

**Tirgus nepilnību izvērtējuma daudzdzīvokļu māju
energoefektivitātes paaugstināšanas finanšu pieejamības jomā
progresā ziņojums**

2018. gada marts

1. Ievads

Eiropas Parlamenta un Padomes 2013. gada 17. decembra Regulas (ES) Nr. 1303/2013, ar ko paredz kopīgus noteikumus par Eiropas Reģionālās attīstības fondu, Eiropas Sociālo fondu, Kohēzijas fondu, Eiropas Lauksaimniecības fondu lauku attīstībai un Eiropas Jūrlietu un zivsaimniecības fondu un vispārīgus noteikumus par Eiropas Reģionālās attīstības fondu, Eiropas Sociālo fondu, Kohēzijas fondu un Eiropas Jūrlietu un zivsaimniecības fondu 37.panta 2.punkta g) apakšpunktā noteikts, ka *ex-ante* novērtējums ir pārskatāms un atjaunojams, ja *Ex-ante* novērtējums vairs nevar precīzi atspoguļot tirgus apstākļus īstenošanas laikā. Atbildīgajai iestādei (Ekonomikas ministrijai – turpmāk EM) vismaz reizi gadā ir jānovērtē vai daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas finanšu pieejamības *Ex ante* izvērtējums (turpmāk - *Ex ante* Izvērtējums) pietiekoši precīzi atspoguļo pašreizējos tirgus apstākļus.

Nacionālie, kā arī Eiropas Savienības (turpmāk – ES) tiesību akti nenosaka formu, kādā veicama tirgus nepilnību izvērtējuma finanšu pieejamības jomā aktualizācija, tādēļ aktualizēts tirgus nepilnību izvērtējums daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas finanšu pieejamības jomā ir sagatavots informatīvā ziņojuma formā.

Minētā informatīvā ziņojuma mērķis ir veikt esošās tirgus situācijas analīzi, tai skaitā analizēt aktuālo darbības programmas "Izaugsme un nodarbinātība" 4.2.1. specifiskā atbalsta mērķa "Veicināt energoefektivitātes paaugstināšanu valsts un dzīvojamās ēkās" 4.2.1.1. specifiskā atbalsta mērķa pasākuma "Veicināt energoefektivitātes paaugstināšanu dzīvojamās ēkās" (turpmāk – 4.2.1.1. pasākums) ieviešanas un īstenošanas progresu.

Informatīvā ziņojuma ietvaros tiks analizēts finanšu instrumentu ieviešanas progress 4.2.1.1. pasākuma ietvaros. Papildus tiks analizētas ekonomiskās vides izmaiņas, kas ir radījušas jaunus pierādījumus tirgus nepilnībām un neoptimāliem investīciju apstākļiem, kuru novēršanai ir jārod iespēju veikt 4.2.1.1. pasākuma uzlabošanu un sasniedzamo rezultātu pārskatīšanu.

2. 4.2.1.1. pasākuma īstenošanas progress un pieejamie finanšu instrumenti

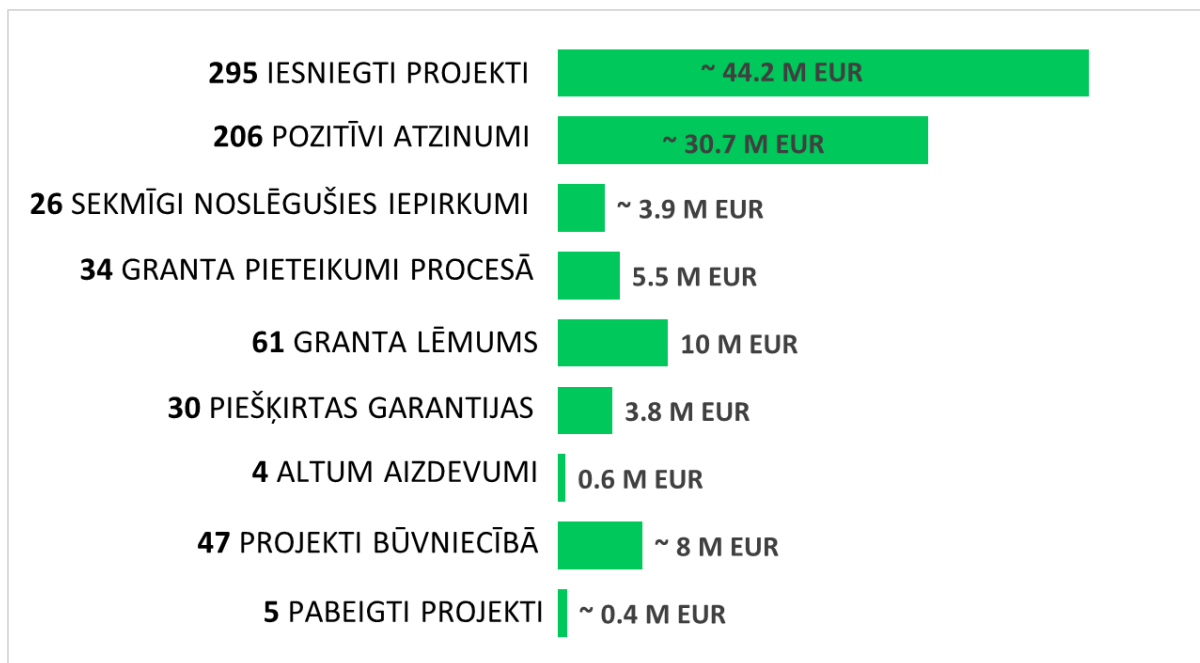
ES struktūrfondu un Kohēzijas fonda 2014.-2020.gada plānošanas perioda ietvaros atbalsts daudzdzīvokļu ēku energoefektivitātes paaugstināšanai finanšu instrumentu veidā tiek sniegts 4.2.1.1. pasākuma ietvaros. Šie finanšu instrumenti tiek līdzfinansēti no DP paredzētajiem ERAF līdzekļiem. Papildus finanšu instrumentiem atbalsts tiek sniegts arī grantu veidā. 4.2.1.1. pasākuma ietvaros kopējais publiskais finansējums ir 166 462 732 *euro*, tai skaitā atbalsts grantu piešķiršanai un tehniskās palīdzības nodrošināšanai ir 134 450 909 *euro* un atbalsts akciju sabiedrības "Attīstības finanšu institūcija Altum" (turpmāk – sabiedrība "Altum") aizdevumu un garantiju piešķiršanai ir 32 011 823 *euro*.

