

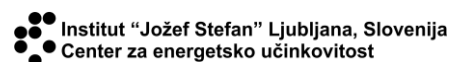


Podpora razvoju finančnih instrumentov za spodbujanje investicij v energijske preнове večstanovanjskih stavb – delavnice in posvetovanja

LIFE IP CARE4CLIMATE (LIFE17 IPC/SI/000007)



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR



Podpora razvoju finančnih instrumentov za spodbujanje investicij v celovite energijske preнове večstanovanjskih stavb - delavnice in posvetovanja

C6.2: Razvoj finančnih instrumentov za spodbujanje investicij v celovite energijske preнове stanovanjskih stavb

Avtorji:

Polona Lah, Institut »Jožef Stefan«, Center za energetska učinkovitost (IJS CEU)

Damir Staničič, IJS CEU

Oblikovanje in korektura: Igor Ribič, IJS CEU

Ljubljana, 21. 3. 2022

LIFE IP CARE4CLIMATE (LIFE17 IPC/SI/000007) je integralni projekt, sofinanciran s sredstvi evropskega programa LIFE, sredstvi Sklada za podnebne spremembe in sredstvi partnerjev projekta.

Za več informacij obiščite www.care4climate.si.

Vsak partner v projektu LIFE IP CARE4CLIMATE je odgovoren za strokovnost vsebin ter sporočila v dokumentih in stališčih, ki jih pripravi oziroma izrazi v okviru navedenega projekta.

ISSN 2712-567X

Podpora prvemu sklopu priprave dokumentacije:

– delavnice in posvetovanja

Povzetek

Aktivnost C6.2 projekta LIFE IP CARE4CLIMATE se posveča problematiki financiranja energijskih prenov stanovanjskih stavb. Končni rezultat aktivnosti je oblikovanje vsaj dveh novih finančnih instrumentov za pospešeno in učinkovitejšo celovito energijsko prenovo večstanovanjskih stavb. V obdobju 2020-2022 sta oblikovana in s štirimi javnimi razpisi pilotnih projektov vpeljana v testno izvedbo dva finančna instrumenta (FI) za spodbujanje investicij v celovite energijske prenove starejših večstanovanjskih stavb, in sicer:

1. Financiranje celovitih energijskih prenov starejših večstanovanjskih stavb s kombinacijo ugodnega kredita Eko sklada v breme rezervnega sklada stavbe in nepovratnih finančnih spodbud (FI 1);
2. Financiranje celovitih energijskih prenov starejših večstanovanjskih stavb s kombinacijo sofinanciranja s strani podjetij za energetske storitve in nepovratnih finančnih spodbud (FI 2).

V podporo pripravi FI 1 in FI 2 je izvedena vrsta podpornih aktivnosti, ki so vključevale ključne deležnike financiranja celovitih energijskih prenov večstanovanjskih stavb, in sicer Eko sklad in podjetja za energetske storitve, ki v tej fazi razvoja finančnih instrumentov zagotavljajo finančne vire (kredit, nepovratna sredstva, sofinanciranje s strani podjetij za energetske storitve), upravnike večstanovanjskih stavb kot predstavnike etažnih lastnikov ter pripravljavce investicij v celovite energijske prenove stavb. V tem izročku so predstavljeni rezultati ankete o financiranju energijskih prenov med upravniki stavb, ki je nadomestila izvedbo delavnic zaradi epidemije covid-19, poglavje 2, ter rezultati posvetovalnega procesa s financerji energijskih prenov in pospeševalci priprave investicij v energijske prenove, poglavje 3.

Supporting processes documentation phase 1:

– workshops and consultations

Summary

Action C6.2 of the LIFE IP CARE4CLIMATE focuses on the issue of financing the energy renovation of residential buildings. The final result of the action is the formation of two new financial instruments for the accelerated and more efficient comprehensive energy renovation of residential buildings. In the period 2020-2022, two financial instruments (FI) have been designed and put into trial implementation through four public calls for pilot projects to encourage investment in comprehensive energy renovations of older multi-apartment buildings, namely:

1. Financing of comprehensive energy renovations of older multi-apartment buildings through a combination of an Eco Fund soft loan debited to a building reserve fund and non-repayable financial incentives (FI 1);
2. Financing of comprehensive energy renovations of older multi-apartment buildings through a combination of co-financing by energy service companies and non-repayable financial incentives (FI 2).

