



**Daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes
paaugstināšanas finanšu pieejamības**



Ex ante izvērtējums



**2014. – 2020.gada Eiropas Savienības fondu
plānošanas periodam**



2015.gada 23.marts

Satura rādītājs

Tabulu saraksts	5
Attēlu saraksts.....	7
Saīsinājumi un terminu skaidrojumi.....	8
Kopsavilkums.....	11
1. Ievads.....	16
1.1. Ex ante Izvērtējuma tiesiskais ietvars	16
1.2. Ex ante Izvērtējuma mērķis un apjoms	17
1.3. Ex ante Izvērtējuma struktūra	17
1.4. Ex ante Izvērtējuma aktualizācija	19
2. Situācijas raksturojums.....	20
2.1. Latvijas daudzdzīvokļu māju un to energoefektivitātes raksturojums	20
2.1.1. Dzīvojamā fonda tehniskais un energoefektivitātes raksturojums	20
2.1.2. Dzīvojamā fonda piederība un īpašuma tiesību aspekti	24
2.2. Latvijas mērķi energoefektivitātes jomā	30
2.3. Bijušie un esošie energoefektivitātes atbalsta instrumenti.....	32
2.3.1. Eiropas Savienības fondi	32
2.3.2. Klimata pārmaiņu finanšu instruments	33
2.3.3. Eiropas teritoriālās sadarbības un ES līmeņa programmas.....	35
2.3.4. Eiropas Ekonomikas zonas un Norvēģijas Finanšu instruments	37
2.3.5. Pašvaldību budžeta finansējums	37
3. Līdzšinējās pieredzes analīze	40
3.1. Pieredzes raksturojums 2007. – 2013.gada Eiropas Savienības fondu plānošanas periodā.....	40
3.2. Iegūtās pieredzes pozitīvās un negatīvās atziņas	44
3.3. Citu valstu pieredzes analīze.....	46
3.3.1. Lietuvas pieredze	46
3.3.2. Igaunijas pieredze	48
3.3.3. Vācijas pieredze.....	50
3.4. Iegūto atziņu piemērošana daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas finanšu instrumenta izstrādē.....	51
4. Tirgus nepilnību izvērtējums.....	52
4.1. Tirgus nepilnību izvērtējuma metodika	52
4.2. Energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumu un finanšu resursu pieprasījuma analīze	54

4.2.1.	Daudzdzīvokļu māju sektora kopējās finanšu nepieciešamības novērtējums	54
4.2.2.	Daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas projektu finanšu atdeve	55
4.2.3.	Daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas projektu ekonomiskā atdeve	59
4.2.4.	Mājsaimniecību maksātspējas analīze	60
4.2.5.	Daudzdzīvokļu māju īpašnieku privātais finansējums	61
4.2.6.	Finanšu pieprasījumu ietekmējošie faktori	64
4.2.7.	Finanšu pieprasījuma prognoze	65
4.3.	Energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumu un finanšu resursu piedāvājuma analīze	67
4.3.1.	Latvijas kredītiestāžu finanšu produkti.....	67
4.3.2.	Pašvaldību finansējums	69
4.3.3.	Starptautisko finanšu institūciju finanšu produkti.....	70
4.3.4.	Zaļo investīciju shēmas.....	71
4.3.5.	Investīciju fondu finanšu produkti.....	71
4.3.6.	Energo pakalpojumu sniedzēju pakalpojumi	72
4.3.7.	Finanšu resursu pieejamības un cenas ietekmējošo faktoru analīze	77
4.3.8.	Būvniecības nozares analīze	82
4.4.	Tirgus nepilnību analīze.....	86
4.4.1.	Neizdevīgi investīciju apstākļi.....	86
4.4.2.	Informācijas asimetrija un nepilnīgums.....	87
4.4.3.	Projektu apjoms un transakciju izmaksas	87
4.4.4.	Kapacitātes un pieredzes trūkums	87
4.4.5.	Strukturālās tirgus nepilnības	88
4.5.	Finansējuma deficīta aprēķins.....	88
5.	Finanšu instrumenta piesaistītie papildu publiskie un privātie resursi.....	90
5.1.	Starptautisko finanšu institūciju finansējums	90
5.2.	Pašvaldību finansējums.....	90
5.3.	KPFI finansējums.....	90
5.4.	ERAF finansējums	91
6.	Finanšu instrumenta investīciju stratēģija.....	92
6.1.	Finanšu instrumenta alternatīvu analīze.....	92
6.2.	Finanšu instrumenta optimālās alternatīvas izvēle	96
6.3.	Finanšu instrumenta piedāvātā risinājuma apraksts.....	99
6.3.1.	Atbalsta gala labuma saņēmēji un pilnvarotās personas.....	99

6.3.2.	AFI garantijas aizņēmējam komercbanku/citu aizdevēju aizdevumu saņemšanai daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumiem.....	99
6.3.3.	AFI tiešie aizdevumi	101
6.3.4.	Granti	102
6.3.5.	Kompetences centrs	103
6.3.6.	Papildu piesaistītie resursi	104
6.4.	Finanšu instrumenta atbalstītās energoefektivitātes paaugstināšanas projektu alternatīvas	105
6.5.	Izmaiņas atbalsta programmas ieviešanā	106
7.	Finanšu instrumenta pievienotā vērtība.....	107
7.1.	Finanšu instrumenta ietekme pārejai uz tautsaimniecību ar zemu oglekļa emisijas līmeni	107
7.2.	Finanšu instrumenta saderība ar citiem publiskās intervences veidiem	107
7.3.	Finanšu instrumenta atbilstība valsts atbalsta normatīvajiem aktiem	108
7.3.1.	Daudzdzīvokļu māju īpašnieki	108
7.3.2.	Finansējuma saņēmēju pilnvarotās personas	109
7.3.3.	Programmas ieviesējs (AFI)	109
8.	Finanšu instrumenta sagaidāmie rezultāti un uzraudzība	110
8.1.	Sagaidāmie rezultāti.....	110
8.2.	Ieviešanas laika grafiks	111
9.	Ex ante izvērtējuma aktualizācija un metodikas precizēšana.....	112

Pielikumi:

Pielikums Nr.1 „Intervēto personu saraksts”

Pielikums Nr.2 „Izmantotās literatūras un avotu saraksts”

Pielikums Nr.3 „Latvijas namu pārvaldnieku kvantitatīvā apsekojuma rezultāti”

Pielikums Nr.4 „Ieinteresēto pušu padziļināto interviju tēmas”

Pielikums Nr.5 „Ex ante Izvērtējuma pabeigtības kontroles lapa”

Tabulu saraksts

1.tabula. Daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku sadalījums pēc stāvu skaita (atsevišķi izceltas ēkas ar koka ārsienām), skaits.....	20
2. tabula. Daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku sadalījums pēc stāvu skaita (atsevišķi izceltas ēkas ar koka ārsienām), miljonos m ²	20
3.tabula. Siltuma caurlaidības koeficientu U normatīvās vērtības dzīvojamo ēku norobežojošām konstrukcijām un enerģijas patēriņš apkurei atbilstoši normatīvam uzbūvētās ēkās.	22
4.tabula. Dzīvojamo māju sadalījums pēc piederības statusa, skaits.....	24
5. tabula. Projektu iesniedzēji ar lielāko 3.4.4.1.aktivitātes ietvaros pabeigto projektu skaitu	28
6.tabula. Ēku sektorā īstenotie KPFI projektu iesniegumu konkursi.....	35
7.tabula. Pašvaldību sniegtais atbalsts dzīvojamo māju energoefektivitātes paaugstināšanai no 2009. līdz 2013.gadam.....	38
8.tabula. Aktīvākās pašvaldības, kuras sniegušas atbalstu dzīvojamo māju energoefektivitātes paaugstināšanai no 2009. līdz 2013.gadam.....	38
9.tabula. 3.4.4.1.aktivitātes ietvaros īstenoto un īstenošanā esošo projektu skaits un finansējums 2007.-2013.gada Eiropas Savienības fondu plānošanas periodā uz 2015.gada 12.februāri	43
10.tabula. 3.4.4.1.aktivitātes ietvaros īstenoto un īstenošanā esošo projektu skaits pa reģioniem uz 2015.gada 12.februāri.....	43
11.tabula. 3.4.4.1.aktivitātes ietvaros aktīvākajās pašvaldībās renovēto ēku īpatsvars attiecībā pret to kopējo dzīvojamo ēku skaitu uz 2015.gada 12.februāri	43
12.tabula. Daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas projektu izlases 2009.-2012.g. rezultatīvie rādītāji 2007.-2013.gada Eiropas Savienības fondu plānošanas periodā (n=58) 56	
13.tabula. Daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas projektu izlases 2009.-2012.g. finanšu atdeves rādītāji 2007.-2013.gada Eiropas Savienības fondu plānošanas periodā (n=58).....	56
14.tabula. Daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas projektu izlases 2009.-2012.g. finanšu rādītāji 2007.-2013.gada Eiropas Savienības fondu plānošanas periodā mājām ar dažādu dzīvokļu skaitu	57
15.tabula. Daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas projektu izlases 2009.-2012.g. ekonomiskās atdeves rādītāji 2007.-2013.gada Eiropas Savienības fondu plānošanas periodā (n=58).....	59
16.tabula. Daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas problēmu ranžējums Latvijas namu apsaimniekotāju skatījumā (n=85).....	64
17.tabula. Informācija par Latvijas kredītiestāžu izsniegtajiem aizdevumiem daudzdzīvokļu māju renovācijai.....	68
18.tabula. Informācija par SIA „Renesco” īstenotajiem daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas projektiem no 2009.-2011.g.....	75
19.tabula. Daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas finansējuma deficīta aprēķins (EUR)	88
20.tabula. Daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas finanšu instrumenta alternatīvu salīdzinājums.....	92
21.tabula. Nepieciešamais granta apmērs, lai projekts būtu ekonomiski pamatots, ņemot vērā dažādas aizdevumu procentu likmes.....	94
22.tabula. Daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas papildu instrumentu salīdzinājums	94

23.tabula. Publiskā sektora veicamie īstermiņa pasākumi aizdevumu kredītrisku un administrēšanas izmaksu samazināšanai.....	96
24.tabula. Daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas netiešo aizdevumu nosacījumi	100
25.tabula. Daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas tiešo aizdevumu nosacījumi ...	101
26.tabula. Daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas FI sagaidāmie iznākuma, rezultāta un izpildes rādītāji.....	110
27.tabula. Daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas finanšu instrumenta ieviešanas laika grafiks.....	111

Attēlu saraksts

1.attēls. NĪVK IS reģistrēto daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku sadalījums pēc skaita un platības atkarībā no ārējo materiāla.....	21
2.attēls. Ēku norobežojošo konstrukciju siltumtehnisko normatīvo prasību izmaiņas kopš 1979.gada.	22
3.attēls. Daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku sadalījums pēc skaita un platības atkarībā no būvniecības perioda.....	23
4.attēls. Mājsaimniecību enerģijas patēriņš uz dzīvojamo platību (kWh/m ² gadā).....	24
5.attēls. Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju sadalījums pēc piederības statusa	25
6.attēls. Dzīvokļu kopīpašuma pārvaldīšana un apsaimniekošana.....	27
7.attēls. Projektu iesniedzēju sadalījums pēc 3.4.4.1.aktivitātes ietvaros pabeigto projektu skaita.....	28
8.attēls. 3.4.4.1.aktivitātes ietvaros pabeigto projektu sadalījums pēc iesniedzēju juridiskās formas ..	29
9.attēls. KPFI finansējuma sadalījums atbilstoši KPFI konkursu jomām.....	34
10.attēls. 3.4.4.1.aktivitātē iesniegto projektu skaits pa gadiem no 2009. līdz 2013.gadam.....	42
11.attēls. Latvijas namu pārvaldnieku kvantitatīvā apsekojuma respondentu norādītās optimālās investīciju izmaksas (EUR/m ²) uz vienu mājas kopējās platības kvadrātmetru (n=55).....	55
12.attēls. Mājsaimniecību apkures izdevumu dinamika 2006.-2013.g.....	60
13.attēls. Apkures izdevumu īpatsvars mājsaimniecību budžetā 2006.-2013.g.....	61
14.attēls. Latvijas namu pārvaldnieku kvantitatīvā apsekojuma respondentu norādītais aizņēmuma apjoms uz māju (EUR) bez publiskā finansējuma pieejamības (n=20).....	63
15.attēls. Latvijas namu pārvaldnieku kvantitatīvā apsekojuma respondentu norādītais aizņēmuma atmaksas periods bez publiskā finansējuma pieejamības (n=20)	63
16.attēls. Latvijas namu pārvaldnieku kvantitatīvā apsekojuma respondentu atbildes uz jautājumu par interesi piedalīties 2014.–2020.gada ES fondu plānošanas perioda daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas programmā (n=114).....	66
17.attēls. Būvniecības apjomu sadalījums 2013.g. un produkcijas indeksu dinamika 2008.-2014.g....	83
18.attēls. Daudzdzīvokļu māju remontdarbu apjoms un 3.4.4.1.aktivitātes ietvaros veiktās investīcijas 2010.-2014.g., miljoni EUR.....	83
19.attēls. Ēku būvniecības nozarē strādājošo uzņēmumu skaita dinamika pa apgrozījuma grupām (EUR) 2010.-2013.g.....	84
20.attēls. 3.4.4.1.aktivitātes ietvaros pabeigto projektu sadalījums pēc projekta kopējām izmaksām ..	85
21.attēls. Kombinētā finanšu instrumenta ieviešanas modeļa shēma.....	99
22.attēls. Finanšu papildu piesaistītie resursi (sviras efekts jeb multiplikators).....	105

Saīsinājumi un terminu skaidrojumi

Saīsinājums	Skaidrojums
2.EERP	Latvijas Republikas Otrais energoefektivitātes rīcības plāns 2011. - 2013.gadam
3.4.4.1.aktivitāte	Darbības programmas „Infrastruktūra un pakalpojumi” papildinājuma 3.4.4.1.aktivitāte „Daudzdzīvokļu māju siltumnoturības uzlabošanas pasākumi”
AFI	Akciju sabiedrība „Attīstības finanšu institūcija”
Altum	Akciju sabiedrība „Latvijas attīstības finanšu institūcija „Altum””
AS	Akciju sabiedrība
CEB	Eiropas Padomes Attīstības banka
CFLA	Centrālā finanšu un līgumu aģentūra
CSP	Latvijas Republikas Centrālā statistikas pārvalde
DzĪKS	Dzīvokļu īpašnieku kooperatīvā sabiedrība
DzĪS	Dzīvokļu īpašnieku sabiedrība
EBITDA	Ieņēmumi pirms procentu maksājumu, nodokļu nomaksas, nolietojuma un amortizācijas (angļu val. <i>earnings before interest, taxes, depreciation and amortization</i>)
EE	Energoefektivitāte
EEZ	Eiropas Ekonomikas zona
EIB	Eiropas Investīciju banka
EK	Eiropas Komisija
EKPI	Eiropas Kaimiņattiecību un partnerības instruments
EM	Latvijas Republikas Ekonomikas ministrija
Energoefektivitātes Direktīva	2012.gada 25.oktobra Eiropas Parlamenta un Padomes Direktīva 2012/27/ES par energoefektivitāti, ar ko groza Direktīvas 2009/125/EK un 2010/30/ES un atceļ direktīvas 2004/8/EK un 2006/32/EK
EPL	Energoefektivitātes pakalpojumu līgums, saukts arī Enerģijas apsaimniekošanas līgums (angļu val. <i>energy performance contract</i>)
ERAB	Eiropas Rekonstrukcijas un attīstības banka
ERAF	Eiropas Reģionālās attīstības fonds
ERAF Regula	2013.gada 17.decembra Eiropas Parlamenta un Padomes Regula (ES) Nr.1301/2013 par Eiropas Reģionālās attīstības fondu un īpašiem noteikumiem attiecībā uz mērķi „Investīcijas izaugsmei un nodarbinātībai” un ar ko atceļ Regulu (EK) Nr.1080/2006
ERR	Ekonomiskā iekšējā peļņas norma
ES	Eiropas Savienība
ESI Fondi	Eiropas strukturālie un investīciju fondi – Eiropas Reģionālās attīstības fonds, Eiropas Sociālais fonds, Kohēzijas fonds, Eiropas Lauksaimniecības fonds lauku attīstībai, Eiropas Jūrlietu un zivsaimniecības fonds

Saīsinājums	Skaidrojums
ESKO	Energoservisa uzņēmums
ETS	Emisijas kvotu tirdzniecības sistēma
EUR	Euro, Eiropas Savienības vienotā valūta
EURIBOR	Eiropas Savienības valstu starpbanku procentu likme
<i>Ex ante</i> Izvērtējums	Daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas finanšu pieejamības <i>Ex ante</i> izvērtējums 2014. – 2020.gada Eiropas Savienības fondu plānošanas periodam
<i>Ex ante</i> Izvērtējuma Metodika	Eiropas Investīciju bankas <i>Ex ante</i> izvērtējuma metodika finanšu instrumentiem 2014. – 2020.gada plānošanas periodā, I sējums „Vispārējā metodika” un IV sējums „Atbalsts pārejai uz tautsaimniecību ar zemu oglekļa emisijas līmeni”
ĒSEB	SIA „Ēku saglabāšanas un energotaupības birojs”
FI	Finanšu instruments
HIPO	Akciju sabiedrība „Latvijas Hipotēku un zemes banka”
Informatīvais ziņojums	2014.gada 17.marta Informatīvais ziņojums „Par virzību uz indikatīvo valsts energoefektivitātes mērķi 2014. – 2016. gadā saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2012.gada 25.oktobra Direktīvu 2012/27/ES par energoefektivitāti, ar ko groza Direktīvas 2009/125/EK un 2010/30/ES un atceļ Direktīvas 2004/8/EK un 2006/32/EK (Direktīva 2012/27/ES)”
IKP	Iekšzemes kopprodukts
IRR	Iekšējā peļņas norma
JESSICA	Eiropas Savienības īpašais atbalsta instruments „Eiropas apvienotais atbalsts ilgtspējīgiem ieguldījumiem pilsētu teritorijā”
K	Kelvins (temperatūras mērvienība)
KF	Kohēzijas fonds
KfW	Kreditanstalt für Wiederaufbau - Vācijas Federālās Republikas attīstības banka
KPFI	Klimata pārmaiņu finanšu instruments
KredEx	Igaunijas Kredīta un eksporta garantiju fonds - Igaunijas Republikas finanšu institūcija, kas piedāvā finanšu pakalpojumus Igaunijas uzņēmumiem un iedzīvotājiem
kWh	Kilovatstunda
LBN	Latvijas būvnormatīvs
LIAA	Latvijas Investīciju un attīstības aģentūra
LNPA	Latvijas Namu pārvaldītāju un apsaimniekotāju asociācija
LGA	Sabiedrība ar ierobežotu atbildību „Latvijas Garantiju aģentūra”
LPS	Latvijas Pašvaldību savienība
MK	Ministru kabinets
MWh	Megavatstunda
Mtoe	Miljons tonnu naftas ekvivalenta (1 TOE = 11,63 MWh)
m ²	Kvadrātmeters

Saīsinājums	Skaidrojums
NAP 2020	Latvijas Nacionālais attīstības plāns 2014.-2020.gadam
NIB	Ziemeļvalstu Investīciju banka
NĪVK IS	Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēma
NPV	Tīrā šodienas vērtība
NRP	Nacionālā reformu programma stratēģijas „ES2020” īstenošanai
Padomes Regula Nr. 1083/2006	Padomes 2006.gada 11.jūlija Regula (EK) Nr. 1083/2006, ar ko paredz vispārīgus noteikumus par Eiropas Reģionālās attīstības fondu, Eiropas Sociālo fondu un Kohēzijas fondu un atceļ Regulu (EK) Nr. 1260/1999
PEKO	Pašvaldības energoservisa uzņēmums
Portfeļgarantija	Garantija, kas garantē aizdevēja sniegto aizdevumu portfeli konkrētai aizņēmēju grupai, kuras parametri ir definēti. Aizdevumi tiek iekļauti garantiju portfeli atbilstoši definētajiem parametriem, un garantijas sniedzējs nepieņem individuālu lēmumu par garantiju katram aizdevumam
PVN	Pievienotās vērtības nodoklis
SIA	Sabiedrība ar ierobežotu atbildību
SPV	Energopakalpojuma sniedzēja mērķa uzņēmums, kas izmanto ieguldījumu fondu vai citu finanšu starpnieku piešķirtos ilgtermiņa aizdevumus ESKO finanšu saistību pārkreditēšanai un pārņemšanai savā bilancē
t	Tonna
VARAM	Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrija
VGAR	2008.gada 6.augusta Komisijas Regula (EK) Nr.800/2008, kas atzīst noteiktas atbalsta kategorijas par saderīgām ar kopējo tirgu, piemērojot Līguma 87. un 88.pantu (Vispārējā grupu atbrīvojuma regula)
Vispārējā Regula	2013.gada 17.decembra Eiropas Parlamenta un Padomes Regula (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 un atceļ Padomes Regulu (EK) Nr. 1083/2006.
W	Vats

Kopsavilkums

Latvijā ir apmēram 1 miljons mājokļu, no kuriem 69% atrodas daudzdzīvokļu mājās. Lielākā daļa no šīm mājām ir būvētas pirms valstiskās neatkarības atjaunošanas. Tām ir raksturīgs augsts būvkonstrukciju un inženiersistēmu nolietojums, kā arī zema energoefektivitāte.

2007.-2013.gada Eiropas Savienības (turpmāk – ES) fondu plānošanas periodā Latvija uzsāka mērķtiecīgi īstenot atbalsta pasākumus daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanai Eiropas Reģionālās attīstības fonda (turpmāk - ERAF) 3.4.4.1.aktivitātes „Dzīvojamo māju siltumnoturības uzlabošanas pasākumi” (turpmāk – 3.4.4.1.aktivitāte) ietvaros.

Saskaņā ar Ekonomikas ministrijas (turpmāk – EM) sniegto informāciju līdz 2015.gada 12.februārim bija pabeigta 535 projektu īstenošana par ERAF finansējumu 43,4 miljonu EUR apmērā un vēl noslēgti līgumi par 324 projektu realizāciju par ERAF finansējumu 32 miljonu EUR apmērā. Līdz 2015.gada 12.februārim finansējuma saņēmējiem izmaksātā ERAF finansējuma apmērs bija 43 miljoni EUR, jeb 53% no kopējā pieejamā publiskā finansējuma.

Neskatoties uz iepriekšējos gados veiktajiem daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumiem, šobrīd tikai apmēram 6% no Latvijas daudzdzīvokļu ēkām atbilst Latvijas Republikas normatīvajos aktos noteiktajām ēku siltumtehnikas prasībām. Latvijas valsts plāno turpināt sniegt atbalstu daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanai 2014. – 2020.gada ES fondu plānošanas periodā. **Plānotais atbalsta ieviešanas veids ir finanšu instrumenta (turpmāk – FI) un grantu kombinācija.**

Daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas finanšu pieejamības *Ex ante* izvērtējums (turpmāk - *Ex ante* Izvērtējums) ir sagatavots saskaņā ar 2013.gada 17.decembra Eiropas Parlamenta un Padomes 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 un atceļ Padomes Regulu (EK) Nr. 1083/2006 (turpmāk - Vispārējā Regula) 37.panta nosacījumiem par tirgus nepilnību *Ex ante* izvērtējuma saturu. Papildus Vispārējās Regulas nosacījumiem *Ex ante* Izvērtējums veikts, ievērojot Eiropas Investīciju bankas *Ex ante* izvērtējuma metodikas finanšu instrumentiem 2014. – 2020.gada plānošanas periodā I sējumu „Vispārējā metodika” un IV sējumu „Atbalsts pārejai uz tautsaimniecību ar zemu oglekļa emisijas līmeni” (turpmāk - *Ex ante* Izvērtējuma Metodika).

Saskaņā ar Vispārējās Regulas 37.pantu *Ex ante* Izvērtējuma mērķis ir sniegt objektīvu tirgus analīzi, izmantojot gan kvalitatīvās, gan kvantitatīvās izpētes metodes, identificēt un, ja iespējams, kvantificēt esošās tirgus nepilnības, neizdevīgus investīciju apstākļus, aprēķināt investīciju nepieciešamību (finansējuma deficītu) energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumu veikšanai un sagatavot investīciju stratēģiju FI ieviešanai.

Daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanai ir nepieciešama kompleksa pieeja, pēc renovācijas sasniedzot īpatnējo siltumenerģijas patēriņu 70–90 kWh/m²/gadā (apkurei bez karstā ūdens patēriņa). Lai sasniegtu šādu īpatnējo siltumenerģijas patēriņu, investīciju izmaksām uz ēkas kopējās platības kvadrātmetru ir jābūt aptuveni 150 EUR, veicot gan

energoefektivitātes paaugstināšanas darbus, gan arī ar dzīvojamās mājas ekspluatāciju saistītu inženiersistēmu atjaunošanu, kas nodrošina energoefektivitātes pasākumu ilgtspēju.

Līdz ar to, finansiāli ilgtspējīgu daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas investīciju projektu kopējā finanšu nepieciešamība ir **5,4 miljardi EUR**.

2014.gada 17.marta Informatīvajā ziņojumā „Par virzību uz indikatīvo valsts energoefektivitātes mērķi 2014. – 2016. gadā saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2012.gada 25.oktobra Direktīvu 2012/27/ES par energoefektivitāti, ar ko groza Direktīvas 2009/125/EK un 2010/30/ES un atceļ Direktīvas 2004/8/EK un 2006/32/EK (Direktīva 2012/27/ES)“ (turpmāk - Informatīvais ziņojums), norādīts, ka atbilstoši Direktīvas 2012/27/ES 3.panta prasībām noteiktais Latvijas indikatīvais valsts energoefektivitātes mērķis, pamatojoties uz primārās enerģijas ietaupījumu 2020.gadā, ir 0,670 Mtoe (7 792 MWh). **Uz daudzdzīvokļu mājām attiecināmā energoefektivitātes mērķa daļa ir 0,023 Mtoe (263 GWh)**. Ņemot vērā 3.4.4.1.aktivitātes īstenošanas rezultātus, vidējais vienas ēkas renovācijas rezultātā iegūtais siltumenerģijas ietaupījums gadā ir 156 MWh. Lai sasniegtu Latvijas valsts noteikto energoefektivitātes mērķi daudzdzīvokļu māju sektorā līdz 2020.gadam, **nepieciešams veikt apmēram 1 700 daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanu.**

Aizdevumus daudzdzīvokļu māju renovācijai izsniedz AS „Swedbank“, AS „SEB Banka“, AS „DNB banka“, AS „Citadele banka“ un „Nordea Bank AB” Latvijas filiāle. Aktīvākie tirgus dalībnieki ir AS „SEB Banka“ un AS „Swedbank“, kuriem ir izstrādāti daudzdzīvokļu māju renovācijas kredītportfeļi. Vislielākais kredītportfelis ir AS „SEB Banka“ (vairāk nekā 300 izsniegtu aizdevumu). Vēl salīdzinoši aktīvi darbojas AS „DNB banka“.

Ņemot vērā AS „Swedbank” sniegto informāciju par šīs kredītiestādes daudzdzīvokļu māju renovācijas kredītportfeļi, izsniegto aizdevumu pamatsummas atmaksas termiņš nepārsniedz 11 gadus, vidējais izsniegto aizdevumu apjoms uz projektu ir 174 000 EUR, procentu likmju variācija ir no 2,79% līdz 7,50%.

Latvijas Komerčbanku asociācija neapkopo informāciju par kredītiestāžu aizdevumiem daudzdzīvokļu māju renovācijai. Atbilstoši SIA „Latvijas Garantiju aģentūra” sniegtajai informācijai 2014.gadā izsniegtajām 96 aizdevumu garantijām daudzdzīvokļu māju kredītēšanai trīs kredītiestādēs gada vidējā kopējā procentu likme (fiksētā procentu likme un EURIBOR) bija 4,45%.

Daudzdzīvokļu māju renovācijas aizdevuma nodrošinājums ir nākotnes naudas plūsma un dzīvokļu īpašnieku savlaicīgi apsaimniekošanas maksājumi. Līdz ar to, daudzdzīvokļu mājām ir jābūt pēc iespējas mazākam debitoru parādnieku īpatsvaram (līdz 5% pēdējo 12 mēnešu laikā). Kredītiestādes neizsniedz aizdevumus administratīvajās teritorijās, kur nekustamā īpašuma (dzīvokļa) tirgus vērtība uz 1 m² ir zemāka par būvdarbu izmaksām uz 1 m².

Ex ante Izvērtējuma rezultātā tika identificētas zemāk minētās tirgus nepilnības, kas pamato FI nepieciešamību.

Strukturālās tirgus nepilnības

Strukturālās tirgus nepilnības ir saistītas ar negatīviem blakusefektiem, ko sabiedrībai rada daudzdzīvokļu māju radītais vides piesārņojums (siltumnīcefekta gāzu emisijas).

Strukturālo tirgus nepilnību mazināšanai ir nepieciešams izmantot Klimata pārmaiņu finanšu instrumenta līdzekļus daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas finansēšanai

laika posmā no 2015. līdz 2020.gadam. Pagaidām KPFI finansējums šim mērķim nav paredzēts.

Neizdevīgi investīciju apstākļi

Daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanai to īpašnieki nenodrošina optimālu kapitālieguldījumu apjomu zemāk minēto iemeslu dēļ:

- Latvijas daudzdzīvokļu mājām ir raksturīgs augsts būvkonstrukciju un inženiersistēmu nolietojums, kas sadārdzina ēku renovācijas izmaksas.
- Daudzdzīvokļu mājām ir ilgs energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumu investīciju atmaksas periods (daļā gadījumu pat lielāks par 20 gadiem; 21 gada dzīves ciklam, ieskaitot 1 gada projekta īstenošanas periodu, vidējā finanšu atdeve ir 2,7%). Tas ierobežo māju renovāciju un energoefektivitātes paaugstināšanas finansēšanu no siltumenerģijas ietaupījuma (energoefektivitātes paaugstināšanas projekta īstenošanas rezultātā māsaimniecību dzīvokļa apsaimniekošanas izdevumi var nevis samazināties, bet gan pieaugt).
- Māsaimniecību maksāspēja ir ierobežota, lai tās varētu atļauties palielināt dzīvokļa mēneša apsaimniekošanas maksu. Turklāt daudzdzīvokļu māju dzīvokļu īpašnieki ir piesardzīgi attiecībā uz papildu saistību uzņemšanos, it sevišķi, ja tās ir ilgtermiņa kredītsaistības.

Pastāvot neizdevīgiem investīciju apstākļiem, kapitālieguldījumu apjoms daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanā samazināsies vismaz 4-5 reizes (ņemot vērā daudzdzīvokļu māju īpašnieku ierobežotās iespējas nodrošināt privāto finansējumu māju uzlabošanai), ja daudzdzīvokļu māju īpašniekiem nebūs pieejams finansiāls atbalsts (granta finansējums un/vai samazinātas aizdevumu procentu likmes). Tā rezultātā daudzdzīvokļu māju īpašnieki veiks tikai neatliekamās ēku renovācijas un energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumus, tādējādi nerasniedzot Latvijas valsts izvirzītos energoefektivitātes mērķus līdz 2020.gadam.

Informācijas asimetrija un nepilnīgums

Informācijas asimetrija un nepilnīgums rodas kredītiestādēm saskaroties ar daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas projektu kreditēšanas riskiem: sociāli ekonomiskajiem, likviditātes un būvniecības riskiem.

Tā kā kredītiestādes minētos kredītriskus saskata kā pārāk augstus, tās vai nu atsakās kreditēt daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas projektus, vai arī piedāvā paaugstinātas procentu likmes.

Galvenā kredītrisku grupa ir sociāli ekonomiskie riski (iedzīvotāju maksāspēja aizdevuma līguma darbības laikā), kurus nevar pilnvērtīgi prognozēt un ietekmēt ne kredītiestādes, ne arī publiskais sektors.

Projektu apjoms un transakciju izmaksas

Vidējais daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas izmaksu apjoms ir neliels un nepārsniedz 200 000 EUR. Projektu standartizācijas trūkums un nelielais apjoms sadārdzina aizdevumu administrēšanas izmaksas un samazina kredītiestāžu iniciatīvu daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas aizdevumu izsniegšanā. Savukārt gadījumos, kur namu apsaimniekotāji ir ieguvuši pieredzi un banku uzticamību projektu īstenošanā, kapitālsabiedrībām rodas kapitāla pietiekamības problēmas.

Minētās problēmas iespējams risināt, veicinot projektu apvienošanu lotēs, energoefektivitātes risinājumu standartizāciju un piedāvājot finanšu produktus (valsts nodrošinātas aizdevumu garantijas, mērķa uzņēmumus esošo kredītsaistību pārkreditēšanai) kapitālsabiedrību - namu apsaimniekotāju un energoservisa uzņēmumu - kapitāla pietiekamības problēmu novēršanai.

Kapacitātes un pieredzes trūkums

Viens no iemesliem, kas samazina daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas projektu kreditēšanas aktivitāti un paaugstina aizdevumu procentu likmes, ir daudzdzīvokļu māju īpašnieku un namu apsaimniekotāju pieredzes trūkums māju renovācijā, energoefektivitātes paaugstināšanā un efektīvā apsaimniekošanā. Šīs tirgus nepilnības novēršanai valstij un pašvaldībām ir jāsniedz nepieciešamā tehniskā palīdzība daudzdzīvokļu māju īpašnieku un namu apsaimniekotāju kapacitātes paaugstināšanai, tai skaitā izveidojot akciju sabiedrības „Attīstības finanšu institūcija” (turpmāk – AFI) energoefektivitātes kompetences centru. Papildus tam ir jāveic nepieciešamie pasākumi energoefektivitātes pakalpojumu līgumu ieviešanas veicināšanai Latvijā, izmantojot ESKO un PEKO shēmas.

Zemāk tabulā ir dots daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas finansējuma deficīta aprēķins.

1.tabula Daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas finansējuma deficīta aprēķins (EUR)

Finansējuma deficīts (valsts enerģētikas politikas mērķu izpilde 2020.g.)		Finansējuma deficīts (siltumenerģijas gala patērētāji, jeb kopējais finansējuma deficīts)	
Mainīgie lielumi	Vērtības	Mainīgie lielumi	Vērtības
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	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)	Energoefektivitātes paaugstināšanas un citu neatliekamo renovācijas darbu izmaksas EUR/m ²	150 EUR/m ²
Siltumenerģijas ietaupījums gadā uz vienu daudzdzīvokļu māju ¹	156 MWh	Kopējā finanšu nepieciešamība	5,4 miljardi EUR
Kopējais renovējamo daudzdzīvokļu māju skaits energoefektivitātes mērķa sasniegšanai	1 700 (263 GWh/156 MWh ≈ 1 700)	Māju īpatsvars, kuru īpašnieki ir potenciāli ir ieinteresēti izmantot FI	60%
		Kopējās investīciju izmaksas (faktiskā finanšu nepieciešamība)	3,2 miljardi EUR (60% no 5,4 miljardiem EUR) ⁵
Publiskais (valsts) finansējums ²	177 miljoni EUR	Publiskais (valsts) finansējums ²	177 miljoni EUR
Pašvaldību finansējums ³	12 miljoni EUR	Pašvaldību finansējums ³	12 miljoni EUR
Privātais finansējums ⁴	17 miljoni EUR (10 000 EUR * 1 700 mājas)	Privātais finansējums ⁴	141 miljoni EUR (10 000 EUR uz māju * 14 100 mājas (25 000 * 94% * 60%))
Finansējuma deficīts	57 miljoni EUR		2,9 miljardi EUR

Daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas finansējuma deficīts valsts enerģētikas politikas mērķu izpildei 2020.gadā ir **57 miljoni EUR**, savukārt kopējais daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas finansējuma deficīts (no siltumenerģijas gala patērētāju viedokļa) ir **2,9 miljardi EUR**. Šo deficītu daļēji ir iespējams

finansēt, piesaistot papildu publiskos resursus vai arī privāto finansējumu. Privāto finansējumu (kredītiestāžu un citu finanšu starpnieku aizdevumus) ir iespējams piesaistīt, izmantojot sviras efektu un ieviešot FI.

Piemērotākais risinājums esošajā tirgus situācijā ir divu FI alternatīvu ieviešana – **netiešais FI (kredītiestāžu aizdevumi) un tiešais FI (AFI aizdevumi)**, kas attiecīgi tiek kombinēti ar grantiem un aizdevumu grantijām. Tiešais FI ir nepieciešams, lai veicinātu Latvijas reģionu līdzsvarotu attīstību un nodrošinātu daudzdzīvokļu māju īpašnieku vienlīdzīgu pieeju finanšu resursiem visā Latvijas teritorijā uz mājāsaimniecībām pieņemamiem nosacījumiem.

Kā netiešais FI ir paredzētas valsts nodrošinātas aizdevumu individuālās garantijas, kas attiecīgi samazinātu aizdevumu procentu likmes (kopējā gada procentu likme mazāka par 5% gadā). Netiešo FI plānots kombinēt ar grantu līdz 50% no projekta izmaksām. Tiešais FI paredzēts AFI aizdevuma veidā ar kopējo aizdevuma procentu likmi līdz 3% un aizdevuma pamatsummas atmaksas periodu līdz 20 gadiem. Netiešo FI plānots kombinēt ar grantu līdz 35% no projekta izmaksām.

FI prognozētais **sviras (multiplikatora) efekts** ir **204 miljoni EUR** (komercbanku/citu aizdevēju finansējums un AFI saņemtie kredītresursi) **jeb 567%**, salīdzinot ar publiskā finansējuma ieguldījumu FI (ESI Fondu finansējums 34 miljoni EUR). Kopējais FI prognozētais apjoms ir **240 miljons EUR**, ieskaitot publisko un privāto finansējumu.

FI ietvaros **plānotais renovējamo daudzdzīvokļu māju skaits ir 1 770**. Kopējais FI un grantu finansējuma apjoms energoefektivitātes paaugstināšanas projektu īstenošanai ir **354 miljons EUR** (neietver AFI kompetences centra, tiešā FI, garantiju un grantu vadības izmaksas), pieņemot, ka daudzdzīvokļu mājas vidējās renovācijas izmaksas ir 200 000 EUR.

Daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas programmas ietvaros paredzēto 1770 māju energoefektivitātes uzlabošanas rezultātā sasniegtais siltumenerģijas ietaupījums sastāda 276,1 GWh. Līdz ar to, programmas īstenošanas rezultātā ir plānots sasniegt uz daudzdzīvokļu mājām attiecināmā valsts energoefektivitātes mērķa daļu līdz 2020.gadam (263 GWh).

Prognozētais FI realizācijas uzsākšanas termiņš ir 2015.gada jūlijs.

1. Ievads

1.1. Ex ante Izvērtējuma tiesiskais ietvars

Latvijā ir apmēram 1 miljons mājokļu, no kuriem 69% atrodas daudzdzīvokļu mājās. Lielākā daļa no šīm mājām ir būvētas pirms valstiskās neatkarības atjaunošanas. Tām ir raksturīgs augsts būvkonstrukciju un inženiersistēmu nolietojums, kā arī zema siltumnoturība.

Ēku (daudzdzīvokļu māju un publisko ēku) sektorā patērētā enerģija veido līdz 40% no valsts energobilances. Līdz ar to, daudzdzīvokļu māju renovācija un energoefektivitātes paaugstināšana ir viens no Latvijas valsts mājokļu un enerģētikas politikas mērķiem.

2007.-2013.gada Eiropas Savienības (turpmāk – ES) fondu plānošanas periodā Latvija uzsāka mērķtiecīgi īstenot atbalsta pasākumus daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanai Eiropas Reģionālās attīstības fonda (turpmāk - ERAF) 3.4.4.1.aktivitātes „Dzīvojamo māju siltumnoturības uzlabošanas pasākumi” (turpmāk – 3.4.4.1.aktivitāte) ietvaros. Kopējais 3.4.4.1.aktivitātei pieejamais publiskais finansējums ir 81 299 362 EUR, tai skaitā ERAF finansējums 77 916 387 EUR un valsts budžeta finansējums (virssaistību finansējums) 3 382 975 EUR apmērā. No 2009.gada līdz 2015.gada 12.februārim bija pabeigti 535 māju energoefektivitātes paaugstināšanas projekti, un vēl 324 projekti bija īstenošanas stadijā.

Neskatoties uz sasniegto progresu, veikto energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumu ietekme joprojām ir salīdzinoši neliela, salīdzinot daudzdzīvokļu māju segmenta kopējo apjomu. Apmēram tikai 6% no Latvijas daudzdzīvokļu ēkām atbilst LR normatīvajos aktos noteiktajām ēku siltumtehnikas prasībām. Līdz ar to, Latvijas valsts plāno turpināt sniegt atbalstu daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanai 2014. – 2020.gada ES fondu plānošanas periodā. Plānotais atbalsta ieviešanas veids ir finanšu instruments (turpmāk – FI).

Eiropas strukturālo un investīciju fondu (turpmāk - ESI Fondu), tai skaitā FI izmantošanas nosacījumus atbalsta programmās, kas tiks realizētas 2014. - 2020.gada ES fondu plānošanas periodā, nosaka 2013.gada 17.decembra Eiropas Parlamenta un Padomes Regula (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 un atceļ Padomes Regulu (EK) Nr. 1083/2006 (turpmāk - Vispārējā Regula). FI tiek veidoti kā nepieciešamie instrumenti veiksmīgai Vienotā stratēģiskā satvara politikas realizācijai, kā arī „Eiropa 2020. Stratēģija gudrai, ilgtspējīgai un integrējošai izaugsmei” mērķu sasniegšanai. FI ir svarīgs tradicionālo grantu shēmu papildinājums, tie papildina 2007.-2013.gada plānošanas periodā iegūto finanšu inženierijas instrumentu izmantošanas pieredzi.

ES fondu vadošās iestādes var izmantot FI visiem vienpadsmit Vienotā stratēģiskā satvara programmu tematiskajiem mērķiem 2014.-2020.gada ESI Fondu plānošanas perioda ietvaros. Līdz ar to, Vienotā stratēģiskā satvara programmu struktūrai jābūt saskaņotai ar tematiskajiem mērķiem, tai skaitā 4.tematisko mērķi: „*lai sekmētu Savienības stratēģiju gudrai, ilgtspējīgai un integrējošai izaugsmei, kā arī konkrēto fondu pamatuzdevumu izpildi saskaņā ar Līgumā noteiktajiem mērķiem, tostarp ekonomisko, sociālo un teritoriālo kohēziju, katrs ESI Fonds*

atbalsta šādus tematiskos mērķus: [...] atbalstīt pāreju uz ekonomiku ar zemu oglekļa emisijas līmeni visās nozarēs”¹.

Ex ante Izvērtējums ir sagatavots saskaņā ar visiem Vispārējās Regulas 37.pantā minētajiem nosacījumiem par tirgus nepilnību *ex ante* izvērtējuma saturu. Turklāt jautājumos, kur tas nepieciešams, izvērtējumā ir iekļauti citi papildus aspekti un apsvērumi, kas saistīti ar konkrētā izvērtējuma tēmu. Kontroles nolūkā Pielikumā Nr.5 ir iekļauta *Ex ante* Izvērtējuma pabeigtības kontroles lapa.

Papildus Vispārējās Regulas nosacījumiem *Ex ante* Izvērtējums veikts, ievērojot *Ex ante* Izvērtējuma Metodiku – gan kopējo metodiku, kas aptver visus tematiskos mērķus (I sējums), gan metodiku 4.tematiskajam mērķim (IV sējums).

1.2. *Ex ante* Izvērtējuma mērķis un apjoms

Saskaņā ar Vispārējās Regulas 37.pantu *Ex ante* Izvērtējuma mērķis ir sniegt objektīvu tirgus analīzi, izmantojot gan kvalitatīvās, gan kvantitatīvās izpētes metodes, identificēt un, ja iespējams, kvantificēt esošās tirgus nepilnības, neizdevīgus investīciju apstākļus, un nepieciešamību pēc investīcijām energoefektivitātes uzlabošanā un sagatavot investīciju stratēģiju.

Šis *Ex ante* Izvērtējums attiecas tikai uz darbības programmas „Izaugsme un nodarbinātība” 4.prioritātā virziena „Pāreja uz ekonomiku ar zemu oglekļa emisijas līmeni visās nozarēs” 4.2.ieguldījuma prioritātes „Atbalstīt energoefektivitāti, viedu energovadību un atjaunojamo energoresursu izmantošanu sabiedriskajā infrastruktūrā, tostarp sabiedriskajās ēkās un mājokļu sektorā” 4.2.1.specifiskā atbalsta mērķa „Veicināt energoefektivitātes paaugstināšanu valsts un dzīvojamās ēkās” 4.2.1.1.pasākumu „Veicināt energoefektivitātes paaugstināšanu dzīvojamās ēkās”. Citu tematisko mērķu FI tirgus nepilnību *ex ante* izvērtējums ir veikts atsevišķos ziņojumos.

1.3. *Ex ante* Izvērtējuma struktūra

Ex ante Izvērtējuma 2.nodaļa ietver esošās situācijas raksturojumu, kurā ir analizēta situācija nozarē, kā arī līdz šim pieejamie atbalsta instrumenti ēku energoefektivitātes paaugstināšanai.

Ex ante Izvērtējuma 3.nodaļa ietver līdzšinējās pieredzes analīzi daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes atbalsta pasākumu ieviešanā, galvenokārt izmantojot ERAF finansējumu 2007. – 2013.gada ES fondu plānošanas periodā.