Finanšu instrumentus 4.2.1.1. pasākuma ietvaros ir izstrādājusi atbildīgā iestāde - Ekonomikas ministrija, to uzraudzību nodrošina sadarbības iestāde – Centrālā finanšu un līgumu aģentūra, savukārt finanšu instrumentu praktisko ieviešanu nodrošina sabiedrība "Altum". Šobrīd 4.2.1.1. pasākuma ietvaros tiek ieviesti tādi finanšu instrumenti, kā: aizdevumi un garantijas. Paredzētais valsts atbalsts finanšu instrumentu veidā aptver identificētās tirgus nepilnības finansējuma pieejamības jomā daudzdzīvokļu ēku energoefektivitātes paaugstināšanai. Galvenais valsts atbalsta mērķis ir sniegt atbalstu tādā apmērā, lai veicinātu iedzīvotāju vēlmi un iespējas veikt ēkas energoefektivitātes paaugstināšanas darbus,

nekonkurējot ar privātā sektora (komercbanku) piedāvājumu līdzvērtīgu energoefektivitātes darbu veikšanas finansēšanai.

ES struktūrfondu un Kohēzijas fonda 2007.-2013.gada plānošanas perioda programmu ieviešanas rezultāti liecina par stabilu pieprasījumu pēc finanšu instrumentiem. Līdz ar to ES struktūrfondu un Kohēzijas fonda 2014.-2020.gada plānošanas periodā tiek piedāvāti līdzīgi finanšu instrumenti daudzdzīvokļu ēku energoefektivitātes paaugstināšanai.

4.2.1.1. pasākuma ietvaros sabiedrībā "Altum" no 2016. gada 14.septembra līdz 2018. gada 1. martam ir iesniegta 295 projekta tehniskā dokumentācija (indikatīvais publiskais līdzfinansējums 44 milj. *euro*), pieņemts 61 lēmums par grantu piešķiršanu 10 milj. *euro* apmērā (publiskais finansējums), ir piešķirtas 30 sabiedrības "Altum" garantijas (publiskais finansējums 3,8 milj. *euro*) aizdevumu saņemšanai komercbankās (aizdevumu apmērs ~ 5 milj. *euro*). Projektu, kam piešķirtas garantijas, kopējās izmaksas sastāda 9,3 milj. *euro*. Papildus piešķirti 4 sabiedrības "Altum" aizdevumi 0,6 milj. *euro* apmērā (lūdzam skatīt 1. attēlu). Līdz 2018. gada marta sākumam ir pabeigta 5 projektu īstenošana un būvniecības procesā atrodas 47 projekti.



1.attēls 4.2.1.1.pasākuma progresa dati uz 01.03.2018

Analizējot 4.2.1.1. pasākuma ietvaros iesniegtos projektus, secināms, ka lielākā daļa daudzdzīvokļu dzīvojamo māju, kam uzsākti atjaunošanas darbi 4.2.1.1. pasākuma ietvaros, ir salīdzinoši nelielas, ar nelielu dzīvokļu īpašumu skaitu. Attiecīgā situācija radusies ilgā un sarežģītā lēmumu par ēku atjaunošanu un projektu iesniegšanu pieņemšanas procesa dēļ. Jo ēkas iedzīvotāju un dzīvokļu īpašnieku skaits ir lielāks, jo vienošanās process par dalību 4.2.1.1. pasākumā ir sarežģītāks, kam iemesls ir daudzdzīvokļu māju dzīvokļu īpašnieku nepilnīgās zināšanas par kopīpašumu un energoefektivitātes pasākumu veikšanas nozīmīgumu, un ieguvumu no tiem. Paredzams, ka nākotnē 4.2.1.1. pasākuma ieviešanas laiks pozitīvi korelēs ar to projektu skaitu, kuru ietvaros plānots veikt tādu daudzdzīvokļu ēku atjaunošanu, kurās ir vidējs un liels skaits dzīvokļu īpašnieku, tas ir, šādu projektu skaits palielināsies, jo attiecīgo ēku dzīvokļu īpašnieki ilgākā laikposmā būs spējuši vienoties par daudzdzīvokļu ēkas atjaunošanas darbu veikšanu un dalību 4.2.1.1.pasākumā.

Ievērojot Komisijas 2014. gada 3. marta deleģētās regulas Nr. 480/2014, ar kuru papildina Eiropas Parlamenta un Padomes Regulu (ES) Nr. 1303/2013, ar ko paredz kopīgus noteikumus par Eiropas Reģionālās attīstības fondu, Eiropas Sociālo fondu, Kohēzijas fondu, Eiropas Lauksaimniecības fondu lauku attīstībai un Eiropas Jūrlietu un zivsaimniecības fondu un vispārīgus noteikumus par Eiropas Reģionālās attīstības fondu, Eiropas Sociālo fondu, Kohēzijas fondu un Eiropas Jūrlietu un zivsaimniecības fondu, 12.panta 2.punktu, sabiedrība "Altum" par periodu no 2014. gada 1. janvāra līdz 2017. gada 31. decembrim ir saņēmusi no publiskā finansējuma vadības izmaksu kompensācijas sekojošā apmērā, skatīt 1. Tabulu:

1. Tabula. Vadības izmaksu attiecināmie izdevumi par periodu no 2017. gada 1. janvāra līdz 30. septembrim		Finanšu instruments (garantijas un aizdevumi)		Granta instruments		Komentāri
MP Nr.1	Periods	Vadības izmaksu attiecināmie izdevumi, euro	Izmaksu pamatojošo dokumentu summa, euro	Vadības izmaksu attiecināmie izdevumi, euro	Izmaksu pamatojošo dokumentu summa*, euro	
MP1	14.09.2016-31.12.2016	56 731.30	944 606.51	297 335.27	386 291.52	Izdevumi ietverti par periodu: - Grants 01.01.2014-31.12.2016 - FI 30.04.2015-31.12.2016
MP2	01.01.2017-31.03.2017	8 693.00	1 834 825.56	110 283.79	4 044 754.82	-
MP3	01.04.2017-30.06.2017	7 302.55	2 176 917.64	109 803.13	5 481 702.86	-
MP4	01.07.2017-30.09.2017	11 625.23	2 069 695.89	115 445.48	4 789 788.66	- Granta MP ietver arī attiecināšanai pieprasītos grantus
MP5	01.10.2017-31.12.2017	9 834.26	2 047 265.47	141 906.32	5 349 420.96	- MP5 vēl nav apstiprināti. - Granta MP ietver arī attiecināšanai pieprasītos grantus
KOPĀ:		94 188.59	9 073 311.07	774 773.99	20 051 958.82	

*DME Granta instrumentā sabiedrība "Altum" kompensē arī netiešās izmaksas, kuru rēķini nav iekļauti MP.

