaunojamās enerģijas izmantošanā ir iespēja radīt darbvietas un sekmēt ilgtspējīgas ekonomikas izaugsmi. Ēku enerģijas samazinājuma potenciāls un finanšu instrumenti tā sasniegšanai galvaspilsētā ir nosaukti par Rīgas ilgtspējīgas enerģētikas rīcības plānu 2010.–2020. gadam. Tā tapšanā tika izmantoti arī starptautiski projekti, tostarp «Ergoefektīva un sabalansēta pilsētas plānošana» (UrbEnergy).

Kopskaitā uzstājās seši dažādu jomu profesionāļi, un uz daudzdzīvokļu ēku renovācijas finansēšanu viņi raudzījās no dažādiem aspektiem. Tēmu «Iespējamie finanšu modeļi un avoti ēku renovācijai» izvērsa Zigo Rutkovskis, projekta «Ergoefektīva un sabalansēta pilsētas plānošana (UrbEnergy)» eksperts. Signe Kajaka, Ekonomikas ministrijas ES fondu ieviešanas departamenta Publiskās infrastruktūras nodaļas pārvaldes vecākā referente, uzstājās ar referātu «ES fondu finansējuma pieejamība daudzdzīvokļu māju siltināšanai, iespējas un riski». Tatjanas Botinas-Solomahas, «SEB banka», finansēšanas projektu vadītājas, uzstāšanās tēma bija «Sadarbība ar banku ES fondu finansēto projektu realizēšanā». Tika uzklautā arī praktiķu pieredze – Īrisa Simanoviča, Dzīvokļu īpašnieku asociācijas konsultante, uzstājās ar referātu «Daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas renovācijas finansējuma piemērs Rīgā», un Raivo Damkevics, SIA «Sun Energy» valdes loceklis, iztīrāja tēmu «ESKO pieredze Latvijā». Par kardināli jaunu renovācijas finansēšanas modeli stāstīja fizikas doktore Laimdota Šnīdere, projekta «Ergoefektīva un sabalansēta pilsētas plānošana (UrbEnergy)» eksperte – «PEKO izveide Rīgas pilsētas pašvaldības teritorijā».

Finanšu modeļi un avoti renovācijai

Pēc Eiropas Savienības projekta «Interreg» tika izstrādāts finanšu koncepcijas uzdevums, lai noteiktu optimālu finanšu modeli un ieteicamos finansēšanas instrumentus ergoefektīvai Juglas apkaimes ēku renovācijai, kā arī piedāvātu risinājumus tādu risku novēršanai, kuri varētu parādīties renovācijas procesā. Prezentācijas «Iespējamie finanšu modeļi un avoti ēku renovācijai» laikā Zigo Rutkovskis dalījās projekta dokumentācijas izstrādes gaitā gūtajos secinājumos.

Pašvaldības teritorijas ēku renovācijai ir vairāki modeļi:

1. Energoservisa kompānija (ESKO)*

Latvijā šobrīd darbojas divi uzņēmumi, kuru darbība balstīta uz ESKO principiem. Viena no tām ir SIA «Sun Energy Baltic», otra SIA «Latio namsaimnieks». Šī niša Latvijā vēl nav pietiekami attīstīta, un te pastāv pietiekami lielas potences. Labas prakses piemērs ir aplūkojams Valmierā, Gaujas ielas 13 – daudzdzīvokļu nams, ko nesen saskaņā ar ESKO principiem renovēja «Sun Energy Baltic». ESKO princips paredz neizmantojot ēkas iedzīvotāju līdzekļus. Cilvēki pirms un pēc renovācijas par siltumu maksā vienādu summu, bet starpību pēc renovācijas saņem ESKO uzņēmums, no tās atmaksā darbu veikšanai ņemto kredītu un uztur uzņēmumu.