Ex ante Izvērtējuma 4.nodaļa ietver tirgus nepilnību analīzi, novērtējot Latvijas daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas tirgus pieprasījumu un piedāvājumu. Pieprasījuma un piedāvājuma analīze palīdz identificēt konkrētas tirgus nepilnības un neizdevīgus investīciju apstākļus, kuru novēršana nav iespējama bez FI intervences Latvijas daudzdzīvokļu māju renovācijas un energoefektivitātes paaugstināšanas finansēšanas tirgū. FI piesaistītie papildu publiskie un privātie resursi ir doti *Ex ante* Izvērtējuma 5.nodaļā.

Ex ante Izvērtējuma 6.nodaļa ietver FI investīciju stratēģiju. Saskaņā ar Vispārējās Regulas 37.panta (2) daļas (b) punktu pirms konkrētā FI izvēles investīciju stratēģijā iekļauj: izvērtējumu par to finanšu instrumentu pievienoto vērtību, kuri paredzēti atbalsta sniegšanai no ESI fondiem, saskaņotību ar citiem publiskās intervences veidiem, kas vērsti uz to pašu

¹ 2013.gada 17.decembra Eiropas Parlamenta un Padomes regula (ES) Nr. 1303/2013.

tirgu, iespējamo publiskā atbalsta ietekmi, plānotās intervences samērīgumu un pasākumiem tirgus kropļojumu iespējamai mazināšanai. Svarīgākās pievienotās vērtības dimensijas ir ES fondu ieguldījuma multiplikators (sviras efekts), finanšu instrumenta subsīdijas intensitāte, fondu atkārtotas izmantošanas iespējas (rotācijas fonds), spēja risināt konkrētas tirgus nepilnības, tirgus gatavība izmantot piedāvātos finanšu produktus, pārdošanas kanālu un infrastruktūras pieejamība konkrētā finanšu instrumenta izmantošanai un citi iespējamie ieguvumi no finanšu instrumenta.

Tālāk saskaņā ar Vispārējās Regulas 37.panta (2) daļas (e) punktu investīciju stratēģija sniedz piedāvātā finanšu instrumenta aprakstu, tai skaitā piedāvātos finanšu produktus, atbalsta saņēmēju mērķa grupas un plānoto finanšu instrumentu kombinēšanu ar grantu atbalstu. Finanšu instrumenta apraksts tāpat ietver īstenošanas modeli un shēmu, papildus piesaistāmos publiskos un privātos resursus un finanšu instrumenta pārvaldības noteikumus, ņemot vērā iepriekšējo pieredzi līdzīgu instrumentu īstenošanā, labojot tirgus nepilnības un suboptimālas investīciju situācijas.

Tāpat arī tiek pārbaudīta finanšu instrumentu saskaņotība ar citām publiskās intervences formām, kas pastāv šajā tirgū, konkrēti, piedāvātā finanšu instrumenta atbilstība valsts atbalsta regulējumam un papildus izvērtējuma un/vai notifikācijas nosacījumus, ja tāds nepieciešams, lai apstiprinātu valsts iniciatīvu atbilstību, proporcionālītāti, nepieciešamību un pievienoto vērtību, minimālu iejaukšanos tirgū un citu valsts atbalsta izraisītu ietekmi. Šī informācija ir iekļauta 7.nodaļā.

Saskaņā ar Vispārējās Regulas 37.panta (2) daļas (c) punktu investīciju stratēģija satur aplēses par sasniedzamo multiplikatora efektu, tas ir, papildus publisko un privāto resursu apjomu, ko varētu piesaistīt finanšu instrumenta, fondu fonda, finanšu starpnieka, gala produkta vai gala saņēmēja līmenī. Finanšu instrumentiem, kas piesaistīs privāto finansējumu, tiek pamatota nepieciešamība pēc preferenciālas kompensācijas privātajiem dalībniekiem, lai nodrošināto privāto investoru interesi piedalīties finanšu instrumenta realizācijā. Šādas preferenciālas kompensācijas nedrīkst izraisīt tirgus izkropļojumus, tām jābūt pamatotām uz attiecīgajos tirgos lietoto praksi un standartiem.

Lai saskaņā ar Vispārējās Regulas 37.panta (2) daļas (f) punktu nodrošinātu 2014.-2020.gada ES fondu plānošanas perioda struktūrfondu orientēšanu uz sasniedzamo rezultātu, finanšu instrumentiem jādefinē sagaidāmie rezultāti, pamatojot finanšu instrumenta ieguldījumu struktūrfondu konkrētās prioritātes mērķu sasniegšanā. Šī informācija ir iekļauta 8.nodaļā.

Piedāvātie rādītāji ir balstīti uz Darbības programmas „Izaugsme un nodarbinātība” tematiskā mērķa „4. Atbalstīt pāreju uz ekonomiku ar zemu oglekļa emisijas līmeni visās nozarēs” ieguldījumu prioritātes „4.2. Atbalstīt energoefektivitāti, viedu energovadību un atjaunojamo energoresursu izmantošanu sabiedriskajā infrastruktūrā, tostarp sabiedriskajās ēkās un mājokļu sektorā” specifiskā atbalsta mērķa „4.2.1. Veicināt energoefektivitātes paaugstināšanu valsts un dzīvojamās ēkās” rezultātu un iznākuma rādītājiem. Papildus tam 8.nodaļā ir dota plānoto iznākuma un rezultātu rādītāju aprēķina metodika.

Saskaņā ar Vispārējās Regulas 37.panta (2) daļas (f) un (g) punktu 8.nodaļā ir aprakstīti vispārējie pārskatu un monitoringa noteikumi, kas nodrošinās piedāvātā FI efektīvu uzraudzību, veicinās atbilstošo pārskatu prasību izpildi un izveidos sistēmu, kas ļaus operatīvi reaģēt uz novirzēm no investīciju stratēģijas un finansēšanas noteikumiem, par kuriem finansējuma saņēmējs (atbildīgā iestāde, sadarbības iestāde, vadošā iestāde) būs vienojusies ar finanšu starpniekiem (kredītiestādēm).

Lai nodrošinātu visaptverošu pieeju plānoto mērķu sasniegšanai, 8.nodaļā ir iekļauts FI īstenošanas laika grafiks. Laika grafikā paredzētas visas atbilstošās aktivitātes un uzdevumi, kā arī starpposmu datumi. Tas kalpos kā vispārējs procesa vadības instruments visām iesaistītajām institūcijām, lai sekotu plānoto uzdevumu izpildes gaitai. Ir kritiski svarīgi, lai FI tiktu īstenots plānotajos termiņos un risinātu aktuālās tirgus vajadzības, nodrošinot 2007.–2013.gada ES fondu plānošanas perioda daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas investīciju ieviešanas mehānisma pārmantojamību.

Piedāvāto finanšu instrumentu noteikumi, tai skaitā apjomi, termiņi, komercdarbības atbalsta nosacījumi, sagaidāmie rezultāti, iznākuma un izpildes rādītāji un to mērķa lielumi, piedāvātais laika grafiks un starpposmu datumi ir norādīti indikatīvi 8.nodaļā un var tikt mainīti atkarībā no iepriekš neparedzētām procedūrām vai paziņojumiem Eiropas Komisijai (turpmāk – EK), lai pārliecinātos par piedāvāto finanšu instrumentu atbilstību ES fondu regulu un komercdarbības atbalsta regulējuma prasībām.

1.4. *Ex ante* Izvērtējuma aktualizācija

Saskaņā ar Vispārējās Regulas 37.panta 2.punkta g) apakšpunktu *Ex ante* Izvērtējumā iekļauj „noteikumus, kas vajadzības gadījumā ļauj pārskatīt *ex ante* novērtējumu un to atjaunināt jebkura tāda finanšu instrumenta īstenošanas laikā, kuru īsteno, pamatojoties uz šādu izvērtējumu, ja īstenošanas posmā vadošā iestāde uzskata, ka *ex ante* novērtējums vairs nevar precīzi atspoguļot tirgus apstākļus īstenošanas laikā”.

Līdz ar to, atbildīgajai iestādei (Ekonomikas ministrijai – turpmāk EM) ir pienākums vismaz reizi gadā novērtēt vai *ex ante* izvērtējums pietiekoši precīzi atspoguļo pašreizējos tirgus apstākļus. *Ex ante* Izvērtējuma aktualizācijas apraksts ir dots 9.nodaļā.

2. Situācijas raksturojums

2.1. Latvijas daudzdzīvokļu māju un to energoefektivitātes raksturojums

Ēku sektorā patērētā enerģija veido līdz 40% no visas energobilances, tādēļ ēku sektors ietver ievērojamu potenciālu Latvijas valsts kopējo energoefektivitātes mērķu sasniegšanā. Lielākajai daļai esošo ēku ir augsts energoresursu patēriņš, un tām ir būtiski zemākas siltumtehnikās īpašības, nekā var nodrošināt ar šobrīd pieejamām tehnoloģijām. Vairums šo ēku tiks ekspluatētas vēl ievērojamu laika periodu, līdz ar to, aktuāla ir šo ēku pakāpeniska renovācija, uzlabojot to energoefektivitāti.

2.1.1. Dzīvojamā fonda tehniskais un energoefektivitātes raksturojums

Ēku statistika

Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā (turpmāk - NĪVK IS) reģistrēti 1,35 miljoni ēku, kuru kopējā platība ir 198 milj. m², t.sk. dažāda tipa palīgēkas. No kopējā ēku skaita aptuveni 400 tūkstošos ēku enerģiju izmanto iekštelpu mikroklimata regulēšanai (tiek apsildītas), no tām 352,4 tūkstoši ar kopējo platību 86,9 miljoni kvadrātmetru ir dzīvojamās mājas. Pēc skaita visvairāk – 85% - ir viena dzīvokļa ēkas (300,7 tūkstoši), taču pēc platības viena dzīvokļa ēku īpatsvars ir tikai 39%, un lielāko īpatsvaru – 58% - veido daudzdzīvokļu (triju un vairāku dzīvokļu) ēkas (50,4 milj. m²), kaut arī to skaits veido tikai 11% (38,6 tūkstoši).

1. un 2. tabulā atspoguļots ēku sadalījums pēc stāvu skaita un celšanas periodiem (NĪVK IS atsevišķi izceltas ēkas ar koka ārsienām). Pēc skaita lielāko īpatsvaru veido līdz 1941.gadam uzbūvētās koka mājas, savukārt pēc dzīvojamās platības vislielāko īpatsvaru veido no 1961. līdz 1992.gadam uzbūvētās 3-5 stāvu ēkas.

1.tabula. Daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku sadalījums pēc stāvu skaita (atsevišķi izceltas ēkas ar koka ārsienām), skaits.

	Līdz 1941.g.	1941.-1960.	1961.-1979.	1980.-1992.	1993.-2002.	Pēc 2003.g.	Kopā
ar koka ārsienām	8 332	1 421	440	59	17	8	10 277
1–2 stāvu	5 244	2 818	2 998	605	57	62	11 784
3–5 stāvu	2 514	903	5 294	3 373	226	196	12 506
6 un vairāk stāvu	496	22	514	854	62	100	2 048
citī							1 985
KOPĀ							38 600

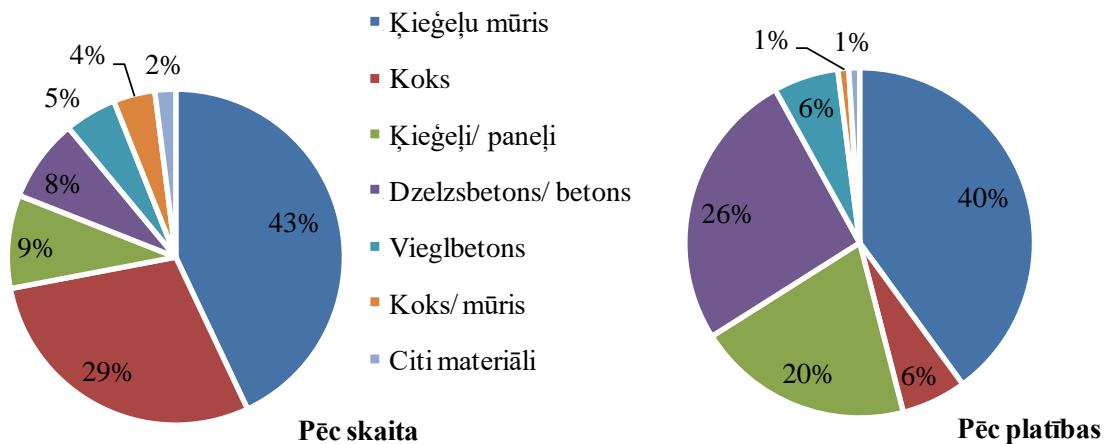
Avots: Izvērtējuma Autori

2. tabula. Daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku sadalījums pēc stāvu skaita (atsevišķi izceltas ēkas ar koka ārsienām), miljonos m².

	Līdz 1941.g.	1941.-1960.	1961.-1979.	1980.-1992.	1993.-2002.	Pēc 2003.g.	Kopā
ar koka ārsienām	2,29	0,33	0,11	0,017	0,004	0,005	2,76
1–2 stāvu	1,84	1,12	1,53	0,43	0,042	0,042	5,00
3–5 stāvu	2,98	1,50	14,13	9,27	0,53	0,56	28,97
6 un vairāk stāvu	1,38	0,11	2,67	4,71	0,34	0,58	9,80
citī							3,87
Kopā							50,40

Avots: Izvērtējuma Autori

Pēc ārsienu materiāla visvairāk gan pēc skaita, gan pēc platības ir ķieģeļu mūra ēkas (43% no skaita, 40% no platības). Otrs lielākais rādītājs – 29% no dzīvojamo māju skaita, ir koka ēkas, savukārt pēc platības 26% ir dzelzsbetona/betona ēkas un 20% ķieģeļu/paneļu ēkas (skatīt 1.attēlu).



1.attēls. NĪVK IS reģistrēto daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku sadalījums pēc skaita un platības atkarībā no ārsienu materiāla.

Avots: Izvērtējuma Autori

Ēku energoefektivitāte

Esošo ēku sektoru pēc siltumtehniskā raksturojuma var sadalīt šādos periodos:

- līdz 1940.g. Pirmskara laika apbūve, pārsvarā no koka lauku teritorijās, ķieģeļu mūra - pilsētās. Vairums ēku ir līdz diviem stāviem.
1941. – 1960.g. Pēc kara laika apbūve, periodam raksturīga laba kvalitāte, pārsvarā ķieģeļu ēkas, dzīvojamo sektoru raksturo pēc Staļina laika tipveida projektiem būvētās ķieģeļu ēkas.
1961. – 1979.g. Plaši uzsākta tipveida būvniecība, dzīvojamo ēku sektorā uzsākti 316. un 318.sērijas projekti (tā sauktās „Hruščova mājas”), 464.sērija, uzsākta arī 467., 103. un 104. sērijas ēku būvniecība, perioda beigās 602.sērija. Ārsienām plaši izmantoti māla ķieģeļi, gāzbetons, keramzītbetons.
1980. – 1991.g. Jaunas prasības projektēšanā noteiktas PSRS būvnormatīvā „Norobežojamo konstrukciju siltumtehnika”². Uzsākta 119. sērijas ēku būvniecība, kā arī realizēta virkne specprojektu, dominē dzelzsbetona un keramzītbetona lielpaneļu ēku būvniecība.
1992. – 2002.g. Tipveida ēku būvniecība praktiski pārtraukta. Ar LR Arhitektūras un celtniecības ministrijas 1991.gada 12.septembra pavēli Nr.68 būtiski paaugstinātas prasības ēku norobežojošām konstrukcijām.

² „СНИП II-3-79 Строительная теплотехника” (celtniecības siltumtehnika), СНИП II-3-79 2. Теплоустойчивость ограждающих конструкций (2. daļa – Norobežojamo konstrukciju siltumtehnika).

2003. – 2013.g. 2003.gadā stājās spēkā Latvijas būvnormatīvs (turpmāk – LBN) 002-001³ Ēku norobežojošo konstrukciju siltumtehnika, ar kuru noteiktas siltumtehniskās prasības ēku norobežojošām konstrukcijām. Šajā periodā parādās ēkas ar lielām stiklotām virsmām, kādēļ attiecīgajām ēkām LBN prasību izpilde parasti netiek nodrošināta, tiesa, dzīvojamo ēku sektorā dominējoša stikloto virsmu pielietošana ēkas arhitektūrā nav raksturīga.

no 2014. g. Stājās spēkā jaunas siltuma noturības prasības ēkas norobežojošajām konstrukcijām, saskaņā ar LBN 002-001. Latvijā ēkas tiek būvētas ar paaugstinātām energoefektivitātes rādītāju prasībām.

Stājās spēkā jauns Būvniecības likums un saistītie būvnormatīvi, kā rezultātā tiek veiktas izmaiņas būvniecības procesā, t.sk. rekonstrukcijas un renovācijas projektiem.

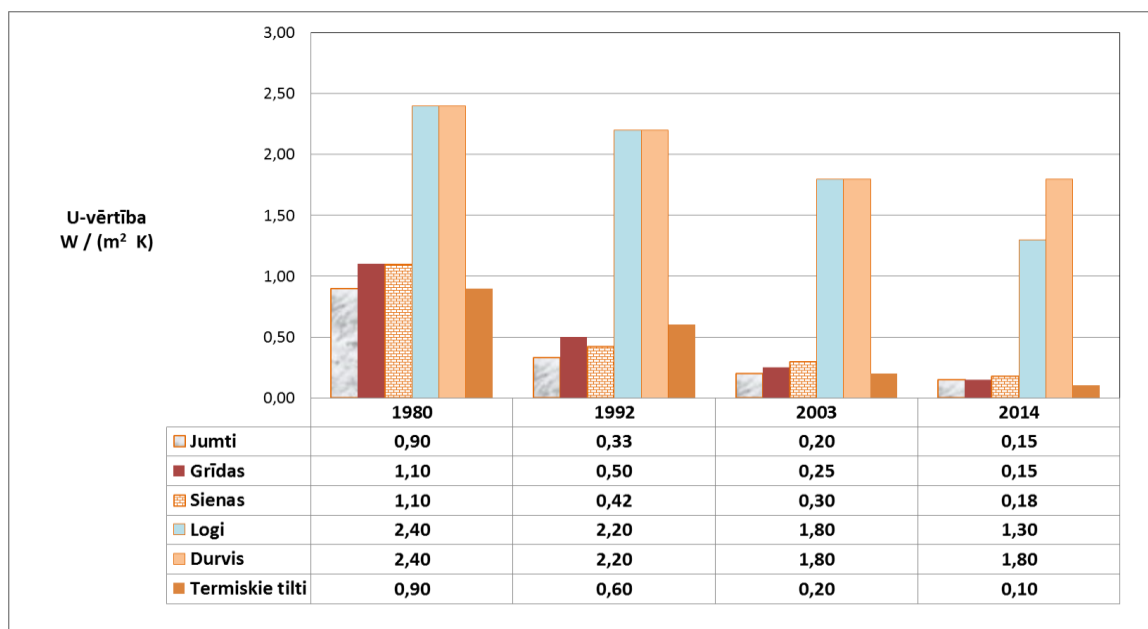
Ēku norobežojošo konstrukciju siltumtehnisko normatīvo prasību izmaiņas kopš 1979.gada norādītas 3.tabulā, kā arī atsevišķu prasību salīdzinājums 2.attēlā.

3.tabula. Siltuma caurlaidības koeficientu U normatīvās vērtības dzīvojamo ēku norobežojošām konstrukcijām un enerģijas patēriņš apkurei atbilstoši normatīva m uzbūvētās ēkās.

Būvelementi		1980	1992	2003	2014
Jumti un pārsegumi, kas saskaras ar āra gaisu	$W / (m^2 \cdot K)$	0,90	0,25 – 0,40	0,2 k*	0,15 k
Grīdas uz grunts		-	0,5	0,25 k	0,15 k
Ārsienas ar masu mazāku nekā 100 kg/m ²		1,1	0,33 – 0,50	0,25 k	0,18 k
Ārsienas ar masu 100 kg/m ² un vairāk				0,3 k	0,18 k
Logi, durvis		2,4	1,9 – 2,4	1,8 k	1,3 – 1,8 k
Termiskie tilti		-	-	0,2 k	0,10 k

*Temperatūras faktors $k = 19 / (T_{iekš.} - T_{ār.})$, atkarībā no klimata zonas dzīvojamām mājām k ir no 0,95 (Liepājā) līdz 1,09 (Alūksnē)

Avots: Izvērtējuma Autori

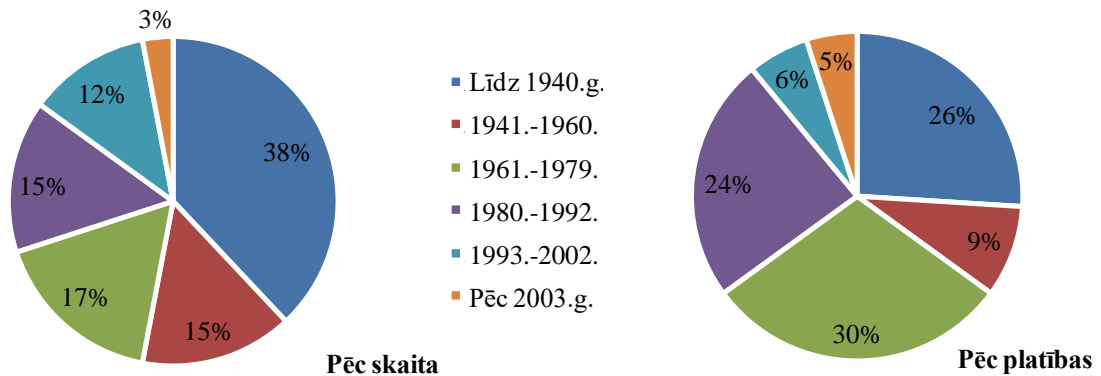


2.attēls. Ēku norobežojošo konstrukciju siltumtehnisko normatīvo prasību izmaiņas kopš 1979.gada.

Avots: Izvērtējuma Autori

³ 2001.gada 27.novembra MK noteikumi Nr.495 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 002-01 „Ēku norobežojošo konstrukciju siltumtehnika””.

Tikai 3% pēc skaita un 5% pēc platības ēkas uzbūvētas pēc 2003.gada un var tikt uzskatītas par atbilstošām šobrīd spēkā esošajām siltumtehniskajām prasībām (skatīt 3.attēlu). Tikai nedaudz zemākas siltumtehniskās īpašības ir ēkām, kas būvētas no 1993. līdz 2002.gadam. Vienlaikus jānorāda, ka normatīvo siltumtehnisko prasību izpilde ne vienmēr tiek nodrošināta gan zemās būvdarbu kvalitātes dēļ, gan arī būvprojektos pieļauto kļūdu dēļ.



3.attēls. Daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku sadalījums pēc skaita un platības atkarībā no būvniecības perioda

Avots: Ziņojuma Autori, pamatojoties uz NĪVKIS datiem

No agrāk uzbūvētajām ēkām par atbilstošām šobrīd spēkā esošām siltumtehniskajām prasībām būtu jābūt ēkām, kas pilnībā rekonstruētas vai renovētas pēc 2003.gada. Izvērtējot Centrālās statistikas pārvaldes (turpmāk – CSP) datus par izsniegto būvatļauju skaitu dzīvojamo ēku rekonstrukcijai, secinām, ka no 2003.gada ir renovētas 2-3% viena dzīvokļa māju un 1-2% divu un vairāk dzīvokļu māju.

Enerģijas patēriņš

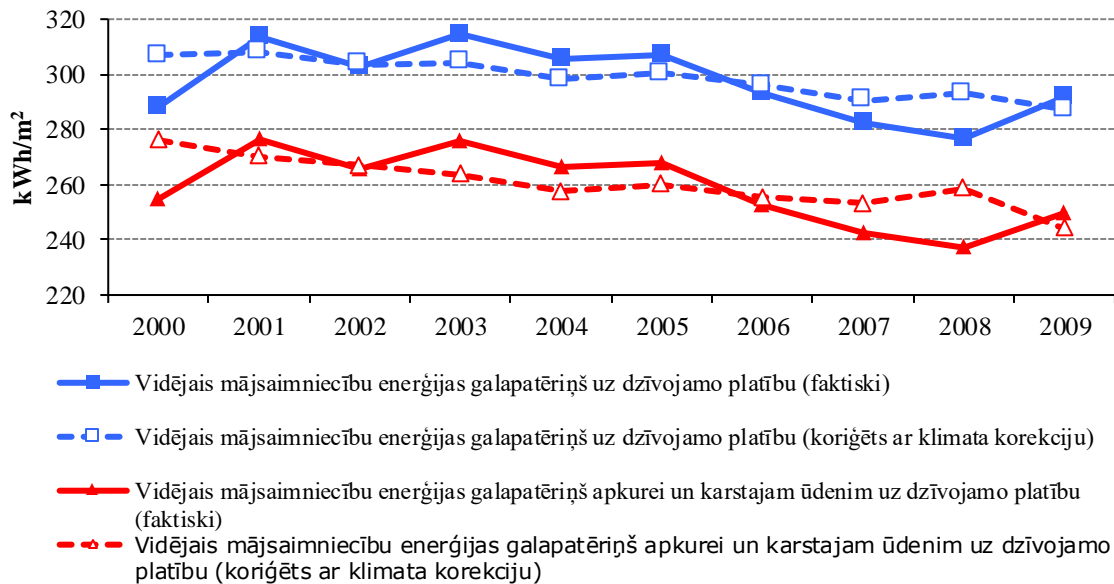
Dzīvojamo ēku sektora enerģijas galapatēriņa rādītāju izmaiņas kopš 2000.gada norādītas 4.attēlā. Saskaņā ar CSP datiem par enerģijas patēriņu un dzīvojamā fonda platību 2009.gadā aprēķināti zemāk tekstā dotie majsaimniecību enerģijas galapatēriņa rādītāji.

Vidējais patēriņš apkurei un karstajam ūdenim uz dzīvojamo platību:

- Faktiski – 250 kWh/m².
- Koriģēts ar klimata korekciju – 244 kWh/m².

Vidējais patēriņš apkurei uz dzīvojamo platību:

- Faktiski – 197 kWh/m².
- Koriģēts ar klimata korekciju – 193 kWh/m².



4.attēls. Mājsaimniecību enerģijas patēriņš uz dzīvojamo platību (kWh/m² gadā)

Avots: Ziņojuma Autori

Kaut arī statistikas dati norāda uz tendenci enerģijas patēriņa rādītājiem samazināties, ir skaidrs, ka LR politikas plānošanas dokumentos izvirzīto mērķu sasniegšanai samazinājuma temps ir nepietiekams. Līdz ar to, ir nepieciešami papildu stimuli, kas veicinātu dzīvojamā fonda energoefektivitātes uzlabošanu.

2.1.2. Dzīvojamā fonda piederība un īpašuma tiesību aspekti

Mājokļu struktūra un dzīvojamā fonda piederība

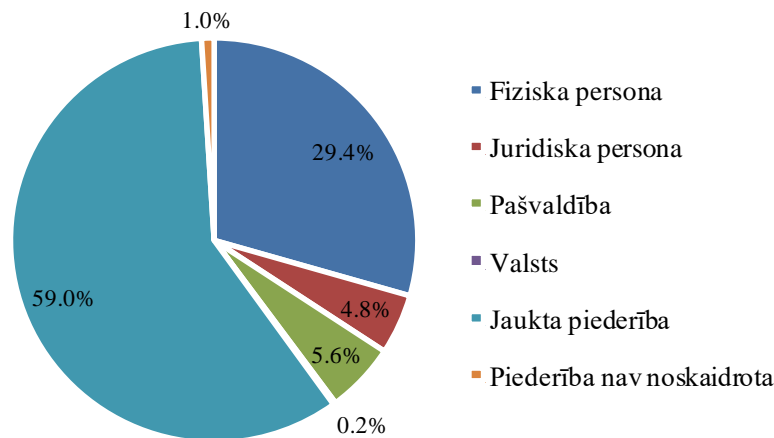
Apskatot dzīvojamo māju skaita sadalījumu pēc to piederības, saskaņā ar NĪVK IS datiem 2011.gada janvārī lielākā daļa māju – 303 tūkstoši (86,1%) piederēja fiziskām personām, 25,6 tūkstoši (7,2%) dzīvojamo māju – dažāda statusa īpašniekiem (jaukta piederība), 7,7 tūkstoši (2,2%) – juridiskām personām, 5,4 (1,5%) tūkstoši – pašvaldībām, 0,37 tūkstoši (0,1%) – valstij, 10,2 tūkstošiem ēku (2,9%) piederības statuss nav noskaidrots (skatīt 4.tabulu).

4.tabula. Dzīvojamo māju sadalījums pēc piederības statusa, skaits

Dzīvojamās mājas tips	Īpašnieks						
	Fiziska persona	Juridiska persona	Pašvaldība	Valsts	Jaukta piederība	Piederība nav noskaidrota	Kopā
Viena dzīvokļa	282 380	5 257	2 447	163	832	9 617	300 696
Divu dzīvokļu	9 440	427	407	12	1 919	160	12 365
Triju vai vairāku dzīvokļu	11 348	1 846	2 170	73	22 780	382	38 599
Dažādu sociālo grupu	79	150	325	125	14	13	706
Kopā	303 247	7 680	5 349	373	25 545	10 172	352 366

Avots: Ziņojuma Autori, pamatojoties uz NĪVK IS datiem

Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju sektorā lielāko īpatsvaru – 59,0% veido ēkas ar jauktu piederības statusu, 29,4% pieder fiziskām personām, 5,6% – pašvaldībām, 4,8% juridiskām personām un 0,2% – valstij, bet 1,0% ēku piederības statuss nav noskaidrots (skatīt 5.attēlu).



5.attēls. Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju sadalījums pēc piederības statusa

Avots: Ziņojuma Autori, pamatojoties uz NĪVKIS datiem

Īpašuma tiesību aspekti

Izvērtējot dzīvojamo māju sektora energoefektivitātes paaugstināšanas iespējas, ir jāaplūko ne vien šī fonda tehniskais stāvoklis, bet arī īpašuma tiesību aspekti, kas būtiski ietekmē lēmuma pieņemšanas iespējas par attiecīgās ēkas siltināšanu.

Pastāv galvenokārt divi dzīvokļu īpašnieku veidi:

- Ģimenes, kuras dzīvo attiecīgās daudzdzīvokļu mājas dzīvokļos.
- Juridiskās personas, kuras izmanto daudzdzīvokļu māju neapdzīvojamās platības.

Papildus iepriekš minētajiem dzīvokļu īpašniekiem īpašuma tiesības arī ir kredītiestādēm, kas tās ieguvušas hipotēku atsavināšanas rezultātā.

Analizējot 2014.gada decembrī un janvārī EM veiktā Latvijas namu apsaimniekotāju kvantitatīvā apsekojuma rezultātus, ir zināms, ka 53 no 116 respondentu apsaimniekotajās daudzdzīvokļu mājās atrodas neapdzīvojamās platības. Nedzīvojamās platības atrodas 519 (7%) no respondentu apsaimniekotajām 7879 mājām. Uzņēmumi, kas aizņem šīs platības, galvenokārt darbojas tirdzniecības, sabiedriskās ēdināšanas, sadzīves pakalpojumu un veselības aprūpes nozarēs (veikali, kafejnīcas, frizētavas, aptiekas, zobārstu prakses u.c.).

Pēc īpašuma tiesībām daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas var iedalīt divās grupās:

- Dzīvojamās mājas, kas ir vienots nekustamais īpašums.
- Dzīvokļu īpašumos sadalītās dzīvojamās mājas, kas nav vienots nekustamais īpašums.

Dzīvojamā māja, kas ir vienots nekustamais īpašums, var piederēt vienai personai, kurai ir pilnīgas varas tiesības pār to. Šādā gadījumā mājas īpašnieks var patstāvīgi pieņemt lēmumu par energoefektivitātes pasākumu veikšanu ēkā. Tomēr vairumā gadījumu dzīvojamās mājas, kas ir vienots nekustamais īpašums, pieder vairākām personām uz kopīpašuma tiesību pamata. Tādēļ lēmums par energoefektivitātes pasākumu veikšanu jāpieņem, visiem kopīpašniekiem vienprātīgi par to vienojoties. Minētā prasība būtiski apgrūtina šādu lēmumu pieņemšanu un pat, ja vairākums no kopīpašniekiem vēlas īstenot energoefektivitātes pasākumus, tie nav realizējami bez pārējo kopīpašnieku akcepta.

Sadalot dzīvojamo māju dzīvokļu īpašumos, dzīvojamā māja vairs nepastāv kā vienots nekustamais īpašums. Dzīvokļu īpašniekiem pieder īpašuma tiesības uz dzīvojamās mājas sadales rezultātā izveidotajiem dzīvokļu īpašumiem (ietver dzīvokli un kopīpašuma domājamo daļu). Dzīvokļu īpašnieku tiesības un pienākumus, kā arī nepieciešamo balsu skaitu lēmumu pieņemšanai nosaka Dzīvokļa īpašuma likums. Atbilstoši šā likuma 17.panta 9.punktam, lai pieņemtu lēmumu par atsevišķu dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbību uzdošanu pārvaldniekam, nepieciešams, lai „par” nobalso dzīvokļu īpašnieki, kuri pārstāv vairāk nekā pusi no visiem dzīvokļu īpašumiem. Saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta trešo daļu, daudzdzīvokļu mājas renovācija ir pieskaitāma pie pārvaldīšanas darbībām (citas pārvaldīšanas darbības). Tādējādi gan pieņemot lēmumu par renovāciju, gan pilnvarojot kādu īstenot renovācijas projektu, nepieciešams, lai „par” nobalso dzīvokļu īpašnieki, kuri pārstāv vairāk nekā pusi no visiem dzīvokļu īpašumiem.

Tāpat Dzīvokļa īpašuma likuma 13.panta otrā daļa nosaka dzīvokļa īpašnieka pienākumus dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumu segšanā. Saskaņā ar minēto normu dzīvokļa īpašnieks atbilstoši viņa dzīvokļa īpašumā ietilpstošās kopīpašuma domājamās daļas apmēram sedz uz dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma pamata noteiktos izdevumus citu dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbību veikšanai, kas nodrošina dzīvojamās mājas uzlabošanu un attīstīšanu, veicina optimālu tās pārvaldīšanas izdevumu veidošanu un attiecas uz pasākumiem, kuru rezultātā samazinās izdevumi par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu (t.i., arī uz energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumiem, kas ir vērsti uz mājas uzlabošanu un normatīvajos aktos nav noteikti par tādiem, kas veicami obligāti).

Aplūkojot lēmumu pieņemšanas tiesisko regulējumu dzīvokļu īpašumos sadalītās dzīvojamās mājās, secinām, ka tas nodrošina dzīvokļu īpašnieku vairākuma iespēju dzīvojamo māju uzlabot, vienlaikus aizsargājot arī mazākumu, jo paredz pienākumu segt tikai tādus izdevumus, kas veicina optimālu tās pārvaldīšanas izdevumu veidošanu.

Termins „dzīvokļu īpašnieku sabiedrība” (turpmāk – DzĪS) tiek lietots, lai apzīmētu dzīvokļu īpašnieku kopību, kas mājas pārvaldīšanai un/vai apsaimniekošanai reģistrējusi juridisku personu. Turpmāk tekstā termins DzĪS tiek lietots, lai apzīmētu jebkurā juridiskajā formā reģistrētu dzīvokļu īpašnieku kopību.

Dzīvokļu īpašnieku sabiedrība var tikt reģistrēta šādās juridiskās formās:

- Biedrība (jāreģistrē Biedrību un nodibinājumu reģistrā).
- Kooperatīvā sabiedrība (jāreģistrē Komercreģistrā).
- Sabiedrība ar ierobežotu atbildību (jāreģistrē Komercreģistrā).

Saskaņā ar Biedrību un nodibinājumu likumu⁴ *dzīvokļu īpašnieku biedrība* ir brīvprātīga personu apvienība, kas nodibināta, lai sasniegtu statūtos noteiktos mērķus, kam nav peļņas gūšanas raksturs. Biedrība ir juridiska persona, un šo statusu iegūst ar brīdi, kad tiek ierakstīta LR Uzņēmumu reģistra Biedrību un nodibinājumu reģistrā.

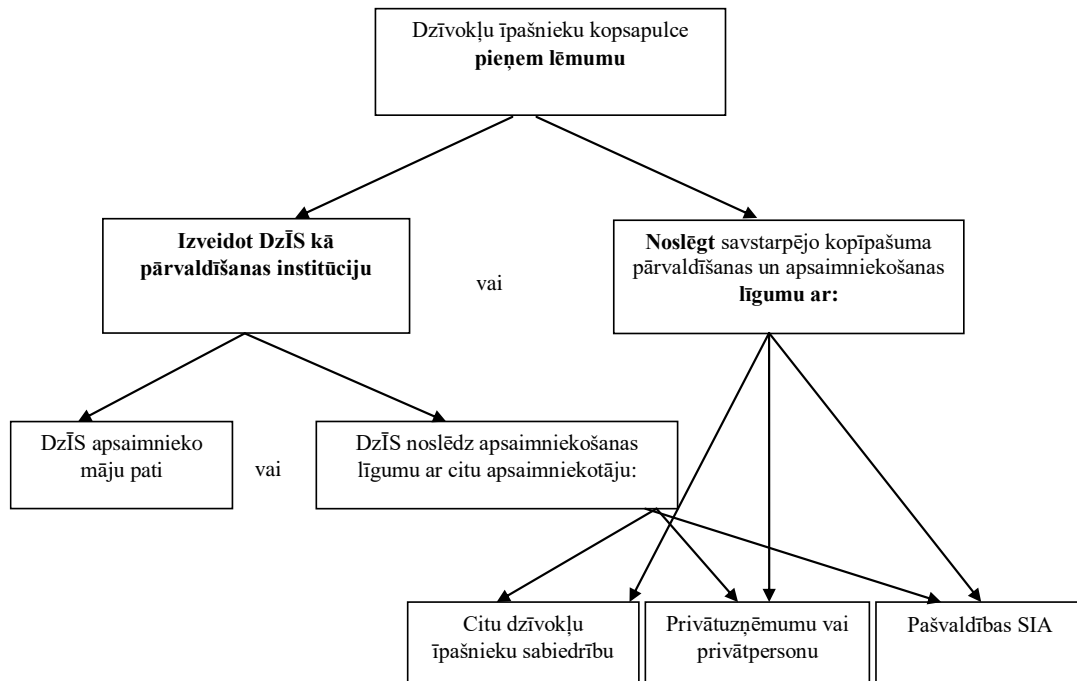
Saskaņā ar Kooperatīvo sabiedrību likumu⁵ dzīvokļu īpašnieki var dibināt arī *dzīvokļu īpašnieku kooperatīvo sabiedrību* (turpmāk - DzĪKS). Atšķirībā no biedrības kooperatīvā sabiedrība var veikt ne tikai savas, bet arī citu ārpus šīs biedrības esošu māju apsaimniekošanu.

⁴ Biedrību un nodibinājumu likums; <http://likumi.lv/doc.php?id=81050>

⁵ Kooperatīvo sabiedrību likums; <http://likumi.lv/doc.php?id=47009>

Šāda biedrība dzīvojamo māju var pārvaldīt un apsaimniekot pašu spēkiem. Taču šīs funkcijas uz līguma pamata tā var nodot arī citām fiziskām vai juridiskām personām. Piemēram, ieceļot līgtu pārvaldnieku, kas organizē mājas apsaimniekošanu.

Dažādi iespējamie varianti dzīvokļu īpašumu apsaimniekošanai saskaņā ar LR normatīvajiem aktiem shematiski parādīti 6.attēlā.



6.attēls. Dzīvokļu kopīpašuma pārvaldīšana un apsaimniekošana

Avots: Izvērtējuma Autori, pamatojoties uz Latvijas Republikas normatīvajiem aktiem

Energoefektivitātes paaugstināšanas projektu realizāciju šobrīd kavē apstākļi, ka vairums no privatizācijai nodotajām dzīvojamām mājām ir tādas, kuru pārvaldīšanas tiesības dzīvokļu īpašnieki nav pārņēmuši. Tas nozīmē, ka dzīvokļu īpašnieki paši vēl nepiedalās lēmumu pieņemšanā un dzīvokļu īpašnieku vietā māju pārvalda pārvaldnieks, kuru izvēlējusies pašvaldība.

Likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”⁶ 51.pants nosaka, ka „daudzdzīvokļu mājas dzīvokļu īpašnieku kopsapulce, lai izveidotu dzīvokļu īpašnieku sabiedrību vai Civillikumā noteiktajā kārtībā noslēgtu savstarpēju līgumu par daudzdzīvokļu mājas kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, sasaucama ne vēlāk kā sešu mēnešu laikā pēc tam, kad pieņemts lēmums par attiecīgās dzīvojamās mājas privatizācijas uzsākšanu”. Tomēr likumā nav noteiktas sankcijas pret dzīvokļu īpašniekiem, kas šo prasību neievēro.

Vēl arvien ievērojamā daļā daudzdzīvokļu māju DzĪS nav izveidotas un tās apsaimnieko namu pārvaldnieki. Šī situācija visizteiktākā ir Rīgā, kur SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” apsaimnieko apmēram 38% no dzīvojamā fonda. Saskaņā ar SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” sniegto informāciju 2014.gada decembrī tikai 140 DzĪS Rīgā bija pārņēmušas daudzdzīvokļu mājas pārvaldīšanas tiesības (no pavisam 4590 SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” apsaimniekotajām mājām).

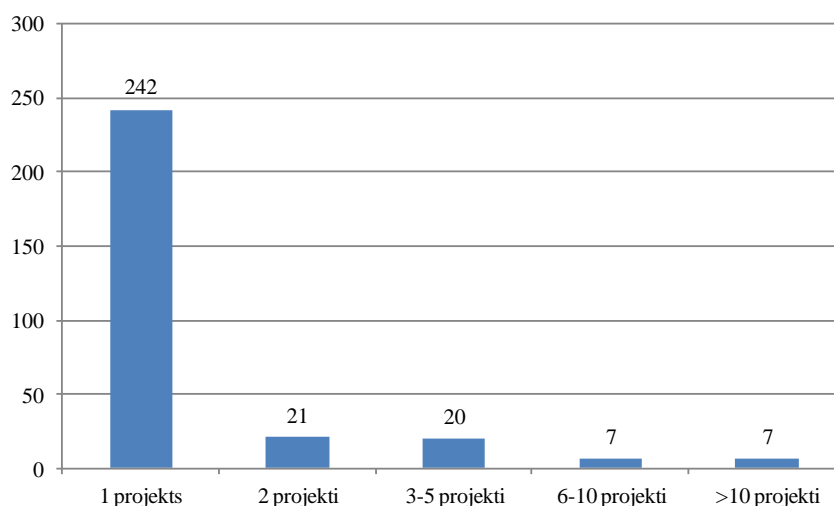
⁶ Likums „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”; <http://likumi.lv/doc.php?id=35770>.

Dzīvokļu īpašumu pārvaldīšanas kārtība un pieejamo alternatīvu izvēle daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanai tieši ietekmē finanšu instrumenta darbības iespējas un efektivitāti 2014.-2020.gada ES fondu plānošanas periodā.

Saskaņā ar 3.4.4.1.aktivitāti regulējošajiem normatīvajiem aktiem⁷ (papildu informācijai skatīt 2.3.1.1.nodaļu), aktivitātes ietvaros projekta iesniedzējs ir daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki, bet projekta iesniegumu tie iesniedz ar pilnvarotās personas starpniecību. Lēmums par pilnvarošanu jāpieņem dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē. Projekta iesniedzēji var pilnvarot gan fiziskās personas, gan juridiskās personas.

EM Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistrā iekļautas pavisam 615 personas, kas nodarbojas vai vēlas nodarboties ar dzīvojamo māju pārvaldīšanu. 236 (38%) no tām ir fiziskas personas, 191 (31%) – kapitālsabiedrības un 188 (31%) – biedrības.

Analizējot 3.4.4.1.aktivitātes ietvaros pabeigto projektu skaitu (līdz 12.02.2015 bija pabeigti 535 projekti), redzam, ka lielākā daļa projektu iesniedzēju (242) realizējuši 1 projektu, 21 – 2 projektus, 20 – 3-5 projektus, 7 – 6-10 projektus, bet 7 – vairāk kā 10 projektus (skatīt 7.attēlu).



7.attēls. Projektu iesniedzēju sadalījums pēc 3.4.4.1.aktivitātes ietvaros pabeigto projektu skaita

Piezīme: Kopējais pabeigto projektu skaits 535 uz 2015.gada 12.februāri.

Avots: Izvērtējuma Autori

Projektu iesniedzējus, kas realizējuši vislielāko projektu skaitu, skatīt 5.tabulā.