Uz rezultātiem balstītās faktiskās pārvaldības izmaksas sabiedrībai "Altum" līdz 2018. gada martam nav izmaksātas.

2.1. Aizdevumu garantijas

Ja dzīvokļu īpašniekiem 4.2.1.1. pasākuma ietvaros cita finansētāja finansējuma saņemšanai papildus ir nepieciešama garantija, sabiedrība "Altum" sniedz garantiju 80% apmērā no cita finansētāja finansējuma summas. Garantija paredz, ka gadījumos, ja dzīvokļu īpašnieki nav spējīgi atmaksāt cita finansētāja piešķirto finansējumu, sabiedrība "Altum" izpilda saistības dzīvokļu īpašnieku vietā garantijā paredzētā apmērā, kas nepārsniedz 80% no neatmaksātās cita finansētāja piešķirtā finansējuma summas. Garantija tiek piešķirta, ja aizdevuma atmaksas termiņš nav īsāks par 10 gadiem un aizdevuma procentu likme vai tās nemainīgā daļa ir fiksēta uz vismaz 10 gadiem (ja finansējuma procentu likme sastāv no nemainīgās un mainīgās daļas). Garantētā summa vienas daudzdzīvokļu mājas energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumu īstenošanai nevar pārsniegt 3 milj. *euro*. Garantijas termiņš ir 30 gadi un gada prēmijas likme ir 0,65 % no garantijas saistību atlikuma.

Ministru kabineta noteikumos Nr.160 "Darbības programmas "Izaugsme un nodarbinātība" 4.2.1. specifiskā atbalsta mērķa "Veicināt energoefektivitātes paaugstināšanu valsts un dzīvojamās ēkās" 4.2.1.1. specifiskā atbalsta mērķa pasākuma "Veicināt energoefektivitātes paaugstināšanu dzīvojamās ēkās" īstenošanas noteikumi" (turpmāk – MK noteikumi Nr.160) paredzēts, ka finanšu instrumentam, tai skaitā aizdevumu, garantiju un finanšu instrumenta pārvaldības izmaksām plānotais kopējais attiecināmais finansējums ir 32 011 823 *euro*, ieskaitot Eiropas Reģionālās attīstības fonda finansējumu – 27 106 000 *euro* un valsts budžeta līdzfinansējumu – 4 905 823 *euro*.

4.2.1.1. pasākums darbojas kopš 2016. gada septembra, un līdz 2018. gada martam no 61 energoefektivitātes paaugstināšanas projekta, kam piešķirts granta finansējums, 30 projektiem finansētājs ir pieprasījis garantiju. 26 projektiem garantija ir pieprasīta 80% apmērā no aizdevuma summas, 3 projektiem garantija ir pieprasīta 60 % apmērā no aizdevuma summas un vienam projektam 50% apmērā no aizdevuma summas. Garantiju pieprasīšanas pamatotību izvērtē katrs aizdevējs individuāli, un, analizējot iesniegtos daudzdzīvokļu ēku energoefektivitātes projektus teritoriālā griezumā, nav iespējams precīzi noteikt, vai finansētājs pieprasīs garantiju kādā noteiktā pilsētā vai reģionā. Ņemot vērā, ka līdz 2018. gada martam gandrīz 50 % energoefektivitātes paaugstināšanas projektiem, kas saņēmuši granta atbalstu, finansētāji pieprasa garantiju, varam secināt, ka pieprasījums pēc šāda veida finanšu instrumenta ir salīdzinoši augsts. Tas pierāda, ka garantijas ir veiksmīgs risinājums aizdevuma piesaistei no finansētājiem, un Ekonomikas ministrija prognozē, ka arī turpmāk garantijām būs svarīga loma aizdevumu piesaistē energoefektivitātes paaugstināšanas projektu īstenošanai.

2.2. Sabiedrības "Altum" aizdevumi

2007.-2013.gada ES fondu plānošanas perioda ietvaros īstētajiem energoefektivitātes paaugstināšanas projektiem tika piešķirtas SIA "Latvijas Garantiju aģentūra" sniegtās garantijas, lai komercbankas izsniegtu aizdevumus daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas projektiem. Tomēr daudzos gadījumos komercbankas atteicās izsniegt aizdevumus ekonomiski pamatotiem projektiem, kas atradās reģionos, ēkām ar nelielu dzīvokļu

skaitu un ēku apsaimniekotājiem ar salīdzinoši lielu kredītportfeli. Līdz ar to netika nodrošināta vienlīdzīga iespēja saņemt aizdevumus ekonomiski pamatotiem energoefektivitātes paaugstināšanas projektiem visā Latvijā.

Lai risinātu gadījumus, kad daudzdzīvokļu mājai nav pieejams komercbankas aizdevums energoefektivitātes pasākumu ieviešanai, 4.2.1.1. pasākuma ietvaros tika ieviests finanšu instruments – aizdevums, kuru izsniedz sabiedrība "Altum". Aizdevums tiek izsniegts, ja vismaz viena komercbanka ir izsniegusi atzinumu, ka tai nav iebildumu, ka aizdevumu izsniedz sabiedrība "Altum". Ja aizdevumu izsniedz sabiedrība "Altum", granta attiecināmo izmaksu apmērs no energoefektivitātes darbu attiecināmajām izmaksām ir atkarīgs no plānotā siltumenerģijas patēriņa apkurei pēc energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumu īstenošanas:

1. Tabula. Granta apmēra, %, atkarība no energoefektivitātes projekta plānotā siltumenerģijas patēriņa

Granta apmērs	Plānotais siltumenerģijas patēriņš
25%	81 – 90 kWh/m ² gadā
30%	71 – 80 kWh/m ² gadā
35%	nepārsniedz 70 kWh/m ² gadā

Sabiedrība "Altum" līdz 2018. gada martam ir izsniegusi 4 aizdevumus daudzdzīvokļu ēku energoefektivitātes paaugstināšanas projektiem. Attiecīgo aizdevumu procentu likme svārstās no 1,36 % līdz 1,75 % + Valsts kases % likme. Daudzdzīvokļu ēkas, kuru atjaunošanas darbu veikšanai sabiedrība "Altum" sniegusi aizdevumus, galvenokārt atrodas ārpus biznesa centriem. Aizdevumi sniegti 2 daudzdzīvokļu ēkām Ainažos un vienai daudzdzīvokļu ēkai Mērsragā un Mūsas ciemā Bauskas novada Ceraukstes pagastā. Pieprasījums pēc sabiedrības "Altum" aizdevumiem šobrīd ir salīdzinoši neliels. Identificētie iemesli tam ir šādi:

- 1) 4.2.1.1.pasākuma ieviešama ir uzsākta salīdzinoši nesen. Gaidāms, ka pieprasījums pēc sabiedrības "Altum" aizdevumiem pieaugs proporcionāli iesniegto daudzdzīvokļu ēku atjaunošanas projektu apjomam;
- 2) dzīvokļu īpašnieki primāri iesniedz aizdevuma pieprasījumu kādā no komercbankām, un pie sabiedrības "Altum" vēršas gadījumos, kad komercbankas aizdevumus atteikušas, lielo neattiecināmo izmaksu vai citu iemeslu dēļ, neskatoties uz to, ka projekta īstenošana ir ekonomiski pamatota;
- 3) konkurence kreditēšanas tirgū;
- 4) salīdzinoši nelielais granta apmērs, ja sabiedrība "Altum" daudzdzīvokļu ēkas energoefektivitātes paaugstināšanai piešķir aizdevumu.

2.3. Atbalsts energoefektivitātes pakalpojumu sniedzējiem

Saistībā ar nepieciešamību rast risinājumu papildu finansējumu 4.2.1.2. pasākumam "Veicināt energoefektivitātes paaugstināšanu valsts ēkās" (turpmāk – 4.2.1.2.pasākums), energoefektivitātes pakalpojumu sniedzēju (turpmāk – ESKO) atbalsta mehānismam paredzēto finansējumu 10 milj. apmērā plānots pārvirzīt 4.2.1.2.pasākuma otrās kārtas īstenošanai. Attiecīgais finansējums tiks novirzīts atpakaļ ESKO atbalsta mehānisma izstrādei pēc 2018.gada ES fondu progresa izvērtējuma un lēmuma par finanšu rezerves piešķiršanu Ekonomikas ministrijas administrētajiem 4.prioritātes "Pāreja uz ekonomiku ar zemu oglekļa emisijas līmeni visās nozarēs" pasākumiem. Attiecīgi tiks lemts par 4.prioritātes pasākumu rezerves novirzīšanu šim mērķim.

Papildus informējam, ka sabiedrībai "Altum" līdz 2018. gada jūnijam ir jāizstrādā ESKO refinansēšanas shēma. Kad tas tiks paveikts, tiks rīkota sanāksme ar sabiedrības "Altum" un

Tirgus nepilnību izvērtējuma daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas finanšu pieejamības jomā
progresu ziņojums

Finanšu ministrijas pārstāvjiem, lai rastu risinājumu, kā praktiski ieviest refinansēšanas shēmu. Paralēli tiks risināta arī ESKO atbalsta mehānisma ieviešana. Balstoties uz sabiedrība "Altum" sniegto informāciju, kas iegūta konsultējoties ar ESKO, šobrīd izstrādātais atbalsta mehānisma projekts ESKO uzņēmumiem nav saistošs un pieprasījuma pēc atbalsta, kas sniegts ar attiecīgajiem nosacījumiem jeb paralēlā aizdevuma, nav, jo nav izstrādāta ESKO refinansēšanas shēma un tās ieviešanas plāns.

3. Tirgus situācijas izvērtējums

Neskatoties uz esošo progresu, tirgū joprojām ir konstatējamās nepilnības attiecībā uz finansējuma pieejamību daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanai. Turpmākajā ziņojuma daļā tiks analizēta siltumenerģijas tarifu ietekme uz energoefektivitātes paaugstināšanas projektu atmaksāšanas laiku un iespēju saņemt grantu atbalstu, būvniecības cenu paaugstināšanās ietekme uz 4.2.1.1. pasākuma rādītāju sasniegšanu, energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumu neattiecināmās izmaksas un daudzdzīvokļu māju iedzīvotāju finanšu uzkrājumu izmantošana energoefektivitātes pasākumu izmaksu segšanai.

3.1. Siltumenerģijas tarifu un būvniecības izmaksu ietekme uz energoefektivitātes paaugstināšanas projektu atmaksāšanās periodu

Atbilstoši MK noteikumu Nr. 160 nosacījumiem, grantu apmēra aprēķina metodika projekta īstenošanai tiek balstīta uz siltumenerģijas tarifu un ieguldījumu atmaksāšanās periodu. 4.2.1.1. pasākuma pirmajā īstenošanas gadā iegūtie dati norādīja uz nepieciešamību pārskatīt noteikto ieguldījumu atmaksāšanās laika periodu energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumiem, nosakot, ka 4.2.1.1. pasākuma ietvaros tas ir 30 gadi.

Ieviešanas pieredze rāda, ka salīdzinoši zemo centralizētās siltumenerģijas tarifu dēļ, kas tieši ietekmē 4.2.1.1. pasākuma ietvaros īstenojamo energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumu atmaksāšanās periodu, lielai daļai daudzdzīvokļu dzīvojamo māju dzīvokļu īpašniekiem daļu izmaksu nākas iekļaut neattiecināmo izmaksu sadaļā vai pat vispār atteikties no projekta īstenošanas.

Līdz 2018. gada martam būvniecības posmā esošo vai pabeigto 58 daudzdzīvokļu ēku energoefektivitātes paaugstināšanas projektu ietvaros neattiecināmās izmaksas ir 27 projektiem. Aptuveni 80% no neattiecināmajās izmaksās iekļautajiem izdevumiem būtu iekļaujami attiecināmajās izmaksās, ja tie atbilstu energoefektivitātes kalkulatorā ietvertajiem lielumiem, un tiktu nodrošināts, ka iekšējās atdeves rādītājs noteikto gadu periodā ir lielāks par 0. Pastāv gadījumi, kad komercbankas projektu iesniedzējiem ir atteikušas piešķirt aizdevumu nesamērīgi lielu neattiecināmo izmaksu dēļ. Neattiecināmo izmaksu apjoms nereti būtiski palielina dzīvokļu īpašnieku finansiālo slogu, pieaug viņu ikmēnešu izmaksas, kas savukārt apdraud aizdevuma atmaksāšanas iespējas.

