

Проекти з термомодернізації багатоквартирних будинків в місті Луцьк

Фінансування термомодернізаційних заходів може відбуватися на кількох, визначених законом засадах: пряме фінансування (інвестиції співвласників, кошти ОСББ (ремонтний фонд, позики/кредити) та кошти Асоціації ОСББ); договір з іншою стороною, безповоротне надання субсидій з державного чи місцевого бюджету; на умовах гранту.

Законодавство України дозволяє здійснювати фінансування поточних та інвестиційних потреб багатоквартирного будинку (у т.ч. з енергозбереження) через укладення договорів із різними суб'єктами господарювання у житлово-комунальній сфері. Тобто, оплата послуг за такими договорами передбачає акумулювання коштів для проведення поточного та капітального ремонтів. за способом оплати відповідних послуг такі договори можна класифікувати як:

- договори, оплата послуг за якими відбувається за тарифами на енергетичні та інші ресурси/ або житлово-комунальні послуги;
- договори, оплата послуг за якими відбувається за рахунок коштів, які сплачуються додатково до вартості житлово-комунальних послуг.

До договорів першої групи належать:

- договір підряду (на капітальне будівництво, енергосервісного підряду);
- договір управління;
- договір з енергопостачання (договір постачання енергетичними та іншими ресурсами через приєднану мережу);
- договір лізингу;
- кредитний договір;
- інші.

В Україні сьогодні склалась ситуація, коли саме укладання договорів з іншою стороною (суб'єктами господарювання в сфері

ЖКГ) виявилось досить надійним і ефективним методом фінансування заходів з енергозбереження в багато квартирних будинках. Такою третьою стороною найчастіше виступають енергосервісні компанії (ЕСКО). Тобто укладається договір, згідно з яким енергосервісна компанія (ЕСКО) визначається надавачом послуг з теплопостачання.

Яскравим прикладом вдалого виконання проекту з термомодернізації, виконаного саме таким шляхом (укладення договору з ЕСКО) можна вважати проект, реалізований в м. Луцьку у 2010 році. Головним результатом проекту є комплексна модернізація (з наголосом на енергозберігаючі заходи) 9-типоверхового житлового будинку на 144 квартири, що розташований за адресою пр. Перемоги, 10 і знаходиться в управлінні ОСББ «Біном».

Переваги утеплення фасадів будинку, це:

- зниження тепловтрат через огорожувальні конструкції;
- збереження огорожувальних конструкцій, запобігання руйнуванню цегляної кладки;
- підвищення температури в квартирах;
- привабливий зовнішній вигляд будинку.

Передумови реалізації проекту були наступні:

Перш за все, мешканці будинку, на чолі з головою ОСББ Ю. Сабатюк, поставили собі за мету максимально підвищити комфорт будинку (досягнення оптимальної температури в приміщеннях, залежно від зовнішніх кліматичних умов) і зменшити енергоспоживання будинку. Цьому сприяли і проведені фактичні розрахунки споживання тепла, які продемонстрували не надто оптимістичні цифри. Якщо б ситуацію залишити як є, то за умов постійного підвищення цін на енергоносії, за кілька років мешканці платили б фантастичні суми за спожиту енергію.

Так почався пошук партнерів у здійсненні комплексної модернізації будинку і пошук можливих шляхів проведення і

фінансування таких заходів. Тут доцільно було б згадати усім відомий вислів «хто шукає – той знайде». І ОСББ «Біном» вдалось знайти надійних партнерів, розробити схему фінансування і повернення коштів і втілити проект в життя. Поставлені цілі змогли реалізуватись в рамках проекту «Реформа міського теплозабезпечення» за підтримки агентства США з міжнародного розвитку і за участю енергосервісної компанії «Луцькі комунальні системи», яка стала інвестором проекту.

Технічні характеристики будинку:

Технічні характеристики будинку: 9-ти поверховий, 144-х квартирний житловий будинок, загально-житловою площею 8 412 кв. м. Рік забудови - 1978 р. (*див.рис. 6.17*).

Будинок ОСББ «БІНОМ» за своїми технічними характеристиками міг досягти значної економії теплоенергії завдяки термомодернізації. На загальних зборах мешканців було обговорено пропозиції енергосервісної компанії «Луцькі комунальні системи» щодо умов термомодернізації будинку і зокрема, алгоритму повернення коштів і затверджено пропозицію стати частиною проекту і погодитись на запропоновані умови. Було укладено договори з кожним власником квартири. Енергосервісна компанія «Луцькі комунальні системи» була визначена виконавцем послуг централізованого теплопостачання, а отже, саме їй як посереднику мешканці за договором мають сплачувати кошти за спожиту енергію, а ЛКС, в свою чергу, розраховується з постачальниками теплоенергії.

Загальна вартість обладнання та робіт з його встановлення склала близько 2 млн. грн. Унікальність проекту в тому, що ці кошти були залучені за рахунок приватного капіталу, а інвестор – енергосервісна компанія «Луцькі комунальні системи», розраховує не тільки повернути вкладені кошти, а й отримати дивіденди.