5. tabula. Projektu iesniedzēji ar lielāko 3.4.4.1.aktivitātes ietvaros pabeigto projektu skaitu

Projektu iesniedzēji	Pabeigto projektu skaits
SIA „Ventspils nekustamie īpašumi” (Ventspils)	29
SIA „Valmieras namsaimnieks” (Valmiera)	27
SIA „Namsaimnieks” (Limbažu novads)	18

⁷ 2009.gada 10.februāra MK noteikumi Nr. 138 „Noteikumi par darbības programmas „Infrastruktūra un pakalpojumi” papildinājuma 3.4.4.1.aktivitātes „Daudzdzīvokļu māju siltumnoturības uzlabošanas pasākumi” projektu iesniegumu atlasē pirmo līdz astoto kārtu”; <http://likumi.lv/doc.php?id=188595>;

2011.gada 5.apriļa MK noteikumi Nr. 272 „Noteikumi par darbības programmas „Infrastruktūra un pakalpojumi” papildinājuma 3.4.4.1.aktivitātes „Daudzdzīvokļu māju siltumnoturības uzlabošanas pasākumi” projektu iesniegumu atlasē devīto un desmito kārtu”; <http://likumi.lv/doc.php?id=228846>;

2013.gada 28.maija MK noteikumi Nr. 284 „Noteikumi par darbības programmas „Infrastruktūra un pakalpojumi” papildinājuma 3.4.4.1.aktivitātes „Daudzdzīvokļu māju siltumnoturības uzlabošanas pasākumi” projektu iesniegumu atlasē vienpadsmito un turpmākajām kārtām”; <http://likumi.lv/doc.php?id=257081>.

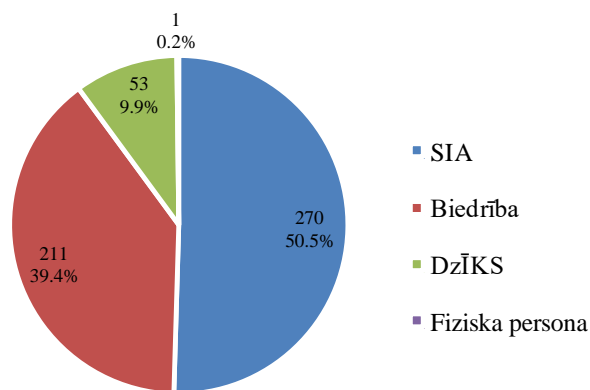
SIA „Ozolnieku KSDU” (Ozolnieku novads)	15
SIA „Namu serviss APSE” (Liepāja)	13
SIA „InvEsco” (Cēsis, Sigulda, Rīga, Salaspils, Ādaži)	11
SIA „Liepājas namu apsaimniekotājs” (Liepāja)	11
DzĪKS „Bāka-NK” (Ventspils)	10
SIA „CDzP” (Cēsis)	10
SIA „Saimniecība 24” (Valmiera)	9
SIA „Talsu namsaimnieks” (Talsu novads)	9
SIA „Smiltenes NKUP” (Smiltenes novads)	7
SIA „Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde” (Jelgava)	6
SIA „Alūksnes nami” (Alūksnes novads)	6
DzĪKS „Bāka-2” (Rīga)	5
SIA „Vilkme” (Ropažu novads)	5
SIA „Latvijas namsaimnieks” (Ādaži, Rīga)	4
SIA „Grobiņas novada namsaimnieks” (Grobiņas novads)	4
SIA „ADAX 2” (Talsu novads)	4
SIA „JK namu pārvalde” (Jēkabpils)	4
14 projektu iesniedzēji	3
21 projektu iesniedzējs	2
242 projektu iesniedzēji	1
Pavisam 297 projektu iesniedzēji	535

Piezīme: Informācija uz 2015.gada 12.februāri.

Avots: Izvērtējuma Autori

No 5.tabulas datiem redzam, ka starp 20 aktīvākajiem projektu realizētājiem tikai 2 ir DzĪKS, bet visi pārējie ir SIA.

No 3.4.4.1.aktivitātes ietvaros pabeigtajiem projektiem 50,5% realizējuši namu apsaimniekotāji - SIA, 39,4% – dzīvokļu īpašnieku dibinātas biedrības, 9,9% - DzĪKS, bet 0,2% - fiziskas personas (skatīt 8.attēlu).



8.attēls. 3.4.4.1.aktivitātes ietvaros pabeigto projektu sadalījums pēc iesniedzēju juridiskās formas

Piezīme: Kopējais pabeigto projektu skaits 535 uz 2015.gada 12.februāri.

Avots: Izvērtējuma Autori

Iepriekš minētā informācija parāda, ka šobrīd Latvijā dzīvokļu īpašnieki izmanto dažādas dzīvokļa īpašuma apsaimniekošanas formas, kas ievērojami apgrūtina energoefektivitātes projektu ieviešanu.⁸

⁸ Ekonomikas ministrijas informatīvais ziņojums „Par ēku renovācijas finansēšanas risinājumiem“.

2.2. Latvijas mērķi energoefektivitātes jomā

Nolūkā sekmēt ES rūpniecības konkurētspēju pasaulē viena no ES politiku prioritātēm ir energoefektivitātes paaugstināšana. EK komunikācijā „Eiropa 2020: stratēģija gudrai, ilgtspējīgai un iekļaujošai izaugsmei” ir noteikts ES energoefektivitātes mērķis: līdz 2020.gadam nodrošināt 20% ietaupījumu no ES primārās enerģijas patēriņa. Ņemot vērā šos ES energoefektivitātes mērķus un to, ka ēku sektorā patērētā enerģija veido 40% no visas Latvijas energobilances, arī Latvijas politikas plānošanas dokumentos ir definēti mērķi energoefektivitātes jomā.

Nacionāla līmeņa vidēja termiņa plānošanas dokuments „**Latvijas Nacionālais attīstības plāns 2014.-2020.gadam**” (turpmāk - NAP 2020)⁹, kas ir cieši saistīts ar „**Latvijas Ilgtspējīgas attīstības stratēģiju līdz 2030.gadam**”¹⁰ un „**Nacionālo reformu programmu stratēģijas „ES2020” īstenošanai**” (turpmāk - NRP)¹¹, ietver rīcības virzienu „Energoefektivitāte un enerģijas ražošana”, kā arī mērķu sasniegšanas rādītāju attiecībā uz tautsaimniecības energoefektivitāti – samazināt enerģijas patēriņu iekšzemes kopprodukta radīšanai no 0,37 toe/1000EUR (2010.gadā) līdz 0,28 toe/1000EUR (2020.gadā). Laikā līdz 2020.gadam veicami šādi izdevumi: [202] Energoefektivitātes programmas valsts un pašvaldību sabiedrisko ēku sektorā; [203] Atbalsta programmas dzīvojamo ēku energoefektivitātei un pārejai uz atjaunojamiem energoresursiem; [204] Atbalsts inovatīvu enerģētikas un energoefektivitātes tehnoloģiju projektiem.

[205] un [206] uzdevums paredz atbalstu pārejai uz atjaunojamo energoresursu izmantojošām tehnoloģijām, kas vienlaikus veicinās arī energoefektivitātes paaugstināšanu siltumenerģijas ražošanā un pārvadē, kā arī transportā. NAP 2020 redzējuma sadaļā [24] un [25] rindkopā uzsvērtā virzība uz plānveidīgu energoefektivitātes paaugstināšanu ražošanas, pakalpojumu, mājokļu un sabiedrisko būvju sektorā, kā arī inovatīvu risinājumu - zemas enerģijas ēku un viedo tīklu ieviešanu.

Kopumā NAP 2020 rīcības virziena „Energoefektivitāte un enerģijas ražošana” mērķu sasniegšanai norādīts nepieciešamais finansējums 1 239 179,06 EUR. Papildus tam NAP 2020 rīcības virzienā "Augstspējīga un eksportspējīga ražošana un starptautiski konkurētspējīgi pakalpojumi" paredzēts arī uzdevums [126] Atbalsts ražojošiem un pakalpojumus sniežošiem uzņēmumiem energoefektivitātes uzlabošanai (finansējums 38 417 538,89 EUR). Rīcības virzienā „Dabas un kultūras kapitāla ilgtspējīga apsaimniekošana” iekļauti šādi uzdevumi: uzdevums [438] Stimulēt zemes un citu dabas resursu ilgtspējīgu izmantošanu un bioloģisko daudzveidību, pielietojot vidi saudzējošas tehnoloģijas, kas cita starpā būtu attiecināms uz energoresursu un no tiem iegūtās enerģijas efektivitātes veicināšanu; uzdevums [439] Energoefektīvu un ekoloģiskas izcelsmes preču un pakalpojumu („Zaļais publiskais iepirkums”) plašāka nodrošināšana publiskajos iepirkumos, kas paredz palielināt publiskā sektora parauga lomu attiecībā uz energoefektivitāti.

Ņemot vērā kopš 2006.gada pieņemtus ES tiesību aktus un tajos noteiktās Latvijas saistības, NAP 2020, kā arī energoefektivitātes pasākumu ieviešanas pieredzi, secinām, ka līdzšinējos politikas un mērķus ir nepieciešams precizēt.

⁹ „Latvijas Nacionālais attīstības plāns 2014.-2020.gadam”.

¹⁰ Latvijas ilgtspējīgas attīstības stratēģija līdz 2030.gadam.

¹¹ Latvijas nacionālā reformu programma „ES 2020” stratēģijas īstenošanai.

EM sagatavotais politikas plānošanas dokuments „**Informatīvais ziņojums Latvijas Enerģētikas ilgtermiņa stratēģija 2030 – konkurētspējīga enerģētika sabiedrībai**”¹² paredz izstrādāt jaunas enerģētikas politikas pamatnostādnes laika periodam no 2014. - 2020.gadam. Energoefektivitātes paaugstināšanu turpmāk paredzēts noteikt par nacionālo prioritāti, kas izmaksu efektīvā veidā samazina ekonomikas energoapgādes drošības, ilgtspējas un konkurētspējas riskus, vienlaicīgi radot papildu darbavietas un veicinot izaugsmi.

2011.gadā pieņemtā NRP nosaka mērķi 2020.gadā sasniegt primārās enerģijas ietaupījumu 0,670 Miljons tonnu naftas ekvivalenta (turpmāk – Mtoe) (ieskaitot pārveidošanas sektoru), salīdzinot ar 2008.gadu. Galvenie politikas virzieni un pasākumi energoefektivitātes palielināšanai: mājokļu siltināšana, energoefektivitātes paaugstināšana sabiedriskās un ražošanas ēkās, efektīvas apgaismojuma infrastruktūras ieviešana pašvaldību publiskajās teritorijās, energoefektivitātes paaugstināšana siltumenerģijas ražošanā, energoefektivitātes paaugstināšana transporta sektorā.

NRP ietvaros noteiktā valsts indikatīvā energoefektivitātes mērķa uz daudzdzīvokļu mājām attiecināmā daļa, kas jāsasniedz līdz 2020.gadam, ir **0,023 Mtoe (263 GWh)**.

NRP energoefektivitātes mērķi un politikas virzieni ir plānoti, ņemot vērā 2011.gadā apstiprināto „**Latvijas Republikas Otro energoefektivitātes rīcības plānu 2011. - 2013.gadam**”¹³ (turpmāk – 2.EERP), paredzot tālākas darbības 2020.gada energoefektivitātes mērķa sasniegšanai. 2014.gada 17.marta Informatīvajā ziņojumā „Par virzību uz indikatīvo valsts energoefektivitātes mērķi 2014. – 2016. gadā saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2012.gada 25.oktobra Direktīvu 2012/27/ES par energoefektivitāti, ar ko groza Direktīvas 2009/125/EK un 2010/30/ES un atceļ Direktīvas 2004/8/EK un 2006/32/EK (Direktīva 2012/27/ES)“ (turpmāk - Informatīvais ziņojums), norādīts, ka atbilstoši Direktīvas 2012/27/ES 3.panta prasībām noteiktais Latvijas indikatīvais valsts energoefektivitātes mērķis, pamatojoties uz primārās enerģijas ietaupījumu 2020.gadā, ir 0,670 Mtoe (28 PJ), kam atbilst gala enerģijas patēriņa ietaupījums 0,457 Mtoe (19 PJ).

Informatīvajā ziņojumā apkopoti iegūtie enerģijas ietaupījumi, izpildot Direktīvā 2006/32/EK¹⁴ valstij noteikto indikatīvo enerģijas ietaupījuma mērķi, kā arī Direktīvā 2012/27/ES noteiktos mērķus. Tāpat Informatīvajā ziņojumā ir noteikti arī energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumi laika posmā līdz 2016.gadam, tostarp tie enerģijas efektivitātes paaugstināšanas pasākumi, kuriem līdz 2013.gadam bija pieejams finansējums no ES fondu programmām, kā arī no Klimata pārmaiņu finanšu instrumenta (turpmāk – KPFI) programmas. EM (atbildīgā iestāde) sadarbībā ar Latvijas Investīciju un attīstības aģentūru (turpmāk – LIAA) (sadarbības iestāde) 2015.gadā turpina īstenot energoefektivitāti veicinošus atbalsta pasākumus darbības programmas „Infrastruktūra un pakalpojumi” ietvaros:

- 3.4.4.1.aktivitāte „Daudzdzīvokļu māju siltumnoturības uzlabošanas pasākumi”; ERAF kopējais pieejamais finansējums ir 77,9 milj. EUR, kā arī virsraistību finansējums 3,3 milj. EUR.

¹² „Informatīvais ziņojums „Latvijas Enerģētikas ilgtermiņa stratēģija 2030 – konkurētspējīga enerģētika sabiedrībai”; http://85.254.134.201/images/modules/items/EMZino_210213_STRAT.doc.

¹³ „Latvijas Republikas Otrais energoefektivitātes rīcības plāns 2011. - 2013.gadam”; <http://polsis.mk.gov.lv/view.do?id=3754>.

¹⁴ Direktīva 2006/32/EK par enerģijas galapatēriņa efektivitāti un energoefektivitātes pakalpojumiem un ar ko atceļ Padomes Direktīvu 93/76/EEK.

- 3.4.4.2.aktivitāte „Sociālo dzīvojamo māju siltumnoturības uzlabošanas pasākumi”; ERAF kopējais pieejamais finansējums ir 6,9 milj. EUR.
- 3.5.2.1.1.apakšaktivitāte „Pasākumi centralizētās siltumapgādes sistēmu efektivitātes paaugstināšanā”; Kohēzijas fonda (turpmāk – KF) kopējais pieejamais finansējums 78,73 milj. EUR.¹⁵

2.3. Bijušie un esošie energoefektivitātes atbalsta instrumenti

Atsevišķu pilotprojektu līmenī atbalsts ēku energoefektivitātes novērtēšanai un pasākumu īstenošanai uzsākts pagājušā gadsimta deviņdesmito gadu otrajā pusē. Dažāda veida iniciatīvas, ko īstenoja valsts un pašvaldību iestādes, parasti tika realizētas starpvalstu līgumu vai divpusēju līgumu ar ārvalstu partneriem par programmu īstenošanu ietvaros.

Kā viens no pirmajiem minams paraugprojekts, kas realizēts saskaņā ar 1999.gadā noslēgto sadarbības vienošanos starp Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministriju (turpmāk – VARAM) un Berlīnes Senāta Pilsētas attīstības pārvaldi. Šīs sadarbības rezultātā pēc diviem gadiem 2001.gada 28.februārī tika prezentēts pilotprojekts „Enerģijas taupīšanas iniciatīva Rīga” – vienas 602.sērijas 9 stāvu daudzdzīvokļu mājas ar kopējo dzīvokļu platību 4000 m² renovācija Ozolciema ielā 46/3, Rīgā.

Laika periodā no 2004. līdz 2005.gadam realizēti vairāku māju energoefektīvas renovācijas projekti: viens Rīgā (464.sērija) un četri Brocēnos (visi 103.sērija), kas īstenoti starpministriju līgumā, ko noslēdza Latvijas Republikas Vides ministrija un Vācijas Federatīvās Republikas Vides, dabas aizsardzības un reaktoru drošības federālā ministrija par pilotprojekta “Mājokļu sanācijas iniciatīva enerģijas taupīšanai” realizēšanu.

Minētie pilotprojekti kalpoja par labu piemēru, kā rezultātā vairākas pašvaldības aktīvi iesaistījās ēku energoefektivitātes pasākumu veicināšanā savās teritorijās. Ar pašvaldību atbalstu realizēti projekti Rīgā, Valmierā, Jelgavā u.c. pilsētās.

Tautsaimnieciski nozīmīgu finanšu instrumentu izmantošana ēku energoefektivitātes uzlabošanai uzsākta samērā nesen, kopš pieejami ES fondu un Kioto protokola ietvaros par siltumnīcefekta gāzu emisijām iegūtie finanšu līdzekļi.¹⁶

2.3.1. Eiropas Savienības fondi

2007.-2013.gada ES fondu plānošanas perioda darbības programmas „Infrastruktūra un pakalpojumi” papildinājuma 3.4.4. pasākuma „Mājokļu energoefektivitāte” ietvaros EM administrē divas aktivitātes, kuru ieviešanu nodrošina LIAA (līdz 2010.gada maijam aktivitātes īstenoja likvidētā valsts aģentūra „Būvniecības, enerģētikas un mājokļu valsts aģentūra”):

- 3.4.4.1. „Daudzdzīvokļu māju siltumnoturības uzlabošanas pasākumi”.
- 3.4.4.2. „Sociālo dzīvojamo māju siltumnoturības uzlabošanas pasākumi”.

¹⁵ “Konceptija par Eiropas Parlamenta un Padomes 2012.gada 25.oktobra Direktīvas 2012/27/ES par energoefektivitāti, ar ko groza Direktīvas 2009/125/EK un 2010/30/ES un atceļ Direktīvas 2004/8/EK un 2006/32/EK, prasību pārņemšanu normatīvajos aktos”; <http://polsis.mk.gov.lv/view.do?id=4572>.

¹⁶ Ekonomikas ministrijas informatīvais ziņojums „Par ēku renovācijas finansēšanas risinājumiem”; <http://tap.mk.gov.lv/mk/tap/?pid=40267991>.

2.3.1.1. Eiropas Reģionālās attīstības fonda 3.4.4.1.aktivitāte „Dzīvojamo māju siltumnoturības uzlabošanas pasākumi”

3.4.4.1.aktivitātes ietvaros atbalsts daudzdzīvokļu dzīvojamo māju energoefektivitātes paaugstināšanai tiek sniegts kopš 2009.gada. Šīs aktivitātes mērķis ir mājokļu energoefektivitātes paaugstināšana daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās, lai nodrošinātu dzīvojamā fonda ilgtspēju un energoresursu efektīvu izmantošanu. Aktivitātes īstenošanu nodrošina atbildīgā iestāde (EM) un sadarbības iestāde (LIAA). Atkarībā no maznodrošināto dzīvokļu īpašnieku īpatsvara dzīvojamās mājas renovācijai ir iespējams saņemt ERAF grantu 50% līdz 60% apmērā no renovācijas projekta attiecināmajām izmaksām, nepārsniedzot 50 EUR ERAF finansējumu uz vienu mājas kopējās platības kvadrātmetru. Kopējais 3.4.4.1.aktivitātei pieejamais publiskais finansējums ir 81 299 362 EUR, t.sk. ERAF finansējums 77 916 387 EUR un valsts budžeta finansējums (virssaistību finansējums) 3 382 975 EUR (3.1.nodaļā sniegts detalizēts 3.4.4.1.aktivitātes apraksts).

2.3.1.2. Eiropas Reģionālās attīstības fonda 3.4.4.2. aktivitāte „Sociālo dzīvojamo māju siltumnoturības uzlabošanas pasākumi”

ERAF 3.4.4.2. aktivitāte „Sociālo dzīvojamo māju siltumnoturības uzlabošanas pasākumi” tika uzsākta 2008.gada maijā. Līdz 2010.gada aprīlim tika pieņemti un izskatīti projektu iesniegumi, un šobrīd ir pabeigta gandrīz visu projektu īstenošana. Aktivitātes mērķis ir palielināt pašvaldības sociālā dzīvojamā fonda energoefektivitāti, vienlaikus ceļot tā kvalitāti un ilgtspēju un nodrošinot sociāli mazaizsargātas personu grupas ar adekvātu mājokli. Projektu iesniegumus finansējuma saņemšanai varēja iesniegt par sociālām dzīvojamām mājām, kas ir pašvaldības īpašumā un kurām ar pašvaldības lēmumu ir noteikts sociālās dzīvojamās mājas statuss. Finansējums tika piešķirts projekta dokumentācijas sagatavošanai, projekta būvuzraudzībai un autoruzraudzībai, ēkas energoresursu patēriņa samazināšanai, kā arī ēkas renovācijai vai rekonstrukcijai (t.sk., ja nepieciešams, pielāgošanai personām ar funkcionāliem traucējumiem). Pēc renovācijas vai rekonstrukcijas darbu veikšanas jāsasniedz vismaz 20% siltumenerģijas patēriņa ietaupījums.

Aktivitātes ietvaros maksimāli pieļaujamā ERAF finansējuma intensitāte noteikta 75% no projekta kopējām attiecināmajām izmaksām. Vienam projekta iesniegumam aktivitātes ietvaros maksimāli pieļaujamais ERAF finansējuma apmērs ir 200 000 EUR. Aktivitātes ietvaros pieejamais ERAF finansējums ir 6,9 miljoni EUR.

Aktivitātes ietvaros apstiprināti 55 projekti, un pēc to pabeigšanas (līdz 2015.gada 10. janvārim 54 ir pabeigti) tiks nodrošināts, ka renovēti būs aptuveni 50% pašvaldībām piederošu sociālo māju.

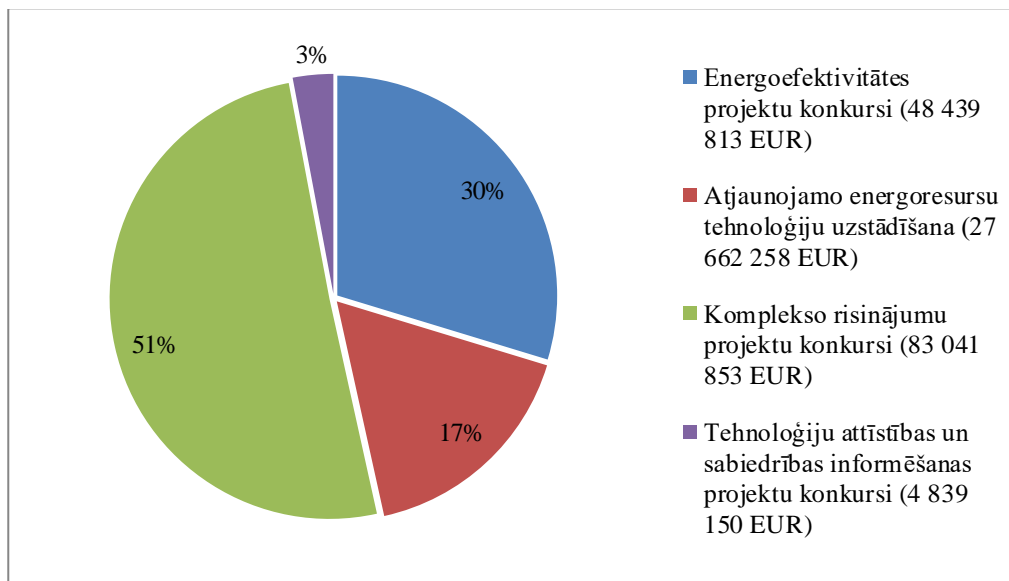
2.3.2. Klimata pārmaiņu finanšu instruments

Klimata pārmaiņu finanšu instruments (turpmāk - KPFI) ir Latvijas Republikas valsts budžeta programma, kuras finanšu avots ir līdzekļi, kas iegūti, pārdodot valstij piederošās siltumnīcefekta gāzu emisijas vienības Apvienoto Nāciju Organizācijas Vispārējās konvencijas par klimata pārmaiņām Kioto protokola 17. pantā noteiktajā kārtībā, un kas tiek novirzīti klimata pārmaiņu novēršanai atbilstoši likumā „Par Latvijas Republikas dalību Kioto protokola elastīgajos mehānismos” noteiktajiem principiem un prioritātēm. KPFI finansējums netiek piešķirts energoefektivitātes pasākumu īstenošanai daudzdzīvokļu ēkās.

KPFI mērķis ir veicināt globālo klimata pārmaiņu novēršanu, pielāgošanos klimata pārmaiņu radītajām sekām un sekmēt siltumnīcefekta gāzu emisijas samazināšanu (piemēram, īstenojot pasākumus ēku energoefektivitātes uzlabošanai gan sabiedriskajā, gan privātajā sektorā, tehnoloģiju, kurās izmanto atjaunojamus energoresursus attīstīšanu un ieviešanu, kā arī īstenojot integrētus risinājumus siltumnīcefekta gāzu emisijas samazināšanai). Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrija ir KPFI budžeta programmas izpildītāja.

KPFI finansējums ir pārdalīts atbilstoši Ministru kabineta (turpmāk – MK) protokollēmumiem un izmantots, organizējot projektu iesniegumu konkursus atbilstoši apstiprinātajiem MK noteikumiem.

Kopējā piešķirtā KPFI finansējuma struktūrā redzams, ka vairāk kā puse finansējuma tikusi izmantota komplekso risinājumu pasākumu īstenošanai.



9.attēls. KPFI finansējuma sadalījums atbilstoši KPFI konkursu jomām

Avots: Izvērtējuma Autori

9.attēlā ir norādīts, ka atbilstoši piešķirtajam un pārdalītajam finansējumam starp KPFI konkursiem 51% no KPFI pieejamā finansējuma (83 041 853 EUR) ir piešķirts projektu īstenošanai konkursos, kuros ir kompleksi risinājumi, t.i., vienlaicīgi tiek atbalstīta gan energoefektivitātes pasākumu īstenošana ēkās, gan atjaunojamo energoresursu tehnoloģiju uzstādīšana. 30% no KPFI pieejamā finansējuma (48 439 813 EUR) ir piešķirts projektu īstenošanai konkursos, kuros tiek atbalstīti energoefektivitātes pasākumi. 17% no KPFI pieejamā finansējuma (27 662 258 EUR) ir piešķirts projektu īstenošanai konkursos, kuros ir plānota tehnoloģiju pāreja no tehnoloģijām, kurās izmanto fosilos energoresursus uz tehnoloģijām, kurās izmanto atjaunojamus energoresursus. 3% no KPFI pieejamā finansējuma (4 839 150 EUR) ir piešķirts projektu īstenošanai konkursos, kuros plānota tehnoloģiju attīstība un sabiedrības informēšana.¹⁷

2009.gadā projektu īstenošana tika uzsākta vienā KPFI finansētajā konkursā. Līdz 2014.gada beigām projekti tika īstenoti 16 KPFI finansētajos projektu konkursos (dažos konkursos vairākās kārtās).Pārskats par finansējuma izmantošanas progresu KPFI finansētajos konkursos atspoguļots 6.tabulā.

¹⁷ Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrijas informatīvais ziņojums „Par Klimata pārmaiņu finanšu instrumenta darbību 2013.gadā”.

6.tabula. Ēku sektorā īstenotie KPFI projektu iesniegumu konkursi.

Nr. p.k.	Konkursa nosaukums	Pieejamais KPFI finansējums (EUR)	Pabeigtie projekti	Tiek īstenoti
KPFI-1	Energoefektivitātes paaugstināšana pašvaldību ēkās	31 400 442,91	56	0
KPFI-3	Energoefektivitātes paaugstināšana augstākās izglītības iestāžu ēkās	6 759 719,72	13	0
KPFI-5	Kompleksi risinājumi siltumnīcefekta gāzu emisiju samazināšanai valsts un pašvaldību profesionālās izglītības iestāžu ēkās	13 182 901,92	23	0
KPFI-6	Kompleksi risinājumi siltumnīcefekta gāzu emisiju samazināšanai ražošanas ēkās	9 004 690,35	39	0
KPFI-7	Kompleksi risinājumi siltumnīcefekta gāzu emisijas samazināšanai pašvaldību ēkās	19 113 450,93	37	2
KPFI-10	Zema enerģijas patēriņa ēkas	3 389 104,67	10	4
Kopā:		84 283 467,34	178	6

Avots: Izvērtējuma Autori

2.3.3. Eiropas teritoriālās sadarbības un ES līmeņa programmas

Eiropas teritoriālās sadarbības mērķis ir stiprināt pārrobežu sadarbību ar kopēju vietēju un reģionālu ierosmju palīdzību, starpvalstu sadarbību ar tādu pasākumu palīdzību, kas veicina integrētu teritoriālu attīstību saistībā ar ES prioritātēm, kā arī starpreģionu sadarbību un pieredzes apmaiņu attiecīgajā teritoriālajā līmenī.

Eiropas teritoriālās sadarbības programmas tiek finansētas no ERAF līdzekļiem un Eiropas Kaimiņattiecību un partnerības instrumenta (turpmāk – EKPI) līdzekļiem. Par Eiropas teritoriālās sadarbības mērķu realizāciju Latvijā atbild VARAM.

ESI fondu mērķa „Eiropas teritoriālā sadarbība” 2014.-2020.gadam ietvaros ar ERAF atbalstu tiks īstenotas šādas programmas:

- Latvijas – Lietuvas pārrobežu sadarbības programma.
- Igaunijas – Latvijas pārrobežu sadarbības programma.
- Centrālā Baltijas jūras reģiona pārrobežu sadarbības programma.
- Baltijas jūras reģiona transnacionālās sadarbības programma.
- INTERREG EUROPE programma visai Eiropas Savienības teritorijai.
- Pilsētvides attīstības programma URBACT III.
- ESPON 2020 programma (Eiropas telpiskās plānošanas un teritoriālās kohēzijas novērojumu tīkls).

Un ar Eiropas Kaimiņattiecību instrumenta atbalstu tiks īstenotas:

- Latvijas – Lietuvas – Baltkrievijas programma.
- Latvijas – Krievijas programma.

Programmu ietvaros projektus var iesniegt valsts, pašvaldības, reģionālās un vietējās iestādes, kā arī nevalstiskā sektora pārstāvji. 2014.-2020.gada plānošanas perioda ietvaros kā projektu partneri var būt arī uzņēmumi, kuru dalība projektos nav saistīta ar saimnieciskās darbības veikšanu. Projekti tiek atbalstīti tādās jomās kā vides aizsardzība, kultūras un dabas mantojuma objektu attīstība, transporta tīkla optimizēšana, sociālā integrācija, publiskās pārvaldes pakalpojumu efektivitātes uzlabošana, atbalsts MVU izaugsmei, inovāciju veicināšana u.c.

Piemēram, starpreģionu sadarbības programmas INTERREG EUROPE ietvaros plānots atbalstīt arī reģionālo politiku un programmu īstenošanas uzlabošanu prioritārā virziena „Ekonomika ar zemu oglekļa dioksīda emisiju līmeni” ietvaros. Projektu ietvaros plānots sekmēt pieredzes apmaiņu un politikas apguvi reģionālas nozīmes dalībnieku vidū.

Savukārt programma URBACTIII tiks īstenota fokusējoties uz zināšanu apmaiņu un apguvi jautājumiem, kas saistīti ar pieciem tematiskajiem mērķiem, kam tiks atvēlēta lielākā daļa (70%) programmas resursu:

- Pētniecības, tehnoloģiju attīstības un inovāciju veicināšana.
- Pārejas uz ekonomiku ar zemu oglekļa dioksīda emisiju līmeni visās nozarēs atbalstīšana.
- Vides aizsardzība un resursu efektīvas izmantošanas veicināšana.
- Sociālās iekļaušanas un nabadzības apkarošanas veicināšana.
- Nodarbinātību veicināšana un darbaspēka mobilitātes atbalstīšana.

Savukārt lielākā ES līmeņa pētniecības un inovāciju programma ir „Horizon 2020” (H2020), kas ir jauna, vērienīga pētniecības un inovāciju programma un apvieno iepriekš īstenoto 7.ietvarprogrammu, programmu „Inteliģenta enerģija Eiropai”, kā arī Inovāciju programmu. H2020 budžets laika periodam no 2014.-2020.gadam ir nepilni 80 miljardi EUR un tās ietvaros tiks atbalstīti projekti 18 dažādās jomās, katru gadu izsludinot projektu konkursus. Piemēram, 2014.gadā no H2020 iesniegtajiem 456 projektu pieteikumiem 56 saņēma finansējumu. Ar Latvijas pārstāvju līdzdalību tiek īstenoti 5 projekti, un vēl 3 projekti ir iekļauti rezerves sarakstā.

Viena no atbalsta jomām ir „Droša, tīra un efektīva enerģija” ar finansējumu 2014.-2020.gadam 5,9 miljardi EUR. Šīs jomas ietvaros 2015.gadā projekti var saņemt atbalstu šādās sadaļās:

- a) Energoefektivitāte (101 miljons EUR):
 - Ēkas un patērētāji.
 - Apkure un dzesēšana.
 - Rūpniecība un produkti.
 - Ilgtspējīgu projektu finansēšana.
- b) Zema oglekļa tehnoloģijas (377 miljoni EUR).
- c) Viedās pilsētas un pašvaldības (107 miljoni EUR).

H2020 ietvaros tiek atbalstīti tādi projekti kā pētniecība, sistēmu un dokumentu izstrāde u.c., neiekļaujot, piemēram, investīciju izmaksas būvniecībā. Jomas „Droša, tīra un efektīva enerģija” ietvaros tie būtu projekti, kas parāda energoefektivitātes lietderīgumu, uzlabo izpratni par šiem pasākumiem un veicina to atpazīstamību. Atkarībā no atbalsta sadaļas projektus var iesniegt gan vienas valsts mērogā, gan sadarbojoties dažādu valstu pārstāvjiem. Projektu iesniedzēji bieži ir pašvaldības un nevalstiskā sektora organizācijas, tāpat projektos piedalās arī valsts pārvaldes institūcijas. Projektu iesniedzēji var saņemt EK līdzfinansējumu 70% vai 100% apmērā. Projektu vērtēšanas laikā tiek izvērtēta to izcilība un unikalitāte, iespējamie ieguvumi ES mērogā, kā arī plānotā ieviešanas kvalitāte un efektivitāte.

2.3.4. Eiropas Ekonomikas zonas un Norvēģijas Finanšu instruments

Eiropas Ekonomikas zonas (turpmāk – EEZ) un Norvēģijas finanšu instrumenta mērķis ir novērst sociālo un ekonomisko nevienlīdzību EEZ ietvaros un stiprināt divpusējās attiecības starp donorvalstīm un saņēmējvalsti.

Saskaņā ar vienošanos starp EK un donorvalstīm (Norvēģiju, Īslandi un Lihtenšteinu) par EEZ finanšu instrumenta un Norvēģijas finanšu instrumenta ieviešanai paredzētā finansējuma piešķiršanu 2009.-2014.gada plānošanas periodā Latvijai piešķirtais finansējums ir 72,95 miljoni EUR, kas ir par apmēram 30% lielāks nekā iepriekšējā finanšu instrumentu plānošanas periodā 2004.- 2009.gadā.

EEZ finanšu instrumenta un Norvēģijas finanšu instrumenta ietvaros saistībā ar šajā *Ex-ante* Izvērtējumā apskatītiem jautājumiem Latvijā ir pieejama Norvēģijas finanšu instrumenta 2009.-2014.gada programma „Inovācijas „zaļās” ražošanas jomā”. Programmas mērķis ir palielināt „zaļo” komersantu konkurētspēju, tajā skaitā esošo komersantu konkurētspēju, „zaļās” inovācijas un „zaļo” uzņēmējdarbību. Programmas kopējais atbalsta apjoms ir 12,6 milj. EUR, no kura kopumā tiek atbalstītas trīs aktivitātes:

- a) Iepriekš noteiktais projekts „Zaļo tehnoloģiju inkubators”, kurš darbību uzsāka 2014.gada 1.jūlijā.
- b) „Neliela apjoma grantu shēma”, kuras ietvaros atbalstu komersanti saņem no „Zaļo tehnoloģiju inkubatora” subsidētu pakalpojumu veidā inkubācijas fonda ietvaros.
- c) Atklātais konkurss „Atbalsts „zaļo” tehnoloģiju ieviešanai ražošanā” (turpmāk – atklātais konkurss).

Atklātā konkursa mērķis ir atbalstīt jaunu tehnoloģiju un produktu ar samazinātu ietekmi uz vidi ieviešanu ražošanā tādās jomās kā videi draudzīgu un energoefektīvu materiālu un produktu radīšana ēkām un būvēm, tīra transportēšana, ūdens resursu vadība, atkritumu apsaimniekošana, ekodizains un citu ar produktiem, tehnoloģijām vai procesiem saistītu uzlabojumu veikšana, kas dod ieguldījumu enerģijas un atjaunojamo energoresursu efektīvai izmantošanai, izmešu samazināšanai un mazākam resursu patēriņam.

Atklātā konkursa ietvaros ir norisinājušās 2 atlases kārtas par kopējo pieejamo finansējumu 7,8 milj. EUR un finansējums bija pieejams jaunu iekārtu iegādei, pētniecības pasākumiem, zināšanu pārnesei u.c. Vienam projektam pieejamais atbalsts bija 170 000 – 700 000 EUR apmērā un maksimālā atbalsta intensitāte 45%. Līdz šim ir apstiprināti trīs projekti, kuru ietvaros ir plānots izstrādāt jaunu cementbetona materiālu, veikt rūpnieciskā notekūdens neitralizāciju un sērskābes atgūšanu „zaļu” produktu ražošanai, kā arī tiks izstrādāta sadzīves atkritumu maisu ražošanas līnija. Atklāta konkursa otrā kārtā noslēdzās 2015.gada 16.janvārī. Programmas ietvaros projektu īstenošanas periods ir līdz 2016.gada 30.aprīlim.

2.3.5. Pašvaldību budžeta finansējums

Likuma “Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā”¹⁸ 27.² panta 2.daļas 4.punktā ir noteikts, ka viens no mērķiem, kura īstenošanai pašvaldība var sniegt palīdzību dzīvojamās mājas īpašniekam (īpašniekiem) vai dzīvokļu īpašniekiem, piešķirot finansējumu, ir energoefektivitātes pasākumu veikšana dzīvojamā mājā.

¹⁸ Likums Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā; <http://likumi.lv/doc.php?id=56812>.

Saskaņā ar EM apkopoto informāciju par piešķirto pašvaldības palīdzību dzīvojamās mājas renovācijai, restaurācijai un zemesgabala labiekārtošanai periodā no 2009.gada līdz 2013.gadam palīdzību energoefektivitātes pasākumu veikšanai dzīvojamā mājā ir saņēmusi 741 dzīvojamā ēka 39 pašvaldībās par kopējo pašvaldību finansējumu 6,2 miljonu EUR apmērā (skatīt 7.tabulu).¹⁹

7.tabula. Pašvaldību sniegtais atbalsts dzīvojamo māju energoefektivitātes paaugstināšanai no 2009. līdz 2013.gadam.

Gads	Dzīvojamo māju skaits	Summa (EUR)
2013	160	950 647,02
2012	169	2 024 532,52
2011	97	1 950 785,84
2010	57	885 287,01
2009	258	450 644,85
Kopā	741	6 261 897,23

Avots: Izvērtējuma Autori

Vislielāko atbalstu dzīvojamo māju īpašniekiem energoefektivitātes pasākumu veikšanai ir sniegušas Ventspils (99 636 EUR), Daugavpils (1 175 620 EUR) un Rīgas pilsētas (445 310 EUR). Liepājas pilsēta aktīvi sniedza atbalstu energoefektivitātes paaugstināšanai, bet, uzsākoties 3.4.4.1.aktivitātei, atbalsta sniegšana no pašvaldības budžeta tika pārtraukta (skatīt 8.tabulu).

8.tabula. Aktīvākās pašvaldības, kuras sniegušas atbalstu dzīvojamo māju energoefektivitātes paaugstināšanai no 2009. līdz 2013.gadam.

Pašvaldība	2009		2010		2011		2012		2013		Kopā	
	Māju skaits	Summa, EUR	Māju skaits	Summa, EUR	Māju skaits	Summa, EUR	Māju skaits	Summa, EUR	Māju skaits	Summa, EUR	Māju skaits	Summa, EUR
Ventspils pilsēta	92	37 305	16	14 129	25	12 052	19	16 009	20	20 141	172	99 636
Daugavpils pilsēta	93	48 267	7	3 640	10	56 156	17	557 503	13	510 055	140	1 175 620
Rīgas pilsēta	0	0	0	0	2	427 482	70	12 790	30	5 038	102	445 310
Liepājas pilsēta	47	265 955	4	11 404	0	0	0	0	0	0	51	277 359
Tukuma novads	16	44 547	15	50 149	14	35 572	0	0	0	0	45	130 268
Neretas novads	2	822	6	4 956	7	5 736	0	0	25	7 278	40	18 792
Ogres novads	7	31 951	4	37 229	5	14 411	2	20 509	13	12 824	31	116 925
Saldus novads	0	0	0	0	5	14 229	9	44 806	11	53 267	25	112 302
Burtnieku novads	0	0	0	0	7	19 920	7	17 786	8	22 766	22	60 472

Avots: Izvērtējuma Autori, pamatojoties uz pašvaldību sniegtajiem datiem

Pašvaldību palīdzība saskaņā ar likuma „Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā”²⁰ 27.2 panta 2.daļas 4.punktu var tikt sniegta gan ēkas renovācijas tehniskās dokumentācijas sagatavošanai, gan būvdarbiem. Piemēram, Rīgas pilsēta aktīvi sniedz palīdzību ēku

¹⁹ Ekonomikas ministrijas oficiālā tīmekļa vietne: Pārskati par pašvaldību palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā; https://em.gov.lv/lv/nozares_politika/majokli/petijumi_statistika/.

²⁰ Likums Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā; <http://likumi.lv/doc.php?id=56812>.

energoauditu izstrādē, finansējot 80% no šī dokumenta sagatavošanas izmaksām.²¹ Savukārt Daugavpils pilsēta ir izstrādājusi daudzdzīvokļu dzīvojamo māju energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumu atbalsta programmu, sniedzot pašvaldības finansējumu 60% apmērā no renovācijas projekta izmaksām.²²

²¹ 2013.gada 24. septembra Rīgas domes saistošie noteikumi Nr.47 "Par kārtību, kādā Rīgas pilsētas pašvaldība sniedz palīdzību energoefektivitātes pasākumu veikšanai dzīvojamā mājā"; <http://m.likumi.lv/doc.php?id=261668>.

²² Valsts Reģionālās attīstības aģentūras oficiālā tīmekļa vietne;
<https://www.latvija.lv/lv/PPK/dzivesvieta/buvnieciba/p1570/ProcesaApraksts>.

3. Līdzšinējās pieredzes analīze

3.1. Pieredzes raksturojums 2007. – 2013.gada Eiropas Savienības fondu plānošanas periodā

2007. – 2013.gada ES fondu plānošanas periodā 3.4.4.1.aktivitātes „Daudzdzīvokļu māju siltumnoturības uzlabošanas pasākumi” ietvaros tika saņemti 1440 projektu iesniegumi ar kopējo pieprasīto publisko finansējumu 127,5 miljoni EUR apmērā, kas par 56% pārsniedz pieejamo publisko finansējumu (81,3 miljoni EUR).

Saskaņā ar EM sniegto informāciju līdz 2015.gada 12.februārim bija pabeigta 535 projektu īstenošana par ERAF finansējumu 43,4 miljonu EUR apmērā un vēl noslēgti līgumi par 324 projektu realizāciju par ERAF finansējumu 32 miljonu EUR apmērā. Līdz 2015.gada 12.februārim finansējuma saņēmējiem izmaksātā ERAF finansējuma apmērs bija 43 miljoni EUR, jeb 53% no kopējā pieejamā publiskā finansējuma.

Pamatnosacījumi 3.4.4.1.aktivitātes īstenošanai

Uz atbalstu šajā aktivitātē var pretendēt, ja ēka atbilst šādām prasībām:

- Tās būvniecība ir uzsākta pirms 1993.gada un tā nodota ekspluatācijā līdz 2002.gadam.
- Tā ir sadalīta dzīvokļu īpašumos, un vienam īpašniekam nepieder vairāk kā 20% no kopējā dzīvokļu skaita (šis ierobežojums neattiecas uz valsts vai pašvaldības īpašumā esošiem dzīvokļu īpašumiem).
- Ēkas neapdzīvojamās platības nepārsniedz 25% no ēkas kopējās platības.

3.4.4.1.aktivitātes ietvaros īstenojamiem renovācijas projektiem noteiktie sasniedzamie **energoefektivitātes rādītāji** ir:

- Minimālais siltumenerģijas ietaupījums 20% apmērā.
- Siltumenerģijas patēriņš apkurei pēc renovācijas nedrīkst pārsniegt 100 kWh/m² gadā (ja ēkai ir trīs vai vairāk stāvu) vai 120 kWh/m² gadā (ja ēkai ir viens vai divi stāvi).

Finansējums 3.4.4.1.aktivitātes ietvaros tiek piešķirts:

- Būvdarbu veikšanai daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopīpašumā esošajās daļās, tai skaitā atsevišķu dzīvokļu īpašumu robežās esošo ārsienu logu atjaunošanai vai nomainīšanai, nodrošinot tehniskajā projektā vai vienkāršotās renovācijas dokumentācijā paredzēto ēkas strukturālo daļu atjaunošanu un ēkas energoaudīta pārskatā minēto energoefektivitātes uzlabošanas pasākumu darbu izpildi.
- Projekta dokumentācijas sagatavošanai un projekta būvuzraudzībai un autoruzraudzībai.