In support of the preparation of FI 1 and FI 2, a number of support activities were carried out, which included key stakeholders in financing comprehensive energy renovations of multi-apartment buildings, namely the Eco Fund and energy services companies, which provide credit, grants, and private sector co-financing, managers of multi-apartment buildings as representatives of apartment owners and consultancies preparing investments in comprehensive energy renovations of buildings. This handbook presents the results of a survey on financing energy renovations among building managers, which replaced the workshops due to Covid-19 disease, Chapter 2, and the results of a consultation process with energy renovation financiers and facilitators of energy renovation investments, Chapter 3.

Kazalo vsebine

<i>Povzetek</i>	3
<i>Summary</i>	4
<i>Kazalo slik</i>	5
<i>Seznam kratic</i>	6
1 Uvod	7
2 Povzetek ankete o financiranju energijskih prenov večstanovanjskih stavb med upravniki stavb	9
3 Povzetek posvetovalnih sestankov s podjetji za energetske storitve, pospeševalcem priprave energijskih prenov stavb ter Eko skladom	12
3.1 Prvi posvetovalni sestanek	12
3.2 Drugi posvetovalni sestanek	14

Kazalo slik

Slika 1: Opredelitev vrzeli financiranja.....	11
---	----

Seznam kratic

Kratica	Beseda ali besedna zveza
DO	daljinsko ogrevanje
DSEPS 2050	Dolgoročna strategija energetske prenove stavb do leta 2050
EIB	European Investment Bank / Evropska investicijska banka
ELENA	European Local Energy Assistance / Evropska podpora lokalni energiji
ENSVET	Energetska svetovalna mreža
EPC	Energy Performance Contracting / Pogodbeno zagotavljanje prihrankov
ESC	Energy Supply Contracting / Pogodbeno zagotavljanje oskrbe z energijo
FI	finančni instrument
GOLEA	Goriška lokalna energetska agencija
IJS CEU	Institut »Jožef Stefan«, Center za energetska učinkovitost
JZP	Javno zasebno partnerstvo
NEPN	Nacionalni energetska in podnebni načrt
OVE	obnovljivi viri energije
PURES	Pravilnik o učinkoviti rabi energije v stavbah
PZI	projekt za izvedbo
REP	razširjeni energetska pregled
TGP	toplogredni plini
URE	učinkovita raba energije

1 Uvod

Razogljičenje na področju stavb do leta 2030 je mogoče le z zmanjšanjem potreb po energiji in s povečanjem energetske učinkovitosti stavb. V februarju 2020 je bil sprejet Celovit nacionalni energetski in podnebni načrt Republike Slovenije (NEPN), marca 2021 pa nova Dolgoročna strategija energetske prenove stavb do leta 2050 (DSEPS 2050). Oba dokumenta predvidevata znatno povečanje obsega energijskih prenov stanovanjskih stavb.

Pri prenovah večstanovanjskih stavb do leta 2030 je potrebno upoštevati zavezujoča cilja NEPN za razogljičenje, in sicer:

- zmanjšanje emisij TGP v stavbah za vsaj 70 odstotkov glede na leto 2005,
- raba vsaj 2/3 energije v stavbah iz obnovljivih virov energije (OVE).

Upoštevati je potrebno tudi indikativne cilje NEPN do leta 2050, ki usmerjajo energijske prenove k doseganju skoraj ničelnih emisij v celotni življenjski dobi, izvedbo širših prenov stavb, visoko stopnjo energijskih prenov z nizkoogljičnimi in obnovljivimi materiali ter ogrevanje s tehnologijami OVE in centraliziranimi sistemi ogrevanja z OVE.

Obseg energijskih prenov, potrebnih za doseganje srednjeročnih in dolgoročnih ciljev, je opredeljen v DSEPS 2050:

- do leta 2030 je načrtovana energijska prenova 16,062 milijona m² eno- in 7,271 milijona m² večstanovanjskih stavb;
- do leta 2050 je potrebno energijsko prenoviti 74 % enostanovanjskih in 91 % večstanovanjskih stavb. Pri tem se bo končna raba energije zmanjšala za 45 %, emisije CO₂ pa za skoraj 75 % glede na leto 2005.

Razvidno je, da je načrtovana energijska prenova stanovanjskih stavb do leta 2030 zastavljena zelo ambiciozno. Predvidena je več kot podvojitev intenzivnosti prenov, njihov širši obseg ter spremenjena struktura. Cilje in obseg energijskih prenov stavb do leta 2050 bo mogoče doseči le s (i) takojšnjo podporo celovitim¹ in skoraj nič-energijskim prenovam (prenove sNES)², (ii) v skladu z zavezo Evropske unije po načelu "energijska učinkovitost na prvem mestu", ter (iii) ob upoštevanju splošnega gradbenotehničnega in funkcionalnega stanja stavb, ki narekuje podporo tudi širšim prenovam³, kjer je to potrebno⁴.