Попередні заходи:

Перед проведенням робіт з енергозбереження в будівлі було виконані наступні заходи: проведено комплексний енергоаудит будинку; визначено перелік заходів, необхідних для якісної і ефективної термомодернізації, обрано підрядні організації для проведення робіт; затверджено естетичні параметри зовнішнього вигляду будинку; розроблено проектну документацію; затверджено проект в КП «Луцьктепло»; укладено договір із ІОЦ м. Луцька про нарахування плати за тепло для власників квартир.

Проведені ремонтні заходи з підвищення енергозбереження:

Для досягнення термомодернізаційного ефекту і ефективного енергоспоживання, в будинку було проведено:

- зовнішнє утеплення стін теплоізоляційним матеріалом (пінополістирольними плитами затехнологією Henkel) товщиною 10 см;
- ґрунтовка і фарбування стін;
- встановлено індивідуальний тепловий пункт датської компанії Danfoss,
- утеплення тепломереж;
- у місцях загального користування (під'їзди, технічний поверх, підвал) встановлено енергозберігаючі металопластикові склопакети;
- ремонт під'їздів;
- впорядкування прибудинкової території (*див.рис. 6.18*).

Вже після першого етапу проведення комплексу робіт було значно скорочено втрати тепла в будинку – в 2 рази – за 6 місяців опалювального сезону 2010-2011 року спожито 617 Гкал (до модернізації 1100 Гкал), будинок набув естетичного зовнішнього вигляду, вартість комунальних послуг для мешканців будинку здешевілась на 7% (*див.рис. 6.19*).

Схема, що її було використано в реалізації проекту термомодернізації в Луцьку, проста і загалом схожа до тієї схеми, що була застосована в Ніжині: інвестор, в ролі якого виступає енергосервісна компанія «Луцькі комунальні системи» вкладає власні кошти, керує

закупівлею необхідного обладнання, інжиніринговими та пусконаладжувальними роботами, а також виступає в подальшому посередником між мешканцями будинку і постачальником енергії – платежі мешканців направляються в «Луцькі комунальні системи», і вже ця компанія напряму розраховується з постачальником.

Мешканці, які отримують в результаті більш комфортне та тепле житло, не відчують додаткового фінансового навантаження і продовжують платити за опалення та гарячу воду за затвердженими тарифами. Погашення інвестованих коштів планується тільки за рахунок енергозбереження.

«Луцькі комунальні системи» акумулюють кошти за використану мешканцями енергію і сплачують постачальнику повну суму за енергію. Проте після термомодернізації будинок споживає майже вдвічі менше енергії, а відповідно й платежі зменшуються вдвічі, а отже, різницю коштів компанія залишає собі, таким чином поступово повертаючи собі кошти, надані на термомодернізацію будинку (*див.рис. 6.20*).

Цінність цього проекту в його комплексності: мешканці отримують комфортне тепле житло, а вкладення інвестора з часом приносять йому прибуток. Запланований період окупності проекту – 10 років.

Проект термомодернізації житлового будинку в Луцьку стартував у 2010 році, але вже сьогодні можна зробити висновок про те, наскільки дана технологія може зменшити енергоспоживання. Так, за даними ЕСКО «Луцькі комунальні системи» с 1 по 31 січня 2010 року для опалення і гарячого водопостачання було

використано 228 Гкал енергії, а з 1 по 31 січня 2011 року - всього 114 Гкал, тобто у два рази менше.

Пільгові кредити у сфері ЖКГ

Кабінетом Міністрів України 31 травня 2012 року була прийнята постанова № 599 «Про затвердження Порядку використання коштів, передбачених у державному бюджеті для пільгового кредитування юридичних осіб, у тому числі об'єднання реконструкції, капітального та поточного ремонту об'єктів житлово-комунального господарства». Яка передбачає надання пільгового кредиту терміном до 10 років з можливістю дострокового погашення. Розмір кредитної ставки притому становить 3% річних. Повернення тіла кредиту починається через рік, а відсотки через 3 місяці з дня зарахування коштів.

Державним бюджетом 2012 року на видачу пільгових кредитів у сфері ЖКГ було передбачено 40 млн грн.. Перелік ОСББ м. Луцьку, які отримали кредитні кошти на ІТП, виглядає так:

- ОСББ «Калина 30» - 242 586 грн.;
- ОСББ «Росинка» - 239 988 грн.;
- ОСББ «Берегиня-Луцьк» - 280 000 грн.;
- ОСББ «Відродження-Шанс» - 299 984 грн..

На даний момент два ІТП здані в експлуатацію.

Індивідуальний тепловий пункт забезпечує:

- швидке реагування на зміни зовнішньої температури повітря (зміна кількості подачі теплоносія в систему опалення будинку);
- підтримання постійної заданої комфортної температури в квартирах;
- споживання теплової енергії лише в тій кількості, яка необхідно для комфортного проживання.

Якщо встановлення ІТП із технічною документацією, технічними умовами та погодженням коштує – 200 000 грн. (орієнтовно), то самоокупиться через 3 роки.

Також були отримані кредитні кошти на інші види робіт.

Виграшні позиції для ОСББ:

- відсутність застави;
- фіксована сума кредиту;
- відсотки за кредитом повертає Луцька міська рада, відповідно до прийнятої 28 лютого 2013 року “Програми відшкодування відсоткових ставок за залученими кредитами на 2013-2015 роки”;
- захищеність від інфляції здороження енергоносіїв.