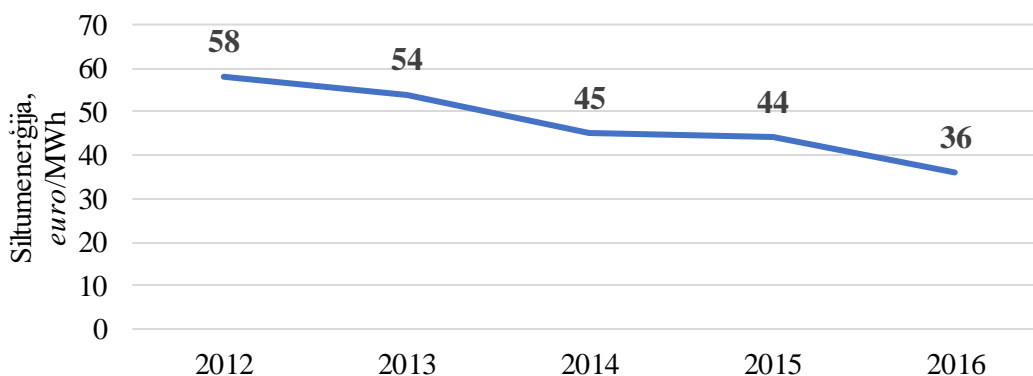
Daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas finanšu pieejamības Ex-ante izvērtējuma aprēķinos tika ņemts vērā projektu rezultātā iegūtais siltumenerģijas izmaksu ietaupījums, izmantojot vidējo siltumenerģijas tarifu 53,57 *euro*/MWh (bez PVN). 3. attēlā attēloti aktuālie siltumenerģijas tarifi Latvijas pilsētās, un redzams, ka vairākās no tām tarifi ir ievērojami zemāki par vidējo. Jānorāda, ka interese par 4.2.1.1. pasākumu no pilsētām ar zemākiem siltumenerģijas tarifiem ir salīdzinoši liela. Papildus jāmin, ka viszemākais siltumenerģijas tarifs ir pilsētās ar vislielāko daudzdzīvokļu ēku īpatsvaru (Rīga, Daugavpils, u.c.). Aptuveni divas trešdaļas no daudzdzīvokļu ēkām, kas saņēmušas grantu energoefektivitātes pasākumu īstenošanai, siltumenerģijas tarifs ir augstāks, nekā Ex-ante izvērtējumā noteiktais vidējais siltumenerģijas tarifs. Tādējādi priekšrocības daļībai 4.2.1.1. pasākumā ir tām daudzdzīvokļu ēkām, kas atrodas pilsētās vai teritorijās ar augstāku siltumenerģijas tarifu. Daudzdzīvokļu ēkām, kas atrodas teritorijās ar zemāku siltumenerģijas tarifu, ir apgrūtināta daļība 4.2.1.1 pasākumā.

Tirgus nepilnību izvērtējuma daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas finanšu pieejamības jomā
 progresa ziņojums



3.attēls. Siltumenerģijas tarifi Latvijas pilsētās uz 2018. gada janvāri, euro/MWh bez PVN

Jāuzsver, ka projektu ekonomiskās pamatotības aprēķinā siltumenerģijas tarifs ir viens no nozīmīgākajiem mainīgajiem, ar kā palīdzību iespējams noteikt, cik lielu ietaupījumu radīs daudzdzīvokļu ēkā veiktie energoefektivitātes pasākumi, kas savukārt ietekmē veicamo darbu daudzumu un saņemtā grantu apmēru. 4. attēlā norādīta siltumenerģijas vidējās cenas dinamika gala patērētājiem pēdējo 5 gadu laikā. Siltumenerģijas tarifs turpina samazināties, līdz ar to ir pamatotas bažas, ka arī nākotnē būs vērojama siltumenerģijas izmaksu samazināšanās. Šāda situācija var negatīvi ietekmēt daudzdzīvokļu ēku iedzīvotāju pozitīva lēmumu pieņemšanu par dalību energoefektivitātes paaugstināšanas projektā, kā arī daudzdzīvokļu ēku, kam programmas ietvaros energoefektivitātes pasākumi jau ir veikti, investīciju atmaksāšanās laiku.



4.attēls. Siltumenerģijas vidējās cenas dinamika gala patērētājiem pēdējo 5 gadu laikā, euro/MWh bez PVN.

Papildus Ex-ante izvērtējumā tika pieņemts, ka vidējās energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumu izmaksas sasniegs 150 euro/m², lai nodrošinātu siltumenerģijas patēriņu robežās no 70 – 90 kWh/m² gadā. Analizējot līdz 2018. gada martam sabiedrībā "Altum" iesniegto projektu izmaksas, tiek secināts, ka vidējās izmaksas sasniedz vismaz 150 euro/m². Ņemot vērā pieprasījuma palielināšanos publiskajā sektorā, kā arī būvniecības uzņēmumu kapacitāti, prognozējams, ka turpmākajos gados būvniecības izmaksas turpinās palielināties.

Pieaugot energoefektivitātes pasākumu būvniecības izmaksām uz vienu m², palielinās arī kopējās projekta izmaksas. Ex-ante izvērtējuma 4.4.3. sadaļā "Projektu apjoms un transakciju

izmaksas" vidējais kopējo investīciju apmērs energoefektivitātes paaugstināšanai daudzdzīvokļu ēkai bija 200 000 *euro*. Apkopojot aktuālo informāciju par daudzdzīvokļu ēkām, kas uzsākušas būvdarbus līdz 2018. gada martam 4.2.1.1 pasākuma ietvaros, tika secināts, ka vidējās izmaksas energoefektivitātes pasākumu veikšanai daudzdzīvokļu ēkai ir 340 000 *euro*, veidojot 310 000 *euro* lielas vidējās kopējās attiecināmās izmaksas. Savukārt vidējais granta lielums attiecīgajam projektam ir 160 000 *euro*.

3.2. Tirgus finansējuma pieejamība

4.2.1.1. pasākuma ietvaros aktīvākie aizdevumu izsniedzēji ir AS "Swedbank", AS "SEB Banka", AS "Luminor Bank" (agrākais nosaukums AS "DNB Bank" un AS "Nordea AB") un AS "Citadele banka".

Līdz 2018. gada martam ir piešķirti 54 aizdevumi ar procentu likmēm no 2,5 % līdz 4,5 %, no tiem:

- 1) AS "Swedbank" – 19 aizdevumi;
- 2) AS "SEB Banka" – 19 aizdevumi;
- 3) AS "Luminor Bank" – 8 aizdevumi;
- 4) AS "Citadele banka" – 8 aizdevumi.