Za izvedbo načrtovanih energijskih prenov so tako potrebni predvsem optimirani obstoječi in novi finančni instrumenti ter novi modeli financiranja, ki bodo uspešno odpravljali finančno vrzel. Oblikovanje novih finančnih instrumentov bo prispevalo k pospeševanju in poenostavitvi

¹ DSEPS 2050 pozornost pri izvajanju energijskih prenov usmerja iz delnih v celovite energetske in prenove v skoraj nič-energijske stavbe. Celovita energetska prenova stavbe je prenova, kjer se izvedejo ukrepi učinkovite rabe energije na ovojju stavbe in stavbnih tehničnih sistemih, da se izpolnijo minimalne zahteve glede energetske učinkovitosti, ki se določijo z uporabo 4. člena Direktive 2010/31/EU (DSEPS 2050).

² Prenova, s katero stavba doseže skoraj nič-energijsko raven skladno z nacionalno zakonodajo. Definicija skoraj nič-energijske stavbe obsega določitev minimalnih zahtev glede največjih dovoljenih potreb za ogrevanje, hlajenje oziroma klimatizacijo, pripravo tople vode in razsvetljavo v stavbi v skladu z gradbeno tehnično zakonodajo (PURES 2010), določitev največje dovoljene rabe primarne energije v stavbi ter določitev najmanjšega dovoljenega deleža obnovljivih virov energije v skupni dovedeni energiji za delovanje stavbe.

³ Širša prenova ni nujno povezana z izboljšanjem energetske učinkovitosti stavbe oziroma njeno energijsko prenavo. Vključuje na primer izboljšanje varnosti stavbe (proti potresu, požaru, poplavi) ali za odstranitev azbesta (DSEPS 2050).

⁴ Za večstanovanjske stavbe je načrtovano, da se najpozneje do leta 2024 uvede instrument izkaznice stavbe. Ta opredeljuje energijski, požarni in potresni vidik prenove ter podaja smernice za priporočljive in zahtevane ukrepe za postopno širšo prenavo.

financiranja, zapiranju finančne vrzeli na področju energetske učinkovitosti stanovanjskih stavb ter bo ustrezno zmanjšalo izvedbena in finančna tveganja.

Oblikovanje novih finančnih instrumentov zahteva podporo deležnikov, ki so bili v zasnovi oblikovanja vključeni preko posvetovalnega procesa. Rezultati izvedenega posvetovalnega procesa v okviru aktivnosti C6.2 projekta LIFE C4C so podani v tem izročku.

2 Povzetek ankete o financiranju energijskih prenov večstanovanjskih stavb med upravniki stavb

Anketa o financiranju energijskih prenov večstanovanjskih stavb med upravniki stavb (anketa) je izvedena v maju 2020. V anketi je sodelovalo 19 upravnikov stavb. Anketa je podrobneje predstavljena v prvem Izročku C6.2 - Poglobljena analiza za oblikovanje finančnih instrumentov za naložbe v celovite energetske prenovne stanovanjskih stavb.

Anketa je pokazala, da so najpogostejši viri financiranja energijskih prenov v večstanovanjskih stavbah sredstva rezervnega sklada, lastna sredstva in sredstva Eko sklada. Iskanje manjkajočih sredstev za financiranje energijskih prenov večstanovanjskih stavb pomeni veliko težavo pri 60 % večstanovanjskih stavb. Najpogostejša oblika zagotavljanja manjkajočih sredstev je skupna zadolžitev lastnikov v breme rezervnega sklada in financiranje investicije s strani izvajalca del prenove, ki omogoči ali odlog plačila ali plačilo v obrokih.

Sredstva v rezervnem skladu so sprožilni dejavnik za odločitev za energijsko prenavo stavbe pri polovici večstanovanjskih stavb. Polovica upravnikov meni, da do investicije v energijsko prenavo stavbe najpogosteje ne pride, če v rezervnem skladu ni dovolj sredstev, polovica upravnikov meni, da odločitev za izvedbo investicije večinoma ni odvisno od višine sredstev v rezervnem skladu.

Če etažni lastniki stanovanj v rezervnem skladu na voljo nimajo dovolj sredstev in kljub temu razmišljajo o izvedbi energetske prenove stavbe, je pomenilo iskanje in zagotavljanje manjkajočih finančnih sredstev veliko težavo pri vsaj 60 % primerov prenov večstanovanjskih stavb.

