

Banku potenciālā loma ilgtspējīgas enerģijas projektu finansēšanā

**Ilze Kukute, Valsts un pašvaldību klientu
apkalpošanas nodaļas vadītāja**
Swedbank AS





Valsts īpašumā
esošās ēkas

Kas ir īpašnieki, pārvaldītāji, to loma renovācijā?
Īpašumu uzskaitē, apsekojums, monitoring, gatavība renovācijai
Prioritārie objekti - energoefektivitātes direktīva, ēku funkcionalitāte
Potenciālie renovācijas apjomi, īpašumu pārvaldītāju spēja aizņemt
Valsts definēti nosacījumi īpašumu pārvaldītājiem (budžeta konteksts u.c.)

Pašvaldību īpašumā
esošās ēkas

Teritorijas attīstība, potenciāls
Ēku funkcionalitāte ilgtermiņā un uzturēšanas izdevumi pēc renovācijas Kādi ir nepieciešamie leguldījumu apjomi, vadoties no funkcionalitātes?
KPFĪ pieredze, īpašumu apsaimniekošana
Esošās pašvaldību saistības, potenciālie apjomi, iespējas uzņemt jaunas saistības

Industriālie objekti

Īstermiņa (atmaksas periods 0,5 -3 g), ilgtermiņa energoefektivitātes pasākumi (atm.periods 3-10 gadi)
Energopārvaldības sistēma – zināšanu pieaugums ražošanas izmaksu mazināšanai, pārvaldībai
KPFĪ pieredze – impulss jaunu projektu attīstībai

Daudzdzīvokļu
mājas

Teritorijas potenciāls, ilgtspēja (nodarbinātība, mobilitāte, uzņēmējdarbības aktivitāte)
Iedzīvotāju maksātspēja, mājas ilgtspēja
Māju apsaimniekošanas sistēma, pašvaldības kā dzīvokļu īpašnieki
Siltuma patēriņa samazinājums – investīcijas siltuma apgādes sistēmu infrastruktūrā
Būvniecības kvalitāte

Valsts īpašumā
esošās ēkas

pašu līdzekļi
Investīciju aizdevumi komercbankās, vai starptautiskās finanšu
institūcijās (iespējams nepieciešams valsts galvojums)
Energoefektivitātes fonds?

Pašvaldību īpašumā
esošās ēkas

Pašvaldību pašu līdzekļi
Pašvaldību aizņēmums Valsts kasē
Aizdevums pašvaldības uzņēmumam, kas nodarbojas ar ēku
apsaimniekošanu (iespējams arī nepieciešams pašvaldības galvojums)
Energoefektivitātes fonds?