3.4.4.1.aktivitātes ietvaros attiecināmas ir šādas izmaksu pozīcijas:

- a) Energoaudīta, tehniskās apsekošanas, būvniecības izmaksu tāmes, būvprojekta vai vienkāršotās renovācijas dokumentācijas izstrādāšanas izmaksas un tehniskā projekta ekspertīzes izmaksas.
- b) Projekta būvuzraudzības un autoruzraudzības izmaksas.
- c) Būvdarbu izmaksas daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā:

- Ēku ārējo norobežojošo konstrukciju būvelementu siltināšana un nomaiņa, tai skaitā atsevišķu dzīvokļu īpašumu robežās esošo ārsienu logu atjaunošana un nomaiņa.
- Pagraba un augšējā stāva pārseguma siltināšana.
- Kāpņu telpas remonts, ja tiek veikti energoefektivitātes darbi kāpņu telpā, nepārsniedzot piecus procentus no projekta kopējām attiecināmajām izmaksām.
- Siltumapgādes un karstā ūdens sadales sistēmas renovācija vai rekonstrukcija, izņemot siltumenerģijas un karstā ūdens ražošanas avotu uzstādīšanu, renovāciju vai rekonstrukciju.
- Ventilācijas sistēmas izveide, renovācija vai rekonstrukcija.
- Ar dzīvojamās mājas ekspluatāciju saistītu funkcionāli nedalāmu elementu atjaunošana, kas paredzēta tehniskajā projektā vai vienkāršotās renovācijas dokumentācijā, ja tā nodrošina energoefektivitātes pasākumu ilgtspēju, vai pēc pasākuma īstenošanas tiek iegūts siltumenerģijas ietaupījums.
- Rekuperācijas sistēmas uzstādīšana ēkā siltumenerģijas atkārtotai izmantošanai, ja tiek īstenots vismaz viens c) punktā norādītais pasākums un sistēmas uzstādīšanas rezultātā iegūtais siltumenerģijas ietaupījums (MWh/gadā) attiecībā pret sistēmas uzstādīšanā ieguldīto ERAF finansējumu (tūkstošos EUR) ir 1,4 vai lielāks.
- Ēkas inženierkomunikāciju sistēmu atvirzīšana no siltināmās virsmas, ja tā nepieciešama siltumizolācijas materiālu uzklāšanai uz ēkas ārējo norobežojošo konstrukciju būvelementu virsmas un paredzēta tehniskajā projektā vai vienkāršotās renovācijas dokumentācijā.
- Neparedzētie izdevumi, kurus var izmantot c) punktā minētajām izmaksām, nepārsniedzot piecus procentus no a), b) un c) punktā minēto izmaksu summas.
- Projekta attiecināmo izmaksu PVN, ja projekta iesniedzējs to nevar atgūt atbilstoši normatīvajiem aktiem nodokļu politikas jomā.

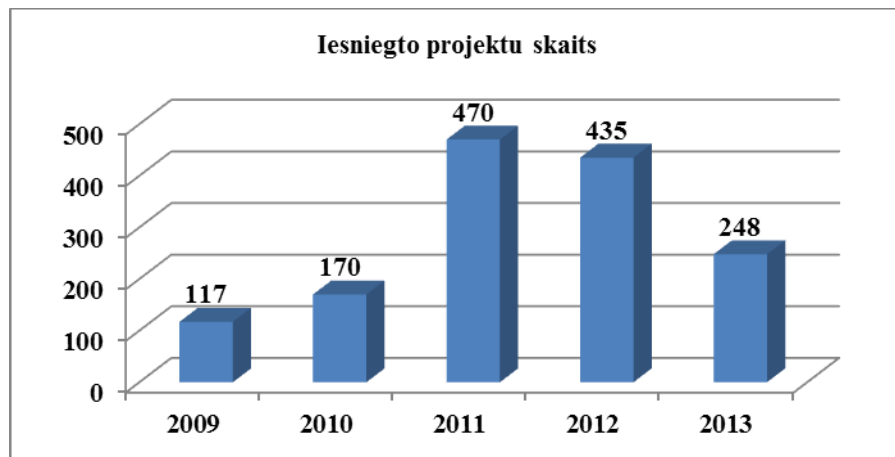
Būvniecības izmaksas tiek uzskatītas par attiecināmām, ja:

- Ir apdrošināts būvniecības garantijas laiks uz vismaz diviem gadiem no objekta nodošanas dienas par apdrošinājuma summu, vai ir izsniegta garantija būvniecības garantijas laikam.
- Ir veikta būvdarbu būvuzraudzība.
- Būvniecības darbi atbilst būvprojektam tehniskā projekta stadijā vai vienkāršotās renovācijas dokumentācijai un normatīvo aktu prasībām būvniecības jomā.

Augstāk a) un b) punktā minēto attiecināmo izmaksu kopsumma nedrīkst pārsniegt 10 procentus no projekta kopējām attiecināmajām izmaksām.

3.4.4.1.aktivitātes īstenošanas progress

Kopš aktivitātes uzsākšanas 2009.gada 14.aprīlī līdz 2013.gada 31.jūlijam tika iesniegti 1440 projektu iesniegumi. Lai gan sākotnēji 3.4.4.1.aktivitātē iesniegto projektu skaits bija neliels – 117 2009.gadā, tomēr jau 2011.gadā iesniegto projektu skaits bija četras reizes lielāks - 470 (skatīt 10.attēlu).



10.attēls. 3.4.4.1.aktivitātē iesniegto projektu skaits pa gadiem no 2009. līdz 2013.gadam

Piezīme: Kopējais 3.4.4.1.aktivitātes ietvaros iesniegto projektu skaits ir 1 440.

Avots: Izvērtējuma Autori

Projektu iesniegumu pieaugums ir saistāms ar EM sekmīgu koordinējošo darbu 3.4.4.1.aktivitātes ieviešanā, kas ietvēra:

- Normatīvo aktu grozījumus. Normatīvo aktu grozījumi galvenokārt bija saistīti ar pretendentu loka paplašināšanu, aktivitātes administratīvo procedūru vienkāršošanu un ar renovācijas tehniskās dokumentācijas un būvniecības kvalitātes kontroli saistītu problēmu risināšanu.
- Metodiskās palīdzības sniegšanu iedzīvotājiem, kas izpaudās kā semināru un citu informatīvu pasākumu organizēšana gan par ES fondu apguves, gan arī par tādiem specifiskiem jautājumiem kā būvniecības iepirkumi, dzīvokļu tiesības, dokumentu paraugu sagatavošana, informatīva bukleta „Soli pa solim līdz mājas atjaunošanai” izstrāde, kā arī citu pasākumu, kas ir saistīti ar iedzīvotāju informēšanu, nodrošināšana.
- Sadarbību ar nevalstisko sektoru, t.sk. informatīvās kampaņas „Dzīvo siltāk” ietvaros 2010.gadā noslēgtā sadarbības memoranda par efektīvas un atklātas sadarbības veidošanu (memorandu ir parakstījusi 31 organizācija). Sadarbība ar nevalstisko sektoru ietver visas renovācijas procesā iesaistītās puses – dzīvojamo māju apsaimniekotājus, būvniekus, būvmateriālu ražotājus, komercbankas, apdrošinātājus un nozaru ekspertus.

Līdz 2015.gada 12.februārim 3.4.4.1.aktivitātes ietvaros ir pabeigta 535 energoefektivitātes paaugstināšanas projektu īstenošana par kopējo investīciju apjomu 100 miljonu EUR apmērā - ERAF finansējums 43,4 miljoni EUR un privātais līdzfinansējums 57,44 miljoni EUR. Savukārt vēl 324 projekti ar kopējo finansējumu 78,42 miljonu EUR apmērā (ERAF finansējums 32,08 miljoni EUR un privātais līdzfinansējums 46,32 miljoni EUR) tiek īstenoti (skatīt 9.tabulu).

9.tabula. 3.4.4.1.aktivitātes ietvaros īstenoto un īstenošanā esošo projektu skaits un finansējums 2007.-2013.gada Eiropas Savienības fondu plānošanas periodā uz 2015.gada 12.februāri

Projekta statuss	Projektu skaits	ERAF finansējums (EUR)	Privātais attiecināmais finansējums (EUR)	Neattiecināmās izmaksas (EUR)	Kopējās investīcijas (EUR) ²³
Pabeigts	535	43 409 986,06	42 734 817,16	14 719 052,26	100 863 855,48
Tiek īstenots	324	32 085 922,34	33 626 718,84	12 710 245,3	78 422 886,48
KOPĀ	859	75 495 908,40	76 361 536,00	27 429 297,56	179 286 741,96

Avots: Izvērtējuma Autori

Kopš 3.4.4.1.aktivitātes uzsākšanas visaktīvāk ES fondu atbalstu dzīvojamo māju renovācijai ir izmantojuši Kurzemes reģiona iedzīvotāji. Pašlaik tiek plānots, ka Kurzemes reģionā kopumā tiks īstenoti vairāk kā 250 renovācijas projekti. Liels renovēto ēku skaits gaidāms arī Rīgas reģionā (195 projekti) un Vidzemē (183 projekti). Vismazāk daudzdzīvokļu māju īpašnieku iespēju paaugstināt māju energoefektivitāti ir izmantojuši Rīgā un Latgalē (skatīt 10.tabulu).

10.tabula. 3.4.4.1.aktivitātes ietvaros īstenoto un īstenošanā esošo projektu skaits pa reģioniem uz 2015.gada 12.februāri

Projekta statuss	Kurzeme	Rīgas reģions	Vidzeme	Zemgale	Rīga	Latgale	Kopā
Pabeigts	157	117	131	73	34	23	535
Tiek īstenots	98	78	52	49	36	11	324
Kopā	255	195	183	122	70	34	859

Avots: Izvērtējuma Autori

Saskaņā ar 11.tabulā norādītajiem datiem Kurzemē vislielāko renovēto ēku skaitu (181 projekts) nodrošinās Liepājā un Ventspilī īstenotie projekti. Savukārt ņemot vērā kopējo ēku skaitu pilsētā, Valmierā 3.4.4.1.aktivitātes ietvaros nodrošinās vislielāko dzīvojamā fonda renovāciju, izmantojot ES fondu atbalstu. Neskatoties uz Rīgas lielo potenciālu ēku renovācijā, līdz šim tās iedzīvotāji kūtri izmantojoši ES fondu un pašvaldības sniegto atbalstu.

11.tabula. 3.4.4.1.aktivitātes ietvaros aktīvākajās pašvaldībās renovēto ēku īpatsvars attiecībā pret to kopējo dzīvojamo ēku skaitu uz 2015.gada 12.februāri

Projekta statuss	Rīga	Valmiera	Liepāja	Ventspils	Cēsis
Pabeigts	34	50	72	43	18
Tiek īstenots	36	11	48	18	13
Kopā	70	61	120	61	31
Ēkas kopā (Valsts zemes dienesta dati)	11 913	453	2 117	828	432
Siltinātas no kopējā ēku skaita, %	0,59%	13,47%	5,67%	7,37%	7,18%

Avots: Izvērtējuma Autori

Garantijas 3.4.4.1.aktivitātes ietvaros īstenojamiem daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas projektiem

Papildus granta finansējumam no ES fondu līdzekļiem, daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas projektiem Latvijas Garantiju aģentūrā (turpmāk – LGA) ir pieejamas garantijas aizdevumu saņemšanai Šāds papildus atbalsts projektu īstenojamiem 3.4.4.1.aktivitātes ietvaros ir nepieciešams, lai veicinātu efektīvāku finansējuma apguvi 3.4.4.1.aktivitātē un nodrošinātu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju siltināšanai nepieciešamo nodrošinājumu kredīta piesaistei. 2012.gada beigās izveidojās situācija, ka daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku siltināšanai komercbankas neizsniedza aizdevumus renovācijas projektu

²³ ERAF finansējums un privātais finansējums.

īstenošanai, jo tie tika uzskatīti par augsta riska projektiem, no kuru finansēšanas bez LGA sniegtām garantijām komercbankas atteicās. Latvijas Komercbanku asociācija norādīja, ka projektu augsto risku rada tas, ka energoefektivitātes projekti ir ilgtermiņa projekti, kuros vidējais investīciju atmaksāšanās periods ir 10 un vairāk gadu (komercbankām pieņemami ir projekti ar investīciju atmaksāšanās periodiem no 5 līdz 7 gadiem), papildus, ņemot vērā ekonomiskos rādītājus, virkne Latvijas teritoriju komercbanku izpratnē nav finansējamas.

Garantiju izsniegšanu nosaka 2010.gada 26.oktobra MK noteikumi Nr.997 „Noteikumi par garantijām komersantu un atbilstošu lauksaimniecības pakalpojumu kooperatīvo sabiedrību konkurētspējas uzlabošanai”. Garantijas var saņemt daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopības pilnvarotās personas, kas nodrošina projekta īstenošanu 3.4.4.1.aktivitātes ietvaros. Pilnvarotai personai ir jābūt juridiskās personas statusam, un projekta ietvaros tā nevar veikt saimniecisko darbību. Garantijas tiek nodrošinātas no LGA finansējuma.

Garantija sedz līdz 80% no aizdevuma summas, vienai pilnvarotai personai garantētā summa nepārsniedz 1 500 000 EUR, un garantijas termiņš nepārsniedz 10 gadu. Garantijas gada prēmijas likme ir 0,65% no garantētās summas atlikuma. Garantiju izsniegšanas kārtību, kompensāciju izmaksu un zaudējumu samazināšanas pasākumus nosaka saskaņā ar civiltiesiskajiem līgumiem, kas noslēgti starp LGA un kredītiestādēm.

Atbilstoši LGA sniegtajai informācijai 2013.gadā LGA izsniedza 37 garantijas un 2014.gadā 96 aizdevumu garantijas trim kredītiestādēm daudzdzīvokļu māju kreditēšanai ar aizdevumu gada vidējo procentu likmi 2014.gadā 4,45%.

3.2. Iegūtās pieredzes pozitīvās un negatīvās atziņas

Ņemot vērā, ka 2007.-2013.gada ES fondu plānošanas perioda ietvaros pirmo reizi tika sniegts tik liela apmēra atbalsts daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku energoefektivitātes paaugstināšanai, būtisku pieredzi šajā jomā ieguva gan par 3.4.4.1.aktivitātes īstenošanu atbildīgās valsts iestādes, gan dzīvokļu īpašnieki un būvniecības nozares pārstāvji.

Pozitīvā pieredze

- 1) Energoefektivitātes paaugstināšanas nozīmība ēkās tika aktualizēta līdz ar 2007.-2013.gada ES fondu plānošanas perioda uzsākšanos, tāpēc līdz tam sabiedrībā bija zems informētības līmenis par šiem jautājumiem. Par būtisku faktoru šo jautājumu skaidrošanā un popularizēšanā var uzskatīt labās prakses piemēru rašanos.
- 2) Pieaugoša sabiedrības interese un izpratne par ēku energoefektivitātes paaugstināšanu, kas tika panākta ar līdz šim unikālu informatīvo kampaņu „Dzīvo siltāk”, kas apvienoja visas ar energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumu īstenošanu saistītās puses.²⁴
- 3) Industrijas (būvnieku, būvmateriālu ražotāju, tirgotāju) ieinteresētība energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumu īstenošanā.
- 4) Jaunu energoefektīvu tehnoloģiju un būvmateriālu attīstības tendences energoefektivitātes paaugstināšanai.

²⁴ Ekonomikas ministrijas oficiālā tīmekļa vietne,
https://em.gov.lv/lv/es_fondi/dzivo_siltak/

- 5) Energoauditu, tehnisko projektu un citu dokumentu kvalitātes uzlabošanās un pieredzes apmaiņa energoefektivitātes projektu realizācijā.
- 6) Jaunu speciālistu piesaiste, līdz ar darba apjoma palielināšanos projektēšanas un būvniecības sfērā.
- 7) Būvniecības nozares attīstība energoefektivitātes paaugstināšanas jomā.
- 8) Ēkas apsaimniekošanas shēmas uzlabošanās, līdz ar ēku sanāciju un energoefektivitātes paaugstināšanu.
- 9) Ēku tehniskā stāvokļa, iedzīvotāju komforta un apkārtējās vides uzlabošana energoefektivitātes projektu realizācijas gaitā.
- 10) Liels energoresursu taupīšanas potenciāls daudzdzīvokļu ēku sektorā.

Negatīvā pieredze

- 1) Neskaidrs energoefektivitātes paaugstināšanas projektu investīciju atmaksāšanās termiņš. Pēc EM aprēķiniem pie vidējiem rādītājiem energoefektivitātes paaugstināšanas projektos investīciju atmaksāšanās periods ir 22-23 gadi (neņemot vērā finansējuma piesaistes izmaksas). 2007 – 2013.gada ES fondu plānošanas perioda atbalsta programmas ietvaros LIAA apstiprināja projektu, un tikai pēc tam komercbanka izskatīja aizdevuma piešķiršanas iespējas. Līdz ar to iepriekš nebija zināms, vai projekts atmaksāsies, jo nebija zināma aizdevuma procentu likme.
- 2) Augstas finanšu resursu piesaistes izmaksas (aizdevumu procentu likmes) komercbankās.
- 3) Ierobežota komercbanku finansējuma pieejamība atsevišķām ēku grupām ar ekonomiski pamatotiem projektiem (reģionos, ēkām ar nelielu dzīvokļu skaitu, ēku apsaimniekotājiem ar salīdzinoši lielu kredītportfeli).
- 4) LGA sniegtās garantijas tiek pieprasītas, lai komercbankas izsniegtu aizdevumus lielā daļā daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas projektu. Tai pašā laikā tās tikai retos gadījumos palīdz saņemt aizdevumu iepriekšējā punktā norādītajām ēku grupām, tādējādi pilnvērtīgi neveicinot aizdevumu saņemšanu visā Latvijas teritorijā (LGA izsniegtās garantijas bija nevis valsts, bet valsts kapitālsabiedrības galvotas garantijas).
- 5) Dzīvokļu īpašnieku parādi par komunāliem pakalpojumiem un kredītsaistības par mājokļu iegādi, kas ierobežo iespēju uzņemties jaunas saistības, saņemot aizdevumu bankā.
- 6) Nepietiekams profesionāli apmācītu speciālistu (ēku apsaimniekotāji, energoauditori, projektētāji, būvniecībā nodarbinātie) skaits.
- 7) Kvalificēta darbaspēka trūkums būvdarbu veikšanai.
- 8) Zema būvniecības darbu kvalitāte un būvniecības kvalitātes kontroles trūkums.
- 9) Energoservisa uzņēmumu (turpmāk – ESKO) piesaistes gadījumos neskaidra dzīvokļu īpašnieku naudas plūsma – nav skaidra pakalpojuma cena, un gadījumos, ja siltumenerģijas tarifu izmaiņu risku uzņemas dzīvokļu īpašnieki, pastāv izmaksu pieauguma risks iespējamo siltumenerģijas tarifu izmaiņu dēļ (šāds risks ESKO īstenotajos projektos (salīdzinot ar māju apsaimniekotāju īstenotajiem projektiem) ir lielāks, jo dzīvokļu īpašnieki pēc projekta īstenošanas maksā par siltumenerģijas patēriņu, kāds bija pirms energoefektivitātes paaugstināšanas projekta īstenošanas).
- 10) 3.4.4.1.aktivitātes ieviešanas mehānisms ir radījis smagnēju birokrātisku slogu:

- Neefektīva iepirkuma procedūra un tās uzraudzība – iepirkuma pirmspārbaude, līgumu grozījumi utt..
- Ierobežotas LIAA uzraudzības tiesības (iespējas reaģēt uz pārkāpumiem, tikai nemaksājot par jau paveiktajiem darbiem, lai gan pasūtītājs tos jau ir pieņēmis un apmaksājis).

3.3. Citu valstu pieredzes analīze

Analizējot citu valstu pieredzi, kā ilgtspējīgs un iedzīvotājiem ekonomiski izdevīgs atbalsta veids daudzviet ir izvēlēts aizdevums ar granta elementu. Šāda pieredze ir Lietuvā, Igaunijā un Vācijā.

3.3.1. Lietuvas pieredze

Lietuvas valsts institūcijas atbalstu daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanai ir sniegušas dažādās formās. Atbalstu sāka sniegt 2006.gadā, nodrošinot grantus no valsts budžeta līdzekļiem līdz 50% no daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas projektu izmaksām. Lai gan programma bija veiksmīga no māju īpašnieku puses, valsts budžeta līdzekļi tika izlietoti jau 2007.gada nogalē.

Aizdevumi

Nemot vērā iepriekšējo pieredzi, 2007.-2013.gada ES fondu plānošanas perioda ietvaros Lietuvas institūcijas atbalsta programmu daudzdzīvokļu ēku energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumiem ieviesa finanšu instrumenta veidā. 2009.gada vidū Lietuvas institūcijas parakstīja sadarbības līgumu ar Eiropas Investīciju banku (turpmāk – EIB) par Eiropas Savienības īpašā atbalsta instrumenta „Eiropas apvienotais atbalsts ilgtspējīgiem ieguldījumiem pilsētu teritorijā” (turpmāk – JESSICA) investīciju fonda izveidi 227 milj. EUR apmērā (127 miljoni EUR no ERAF un 100 miljoni EUR no valsts budžeta līdzekļiem). Atbalsta mehānisms paredzēja subsidēta aizdevuma sniegšanu daudzdzīvokļu māju īpašniekiem. Lai paredzēto atbalsta produktu piedāvātu tirgū, JESSICA organizēja finanšu starpnieku (komercbanku) iepirkumus, ar katru no finanšu starpniekiem veidojot atsevišķu pilsētvides attīstības fondu.

Aizdevumiem tika piemērota 3% fiksētā procentu likme ar atmaksas laiku līdz 20 gadiem. Finanšu starpnieki no dzīvokļu īpašniekiem varēja prasīt pirmo iemaksu aizdevumam, kas nepārsniedza 5% no projekta vērtības.

Uzsākot programmas īstenošanu, komercbankas līgumus par aizdevumu saņemšanu slēdza ar katra dzīvokļa īpašnieku. Pilnvarotās personas bija atbildīgas par līgumu noslēgšanu ar komercbanku (dzīvokļu īpašnieku vārdā), projektu sagatavošanu, iepirkumu veikšanu un projektu īstenošanu. Ar šādu līgumu slēgšanas procedūru katra dzīvokļa īpašnieks aizdevumu komercbankai atmaksāja ar individuālu maksājumu.

Tā kā šāda aizdevumu līgumu slēgšanas procedūra bija sarežģīta, sākot ar 2012.gada jūliju, aizdevumu līgumus ar komercbanku varēja slēgt arī pilnvarotās personas savā vārdā, kā projekta gala labuma saņēmējus paredzot dzīvokļu īpašniekus. Šādu līgumu gadījumā pilnvarotā persona ik mēnesi apkopoja dzīvokļu īpašnieku maksājumus par aizdevumu un atmaksāja aizdevuma pamatsummu un procentu maksājumus komercbankai. Aizdevums bija piesaistīts dzīvoklim, nevis īpašniekam.

2013.gada sākumā tika mainīti Lietuvas Republikas normatīvie akti, piedāvājot alternatīvu veidu, kā īstenot energoefektivitātes paaugstināšanas projektus pilsētu vai apgabalu līmenī. Šāda ieviešanas mehānisma ietvaros aizdevumu līgumus ar komercbanku varēja noslēgt ne tikai dzīvokļu īpašnieki un to pilnvarotās personas, bet arī pašvaldību iestādes. Lai to darītu, pašvaldības izvēlējās savā teritorijā ēkas ar viszemāko energoefektivitāti (programmas ietvaros tika izveidoti divi saraksti ar ēkām, kurās energoefektivitātes darbi ir jāveic primāri).

Pirmajā sarakstā:

- Varēja iekļaut ēkas ar siltumenerģijas patēriņu virs 150 kWh/m² gadā.
- Ēkas nevarēja būt kultūras un vēstures pieminekļi.
- Ēkām bija jābūt uzbūvētām pirms 1993.gada.

Savukārt otrajā sarakstā kritēriji vairs nebija tik strikti:

- Programmas ietvaros varēja pieteikt ēkas ar vismaz 10 dzīvokļiem.
- Ēkām siltumenerģijas patēriņam bija jābūt lielākam, nekā vidēji citās ēkās pašvaldībā.
- Dzīvokļu īpašnieku parādi nevarēja pārsniegt 10% no izrakstītajiem rēķiniem.

Pašvaldības, veidojot ēku sarakstus, izvērtēja renovējamo ēku siltumenerģijas ietaupījuma ietekmi uz centralizēto siltumapgādi un iecēla projekta administratoru, kas varēja būt:

- Ēkas apsaimniekotājs.
- Pašvaldības bezpeļņas organizācija.
- Pašvaldības iestāde.

Projekta administrators īstenoja projektu un organizēja aizdevuma atmaksu komercbankai tāpat kā dzīvokļu īpašnieku pilnvarotās personas.

Granti

Papildus aizdevumam ar zemu procentu likmi tika piedāvāts šāds valsts atbalsts:

- Grants projekta sagatavošanas darbiem un projekta vadībai līdz 100% no izmaksām (finansējums no valsts budžeta līdzekļiem).
- Grants par sasniegto energoefektivitātes līmeni līdz 40% no projekta izmaksām (grantus 15% apmērā no aizdevuma vērtības sedza no ES fondu līdzekļiem, ja tika sasniegta 20% energoefektivitāte, savukārt papildus 25% grantu, kas tika finansēti no KPFI līdzekļiem, varēja saņemt, ja sasniegtais siltumenerģijas ietaupījums bija vismaz 40%).
- Grants maznodrošinātām personām, sedzot 100% projekta izmaksas (finansējums no valsts budžeta līdzekļiem).

Uzraudzība

Programmas ieviešanā projektu kontroles un uzraudzības jautājumi bija sadalīti starp komercbankām un Mājokļu un energotaupības aģentūru (valsts aģentūra „Būsto energijas taupymo agentūra”). Piemēram, energoefektivitātes projekta tehniskās dokumentācijas un būvniecības darbu vizuālo pārbaudi nodrošināja aģentūra. Tāpat šī aģentūra administrēja valsts budžeta finansētās atbalsta komponentes. Pārējos ar aizdevuma izsniegšanu un uzraudzību saistītos uzdevumus veica komercbankas.

Galvenie secinājumi

Liela nozīme ir aizdevumu un grantu kombinācijai. Tai pašā laikā investīciju fonda izveide un finanšu starpnieku iepirkumu veikšana prasa lielu laika patēriņu: kopš līguma noslēgšanas ar EIB par JESSICA investīciju fonda izveidi līdz aizdevuma produkta piedāvājumam tirgū pagāja 1,5 gadi. Lietuvas kolēģiem bija jāpievērš pastiprināta uzmanība sabiedrības informēšanai, lai pārliecinātu par atbalsta mehānisma aizdevuma veidā lietderību, jo pirms šīs programmas atbalsts tika sniegts tikai grantu veidā.

3.3.2. Igaunijas pieredze

Igaunijā atbalstu mājokļu energoefektivitātes paaugstināšanai sniedz valsts uzņēmums Igaunijas Kredīta un eksporta garantiju fonds (turpmāk – KredEx).

Aizdevumi

2007.-2013.gada ES fondu plānošanas periodā programma paredzēja aizdevumu izsniegšanu caur bankām, finansējot tos no Rotācijas fonda līdzekļiem. Fonda ieguldījumu sastāvs bija šāds:

- ERAF finansējums 17,7 miljoni EUR (25% no fonda sastāva).
- KredEx finansējums 9,5 miljoni EUR (13% no fonda sastāva).
- Eiropas Padomes Attīstības bankas (turpmāk – CEB) aizdevums 28,8 miljoni EUR (40% no fonda sastāva).
- Igaunijas valsts aizdevums 16 miljoni EUR (22% no fonda sastāva).

Komerbankas savu finansējumu aizdevumu izsniegšanā neieguldīja. Produkta ieviešanā tirgū KredEx sadarbojās ar divām komercbankām, ar kurām tika noslēgti sadarbības līgumi, neveicot publiskā iepirkuma procedūru. Dzīvokļu īpašniekiem tika noteikta prasība – nodrošināt vismaz 15% pašu finansējuma (grants, pašu līdzekļi vai aizdevums uz komerciāliem nosacījumiem) no projekta vērtības.

Aizdevuma procentu likme bija 3,5% (sākot no 2013.gada) – 4,5% (pirms 2013.gada), fiksēta uz 10 gadiem (publiskie resursi komercbankām tika aizdoti ar 2% gada likmi, bankas pievienotā procentu likme bija 1,5 – 2,5%). Aizdevumu atmaksas ilgums programmā varēja sasniegt 20 gadus, bet praksē aizdevumus ir plānots atmaksāt vidēji 15 gadu laikā.

Aizdevuma saņemšanai projekta ietvaros ēkām līdz 2000 m² bija jāsasniedz vismaz 20% siltumenerģijas ietaupījums, bet lielākām ēkām – vismaz 30% siltumenerģijas ietaupījums. Lai varētu saņemt aizdevumu ēkas energoefektivitātes paaugstināšanai, vismaz 50% + 1 balss no dzīvokļu īpašniekiem bija jāpiekrīt energoefektivitātes paaugstināšanas darbiem. Komerbankas šim balsojumam nenoteica stingrākus kritērijus.

Aizdevumu līgumus parakstīja dzīvokļu īpašnieku biedrības, kuras ir atbildīgas par projekta īstenošanu un aizdevuma atmaksu, organizējot aizdevumu atmaksu no visiem dzīvokļu īpašniekiem. Kopā tika izsniegti 660 aizdevumi energoefektivitātes darbu veikšanai daudzdzīvokļu mājās.

Garantijas

Papildus aizdevumam kopš 2002.gada tika sniegtas arī garantijas energoefektivitātes paaugstināšanas aizdevumiem no valsts budžeta un KredEx līdzekļiem (pielīdzināmas valsts

garantijām). Garantijas piemēroja gadījumos, kad bankas projektu uzskatīja par riskantāku, nekā vidēji tirgū – augsts parādnieku līmenis, daudzdzīvokļu ēka atradās reģionā ar zemu nekustamā īpašuma tirgus vērtību, investīciju izmaksas uz ēkas m² bija ievērojami augstākas, nekā vidējās. Garantija nepārsniedza 75% no aizdevuma vērtības un maksa par garantiju bija 1,2 – 1,7% gadā no garantētās summas atlikuma. No kopējā izsniegto aizdevumu skaita KredEx garantijas ir piemērotas ne vairāk kā 25% gadījumos.

Granti

Granti energoefektivitātes projektiem tika finansēti no KPFI līdzekļiem 15 – 35% apmērā no renovācijas izmaksām. Granta lielumu noteica gan pēc plānotā ietaupījuma apmēra, gan darbiem projekta ietvaros (jo vairāk energoefektivitātes darbu tiek veikts un lielāks siltumenerģijas ietaupījums, jo lielāks granta apmērs):

- 15% grants:
 - Jāizpilda aizdevuma minimālās prasības.
 - Ēkām līdz 2000 m² jāasniedz vismaz 20% siltumenerģijas ietaupījums, bet lielākām ēkām – vismaz 30% siltumenerģijas ietaupījums.
 - Jāasniedz enerģijas patēriņa E klase (enerģijas patēriņš zem 250 kWh/m²).
- 25% grants:
 - Projekta ietvaros tiek uzlabota energoefektivitāte jumtam, fasādēm, nomainīti logi (U vērtība 1,1), sakārtota siltumapgādes sistēma.
 - Sasniegts siltumenerģijas ietaupījums vismaz 40%.
 - Jāasniedz enerģijas patēriņa D klase (enerģijas patēriņš zem 200 kWh/m²).
- 35% grants:
 - Projekta ietvaros tiek uzlabota energoefektivitāte jumtam, fasādēm, nomainīti logi (U vērtība 1,1), sakārtota siltumapgādes sistēma, kā arī uzstādīta ventilācijas sistēma ar rekuperāciju.
 - Sasniegts siltumenerģijas ietaupījums vismaz 50%.
 - Jāasniedz enerģijas patēriņa C klase (enerģijas patēriņš zem 150 kWh/m²).

Uzraudzība

Energoefektivitātes paaugstināšanas projektu uzraudzību un kontroli veic komercbankas pēc saviem ieskatiem (gan lemjot par aizdevuma piešķiršanu, gan izsniedzot aizdevumus). Komercbankām ir jānodrošina, ka ēkas un projekti atbilst programmas nosacījumiem. KredEx pēc granta izmaksas izlases veidā veic pārbaudi 5% ēku, kas ir saņēmušas granta atbalstu. Pēc projekta īstenošanas tiek uzkrāti dati par projektos sasniegto siltumenerģijas ietaupījumu. Tai pašā laikā, ja sasniegtais rādītājs ir zemāks, nekā projektā iecerēts, granta apmēru samazina.

Māju apsaimniekošana

Viens no daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas kredītrisku samazināšanās iemesliem ir Igaunijas valsts ilgtspējīga politika mājokļu īpašumtiesību un apsaimniekošanas jomā. Pagājušā gadsimta 90.gadu sākumā veicot dzīvojamā fonda privatizāciju Igaunijā,

Igaunijas valdība izvēlējās daudzdzīvokļu māju apsaimniekošanas modeli, liekot uzsvāru uz dzīvokļu īpašnieku biedrībām.

Dzīvokļu īpašnieku biedrības pārņēma daudzdzīvokļu māju apsaimniekošanas funkcijas valstij (pašvaldībām) piederošajām namu pārvaldēm. Atbilstoši Igaunija Republikas normatīvajiem aktiem pēc 2018.gada daudzdzīvokļu māju apsaimniekotāji varēs būt tikai dzīvokļu īpašnieku biedrības. Dzīvokļu īpašnieku biedrību intereses pārstāv profesionāla asociācija – Igaunijas Namu apsaimniekotāju asociācija, kas 18 gadu laikā kopš biedrības izveides 1996.gadā ir uzkrājusi ievērojamu pieredzi daudzdzīvokļu māju apsaimniekošanas un renovācijas jomā.

Vienlaicīgi Igaunijas publiskais sektors ir veicis mērķtiecīgu darbību, lai paaugstinātu gan daudzdzīvokļu māju īpašnieku, gan viņu pārstāvošo ieinteresēto pušu kapacitāti daudzdzīvokļu māju apsaimniekošanas un renovācijas jautājumos. Plānotie publiskā sektora atbalsta pasākumi nākotnē ir vērsti uz dzīvokļu īpašnieku biedrību kapacitātes paaugstināšanu, piemēram, sertificētu renovācijas un energoefektivitātes projektu vadītāju sistēmas izveidi valstī 2014.-2020.gada ES fondu plānošanas periodā.

Iepriekš minēto iemeslu dēļ Igaunijā šobrīd saimniecisku darbību neveic neviens ESKO uzņēmums. Daudzdzīvokļu māju īpašnieki ir pieraduši paši tikt galā ar māju apsaimniekošanu un ēku energoefektivitātes paaugstināšanu.

Galvenie secinājumi

Igaunija līdzšinējo pieredzi uzskata par pozitīvu un attiecīgajā brīdī tirgus situācijai atbilstošu. Komercbankas pēc aizdevumu izsniegšanas 2007.-2013.gada ES fondu plānošanas perioda atbalsta programmā ir guvušas pārliecību, ka aizdevumi daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas projektiem ir ar mazu risku un turpmāk ir gatavas piesaistīt savus privātos līdzekļus aizdevumu izsniegšanai par dzīvokļu īpašniekiem izdevīgām procentu likmēm.

Papildus tam Igaunijas kolēģi norādīja, ka liela nozīme ir aizdevumu un grantu kombinācijai, kā arī sabiedrības informēšanai par pieejamiem atbalsta mehānismiem

3.3.3. Vācijas pieredze

Vācijā atbalstu mājokļu energoefektivitātes paaugstināšanai sniedz Vācijas attīstības banka „KfW Bankengruppe” (turpmāk – KfW). Dzīvojamo ēku renovācijai KfW ar komercbanku starpniecību dzīvokļu īpašniekiem piedāvā aizdevumu ar 1% likmi līdz 75 tūkstošiem EUR vienam mājoklim (dzīvoklim). Šim pasākumam līdzekļus piešķir Vācijas Federatīvā valdība, kura katru gadu pārskata gan piešķirtā ikgadējā valsts budžeta līdzekļu apmēru (piemēram, 2014.gadā piešķirti 10 miljoni EUR), gan nosacījumus šīs programmas īstenošanai. Pēc projekta īstenošanas KfW lemj par aizdevuma pamatsummas daļēju dzēšanu atkarībā no ēkas sasniegtā energoefektivitātes līmeņa. Subsīdiju apmērs svārstās no 2,5% līdz 17,5% no aizdevuma apmēra. Savukārt, ja ēkas īpašnieki renovāciju ir īstenojuši, neizmantojot KfW aizdevumu, tie var saņemt grantu atsevišķā KfW programmā 10% līdz 25% apmērā no renovācijas izmaksām.

Būtisks aspekts KfW modelī ir energokonsultanta iesaistīšana projekta īstenošanā, proti, energoefektivitātes jomas speciālists tiek iesaistīts jau projekta īstenošanas sākuma stadijā, un viņš seko līdzi energoefektivitātes pasākumu īstenošanai (tajā pašā laikā katrā projektā tiek iesaistīts arī būvuzraugs, kurš ikdienā atbild par būvniecības kvalitātes ievērošanu).

Energokonsultants apliecina sasniegto projekta rezultātu, proti, komercbankām un iedzīvotājiem nav jāanalizē sasniegtie rezultāti, jo tas ir energospeciālista pienākums un atbildība. Vācijā ir aptuveni 7 000 energokonsultanti, par kuru darbību publiski ir pieejama informācija valsts reģistrā. Energokonsultantu darbību kontrolē Vācijas Enerģētikas aģentūra.

3.4. Iegūto atziņu piemērošana daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas finanšu instrumenta izstrādē

Analizējot atbalsta sniegšanu gan Latvijā, gan citās valstīs daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumu īstenošanai, pozitīvā pieredze, kuru nepieciešams pārņemt 2014.-2020.gada ES fondu plānošanas perioda atbalsta programmas izstrādē ir:

- Projekti jāiesniedz ar pilnvarotās personas starpniecību, kura vada projektu un tā īstenošanas laikā ir tiesīga rīkoties dzīvokļu īpašnieku vārdā.
- Iepriekš 3.4.4.1.aktivitātes ietvaros pieprasītais projektu tehniskās dokumentācijas apmērs ir optimālais risinājums, tai pašā laikā ēkas fasādes un inženiertīklu vienkāršotās renovācijas dokumentācijai ir jānosaka detalizētākas prasības, lai nodrošinātu optimālu būvniecības kvalitāti projektos.
- Lai veicinātu daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas projektu īstenošanu, ir nepieciešams apvienot vismaz divus atbalsta veidus – tiešos aizdevumus/garantijas banku izsniegtiem aizdevumiem un grantus.
- Lai uzlabotu būvniecības kvalitāti, no Lietuvas un Vācijas pieredzes var mācīties, ka valstij ir jānodrošina būvniecības kontrole (gan dokumentu izstrādes laikā, gan veicot būvniecības darbus projektā). Tā kā energoefektivitātes speciālistu apmācību un saraksta veidošanu var īstenot tikai ilgtermiņā, tad programmas īstenošanas sākumstadijā atbalstāma būtu būvniecības un energoefektivitātes speciālistu nodrošināšana centralizēti tajā institūcijā, kas sniedz atbalstu ēku energoefektivitātes paaugstināšanai.

4. Tirgus nepilnību izvērtējums

4.1. Tirgus nepilnību izvērtējuma metodika

Tirgus nepilnību izvērtējuma metodikas pamatprincipi ir noteikti Vispārējās Regulas 37.pantā un *Ex ante* Izvērtējuma Metodikā. Tirgus nepilnību izvērtējuma metodikas pamatā ir finanšu resursu pieprasījuma un piedāvājuma novērtējums, nosakot daudzdzīvokļu māju renovācijas un energoefektivitātes paaugstināšanas finansējuma deficīta apjomu. Ja finansējuma deficīta iemesls ir neizdevīgi investīciju apstākļi vai tirgus nepilnības (dotajā gadījumā nepietiekama kredītēšanas apjoma nodrošināšana finanšu tirgū), valstij ir pamats ieviest FI finansējuma deficīta novēršanai.

Tirgus nepilnību izvērtējumam ir izmantota kombinētā analīzes metode, vienlaicīgi izmantojot kvantitatīvās un kvalitatīvās analīzes metodes daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas ieinteresēto pušu viedokļu noskaidrošanai. Energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumu gala labuma saņēmēji, jeb galvenā mērķa grupa, ir daudzdzīvokļu māju īpašnieki, kuriem pieder nekustamais īpašums (dzīvokļi un kopīpašuma domājamās daļas). Pārējās ieinteresētās puses, kas ir tieši saistītas ar FI ieviešanu:

- Daudzdzīvokļu māju pārvaldnieki (apsaimniekotāji) un to pilnvarotie pārstāvji (Latvijas Namu pārvaldītāju un apsaimniekotāju asociācija (turpmāk – LNPAA)).
- Finanšu starpnieki (kredītiestādes).
- Pašvaldības un to pilnvarotie pārstāvji (Latvijas Pašvaldību savienība (turpmāk – LPS)).
- ESKO.

Daudzdzīvokļu māju dzīvokļu īpašnieku aptauja ir laiktietilpīga un dārga, turklāt objektīvu iemeslu dēļ dzīvokļu īpašnieki nevar sniegt izsmeļošu viedokli par māju energoefektivitātes jautājumiem (piemēram, energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumu vēlamā granta apjomu un aizdevuma procentu kopējo likmi mājas energoefektivitātes paaugstināšanas investīciju projektam). Līdz ar to Izvērtējuma Autori dzīvokļu īpašnieku vietā veica namu pārvaldnieku kvantitatīvo apsekojumu. Liela daļa namu pārvaldnieku pārzina gan māju renovācijas un energoefektivitātes paaugstināšanas jautājumus, gan ir lietas kursā par klientu (dzīvokļu īpašnieku) vēlmēm un pārstāv viņu intereses.

Izvērtējuma Autori vispirms veica FI ieinteresēto pušu respondentu padziļinātās intervijas un, balstoties uz iegūto informāciju, izstrādāja Latvijas namu pārvaldnieku kvantitatīvā apsekojuma anketu. Saskaņā ar EM Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistra datiem 2014.gada 1.decembrī Latvijā bija reģistrēti 352 daudzdzīvokļu māju pārvaldnieki, kas veic namu apsaimniekošanu (ir vismaz viens mājas pārvaldīšanas līgums). Komunikācijai ar māju pārvaldniekiem tika iesaistīta arī Latvijas Namu pārvaldītāju un apsaimniekotāju asociācija. Kvantitatīvā apsekojuma rezultātus skatīt Pielikumā Nr.3.

Namu pārvaldnieku kvantitatīvais apsekojums notika 2014.gada decembrī sadarbībā ar LNPAA. Namu pārvaldniekus aptaujāja EM darbinieki, izmantojot WAPI metodi (internetā paš aizpildāmas anketas) un nosūtot uzaicinājumu anketas aizpildīšanai uz respondentu e-pasta adresēm. Respondentu skaits uz 2015.gada 15.janvāri bija 116 (respondences līmenis 33%).

Daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas finansējuma deficīta aprēķināšanai ir izmantota 2 veidu pieeja:

- Finansējuma deficīts no valsts enerģētikas politikas mērķu viedokļa.
- Finansējuma deficīts no siltumenerģijas gala patērētāju viedokļa (kopējais finansējuma deficīts).

Latvijas enerģētikas politikas mērķi ir atkarīgi no kopējiem ES enerģētikas politikas mērķiem (skatīt 2.2.nodaļu). Savukārt kopējais finansējuma deficīts siltumenerģijas gala patērētājiem (daudzdzīvokļu māju dzīvokļu īpašniekiem) ir atkarīgs no daudzdzīvokļu māju kopējās finanšu nepieciešamības un ir lielāks, nekā valsts izvirzītais energoefektivitātes mērķis līdz 2020.gadam (skatīt 4.4.5.nodaļu).

Dzīvokļu īpašniekus interesē daudzdzīvokļu māju kompleksa renovācija, kas nav saistīta tikai ar energoefektivitātes pasākumu īstenošanu. Līdz ar to, finansējuma deficīta aprēķins ietver ne tikai daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumus, bet arī renovācijas pasākumus, kas ir nepieciešami ēku bezavārijas ekspluatācijai un iedzīvotāju komforta līmeņa nodrošināšanai (piemēram, elektroapgādes, ūdensapgādes un kanalizācijas inženiersistēmu renovācija; kāpņu telpu remonts un teritorijas labiekārtošana). Papildu inženiersistēmu renovācija ir nepieciešama gadījumos, lai novērstu avārijas situācijas un nodrošinātu investīciju ilgtspēju energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumos.

Daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas finansējuma deficīts no valsts enerģētikas politikas mērķu viedokļa ir aprēķināts šādi:

*Daudzdzīvokļu māju sektora finansējuma deficīts = Primārās enerģijas ietaupījums 2020.gadā * [uz daudzdzīvokļu mājām attiecināmā siltumenerģijas ietaupījuma daļa (MWh) * 1 MWh siltumenerģijas ietaupījuma investīciju izmaksas] - (privātie resursi + publiskie resursi daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanai).*

Daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas finansējuma deficīts no siltumenerģijas gala patērētāju viedokļa (kopējais finansējuma deficīts) ir aprēķināts šādi:

*Daudzdzīvokļu māju sektora finansējuma deficīts = Latvijas kopējais daudzdzīvokļu māju skaits * [māju īpatsvars (%), kurās iespējams veikt izmaksu efektīvu renovāciju²⁵] * māju īpatsvars (%), kuru īpašnieki potenciāli ir ieinteresēti īstenot energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumus] * [daudzdzīvokļu mājas kompleksas energoefektivitātes paaugstināšanas izmaksas (EUR) + citu neatliekamo renovācijas darbu izmaksas (EUR)] - (privātie resursi + publiskie resursi daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanai).*

Finansējuma deficīta mazināšanai ir divi iespējamie varianti:

- Publiskā finansējuma apjoma nodrošināšana (galvenokārt no ESI Fondiem).
- Privātā finansējuma piesaiste, izmantojot sviras, jeb multiplikatora efektu.