Daudzdzīvokļu ēku atjaunošanas aizdevuma nodrošinājums ir nākotnes naudas plūsma un dzīvokļu īpašnieku savlaicīgi apsaimniekošanas maksājumi. Līdz ar to, daudzdzīvokļu ēkām ir jābūt pēc iespējas mazākam debitoru parādnieku īpatsvaram, (līdz 10% pēdējo 12 mēnešu laikā). Komercbanku pārstāvji uzskata, ka viens no kavējošiem faktoriem ir tieši komunālo maksājumu disciplīnas neievērošana pašvaldību, kas ir dzīvokļu īpašnieki, t.sk. ir māju apsaimniekošanas biedrību biedri, dzīvokļos. Pašvaldības dzīvokļu īpašuma parādsaistības pret pašvaldību uzņēmumiem tiek skaitītas kavētāju īpatsvarā un ietekmē to, vai piemēram, daudzdzīvokļu māja var saņemt finansējumu komercbankās, vai nevar. Pašvaldībām būtu jāvērs lielāka uzmanība komunālo maksājumu parādu piedzīšanai par labu pašvaldībai piederošiem komunālo pakalpojumu uzņēmumiem, lai neradītu ierobežojumus citiem daudzdzīvokļu dzīvojamo māju dzīvokļu īpašniekiem, kas vēlas piedalīties energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumos. Tajā pašā laikā vēršam uzmanību, ka attiecīgā problēma nav risināma daudzdzīvokļu ēku energoefektivitātes programmas ietvaros, jo tā skar ne tikai programmas mērķauditoriju, bet gan plašāku dzīvokļu īpašnieku loku.

Kredītiestādes neizsniedz aizdevumus administratīvajās teritorijās, kur nekustamā īpašuma (dzīvokļa) tirgus vērtība uz 1 m² ir zemāka par būvdarbu izmaksām uz 1 m².

Kredītiestādes atsaka aizdevumus projektiem ar pārāk lielu neattiecināmo izmaksu daļu, pašu finansējuma nepietiekošo apjomu vai pārāk lielu daudzdzīvokļu ēkas atrašanās vietas attālumu no reģiona biznesa centra.

3.3. Finansējuma deficīta aprēķina aktualizācija

2. Tabula. Daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas finansējuma deficīta aprēķina aktualizācija (euro)

Finansējuma deficīts (valsts enerģētikas politikas mērķu izpilde 2020.g.)			Finansējuma deficīts (siltumenerģijas gala patērētāji jeb kopējais finansējuma deficīts)		
Mainīgie lielumi	Vērtības		Mainīgie lielumi	Vērtības	
	Sākotnējais	Līdz 2018. gada martam		Sākotnējais	Izmaiņas ⁸
Primārās enerģijas ietaupījums (valsts indikatīvais energoefektivitātes mērķis)	0,670 Mtoe (7 792 MWh)		Kopējais daudzdzīvokļu māju skaits un platība	38 600 54,4 miljoni m ²	-
Uz daudzdzīvokļu mājām attiecināmā energoefektivitātes mērķa daļa	0,023 Mtoe (263 GWh)		Daudzdzīvokļu māju skaits un platība, kurās iespējams veikt izmaksu efektīvu renovāciju	25 000 38 miljoni m ²	-
Nepieciešamo investīciju apjoms 1 MWh siltumenerģijas ietaupījumam gadā	1 000 EUR	2300 EUR⁶	Potenciāli energoefektīvo renovējamo ēku skaits un platība	23 500 (94% no 25 000) 36 miljoni m ² (94% no 38 miljoniem m ²)	-
Kopējās investīciju izmaksas (EUR) uz daudzdzīvokļu mājām attiecināmā energoefektivitātes mērķa daļas sasniegšanai	263 miljoni EUR (263 GWh * 1 000 * 1 000 EUR)	605 milj. (263GWh *1000*2300)	Energoefektivitātes paaugstināšanas un citu neatliekamo renovācijas darbu izmaksas EUR/m ²	150 EUR/m2	165 eur/m2 - 10 % palielinājums
Siltumenerģijas ietaupījums gadā uz vienu daudzdzīvokļu māju ¹	156 MWh	140 MWh⁷	Kopējā nepieciešamība finanšu	5,4 miljardi EUR=150*36 miljoni m2	5,94 miljardi 36 miljoni m2 *165=5,94 miljardi
Kopējais renovējamo daudzdzīvokļu māju skaits energoefektivitātes mērķa sasniegšanai	1 700 (263 GWh/156 MWh ≈1 700)	1900 (263 GWh/140MWh)	Māju īpatsvars, kuru īpašnieki ir potenciāli ieinteresēti izmantot FI	60%	
	1685		Kopējās investīciju izmaksas (faktiskā finanšu nepieciešamība)	3,2 miljardi EUR (60% no 5,4 miljardiem EUR) ⁵	3,7 miljardi EUR 60% *5,94= 3,7 miljardi EUR
Publiskais (valsts) finansējums ²	177 miljoni EUR	177 miljoni	Publiskais (valsts) finansējums ²	177 miljoni EUR	
Pašvaldību finansējums ³	12 miljoni EUR	12 miljoni	Pašvaldību finansējums ³	12 miljoni EUR	
Privātais finansējums ⁴	17 miljoni EUR	19 miljoni	Privātais finansējums ⁴	141 miljoni EUR (10 000 EUR uz	

¹ Siltumenerģijas ietaupījums gadā uz vienu daudzdzīvokļu māju ir ņemts no Ex ante izvērtējuma 4.2.2. nodaļas datiem, analizējot faktiski siltumenerģijas ekonomiju 3.4.4.1. aktivitātes ietvaros renovētajās daudzdzīvokļu mājās. Rādītājs ņemts no Ex ante izvērtējuma 4.4. nodaļas datiem

² Publiskais finansējums ir ERAF un valsts budžeta finansējums 2014. – 2020. gada ES fondu plānošanas periodā.

³ Pašvaldību finansējums pārsvarā energoefektivitātes paaugstināšanas projektu dokumentācijas izstrādei (energoauditi u.c.). Rādītājs ņemts no Ex ante izvērtējuma 4.4. nodaļas datiem.

⁴ Privātais finansējums (pašu līdzekļi) ir ekspertu novērtējums, balstoties uz kvantitatīvā apsekojuma rezultātiem par daudzdzīvokļu māju apsaimniekošanas maksu un remontu uzkrājuma fondu līdzekļiem, kā arī padziļināto interviju rezultātiem. Šis finansējums ir galvenokārt paredzēts energoefektivitātes paaugstināšanas projektu izmaksu segšanai projektu īstenošanas sākuma posmā. Rādītājs ņemts no Ex ante izvērtējuma 4.4. nodaļas datiem.

⁵ Māju īpatsvars, kuru īpašnieki ir potenciāli ieinteresēti izmantot FI (60%), ir noteikts ar ekspertu metodes palīdzību. Ekspertu novērtējums ir balstīts uz Latvijas namu apsaimniekotāju kvantitatīvā apsekojuma rezultātiem (63% respondentu atbildēja, ka māju īpašniekus interesē dalība ES līdzfinansētā daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas programmā; n=114). Rādītājs ņemts no Ex ante izvērtējuma 4.4. nodaļas datiem.