Če v rezervnem skladu ni na voljo dovolj sredstev za financiranje projekta energetske prenove, lastniki pa se kljub temu odločijo za izvedbo projekta, težavo zaradi manjkajočega vira financiranja rešujejo na različne načine. Ugotovljene so bile naslednje možnosti financiranja:

- lastniki sami iz lastnih virov zagotovijo plačilo manjkajočih sredstev,
- pri financiranju sodeluje izvajalec del, ki omogoči odlog plačila, plačilo v obrokih ipd.,
- lastniki se posamično zadolžijo pri finančnih institucijah,
- lastniki posamično zaprosijo za kredit Eko sklada,
- lastniki se skupno zadolžijo v breme rezervnega sklada,
- investicijo financira dobavitelj energije prek poplačila na računih za energijo.

Najpogostejši obliki financiranja izvedbe investicije v primeru, kadar v rezervnem skladu ni na voljo dovolj sredstev, sta skupna zadolžitev lastnikov v breme rezervnega sklada in financiranje investicije s strani izvajalca del prenove, ki omogoči ali odlog plačila ali plačilo v obrokih.

Lastniki stanovanj se po mnenju upravnikov redko odločijo za individualno iskanje rešitev, ki bi se odražale v individualnih zadolžitvah pri finančnih institucijah. Zelo redka oblika

financiranja investicije je tudi financiranje investicije preko t. i. modela poplačila prek računov za energijo.

Manjši del upravljavcev se je že srečal z odkupom terjatev. Navajajo, da gre pri skupni zadolžitvi iz rezervnega sklada za spremenjeno obliko, ki je bližje odkupu terjatev. Banka od izvajalca energijske prenove, ki je financiral del investicije, odkupi terjatve, ki jih ima do etažnih lastnikov, upravnik pa obroke plačuje banki iz sredstev rezervnega sklada. Tak model zadolžitve lahko deluje že na podlagi 75-odstotnega soglasja lastnikov.

Kar 58 % upravnikov tudi meni, da lastniki stanovanj nimajo na voljo dovolj alternativnih možnosti za pridobitev manjkajočih virov financiranja za energijsko prenovo stavb.

Iz analize odgovorov iz ankete izhaja, da je mehanizem zadolžitve v breme rezervnega sklada ustrezen, vendar premalo učinkovit. V primeru pomanjkanja lastnih sredstev za financiranje energijske prenove je zadolžitev v breme rezervnega sklada zelo malo verjetna zaradi potrebnega 100-odstotnega soglasja lastnikov stavb.

Zadolževanje iz rezervnega sklada ni enostavno. Največja ovira je potrebno predhodno 100-odstotno soglasje lastnikov stanovanj. Ugotovljene so bile tudi druge ovire: velike težave z odplačevanjem dolga zaradi neplačnikov in zamud nekaterih lastnikov pri vplačilih v rezervni sklad, neoptimalni pogoji financiranja in odplačevanja dolga (različne želje glede ročnosti), ki jih zahtevajo komercialne banke, in dodatne provizije v primeru odkupa terjatev s strani komercialne banke. Kar 70 % upravnikov meni, da je 100-odstotno soglasje, ki je potrebno za zadolžitev v breme rezervnega sklada, previsoko in ga je v praksi redko mogoče doseči.

Alternativa zadolževanju je financiranje energijske prenove s »tretje strani«, ki so pri prenovah večstanovanjskih stavb največkrat kar sami izvajalci prenove.

