

Изх. № АА-20002 / София, 13.11.2020 г.

До:

Г-н Бойко Борисов – Министър-председател на Република България

Г-н Томислав Дончев – Заместник министър-председател на Република България

Г-н Лъчезар Борисов – Министър на икономиката на Република България

Г-жа Петя Аврамова – Министър на регионалното развитие и благоустройство на Република България

ПРОЕКТ

ЗА ПОВИШАВАНЕ ЕНЕРГИЙНАТА ЕФЕКТИВНОСТ НА СГРАДИ ЧРЕЗ САНИРАНЕ

чрез Фонд за Енергийна Ефективност и Саниране (ФЕЕС)

Уважаеми г-н Министър-председател, Заместник министър-председател и Министри на Република България,

Моля да се запознаете с краткото изложение на нашето предложение за решаване на проблема със санирането на старите сгради:

- Създаване на публично-частен Фонд за Енергийна Ефективност и Саниране.
- Всяко едно енергийно-неефективно жилище (около 3 милиона днес) започва да внася по 12 лв. месечно във Фонда, което се явяват негови авансови вноски за саниране на собствения му имот.
- И/или всяка регистрирана в България фирма започва да плаща по 60 лв. всеки месец във Фонда. Тази сума се приспада като разход на фирмата и се дава възможност управителят и да определи кой жилищен имот да бъде саниран (например негов личен, на негов роднина, служител,...). Фирмата има право да финансира санирането на повече от един имот, но е задължена да внася поне за един. Собственици за имоти, към които не се

намира фирма, която да насочи своите вноски, авансират месечно във Фонда 6 лв. (вместо 12 лв.).

- Първите имоти ще бъдат санирани след по-малко от 2 години след стартирането на Фонда.
- Сумата във Фонда набрана само в първата година ще е достатъчна за санирането на 3.000 до 6.000 входа.
- След саниране, което както знаем намалява разходите за електро и топло енергия с 40% до 60%, собственикът на имота внася спестената разлика във Фонда до доизплащане на извършения ремонт по собствения му имот.

ПРОЕКТ – подробен

Както видяхме програми като „Енергийно обновяване на българските домове“ (стартирана на 02.07.2012 г. от МРРБ), преминаваха изключително бавно и то при изключително атрактивни условия – първо 50% финансиране от ЕС и наличието на стотици хиляди сгради, нуждаещи се от саниране в цялата страна. Тогава при толкова голям потенциал едва няколко десетки етажни собственици подадоха документи за участие, което доведе до покачване на гранта на 75%, което също не беше достатъчно и проектите бяха прехвърлени и довършени със 100% финансиране по Националната програма за енергийна ефективност на многофамилни жилищни сгради (НПЕЕМЖС). Очевидно е, че собствениците на жилища не се чувстват достатъчно подтикнати, организирани и ангажирани да заплатят своя дял от финансирането, в какъвто и размер да е той. Те трябва да го осигурят чрез собствени средства или чрез банков кредит срещу предоставяне на съответната ипотека или друго обезпечение. Погасяването на кредита би се осъществявало със сериозна сума от ежемесечния бюджет на семейството, без членовете му да имат дългосрочна сигурност в доходите си. Срокът за погасяване може да е 10 или повече години и за това време лихвите могат да надхвърлят главницата. Това обяснява липсата на интерес от страна на хората към програмите за саниране и пречат за реалното им и масово стартиране. С настоящия Проект, смятаме че предлагаме решение, което да разплете този „възел“.

Сградният фонд в България, нуждаещ се от саниране и повишаване на енергийната ефективност е толкова голям, че няма как да разчитаме изцяло на европейско финансиране. В същото време видяхме, че дори при 100% финансиране от държавата, процесът е много бавен – за 5 години се санираха 2000 сгради за 2 млрд. лв., а доколкото ни е известно от енергийно обновяване спешно се нуждаят 45.000 многофамилни и 600.000 еднофамилни сгради. Ние считаме, че е пагубно за българската икономика всички да разчитаме само на европейски фондове и на 100%-ови грантове, които освен всичко пораждат напълно основателно чувство за несправедливост у тези, които ремонтират сградите си със собствени средства и плащат данъци. Това забавя драматично

развитието на нашето общество и държава, защото създава масово усещане в хората да чакат държавата да им ремонтира тяхната лична собственост, вместо да са ангажирани със собствените им задължения, които са прякото им участие в икономическия растеж. За да се развива страната ни, решенията трябва да се намират, провокират и организират от нас – хората, инвеститорите и специалистите заедно с работниците в интерес на цялото общество.

Във времена, в които с бързи темпове се увеличават бюджетните и европейските разходи, трябва да се мисли и за начини, по които да се пълни този бюджет. А това се случва чрез поощряване на бизнеса. Настоящото наше предложение е с цел подобряване и стимулиране на икономическата обстановка и то без държавни средства.

