

СОБСТВЕНОСТ	ЧАСТНА
Компетентен орган по програмата	Неприложимо
Звено по изпълнение на програмата	„LABEEF“
Модел на изпълнение	Договори за енергоспестяване с гарантиран резултат (ДЕСГР)
Оперативни услуги	Маркетинг Посредничество Финансови консултации Финансиране Оценяване
Видове проекти	Енергийна ефективност (обновяване на сгради)
Амбиция/цели	Цялостно обновяване на минимум 200 000 м2 многофамилни жилищни сгради (близо 80 сгради) с обща стойност на проекта близо 30 милиона евро
Бенефициенти	Многофамилни жилищни сгради
Финансов инструмент	Инвестиционни фондове
Инструменти за финансиране	Финансиране посредством ДЕСГР Финансиране от сметките Форфетиране

Резюме

Проектът „SUNSHINE“ (Съхраняване на сградите посредством спестяването на енергия) е финансиран по програма „Хоризонт 2020“ проект, който се изпълнява в периода 1 март 2015 г. - 1 март 2018 г. С проекта се продължава вече съществуващата програма за цялостно саниране на многофамилни жилищни сгради в Латвия.

Съгласно съществуващата схема, през последните 5 години от „RepEsco“ (частно ДПЕУ) бяха санирани 15 типични за съветската епоха жилищни сгради, на базата на договори за енергоспестяване с гарантиран резултат. Сградите бяха много стари, пренаселени и с лошо качество. Обикновено се отопляваха с централизирано топлоснабдяване. Инвестициите имаха за цел полагане на топлоизолация, смяна на щранговете на отоплителната инсталация, регулиране на топлината и управление на енергията. Проектите отговаряха на условията за финансиране по линия на ЕФРР (Европейския фонд за регионално развитие) при общ размер на финансирането до 40 % и срок на изплащане 9 - 10 години.

В бизнес модела на „RenEsco“ като инструмент за саниране на сградите се използваха ДЕСГР, в комбинация с финансиране от сметките (т.е. собствениците продължаваха да плащат същата сума, като ДПЕУ си възстановяваше средствата, спестени от фирмата за поддръжка на сградата). Договорите за енергоспестяване с гарантиран резултат обикновено се сключваха за срок от 20 години. Собствениците на жилищата получаваха модернизиран апартаменти, чиято стойност се бе повишила в рамките на 20 - 30 % непосредствено след обновяването, а експлоатационният живот на сградата се бе удължил с 30 години.

Дружеството осигуряваше финансирането си с помощта на местните търговски банки (60 %) и гарантиран заем (40 %) от Нидерландския жилищен институт (гарантиран от Нидерландската жилищна корпорация) на базата на паричните потоци от проекта. Не бе предвидено никакво друго обезпечение.

Собствениците на жилищата бяха изключително дисциплинирани по отношение на плащането - 97 % от плащанията се извършваха навреме, като за 6-те години от съществуването на програмата нямаше нито един случай на неплащане.

Един от проблемите на схемата обаче бяха твърде големите задължения по баланса на дружеството с увеличаването на броя на проектите.

Това наложи разработването на проекта „SUNSHINE“, за който се създаде фонд за форфетиране „LAVEEF“ (Латвийски фонд за енергийна ефективност на сградите). След реализиране на енергийните спестявания, обикновено след 1 - 2 години, фондът за форфетиране изкупува бъдещите вземания на ДПЕУ, което позволява на дружеството да заеме нов капитал. Схемата за форфетиране има ключово значение за нарастване на инвестициите в сградния фонд.

Освен това една от целите на проекта е създаването на електронна платформа с информация относно санирането на многофамилни жилищни сгради и съответния технически, икономически и финансов инструментариум, различни образци и приложения (договори, протоколи, отчитане и др.).

Какъв е принципът на действие?

По проекта се използва оперативна схема на базата на ДЕСГР и финансова схема на базата на фонда за форфетиране.

Схема на базата на ДЕСГР

1. ДПЕУ сключва договори за енергоспестяване с гарантиран резултат (ДЕСГР) за срок от 20 години с сдружението на собствениците на жилища.
2. ДПЕУ взема заем от финансова институция.
3. ДПЕУ извършва саниране на сградата с цел постигане на енергийни спестявания в размер на 45 - 65 %, като ангажира като подизпълнители строителни компании и доставчици на оборудване
4. Фирмата за поддръжка на сградата налага същите такси, както преди санирането, и заплаща на ДПЕУ определен процент от сметките на база на реализираните спестявания.
5. Фирмата за поддръжка на сградата вече заплаща по-ниската сметка за отопление на доставчика на топлинна енергия

Схема за форфетиране

1. Собствениците и дружеството за предоставяне на услуги изтеглят актуалната версия на ДЕСГР + споразумението, както и на споразумението за форфетиране, като използват (многостранната) платформа за споделяне. След преглед и одобрение на комбинацията от документи (стандартите по осигуряване на качество/комфорт и спестявания трябва да бъдат еднакви), документите се подписват. При изпълнение на тези предварителни условия в рамките на определения срок, средствата се отпускат на дружеството или на съответната банка.
2. След реализиране на проекта и доказване на спестяванията се подписва договор за цесия. ДПЕУ получава дисконтирани парични средства за бъдещите вземания, с приспадане на определена сума за експлоатация и поддръжка и гаранция.
3. След това паричният поток преминава от собствениците на жилищата през сдружението на собствениците до фонда за форфетиране, който продължава да плаща на ДПЕУ за висококачествена експлоатация и поддръжка. За прозрачността на операциите отговаря доверено лице.