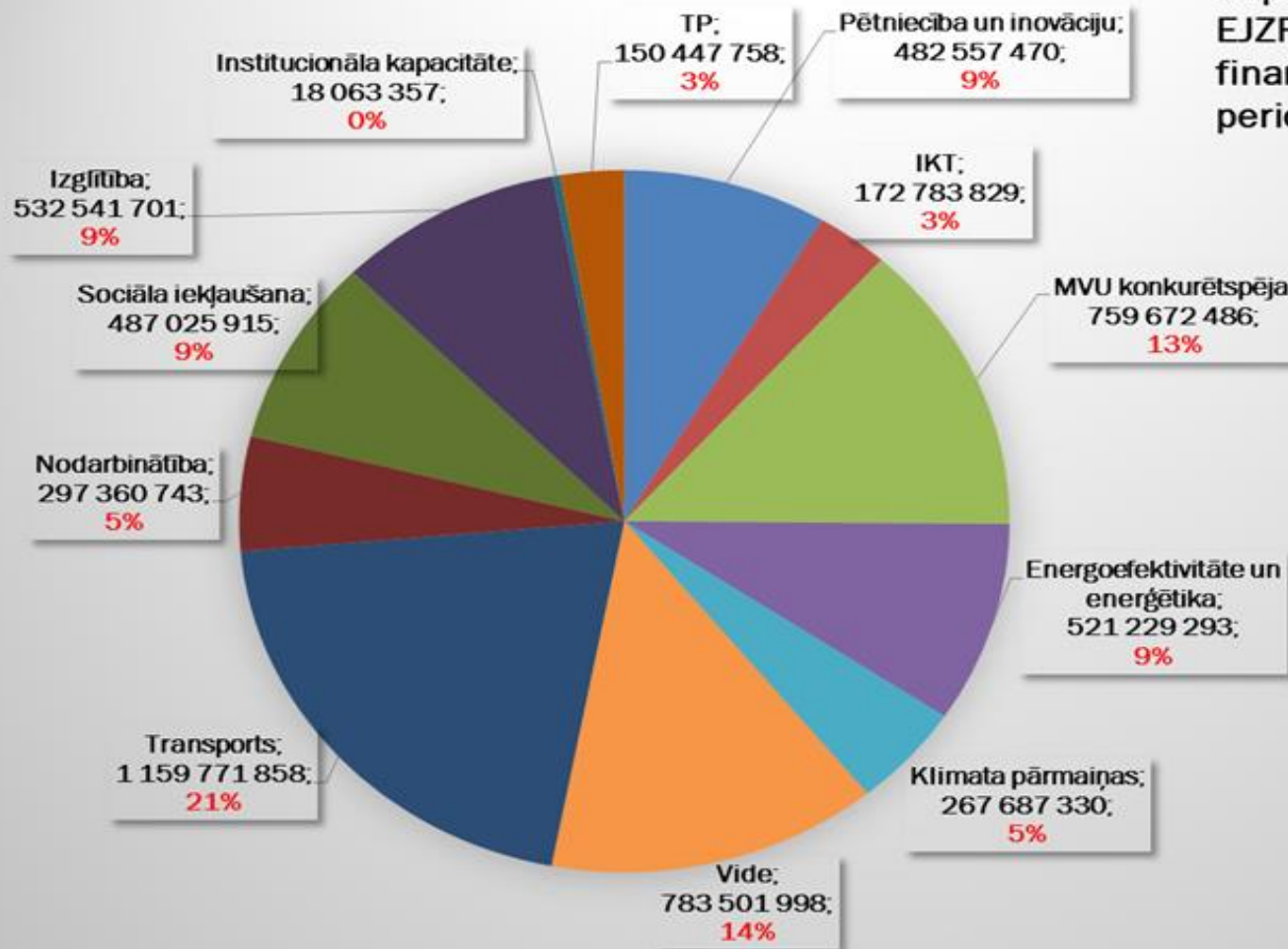
Industriālie objekti

Uzņēmumu pašu līdzekļi
Aizdevumi komercbankās
Energoefektivitātes fonds?
Jauns KPFI instruments?

Daudzdzīvokļu
mājas

Pašu līdzekļi, veicot uzlabojumu pa soļiem
Aizdevumi no Energoefektivitātes fonda
Aizdevumi komercbankās biedrībām, DZĪks, apsaimniekotājiem
ESCO - uzņemoties saistības par konkrēto māju
Pašvaldību kā dzīvokļu īpašnieku līdzdalība
Energoefektivitātes fonds?

Kopējais ESI (ERAF, KF, ESF, EJZF, ELFLA) fondu finansējums 2014.-2020.g. periodam ir 5,6 miljardi EUR



Riski mājokļu siltināšanas finansēšanā + risku mazināšanas iespējas

Mājas iedzīvotāju maksātpēja ilgtermiņā –

apsaimniekotāja rīcība, atbildīga, garantija

- Parādu apjoms aizņēmuma pieprasījuma brīdī
- Nākotnes pieņēmumi par maksātpēju kredīta darbības laikā (**10-20 gadi**)
- Iedzīvotāju parādu regulāra uzraudzība un atgūšana
- Uzkrājumu veidošanas iespējas, disciplīna un kultūra

Teritorijas potenciāls, ilgspēja - garantija

- Renovējamā objekta atrašanās vieta un tās izaugsmes potenciāls
- Īpašuma atjaunošanas vērtība pēc renovācijas vs tirgus vērtība
- Nodarbinātība kredīta atmaksas periodā

Energoefektivitātes pasākumu kvalitāte – EE kompetenču centrs, tirgus

- Atbildība par energoaudita kvalitāti
- Vienkāršota vai pilna renovācija?
- Atbildība par būvniecības projektu kvalitāti
- Atbildība par būvniecības kvalitāti, t.sk. piemērotām tehnoloģijām
- Atbildība par energoefektivitātes rezultātu sasniegšanu
- Būvniecības uzņēmuma risks

Administratīvās darbības – EE kompetenču centrs vai deleģējums EE fondam, ...?

- Klientu apkalpošanas modelis
- dokumentu izskatīšanas laiks
- Standarta dokumentu izstrāde, paraugi, t.sk. līgumi
- Celtniecības izmaksu pieaugums, ietekme
- Attiecināmo izmaksu finanšu korekcijas (kļūdas dokumentācijā, nesaskaņo darbības ar LIĀA u.c.)