²⁵ Papildu informācijai par izmaksu efektīvu renovāciju skatīt 4.2.1.nodaļu.

4.2. Energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumu un finanšu resursu pieprasījuma analīze

4.2.1. Daudzdzīvokļu māju sektora kopējās finanšu nepieciešamības novērtējums

Latvijā ir 38,6 tūkstoši daudzdzīvokļu māju (triju un vairāk dzīvokļu ēkas) ar kopējo platību 50,4 miljoni m². No šī apjoma ir iespējams veikt izmaksu efektīvu renovāciju 60% līdz 70%²⁶, jeb apmēram 25 tūkstoši daudzdzīvokļu māju ar kopējo platību 38 miljoni m².²⁷ Neliela daļa (apmēram 800; 3% no kopējā māju skaita) no šīm mājām tiks renovēta 2007. – 2013.gada ES fondu plānošanas periodā, savukārt pēc 2003.gada būvētās ēkas (aptuveni 3% no kopējā ēku skaita) ir salīdzinoši energoefektīvas (skatīt 3.1.nodaļu). Potenciāli energoefektīvo renovējamo ēku skaits Latvijā ir apmēram 23 500 (94% no 25 000).

Par izmaksu efektīvu energoefektivitātes paaugstināšanas projektu var tikt uzskatīts tāds projekts, kura investīciju atmaksāšanās periods ir līdz 20 gadiem. 20 gadi ir daudzdzīvokļu māju būvkonstrukciju un inženiersistēmu vidējais lietderīgais kalpošanas laiks.

Energoefektivitātes pasākumu īstenošana ar piedāvāto atbalsta apjomu var nebūt izmaksu efektīva vairākos gadījumos (30% - 40% māju Latvijā, kas attiecīgi netiek iekļauti augstāk minētajos aprēķinos par potenciāli energoefektīvo renovējamo ēku skaitu Latvijā):

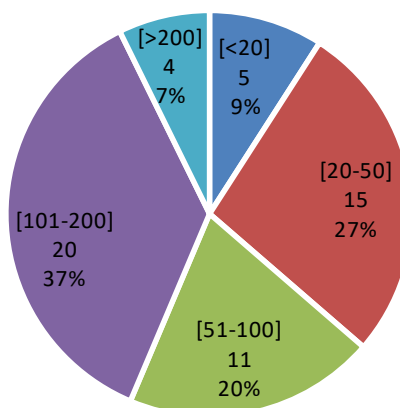
- Ēkas ar sākotnēju zemu siltumenerģijas patēriņu un augstām renovācijas izmaksām.
- Ēkas ar augstu būvkonstrukciju un inženiersistēmu vidējo nolietojumu (virs 75%), kas rada draudus ēkas bezavāriju ekspluatācijai un prasa ievērojamus kapitālieguldījumus (piemēram, līdz 1941.gadam celtās ēkas, tai skaitā koka ēkas).
- Ēkas ar nelielu dzīvokļu skaitu un augstām renovācijas izmaksām uz vienu ēkas m².
- Ēkas ar īpašām prasībām renovācijai un energoefektivitātes paaugstināšanai (piemēram, valsts un vietējās nozīmes kultūras pieminekļi).

Šajā gadījumā nav runa par ēkām, kurās ir veikti selektīvi energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumi (tās neietilpst iepriekš minētajā uzskaitījumā un tiek ņemtas vērā augstāk minētajos aprēķinos par potenciāli energoefektīvo renovējamo ēku skaitu Latvijā).

Saskaņā ar 2.2.nodaļā minētajiem Latvijas mērķiem energoefektivitātes jomā daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanai ir nepieciešama kompleksa pieeja, pēc renovācijas sasniedzot īpatnējo siltumenerģijas patēriņu 70–90 kWh/m²/gadā apkurei. Lai sasniegtu šādu īpatnējo siltumenerģijas patēriņu, investīciju izmaksām uz ēkas kopējās platības m² ir jābūt aptuveni 150 EUR (ņemot vērā izmaiņas LR normatīvajos aktos par ēku siltumtehnikas prasībām, kā arī šādas izmaksas respondenti visbiežāk minēja kā optimālās investīciju izmaksas uz vienu mājas kopējās platības kvadrātmetru (skatīt 11.attēlu). Izvērtējuma Autori ir izmantojuši šo skaitlisko rādītāju kopējās finanšu nepieciešamības aprēķiniem.

²⁶ Ekspertu viedokļi šajā jautājumā ir atšķirīgi, variācijas amplitūdai sasniedzot 30 procentpunktus (no 50% līdz 80%).

²⁷ Ekonomikas ministrijas informatīvais ziņojums "Par ēku renovācijas finansēšanas risinājumiem"; <http://tap.mk.gov.lv/mk/tap/?pid=40267991>.



11.attēls. Latvijas namu pārvaldnieku kvantitatīvā apsekojuma respondentu norādītās optimālās investīciju izmaksas (EUR/m²) uz vienu mājas kopējās platības kvadrātmetru (n=55)

Avots: Izvērtējuma Autori

Pamatojoties uz iepriekš minēto, finansiāli ilgtspējīgu daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas investīciju projektu kopējā finanšu nepieciešamība ir **5,4 miljardi EUR**²⁸.

4.2.2. Daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas projektu finanšu atdeve

Ņemot vērā daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas pieredzi 2007. – 2013.gada ES fondu plānošanas perioda ietvaros, ir iespējams novērtēt šo investīciju projektu sasniegtos rezultātus. Energoefektivitātes paaugstināšanas projektu finanšu analīze ir būtiska to finanšu ilgtspējas noteikšanai, kas savukārt ietekmē dzīvokļu īpašnieku lēmumus par investīciju optimālā apjoma veikšanu daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanā.

Izvērtējuma Autori izveidoja daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas projektu izlasi no 92 projektiem (17% no pabeigto projekta skaita uz 2015.gada februāri), kuru realizācija tika pabeigta līdz 2012.gada beigām. Atkarībā no projekta īstenošanas pabeigšanas gada ir pieejama informācija par 1-3 apkures sezonām pēc daudzdzīvokļu mājas energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumu veikšanas. Izlasē tika iekļauti projekti no katra plānošanas reģiona (tai skaitā iekļaujot projektus no republikas nozīmes pilsētām), atsevišķi izdalot Rīgas pilsētu. Šajā nodaļā nav iekļauta informācija par ESKO īstenoto projektu rezultātiem, tie ir atsevišķi aprakstīti 4.3.6.nodaļā, pamatojoties uz SIA „Renesco” sniegto informāciju. Lielākā daļa no daudzdzīvokļu mājām ir 103.sērijas ēkas (35%), kas būvētas laika posmā no 1965. līdz 1988.gadam (dzīvokļu skaits mājā no 12 līdz 96).

No iepriekš minētās 92 projektu izlases kopas tika izņemti projekti ar ekstrēmām pētāmo indikatoru skaitliskajām vērtībām (piemēram, investīciju atmaksas periodu virs 100 gadiem, siltumenerģijas ietaupījumu vidēji gadā 95%), turklāt netika iekļauti projekti ar kopējām vidējām investīciju izmaksām, kas ir mazākas par 50 EUR/m². Šie projekti visdrīzāk nav uzskatāmi par kompleksiem energoefektivitātes paaugstināšanas projektiem. Minētās papildu atlases rezultātā tika izveidota apakškopa ar 58 objektiem.

²⁸ Aprēķinam izmantotas 23 500 mājas ar kopējo platību 35,72 miljoni m² un renovācijas izmaksām 150 EUR/m².

Finanšu analīzes rezultāti ir redzami 12.tabulā.

12.tabula. Daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas projektu izlases 2009.-2012.g. rezultatīvie rādītāji 2007.-2013.gada Eiropas Savienības fondu plānošanas periodā (n=58)

Reģions	Objektu skaits	Siltumenerģijas patēriņš pirms renovācijas (kWh/m ² /g)	Kopējās invest. izmaksas uz māju (EUR)	Attiec. izmaksu īpatsvars kopējās invest. izmaksas ¹	Vidējās invest. izmaksas uz kopējo ēkas platību (EUR/m ²)	Vidējās invest. izmaksas uz lietderīgo ēkas platību (EUR/m ²)	Siltumenerģijas ietaupījums vidēji gadā pēc renovācijas ²	Kopējo invest. atmaksas periods (gadi) ³
Kurzeme	13	170	129 402	92%	67	79	53%	16
Zemgale	7	220	131 058	93%	91	113	57%	16
Rīga	8	169	139 989	92%	60	69	46%	17
Rīgas reģions	7	170	144 197	93%	64	79	50%	17
Vidzeme	13	177	140 618	90%	59	74	50%	24
Zemgale	10	177	117 658	89%	62	74	49%	16
Kopā:	58	187	139 471	91%	71	88	52%	18

Piezīmes:

1. Attiecināmās izmaksas ir investīciju izmaksas, kas ir paredzētas galvenokārt energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumiem.
2. Siltumenerģijas ietaupījums vidēji gadā pēc renovācijas apkurei bez karstā ūdens.
3. Investīciju atmaksas periods ir aprēķināts, kopējās investīciju izmaksas izdalot ar gada vidējo siltumenerģijas izmaksu ietaupījumu salīdzināmajās cenās.
4. Aprēķinos izmantots vidējais siltumapgādes tarifs 60 EUR/MWh, ieskaitot PVN 12%.

Avots: Izvērtējuma Autori

No 12.tabulas datiem redzam, ka projektu vidējais kopējo investīciju atmaksas periods ir 18 gadi. No kopējām izmaksām apmēram 90% veido 3.4.4.1.aktivitātes attiecināmās izmaksas.

Investīciju atmaksāšanās periods nav būtiski atšķirīgs plānošanas reģionu starpā. Salīdzinoši lielāks vidējais investīciju atmaksas periods Vidzemes plānošanas reģiona projektiem ir specifisks gadījums un ir izskaidrojams ar to, ka 7 no 13 daudzdzīvokļu mājām dzīvokļu skaits mājā ir mazāks ar 30.

Daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas investīciju atmaksas periods ir tuvs būvkonstrukciju un inženiersistēmu vidējam lietderīgajam kalpošanas laikam, turklāt daļai no inženiersistēmām (piemēram, siltummezglam) dzīves cikls ir mazāks ar 20 gadiem.

Zemāk pievienotajā 13.tabulā ir dots energoefektivitātes paaugstināšanas projektu finanšu atdeves jeb iekšējās peļņas normas (turpmāk – IRR) aprēķins dažādiem projekta dzīves cikla scenārijiem, tai skaitā ņemot vērā ERAF līdzfinansējuma (granta) ietekmi.

13.tabula. Daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas projektu izlases 2009.-2012.g. finanšu atdeves rādītāji 2007.-2013.gada Eiropas Savienības fondu plānošanas periodā (n=58)

Reģions	Objektu skaits	IRR (kopējās invest. izmaksas bez granta, dzīves cikls 21 gads ¹)	IRR (kopējās invest. izmaksas bez granta, dzīves cikls 11 gadi)	IRR (kopējās invest. izmaksas ar grantu, dzīves cikls 21 gads)	IRR (kopējās invest. izmaksas ar grantu, dzīves cikls 11 gadi)
Kurzeme	13	3,19%	(6,41%)	11,36%	4,77%
Zemgale	7	2,21%	(7,85%)	10,02%	2,88%
Rīga	8	4,41%	(4,75%)	13,79%	7,75%
Rīgas reģions	7	0,48%	(10,25%)	7,60%	(0,38%)
Vidzeme	13	2,49%	(7,34%)	10,31%	3,19%
Zemgale	10	3,56%	(5,90%)	10,77%	3,87%
Kopā	58	2,72%	(7,08%)	10,64%	3,68%

Piezīmes:

1. Dzīves cikla pirmais gads ietver daudzdzīvokļu mājas renovāciju.
2. Granta līdzfinansējums 50% no projekta attiecināmajām izmaksām.
3. Aprēķinos izmantots vidējais siltumenerģijas tarifs 60 EUR/MWh, ieskaitot PVN 12%

Avots: Izvērtējuma Autori

Saskaņā ar daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas projektu finansēšanas noteikumiem 2007. – 2013.gada ES fondu plānošanas periodā publiskā finansējuma (ERAF granta) maksimālā intensitāte ir 50% no projekta attiecināmajām izmaksām (atsevišķos gadījumos pieļaujot atbalsta intensitātes palielināšanu par 10 procentpunktiem).

Attiecināmo izmaksu atlikušo daļu projekta iesniedzēji finansēja galvenokārt no kredītiestāžu aizdevumiem (pašu līdzekļi veidoja salīdzinoši nelielu attiecināmo izmaksu finansējuma daļu). Aizdevuma pamatsummas atmaksas periods lielākajai daļai projektu ir 10 gadi pēc renovācijas pabeigšanas.

No iepriekš dotās 13.tabulas datiem redzam, ka 11 gadu projekta dzīves ciklam finanšu atdeve bez granta finansējuma ir negatīva. 21 gada projekta dzīves ciklam vidējā finanšu atdeve ir 2,7%. Tas nozīmē, ka kompleksa energoefektivitātes paaugstināšanas projekta īstenošanai (ar vidējām projektu izmaksām 71 EUR/m², kas bija izlases kopā iekļauto projektu īstenošanas laikā) ir nepieciešams aizdevums ar pamatsummas atmaksas termiņu līdz 20 gadiem un kopējo procentu likmi līdz 3%, lai kopējās izmaksas par dzīvokli būtu mazākas salīdzinājumā ar „situāciju bez projekta”.

Saņemot grantu 50% apmērā no projekta attiecināmajām izmaksām, daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas investīciju projektu finanšu atdeve ir pozitīva gan 21 gada, gan 11 gadu projekta dzīves ciklam. No 13.tabulas datiem ir redzams, ka pie 10 gadu aizdevuma pamatsummas atmaksas perioda un 50% granta līdzfinansējuma aizdevuma procentu likme nedrīkstētu būt lielāka par 3,7%, pieņemot, ka vidējās investīcijas izmaksas uz kopējo ēkas platību ir 71 EUR/m².

Jāņem vērā, ka granta līdzfinansējums ir aprēķināts tikai projekta attiecināmajām izmaksām, kas veido lielu īpatsvaru (vidēji 90%) no kopējām projekta izmaksām. Līdz ar to, lai nodrošinātu daudzdzīvokļu māju kompleksu renovāciju ar pozitīvu atdevi no projekta 11 gadu dzīves ciklā, paredzot energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumus un pārējos neatliekamās renovācijas darbus, granta līdzfinansējumam būtu jābūt lielākam par 50% pie procentu likmes 4% apmērā.

Zemāk pievienotajā 14.tabulā ir dots energoefektivitātes paaugstināšanas projektu finanšu rādītāju aprēķins mājām ar dažādu dzīvokļu skaitu.

14.tabula. Daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas projektu izlases 2009.-2012.g. finanšu rādītāji 2007.-2013.gada Eiropas Savienības fondu plānošanas periodā mājām ar dažādu dzīvokļu skaitu

Dzīvokļu skaits mājā	Mājas ar šādu dzīvokļu skaitu	Siltum-enerģijas patēriņš pirms renovācijas kWh/m ²	Ietaupījums vidēji gadā pēc renovācijas (%)	Kopējās investīciju izmaksas uz kopējo platību (EUR/m ²)	Scenārijs ar grantu un ar kredītprocentiem, dzīves cikls 21 gads		Scenārijs bez granta un bez kredītprocentiem, dzīves cikls 21 gads	
					Kopējo investīciju atmaksas periods (gadi)	IRR (%)	Kopējo investīciju atmaksas periods (gadi)	IRR (%)

8	2	221,50	40%	93,48	23	(1,03%)	20	1,74%
12	9	210,17	55%	88,37	13	3,29%	16	2,68%
18	9	181,58	50%	67,23	14	1,09%	18	1,77%
24	5	229,21	43%	72,44	13	1,63%	18	1,97%
30	4	152,22	50%	63,87	13	2,47%	18	1,63%
32	4	160,95	66%	66,46	8	9,45%	13	5,19%
45	4	184,58	58%	62,08	7	11,34%	11	6,08%
70	2	194,70	61%	101,48	10	5,38%	13	4,21%

Piezīmes:

1. Dzīves cikla pirmais gads ietver daudzdzīvokļu mājas renovāciju.
2. Investīciju atmaksas periods ir aprēķināts, kopējās investīciju izmaksas izdalot ar gada vidējo siltumenerģijas izmaksu ie taupījumu salīdzināmajās cenās.
3. Aprēķinos izmantotais vidējais siltumapgādes tarifs ir 60 EUR/MWh, ieskaitot PVN 12%.
4. Granta līdzfinansējums 50% no projekta attiecināmajām izmaksām.
5. Aprēķinos izmantota gada vidējā kredītprocentu likme 4,45%

Avots: Izvērtējuma Autori

No 14.tabulas datiem redzam, ka, pieaugot dzīvokļu skaitam mājā, finanšu atdeves rādītāji uzlabojas (investīciju atmaksas periods samazinās, bet IRR palielinās), vislabākos rādītājus sasniedzot mājās ar 45 dzīvokļiem. Mājās ar 70 dzīvokļiem rādītāji ir nedaudz sliktāki, taču šie dati ir mazāk ticami, jo izlases kopā ir tikai 2 šādas mājas.

No iepriekš veiktās analīzes secinām, ka daudzdzīvokļu māju kompleksas energoefektivitātes paaugstināšanas projekti, tai skaitā kontekstā ar citām neatliekamām māju renovācijas aktivitātēm (galvenokārt elektroapgādes, ūdensapgādes un kanalizācijas inženiersistēmu daļēju vai pilnīgu renovāciju), vidēja termiņa periodā (līdz 10 gadiem) nav finansiāli ilgtspējīgi investīciju projekti, lai spētu finansēt nepieciešamos kapitālieguldījumus no siltumenerģijas izmaksu ietaupījuma.

Ja dzīvokļu īpašnieku kopībai nav pieejami ilgtermiņa finanšu resursi, kuru atmaksas periods ir ilgāks par 10 gadiem, tas nozīmē, ka energoefektivitātes paaugstināšanas projekta rezultātā dzīvokļu īpašnieku ikmēneša maksājumi par dzīvokli nevis samazināsies vai paliks iepriekšējā līmenī kā pirms mājas renovācijas, bet gan pieaugs.

Saskaņā ar ieinteresēto pušu padziļināto interviju rezultātiem daudziem dzīvokļu īpašniekiem ir iebildumi pret kopējo dzīvokļa uzturēšanas izmaksu pieaugumu sakarā ar ierobežotu maksātspēju vai personiskas dabas iebildumiem, tai skaitā pret jebkādu kapitālieguldījumu veikšanu ēkā. Tas ir saistīts ar iedzīvotāju izpratni par nekustamā īpašuma piederību un atbildību par tā uzturēšanu. Bieži iedzīvotāji par savu kopīpašumu uzskata nevis māju kopumā, bet gan tikai savu dzīvokli (par ēkas platību, kas atrodas aiz dzīvokļa durvīm, ir jā rūpējas pašvaldībai).

Ja daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas projektiem nav pieejams ilgtermiņa finansējums dzīves ciklam līdz 20 gadiem vai arī publiskais līdzfinansējums investīciju izmaksu daļējai segšanai, daudzdzīvokļu māju īpašniekiem nav iespējams ieguldīt energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumos optimālu investīciju apjomu, kas nodrošinātu Latvijas ēku energoefektivitātes mērķu sasniegšanu vidēja termiņa periodā (līdz 2020.gadam) un ilgtermiņa periodā (pēc 2020.gada).

4.2.3. Daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas projektu ekonomiskā atdeve

Ekonomiskās atdeves aprēķins tika veikts saskaņā ar *Ex ante* Izvērtējuma Metodiku. Atbilstoši metodikas 3.1.4.nodaļā aprakstītajām rekomendācijām ekonomiskās iekšējās peļņas normas (turpmāk – ERR) aprēķinam daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas projektos to monetārie ieguvumi ietver:

- Siltumenerģijas izmaksu ietaupījumu (nosaka, izmantojot EUR/kWh).
- SEG samazinājumu (nosaka, izmantojot nacionālā līmeņa CO₂ emisiju cenu).
- Nepieciešamības gadījumā papildu ekonomiskos ieguvumus, piemēram, darbavietu radīšanu, produktivitātes pieaugumu, veselības ieguvumus.

Aprēķinos tika ņemti vērā projektu rezultātā iegūtais siltumenerģijas izmaksu ietaupījums, izmantojot vidējo siltumenerģijas tarifu 53,57 EUR/MWh (siltumenerģijas tarifs bez PVN; skatīt 5.piezīmi zem 15.tabulas) un ekonomiskie ieguvumi no SEG samazinājuma, izmantojot 2010.gada vidējo CO₂ emisiju biržas cenu 14,46 EUR/t.

Zemāk pievienotajā 15.tabulā ir doti energoefektivitātes paaugstināšanas projektu ekonomiskās atdeves rādītāji dažādiem projekta dzīves cikla scenārijiem, tai skaitā ņemot vērā ERAF līdzfinansējuma (granta) ietekmi.

15.tabula. Daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas projektu izlases 2009.-2012.g. ekonomiskās atdeves rādītāji 2007.-2013.gada Eiropas Savienības fondu plānošanas periodā (n=58)

Reģions	Objektu skaits	ERR (kopējās invest. izmaksas bez granta, dzīves cikls 21 gads ¹)	ERR (kopējās invest. izmaksas bez granta, dzīves cikls 11 gadi)	ERR (kopējās invest. izmaksas ar grantu, dzīves cikls 21 gads)	ERR (kopējās invest. izmaksas ar grantu, dzīves cikls 11 gadi)
Kurzeme	13	4,66%	(4,33%)	17,25%	12,28%
Latgale	7	3,63%	(5,83%)	15,67%	10,14%
Rīga	8	5,99%	(2,57%)	20,79%	16,37%
Rīgas reģions	7	1,80%	(8,60%)	12,64%	6,24%
Vidzeme	13	3,94%	(5,55%)	16,03%	10,44%
Zemgale	10	5,07%	(3,79%)	16,10%	10,61%
Kopā	58	4,18%	(5,11%)	16,41%	11,02%

Piezīmes:

1. Dzīves cikla pirmais gads ietver daudzdzīvokļu mājas renovāciju. Analīze ir veikta salīdzināmajās cenās.
2. Granta līdzfinansējums 50% no projekta attiecināmajām izmaksām.
3. Aprēķinos izmantots vidējais siltumenerģijas tarifs (bez PVN 12%) 53,57 EUR/MWh.
4. Aprēķinos izmantota 2010.gada vidējā CO₂ emisiju biržas cena 14,46 EUR/t.
5. Aprēķiniem izmantotajās kopējās investīciju izmaksās nav iekļauts netiešais nodoklis PVN (finanšu naudas plūsmas fiskālā korekcija)²⁹.

Avots: Izvērtējuma Autori

No 15.tabulas datiem redzam, ka projektu vidējais ekonomiskās atdeves rādītājs (ERR) 21 gada dzīves cikla scenārijam bez granta ir 4,2%, kas ir tuvas kapitāla zaudēto iespēju izmaksām - sociālajai diskonta likmei 5,0%³⁰. Turklāt jāņem vērā, ka energoefektivitātes paaugstināšanas projektu ekonomiskā atdeve faktiski ir lielāka par iepriekš minēto, jo nav kvantificēti visi nemonetārie ieguvumi (piemēram, darbavietu skaita pieaugums). Tas nozīmē, ka energoefektivitātes paaugstināšanas investīciju projektu īstenošana ir izdevīga sabiedrībai kopumā, jo ekonomiskie ieguvumi pārsniedz ekonomiskās izmaksas.

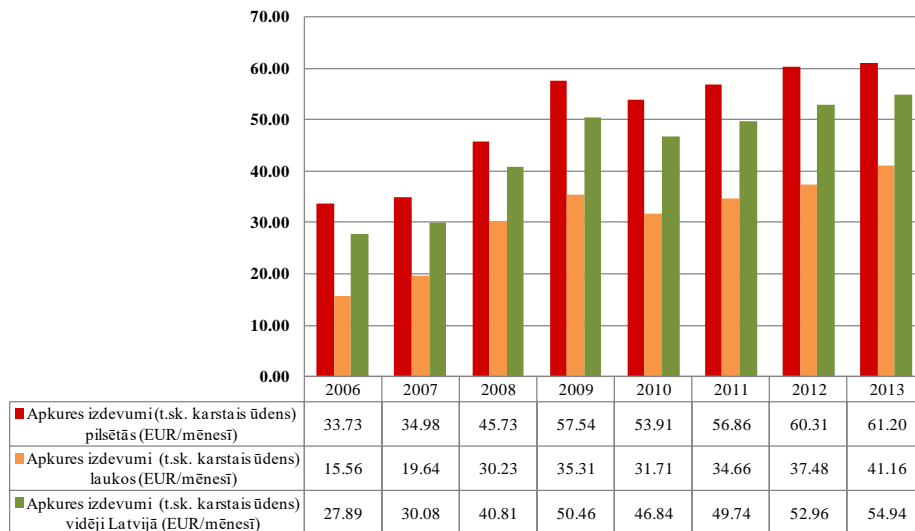
²⁹ Saskaņā ar 2014.gada 19.decembra DG REGIO Investīciju projektu izmaksu – ieguvumu analīzes vadlīnijām.

³⁰ 2014.gada 19.decembra DG REGIO Investīciju projektu izmaksu – ieguvumu analīzes vadlīnijas. Kohēzijas politikas 2014.-2020.gadam ekonomiskā izvērtējuma rokasgrāmata.

4.2.4. Mājsaimniecību maksātspējas analīze

Saskaņā ar CSP datiem mājsaimniecības vidēji Latvijā 2013.gadā apkures izdevumiem (ieskaitot karstā ūdens piegādi) tērēja 54,95 EUR mēnesī, kas sastāda 7,5% no kopējā mājsaimniecību mēneša budžeta. No 2006. līdz 2013.gadam apkures izdevumi palielinājušies gandrīz divkārt, bet to īpatsvars mājsaimniecību budžetā palielinājies par 2,5 procentpunktiem. No 2010.gada izdevumu pieaugums bijis salīdzinoši neliels, bet īpatsvars saglabājies nemainīgs.

Apkures un karstā ūdens izdevumu dinamiku skatīt 12.attēlā.



12.attēls. Mājsaimniecību apkures izdevumu dinamika 2006.-2013.g.

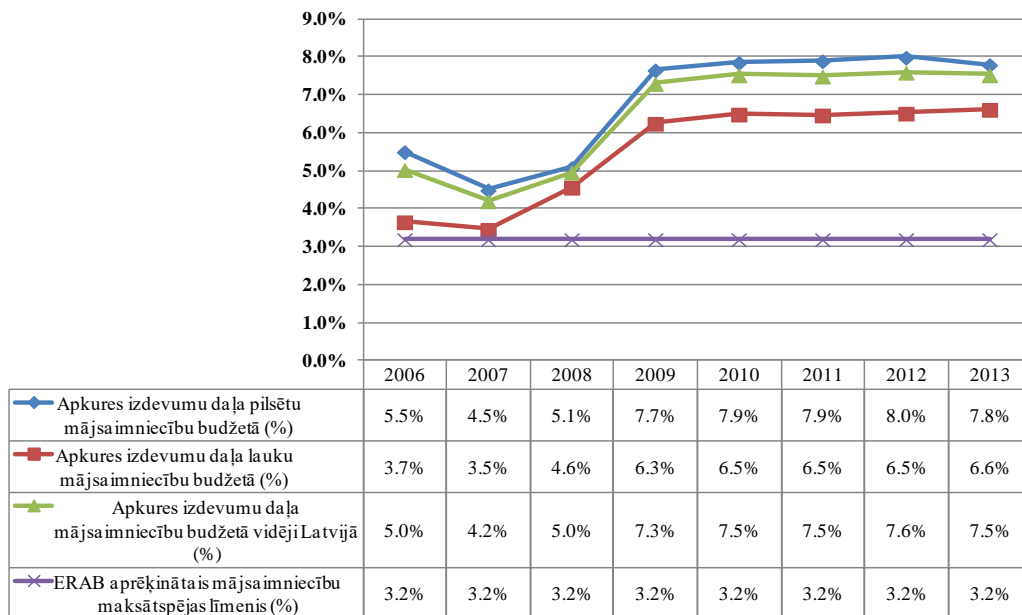
Piezīmes:

1. Pilsētas – administratīvās teritorijas, kurām ir piešķirts pilsētas statuss.
2. Lauki – administratīvās teritorijas, kurām nav piešķirts pilsētas statuss.
3. Apkures izdevumos iekļauta arī maksa par karstā ūdens piegādi.

Avots: *Izvērtējuma Autori*

Kā redzams 12.13.attēlā, apkures izdevumi pilsētās ir ievērojami lielāki nekā laukos. Lauku mājsaimniecības galvenokārt apkurei izmanto biomasu, bet pilsētās lielākā daļa centralizēto siltumapgādes sistēmu izmanto fosilo kurināmo, kas salīdzinoši izmaksā dārgāk.

Apkures izdevumu īpatsvara dinamiku mājsaimniecību budžetā skatīt 13.attēlā.



13.attēls. Apkures izdevumu īpatsvars mājsaimniecību budžetā 2006.-2013.g.

Piezīmes:

1. Pilsētas – administratīvās teritorijas, kurām ir piešķirts pilsētas statuss.
2. Lauki – administratīvās teritorijas, kurām nav piešķirts pilsētas statuss.
3. Apkures izdevumos iekļauta arī maksa par karstā ūdens piegādi.

Avots: Izvērtējuma Autori

Vidējais apkures un karstā ūdens izdevumu īpatsvars vairāk nekā divas reizes pārsniedz Eiropas Rekonstrukcijas un attīstības bankas (turpmāk – ERAB) pētījumā „Pārejas ekonomikas valstu maksātspējas analīze”³¹ aprēķināto Latvijas mājsaimniecību vidējo maksātspējas līmeni (3,2%). Šajā pētījumā analizēta Austrumeiropas un bijušo padomju republiku mājsaimniecību maksātspēja par komunālajiem pakalpojumiem (elektrību, apkuri un ūdensapgādi), izmantojot informāciju no mājsaimniecību aptaujām un datus par komunālo pakalpojumu tarifiem.

No minētās informācijas secinām, ka iedzīvotāju maksātspēja ir ierobežota, lai īstenotu renovācijas un energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumus, kuru rezultātā pieaug mājsaimniecību budžeta izdevumi par mājokli.

4.2.5. Daudzdzīvokļu māju īpašnieku privātais finansējums

Daudzdzīvokļu māju īpašnieku privātais finansējums ietver aizdevumus no finanšu starpniekiem (galvenokārt kredītiestādēm) un pašu līdzekļus.

Pašu līdzekļi

Daudzdzīvokļu māju īpašnieku ikmēneša maksājumi sastāv no mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas izdevumiem, izdevumiem par komunālajiem pakalpojumiem un izdevumiem par namu apsaimniekotāju sniegtajiem papildu pakalpojumiem.

Mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas izdevumu daļu veido kopīpašuma remonta uzkrājumu fonds, ja par to ir attiecīgi vienojušies kopīpašuma īpašnieki un namu apsaimniekotājs.

³¹ DG REGIO Metodiskie norādījumi izmaksu – ieguvumu analīzes veikšanai. Darba dokuments Nr.4. 2006.

Parasti daļa no šī fonda tiek noteikta kā procentuāla daļa no ikmēneša apsaimniekošanas maksas kopīpašuma tehniskā stāvokļa uzlabošanai un labiekārtošanai pēc namu pārvaldnieka ieskatiem. Otra daļa no kopīpašuma remontu uzkrājuma fonda ir līdzekļi kopīpašuma remontiem, par kuriem attiecīgajā saimnieciskajā gadā vienojas kopīpašuma īpašnieki un mājas apsaimniekotājs. Šim uzkrājumu veidam tiek noteikta fiksēta ikmēneša iemaksa EUR/m².

Kopīpašuma remonta uzkrājumu fonds var būt apsaimniekošanas maksas sastāvdaļa, bet var būt arī atsevišķa izmaksu pozīcija.

Kopīpašuma remonta uzkrājumu fondā ietilpst arī rezerve aizdevuma pamatsummas un procentu atmaksai, ja, piemēram, dzīvokļu īpašnieku kopība ir ņēmusi aizņēmumu kredītiestādē daudzdzīvokļu mājas energoefektivitātes paaugstināšanai.

Kopīpašuma remonta uzkrājumu fonda mēneša maksājumi var sasniegt līdz 50% no mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas mēneša izmaksām.

Saskaņā ar kvantitatīvā apsekojuma rezultātiem mājas pārvaldības un apsaimniekošanas maksa mēnesī ir robežās no 0,27 EUR/m² līdz 0,80 EUR/m². 103.sērijas mājai ar 62 dzīvokļiem un lietderīgo platību 3 580 m² un uzkrājuma fiksēto mēneša maksu 0,40 EUR/m² (65 m² lielam dzīvoklim ikmēneša maksājums sastāda 26 EUR) remonta uzkrājumu fonda gada apjoms nosacīti varētu sasniegt apmēram 17 000 EUR. Pamatojoties daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas praktiskajiem piemēriem, kompleksas energoefektivitātes paaugstināšanas izmaksas šādai mājai veido apmēram 284 000 EUR. Tas nozīmē, ka dzīvokļu īpašnieku kopībai būtu jāuzkrāj līdzekļi 17 gadus, lai varētu nodrošināt nepieciešamo finanšu resursu apjomu mājas renovācijai (pieņemot, ka uzkrājumu fonds tiktu izmantots tikai renovācijas darbu finansēšanai).

Dzīvokļu īpašnieki izmanto remonta uzkrājumu fonda līdzekļus daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas projektu nelielu izmaksu finansēšanai, piemēram, energoaudita un tehniskā projekta apmaksai vai aizdevuma un pamatsummas atmaksas 3 mēnešu depozīta izveidei.

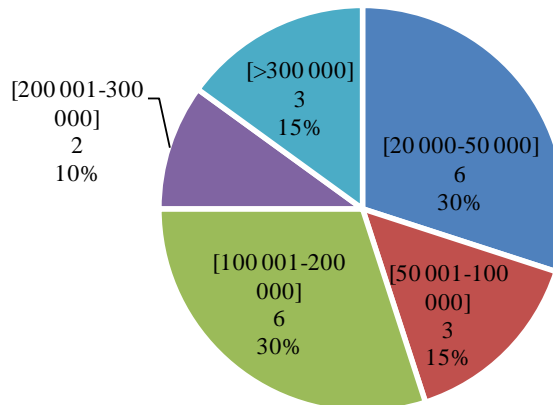
56% no atbildējušajiem kvantitatīvā apsekojuma respondentiem ir norādījuši, ka bez publiskā finansējuma (ES fondu) atbalsta būtu jāpalielina mājas apsaimniekošanas maksa, un remontdarbi tiktu veikti pēc uzkrājumu izveides. 24% respondentu uzskata, ka tādā gadījumā būtu jāņem aizņēmums kredītiestādē.

Namu pārvaldnieki uzskata, ka bez publiskā finansējuma pieejamības mājas apsaimniekošanas maksa būtu jāpalielina līdz 1 – 2 EUR/m² mēnesī. Tas ir apmēram 2 reizes vairāk, nekā vidēji šobrīd ir jāmaksā par daudzdzīvokļu mājas pārvaldību un apsaimniekošanu. Neskatoties uz to, līdzekļi joprojām būtu jāuzkrāj salīdzinoši ilgā laika periodā.

Aizņēmumi

Saskaņā ar namu pārvaldnieku kvantitatīvā apsekojuma rezultātiem 30% respondentu uzskata, ka bez publiskā finansējuma pieejamības dzīvokļu īpašnieku kopības ņemtu aizņēmumus robežās no 20 000 EUR līdz 50 000 EUR ar aizdevuma pamatsummas atmaksu līdz 10 gadiem, bet 30% respondentu ņemtu aizņēmumus līdz 200 000 EUR ar aizdevuma pamatsummas atmaksu līdz 15 gadiem (skatīt 14. un 15.attēlu). Respondenti, kas minēja

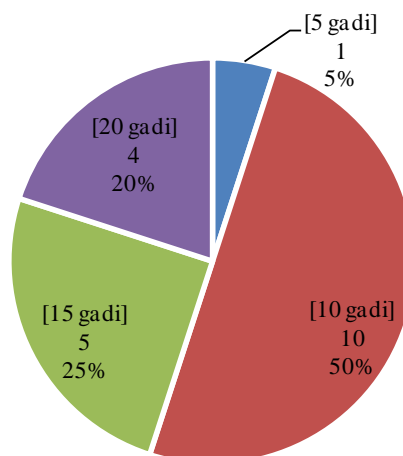
aizdevuma apjomu robežās no 50 000 EUR – 100 000 EUR, norādīja aizdevuma pamatsummas atmaksas periodu līdz 10 gadiem.



14.attēls. Latvijas namu pārvaldnieku kvantitatīvā apsekojuma respondentu norādītais aizņēmuma apjoms uz māju (EUR) bez publiskā finansējuma pieejamības (n=20)

Avots: Izvērtējuma Autori

Līdzīgu informāciju Izvērtējuma Autoriem sniedza kredītiestāžu pārstāvji 2014.g. decembrī, norādot, ka pirms ES finansējuma pieejamības 2010.gadā aptuvenais aizņēmuma pamatsummas apjoms bija no 20 000 EUR līdz 30 000 EUR ar termiņu no 3 līdz 5 gadiem. Vienlaicīgi ir jāatzīmē, ka nav pieejamas informācijas, ka kopš 2013.gada augusta ir notikusi jaunu kompleksu daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes projektu realizācija bez ES fondu atbalsta, ko finansē kredītiestādēs.



15.attēls. Latvijas namu pārvaldnieku kvantitatīvā apsekojuma respondentu norādītais aizņēmuma atmaksas periods bez publiskā finansējuma pieejamības (n=20)

Avots: Izvērtējuma Autori

Akciju sabiedrība „Latvijas Hipotēku un zemes banka” (turpmāk – HIPO), uzsākot daudzdzīvokļu māju kreditēšanas programmu 2001.gadā, sākotnēji paredzēja vidējo aizdevuma apjomu uz māju 85 700 EUR, bet faktiskais pieprasījums 2005.gadā bija tikai 20 000 EUR. Tas ir izskaidrojams ar to, ka iedzīvotājiem nebija pieejams granta finansējums un tāpēc viņi izvēlējās veikt minimālo renovācijas programmu, jeb izlases remontus, piemēram, jumta vai apkures sistēmas renovāciju.

Līdzīgu viedokli padziļinātājās intervijās pauda namu apsaimniekotāju pārstāvji. Neskatoties uz to, ka kvantitatīvā apsekojuma rezultāti uzrāda namu pārvaldnieku ieinteresētību veikt vismaz prioritāri nepieciešamos remonta darbus, iedzīvotāju viedoklis šajā jautājumā var būt atšķirīgs. Pēc 2008.gada ekonomiskās krīzes cilvēki ir kļuvuši daudz piesardzīgāki un tā vietā, lai veiktu selektīvus energoefektivitātes pasākumus un remontdarbus, izvēlas atlikt kapitālieguldījumu veikšanu līdz pēdējam brīdim (avārijas situācijai). Savukārt turīgāki cilvēki tā vietā, lai piedalītos ēkas renovācijas finansēšanā, izvēlas pārcelties uz labākas kvalitātes mājokli (daudzdzīvokļu vai individuālo māju).

No iepriekš minētā secinām, ka pašu līdzekļu un aizņēmumu izmantošana bez publiskā finansējuma pieejamības nenodrošina optimālu investīciju lēmumu pieņemšanu daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanai, lai sasniegtu Latvijas valsts noteiktos enerģētikas politikas kvantitatīvos rādītājus.

4.2.6. Finanšu pieprasījumu ietekmējošie faktori

Daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas projektu finanšu pieprasījumu ietekmējošie faktori tika noskaidroti ar padziļināto interviju un kvantitatīvā apsekojuma palīdzību. Padziļināto interviju rezultātā tika identificētas māju energoefektivitātes paaugstināšanas projektu galvenās problēmas (riski), kuru svarīguma pakāpi noteica kvantitatīvā apsekojuma respondenti. Informācija par apsekojuma rezultātiem ir dota 16.tabulā.

16.tabula. Daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas problēmu ranžējums Latvijas namu apsaimniekotāju skatījumā (n=85)

Problēma/risks	Rangs, atbilžu īpatsvars				
	1	2	3	4	5
Nepietiekamas zināšanas par energoefektivitātes pasākumiem un to nepieciešamību	14%	27%	26%	15%	18%
Nepareiza attieksme pret kopīpašumu (interese tikai par savu dzīvokli, nevis māju kopumā)	30%	23%	17%	17%	12%
Dzīvokļu īpašnieku vairākuma lēmuma pieņemšanas problēmas energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumu veikšanai	26%	23%	20%	9%	9%
Dzīvokļu īpašnieku ierobežota maksātspēja (mājsaimniecību ienākumi) būvdarbu finansēšanai	32%	31%	13%	13%	13%
Finansējuma (grantu un aizdevumu ar zemām procentu likmēm) ierobežota pieejamība	36%	24%	18%	13%	10%

Piezīme: Atbildes uz jautājumiem ir aranžētas prioritārā secībā (1 – visbūtiskākā problēma/risks; 5 – vismazāk būtiskā problēma/risks).

Avots: *Izvērtējuma Autori*

No 16.tabulas datiem izriet, ka namu pārvaldnieki par svarīgākajām no nosauktajām problēmām uzskata publiskā finansējuma ierobežotu pieejamību, dzīvokļu īpašnieku ierobežoto maksātspēju un nepareizu attieksmi pret kopīpašumu. Nepietiekamas iedzīvotāju zināšanas par energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumiem un to nepieciešamību namu pārvaldnieku uzskata par salīdzinoši mazāku problēmu.

Citas problēmas, kas nav minētas 16.tabulā, bet kuras ir minējuši namu pārvaldnieki:

- Dzīvokļu īpašnieku bažas par nekvalitatīvi veiktiem būvdarbiem.
- Neefektīvas iepirkuma procedūras.
- Pētījumu un informācijas trūkums par veiktajiem energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumiem, to lietderību un rentabilitāti.

- Problēmas saņemt publisko finansējumu ēkām, kurām ir zems energoefektivitātes paaugstināšanas potenciāls un kas ir būvētas pirms Pirmā pasaules kara.

Vairāki namu pārvaldnieki, piemēram, SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”, ir izteikuši priekšlikumu par būvobjektu apvienošanu iepirkumu lotēs ar kopējo iepirkuma līguma summu vairāki miljoni EUR, lai radīto vidējo un lielo būvuzņēmēju interesi par daļību daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas projektu iepirkumos.

Viena no problēmām ir daudzdzīvokļu māju īpašnieku informēšana par energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumu nepieciešamību un iespējām, kas tika minēta gan kvantitatīvajā apsekojumā, gan padziļinātajās intervijās. Sabiedrības informēšanas būtiskumam uzmanību pievērta arī kredītiestādes padziļināto interviju laikā, norādot, ka ļoti svarīgi ir regulāra un pozitīva informācija par īstenotajiem daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas projektiem.

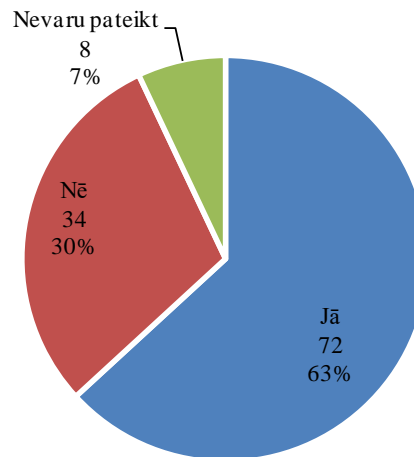
Nemot vērā respondentu atbildes par māju energoefektivitātes paaugstināšanas problēmām, ir skaidrs, kādu palīdzību namu pārvaldnieki sagaida no valsts. 79% no atbildējušajiem respondentiem minēja finansiālu atbalstu energoefektivitātes paaugstināšanas projektu īstenošanai, bet 40% respondentu informācijas un publicitātes pasākumus iedzīvotājiem plašsaziņas līdzekļos. Salīdzinoši mazāks īpatsvars (24%) atbalsta priekšlikumu par valsts mēroga energoefektivitātes kompetences centra izveidi ar reģionālajām nodaļām.

Viens no namu pārvaldnieku ieteiktajiem ierosinājumiem ir radīt normatīvo bāzi, kas paredz nekustamā īpašuma nodokļa diferenciaciju atbilstoši ēkas energoefektivitātes līmenim. Lai arī pašvaldībām saskaņā ar LR normatīvajiem aktiem ir tiesības piemērot līdz 90% nekustamā īpašuma nodokli, piedāvātā ideja ir noteikt obligātu nekustamā īpašuma nodokļa diferenciaciju atbilstoši ēkas energoefektivitātes līmenim (nosakot energoefektivitātes līmeņa kritērijus atbilstoši ēkas īpatnējam siltumenerģijas patēriņam).

4.2.7. Finanšu pieprasījuma prognoze

Daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas pieprasījums ir atkarīgs no iepriekšējā nodaļā minēto risku samazināšanas iespējām, kā arī no FI darbības efektivitātes (pakalpojumu kvalitātes, birokrātiskā sloga samazināšanas u.c.).