⁶ Nepieciešamo izmaksu apjoms 1 MWh siltumenerģijas ietaupījumam gadā no sabiedrības "Altum" Kompetences centra pieejamajiem daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes ieviešanas pasākumu kopējām izmaksām, datiem uz 2018. gada martu.

Tirgus nepilnību izvērtējuma daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas finanšu pieejamības jomā
 progresa ziņojums

	(10 000 EUR * 1 700 mājas) 10 000 * 840 mājas=8,4 milj	(10 000 EUR * 1900 mājas)		māju * 14 100 mājas (25 000 * 94% * 60%))	
Finansējuma deficīts	57 miljoni EUR	397 miljoni deficīts		2,9 miljardi EUR	3,4 miljardi =3,7 miljardi- 177 milj-12 milj- 141milj

Avots: ziņojuma Autori

Viena no Ex ante izvērtējuma sastāvdaļām ir finansējuma deficīta aprēķins (4.5. sadaļa). Daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas finansējuma deficīta kvantitatīva aprēķina aktualizācija ir parādīta 2.tabulā, kā arī zem tabulas ir sniegts skaidrojums par pieņēmumiem. Ņemot vērā aktualizētās energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumu izmaksas, tika noteikts pašreizējais finanšu deficīts.

Nepieciešamo investīciju apjoms 1 MWh/gadā liela siltumenerģijas ietaupījuma sasniegšanai ir palielinājies no 1000 *euro/m²* uz vidēji 2300 *euro/m²* (aprēķināts izmantojot teorētiski norādītos siltumenerģijas samazinājumus un sabiedrībai "Altum" iesniegto projektu energoefektivitātes paaugstināšanas darbu kopējo izmaksu datus līdz 2018. gada martam). Ņemot vērā jaunās izmaksas 1 MWh siltumenerģijas ietaupījuma iegūšanai 4.2.1.1. pasākumā, finansējuma deficīts valsts politikas mērķu sasniegšanai palielinās līdz 397 miljoniem *euro*. Tas skaidrojams ar to, ka *Ex-ante* izvērtējuma ietvaros, analizējot 3.4.4.1. aktivitātes periodā atjaunoto daudzdzīvokļu ēku izlases kopas vidējos radītājus tika secināts, ka vidējās izmaksas energoefektivitātes pasākumu veikšanai bija 71 *euro/m²*. Analizējot līdz 2018.gada martam pieejamo informāciju par 4.2.1.1. pasākuma ietvaros iesniegtajiem projektiem, tika secināts, ka vidējās daudzdzīvokļu ēku atjaunošanas izmaksas ir 150 *euro/m²*. *Ex-ante* izvērtējumā jau sākotnēji tika paredzēts, ka vidējās daudzdzīvokļu ēkas atjaunošanas izmaksas sasniegs 150 *euro/m²*, tomēr 4.2.1.1. pasākuma īstenošana tiks veikta līdz 2023. gadam, līdz ar to pastāv iespēja, ka tās pakāpeniski palielināsies.

Aktualizējot daudzdzīvokļu ēku sektora kopējās finanšu nepieciešamības sākotnējo Ex-ante izvērtējumu (Ex-ante 4.2.1. sadaļa), jāņem vērā, ka būvniecības izmaksu palielināšanās radītu ietekmi arī uz kopējo nepieciešamo investīciju apjomu. Ex-ante izvērtējumā tika pieņemts, ka potenciāli energoneefektīvo renovējamo ēku skaits Latvijā ir apmēram 23 500 (94% no 25 000) un ēku platība sastāda 36 miljonus *m²* (94% no 38 miljoniem *m²*). Ja tiek pieņemts, ka energoefektivitātes būvdarbu izmaksas palielinās par 10%, tas ir, līdz 165 *euro/m²*, finansiāli ilgtspējīgu daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas investīciju projektu kopējā finanšu nepieciešamība palielinātos līdz 5,9 miljardiem *euro* un tādējādi kopējais finansējuma deficīts palielinātos līdz 3,4 miljardiem *euro*.

3.4. Daudzdzīvokļu māju iedzīvotāju finanšu uzkrājumu izmantošana energoefektivitātes pasākumu izmaksu segšanai

MK noteikumi Nr.160 paredz, ka daudzdzīvokļu ēku dzīvokļu īpašnieki daļu energoefektivitātes projekta izmaksu var segt ar izveidojušos dzīvokļu īpašnieku finanšu uzkrājuma palīdzību. Ja dzīvokļu īpašnieku uzkrājums segs energoefektivitātes paaugstināšanas izmaksas daļēji, atlikusī nepieciešamā finansējuma daļa varēs tikt piesaistīta kā līdz šim – piesaistot cita finansētāja vai sabiedrības "Altum" finansējumu, vai iesaistot energoefektivitātes pakalpojuma sniedzēju. Jāatzīmē, ka var pastāvēt gadījumi, kad daudzdzīvokļu mājas dzīvokļu

⁷ Vidējais teorētiskais siltumenerģijas ietaupījums no sabiedrības "Altum" Kompetences centra pieejamajiem daudzdzīvokļu māju datiem uz 2018. gada martu.

⁸ Paredzamās finansējuma izmaiņas, ja tiek pieņemts, ka energoefektivitātes paaugstināšanas projektu izmaksas palielinās par 10% un sasniedz 165 *euro/m²*

Īpašnieku brīvie finanšu līdzekļi ir pietiekami, un paralēli sabiedrības "Altum" piešķirtajam grantam papildu finansējumu no kredītiestādēm vai sabiedrības "Altum" piesaistīt nav nepieciešams. Tādējādi tiks atbalstītas daudzdzīvokļu ēku dzīvokļu īpašnieku intereses, paātrināta lēmuma pieņemšana par granta piešķiršanu un energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumu ieviešanas gaita.