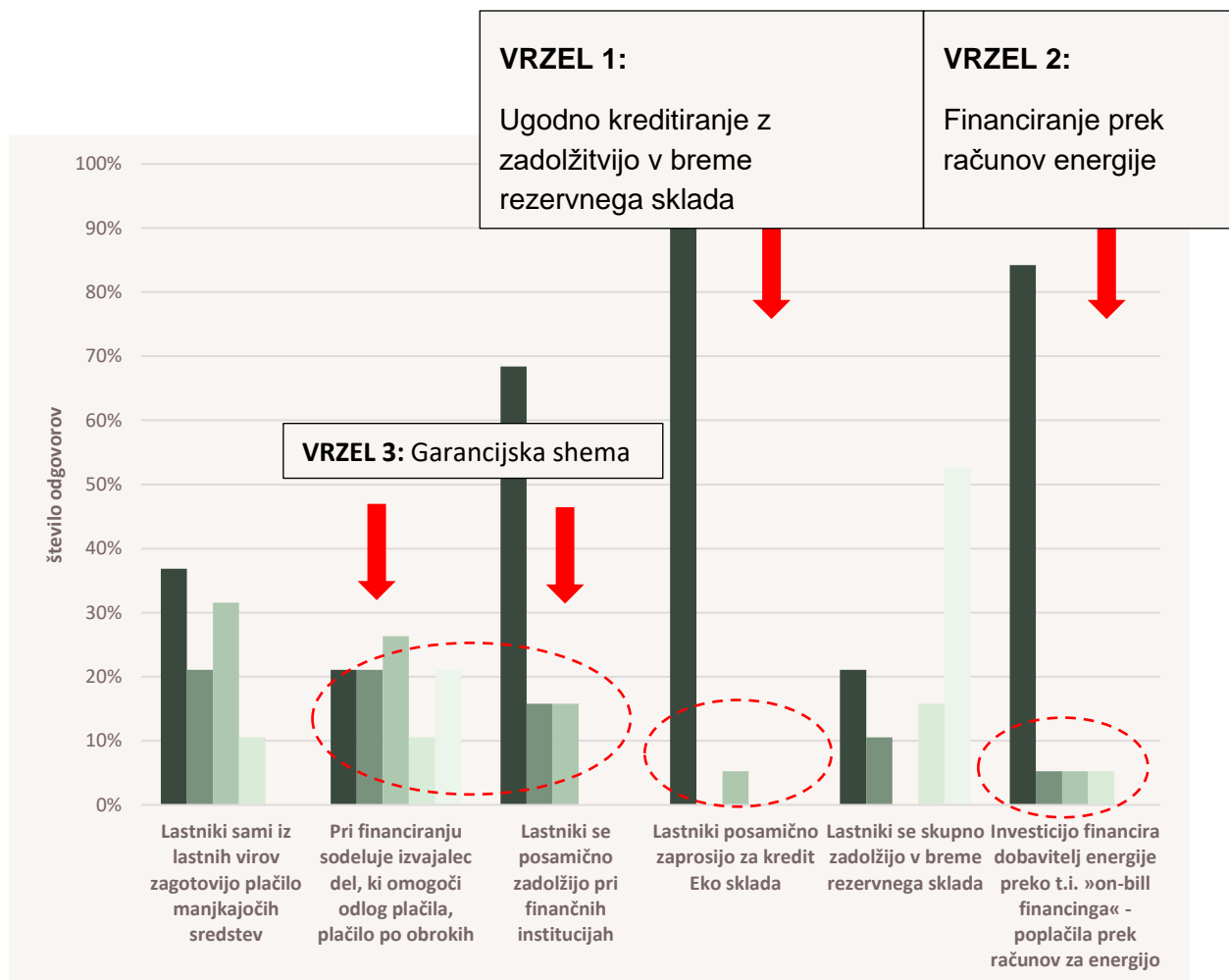
Gradbena podjetja so izkoristila vrzel financiranja zaradi nezmožnosti zadolžitve v breme rezervnega sklada. Po krizi od leta 2012 je opazen premik gradbenega sektorja od gradenj k izvedbi prenov stavb. Gradbena podjetja v okviru konkurenčnega boja so pri pridobivanju poslov energijskih prenov stavb poleg storitve prenove ponudile tudi storitev financiranja naložbe v višini do zaprtja finančnega načrta projekta.

Izvajalci del, ki ponujajo storitev sofinanciranja izvedbe projekta energijske prenove v višini manjkajočih sredstev investicije. Največkrat lastnikom stanovanj omogočijo obročno odplačevanje dolga. Ta oblika je večinoma kombinirana s prodajo terjatev banki z določenim diskontom, stroški diskonta in odplačevanje dolga pa gre iz sredstev rezervnega sklada. Manj pogosto izvajalci del lastnikom stanovanj ponudijo možnost odloga plačila terjatev do enega leta.

Ročnost financiranja s strani izvajalca del je večinoma razmeroma kratka, od enega leta do dveh let.

V primeru kombinacije financiranja investicije s strani izvajalca del in prodaje terjatev banki pa se ročnost financiranja odplačila obveznosti iz rezervnega sklada do prodane terjatve povečajo na pet do deset let.

Analiza rezultatov ankete o financiranju energijskih prenov večstanovanjskih stavb ugotavlja tri vrzeli, Slika 1, ki so (vrzel 1 in 2) ter bodo naslovljene (vrzel 3) v FI:



Slika 1: Opredelitev vrzeli financiranja

3 Povzetek posvetovalnih sestankov s podjetji za energetske storitve, pospeševalcem priprave energijskih prenov stavb ter Eko sklantom

Posvetovalni sestanki s ključnimi deležniki financiranja energijskih prenov večstanovanjskih stavb vsebujejo nekatere informacije o poslovnih modelih deležnikov, ki so zaupne narave in niso za javno objavo.

3.1 Prvi posvetovalni sestanek

Posvet je potekal 19. 3. 2020 preko spleta in je trajal dve uri. Posveta so se udeležili predstavniki Eko sklada, Petrola, Goriške lokalne energetske agencije (GOLEA) in IJS CEU.