*ESKO (angliskais saīsinājums – ESCO) ir uzņēmējdarbības veids, kas sniedz plašu ar enerģētiku saistītu pakalpojumu klāstu, t.sk. īsteno energotaupības projektus, enerģētikas infrastruktūras ārpakalpojumus, enerģijas ražošanu un piegādi, kā arī risku pārvaldību. ESKO ļauj atjaunot nekustamos īpašumus, kuru renovācijai pašvaldībai nepietiek līdzekļu. ESKO var būt jebkuras nozares uzņēmums vai uzņēmumu grupa ar brīviem finanšu līdzekļiem un iespējām garantēt lētus kredītus, kā arī ar interesi darboties ergoefektivitātes jomā.

2. Pašvaldības energoservisa uzņēmums (PEKO)*

– faktiski pašvaldības izveidots ESKO modelis. Rīgas gadījumā PEKO būtu jāveido domei. Laimdota Šnīdere tēmas «PEKO izveide Rīgas pilsētas pašvaldības teritorijā» izklāstā pamatoja šāda uzņēmuma nepieciešamību. Pašreizējā situācijā daudzdzīvokļu nama iedzīvotājiem (vairākumā gadījumā – būvniecības

neprofesionāļiem) pašiem jāstrādā ar renovācijas dokumentāciju, finansējuma piesaisti un darbu uzraudzību, savukārt PEKO gadījumā iedzīvotājiem tiek piedāvāts profesionāls produkts, kas satur visus posmus un papildus piedāvā arī precīzu atmaksas grafiku 20 gadu garumā. Iedzīvotājiem faktiski ir jāvienojas tikai par vienu konceptuālu jautājumu – pirkt šo produktu vai ne. Rīgā PEKO metodikas īstenotājs varētu būt Rīgas namu pārvalde – liela organizācija ar pietiekamiem resursiem. Ieguvumi būtu acīmredzami – renovāciju sagatavotu un vadītu profesionāļi, un tas procesu uz priekšu virzītu daudz ātrāk. Rīgā vien renovāciju gaida 6000 ēku, tas nozīmē, ka šī ir būvnieku iespēju niša.

* Angliski – Public Internal Performance Commitments – PICO, latviski – PEKO. Tas ir pašvaldībai piederošs uzņēmums (kompānija), kas strādā pēc ESKO principiem, darbībai izmantojot gan pašvaldības līdzekļus, gan piesaistītu finansējumu, tostarp no Rotācijas fonda.

3. Dzīvokļu īpašnieku biedrība – tas ir veids, kas veicina dzīvokļu īpašnieku iniciatīvu un palielina interesi par ēkas renovāciju. Dzīvokļu īpašnieku biedrības (DzĪB) izveidi un mājas pārvaldīšanas pilnvarojuma līgumu nosaka likums «Par dzīvokļa īpašumu». Biedrības pamatmērķis – nodrošināt mājas kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu. DzĪB mājas renovāciju var uzņemties pati (piemēram, kā 2008. gadā Kurzemes prospektā un Bebru ielā Rīgā) vai uz pilnvarojuma pamata uzticēt visu citai personai vai nama apsaimniekotājam (piemēram, kā Rigondas gatvē 2010. gadā).

Pēc «Interreg» projekta veiktās analīzes par optimāliem finansēšanas modeļiem tika noteikti PEKO un ESKO, jo:

1. Renovāciju organizē un veic profesionāļi.
2. Tas garantē augstu renovācijas kvalitāti.
3. Tiek sekmēta efektīva struktūrfondu, valsts un pašvaldības finansējuma izmantošana un ekonomija.
4. Iedzīvotājiem ir pārskatāma un prognozējama maksāšanas sistēma, kas balstīta uz sasniegto ekonomiju.

Lai attīstītu abus šos modeļus, par tiem būtu jāorganizē plašas informatīvas kampaņas. Tā tiktu veicināta jauna ESKO izveide Rīgā, kā arī iedzīvotāji uzzinātu provizoriskos ieguvumus.