За да се промени икономическата среда, не е задължително да се разчита за всичко на държавната регулация и благоволение. Просто е необходимо да се изпълнят няколко основни правила:

1. За да има предлагане на стоки и услуги, което движи икономиката, трябва да е налице търсенето им. Сградите в България са в окаяно състояние, така че нуждата (търсенето) за саниране е на лице.
2. Необходимо е да се осигури ресурс за мащабно изпълнение на санирането на голям брой сгради. Това може да стане чрез публично-частно партньорство с държавата и плащане от хората на сравнително малки суми, за дълъг период, без никакви лихви.
3. Задължително е с разяснителна и рекламна кампания да се спечели доверието на скептичните и недоверчиви българи (в голяма степен с основание), че тези пари ще се използват единствено за санирането на техните сгради, по ред и време съгласно ясен регламент.
4. Държавата да привлече възможно най-голям ресурс от ЕС, с който да се подкрепят средствата на населението.
5. Да се осигури абсолютна прозрачност на управлението, разходването и контрола на средствата.

I. ЦЕЛ НА ПРОЕКТА

Българска Асансьорна Асоциация (БАА) предлага за обсъждане проект за повишаване на енергийната ефективност на старите сгради чрез саниране, подмяна на вътрешните инсталации в общите части, както и на асансьорите им. Както знаете почти няма страна от ЕС, в която да не функционират множество подобни програми. Предложението на БАА е просто за стартиране и лесно за приложение. То може да даде незабавен и дълготраен ефект, защото:

- Ще предизвика силен стимулиращ ефект върху желанието на собствениците да санират своите жилища.

- За кратък период ще се осигурят достатъчно средства, което ще има сериозен икономически и социален ефект, защото няма да се налага собствениците да теглят кредити с огромните им лихви, които стряскат и отблъскват хората. Достатъчно е да се заплаща една сравнително малка сума всеки месец, която повечето от хората могат да си позволят, без това да се отрази сериозно на техния бюджет.
- Ще се намали зависимостта на България от средствата на Европейския съюз.
- Санираните вече жилища ще осигурят до 40-60% реална икономия на плащанията за ток и отопление, което за кратко време ще възвърне и авансира плащаните пари в бъдеще.
- Ще се отвори сериозен сектор на икономиката, който ще даде работа на десетки хиляди хора и ще се намали безработицата в следващите 10-15 г.
- Ще се увеличи конкуренцията в строителния бранш, който ще започне да генерира допълнителни милиарди левове към брутният вътрешен продукт (БВП) на България.
- Ще увеличи приносът към БВП на производителите и вносителите на суровини, материали и оборудване, свързани със строителството.
- Ще се увеличат приходите на държавата от данъци и осигуровки.
- Всяка година доволните хора ще се увеличават с десетки хиляди, а това ще доведе още повече избиратели и привърженици на правителството, което въведе предложението от нас Проект.

II. ВЗАИМЕН ФОНД ЗА ЕНЕРГИЙНА ЕФЕКТИВНОСТ (ВФЕЕ)

Липсата на организираност и инициативност от страна на собствениците на стари имоти се явява главна пречка за така належащото саниране. Това може да се преодолее по следния начин:

1. Създава се „Взаимен Фонд за Енергийна Ефективност“ (ВФЕЕ) с разплащателна сметка в банки с преференциален договор за обслужване.
2. Сключва се договор за публично-частно партньорство с държавата за управление и контрол на ВФЕЕ с участието на представители на Министерство за регионално развитие и благоустройство (МРРБ), Министерство на финансите (МФ), Камарата на строителите в България, Българската асансьорна асоциация, Сметната палата и пр. браншови и обществени организации, които ще участват в осъществяването на проекта.
3. Правителството издава „Наредба за повишаването на енергийната ефективност на сградите“ (НПЕЕС), съгласно която всеки собственик на сграда или част от сграда, която няма паспорт за енергийна ефективност и е абонат на електроразпределителните дружества, се задължава всеки месец заедно със сметката си за ток да заплаща „Такса за енергийна ефективност“ (ТЕЕ) в размер на 12 лв. Тези пари се превеждат от

електроразпределителните дружества и постъпват всеки месец във ВФЕЕ. Съгласно НПЕЕС постъпилите във ВФЕЕ средства не може да бъдат използвани по какъвто и да било начин или повод за други цели, освен за саниране на сградите на физическите и юридическите лица, които заплащат ТЕЕ. Собствениците на сгради или части от сгради, които притежават паспорт за енергийна ефективност не се задължават да заплащат Такса за енергийна ефективност.