Zabeležka posveta:

1) Izvajanje energetskih storitev v večstanovanjskih stavbah

V okviru DSEPS 2050 so predvideni tudi ukrepi priprave finančnih instrumentov za energijske prenove večstanovanjskih stavb. Eko sklad že zdaj prek različnih javnih pozivov spodbuja ukrepe v učinkovito rabo energije (URE) ter izrabo OVE v večstanovanjskih stavbah, in sicer z vrsto javnih pozivov za podelitev spodbud za različne upravičence.

Glede na izkušnje s celovitimi energijskimi prenovami javnih stavb po modelu energetskega pogodbenišтва kot oblike javno-zasebnega partnerstva (JZP) bi bilo smotrno prenesti pozitivne izkušnje tudi na večstanovanjske stavbe.

V praksi se že zdaj dogaja, da ponudniki storitev energetske učinkovitosti in OVE, kot sta Petrol in GEN-I, izvedbo določenih ukrepov URE in OVE vežeta na dobavo toplote, na primer v sistemih daljinskega ogrevanja (DO), ali električne energije v primerih postavitve sončne elektrarne, in kjer se stranka veže za neko pogodbeno obdobje kupovati energijo od pogodbenika (dobavitelja energije / podjetja za energetske storitve). V primeru DO se oblikuje cena iz fiksnega dela (strošek investicije se porazdeli na pogodbeno obdobje) in variabilnega dela (stroška energije). Ker se pred tem izvedejo ukrepi URE in/ali OVE, je skupni novi strošek približno enak oziroma je nekoliko manjši kot so znašali stroški pred sklenitvijo pogodbe in izvedbo predhodnih ukrepov s strani pogodbenika. Dejansko gre za eno od oblik energetskega pogodbenišтва, kjer gre za pogodbeno dobavo energije (Energy Supply Contracting – ESC) in ne pogodbeno zagotavljanje prihrankov (Energy Performance Contracting – EPC).

Ravno tako imamo že primere v praksi, kjer se izvajalec pri prenovi večstanovanjske stavbe poveže z banko (Hranilnica LON, Gorenjska banka) in z njimi sklene pogodbo za odkup/prenos terjatev, ter tako doseže obročno odplačevanje investicije v energijsko prenove za stanovalce iz rezervnega sklada, kjer je njihov pooblaščenec upravnik stavbe.

V praksi je potrebno upoštevati tudi veljavno zakonodajo, ki zahteva:

- 50-% soglasje etažnih lastnikov, če gre za zamenjavo dotrajane, že amortizirane opreme;
- 75-% soglasje za investicije;
- 100-% soglasje za spremembe rezervnega sklada.

Dosedanje izkušnje financiranja nakazujejo, da bi bila še sprejemljiva naslednja struktura financiranja energijskih prenov večstanovanjskih stavb:

- 55 % zasebni partner (investitor);
- 20 % Eko sklad, kjer lahko že zdaj stanovalci pooblastijo izvajalca, ki prejme subvencijo;
- 25 % stanovalci (iz rezervnega sklada ali v obliki pogodbenišтва – dobava energije ali odkup terjatev).

Predstavnici Eko sklada sta predstavili dosednji obseg odziva na njihove javne pozive za večstanovanjske stavbe (4–5 mio € subvencij letno za približno 20–30 mio EUR upravičenih stroškov letno) ter kje vidijo težave pri izvajanju projekta. V praksi manjka predvsem vlog za objekte s 3–10 stanovanji, saj se tam težko uveljavita do zdaj že prisotna modela (na primer vključitev banke oziroma hranilnice).

2) Projektna pisarna in tehnična pomoč ELENA

Poudarjena je bila potreba po vzpostavitvi projektne pisarne za spodbujanje energijskih prenov večstanovanjskih stavb. Izpostavi se primer Poljske, ki je prijavila tehnično pomoč ELENA⁵ za pripravo energijskih prenov večstanovanjskih stavb. V procesu priprave investicij sodeluje tudi komercialna banka, ki zagotavlja potrebne vire sredstev.

GOLEA predlaga, da se, če je le možno, pripravi za leto 2021 javni poziv za podelitev spodbud za financiranje celovitih energijskih prenov večstanovanjskih stavb po modelu energetskega pogodbenišтва s ciljem, da se izvede čim več ukrepov in ne le posamične med njimi. Pri pripravi teh prenov je potrebno izhajati iz ugotovitev razširjenega energetskega pregleda (REP) stavbe oziroma analize vseh izvedljivih ukrepov URE in OVE. REP je tudi osnovni pogoj za izdelavo projekta za izvedbo (PZI), katerega pa zahtevajo tudi že aktualni javni pozivi Eko sklada.