63% no atbildējušajiem kvantitatīvajā apsekojuma respondentiem interesē daļība 2014. – 2020.gada ES fondu plānošanas perioda daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas programmā, 30% respondentu tas neinteresē, bet 7% respondentu pagaidām nevar atbildēt uz šo jautājumu (skatīt 16.attēlu). Pozitīvi un negatīvi atbildējušo respondentu vidū ir namu apsaimniekotāji, kas gan ir piedalījušies, gan arī nav piedalījušies ES līdzfinansētos energoefektivitātes paaugstināšanas projektos.



16.attēls. Latvijas namu pārvaldnieku kvantitatīvā apsekojuma respondentu atbildes uz jautājumu par interesi piedalīties 2014.–2020.gada ES fondu plānošanas perioda daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas programmā (n=114)

Avots: Izvērtējuma Autori

Respondentu nevēlēšanās piedalīties daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas projektos var būt dažādi iemesli, kas nav zināmi no kvantitatīvā apsekojuma, tomēr izriet no iepriekš minētajiem riskiem un publiskā finansējuma pieejamības nosacījumiem.

Kā jau tika minēts 4.2.1.nodaļā, namu pārvaldniekus interesē kompleksa energoefektivitātes paaugstināšanas programma, vienlaicīgi veicot ar energoefektivitāti nesaistītus renovācijas darbus. Energoefektivitātes paaugstināšanas investīciju programmas realizācijai ir svarīgs salīdzinoši ilgs aizdevuma pamatsummas atmaksas periods un samērīga proporcija starp aizdevuma procentu likmi un investīciju izmaksu granta apjomu.

Papildus ir nepieciešams atbalsts finansējuma pieejamības nodrošināšanai ar energoefektivitāti nesaistītiem renovācijas darbiem..

Mājas kompleksa renovācija izmaksā lētāk salīdzinājumā ar renovācijas sadalīšanu kārtās attiecīgi ar energoefektivitāti saistītos un nesaistītos pasākumos, turklāt veicina energoefektivitātes ieguldījumu ilgtspēju, nodrošinot ēkas bezavāriju ekspluatāciju.

Kvantitatīvā apsekojuma anketā respondentiem tika uzdots jautājums, kādai vajadzētu būt aizdevuma procentu likmei, ja investīciju izmaksu granta līdzfinansējums ir 35%, bet aizdevuma pamatsummas atmaksas periods 20 gadi. Lielākā daļa respondentu minēja kopējo aizdevuma procentu likmi līdz 3%. Šādus secinājumus var izdarīt arī pēc padziļināto interviju rezultātiem. Un, piemēram, SIA „Renesco” pārstāvis minēja, ka pie minētajiem nosacījumiem kopējais aizdevuma procentu likmei nevajadzētu būt lielākai pat par 2%. Palielinoties procentu likmei, attiecīgi ir jāpalielina granta līdzfinansējuma apjoms. Ievērojot šos pieņēmumus, varētu būt iespējama aizdevuma pamatsummas un procentu atmaksa no siltumenerģijas ietaupījuma.

Ieinteresēto pušu pārstāvji (piemēram, namu apsaimniekotāji, ESKO un pašvaldības) ir pieraduši, ka ES fondu iepriekšējā plānošanas periodā publiskā finansējuma atbalsta intensitāte bija 50% (atsevišķos gadījumos 60%). Līdz ar to finansējuma saņēmēji cer saņemt līdzvērtīgus nosacījumus ES fondu jaunajā plānošanas periodā.

Kvantitatīvā apsekojuma anketā respondentiem tika piedāvāta iespēja izvēlēties vēlamo alternatīvu no šādiem aizdevuma procentu likmju variantiem (ar norādi, ka visos piedāvātajos gadījumos kopējā samaksātā procentu maksājumu summa ir līdzīga):

- 6 mēnešu ES valstu starpbanku procentu likme (turpmāk – EURIBOR) + 2% uz 20 gadiem.
- 6 mēnešu EURIBOR + 4% uz 10 gadiem.
- 6 mēnešu EURIBOR + 6% uz 7 gadiem.

53% atbildējušo respondentu izvēlējās pirmo variantu, 42% respondentu otro variantu, bet tikai 5% respondentu trešo variantu.

Iegūtie rezultāti atkārtoti liecina par to, ka daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanai ir nepieciešami ilgtermiņa aizdevumi ar salīdzinoši zemāku aizdevuma procentu likmi.

Daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas finanšu pieprasījuma kvantitatīvais novērtējums ir dots 4.2.nodaļā.

Atsevišķi ir nepieciešams minēt Rīgas pilsētas daudzdzīvokļu māju potenciālo interesi FI izmantošanā. 2007. – 2013.gada ES fondu programmēšanas periodā Rīgas pilsētā ir pabeigti tikai 34 ERAF līdzfinansēti projekti. 28 no šiem projektiem īstenoja dzīvokļu īpašnieku biedrības vai kooperatīvās sabiedrības, atlikušo projektu īstenošanu nodrošināja privātie apsaimniekošanas uzņēmumi. SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 3.4.4.1.aktivitātes ietvaros ir pabeidzis 1 ēkas renovāciju un vēl noslēdzis 9 līgumus par daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas projektu īstenošanu.

Rīgas pilsētas un Latvijas lielākais namu apsaimniekotājs ir SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”, kas apsaimnieko 4590 mājas jeb 38% no kopējā daudzdzīvokļu māju skaita Rīgā. Šis Rīgas pašvaldībai 100% piederošais uzņēmums tika izveidots 2010.gadā, apvienojot 15 pašvaldības namu pārvaldes. Uzņēmuma pārstāvji ir apzinājuši 1 135 daudzdzīvokļu mājas, kurās būtu izmaksu efektīvi veikt energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumus (dzelzsbetona paneļu ēkas, kurās dzīvokļu skaits ir ne mazāks par 60). Uz *Ex ante* Izvērtējuma sagatavošanas dienu lēmumu par mājas energoefektivitātes paaugstināšanu ir pieņēmuši 13 daudzdzīvokļu māju īpašnieki, ņemot vērā 3.4.4.1.aktivitātes nosacījumus.

Vidējais dzīvokļu skaits Rīgas daudzdzīvokļu mājā ir lielāks, nekā vidēji citās Latvijas pilsētās, tāpēc dzīvokļu īpašniekiem ir grūtības pieņemt lēmumus par kopīpašuma apsaimniekošanu.

SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” pašlaik veic daudzdzīvokļu māju apzināšanu, kur balsu īpatsvars dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē lēmuma pieņemšanai ar mājas energoefektivitātes paaugstināšanas projekta īstenošanu varētu sasniegt 2/3 no dzīvokļu īpašnieku skaita. Potenciālais daudzdzīvokļu māju skaits daļībai FI varētu būt vairāki simti māju.

4.3. Energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumu un finanšu resursu piedāvājuma analīze

4.3.1. Latvijas kredītiestāžu finanšu produkti

Daudzdzīvokļu māju renovācijas un energoefektivitātes paaugstināšanas kredīvēšanu Latvijā sāka 2001.gadā HIPO. Šī valsts banka izsniedza hipotekāros aizdevumus līdz 2009.gadam,

kad tā pārtrauca darbību šajā tirgus segmentā sakarā ar plānoto bankas restrukturizāciju (komercaktīvu pārdošanu un AS „Attīstības finanšu institūcija” (turpmāk – AFI) izveidi). 2014.gada decembrī AS „Latvijas attīstības finanšu institūcija „Altum”” (turpmāk – Altum) kredītportfelī bija tikai četri daudzdzīvokļu māju renovācijas aizdevumi, savukārt Mājokļu attīstības kredītēšanas programmā (hipotekārie kredīti mājokļu iegādei vai būvniecībai) 156 aizdevumi.

HIPO izsniegto aizdevumu kopējās gada procentu likmes bija robežās no 5% līdz 8%, vidējais aizdevuma lielums vienai daudzdzīvokļu mājai līdz 20 000 EUR. Aizdevumi tika izsniegti minimāli nepieciešamo renovācijas un energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumu īstenošanai, piemēram, logu nomaiņai un mājas fasādes remontam.

Balstoties uz HIPO pieredzi, daudzdzīvokļu māju renovācijas un energoefektivitātes paaugstināšanas kredītēšanu uzsāka arī citas komercbankas. 2004.gadā aizdevumu izsniegšanu uzsāka AS „Swedbank” (tolaik AS „Hansabanka”), bet 2005.gadā AS „SEB banka” (tolaik AS „SEB Unibanka”).

Sākotnēji Latvijas kredītiestādes finansēja daudzdzīvokļu māju renovācijas projektus bez valsts finansiāla atbalsta, tāpēc izsniegto aizdevumu apjoms vidēji vienai mājai bija neliels. Piemēram, AS „Swedbank” izsniegto aizdevumu vidējais apjoms uz vienu projektu 2005.gadā bija apmēram 49 000 EUR, bet 2014.gadā apmēram 192 000 EUR, jeb 4 reizes vairāk.

Kredītiestādes aktīvi iesaistījās daudzdzīvokļu māju kredītēšanas tirgū, sākot no 2011.gada, kad bija pieejams finansējums daudzdzīvokļu māju siltumnoturības paaugstināšanas pasākumiem 3.4.4.1.aktivitātes ietvaros.

Aizdevumus daudzdzīvokļu māju renovācijai izsniedz AS „Swedbank”, AS „SEB Banka”, AS „DNB banka”, AS „Citadele banka” un „Nordea Bank AB” Latvijas filiāle. Aktīvākie tirgus dalībnieki ir AS „SEB Banka” un AS „Swedbank”, kuriem ir izstrādāti daudzdzīvokļu māju renovācijas kredītportfeļi. Vislielākais kredītportfelis ir AS „SEB Banka”. Vēl salīdzinoši aktīvi darbojas AS „DNB banka”. Savukārt pārējās kredītiestādes piedalās daudzdzīvokļu māju kredītēšanā salīdzinoši selektīvi, veicot pilotprojektu pārbaudi, un daudzdzīvokļu māju intensīva kredītēšana neietilpst to stratēģiskās attīstības plānos.

Zemāk 17.tabulā ir dota Izvērtējuma Autoru rīcībā esošā informācija ar Latvijas kredītiestāžu izsniegtajiem aizdevumiem daudzdzīvokļu māju renovācijai līdz 2015.gadam.

Latvijas Komercbanku asociācija neapkopo statistiku par kredītiestāžu darbību daudzdzīvokļu māju kredītēšanas jomā. Arī LIAA nav pieejama šāda informācija par 2007. – 2013.gada ES fondu plānošanas periodu, jo grantu un aizdevumu izsniegšanas process ir savstarpēji nodalīts. Atbilstoši LGA sniegtajai informācijai 2014.gadā LGA izsniedza 96 aizdevumu garantijas trim kredītiestādēm daudzdzīvokļu māju kredītēšanai ar aizdevumu gada vidējo procentu likmi 4,45% (fiksētā likme + EURIBOR 3 vai 6 mēnešu mainīgā likme).

17.tabula. Informācija par Latvijas kredītiestāžu izsniegtajiem aizdevumiem daudzdzīvokļu māju renovācijai

Kredītiestāde	Līgumu skaits 2005.-2014.g.	Aizdevumu gada procentu likmes	Vidējais aizdevuma apjoms uz projektu (EUR)	Pamatsummas atmaksas vidējais periods
AS „SEB Banka”	n.p.	n.p.	n.p.	n.p.
AS „Swedbank”	302	2,79% -7,50% + 3M EURIBOR	174 000	11
AS „DNB banka”	n.p.	n.p.	n.p.	n.p.
AS „Citadele banka”	4	3,5% - 4% + EUR 6M EURIBOR; LIBOR	191 000	18

Nordea Bank AB	5	4% - 5% + 3M EURIBOR	120 000	15
----------------	---	----------------------	---------	----

Piezīmes:

1. N.p. - informācija Izvērtējuma Autoriem nav pieejama (uz *Ex Ante* Izvērtējuma sagatavošanas dienu SEB Banka nebija sniegusi pieprasīto informāciju).
2. Līgumu skaits ir mazāks, nekā aizņēmēju skaits un māju skaits. Piemēram, AS „Citadele” banka ir izsniegusi 3 aizdevumus SIA „Renesco” 15 māju renovācijai un 1 aizdevumu namu apsaimniekotājam 1 mājas renovācijai.
3. Vidējais aizdevumu apjoms un pamatsummas atmaksas periods ir dots par laika periodu no 2011.-2014.gadam.
4. AS „Swedbank” izsniegto līgumu skaits laika posmā no 2011. – 2014.gadam, kad bija pieejams 3.4.4.1.aktivitātes publiskais finansējums, ir 169. Procentu likmes dotas par 2013.-2014.g.

Avots: Izvērtējuma Autori, pamatojoties uz kredītiestāžu sniegto informāciju

No 17.tabulas datiem secinām, ka aizdevumu procentu likmēm ir salīdzinoši liela variācijas amplitūda. To vislabāk var redzēt no AS „Swedbank” datiem, jo šai kredītiestādei ir salīdzinoši liels izsniegto aizdevumu skaits, turklāt šī kredītiestāde ir izsniegusi aizdevumus pavisam 27 pilsētās un novados.

Aizdevumu procentu likmes ir atkarīgas no daudzdzīvokļu mājas atrašanās vietas, kā arī mājas lieluma (dzīvokļu skaita). Renovācijas izmaksas uz 1 m² mājā ar, piemēram, 18 dzīvokļiem ir lielākas, nekā mājā ar 60 dzīvokļiem. Līdz ar to šādas ēkas komercbankas uzskata par riskantākām un procentu likmes šādos gadījumos ir augstākas.

No AS „Swedbank” 105 aizdevumu līgumiem, par kuriem kredītiestāde ir sniegusi informāciju laika posmam par 2013. un 2014.gadu, aritmētiskā vidējā gada procentu likme ir 4,70%. Procentu likmes, kas ir vienādas vai zemākas par 3%, ir tikai 5 aizdevumiem, jeb tikai 5% no izlases kopas lieluma.

4.3.2. Pašvaldību finansējums

Informācija par 2007.– 2013.gada ES fondu plānošanas periodā piešķirto pašvaldību finansējumu daudzdzīvokļu māju renovācijai ir dota 2.3.5.nodaļā. No šiem datiem secinām, ka pašvaldības pārsvarā līdzfinansē energoefektivitātes paaugstināšanas projektu sagatavošanas izmaksas (energoauditu, tehnisko projektu izstrādi u.c.), bet salīdzinoši mazāk renovācijas būvdarbus.

Līdz šim pašvaldības ir nodrošinājušas daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas finansējuma nelielu daļu (laika posmā no 2009. līdz 2013.gadam 6,2 miljoni EUR sniegti 741 ēkai), pārsvarā apmaksājot energoauditu un citas projekta dokumentācijas izstrādi.

Pašvaldību attieksme daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas atbalsta jautājumā ir atšķirīga. Piemēram, Liepājas pašvaldība līdz 2010.gadam atbalstīja māju energoauditu un citas tehniskās dokumentācijas izstrādes finansēšanu, bet pēc tam pārtrauca šo iniciatīvu. Atteikuma iemesls bija salīdzinoši daudz izstrādātas dokumentācijas un maz realizētu projektu. Liepājas pašvaldība uzskata, ka tai ir jāpalīdz iedzīvotāju informēšanas un izglītošanas jautājumos, bet nav jānodrošina līdzfinansējums (ja māju īpašnieki gribēs veikt māju renovāciju, viņiem ir jābūt pietiekamai motivācijai finansēt salīdzinoši nelielās projekta uzsākšanas izmaksas). No otras puses, Daugavpils pašvaldība visaktīvāk piedalās daudzdzīvokļu māju renovācijas līdzfinansēšanā, piedāvājot grantu arī renovācijas būvdarbiem.

Neskatoties uz līdzšinējo salīdzinoši nelielo finansēšanas aktivitāti, pašvaldībām varētu būt svarīga loma 2014.–2020.gada energoefektivitātes programmas ieviešanā. Tas ir sevišķi svarīgi ģeogrāfiski attālinātās teritorijās, kur kredītiestādes atsakās finansēt māju energoefektivitātes paaugstināšanas projektus vai arī piedāvā to darīt par salīdzinoši augstām

aizdevumu procentu likmēm. Piedāvājot papildu pašvaldības grantu ES fondu piešķirtajam granta finansējumam, pašvaldības varētu veicināt dzīvojamā fonda energoefektivitātes paaugstināšanu savā administratīvajā teritorijā.

Tai pašā laikā, veicot intervijas ar LPS un pašvaldību pārstāvjiem, Izvērtējuma Autoru rīcībā nav informācijas, ka ir sagaidāms būtisks pašvaldību līdzfinansējuma pieaugums energoefektivitātes paaugstināšanas projektiem. Un ņemot vērā iepriekšējā ES fondu perioda aktivitāti un prognozējamo maksimālo projektu skaitu 2014.–2020.gada ES fondu plānošanas periodā (līdz 1 770 projektiem), Izvērtējuma Autori pieņem, ka pašvaldību finansējums daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanai varētu būt 12 miljoni EUR (apmēram divas reizes vairāk, nekā iepriekšējā ES fondu plānošanas periodā).

4.3.3. Starptautisko finanšu institūciju finanšu produkti

2007.–2013.gada ES fondu plānošanas periodā starptautiskās finanšu institūcijas (ERAB, EIB, CEB, Ziemeļvalstu Investīciju banka (turpmāk – NIB) u.c.) nav iesaistījušās daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumu kreditēšanā Latvijā. CEB šādam mērķim ir sniegusi aizdevumu Igaunijas valsts uzņēmumam KredEx (papildu informācijai lūdzu skatīt 3.3.2.nodaļu).

Starptautisko finanšu institūciju priekšrocība ir iespējas piedāvāt ilgtermiņa aizdevumus līdz 20 gadiem par salīdzinoši zemām fiksētām aizdevumu gada procentu likmēm (līdz 2%). Starptautiskās finanšu institūcijas var piedāvāt šādus aizdevumus finanšu starpniekiem Latvijā (AFI, komercbankām), kas savukārt sniegtu aizdevumus gala aizņēmējiem daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanai. Tā kā finanšu starpniekiem jāuzņemas gala aizņēmēju kredītriski, tad aizdevumu procentu likmē jāparedz šo risku segums un aizdevumu apkalpošanas izmaksas, kas paaugstina procentu likmi par 2 līdz 4 procentpunktiem. AFI gadījumā, lai saņemtu starptautiskās finanšu institūcijas aizdevumu, parasti nepieciešams valsts galvojums, kas attiecīgi jāiekļauj valsts budžetā, un tā saņemšanai jāveic LR normatīvajos aktos³² paredzētās darbības. Papildus tradicionālajiem ilgtermiņa aizdevumiem (Latvijas kredītiestādēm un/vai AFI) starptautiskās finanšu institūcijas izskata iespēju piedāvāt finanšu produktus, kas ir domāti energoefektivitātes paaugstināšanas projektu finansēšanai tirgus segmentos, kur pašlaik Latvijas kredītiestādes nevar piedāvāt līdzvērtīgus finanšu produktus.

Tā, piemēram, laika posmā no 2015.gada janvāra līdz 2015.gada februārim ERAB veic ESKO tirgus padziļinātas saimnieciskās darbības analīzi (angļu val. *due diligence*). Šīs izpētes mērķis ir noskaidrot tehniskās, juridiskās un finansiālās iespējas ESKO darbības atbalsta finanšu instrumentu ieviešanai Latvijā. Viena no ESKO darbības problēmām Latvijā ir kapitāla pietiekamības problēma, par ko rakstīts 4.3.6. un 4.3.7.nodaļā. ESKO īstenoto renovācijas projektu skaitu ierobežo pašu kapitāla lielums, tāpēc ERAB piedāvā problēmas risinājumu: izveidot energopakalpojuma sniedzēja mērķa uzņēmumu (angļu val. *special purpose vehicle*, turpmāk – SPV), kas uzņemas ilgtermiņa finanšu resursus no ERAB (vai citām kredītiestādēm) un pārkreditē ESKO ņemtus aizņēmumus kredītiestādēs, tādējādi atbrīvojot šo uzņēmumu bilanci no ilgtermiņa kreditoru saistībām.

ERAB interesē komerciāli dzīvotspējīgi projekti, tāpēc ir izvēlēti tieši ESKO projekti, kur finanšu ieguldījumi ir jāatpelnā no siltumenerģijas ietaupījuma. Turklāt ESKO darbiniekiem

³² 2014.gada 8.jūlija MK noteikumi Nr.391 „Kārība, kādā gadskārtējā valsts budžeta likumprojektā iekļauj pieprasījumus valsts vārdā sniedzamajiem galvojumiem, un galvojumu sniegšanas un uzraudzības kārtība”.

ir jābūt atbilstoši kvalifikācijai, lai spētu kvalitatīvi kontrolēt dokumentu sagatavošanas procesu un būvdarbus, tādējādi ilgtermiņā nodrošinot siltumenerģijas patēriņa ekonomiju.

ESKO, nododot kredītsaistības SPV, turpinātu sniegt energoefektivitātes paaugstināšanas un siltumenerģijas piegādes pakalpojumus visā energoefektivitātes pakalpojumu līguma (turpmāk – EPL) darbības laikā. Tas nozīmē, ka arī SPV ir jābūt atbilstoši kvalifikācijai, lai spētu veikt ESKO projektu drošu atlasu un nodrošināt kvalitatīvu ESKO darbības uzraudzību ilgtermiņa periodā.

Pašlaik nav zināmi precīzi SPV atlases kritēriji Latvijā, bet intervijā ar Izvērtējuma Autoru pārstāvjiem ERAB lika noprast, ka šādu uzņēmumu darbībai visdrīzāk ir nepieciešama ārvalstu partneru sadarbība un pieredze. ERAB izvirzītās standarta prasības SPV ir pieredzējis un kvalificēts personāls, pozitīva saimnieciskās darbības vēsture (t.i., aizdevums visdrīzāk netiks piešķirts *start-up* uzņēmumam), pieredze darbā ar atbilstoša mēroga energoefektivitātes paaugstināšanas projektiem un pietiekami liels pamatkapitāls (atbilstošs bankas izvirzītajām minimālajām prasībām).

Minimālais aizdevuma apjoms, ko ir gatava piešķirt ERAB vienam SPV, ir 10 miljoni EUR (salīdzinājumam norādām, ka SIA „Renesco” (ESKO) kredītportfelis 15 daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanai ir 3,089 miljoni EUR). Maksimālais aizdevumu apjoms nav ierobežots, un to nosaka tirgus apstākļi. ERAB ir gatava sākt aizdevumu izsniegšanu 2015.gada pirmā pusgada laikā.

Piedāvāto ideju konceptuāli atbalsta arī Latvijas kredītiestādes, kas pagaidām nav iesaistījušās SPV kredītēšanas tirgū. Papildu informācijai skatīt 4.3.7.nodaļu.

Nemot vērā, ka ERAB pašlaik veic priekšizpēti un nav noskaidrota piedāvātā atbalsta modeļa dzīvotspēja, pieprasījums pēc tā, nepieciešamais valsts atbalsta apjoms, finansējuma izmaksas, kā arī tehniskās, juridiskās un finansiālās iespējas ESKO darbības atbalsta finanšu instrumentu ieviešanai Latvijā, ERAB finansējums nav iekļauts daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas programmas finanšu avotu sarakstā.

4.3.4. Zaļo investīciju shēmas

Pēc zaļo investīciju shēmas (angļu val. *Green Investment Scheme*) principa Latvijā darbojas KPFI (skatīt 2.3.2.nodaļu).

Saskaņā ar Kioto protokolu siltumnīcefekta gāzu emisijas apjoms noteikts pirmajam saistību periodam no 2008.gada 1.janvāra līdz 2012.gada 31.decembrim. 2012.gada 8.decembrī Dohā (Katara) tika pieņemts Kioto protokola pielikums (Dohas pielikums), kas nosaka pušu saistības no 2013.gada 1.janvāra līdz 2020.gada 31.decembrim.

Nemot vērā KPFI darbības specifiku, no Latvijas valstij piederošo notiktā daudzuma vienību pārdošanas iegūtie līdzekļi tiek izmantoti atbilstoši likuma Par Latvijas Republikas dalību Kioto protokola elastīgajos mehānismos 8.pantam.

4.3.5. Investīciju fondu finanšu produkti

Latvijā pašlaik strādājošie ieguldījumu fondi neiegulda finanšu līdzekļus daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas projektos. Kredītiestādēm piederošie aktīvu pārvaldīšanas fondi konceptuāli ir ieinteresēti ieguldīt naudu daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas FI, iesaistoties kredītēšanas sekundārajā tirgū (skatīt 4.3.3.nodaļu).

Piemēram, bankām piederošajiem pensiju fondiem ir salīdzinoši daudz brīvo līdzekļu, kurus tie labprāt ieguldītu Latvijas tautsaimniecībā.

Galvenie ieguldījumu fondu finansēšanas ierobežojumi ir saistīti ar 4.3.7.nodaļā aprakstītajiem daudzdzīvokļu māju kredītēšanas ierobežojumiem. Kā minēts 4.3.3.nodaļā, sekundārā tirgus darbības nodrošināšanai ir nepieciešami starpnieki (mērķuzņēmumi) starp ieguldījumu veicējiem un daudzdzīvokļu māju renovācijas īstenotājiem un šiem starpniekiem ir jābūt piešķirtam kredītreitingam atbilstoši starptautiski atzītiem standartiem.

Turklāt Latvijā strādājošajiem ieguldījumu fondiem (Latvijā ieguldījumu fondu īpašnieki ir galvenokārt kredītiestādes) pagaidām ir ierobežota kapacitāte, lai spētu droši uzraudzīt ilgtermiņa ieguldījumus energoservisa pakalpojumu sniedzēju mērķuzņēmumos. Līdz ar to ieguldījumu fondu ienākšana daudzdzīvokļu māju renovācijas un energoefektivitātes paaugstināšanas segmentā visdrīzāk notiks pakāpeniski, attīstoties energopakalpojumu sniedzēju (ESKO) un energopakalpojumu mērķa uzņēmumu (SPV) darbībai Latvijā.

Kā papildus iespējamais finanšu produkts ir pašvaldību Energoefektivitātes fondi. Šāda rotācijas fonda veidošanu ir uzsākusi Rīgas pilsēta, iesaistoties ES starptautiskā projektā INFINITE Solutions (Inovatīvi finansēšanas avoti lokāliem ilgtspējīgas enerģētikas risinājumiem).

4.3.6. Energoapakalpojumu sniedzēju pakalpojumi

Energoapakalpojumu darbības principi Latvijā daudzdzīvokļu māju sektorā

Energoefektivitātes Direktīva paredz energopakalpojumu tirgus izveidi un mazo un vidējo uzņēmumu piekļuvi šim tirgum. Energoapakalpojumu nodrošināšana daudzdzīvokļu mājām notiek, slēdzot EPL.

Saskaņā ar Enerģijas galapatēriņa efektivitātes likuma³³ 1.pantu EPL ir energopakalpojuma saņēmēja (piemēram, daudzdzīvokļu mājas) un energopakalpojuma sniedzēja (piemēram, ESKO vai pašvaldības energoservisa uzņēmuma (turpmāk – PEKO)) līgums par noteiktu energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumu īstenošanu, ja samaksu par investīcijām šajos pasākumos veido panāktais energoefektivitātes paaugstinājums.

Energoapakalpojumu sniegšanai EPL ietvaros ir jāatbilst šādiem principiem:

- a) Līgumā ir jābūt precīzi noteiktam sagaidāmajam enerģijas galapatēriņam un energopakalpojuma sniedzēja garantētajiem energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumiem.
- b) Energoapakalpojuma sniedzējs pilnībā finansē energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumus no saviem un/vai trešās personas finanšu līdzekļiem (tas neizslēdz iespēju, ka finanšu avotus piesaista arī daudzdzīvokļu māju īpašnieki, bet EPL finansēšanas risku uzņemas energopakalpojuma sniedzējs).
- c) Ieguldītās investīcijas pilnībā atmaksājas no energopakalpojuma ieviešanas rezultātā iegūtā enerģijas ietaupījuma (par kuru ir panākta vienošanās līgumā).
- d) Energoapakalpojuma sniedzējs pilnībā vai daļēji uzņemas projekta finansiālos, tehniskos un komerciālos riskus.

³³ Enerģijas galapatēriņa efektivitātes likums; <http://likumi.lv/doc.php?id=205247>.

- e) Līgumam ir jāatbilst standarta nosacījumiem, kurus ir apstiprinājusi un publiskojuši atbildīgā nozares ministrija (EM; pagaidām oficiāli apstiprināts līguma paraugs nav izstrādāts un apstiprināts).

ES dalībvalstīs ESKO modelis salīdzinoši reti tiek izmantots daudzdzīvokļu māju renovācijai. EPL plašāk tiek izmantots publisko ēku renovācijai Vācijā.

Turpmāk tekstā sniegā informācija ir balstīta uz SIA „Renesco” (ESKO) redzējumu, uzskatot, ka saskaņā ar EPL energopakalpojuma sniedzējam ir jāpilda šādas saistības:

- Apkures, karstā ūdens un ventilācijas (pelējuma un pārmērīga mitruma novēršana) pakalpojumi.
- Apkures, karstā ūdens un ventilācijas inženiersistēmu funkcionēšanas nodrošināšana visā līguma darbības periodā.
- Iekštelpu temperatūra ēkas dzīvokļos apkures sezonas laikā atbilstoši noteiktam diennakts grafikam (18°C – 22°C), atsevišķi tiek noteiktas iekštelpu temperatūras pieļaujamās robežas koplietošanas telpās.
- Karstā ūdens minimālā padeves temperatūra 50+/-2°C.
- Ēkas renovācija atbilstoši līgumslēdzēju pušu saskaņotiem pasākumiem (izmaksu pozīcijām), ievērojot LR normatīvos aktus.
- Nemainīgi apkures un karstā ūdens bāzes tarifi visā līguma darbības laikā, ievērojot līgumā noteiktos tarifu korekcijas kritērijus (skatīt zemāk tekstā).

Dzīvokļu īpašnieki maksā energopakalpojuma sniedzējam bāzes tarifu (atsevišķi apkurei un karstajam ūdenim), ko veido šādi parametri:

- Enerģijas patēriņš ēkai pirms energoefektivitātes paaugstināšanas (MWh/gadā).
- Regulatora apstiprināts siltumenerģijas tarifs (EUR/MWh).
- Vidējā āra gaisa atsauces temperatūra.
- Vidējā iekštelpu atsauces temperatūra.
- Dzīvokļu kopējā apkurināmā platība.
- Mēnešu skaits apkures sezonā vidēji gadā.

Energopakalpojumu sniedzēja bāzes tarifs apkures sezonas laikā katru mēnesi tiek koriģēts atbilstoši ārējās temperatūras un siltumenerģijas tarifa izmaiņām.

ESKO slēgtie EPL Latvijā ir trīspusējie līgumi, kur līgumslēdzējas puses ir klients (DzĪS), ESKO un mājas apsaimniekotājs. ESKO slēdz atsevišķu aizdevuma līgumu ar finansētāju (kredītiestādi) par finansējuma piesaisti daudzdzīvokļu mājas renovācijai.

Maksājumu plūsma no dzīvokļu īpašniekiem energopakalpojuma sniedzējam notiek ar namu apsaimniekotāja starpniecību.

Atbilstoši līdzšinējai EPL praksei energopakalpojuma sniedzēja galvenais ieguldījums ir komercriskā uzņemšanās, nodrošinot, ka tā veiktie energoefektivitātes paaugstināšanas un siltumenerģijas piegādes pakalpojumi līguma darbības laikā atbilst siltumenerģijas bāzes tarifam atbilstoši iepriekš tekstā minētajiem tarifa korekcijas nosacījumiem (t.i., ja visā EPL darbības laikā ārējās temperatūra un siltumenerģijas tarifs būtu nemainīgi, tad pēc energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumu veikšanas iedzīvotājiem nebūtu jāmaksā vairāk

par apkuri un karsto ūdenim nekā pirms energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumu veikšanas).

Līdz ar to, energopakalpojumi ir izdevīgi daudzdzīvokļu māju īpašniekiem, kas vēlas dzīvot inženiertehniski sakārtotā mājā ar pieņemamu komforta līmeni, saprātīgu maksu par siltumenerģiju (maksājumu apjoms pirms ēkas renovācijas, kas pieaug atbilstoši siltumenerģijas tarifa pieaugumam) un kuriem nav kapacitātes vai vēlēšanās pašiem nodarboties ar ēku renovāciju un uzturēšanu (vai arī mājas apsaimniekotājam nav atbilstošas profesionālās pieredzes). Vienlaicīgi, daudzdzīvokļu māju īpašniekiem ir riski, ka maksājums par sniegto pakalpojumu var būtiski pieaugt, ja pieaug siltumenerģijas tarifs, jo dzīvoklis maksā par enerģijas patēriņa apjomu ēkai, kas tai bija pirms energoefektivitātes paaugstināšanas. Šādā situācijā īpašniekiem ir ierobežotas iespējas samazināt izdevumu pieaugumu.

4.2.2.nodaļā ir minēts, ka energoefektivitātes paaugstināšanas projektiem ir ilgs investīciju atmaksas periods un tie nav finansiāli rentabli bez granta finansējuma. Līdz ar to arī EPL biznesa modelis ir balstīts uz pieņēmumiem, ka daudzdzīvokļu māju renovācijai ir pieejams granta finansējums, un līguma darbības laikā siltumapgādes tarifi nepārtraukti pieaugs (atsevišķos līgumos paredzētais tarifa pieauguma temps gadā ir 6%). Labumu no tarifa pieauguma gūst energopakalpojuma sniedzējs, jo pakalpojuma saņēmējam attiecīgi ir jāmaksā bāzes tarifs un tarifa pieaugums. Līdz ar to energopakalpojumu sniedzējiem ir pievilcīgākas pašvaldības ar salīdzinoši augstākiem siltumapgādes tarifiem.

EPL ir ne tikai pozitīvās, bet arī negatīvās puses (kuras ir iespējams novērst):

- Gan energopakalpojumu sniedzēji (esošie un potenciālie), gan Izvērtējuma Autoru intervētie ERAB pārstāvji atzīst, ka EPL darbība atbilstoši pašreizējai kārtībai neveica enerģijas taupīšanu no iedzīvotāju puses. Samaksa par siltumenerģiju nav atkarīga no iedzīvotāju uzvedības, turklāt EPL ir noteiktas stingras prasības iedzīvotājiem attiecībā uz ēkas ekspluatāciju (piemēram, apkures sezonas laikā logi nedrīkst būt atvērti ilgāk par 15 minūtēm diennakts laikā). Energopakalpojuma saņēmēju un energopakalpojuma sniedzēja dažādā izpratne par ēkas ekspluatācijas prasībām rada savstarpējas domstarpības.
- Līdz šim noslēgtie EPL ir salīdzinoši sarežģīti un dzīvokļu īpašniekiem grūti saprotami bez profesionālām priekšzināšanām. Lai arī EPL līgumā ir iekļauta informācija par energopakalpojuma sniedzēja naudas plūsmas prognozi, tas nesniedz pietiekami skaidru un detalizētu priekšstatu par iedzīvotāju faktiskajiem ieguvumiem no energoefektivitātes paaugstināšanas, energopakalpojumu sniedzēja gūto labumu un piedāvātās shēmas taisnīgumu, jeb labuma sadali starp dzīvokļu īpašniekiem un energopakalpojuma sniedzēju.
- Lai arī energopakalpojuma sniedzējs teorētiski uzņemas energoefektivitātes paaugstināšanas un siltumenerģijas piegādes risku, šī riska sadale daļēji notiek starp energopakalpojuma sniedzēju un mājas apsaimniekotāju. Saskaņā ar Latvijā līdz šim izmantoto EPL energopakalpojuma maksājumus iekasē mājas apsaimniekotājs un tādējādi uzņemas debitoru parādu risku. Turklāt apkures, karstā ūdens un ventilācijas sistēmu uzturēšana ir daļa no namu apsaimniekošanas funkcijām, kas praksē rada konfliktus starp energopakalpojuma sniedzēju, mājas apsaimniekotāju un iedzīvotājiem (iedzīvotāji daudzu gadu laikā ir pieraduši saņemt pakalpojumus no mājas apsaimniekotāja, tāpēc ESKO kompetencē esošos siltumapgādes jautājumus turpina risināt ar namu apsaimniekotāju palīdzību). Šo un citu iemeslu dēļ Renesco ir izveidojis namu apsaimniekošanas uzņēmumu SIA „Renesco pārvaldnieks”.

- Energopakalpojumu sniedzēji ir ieinteresēti palielināt peļņu, atslēdzoties no centralizētās siltumapgādes sistēmas un izbūvējot lokālo siltumavotu. Tādējādi ikdienas nepieciešamo siltumenerģiju nodrošina lokālais siltumavots, bet aukstā laikā ēka pērk siltumenerģiju no centralizētās siltumapgādes sistēmas. Tas rada negatīvu ietekmi uz citiem centralizētās siltumapgādes patērētājiem, jo viņi subsidē siltumavotu jaudas pīķa slodzes izmaksas, kas pārsniedz apstiprinātā siltumapgādes tarifa izmaksas.

Iepriekš minēto problēmu risinājumi ir doti zemāk tekstā.

Energopakalpojumu sniedzēji Latvijā

ESKO ar vislielāko darbības pieredzi Latvijā ir SIA „Renesco” (iepriekš pazīstams ar nosaukumu SIA „Invesco”). Papildus jāmin Salaspils centralizētās siltumapgādes uzņēmums SIA „Salaspils Siltums”. Šis uzņēmums sadarbībā ar SIA „Ēku saglabāšanas un energotaupības birojs” (ĒSEB) strādā pie PEKO izveides, tādējādi paredzot sniegt integrētus pakalpojumus visā siltumenerģijas ražošanas un izmantošanas ķēdē (siltumenerģijas patērētāji, siltumenerģijas sadale, pārvade un ražošana).

SIA „Renesco” sniedza energopakalpojumus un piedalījās arī 2007. – 2013.gada ES fondu plānošanas perioda daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas programmā kā dzīvokļu īpašnieku pilnvarotais pārstāvis. SIA „Renesco” ir noslēguši EPL ar 15 daudzdzīvokļu mājām Cēsīs, Valmierā un Siguldā (ieskaitot arī SIA „Invesco” noslēgtos līgumus; abi uzņēmumi pieder vieniem un tiem pašiem īpašniekiem).

Informācija par SIA „Renesco” īstenotajiem projektiem ir dota 18.tabulā.

18.tabula. Informācija par SIA „Renesco” īstenotajiem daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas projektiem no 2009.-2011.g.

Objekta adrese	Investīciju izmaksas bez PVN (EUR)	ERAF grants (EUR)	Granta īpatsvars	Aizdevuma procentu likme	Aizdevuma pamatsummas atmaksas gads
Valmiera, Gaujas 13	150 500	46 801	31%	EUR 6M LIBOR + 4%	2029.
Cēsīs, Kovārņu 31	409 665	125 809	31%	EUR 6M LIBOR + 4%	2029.
Cēsīs, Viestura 10a	260 479	89 595	34%	EUR 6M LIBOR + 4%	2029.
Cēsīs, Vilku 5	273 674	97 965	36%	EUR 6M LIBOR + 4%	2027.
Cēsīs, Saules 17	264 276	90 377	34%	EUR 6M LIBOR + 4%	2027.
Cēsīs, Caunas 6	344 411	105 726	31%	EUR 6M LIBOR + 4%	2029.
Cēsīs, Viestura 8a	359 950	143 004	40%	EUR 6M LIBOR + 4%	2029.
Sigulda, Stacijas 28	290 014	130 516	45%	EUR 6M LIBOR + 4%	2028.
Sigulda, Kaijas 6	388 495	174 130	45%	EUR 6M LIBOR + 4%	2028.
Cēsīs, Zirņu 11	271 692	111 055	41%	EUR 6M LIBOR + 4%	2028.
Cēsīs, Zirņu 17	290 840	111 727	38%	EUR 6M LIBOR + 4%	2028.
Cēsīs, Zirņu 21	231 117	103 100	45%	EUR 6M LIBOR + 4%	2028.
Cēsīs, L.Paegles 19a	422 636	178 000	42%	EUR 6M LIBOR + 4%	2028.
Rīga, Mastu 8/1	277 021	113 000	41%	EUR 6M LIBOR + 4%	2028.
Cēsīs, Vaives 4	461 346	215 000	47%	EUR 6M LIBOR + 4%	2028.
Kopā:	4 696 117	1 835 806			

Piezīmes:

1. Ietver SIA „Renesco” un SIA „Invesco” (abiem uzņēmumiem ir vieni un tie paši īpašnieki) īstenotos projektus.
2. Visiem projektiem EPL darbības termiņš ir 20 gadi.

3. Aizdevumu pamatsummas atmaksas periods ir 18-20 gadi. Pamatsummas brīvais periods 0 gadi. Aizdevumu kopējā summa ir 3 089 002 EUR.

4. Aizdevējs AS „Citadele banka”. Ķīlas: uzņēmuma aktīvu komercķīla un bankas kontu finanšu ķīla.

Avots: Izvērtējuma Autori, pamatojoties uz SIA „Renesco” sniegto informāciju

Izvērtējuma autoru rīcībā ir dati par daudzdzīvokļu māju Valmierā, Gaujas ielā 13. Šīs mājas plānotais kopējais investīciju atmaksas periods salīdzināmajās cenās apkures pakalpojumu nodrošināšanai ir 17 gadi, bet karstā ūdens nodrošināšanai 23 gadi.

Uzsākot daudzdzīvokļu māju renovāciju, Renesco bija problēmas piesaistīt kredītiestāžu finansējumu EPL līgumu ietvaros, jo banku skatījumā uzņēmumam ir nepietiekams pašu kapitāls kredītu nodrošinājuma kontekstā ar salīdzinoši gariem plānoto aizdevumu atmaksas termiņiem (līdz 20 gadiem).

Piesaistot ārvalstu partneru finanšu instrumentus no Nīderlandes (mezanīna aizdevums pašu kapitāla palielināšanai un aizdevumu garantijas no Nīderlandes Starptautiskā mājokļu garantiju fonda), Renesco izdevās vienoties ar AS „Citadele banka” par daudzdzīvokļu māju renovācijas kredītēšanu. Šie finanšu instrumenti tika piesaistīti, izmantojot uzņēmuma pārstāvju iniciatīvu un personīgos kontaktus.

AS „Citadele banka” nav starp vadošajām bankām daudzdzīvokļu māju renovācijas kredītēšanas tirgū, bet viņus interesēja šī produkta pārbaude tirgū. ESKO tika izvēlēts kā viens no pilotprojektiem, jo banka saredz šīs shēmas perspektīvu Latvijā. Lielā mērā tas ir izskaidrojams ar bankas līdzšinējo pieredzi darbā ar namu pārvaldniekiem un Renesco salīdzinoši augsto profesionalitāti renovācijas un energoefektivitātes paaugstināšanas jautājumos. Bankai ir nepieciešams uzticams sadarbības partneris, kas palīdz samazināt aizdevumu administrēšanas izmaksas un kredītriskus (galvenokārt būvniecības risku).

Pamatojoties uz specifiskām tirgus situācijas izmaiņām Nīderlandē, mezanīna un aizdevumu garantiju finanšu instrumenti Renesco vairs nav pieejami. Līdz ar to uzņēmums vairs nevar ņemt papildu aizņēmumus sakarā ar kredītiestāžu noteiktajām kapitāla pietiekamības prasībām un tas ir ieinteresēts daudzdzīvokļu māju renovācijas sekundārā tirgus izveidē Latvijā un ERAB piedāvātajos finanšu produktos (līdzšinējo aizdevumu pārkredītēšanai).

Renesco uzskata, ka minimālā renovācijas programma ar selektīviem energoefektivitātes pasākumiem nav ilgtspējīgs risinājums Latvijas situācijā, jo ēkām ir raksturīgs augsts būvkonstrukciju un inženiersistēmu nolietojums. Līdz ar to minimālā programma nevis atrisina, bet tikai atliek problēmas risināšanu par 5 – 10 gadiem. Tas ir iemesls, kāpēc visos piecpadsmit iepriekš minētajos Renesco objektos ir izvēlēta kompleksa energoefektivitātes paaugstināšanas programma, pēc renovācijas sasniedzot īpatnējo siltumenerģijas patēriņu apkurei 70 - 90 kWh/m²/gadā. Optimālās investīciju izmaksas daudzdzīvokļu mājas kompleksai renovācijai ir 150 – 170 EUR/m².

Kas attiecas uz daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas optimālā atbalsta modeļa izvēli, Renesco ir skeptiski par granta līdzfinansējuma palielināšanu, jo tas rada stimulu mākslīgi palielināt būvdarbu cenas. Daudz efektīvāks risinājums esot granta finansējuma samazināšana, vienlaicīgi samazinot ilgtermiņa aizdevumu procentu likmes. Ja tiek piedāvāts 35% grants no projekta izmaksām, tad optimālai aizdevumu projektu likmei vajadzētu būt 2%, bet maksimāli pieļaujamajai procentu likmei 3%. Ja šie nosacījumi neizpildās, nav iespējams īstenot daudzdzīvokļu māju kompleksu renovāciju un tā vietā ir jāizvēlas minimālā renovācijas programma.

Ņemot vērā EPL ilgo darbības termiņu (20 gadi), Renesco neizmanto Dzīvokļu īpašnieku likumā noteikto minimālo dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma pieņemšanas kvorumu (50% + 1 balss). Minimālā prasība ir 70% dzīvokļu īpašnieku pozitīvs lēmums par EPL slēgšanu.