Veicot vispārēju analīzi par iespēju energoefektivitātes projektu īstenošanai izmantot daudzdzīvokļu māju īpašnieku brīvos finanšu līdzekļus, secināts, ka:

- 1) paredzot iespēju daudzdzīvokļu ēku dzīvokļu īpašnieku uzkrāto finansējumu izmantot energoefektivitātes pasākumu izmaksu segšanai, tiek nodrošināts vienlīdzīgas attieksmes princips – daudzdzīvokļu ēku iedzīvotāji, kas ir veidojuši finanšu uzkrājumus netiek diskriminēti attiecībā pret to daudzdzīvokļu ēku iedzīvotājiem, kas uzkrājumus nav veidojuši;
- 2) uzkrājumi lielākoties ir izveidojušies to daudzdzīvokļu ēku iedzīvotājiem, kuru ēkām iepriekš nav veikti atjaunošanas darbi vai remontdarbi, līdz ar to kopējās nepieciešamās energoefektivitātes pasākumu investīcijas šādām ēkām ir lielākas nekā tām ēkām, kurās veikti attiecīgie darbi;
- 3) iespēja izmantot daudzdzīvokļu mājas iedzīvotāju uzkrātos līdzekļus ļautu samazināt projekta neattiecināmās izmaksas, tādējādi palielinot iespēju mājai saņemt granta atbalstu un aizdevumu;
- 4) iespēja ēkas energoefektivitātes pasākumu īstenošanai izmantot uzkrāto finansējumu nesamazina energoefektivitātes projekta izmaksas, kā arī nesamazina projekta atmaksāšanās periodu;
- 5) finansiālais ieguvums to ēku dzīvokļu īpašniekiem, kuri projekta īstenošanai izmanto uzkrāto finansējumu, attiecībā pret to ēku dzīvokļu īpašniekiem, kuri uzkrājumu nav veidojuši, ir iespēja samazināt projekta kopējās izmaksas par kredītiestāžu piemēroto procentlikmes apjomu, kas tiek piemērots aizdevumam, ko piešķir attiecīgā projekta īstenošanai, kas ir vērtējams kā maznozīmīgs;
- 6) secināts, ka šādu projektu īstenošanai nav ietekmes uz energoefektivitātes paaugstināšanas finanšu pieejamības Ex ante izvērtējumā aprēķināto finansējuma deficītu sektoram, kā arī netiek apdraudēta darbības programmā "Izaugsme un nodarbinātība" noteikto 4.2.1.1. pasākuma radītāju sasniegšana.

4. Kopsavilkums

Ekonomikas ministrija ir veikusi daudzdzīvokļu ēku energoefektivitātes paaugstināšanas finanšu pieejamības *Ex-ante* izvērtējuma aktualizāciju, lai pēc iespējas precīzāk atspoguļotu pašreizējo tirgus situāciju un 4.2.1.1. pasākuma ieviešanas un īstenošanas progresu, izdarot šādus secinājumus:

- 1) neskatoties uz to, ka energoefektivitātes darbus pārsvarā var veikt tikai būvniecības sezonā, pirmajā 4.2.1.1. pasākuma īstenošanas gadā progress ir bijis labs. 4.2.1.1. pasākuma ietvaros sabiedrībā "Altum" no 2016. gada 14.septembra līdz 2018. gada 1. martam ir iesniegta 295 projektu tehniskā dokumentācija (indikatīvais publiskais līdzfinansējums 44,2 milj. *euro*) un pieņemti 61 lēmumi par grantu piešķiršanu 10 milj. *euro* apmērā (publiskais finansējums);
- 2) sabiedrība "Altum" ir piešķīrusi 30 garantijas aizdevumu saņemšanai komercbankās (publiskais finansējums 3,8 milj. *euro*). Uz 2018. gada marta sākumu ir pabeigta 5 projektu īstenošana. Līdz 2018. gada martam vairāk nekā 50 % energoefektivitātes paaugstināšanas projektiem, kas saņēmuši granta atbalstu, finansētāji ir pieprasījuši garantiju, līdz ar to varam secināt, ka pieprasījums pēc šāda veida finanšu instrumenta ir salīdzinoši augsts;
- 3) sabiedrība "Altum" ir piešķīrusi 4 aizdevumus 0,6 milj. *euro* apmērā. Pieprasījums pēc sabiedrības "Altum" aizdevumiem šobrīd ir salīdzinoši neliels, kam par iemeslu ir konkurence kredītēšanas tirgū un salīdzinoši nelielais granta % apmērs, ja aizdevums tiek ņemts no sabiedrības "Altum";
- 4) šobrīd sabiedrība "Altum" iesniegto projektu vidējās izmaksas sasniedz *Ex-ante* izvērtējumā paredzētās energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumu izmaksas 150 *euro/m²* apmērā. Ņemot vērā 4.2.1.1. pasākuma darbības ilgumu un pieprasījuma palielināšanos publiskajā sektorā, un būvniecības uzņēmumu kapacitāti, secināms, ka turpmākajos gados būvniecības izmaksas turpinās palielināties, un ēku energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumu izmaksas pārsniegs 150 *euro/m²*;
- 5) līdz 2018. gada martam ir piešķirti 54 aizdevumi ar procentu likmēm no 2,5 % līdz 4,5 %. Galvenie iemesli, kāpēc projekti saņem aizdevumu atteikumiem ir pārāk liela neattiecināmo izmaksu daļu, pašu finansējuma nepietiekošais apjoms, daudzdzīvokļu ēkas atrašanās vietas attālums no reģiona biznesa centra, kā arī komunālo pakalpojumu par dzīvokļa īpašuma lietošanu parādi;
- 6) būvniecības izmaksu palielināšanās radīs ietekmi arī uz kopējo nepieciešamo investīciju apjomu. Ja tiek pieņemts, ka energoefektivitātes būvdarbu kopējās izmaksas palielinās par 10%, tas ir, līdz 165 *euro/m²*, finansiāli ilgtspējīgu daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas investīciju projektu kopējā finanšu nepieciešamība palielinātos līdz 5,9 miljardiem *euro* un tādējādi kopējais finansējuma deficīts palielinātos līdz 3,4 miljardiem *euro*;
- 7) lai veicinātu 4.2.1.1. pasākuma nosacījumus vienlīdzīgu piemērošanu daudzdzīvokļu dzīvokļu īpašniekiem, tiek paredzēta iespēja daudzdzīvokļu māju iedzīvotāju finanšu uzkrājumu izmantot energoefektivitātes pasākumu izmaksu segšanai pilnā apmērā (neskaitot granta finansējumu) vai daļēji, atlikušo nepieciešamā finansējuma daļu piesaistot kā līdz šim – no cita finansētāja vai sabiedrības "Altum" finansējuma, vai iesaistot energoefektivitātes pakalpojuma sniedzēju. Iespēja izmantot daudzdzīvokļu māju īpašnieku brīvos finanšu līdzekļus un saņemt granta atbalstu nemaina daudzdzīvokļu dzīvojamo māju energoefektivitātes programmas būtību. Šāda iespēja atbalstīta iedzīvotāju intereses, paātrināta lēmuma par granta piešķiršanu un energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumu ieviešanas gaitu.