Za projektno pisarno je potrebno pridobiti tehnično pomoč ELENA. Potrebovali bi nacionalnega koordinatorja, na primer SID Banko kot razvojno banko, ki bi lahko zagotovil bančno jamstvo za pridobitev tehnične pomoči ELENA, ki ga zahteva Evropska investicijska banka (EIB). Tehnična pomoč bi morala biti vključena v javni poziv za financiranje prenov kot napotilo potencialnim vlagateljem, da izkoristijo pomoč tehnične pisarne in pridobijo 90-odstotno sofinanciranje izdelave zahtevane projektne dokumentacije. Po povpraševanju etažnih lastnikov oziroma upravnikov po tehnični pomoči ELENA se izvede poziv zagovornikom (podjetjem za energetske storitve). Tehnična pisarna z zagovorniki preveri

⁵ [European Local ENergy Assistance](#)

potencialne ukrepe URE in OVE in pristopi strokovno neodvisni izvedbi REP. Na podlagi REP in predhodno usklajenih ukrepov URE in OVE se izdelava projektna naloga za izdelavo PZI. PZI izvede zunanji izvajalec. Sledi zbiranje ponudb za izvedbo celovite energijske prenove in oddaja vloge na Eko sklad za pridobitev nepovratne spodbude. Kontrola doseganja ciljev operacije se izvaja po enem letu. Predlog je, da se v meritve in verifikacijo pogodbenih prihrankov energije vključi Energetska svetovalna mreža (ENSVET).

Če bi šlo za enotne javne pozive, ker gre za izvajanje več ukrepov skupaj, bi bilo po vzoru eno- ali dvostanovanjskih stavb smiselno dvigniti stopnjo sofinanciranja, če se na primer izvede tri ali več ukrepov URE in OVE skupaj. Velik potencial za kombiniranje ukrepov so projekti postavitve sončnih elektrarn, vgradnje toplotnih črpalk v skupnih kotlovnica ter priklopa na učinkovit sistem DO, ki se oskrbuje iz kotlarn oziroma toplarn na biomaso.

Sklepi:

- **Sklep 1: Dogovorjeno je, da IJS in GOLEA pregledata znane primere na tem področju ter pripravita analizo stanja.**
- **Sklep 2: Petrol poda letni potencial na tem področju**

3.2 Drugi posvetovalni sestanek

Posvet je potekal 19. 3. 2020 preko spleta in je trajal dve uri. Posveta so se udeležili predstavniki Eko sklada, Resalte, Goriške lokalne energetske agencije (GOLEA) in IJS CEU.

Zabeležka posveta:

1) Izvajanje energetskih storitev v večstanovanjskih stavbah

Udeležencem sestanka je predstavljen koncept prenov večstanovanjskih stavb po principu energetskega pogodbenišтва. IJS CEU je pojasnil dosedanje aktivnosti, sodelovanje z Eko skladom in GOLEO s ciljem, da se oblikuje model energetskega pogodbenišтва za stanovanjski sektor. V pripravi je pregled pravnega vidika tega področja. Obetavno je financiranje celovitih energijskih prenov večstanovanjskih stavb po modelu plačila po računih za energijo. Uspešno se tak program izvaja v Latviji.

GOLEA predstavi koncept in dosedanje aktivnosti za pridobitev tehnične pomoči ELENA za vzpostavitev tehnične pisarne.

2) Stanovanjski zakon

Pri financiranju energijskih prenov večstanovanjskih stavb je potrebno upoštevati tudi določila veljavne stanovanjske zakonodaje. V razpravi je poudarjena glavna ovira pri financiranju teh prenov, in sicer zahteva, ki se uvaja z novelo Stanovanjskega zakona, da je za zadolžitev v breme rezervnega sklada potrebno 100 % soglasje etažnih lastnikov. To problematiko je prej urejal Pravilnik o upravljanju večstanovanjskih stavb, ki pa za urejanje tega področja ni imel zakonske podlage. Takšno določilo pomeni, da v veliki večini primerov ni možno aktivirati

finančnega potenciala rezervnega sklada, katerega viri v večini primerov ne zadostujejo za lastno financiranje celovitih energijskih prenov s strani etažnih lastnikov. Ugotovljeno je, da v EU prevladujejo zahteve po nižjem soglasju, na primer na Hrvaškem je višina potrebnega soglasja etažnih lastnikov za financiranje tovrstnih prenov znižana s 75 na 50 %. V DSEPS 2050 je velik poudarek na celoviti energijski prenovi večstanovanjskih stavb in je tako določilo o 100-odstotnem soglasju za zadolževanje v breme rezervnega sklada v nasprotju s cilji DSEPS 2050.