4. Философията на ВФЕЕ не е само в наименованието му, а и защото средствата, които постъпват в него ще се използват единствено и само за повишаване на енергийната ефективност на сградите, които са собственост на тези, които плащат ТЕЕ. По този начин собствениците сами и взаимно ще си помогнат във финансирането за саниране на своите сгради. Средствата от този фонд ще покрият от 50% до 75% от стойността на ремонта, а за останалите 25% до 50% държавата ще кандидатства да бъдат отпуснати от ЕС по програмите за повишаване на енергийната ефективност.
5. Таксата за енергийна ефективност дава право на всеки собственик на сграда или сдружение от собственици на сграда, да кандидатстват за санирането им. Санирането на сградите ще се извършва по реда на постъпилите заявления.
6. Преди всяко саниране се прави цялостно обследване на сградата от специалисти, които определят цялостния обем работи за сградата. След това се прави цялостна оценка за стойността на санирането, както и отделна сметка на всеки собственик, които се оформят в паспорта на сградата. На основата на оценката на обема работа и индивидуалната сметка се сключва договор между ВФЕЕ и всеки собственик.
7. Самото саниране включва всички дейности за ремонт и укрепване на сградата, подмяна или ремонт на покрива, подмяна на ВиК, отоплителна и електрическа инсталации в общите части на сградата, както и цялостната подмяна на асансьора ако е произведен преди 2000-та година, така както е описано и препоръчано в енергийния паспорт, издаден в резултат на обследването на сградата. След саниране всяка сграда трябва да отговаря на енергиен клас А или най-малко (латинско В), където А е невъзможно.

III. ИКОНОМИЧЕСКА ОБОСНОВКА

A. ПРИХОДИ

Приходите във ВФЕЕ се формират от следните източници:

1. Ако се допусне, че има приблизително 3 милиона собственици на сгради или части от сгради, приходите от ТЕЕ ще бъдат:

3 000 000 бр. x 12 лв. = 36 000 000 лв. на месец

36 000 000 лв. x 12 месеца = 432 000 000 лв. за една година

Положително това са много повече пари от всичко онова, което може да се очаква да бъде отпускано от ЕС по програмите за енергийна ефективност или което може да понесе държавния ни бюджет.

2. Получените суми от начислената лихва от обслужващите ВФЕЕ банки ще бъдат прибавени към основните приходи от ТЕЕ.
3. Суми, които се надяваме да бъдат отпускани от ЕС по програми за енергийна ефективност.

Б. РАЗХОДИ

1. Колко ще струва санирането на всеки обект ще се определи от паспорта на сградата и конкретната обща сметка, която ще бъде разпределена на индивидуални суми за изплащане от всеки собственик, в зависимост от състоянието на неговата идеална част от сградата.
2. Парите постъпили от европейските програми за енергийна ефективност ще бъдат използвани за обследване на сградите и издаване на енергиен паспорт, при необходимост за оздравяване конструкцията на сградите, организиране на конкурси за изпълнители, приемателна комисия и издаване на паспорт за енергийна ефективност, цялостната организация и управление на проектите.

При прозрачни критерии и процедури и налично финансиране, предположението ни е, че е възможно за една година да се санират около 3000 броя или повече входове на панелни блокове.

В. ИЗПЛАЩАНЕ НА САНИРАНЕТО НА СГРАДИТЕ

1. От момента на влизането в сила на Наредбата за повишаването на енергийната ефективност на сградите (НПЕЕС) всички собственици на енергийно неефективни сгради започват да плащат всеки месец по 12 лв. „такса за енергийна ефективност“. С плащането на първата такса всеки собственик на еднофамилна сграда, всяко сдружение на собственици на сгради или на блок-секции на сгради, придобиват правото да кандидатстват за саниране на своята сграда.
2. Преди започване на санирането се сключва договор между ВФЕЕ и всеки собственик, който има индивидуална сметка за предстоящата работа по санирането. След завършване на санирането от индивидуалната му сметка се приспада онова, което собственикът е платил до момента на санирането и останалата част се разпределя на 180 равни части, които ще плаща ежемесечно през следващите 15 години заедно със сметката за ел. енергия.

3. В случаите на смяна на собствеността по каквато и да е причина, последният собственик или неговите наследници, са длъжни да изплатят до 100% задълженията си по санирането и едва тогава ще имат право да прехвърлят собствеността си.

С този проект показваме, че в България има начини за търсене на вътрешни ресурси, с цел да подобрим състоянието на собствените си домове, изпаднали до това положение заради лошото наследство, а и заради собственото ни безхаберие, без за това да се харчат пари от държавния бюджет.

Също така показваме, че със собствените усилия на хората в България можем да дадем тласък на икономиката, което ще доведе до намаляване на безработицата и растеж на икономиката като цяло.

С уважение,

инж. Валентин Маринков
Председател
БЪЛГАРСКА АСАНСЬОРНА АСОЦИАЦИЯ