Līdzīgi kā kredītiestādes un namu apsaimniekotāji Renesco uzskata, ka daudzdzīvokļu māju renovācijā ir jāizmanto mēroga efekts, veidojot būvdarbu iepirkumus ar lotēm un paredzot vairākas mājas katrā lotē.

No 2007. – 2013.gada ES fondu plānošanas perioda pieredzes ir zināms, ka apmēram 50% no daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas programmas projektu pilnvarotām personām ir kapitālsabiedrības (pašvaldību un privātie namu apsaimniekotāji, un SIA „Renesco”).

No iepriekšējā plānošanas perioda pieredzes izriet, ka ne tikai SIA „Renesco”, bet arī daudzas citas kapitālsabiedrības ir guvušas ievērojamu pieredzi daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanā un to profesionālā kvalifikācija nav zemāka par ESKO.

Daudzi namu apsaimniekotāji, piemēram, SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” (Rīga), SIA „Ventspils nekustamie īpašumi” (Ventspils), SIA „Liepājas namu apsaimniekotājs” (Liepāja), SIA „Latio Namsaimnieks” (Rīga un citas Latvijas pilsētas), SIA „Valmieras namsaimnieks” (Valmiera), SIA „CDzP” (Cēsis un Sigulda), SIA „Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde” (Jelgava), SIA „Latvijas namsaimnieks” (vairākas Latvijas pilsētas) un citi uzņēmumi piedāvā „vienas pieturas aģentūras” pakalpojumus daudzdzīvokļu māju renovācijai un energoefektivitātes paaugstināšanai, sākot ar tehniskās dokumentācijas sagatavošanu un beidzot ar būvdarbu organizēšanu un uzraudzību.

4.3.7. Finanšu resursu pieejamības un cenas ietekmējošo faktoru analīze

Finanšu resursu pieejamību un to izmaksas (aizdevumu procentu likmes) nosaka šādi galvenie faktori:

- Kredītriski.
- Aizdevumu administrēšanas izmaksas.
- Finanšu resursu pieejamība un to cena aizdevumu izsniegšanai.
- Kredītiestāžu peļņa.
- Kredītrisku nodrošinājums (ķīlas un garantijas).

Aizdevumu procentu likmes veido divas sastāvdaļas: mainīgā daļa (galvenokārt EURIBOR 3 vai 6 mēnešu likme) un fiksētā daļa (paliek nemainīga aizdevuma līgumā noteiktajā termiņā): kredītriski, aizdevumu administrēšanas izmaksas un kredītiestādes peļņa.

Aizdevumu procentu likmes fiksētās daļas struktūra un aprēķināšanas metodika ir ierobežotas pieejamības informācija, kas Izvērtējuma Autoriem nav pieejama. Izvērtējuma Autori lūdz trim kredītiestādēm norādīt daudzdzīvokļu māju renovācijas aizdevumu procentu likmju struktūru, bet saņēma atteikumu.

Kredītriski

Kredītrisks ir risks, ka aizņēmējs (DzĪS) nepilda savas kredītsaistības pret aizdevēju (kredītiestādi) un aizņēmēja iekļātie aktīvi varētu nesegt kredītiestādes prasības aizņēmēja kredītsaistību neizpildes gadījumā.

Neskatoties uz to, ka aizņēmumu daudzdzīvokļu māju renovācijai mērķis ir paaugstināt ēku energoefektivitāti un aktīvu vērtību, bankas šos aizdevumus uzskata nevis par investīciju kredītiem, bet patēriņa kredītiem. Tas ir izskaidrojams ar iepriekš tekstā analizēto daudzdzīvokļu māju kapitālieguldījumu salīdzinoši zemo finanšu atdevi. Bankas rēķinās ar to, ka aizdevuma atmaksai var būt nepieciešama dzīvokļa apsaimniekošanas maksas palielināšana pēc mājas renovācijas pabeigšanas. Tas nozīmē, ka daudzdzīvokļu māju renovācijas aizdevumiem kredītiestādes pārsvarā neizmanto kredītriska novērtēšanas standarta metodiku, nosakot aizņēmēja kredītreitingu un ķīlas vērtību.

Katrs aizdevums tiek izskatīts individuāli, un mājas īpašnieku kopības tiek uzskatītas par mazajiem klientiem. Bankas strādā ar divu veidu klientiem: DzĪS un namu apsaimniekotājiem, kas ir pilnvaroti rīkoties dzīvokļu īpašnieku kopības vārdā (atsevišķs gadījums ir ESKO). Salīdzinot abas klientu grupas, bankas dod priekšroku strādāt ar kapitālsabiedrībām ar nosacījumu, ka namu apsaimniekotājs ir spējīgs profesionāli sniegt namu apsaimniekošanas pakalpojumus, ir atsevišķi nodalīta katras mājas naudas plūsma un nenotiek dzīvojamo māju nepamatota šķērssubsidēšana (t.i., ilgstoši vienas mājas iedzīvotāji apmaksā citas mājas namu apsaimniekošanas pakalpojumus).

Kapitālsabiedrībām salīdzinājumā ar DzĪS ir augstāka kvalifikācija un pieredze ēku apsaimniekošanā un energoefektivitātes paaugstināšanā. DzĪS naudas plūsma ir salīdzinoši mazāka, turklāt tās var nodrošināt mazāk likvidas ķīlas. Kapitālsabiedrības savukārt nepieciešamības gadījumā var nodrošināt nepieciešamos naudas līdzekļus, ja kādai no daudzdzīvokļu mājām ir īstermiņa likviditātes problēmas. Minēto iemeslu rezultātā aizdevumu procentu likmes DzĪS ir augstākas, nekā kapitālsabiedrībām.

Bankas nereti slēdz trīspusējos aizdevuma līgumus ar DzĪS un arī namu apsaimniekotāju. Tas nozīmē, ka darījumā tiek iesaistīts namu apsaimniekotājs (neskatoties uz to, ka projekta iesniedzējs ir DzĪS), ar kura starpniecību notiek aizdevuma maksājumu plūsma.

Izvērtējuma Autoru veiktajās padziļinātajās intervijās kredītiestādes identificēja galvenos daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas kredītriskus:

- Sociāli ekonomiskie riski.
- Likviditātes riski.
- Būvniecības riski.

Sociāli ekonomiskie riski ir saistīti ar iedzīvotāju maksātspēju ilgtermiņa periodā līdz aizdevuma līguma beigām. Sociāli ekonomiskajos riskos ietilpst mājāsaimniecību budžeta ienākumu līmenis, mājas atrašanās vieta, migrācijas tendences (iekšzemes un starptautiskā migrācija), bezdarba līmenis, nodarbinātības iespējas u.c. faktori.

Minēto risku dēļ kredītiestādes nav drošas ieguldīt vienmērīgi visā Latvijas teritorijā. Bankas galvenokārt interesē republikas nozīmes pilsētas. Papildus tam kredītiestādes ģeogrāfiskais sadalījums ir atkarīgs arī no kredītiestāžu filiāļu tīkla: bankas ar mazāk sazarotu filiāļu tīklu var apkalpot mazāku skaitu ģeogrāfisko teritoriju. Līdz ar to dzīvojamās mājas ģeogrāfiskā atrašanās vieta ietekmē aizdevumu procentu likmju lielumu.

Sociāli ekonomisko risku dēļ bankas atsakās piešķirt aizdevumus mazapdzīvotās teritorijās. Piemēram, ja mazpilsētā ir tikai daži darba devēji, kas nodrošina pilsētas iedzīvotājus ar darbavietām, bankai ir jāanalizē ne tikai daudzdzīvokļu mājas kredīspēja, bet arī šo uzņēmumu saimnieciskās darbības perspektīva.

Likviditātes riski ir saistīti ar ķīlu nodrošinājumu izsniegtajiem aizdevumiem. Kredīta nodrošinājumam bankas neslēdz aizdevuma līgumus ar katru no dzīvokļa īpašniekiem un nepiemēro hipotekāro ķīlu. Šādu praksi savulaik izmantoja HIPO, kad tā kreditēja daudzdzīvokļu māju renovāciju.

Aizdevuma nodrošinājumam kredītiestādes izmanto daudzdzīvokļu mājas naudas plūsmu (pieprasot turēt norēķinu kontu bankā) un pieņem, ka dzīvokļu īpašnieki savlaicīgi veiks kredītmaksājumus. Līdz ar to bankas slēdz aizdevuma līgumus tikai ar tām dzīvokļu īpašnieku kopībām, kurām debitoru parādnieku īpatsvars no kopējā dzīvokļu īpašnieku skaita pēdējo 12 mēnešu laikā nav lielāks par 5%. Papildus tam daudzdzīvokļu mājām nedrīkst būt uzkrāti ilgtermiņa debitoru parādi, kas var būt iemesls aizdevuma atteikšanai.

Lai nodrošinātos pret kredītriskiem, kredītiestādes pieprasa daudz lielāku iedzīvotāju līdzdalību lēmumu pieņemšanā nekā 50% +1 balss, tāpēc par aizņēmuma ņemšanu ir jānobalso vismaz 2/3 dzīvokļu īpašnieku.

Minētie nodrošinājumi nav pietiekami, lai apdrošinātu bankas pret ilgtermiņa sociāli ekonomiskajiem riskiem, tāpēc kredītiestādēm ir nepieciešamas aizdevumu garantijas (skatīt zemāk tekstā).

Pie šīs grupas riskiem var attiecināt arī kapitālsabiedrību (namu apsaimniekotāju un ESKO) kapitāla pietiekamības risku. Šis risks izriet no kredītiestāžu piemērotās aizdevuma darījuma struktūras.

Ir aizdevumu līgumi, kur līgumslēdzējpusēs ir kredītiestāde un DzĪS, bet daudz lielāks ir noslēgto trīspusējo līgumu skaits, kur līgumslēdzējpusēs ir DzĪS, namu apsaimniekotājs un kredītiestāde. Neskatoties uz to, ka faktiskais gala labuma saņēmējs ir dzīvokļu īpašnieku kopība, aizdevuma līguma saistības tiek iekļautas kapitālsabiedrību bilancē kā ilgtermiņa kreditoru parādi. Tā rezultātā kapitālsabiedrībām rodas kapitāla pietiekamības problēma, jo saskaņā ar spēkā esošajiem kredītiestāžu darbību reglamentējošajiem normatīvajiem aktiem izsniegto aizdevumu apjoms ir proporcionāls aizņēmēja pašu kapitāla lielumam.

Kredītiestādes parasti nosaka vairākus kapitāla pietiekamības kritērijus: pašu kapitāla un aktīvu kopsummas attiecība ($\geq 0,2$), EBITDA un aizņemtā kapitāla attiecība (≥ 5) u.c. Kapitāla pietiekamības kritēriju piemērošanu apgrūtinā tas, ka tikai dažiem namu apsaimniekotājiem ir iespējams noteikt kredītreitingu atbilstoši bankas kredītrisku novērtēšanas procedūrām. Kredītiestāžu izvirzīto kapitāla pietiekamības prasību rezultātā daudziem namu apsaimniekotājiem ir problēmas palielināt renovējamo māju skaitu, jo bankas atsakās izsniegt jaunus aizdevumus.

Šī ir būtiska problēma, kas ir jāņem vērā, izstrādājot FI, jo saskaņā ar 2007. – 2013.gada ES fondu plānošanas perioda rezultātiem kapitālsabiedrību īpatsvars energoefektivitātes paaugstināšanas projektu iesniedzēju skaitā sasniedza apmēram 50%.

Būvniecības riski ir saistīti ar būvniecības jeb energoefektivitātes paaugstināšanas projekta ieviešanas risku. Projektos nereti ir dažādas praktiskas problēmas, kas ir saistītas ar iepirkumu organizēšanu, būvuzraudzību u.c. jautājumiem, tāpēc bankas vēlas sadarboties ar profesionāliem sadarbības partneriem. Bankas algo profesionālus ekspertus, kas veic iesniegtās dokumentācijas izvērtēšanu (energoaudita atskaite, tehniskais projekts, būvdarbu līgums u.c.) un būvdarbu kontroli.

Aizdevumu administrēšanas izmaksas

Galvenā kredītiestāžu problēma no aizdevumu izsniegšanas administrēšanas viedokļa ir kredītprodukta standartizācijas trūkums, kas ievērojami sadārdzina aizdevumu administrēšanas izmaksas un var būt par iemeslu aizdevuma atteikšanai.

Otrs būtisks faktors, kas ietekmē administrēšanas izmaksas, ir daudzdzīvokļu māju aizdevumu piešķiršanas procedūra līdz aizdevuma līguma slēgšanai. Šis process ilgst apmēram gadu un ir saistīts ar vairākiem faktoriem:

- DzĪS lēmuma pieņemšana par ēkas renovāciju un aizņēmuma ņemšanu no kredītiestādes (t.sk. arī dalību ES fondu aktivitātē publiskā finansējuma saņemšanai). Ir bijuši gadījumi, kad DzĪS ir vairākkārt jāpieņem lēmumi, jo LIAA prasības īpašnieku līdzdalības apmērs balsojumā (50% + 1 balss) ir mazāks par kredītiestāžu noteiktajām prasībām (2/3 līdz 75%).
- Nepieciešamās tehniskās dokumentācijas izstrāde un būvdarbu iepirkuma procedūras organizēšana. Būvdarbu iepirkuma procedūra ir laikietilpīgs process, kas var ilgt līdz 3 mēnešiem. Iepirkuma procedūra var beigties bez rezultāta, un tādā gadījumā ir jāsludina jauns iepirkums. Viens no iemesliem iepirkuma procedūras pabeigšanai bez rezultāta ir pretendentu piedāvātās līgumcenas sadārdzinājums salīdzinājumā ar apstiprināto renovācijas būvdarbu budžetu, par kuru ir balsojusi DzĪS. Papildus tam kredītiestāde var neapstiprināt iepirkuma komisijas izvēlēto būvuzņēmēju (balstoties uz kredītiestādes rīcībā esošo informāciju par būvuzņēmēja saimnieciskās darbības vēsturi) vai arī samazināt maksimāli pieļaujamās būvdarbu izmaksas EUR/m². Minēto apstākļu iestāšanās rezultātā ir jāriko atkārtota iepirkuma procedūra, un DzĪS ir pat vairākas reizes jāpieņem lēmumi par izmaiņām daudzdzīvokļu mājas energoefektivitātes paaugstināšanas projektā.
- Balstoties uz kredītrisku individuālu izvērtējumu, aizdevuma izskatīšanas procesā kredītiestādes var mainīt aizņēmējam izvirzītās prasības, par kurām iepriekš nav bijis zināms potenciālajam aizņēmējam (piemēram, informācija par dzīvokļu īpašnieku ienākumiem, vecumu, darbavietu u.c.). Uz šo problēmu ir norādījuši namu apsaimniekotāju pārstāvji, jo tas sadārdzina administrēšanas izmaksas abām daļiņām iesaistītajām pusēm.

Papildus iepriekš minētajam kredītiestādes uzskata, ka tās ir spiestas veikt funkcijas, ar ko tām nebūtu jānodarbojas, piemēram, dzīvokļu īpašnieku debitoru parādu administrēšanas jautājumi. Ar šiem jautājumiem ir jānodarbojas namu apsaimniekotājiem.

Aizdevumu administrēšanas izmaksas tiek daļēji segtas arī no aizdevuma izsniegšanas maksas, kas var sasniegt līdz 1,5% no aizdevuma summas.

Kredītiestādes uzskata, ka administrēšanas izmaksu un būvniecības risku samazināšanā liela nozīme ir valstij un pašvaldībām, kas var palīdzēt kredītiestādēm samazināt aizdevumu administratīvo slogu.

Kā būtisks kavējošs faktors aktīvākai kredītiestāžu un esošām procentu likmēm ir jāmin sarežģīta un neskaidra slikto aizdevuma piedziņa.

Finanšu resursu pieejamība un cena, aizdevumu atmaksas periods

Latvijas kredītiestādes neuzskata finanšu resursu pieejamību par problēmu. Bankām ir pieejami salīdzinoši daudz kredītresursu, kurus tās vēlas aizdot, tāpēc tās nav ieinteresētas

aizņemties papildu ilgtermiņa kredītresursus no starptautiskajām finanšu institūcijām vai Altum.

Lai arī kredītiestādes uzskata, ka aizdevuma pamatsummas atmaksas termiņam nevajadzētu būt garākam par 15 gadiem, faktiski tās nepieciešamības gadījumā var nodrošināt aizdevumu izsniegšanu līdz 20 gadiem.

Kredītiestādes uzskata, ka tām nebūtu pamata paaugstināt aizdevumu fiksēto procentu likmi pēc fiksēšanas perioda beigām, ja kredītriski nepieaug (t.i., maksājumu disciplīna atbilst aizdevuma līgumā noteiktajam). Namu apsaimniekotāji ir minējuši gadījumus, kad arī labas maksājumu disciplīnas gadījumos kredītiestādes vēlas paaugstināt fiksēto aizdevuma procentu likmi.

Aizdevumu garantijas

Kredītiestādes uzsāka daudzdzīvokļu māju renovācijas kredītiestāšanu sākotnēji bez aizdevumu papildu nodrošinājuma. Kredītiestāšanas procesa gaitā kredītiestādes nonāca pie secinājuma, ka masveida daudzdzīvokļu māju kredītiestāšanai ir nepieciešamas valsts garantijas. Garantiju nepieciešamības galvenais iemesls ir nodrošinājums pret ilgtermiņa sociāli ekonomiskajiem riskiem.

Atbilstoši kredītiestāžu prasībai Latvijas valsts veica grozījumus nepieciešamajos normatīvajos aktos. Kredītiestādēm bija pieejamas aizdevumu garantijas, sākot no 2013.gada.

Aizdevumu garantijas izsniedz LGA, pamatojoties uz 2010.gada 26.oktobra MK noteikumiem Nr.997 „Noteikumi par garantijām komersantu un atbilstošu lauksaimniecības pakalpojumu kooperatīvo sabiedrību konkurētspējas uzlabošanai”. Garantijas nodrošinājuma summa ir 80% no aizdevuma summas.

2013. un 2014.gadā LGA kopā izsniedza 133 garantijas. Maksa par aizdevuma garantiju ir 0,65% gadā no garantijas atlikuma summas (daudzdzīvokļu māju renovācijas projekti tiek uzskatīti par nekomerciāliem projektiem), un aizdevuma garantijas maksu sedz aizņēmēji (daudzdzīvokļu māju īpašnieki). Aizdevuma garantijas maksimālais termiņš ir 10 gadi (t.i., tas ir mazāks, nekā vidējais aizdevuma pamatsummas atmaksas periods).

Kredītiestādes uzskata, ka LGA izsniegtās garantijas nav pietiekami likvīdas, jo garantiju sniedzējs ir valstij piederoša kapitālsabiedrība un nevis Latvijas valsts. Lai garantijas uzskatītu par 100% likvīdām, šīs saistības ir jāiekļauj valsts ilgtermiņa finanšu saistībās, pamatojoties uz likumu „Par budžetu un finanšu vadību”.

Kredītriski katrai daudzdzīvokļu mājai ir atšķirīgi, tādēļ kredītiestādes dod priekšroku individuālajām aizdevumu garantijām salīdzinājumā ar kredītportfeļa garantijām. Kredītiestādes pieļauj iespēju nepieprasīt aizdevumu garantijas Latvijas ekonomiskās attīstības centros, ar to galvenokārt domājot Rīgu.

Latvijas kredītiestāžu piedāvātais finansēšanas modelis

Latvijas kredītiestādes ir ieinteresētas izsniegt aizdevumus daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas projektiem uz šādiem nosacījumiem:

- Daudzdzīvokļu māju finansēšanai nepieciešams izmantot netiešo FI, neiesaistot Altum. AFI piešķir grantus un izsniedz aizdevumu garantijas, pamatojoties uz noslēgtajiem sadarbības līgumiem ar kredītiestādēm.

- Aizdevumu procentu likmes ir jānosaka atbilstoši tirgus prasībām, un valstij nav jāiejaucas procentu likmju regulēšanā (t.i., samazināšanā).
- Aizdevumu atmaksas periods ir līdz 15 gadiem ar iespēju to noteikt līdz 20 gadiem, bet aizdevuma procentu fiksētā likme tiek noteikta uz termiņu, kas nav ilgāks par 5 gadiem.
- Grantu līdzfinansējumam ir jābūt 30% - 50% no projekta kopējām izmaksām.
- AFI ir jānodrošina sabiedrības informēšana un darbs ar daudzdzīvokļu māju īpašniekiem, veicinot dalību daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas programmā.
- DzīS pilnvarotā persona iesniedz projektu iesniegumus kredītiestādei aizdevuma saņemšanai (projektu iesniegumi pirms tam tiek iesniegti AFI atzinuma sniegšanai par projektu tehnisko dokumentāciju).
- Valsts (AFI) nodrošina valsts galvotas aizdevumu individuālās garantijas vismaz 80% apmērā no aizdevuma pamatsummas (nevis daudzdzīvokļu māju aizdevumu portfeļa garantiju) termiņam, kas atbilst aizdevuma pamatsummas atmaksas periodam.

Latvijas kredītiestāžu piedāvātais finansēšanas modelis nenodrošina finansējuma pieejamību (netiek finansētas vispār vai finansējuma izmaksas ir tik augstas, ka nenodrošina projektu atmaksāšanos 20 gadu periodā) vairākiem daudzdzīvokļu māju siltināšanas projektu segmentiem ar augstu energoefektivitāti un samērīgām būvniecības izmaksām:

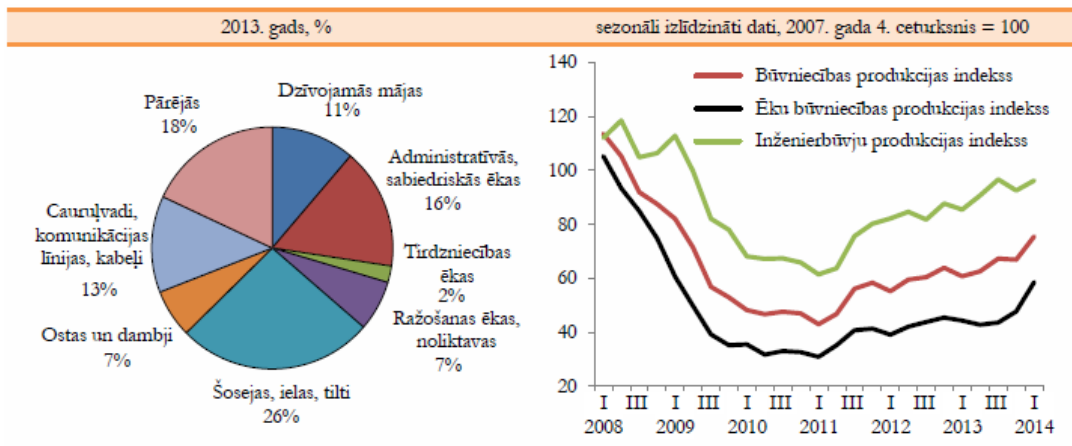
- Ēkas administratīvajās teritorijās ārpus Rīgas un tās aglomerācijas, republikas nozīmes pilsētām, kā arī atsevišķas republikas nozīmes pilsētu teritorijas (sociāli ekonomiskie riski – to izvērtēšana ir apgrūtināta);
- Apsaimniekotāji, kuri neizpilda kapitāla pietiekamības kritērijus, jo realizējuši lielu skaitu ēku siltināšanas projektu;
- Ēkas ar mazu dzīvokļu skaitu un/vai ēkas, kurām tirgus vērtība ir mazāka nekā plānotais kapitālieguldījumu apjoms, jo palielināta riska koncentrācija.

4.3.8. Būvniecības nozares analīze

4.3.8.1. Latvijas būvniecības nozares kapacitātes novērtējums

Būvniecības nozarē pēc apjomīga samazinājuma 2008.-2011.gada ekonomiskās krīzes laikā vērojama salīdzinoši strauja izaugsme. Saskaņā ar CSP datiem būvniecības produkcijas apjoms 2013.gadā, salīdzinot ar 2012.gadu, pieauga par 6,9%. Dzīvojamo māju būvniecības apjoms 2013.gadā sasniedza 186,7 miljonus EUR, pieaugot par 57,9% salīdzinot ar 2012.gadu, bet 2014.gada 9 mēnešos sasniedza 180,0 miljonus EUR, pieaugot par 41,6% salīdzinot ar attiecīgo 2013.gada periodu. Triju un vairāku dzīvokļu ēkās veikto remontdarbu apjoms 2013.gadā sasniedza 75,0 miljonus EUR, pieaugot par 77,8% salīdzinot ar 2012.gadu, bet 2014.gada 9 mēnešos sasniedza 48,3 miljonus EUR, saglabājoties bez izmaiņām salīdzinot ar attiecīgo 2013.gada periodu

Lai arī būvniecības apjomi pēdējo gadu laikā salīdzinoši strauji aug, tomēr tie ievērojami atpaliek no pirmskrīzes augstākā līmeņa. Būvniecības produkcijas indekss strauji samazinājās no 2008.gada, viszemāko punktu sasniedzot 2010.gadā, bet no 2011.gada pakāpeniski palielinās (skatīt 17.attēlu).

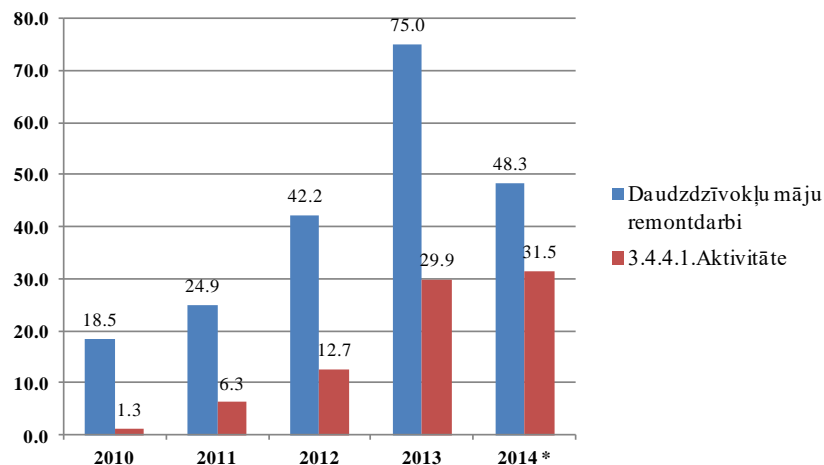


17.attēls. Būvniecības apjomu sadalījums 2013.g. un produkcijas indeksu dinamika 2008.-2014.g.

Avots: LR Ekonomikas ministrijas ziņojums par tautsaimniecības attīstību, 2014.g. jūnijs

Saskaņā ar CSP datiem triju un vairāku dzīvokļu mājās veikto remontdarbu apjoms 2013.gadā bija 75,0 miljoni EUR. Salīdzinājumam kopējās attiecināmās izmaksas 3.4.4.1.aktivitātes ietvaros 2013.gadā sastādīja 29,9 miljonus EUR, jeb 39,9% no triju un vairāku dzīvokļu mājās veikto remontdarbu apjoma. (skatīt 18.attēlu). 2014.gada īpatsvaru šobrīd vēl nevar korekti aprēķināt, jo statistikas dati pieejami tikai par 9 mēnešiem. No 18.attēla datiem ir redzams, ka 2014.gadā daudzdzīvokļu māju kopējais būvniecības apjoms bija lielāks nekā 3.4.4.1.aktivitātes ietvaros apgūtās kopējās attiecināmās izmaksas.

No 2010. – 2014.gada būvniecības nozares attīstības tendencēm secinām, ka 2014. – 2020.gada ES fondu plānošanas periodā pat pie divkārt lielāka plānotā renovējamo ēku skaita nekā 2007. – 2013.gada ES fondu plānošanas periodā būvniecības nozares kopējā kapacitāte varētu būt pietiekama nepieciešamo būvdarbu veikšanai.



18.attēls. Daudzdzīvokļu māju remontdarbu apjoms un 3.4.4.1.aktivitātes ietvaros veiktās investīcijas 2010.-2014.g., miljoni EUR

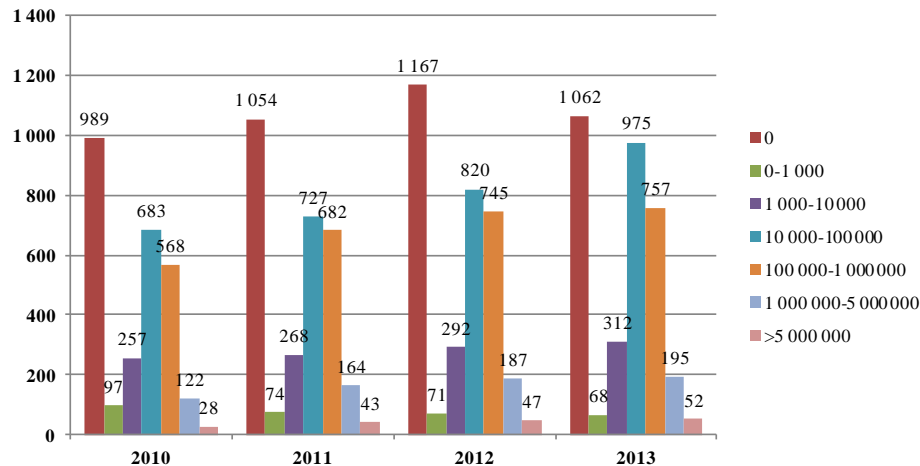
Piezīmes:

1. CSP dati par daudzdzīvokļu māju remontdarbiem ietver mājas ar 3 un vairāk dzīvokļiem.
2. Informācija par 3.4.4.1.aktivitāti ir dota uz 2015.gada 12.februāri.
3. Daudzdzīvokļu māju remontdarbu apgrozījuma 2014.gada dati par 9 mēnešiem, 3.4.4.1.aktivitātei par 12 mēnešiem.
4. 3.4.4.1.aktivitātes investīcijas ietver izmaksāto ERAF finansējumu un privātās attiecināmās izmaksas.

Avots: Izvērtējuma Autori, izmantojot CSP un EM informāciju

Analizējot ēku būvniecības apakšnozarē reģistrēto uzņēmumu sadalījumu pēc apgrozījuma, redzams, ka vislielākais skaits uzņēmumu gada pārskatos norāda 0 EUR apgrozījumu

(2013.gadā 1062 uzņēmumi jeb 31%), bet no strādājošajiem uzņēmumiem visvairāk uzņēmumu ietilpst kategorijās no 10 000 līdz 100 000 EUR (975 uzņēmumi jeb 29%) un no 100 000 līdz 1 miljoniem EUR apgrozījuma (757 uzņēmumi jeb 22%). Uzņēmumu grupā ar apgrozījumu no 1 līdz 5 miljoniem EUR 2013.gadā bija 195 uzņēmumi (6%), bet uzņēmumu grupā virs 5 miljoniem EUR bija 52 uzņēmumi jeb 1,5% no būvniecības uzņēmumu skaita. Pēdējo 5 gadu laikā strādājošo uzņēmumu skaits visās apgrozījuma grupās, izņemot grupā līdz 1 000 EUR, pieaudzis (skatīt 19.attēlu).



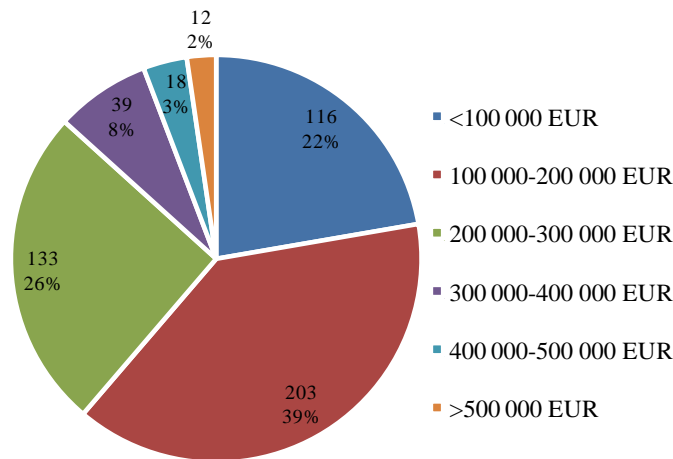
19.attēls. Ēku būvniecības nozarē strādājošo uzņēmumu skaita dinamika pa apgrozījuma grupām (EUR) 2010.-2013.g.

Avots: Izvērtējuma Autori, izmantojot Valsts ieņēmumu dienesta informāciju par uzņēmumu gada pārskatiem

Jāpiebilst, ka ēku būvniecības apakšnozares apgrozījuma lielāko daļu (2013.gadā – 56,0 % no nozares kopējā apgrozījuma) veido nodokļu maksātāji, kuru apgrozījums ir virs 5 miljoniem EUR. Nodokļu maksātāji ar apgrozījumu no 1 līdz 5 miljoniem EUR veido 24,9%, ar apgrozījumu no 100 tūkstošiem līdz 1 miljoniem EUR - 16,6%, bet ar apgrozījumu līdz 100 tūkstošiem EUR – tikai 2,5% no apakšnozares kopējā apgrozījuma.

4.3.8.2. Daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas tirgus raksturojums

Analizējot 2007.-2013.gada ES fondu plānošanas perioda 3.4.4.1.aktivitātes ietvaros pabeigtos projektus uz 2015.gada 2.februāri (pavisam 521), redzam, ka vislielākajam projektu skaitam kopējās izmaksas ir robežās no 100 000 līdz 200 000 EUR (203 projekti jeb 39%), robežās no 200 000 līdz 300 000 EUR ir 133 projekti jeb 26%, un tikai 12 projektiem jeb 2% izmaksas pārsniedz 500 000 EUR (skatīt 20.attēlu).



20.attēls. 3.4.4.1.aktivitātes ietvaros pabeigto projektu sadalījums pēc projekta kopējām izmaksām

Piezīmes:

1. Kopējais pabeigto projektu skaits ir 521 uz 2015.gada 2.februāri.
2. 3.4.4.1.aktivitātes izmaksas ietver attiecināmās un neattiecināmās izmaksas.

Avots: Izvērtējuma Autori

3.4.4.1.aktivitātes ietvaros pabeigto projektu analīzi attiecībā uz projektu iesniedzējiem (realizēto projektu skaits, juridiskā forma) skatīt 2.3.1.1.nodaļā.

Analizējot Iepirkumu uzraudzības biroja publicētos datus par energoefektivitātes paaugstināšanas projektu iepirkumu rezultātiem, vairumā gadījumu tiesības veikt būvdarbus ieguvuši salīdzinoši nelieli būvniecības uzņēmumi (vidējais gada apgrozījums ir mazāks par 5 miljoniem EUR). Zemāk tekstā piemēram ir dota informācija par divu namu apsaimniekotāju – SIA „Ventspils nekustamie īpašumi” (vislielākais projektu iesniegumu skaita 3.4.4.1.aktivitātei) un SIA „Valmieras namsaimnieks” (otrais lielākais projektu iesniegumu skaits 3.4.4.1.aktivitātei) - rīkotajiem iepirkumiem.

SIA „Ventspils nekustamie īpašumi” 3.4.4.1.aktivitātes ietvaros izsludinātajos iepirkumos no 2010. līdz 2014.gadam ir uzvarējuši pavisam 13 uzņēmumi, katrs no tiem veicot būvdarbus 1-9 objektos. Vislielāko objektu skaitu (9) ieguvusi SIA „Vindbūvserviss”, kuras apgrozījums 2013.gadā bija apmēram 750 000 EUR un darbinieku skaits 23.

SIA „Valmieras namsaimnieks” izsludinātajos iepirkumos no 2010. līdz 2014.gadam uzvarējuši 16 uzņēmumi. Lielāko līgumu skaitu (7) ieguvusi SIA „R.K.C.F. Renesanse”, kuras apgrozījums 2013.gadā bija apmēram 4 miljoni EUR un darbinieku skaits 58.

Tai pašā laikā no 10 pēc apgrozījuma lielākajiem būvniecības nozares uzņēmumiem (2013.gada apgrozījums virs 37 miljoniem EUR, ieskaitot dažādu nozaru būvniecības uzņēmumus) tikai RBSSKALS grupa (2013.gada apgrozījums 58 miljoni EUR, 6 vieta būvuzņēmumu sarakstā pēc apgrozījuma) ir veikusi daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas darbus, 2007.-2013.gada ES fondu plānošanas periodā piedaloties 4 projektu realizācijā.

No iepriekš minētā secinām, ka daudzdzīvokļu māju renovācijas tirgū darbojas galvenokārt mazie un vidējie būvniecības nozares uzņēmumi, bet lielo būvniecības uzņēmumu daļība ir salīdzinoši neliela.

4.3.8.3. Galvenās problēmas būvniecības jomā

Saskaņā ar Latvijas namu pārvaldnieku kvantitatīvā apsekojuma rezultātiem daudziem namu pārvaldniekiem ir negatīva sadarbības pieredze ar būvuzņēmējiem, kas veic daudzdzīvokļu ēku renovācijas darbus. Galvenās pieminētās būvniecības nozares problēmas ir zemā būvdarbu kvalitāte, būvdarbu izpildes termiņu neievērošana, nepietiekamā būvuzņēmumu kapacitāte, speciālistu un darbaspēka trūkums un nekvalitatīva būvuzraudzība.

3.4.4.1. aktivitātes ietvaros ir bijuši atsevišķi gadījumi, kad būvdarbu pasūtītājs ir bijis spiests lauzt līgumu ar būvuzņēmēju, galvenokārt nekvalitatīvi izpildītu būvdarbu un neievērotu būvdarbu izpildes termiņu dēļ, un izsludināt atkārtotu iepirkuma procedūru.

Jāpiebilst, ka šīs problēmas ir vairāk raksturīgas DzĪS rīkotajiem iepirkumiem salīdzinājumā ar namu apsaimniekotāju (kapitālsabiedrību) rīkotajiem iepirkumiem, jo namu apsaimniekotājiem (piemēram, divas iepriekš tekstā minētās pašvaldību kapitālsabiedrības) ir salīdzinoši daudz lielāka pieredze daudzdzīvokļu māju renovācijas projektu vadībā.

Bieži vien būvdarbu iepirkumos uzvar nelieli būvuzņēmumi, kuriem ir grūti nodrošināt nepieciešamo kvalitāti un darbu izpildes termiņus. Lai risinātu šo problēmu, ieinteresēto pušu pārstāvji uzskata, ka ir jāpalielina renovējamo māju skaits, apvienojot tās lotēs. Tā mēroga efekta rezultātā samazināsies būvdarbu izmaksas. Šādos iepirkumos būtu iespējams noteikt augstākas kvalifikācijas prasības pretendentiem, tai skaitā pieprasot pretendenta piedāvājuma un būvdarbu izpildes nodrošinājumu, kas līdz šim netiek praktizēts.

Ieinteresēto pušu pārstāvji ir ierosinājuši EM publicēt „slikto būvnieku sarakstu”, ar kuriem pasūtītājiem ir bijusi negatīva sadarbības pieredze. LR normatīvie akti neparedz šādu iespēju, izņemot gadījumus, kad likumdošanā noteiktajā kārtībā ar būvuzņēmēju ir pārtrauktas līgumattiecības vai piemērots līgumsods par līgumsaistību neizpildi, un par šādiem gadījumiem ir iespējams sniegt publisku informāciju.

Lai izvairītos no negodprātīgu būvuzņēmēju dalības daudzdzīvokļu māju renovācijas iepirkumos, Pasūtītājam iepirkuma nolikumā ir iespējams iekļaut pretendentu kvalifikācijas atlases kritērijus, kas aizliedz pretendentu dalību iepirkumā, ja pēdējo 3 gadu laikā ar to ir izbeigtas līgumattiecības būvdarbu iepirkuma līgumu izbeigšanas dēļ.

EM no savas puses var nodrošināt publisku informāciju par daudzdzīvokļu māju renovācijā iesaistītajiem būvniecības procesa dalībniekiem, attiecīgi norādot būvuzņēmējus, būvuzraugus un būvobjektus. Vienlaicīgi EM ir iespējas informēt par gadījumiem, kad pasūtītājs ir izbeidzis līgumattiecības ar būvuzņēmēju iepirkuma līguma saistību neizpildes dēļ.

4.4. Tirgus nepilnību analīze

Ņemot vērā iepriekš minēto daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumu un finanšu resursu pieprasījuma un piedāvājuma analīzi, šajā nodaļā ir dots tirgus nepilnību kopsavilkums.

4.4.1. Neizdevīgi investīciju apstākļi

Iepriekšējās nodaļās veiktā analīze parāda, ka daudzdzīvokļu māju segmentā ir neizdevīgi investīciju apstākļi šādu iemeslu dēļ:

- Daudzdzīvokļu mājām ir ilgs energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumu investīciju atmaksas periods (daļā gadījumu pat lielāks par 20 gadiem), kas ierobežo

māju renovāciju un energoefektivitātes paaugstināšanas finansēšanu no siltumenerģijas ietaupījuma.

- Daudzdzīvokļu māju īpašnieku maksātspēja ir ierobežota, lai viņi varētu tērēt daudzdzīvokļu māju renovācijai papildu mājsaimniecību budžetu un palielināt mēneša apsaimniekošanas maksu. Turklāt mājsaimniecības ir piesardzīgas attiecībā uz jebkādu papildu saistību uzņemšanos, it sevišķi, ja tās ir ilgtermiņa kredītsaistības.
- Latvijas daudzdzīvokļu mājām ir raksturīgs augsts būvkonstrukciju un inženiersistēmu nolietojums, kas sadārdzina ēku renovācijas izmaksas.

Daudzdzīvokļu māju īpašniekus pārstāvošās ieinteresētās puses ir skaidri pateikušas nosacījumus, pie kuriem tās vēlas īstenot daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumus (granta finansējums un samazinātas aizdevumu procentu likmes).

Pastāvot neizdevīgiem investīciju apstākļiem, kapitālieguldījumu apjoms daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanā netiks veikti vai tiks veikti neatliekamo darbu apjomos (ņemot vērā daudzdzīvokļu māju īpašnieku ierobežotās iespējas nodrošināt privāto finansējumu māju uzlabošanai), ja daudzdzīvokļu māju īpašniekiem nebūs pieejams finansiāls atbalsts. Tā rezultātā daudzdzīvokļu māju īpašnieki veiks tikai neatliekamos ēku renovācijas un energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumus, tādējādi nerasniedzot Latvijas valsts izvirzītos energoefektivitātes mērķus līdz 2020.gadam.

4.4.2. Informācijas asimetrija un nepilnīgums

Informācijas asimetrija un nepilnīgums rodas kredītiestādēm saskaroties ar daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas projektu kreditēšanas riskiem: sociāli ekonomiskajiem, likviditātes un būvniecības riskiem.

Tā kā kredītiestādes minētos kredītriskus saskata kā pārāk augstus, tās vai nu atsakās kreditēt daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas projektus, vai arī piedāvā paaugstinātas procentu likmes.

Galvenā kredītrisku grupa ir sociāli ekonomiskie riski (iedzīvotāju maksātspēja aizdevuma līguma darbības laikā), kurus nevar pilnvērtīgi prognozēt kredītiestādes.

4.4.3. Projektu apjoms un transakciju izmaksas

Vidējais daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas izmaksu apjoms ir neliels un nepārsniedz 200 000 EUR. Projektu standartizācijas trūkums un nelielais apjoms sadārdzina aizdevumu administrēšanas izmaksas un samazina kredītiestāžu iniciatīvu daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas aizdevumu izsniegšanā. Savukārt gadījumos, kur namu apsaimniekotāji ir ieguvuši pieredzi un banku uzticamību projektu īstenošanā, kapitālsabiedrībām rodas kapitāla pietiekamības problēmas.

Minētās problēmas iespējams risināt ar standartizētiem projektiem un īstenojot atbalsta programmu energoefektivitātes projektu aizdevumu refinansēšanai.

4.4.4. Kapacitātes un pieredzes trūkums

Viens no iemesliem, kas samazina daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas projektu kreditēšanas aktivitāti un paaugstina aizdevumu procentu likmes, ir daudzdzīvokļu māju īpašnieku un namu apsaimniekotāju pieredzes trūkums māju renovācijām

energoefektivitātes paaugstināšanā un efektīvā apsaimniekošanā. Šīs tirgus nepilnības novēršanai valstij un pašvaldībām ir jāsniedz nepieciešamā tehniskā palīdzība daudzdzīvokļu māju īpašnieku un atsevišķu namu apsaimniekotāju kapacitātes paaugstināšanai, tai skaitā izveidojot energoefektivitātes kompetences centru (skatīt 6.3.5. nodaļu).

4.4.5. Strukturālās tirgus nepilnības

Strukturālās tirgus nepilnības ir saistītas ar negatīviem blakusefektiem, ko sabiedrībai rada ar siltumenerģijas patēriņu saistītais vides piesārņojums un klimata pārmaiņas (SEG emisijas). Vides piesārņojuma negatīvie blakusefekti ir raksturīgi jebkurai tautsaimniecības nozarei, kas izmanto energoresursus, tai skaitā daudzdzīvokļu mājām.

4.5. Finansējuma deficīta aprēķins

Daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas finansējuma deficīta kvantitatīvs aprēķins ir dots 19.tabulā, kā arī zem tabulas ir sniegts skaidrojums par pieņēmumiem.