Model financiranja celovitih energijskih prenov bi moral sloneti na plačevanju iz rezervnega sklada. V primeru energetskega pogodbenišтва bi praviloma morala biti dobava energije in storitev pogodbenega zagotavljanja prihrankov energije ločena, ni pa nujno. Najlažje izvedljivo je, če obe storitvi izvaja isto podjetje, na primer dobavitelj toplote v primeru sistemov DO. Terjatev do rezervnega sklada za poplačilo storitve energetske učinkovitosti je bistveno močnejša, je celo pred hipotekarnimi upniki, kot bi bila terjatev do etažnih lastnikov, kjer je tveganje neplačil večja. Posledično to tveganje dviguje ceno storitve energetske učinkovitosti, saj bi pogodbenik v svojo ceno vključil to tveganje, kar zelo hitro povzroči predrago storitev pogodbenega zagotavljanja prihrankov energije. Upoštevanje ta dejstva je nujno, da stanovanjski zakon omogoča milejše pogoje glede zahtevanega soglasja za zadolžitev v breme rezervnega sklada.

Razprava je potekala tudi o dobaviteljnih DO, katerih sistemi niso energetske visoko učinkoviti, saj ne dosegajo ustreznega deleža OVE in imajo prevelike izgube v omrežju. Ker je pri energijski prenovi stavb potrebno upoštevati Pravilnik o učinkoviti rabi energije v stavbah (PURES) in zagotoviti ustrezen delež OVE, imajo sistemi DO, ki niso energetske visoko učinkoviti in ne dosegajo zahtevanega deleža OVE, velik problem. Sprememba poslovnega modela dobaviteljev daljinske toplote s širitvijo ponudbe energetske storitve tudi na področje celovitih energijskih prenov večstanovanjskih stavb, bi omogočilo nadaljnji dolgoročni razvoj sistemov DO, kljub kratkoročnemu izpadu prihodkov zaradi manjše rabe toplote energijsko prenovljenih stavb.

3) Pilotni projekt

Eko sklad že v okviru obstoječih razpisov/pozivov lahko zagotovi sofinanciranje projektov energetskega pogodbenišтва. Spodbuda za financiranje celovite energijske prenove bi lahko bila formalno dodeljena lastnikom stanovanj, nakazilo pa bi se lahko izvedlo neposredno ponudniku storitev energetske učinkovitosti, če bi ta vložil vlogo po pooblastilu lastnikov. Ob takšni rešitvi bi bilo nujno treba zagotoviti ustrezno dokazovanje prenosa prednosti pomoči na končne uporabnike (lastnike/uporabnike stavb). Eko sklad mora zaščititi lastnike kot dejanske uporabnike pomoči oziroma da so res oni prejemniki podpor in ne pogodbenik.

Ključno je, da je financiranje celovitih energijskih prenov večstanovanjskih stavb po modelu energetskega pogodbenišтва zasnovano z možnostjo odkupa terjatev do etažnih lastnikov s strani finančnih institucij (refinanciranje).

Eko sklad po posameznih javnih pozivih sofinancira 20 % upravičenih stroškov, ima pa pri individualnih stavbah že zdaj višjo subvencijo, če gre za vsaj tri ukrepe skupaj. Tudi pri pilotu naj bi bilo sofinanciranje višje (na primer 30 % ali več).

V primeru, da pogodbenik financira več kot 50 % prenove, je tu vprašanje lastništva. Idealen model financiranja bi bil 1/3 subvencija Eko sklada, 1/3 rezervni sklad, 1/3 pogodbenik preko pogodbenega zagotavljanja prihrankov energije.

Namen sodelovanja s podjetji za energetske storitve v fazi oblikovanja koncepta FI je, da se pripravi izvedljiv model celovite energijske prenove večstanovanjskih stavb, ki vključuje finančne spodbude Eko sklada in tehnično pomoč ELENA za pripravo investicij.

Sklepi:

- **Sklep 1: Pred sprejetjem Stanovanjskega zakona se pripravijo predlogi potrebnih sprememb zakona (amandmaji), ki se predložijo in predstavijo ministrstvu za okolje in prostor ter ministrstvu za infrastrukturo.**
 - **Sklep 2: Resalta kot zagovornik izvede testno kalkulacijo za tipični primer energijske prenove večstanovanjske stavbe, s katero se preverijo finančna izvedljivost po modelu energetskega pogodbenišтва, cena financiranja in pa tveganja.**
-