Apsaimniekošanas sistēma, tās vadība un

uzraudzība, attīstība – likumdošanas regulējums, apsaimniekotāju uzraudzība

- Dažādi apsaimn. modeļi – dažādi riski, kas jānovērš finansējot
- Apsaimniekotāju darbības necaurspīdīgums, reputācija,
- Apsaimniekotāju uzraudzība un kontrole (saskaņā ar likumā noteiktām funkcijām, uzdevumiem)
- Apsaimniekotāja spēja amortizēt iedzīvotāju īstermiņa parādus

Komercbanku viedoklis dzīvojamo māju renovācijas finansēšanai jaunajā periodā

- **Skaidrs lomu sadalījums** – kas ir kompetenču centrs; kur veidojas projektu “rinda”, kurš ir finansētājs? Vai nepieciešama banku iesaiste?
- **Instrumentu piemērošanas fleksibilitāte** – garantija, ja ir nepietiekams nodrošinājums (Igaunijas piemērs – instrumentu izvēles iespēja atbilstoši mājas situācijai, t.sk. aizdevums pašu ieguldījuma nodrošināšanai)
- **Kredīta % likme nav problēma** esošā perioda finansēšanā, tāpēc jauno finansēšanas mehānismu nevar balstīt uz šo aspektu
- **Klientu apkalpošanas servisa modelis** – finansēšanas gadījumos klientam ir “viena pieturas vieta”
- **Banku finansējums var būt līdz 5 gadi, t.sk. piesaistot garantiju**, kur nepieciešams, likmes atbilstoši māju debitoru parādu kvalitātei, pēc tam refinansē vai nu tirgus, vai EE fonds.
- 2 gadi varētu būt par īsu periodu finansēšanai bankā, jāņem vērā būvniecības periods + 1 ziema, lai kvalificētos grantu saņemšanai aizdevuma pamatsummas dzēšanai. Jāvērtē arī klientu viedoklis, un vai šajā periodā viņi var paspēt sagatavoties refinansēšanai (dokumentācija, konsultācijas u.c.)
- Ja mājai laba kvalitāte, tad banka var pagarināt aizdevuma līgumu, bet ir jābūt iespējai pagarināt šādos gadījumos arī garantiju, ja nepieciešams.
- **Mazām mājām (no 4 dzīvokļiem) renovācijas izmaksu sliekšnis 100-150 eur/m² ir par zemu.** Var veikt tikai pakāpenisku renovāciju.
- Kompleksās renovācijas gadījumā garantijas izmaksas, ko sedz iedzīvotāji, varētu samazināt (māju viedoklis esošajā situācijā)

Kredīta nosacījumi

- finansējums līdz pat 100% no projekta izmaksām;
- aizdevuma valūta - EUR;
- fiksētā vai peldošā procentu likme;
- aizdevuma termiņš līdz 10 - 15 gadiem;
- vismaz 51%* dzīvokļu īpašnieku atbalsta kredīta ņemšanu un apsaimniekošanas maksas palielinājumu;
- bankā jānogulda depozīts 1-3 mēnešu kredīta maksājumu apjomā ar nosacījumu, ka tas tiek uzturēts prasītajā lielumā visu aizdevuma laiku;
- kredītu atmaksā, palielinot apsaimniekošanas maksu par 1 m² atbilstoši apdzīvojamai platībai, aizdevuma summai un termiņam;
- pamatsummas atmaksu var uzsākt pēc remontdarbu pabeigšanas;
- nodrošinājums - nākotnes naudas plūsma, proti, dzīvokļu īpašnieku laikā veikti ikmēneša maksājumi par apsaimniekošanu.
- ERAF atmaksa jānovirza aizdevuma pamatsummas dzēšanai

Vērtēšanas kritēriji, piešķirot finansējumu

- aizņēmēju finanšu stāvoklis un iedzīvotāju komunālo maksājumu disciplīna. Pēdējo 12 mēnešu laikā vismaz 95% rēķinu par apsaimniekošanu un komunālajiem pakalpojumiem jābūt laicīgi nomaksātiem;
- kredīta maksājums un kredītrisks uz 1 m² dzīvojamās platības. Maksimālais finansējums – 100 EUR/m²;
- ēkas tehniskais stāvoklis, veicamo rekonstrukcijas darbu apraksts un tāme.

* - vēlama lielāka dzīvokļu īpašnieku piekrišana

Paldies par uzmanību!