Фигура 1. Оперативен и финансов модел



Звено по изпълнение на програмата

По принцип схемата включва финансов фонд (за форфетиране) и работещи на пазарен принцип ДПЕУ. Няма обособено звено по изпълнение на програмата.

Правно-организационна форма	Неприложимо
Описание на акционерите	Неприложимо
Собствен капитал	Неприложимо
Акционери	Неприложимо
Специализиран персонал	Неизвестен
Оперативни разходи по програмата	1 555 991 €

Организация и партньорства

По-долу са изброени партньорите по програмата:

RIGAS TEHNISKA UNIVERSITATE

EKU SAGLABASANAS UN ENERGETAUIBAS BIROJS

FUNDING FOR FUTURE BV

EKODOMA

SIA SALASPILS SILTUMS

ECO.NRG SIA

RenEsco SIA

Бенефициенти

Бенефициенти	Многофамилни жилищни сгради
Видове проекти	Енергийна ефективност (обновяване на сгради)
Оперативна подкрепа	Изпълнение на проекти на базата на ДЕСГР
Финансова подкрепа	Проектите за обновяване се финансират от сметките и фонд за форфетиране

Механизъм на финансиране

Финансиране на Звеното по изпълнение на програмата	Неприложимо
Финансиране на проектите	Проектите се финансират посредством банкови заеми, които след това се рефинансират като дисконтирани парични потоци посредством фонда за форфетиране
Финансов инструмент	Инвестиционни фондове
Размер на финансирането	30 милиона евро
Вид на финансирането	Публичен фонд
Източник на финансирането	Неизвестен
Инструменти за финансиране	Финансиране посредством ДЕСГР Финансиране от сметките Форфетиране

Резултати

По линия на първоначалната програма с участието на „RenEsco“ е извършено цялостно саниране на 15 многофамилни жилищни сгради с общ размер на капиталовите разходи — или инвестиции — 4 милиона евро. Реализираните енергийни спестявания са в рамките на 45 - 65 %. Обичайният срок на изплащане е 9 - 10 години, включително и на отпуснатите от ЕФРР средства.

Данни за контакти

SUNSHINE

Лица за контакт: Marika Rosa, Claudio Rochas, Nicholas Stancioff
marika.rosa@rtu.lv
claudio@fcubed.eu
nicholas@fcubed.eu

Информационна справка

Обща информация

Държава	Латвия
Наименование на модела	SUNSHINE
Дата на създаване	2009 г. („RenEsco“) / 2015 г. („SUNSHINE“)

Описание на модела

Собственост	Частно
-------------	--------

Компетентен орган по програмата	Неприложимо
Звено по изпълнение на програмата	Неприложимо
Оперативни услуги	Маркетинг Посредничество Финансови консултации Финансиране Оценяване
Модел на изпълнение	Договори за енергоспестяване с гарантиран резултат (ДЕСГР)
Видове проекти	Енергийна ефективност (обновяване на сгради)
Бенефициенти	Многофамилни жилищни сгради
Географско покритие	Национално

Описание на финансовия модел

Финансиране на проектите	Публична Частно
Финансов инструмент на проектите	Инвестиционни фондове
Финансови инструменти	Финансиране посредством ДЕСГР Финансиране от сметките Форфетиране
Модел на възвращаемост	Договор за гарантирани спестявания

Рисков профил на проекта

Риск по изпълнението	ДПЕУ
Регрес	Заложени вземания
Финансов риск	Инвестиционни фондове

Изисквания на модела

Численост на персонала	Неприложимо
Необходим собствен капитал или финансиране	Неприложимо

Ключови показатели за модела

Размер на инвестициите от създаването	4 милиона евро
Размер на проекта (или на портфейла от проекти)	Неизвестен
Ниво на средни енергийни спестявания	45 - 65 %

Степен на зрялост на разработката

Степен на разработка/реализация	В процес на разрастване
Степен на оперативна разработка	В процес на разрастване

Степен на финансова разработка	В начален етап
--------------------------------	----------------

Характеристики на модела

Степен на установеност	Няколко примера
Потенциал за разрастване	Голяма
Възможност за увеличаване на мащаба на модела	Голяма
Възможност за възпроизвеждане на модела	Голяма
Въздействие върху баланса на публичния сектор	Голяма

Източници

<https://www.youtube.com/watch?v=5bbXKYUdPTM>

<http://www.renesco.lv>

Eric Berman, „Опитът с базирани на ДЕСГР бизнес модели в жилищния сектор на Латвия“, 23 март 2015 г.

Eric Berman, „RenEsco“ - частно ДПЕУ и социално предприятие за жилищни сгради, Финансиране на обновяването на жилищни сгради посредством енергийни спестявания, Милано, м. октомври 2014 г.

Marika Rosa, Claudio Rochas и Nicholas Stancioff, „Съхраняване на сградите посредством спестяването на енергия“ - По пътя към цялостното саниране на 202020 м2 многофамилни жилищни сгради, Брюксел, 28 - 29 април 2015 г.