19.tabula. Daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas finansējuma deficīta aprēķins (EUR)

Finansējuma deficīts (valsts enerģētikas politikas mērķu izpilde 2020.g.)		Finansējuma deficīts (siltumenerģijas gala patērētāji jeb kopējais finansējuma deficīts)	
Mainīgie lielumi	Vērtības	Mainīgie lielumi	Vērtības
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	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)	Energoefektivitātes paaugstināšanas un citu neatliekamo renovācijas darbu izmaksas EUR/m ²	150 EUR/m ²
Siltumenerģijas ietaupījums gadā uz vienu daudzdzīvokļu māju ¹	156 MWh	Kopējā finanšu nepieciešamība	5,4 miljardi EUR
Kopējais renovējamo daudzdzīvokļu māju skaits energoefektivitātes mērķa sasniegšanai	1 700 (263 GWh/156 MWh ≈ 1 700)	Māju īpatsvars, kuru īpašnieki ir potenciāli ir ieinteresēti izmantot FI	60%
		Kopējās investīciju izmaksas (faktiskā finanšu nepieciešamība)	3,2 miljardi EUR (60% no 5,4 miljardiem EUR) ⁵
Publiskais (valsts) finansējums ²	177 miljoni EUR	Publiskais (valsts) finansējums ²	177 miljoni EUR
Pašvaldību finansējums ³	12 miljoni EUR	Pašvaldību finansējums ³	12 miljoni EUR
Privātais finansējums ⁴	17 miljoni EUR (10 000 EUR * 1 700 mājas)	Privātais finansējums ⁴	141 miljoni EUR (10 000 EUR uz māju * 14 100 mājas (25 000 * 94% * 60%))
Finansējuma deficīts	57 miljoni EUR		2,9 miljardi EUR

Piezīmes:

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

5. Māju īpašnieki ir potenciāli ieinteresēti izmantot FI (60%), ir noteikts ar ekspertu metodes palīdzību. Ekspertu novērtējums ir balsīts uz Latvijas namu apsaimniekotāju kvantitatīvā apsekojuma rezultātiem (63% respondentu atbildēja, ka māju īpašniekus interesē dalība ES līdzfinansētā daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas programmā; n=114).

Avots: Izvērtējuma Autori

Finansējuma deficīta aprēķins ir veikts, izmantojot pieņēmumu, ka valsts enerģētikas politikas īstenošanai ir jāveic kompleksi energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumi. Šī iemesla dēļ privātie resursi neietver kredītiestāžu aizdevumu apjomu, kas būtu pieejams daudzdzīvokļu māju īpašniekiem minimālas energoefektivitātes paaugstināšanas programmas izvēles gadījumā (skatīt 4.2.4.nodaļu). No 19.tabulas redzam, ka daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas finansējuma deficīts valsts enerģētikas politikas mērķu izpildei 2020.gadā ir **57 miljoni EUR**. Savukārt kopējais daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas finansējuma deficīts (no siltumenerģijas gala patērētāju viedokļa) ir **2,9 miljardi EUR**. Šo deficītu daļēji ir iespējams finansēt, piesaistot papildu publiskos resursus (Izvērtējuma Autoru rīcībā nav informācijas par papildu publiskā finansējuma pieejamību) vai arī privāto finansējumu. Privāto finansējumu (kredītiestāžu un citu finanšu starpnieku aizdevumus) ir iespējams piesaistīt, izmantojot sviras efektu un ieviešot FI.

5. Finanšu instrumenta piesaistītie papildu publiskie un privātie resursi

Informācija par iespējām 2014. – 2020.gada ES fondu plānošanas periodā FI piesaistīt papildu publiskos un privātos resursus šobrīd ir pieejama tikai daļēji. Tomēr arī no esošās informācijas var secināt, ka papildus var tikt piesaistīti ievērojami finanšu resursi. Potenciāli pieejamie finanšu resursu avoti un to iespējamais apjoms uzskaitīti zemāk.

5.1. Starptautisko finanšu institūciju finansējums

2007. – 2013.gada ES fondu plānošanas periodā starptautiskās finanšu institūcijas (ERAB, EIB, CEB, NIB u.c.) nav iesaistījušās daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas projektu kreditēšanā Latvijā.

Šobrīd starptautiskās finanšu institūcijas ir gatavas piedāvāt finanšu produktus, kas ir domāti energoefektivitātes paaugstināšanas projektu finansēšanai, kur pašlaik Latvijas kredītiestādes nevar piedāvāt līdzvērtīgus finanšu produktus.

CEB ir vienīgā no starptautiskajām finanšu institūcijām, kas var piedāvāt aizdevumu AFI bez valsts galvojuma. Šādā gadījumā aizdevuma maksimālā summa būs mazāka (līdz 50 miljoniem eiro) un aizdevumu procentu likme būs nedaudz mazāka. Aizdevumu pret valsts galvojumu AFI var piedāvāt vairākas starptautiskās finanšu institūcijas, kā CEB, EIB, NIB. Vēl arī jāņem vērā, ka starptautiskās finanšu institūcijas parasti finansē līdz 50% no gala aizdevumu summas. Tas nozīmē, ka AFI jābūt vismaz diviem finansēšanas avotiem, lai sniegtu aizdevumus gala saņēmējiem, šajā gadījumā – daudzdzīvokļu mājām.

Minimālais aizdevuma apjoms, ko ERAB ir gatava piešķirt vienam SPV, ir 10 miljoni EUR. Maksimālais aizdevumu apjoms nav ierobežots, un to nosaka tirgus apstākļi. ERAB ir gatava sākt aizdevumu izsniegšanu 2015.gada pirmā pusgada laikā. ERAB pašlaik veic priekšizpēti un vēl nav pieņēmusi gala lēmumu par SPV finansēšanu Latvijā.

5.2. Pašvaldību finansējums

Ņemot vērā daudzdzīvokļu māju īpašnieku aktivitāti iepriekšējā ES fondu periodā un prognozējamo maksimālo projektu skaitu 2014.–2020.gada ES fondu plānošanas periodā, pašvaldību finansējuma daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas programmai varētu būt **12 miljoni EUR** (apmēram divas reizes vairāk, nekā iepriekšējā ES fondu plānošanas periodā).

Papildus kā viens no potenciālajiem finanšu avotiem energoefektivitātes paaugstināšanas darbu finansēšanai ir pašvaldību energoefektivitātes fondi, tomēr pašlaik Izvērtējuma autori nevar prognozēt to apjomu.

5.3. KPFI finansējums

KPFI mērķis ir veicināt globālo klimata pārmaiņu novēršanu, pielāgošanos klimata pārmaiņu radītajām sekām un sekmēt siltumnīcefekta gāzu emisijas samazināšanu (piemēram, īstenojot pasākumus ēku energoefektivitātes uzlabošanai gan sabiedriskajā, gan privātajā sektorā, veicinot tehnoloģiju, kurās izmanto atjaunojamus energoresursus attīstīšanu un ieviešanu, kā arī īstenojot integrētus risinājumus siltumnīcefekta gāzu emisijas samazināšanai). Ņemot vērā KPFI darbības specifiku, no Latvijas valstij piederošo noteiktā daudzuma vienību pārdošanas

iegūtie līdzekļi tiek izmantoti atbilstoši likuma Par Latvijas Republikas dalību Kioto protokola elastīgajos mehānismos 8.pantam.

5.4. ERAF finansējums

Saskaņā ar 2014. – 2020. gada ES fondu plānošanas perioda darbības programmu „Izaugsme un nodarbinātība” pieejamais **ESI Fondu finansējums** daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanai ir **176,47 miljoni EUR**, tai skaitā ERAF finansējums 150 miljoni EUR un valsts budžeta finansējums 26,47 miljoni EUR.

6. Finanšu instrumenta investīciju stratēģija

6.1. Finanšu instrumenta alternatīvu analīze

Kā programmas ieviešēj institūcija tiek piedāvāta AFI, pamatojoties uz zemāk minētajiem apsvērumiem.

AFI mērķis ir realizēt valsts tautsaimniecības politiku, īstenojot atbalsta un attīstības programmas, kuras pilnībā vai daļēji īsteno FI vai grantu veidā. Laika posmā līdz 2015.gada 1.aprīlim AFI tiks apvienotas trīs attīstības institūcijas: Altum, LGA un Lauku attīstības fonds. Restrukturizācijas mērķis ir paaugstināt atbalsta un attīstības programmu ieviešanas efektivitāti, veicināt programmu savstarpējo koordināciju un ieviest vienas pieturas aģentūras principu uzņēmējiem. AFI uzdevums ir papildināt Latvijas finanšu tirgus darbību, vienlaicīgi neradot konkurences kropļošanu.

AFI ir Latvijas valstij 100% piederoša akciju sabiedrība, kas tika izveidota 2013.gada 19.decembrī. AFI darbojas saskaņā ar 2014.gada 30.oktobra Attīstības finanšu institūcijas likumu.

Turpmāk tekstā ir sniegts izvērtējums par publiskās intervences alternatīvām, kuras iespējams izmantot identificēto tirgus nepilnību novēršanai daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas jomā (skatīt 20.tabulu).

20.tabula. Daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas finanšu instrumenta alternatīvu salīdzinājums

Publiskā intervence	Vispārējs apraksts	Priekšrocības	Trūkumi
AFI garantijas citu aizdevēju aizdevumiem daudzdzīvokļu māju renovācijai	AFI sniedz garantijas aizņēmējam līdz 80% no aizdevuma summas, ja aizdevums tiek sniegts daudzdzīvokļu mājas renovācijai un atbilst programmas nosacījumiem.	Vienkāršs un viegli administrējams produkts. Tiek iesaistīti finanšu tirgus dalībnieki un izmantota to pieredze. Iespēja sasniegt augstu sviras efektu (multiplikatoru), ja nodrošina investīciju pozitīvu atdevi no projektu realizācijas. <i>Iespējas piešķirt aizdevumus daudzdzīvokļu māju īpašnieku pilnvarotajām personām – kapitālsabiedrībām, samazinot kapitāla pietiekamības prasības.</i> Iespēja sasniegt visus esošos un potenciālos kredītiestāžu klientus. Faktiskā līdzekļu izmaksa tiek veikta tikai gadījumā, ja klients nespēj atmaksāt aizdevumu.	Atbalsts garantijas veidā nenodrošina ekonomiskus ieguvumus no projektu realizācijas dzīvokļu īpašniekiem, lai kompensētu renovācijas un tās finansēšanas izdevumus 20 gadu periodā. Nepietiekams atbasts, lai stimulētu pieprasījumu no tirgus dalībniekiem. Garantiju instruments var būt nepietiekams risku segšanai, lai citi finansētāji piekristu finansēt riskantākos aizņēmējus, īpaši Latvijas administratīvajās teritorijās, kurās ir sociāli ekonomiskie riski. Instruments nenodrošina ilgtermiņa aizdevumu pieejamību (līdz 20 gadiem).
Publiskais līdzfinansējums komercbankām ar pirmo zaudējumu uzņemšanas aizdevumu sniegšanai daudzdzīvokļu māju renovācijai	Komercbanka izveido, līdzfinansē un vada aizdevumu fondu daudzdzīvokļu māju renovācijas kreditēšanai. Publisko resursu ieguldījums fondā paredz pirmo zaudējumu uzņemšanas 5-10% apmērā no izsniegto (izmaksāto) aizdevumu kopsummas, kā arī ļauj	Tiek iesaistīti finanšu tirgus dalībnieki un izmantota to pieredze. Iespēja sasniegt augstu sviras efektu (multiplikatoru), ja nodrošina investīciju pozitīvu atdevi no projektu realizācijas. Iespēja sasniegt visus esošos un potenciālos kredītiestāžu klientus.	Sarežģīta administrēšana gan AFI, gan kredītiestādēm (<i>komercbankas neatbalsta aizdevumu portfelģarantijas un dod priekšroku individuālajām garantijām</i>). Daudzdzīvokļu māju renovācijas programmas rezultātu sasniegšana atkarīga no tirgus dalībnieku ieinteresētības, kas var

Publiskā intervence	Vispārējs apraksts	Priekšrocības	Trūkumi
	samazināt aizdevumu procentu likmes un pagarināt procentu likmes fiksēšanas termiņu.		izrādīties nepietiekama. FI alternatīva var būt nepietiekama risku segšanai, lai komercbanka piekristu finansēt riskantākos aizņēmējus, īpaši Latvijas administratīvajās teritorijās, kurās ir sociāli ekonomiskie riski. Instruments nenodrošina riskantākajiem aizņēmējiem pietiekami zemu procentu likmi, lai siltumenerģijas ekonomija kompensētu renovācijas un tās finansēšanas izdevumus 20 gadu periodā.
AFI tiešie aizdevumi daudzdzīvokļu māju renovācijai, izmantojot ESI Fondu līdzekļus un valsts galvotu aizdevumu	AFI sniedz ilgtermiņa aizdevumus ar zemu procentu likmi (kas noteikta uz visu aizdevuma laiku) daudzdzīvokļu māju renovācijai atbilstoši programmas nosacījumiem. Zemu procentu likmi nodrošina ES fondu izmantošana un aizdevumu pirmo zaudējumu segšana no publiskajiem resursiem, kā arī iespēja aizņemt kredītresursus no starptautiskajām finanšu institūcijām.	Salīdzinoši vienkāršs produkts. Iespēja piesaistīt starptautisko finanšu institūciju finanšējumu ēku energoefektivitātes paaugstināšanai. Iespēja piešķirt ilgtermiņa aizdevumus ar zemu procentu likmi, kas noteikta uz visu aizdevuma termiņu. Iespēja piešķirt aizdevumus visā Latvijas teritorijā, izmantojot AFI filiāles un konsultāciju centrus.	Neskatoties uz zemu procentu likmi, instruments bez granta atbalsta nenodrošina aizņēmējiem vērā ņemamus ieguvumus no siltumenerģijas ekonomijas, lai pārliecinātu skeptiskos dzīvokļu īpašniekus par ēkas renovācijas nepieciešamību. Tīrģus dalībniekiem neveidojas kompetence daudzdzīvokļu māju siltināšanas kreditēšanā.
Komercbanku aizdevumu pārņemšana (refinansēšana) publiskā finansējumā, beidzoties fiksētās procentu likmes periodam	Komercbankas sniedz aizdevumus daudzdzīvokļu māju renovācijai atbilstoši programmas nosacījumiem, fiksējot zemas procentu likmes vidējā termiņā (3-5 gadi). Šī perioda beigās komercbanka var nodot programmas aizdevumus AFI, kas pārņem tos un nodrošina zemu aizdevuma procentu likmi līdz aizdevuma termiņa beigām. Komercbankas turpina apkalpot AFI pārņemtos aizdevumus (AFI pārņem aizdevumus savā bilancē, bet pilnvaro kredītiestādes turpināt aizdevumu apkalpošanu un uzraudzību).	Tiek iesaistīti finanšu tīrģus dalībnieki un izmantota viņu pieredze. Komercbanku rīcībā ir vidēja termiņa kredītresursi ar zemām procentu likmēm. Iespēja sasniegt visus esošos un potenciālos banku klientus.	Šādas jaunas neaprobēta instrumenta ieviešanai nav veikts ekonomiskais pamatojums, nav identificēts nepieciešamais valsts atbalsts, publisko resursu apjoms (nav iznantojami ES fondu līdzekļi). Nav garantijas, ka šis instruments veiksmīgi darbosies (<i>kredītiestādes nav izrādījušas interesi par šo instrumentu</i>). Aizdevumu pārņemšana ir sarežģīts process, kas saistīts ar riskiem komercbankām un aizņēmējiem, jo aizdevumus ar maksājumu kavējumiem nebūs iespējams pārņemt. (kavētāju uzraudzība ir nestandarta process, un šādus aizdevumus nevar likt standarta pārdodamajā portfeli). Daudzdzīvokļu māju renovācijas programmas rezultātu sasniegšana atkarīga no tīrģus dalībnieku ieinteresētības, kas bez granta ir prognozējama kā nepietiekama. Instruments nenodrošina riskantākajiem aizņēmējiem pietiekami zemu procentu likmi, lai siltumenerģijas ekonomija kompensētu

Publiskā intervence	Vispārējs apraksts	Priekšrocības	Trūkumi
			renovācijas un tās finansēšanas izdevumus 20 gadu periodā.

Papildus FI iespējamām ieviešanas alternatīvām ir jāpievērš uzmanība arī energoefektivitātes pasākumu atmaksāšanās laikam. Pamatojoties uz iepriekš veikto analīzi, ir secināms, ka energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumu vidējais atmaksāšanās laiks ir virs 20 gadiem (neņemot vērā finansējuma piesaistes izmaksas). Turklāt, izmantojot jebkuru no FI alternatīvām, aizņēmējam būs jāmaksā procentu maksājumi par piesaistīto finansējumu.

Līdz ar to, lai motivētu daudzdzīvokļu māju īpašniekus investēt energoefektivitātes pasākumu veikšanā ir nepieciešams projektu atmaksāšanās laiku saīsināt. To var izdarīt ar grantu, atmaksājamo grantu vai aizdevumu procentu likmju subsīdiju palīdzību.

Granta apmēru aprēķina, pamatojoties uz vidējām projekta izmaksām 200 000 EUR, vidējo siltumenerģijas ietaupījumu 156 MWh uz renovēto māju (skatīt 4.2.2.nodaļu un 4.5.nodaļu), siltumenerģijas tarifu 60 EUR/MWh (ieskaitot PVN 12%), kā arī aizdevumu procentu likmēm. Aprēķins veikts projektam ar 20 gadu dzīves ciklu (siltumenerģijas ietaupījums kā arī aizdevuma atmaksa tiek rēķināti uz 20 gadiem). Zemāk sniegts apkopojums par nepieciešamo grantu apmēru, lai projekts būtu ekonomiski pamatots (projekta IRR > 0), ņemot vērā aizdevumu procentu likmes.

21.tabula. Nepieciešamais grantu apmērs, lai projekts neradītu zaudējumus, ņemot vērā dažādas aizdevumu procentu likmes

Granta apmērs, % no projekta izmaksām	Aizdevuma procentu likme, %	Granta apmērs, % no projekta izmaksām	Aizdevuma procentu likme, %
25%	2.21%	38%	4.29%
26%	2.35%	39%	4.48%
27%	2.49%	40%	4.67%
28%	2.64%	41%	4.86%
29%	2.79%	42%	5.07%
30%	2.94%	43%	5.27%
31%	3.10%	44%	5.48%
32%	3.26%	45%	5.70%
33%	3.42%	46%	5.93%
34%	3.59%	47%	6.16%
35%	3.76%	48%	6.39%
36%	3.93%	49%	6.64%
37%	4.11%	50%	6.89%

Kā redzams pēc 21.tabulas, ar 25% grantu projekta aizdevuma procentu likme var būt ne augstāka kā 2,21%. Savukārt ar 50% grantu aizdevuma procentu likme var sasniegt 6,9%. Tai pat laikā, veidojot atbalsta mehānismu ir jāņem vērā, ka pārsvarā gadījumos aizdevumiem tiks piemērota mainīgā procentu likme, iekļaujot sevī arī iespējamās EURIBOR svārstības.

Zemāk pievienotajā [Error! Reference source not found.](#) tabulā ir sniegts papildu instrumentu – grantu un procentu likmju subsīdiju – salīdzinājums.

21.tabula. Daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas papildu instrumentu salīdzinājums

Publiskā intervence	Vispārējs apraksts	Priekšrocības	Trūkumi
Granti	Daļu no daudzdzīvokļu	Projekta īstenotājiem	Grants nestimulē projekta īstenotājus

Publiskā intervence	Vispārējs apraksts	Priekšrocības	Trūkumi
(neatmaksājami)	mājas renovācijas izmaksām (25%-50%) finansē ar grantu, kuru izsniedz AFI pēc aizdevuma izmaksas. Ņemot vērā, ka projekts sākotnēji saņem aizdevumu 50% - 75% apmērā no projekta vērtības, grants pēc tam tiek izsniegts, apmaksājot būvnieka izrakstītus rēķinus.	psiholoģiski grants ir pievilcīgāks atbalsta veids, kas ļauj vieglāk pārliecināt skeptiski noskaņotus dzīvokļu īpašniekus par ēkas renovācijas nepieciešamību. Tiek mazināti projektu tehniskie un finanšu riski. AFI veic projekta tehniskās dokumentācijas pārbaudi pirms projekta īstenošanas (tiek mazināts projekta tehniskais risks), nosakot granta apmēru. Papildus iepriekš minētajam iedzīvotājiem tiek samazināts finanšu risks, jo AFI tehnisko dokumentāciju pirms tam ir pārbaudījis, nosakot arī granta lielumu.	(projektētājus, būvniekus) izvērtēt projekta izmaksu pamatotību, kas attiecīgi samazina aizņēmēju ieguvumus. Grants nenodrošina zemas aizdevumu procentu likmes, kas ir būtiski projektu dzīvotspējai.
Atmaksājami granti	Daļu no mājas renovācijas izmaksām (25%-50%) finansē ar atmaksājamo grantu, kuru izsniedz AFI pēc aizdevuma izmaksas. Pēc renovācijas pabeigšanas un vienas pilnas apkures sezonas tiek pārbaudīts sasniegtais renovācijas efekts (piemēram, siltumenerģijas patēriņš uz 1m ² sezonas laikā <70kWh, <80kWh, <90kWh), un atkarībā sasniegtā energoefektivitātes mērķa aizņēmējam ir tiesības grantu neatmaksāt pilnībā vai daļēji.	Projekta īstenošanai psiholoģiski grants ir pievilcīgāks atbalsta veids, kas ļauj pārliecināt skeptiski noskaņotus dzīvokļu īpašniekus par ēkas renovācijas nepieciešamību. Tiek mazināti projektu tehniskie riski. AFI veic projekta tehniskās dokumentācijas pārbaudi pirms projekta īstenošanas.	Grants nestimulē projekta īstenošanu (projektētājus, būvniekus) izvērtēt projekta izmaksu pamatotību, kas attiecīgi samazina aizņēmēju ieguvumus. Grants nenodrošina zemas aizdevumu procentu likmes, kas ir būtiski projektu dzīvotspējai. Iedzīvotājiem jāuzņemas projekta finansiālais risks, jo granta apmēru var samazināt pēc projekta īstenošanas, ja netiek sasniegti plānotie siltumenerģijas ietaupījumi, lai gan AFI ir veicis projekta tehniskās dokumentācijas pārbaudi pirms projekta īstenošanas.
Aizdevumu procentu likmes subsīdijas	AFI piešķir komercbankas vai AFI aizdevumam procentu likmes subsīdiju, nodrošinot simbolisku (1%) fiksētu procentu likmi visā aizdevuma darbības laikā.	Subsīdija nodrošina ilgtermiņa stabilitāti aizņēmējam, jo nosedz procentu likmju riskus, kas ir īpaši svarīgi augstu tirgus likmju (EURIBOR) periodos.	Aizdevuma piešķiršanas laikā nav iespējams precīzi aprēķināt subsīdijām nepieciešamo publiskā finansējuma summu. Sarežģīti noteikt katrai mājai objektīvu aizdevuma tirgus likmi. Procentu subsīdiju piešķiršana ir neefektīvāks atbalsta veids ņemot vērā publiskās izmaksas un ekonomiskos ieguvumus dzīvokļu īpašniekiem. Procentu subsīdija nav pievilcīga aizņēmējam, jo tiek izmaksāta pakāpeniski ilgā laika periodā. <i>Atbilstoši Latvijas komercbanku viedoklim procentu likmju subsīdijas kropļo daudzdzīvokļu māju renovācijas kreditēšanas tirgu un neveicinātu tā ilgtspējīgu attīstību.</i>

Balstoties uz šajā nodaļā veikto analīzi, 0.nodaļā ir dots pamatojums optimālās alternatīvas izvēlei publiskā sektora intervencei daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes pasākumu finansējuma nodrošināšanai.

6.2. Finanšu instrumenta optimālās alternatīvas izvēle

4.3.7.nodaļā ir dots kredītiestāžu piedāvātais daudzdzīvokļu māju renovācijas finansēšanas modelis, kas pēc būtības ir netiešais FI: kredītiestādes izsniedz aizdevumus par tirgus procentu likmēm, AFI izsniedz kredītgarantijas un grantus (atmaksājamus vai arī neatmaksājamus). Piedāvātais risinājums ir korekts no kredītiestāžu risku vadības un peļņas gūšanas viedokļa, bet no valstiskā viedokļa piedāvātajam modelim ir vairāki trūkumi:

- Ļaujot noteikt aizdevumu procentu likmes kredītresursu tirgū, netiek veicināta Latvijas reģionu līdzsvarota attīstība, un noteiktai daudzdzīvokļu māju īpašnieku daļai vispār tiek liegta pieeja finanšu resursiem. Aizdevuma procentu likmju variācija ir ievērojama, kā rezultātā, piemēram, Rīgas aglomerācijā iedzīvotāji maksās aizdevuma procentu likmi zem 3%, bet Cēsis vai Rēzeknē maksās 7,5 procentu likmi. Līdz ar to, cilvēki tiek “sodīti” par to, ka viņi dzīvo ģeogrāfiski attālinātās teritorijās, kas savukārt veicinās cilvēku migrāciju uz republikas nozīmes pilsētām vai ārzemēm.
- Daudzdzīvokļu mājas, kuru dzīvokļu tirgus vērtība ir zema salīdzinājumā ar nepieciešamo kapitālieguldījumu vērtību, nav mērķa grupa aizdevumu izsniegšanai kredītiestādēm.
- Daudzdzīvokļu mājām ar nelielu dzīvokļu skaitu ēkā ir augstāks kredītrisks un, līdz ar to, ierobežotas iespējas saņemt aizņēmumus kredītiestādēs.
- Aizdevuma procentu likmju paaugstināšana ierobežo daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas ilgtspēju, rada nepieciešamību pēc grantu līdzfinansējuma palielināšanas un samazina sviras efektu. Piemēram, lai daudzdzīvokļu māju īpašnieki ņemtu aizņēmumus ar vidējo kopējo procentu likmi 5%, granta līdzfinansējumam ir jāasniedz vismaz 50% no kopējām projekta izmaksām. Papildus iepriekš minētajam grantu līdzfinansējuma palielināšana neveicina resursu racionālu izmantošanu un izraisa būvdarbu izmaksu mākslīgu sadārdzināšanu.
- Lai nodrošinātu Latvijas energoefektivitātes mērķu sasniegšanu līdz 2020.gadam, ir jāpiedāvā tāds FI, kas apmierina gan kredītiestāžu, gan arī dzīvokļu īpašnieku intereses. Izvērtējot finanšu tirgū piedāvāto aizdevumu procentu likmes un iedzīvotāju pārstāvju (namu pārvaldnieku, pašvaldību, ESKO) viedokli, ilgtermiņa aizdevumu gada procentu likme ir līdz 2% + EURIBOR ar granta līdzfinansējumu vismaz 35%, vai arī pašreizējā vidējā tirgus likme $\approx 5\%$ + EURIBOR ar granta līdzfinansējumu vismaz 50%. Nodrošinot paralēlus alternatīva finansējuma veidus tiek atrisināta finanšu pieejamība energoefektivitātes projektiem ar ilgstošu atmaksāšanās periodu.

Ieteicamie aizdevumu kredītrisku novēršanas un aizdevumu administrēšanas izmaksu samazināšanas pasākumi ir doti **Error! Reference source not found.** tabulā.

22.tabula. Publiskā sektora veicamie īstermiņa pasākumi aizdevumu kredītrisku un administrēšanas izmaksu samazināšanai

Riski/ izmaksas	Riska/ izmaksu apraksts	Veicamie pasākumi	Pasākumu ietekme uz izmaksu samazinājumu
<u>Kredītriski</u>			
Sociāli ekonomiskie riski	Kredītiestādes neizsniedz aizdevumus vai izsniedz aizdevumus ar paaugstinātām procentu likmēm projektiem ar sociāli ekonomiskiem projektiem (ietekmē uzņēmējdarbības attīstība, nodarbinātība un bezdarba līmenis, migrācija u.c. faktori).	Publiskais sektors izsniedz tiešos aizdevumus vai kredītiestāžu aizdevumu izsniegšanai piešķir valsts nodrošinātas garantijas. Kredītgarantiju pieejamībai vajadzētu samazināt aizdevumu procentu likmes (precīzs samazinājuma apjoms uz <i>Ex Ante</i> Izvērtējuma sagatavošanas dienu nav	Augsta

Riski/ izmaksas	Riska/ izmaksu apraksts	Veicamie pasākumi	Pasākumu ietekme uz izmaksu samazinājumu
		zināms).	
Likviditātes riski	Kredītiestādes neizsniedz aizdevumus administratīvajās teritorijās, kur nekustamā īpašuma (dzīvokļa) tirgus vērtība uz 1 m ² ir zemāka par būvdarbu izmaksām uz 1 m ² . Ņemot vērā, ka aizdevuma nodrošinājums ir nākotnes naudas plūsma un dzīvokļu īpašnieku savlaicīgi apsaimniekošanas maksājumi, daudzdzīvokļu mājām ir jābūt pēc iespējas mazākam debitoru parādnieku īpatsvaram (līdz 5% pēdējo 12 mēnešu laikā).	Ir nepieciešama valsts nodrošināta kredītgarantija. Kredītgarantiju pieejamībai vajadzētu samazināt aizdevumu procentu likmes (precīzs samazinājuma apjoms uz <i>Ex Ante</i> Izvērtējuma sagatavošanas dienu nav zināms).	Augsta
Būvniecības riski	Būvniecības procesā (sākot no energoaudīta izstrādes un beidzot ar būvdarbu veikšanu un būvuzraudzību) ir novērotas dažādas problēmas, kas ir saistītas ar nekvalitatīvu darba izpildi.	EM (AFI) izstrādās standartizētas vadlīnijas un materiālus visām daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas procesa stadijām, balstoties uz 3.4.4.1.aktivitātes īstenošanas ietvaros gūto pieredzi, un pēc pieprasījuma sniegs nepieciešamās konsultācijas projektu iesniedzējiem ar AFI Kompetences centra starpniecību. AFI Kompetences centrs veiks energoaudītu un tehnisko projektu kvalitātes uzraudzību.	Vidēja
<u>Aizdevumu administrēšanas izmaksas</u>			
Aizdevuma izskatīšanas perioda samazināšana	Aizdevuma pieprasījuma izskatīšanas laika periods ilgst apmēram gadu, ko ietekmē dažādas birokrātiskās procedūras, tai skaitā dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumi.	EM (AFI) paredz izstrādāt daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas programmas procedūras, kas paredz saskaņotas darbības ar kredītiestāžu noteiktajām aizdevumu izvērtēšanas procedūrām. AFI Kompetences centrs nodrošinās nepieciešamās konsultācijas un klientu atbalsta pasākumus.	Vidēja
Energo- efektivitātes paaugstināša- nas pasākumu standartizācija	Kredītiestādes izskata katru aizdevuma pieprasījumu kā individuālu projektu, kura izvērtēšanai tiek patērēts daudz laika.	Daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas programmas ietvaros AFI pārliecināsies par projektu ietvaros sasniedzamo energoefektivitātes līmeni, tādejādi komercbankām/citam aizdevējam, izvērtējot aizdevumu pieteikumus, nebūs šis jautājums vairs jāizskata.	Augsta
Iepirkuma procedūras vienkāršošana	Iepirkuma procedūra ir salīdzinoši sarežģīta un laikietilpīga (ņemot vērā daudzdzīvokļu māju īpašnieku kompetenci), turklāt pārsvarā piemērotā iepirkuma metode (zemākā cena salīdzinājumā saimnieciski izdevīgāko piedāvājumu) neveicina savlaicīgu un kvalitatīvu būvdarbu izpildi, vai izmaksu ekonomisko pamatotību.	EM piedāvātā programmas ietvaros neveikt iepirkuma procedūru, bet īstenot izmaksu pamatotības uzraudzību un novērst interešu konfliktu.	Zema

Piezīmes:

1. „Publiskais sektors” ir EM, AFI, pašvaldības, Valsts kase, FM, IUB – publisko tiesību subjekti, kas tieši vai netieši ir iesaistīti daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanā.

Kā redzams no tabulas, publiskais sektors nevar pilnībā samazināt visus aizdevumu kredītriskus, kā arī nevar ietekmēt kredītresursu izmaksas kredītiestādēm. Līdz ar to, daudzdzīvokļu māju kredītēšanas tirgū joprojām būs liela aizdevumu procentu likmju

variācijas amplitūda, tāpēc finanšu resursi nebūs vienlīdzīgi pieejami visiem Latvijas iedzīvotājiem (daudzdzīvokļu māju īpašniekiem).

Balstoties uz piedāvāto alternatīvu novērtējumu, tai skaitā ņemot vērā daudzdzīvokļu māju renovācijā iesaistīto pušu viedokli, piemērotākais risinājums esošajā tirgus situācijā ir divu FI alternatīvu izskatīšana – netiešais FI (AFI garantijas citu finansētāju aizdevumiem) un tiešais FI (AFI aizdevumi). Savukārt, lai mazinātu energoefektivitātes pasākumu atmaksāšanās laiku, FI ir jākombinē ar papildu mehānismiem, kas aprakstīti **Error! Reference source not found.** tabulā.

Analizējot piedāvātos papildu instrumentus (atmaksājamo un neatmaksājamo grantu, procentu likmju subsīdijas), no valsts publisko līdzekļu efektīvas ieguldīšanas viedokļa, tāpat kā no daudzdzīvokļu māju īpašnieku viedokļa, izdevīgāks ir grants, jo tas stimulē finansējuma saņēmējums rūpēties par ēku energoefektivitātes līmeņa paaugstināšanu (jo lielāks siltināšanas efekts, jo lielāka granta summa).

Ņemot vērā finanšu riskus atmaksājamiem grantiem (daudzdzīvokļu māju īpašniekiem ir jāuzņemas projekta finanšu risks, jo atmaksājamo grantu pilnībā vai daļēji būs jāatmaksā, ja netiks sasniegts plānotais energoefektivitātes līmenis), kā arī apstākli, ka programmas ietvaros AFI kompetences centrs izvērtēs projektu tehnisko dokumentāciju (tādejādi mazinot projektu tehniskos riskus), ieteicamais risinājums daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanai ir piemērot neatmaksājamo grantu.

Programmas ietvaros ir nepieciešams diferencēt granta apmēru, ņemot vērā sasniegto energoefektivitātes līmeni, lai motivētu daudzdzīvokļu māju īpašniekus īstenot kompleksus ēku energoefektivitātes pasākumus. Ņemot vērā projekta ekonomiskā pamatojuma atkarību no aizdevumu procentu likmēm, iespējamās AFI resursu piesaistes cenas, kā arī apstākli, ka EURIBOR aizdevuma atmaksas laikā var pieaugt, AFI izsniegtos aizdevumus nepieciešams kombinēt ar 25% līdz 35% grantu (detalizētus granta sadalījuma līmeņus skatīt 6.3.4.nodaļā). Tai pat laikā, ņemot vērā vidējās komercbanku pievienotās aizdevumu procentu likmes (ap 5%), to iespējamās svārstības kā arī programmas ietvaros sasniedzamos energoefektivitātes mērķus, gadījumos, ja finansējumu projekta finansēšanai piešķir cits finansētājs, nevis AFI, granta līmenim ir jābūt no 36% līdz 50% apmēram.

Līdz ar to, lai risinātu iepriekš *Ex ante* Izvērtējumā minētās problēmas daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumu īstenošanā, ir jāievieš FI un papildus mehānismu kombinācija:

- Lai stimulētu projektu ekonomisko atmaksāšanos dzīvokļu īpašniekiem un privātā finansējuma piesaisti, netiešajā FI tiks piedāvātas individuālās garantijas aizņēmējam gadījumos, kad aizdevumu izsniedz komercbanka vai cits finansētājs, kā arī būs iespēja saņemt grantu 36% līdz 50% no projekta izmaksām.
- Gadījumos, kad daudzdzīvokļu mājas energoefektivitātes paaugstināšanas projekts nevar saņemt finansējumu no cita finansētāja, tam ir iespēja izvēlēties alternatīvu finansēšanas modeli – AFI ilgtermiņa aizdevumu ar zemām procentu likmēm un samazinātu grantu – 25% līdz 35%, ar nosacījumu, ja tas ir dzīvotspējīgs un nodrošina noteikto energoefektivitātes sasniegšanu.

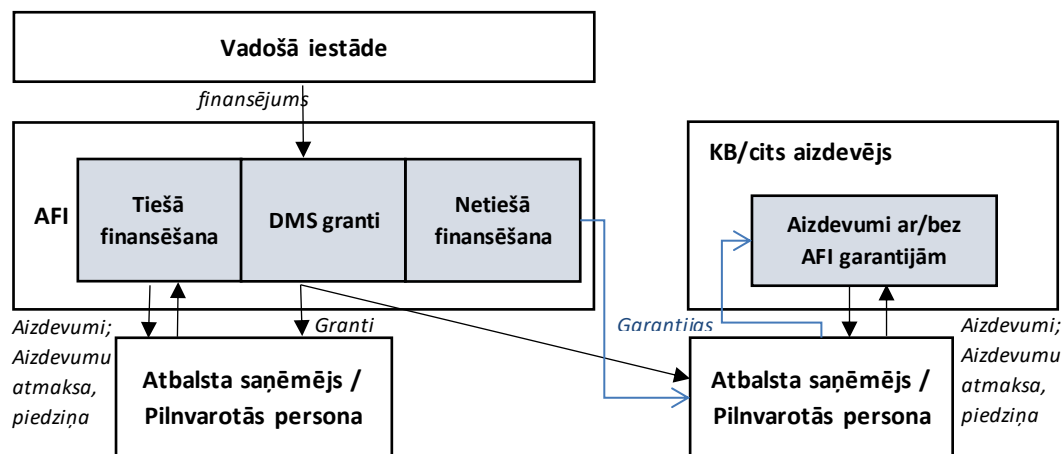
Atsaucoties uz 4.3.3. nodaļā minēto un lai veicinātu energoservisu pakalpojumu attīstību Latvijā, no pasākuma finansējuma plānots nodalīt ESI fondu finansējumu 10 milj. EUR apmērā, lai atbalstītu ieguldījumu fondu ienākšanu daudzdzīvokļu māju renovācijas un energoefektivitātes paaugstināšanas segmentā, kas pārņemtu aizdevumus ESCO īstenotajos

projektos. Atbalsta mehānisms tiks izstrādāts pēc rūpīgas analīzes veikšanas par tā ieviešanas iespējām (šāda atbalsta priekšizpēti pašlaik veic ERAB). Līdz ar to šajā izvērtējumā nav iekļauts tā apraksts un sasniedzamie rezultāti.

Lai sniegtu indikatīvu priekšstatu par kopējo 4.2.1.1.pasākuma ietvaros sasniedzamo rezultātu, zemāk aprēķinos ir pieņemts, ka 6.3.nodaļas ietvaros piedāvātā atbalsta mehānisma ieviešanai tiks izmantoti viss pasākuma ESI fondu finansējums 176,47 milj. EUR apmērā.

6.3. Finanšu instrumenta piedāvātā risinājuma apraksts

Ņemot vērā iepriekš veikto programmas ieviešanas alternatīvu analīzi, piedāvātais FI ieviešanas modelis ir dots zemāk pievienotajā 21.attēlā.



21.attēls. Kombinētā finanšu instrumenta ieviešanas modeļa shēma

Turpmākajās sadaļās ir aprakstīts ieviešanas modelis, skaidrojot katru tā ieviešanas posmu.

6.3.1. Atbalsta gala labuma saņēmēji un pilnvarotās personas

Programmas gala labuma saņēmēji ir daudzdzīvokļu māju dzīvokļu īpašnieki un dzīvokļu īpašumos nesadalītu kopīpašumā esošu dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieki.

Projektu īsteno ar dzīvokļu īpašnieku pilnvarotās juridiskās personas starpniecību, kas var būt:

- Mājas apsaimniekotājs – privāts vai pašvaldības izveidots komersants.
- Mājas īpašnieku izveidota biedrība vai kooperatīvā sabiedrība.
- Cita mājas īpašnieku pilnvarota juridiskā persona, kurai ir projekta īstenošanai nepieciešamās kompetences.

Mājas īpašnieku pilnvarotā persona darbojas mājas īpašnieku uzdevumā. Visus svarīgākos lēmumus atbilstoši Dzīvokļu īpašuma likumam vai Civillikumam pieņem dzīvokļu īpašnieki. Tai skaitā dzīvokļu īpašnieki var pieņemt lēmumu par būvnieka izvēli. Pilnvarotā persona slēdz līgumu par aizdevuma saņemšanu ar komercbanku/citu aizdevēju vai AFU (atkarībā kurš piešķir aizdevumu) un ar AFU par atmaksājamā granta saņemšanu.

6.3.2. AFU garantijas aizņēmējam komercbanku/citu aizdevēju aizdevumu saņemšanai daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumiem

Kā AFU netiešais FI tiek piedāvātas garantijas pilnvarotām personām, lai nodrošinātu iespēju saņemt aizdevumu komercbankā vai pie cita aizdevēja (21.attēlā garantijas norādītas zilā

krāsā). Lai ieviestu netiešo FI, AFI slēdz sadarbības līgumus ar visiem aizdevējiem, kuri ir ieinteresēti piedalīties pasākuma īstenošanā.

Gala aizņēmēju riska dalīšana:

- Ja aizņēmējam, aizdevuma saņemšanai ir nepieciešama papildus garantija, AFI sniedz garantiju līdz 80% apmērā no aizdevuma summas.
- Gadījumos, ja aizņēmējs nevar aizdevumu atmaksāt, AFI izpilda saistības aizņēmēja vietā garantijā paredzētā apmērā (līdz 80% apmēram no neatmaksātās aizdevuma summas).

Komercbankas/cits aizdevējs izsniedz aizdevumus klientiem atbilstoši saviem kreditēšanas noteikumiem, ņemot vērā līguma ar AFI nosacījumus, ievērojot projektu atbilstības un vērtēšanas kritērijus.

Komercbankas/cits aizdevējs apsaimnieko savā portfeli esošos „sliktos” kredītus.

Zemāk pievienotajā [Error! Reference source not found.](#) tabulā ir aprakstīti piedāvātā FI nosacījumi.

23.tabula. AFI garantiju nosacījumi daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas netiešo aizdevumu saņēmējiem

FI mērogs	Finanšu instruments ir paredzēts daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanai.
Īstenošanas modelis	AFI slēdz ar komercbankām/citiem aizdevējiem sadarbības līgumus. Komercbanka/cits aizdevējs sniedz aizdevumus daudzdzīvokļu māju renovācijai atbilstoši saviem kreditēšanas noteikumiem un programmas nosacījumiem. Gadījumos, ja aizņēmējs nevar aizdevumu atmaksāt, AFI izpilda saistības aizņēmēja vietā līdz 80% apmēram no neatmaksātās aizdevuma summas.
Finanšu starpnieks	Finanšu starpnieks ir AFI.
FI budžets	FI budžets ir atkarīgs no pieprasījuma tiešai un netiešai finansēšanai. Provizoriski, AFI paredzēs ESI Fondu resursus 17 miljonu EUR apmērā garantiju kompensāciju izmaksāšanai un vadības izdevumiem. Pieņemts, ka Komercbanku un citu aizdevēju kredītresursi ir 104 miljonu EUR apmērā. ESI Fondu līdzekļi, kas iemaksāti atpakaļ FI, tiks izmantoti atbilstoši Vispārējās Regulas 44.pantam.
Investīciju apjomi	Uz aizdevuma apjomu attiecas kopējais projekta summas ierobežojums, kas nosaka, ka veicot aprēķinus pirms projekta apstiprināšanas, projekta IRR > 0, rēķinot 20 gadu periodā un ņemot vērā procentu maksājumus par aizdevumu. Aprēķinos ņem vērā esošo siltumapgādes tarifu 20 gadu periodā .
Investēšanas periods	Aizdevumi tiek izmaksāti līdz 2022.gada 31.decembrim. Aizdevuma termiņš 10-20 gadi.
FI darbības laiks	Sagaidāmais FI darbības laiks ir 20 gadi no aizdevumu izmaksāšanas beigām. Šis laiks var tikt pagarināts par 3 gadiem, ja aizņēmēji nav atmaksājuši visas saņemto aizdevumu summas.
Atbalsta saņēmēji	Finansējuma saņēmēji ir daudzdzīvokļu māju īpašnieki.
Neatbilstošas nozares un aktivitātes	Uz atbalstu var pretendēt daudzdzīvokļu dzīvojamā māja, kurā vienam daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas īpašniekam nepieder vairāk kā 20 procenti no kopējā dzīvokļa īpašumu vai dzīvojamo telpu grupu skaita. Cita veida mājas tiek uzskatītas par neatbilstošām.
Komercedarbības atbalsta režīms	Tā kā AFI ir nacionālās atbalsta sniegšanas institūcijas statuss un tai tiek kompensētas tikai programmas vadības izmaksas, tad ņemot vērā programmas nosacījumus, AFI netiek uzskatīta par komercedarbības atbalsta saņēmēju. Finanšu instrumenta galvenā mērķa grupa ir mājsaimniecības. Finansējumu var saņemt arī pašvaldības/valsts (kā dzīvokļu īpašnieki) vai komercplatību īpašnieki. Projekti tiks īstenoti ar pilnvarotās personas starpniecību. Energoefektivitātes pasākuma īstenošanā netiek piešķirts valsts atbalsts.(lūdzu skatīt skaidrojumu 7.3.nodaļā).
Investīciju reģions	Aizdevumi tiks sniegti daudzdzīvokļu mājām tikai Latvijas teritorijā.
Finanšu resursi	Indikatīvā finansējuma struktūra:

	100% - komercbankas un citu aizdevēju kredītresursi aizdevumu izsniegšanai.
Vadības izmaksas	AFI vadības izmaksas tiks noteiktas atbilstoši vadošās iestādes apstiprinātai metodikai, ievērojot Regulas (ES) Nr. 480/2014 ³⁴ 13.pantā noteiktos ierobežojumus.
Korporatīvās pārvaldības principi	AFI īsteno finansu instrumentu saskaņā ar nozares labāko praksi, kā arī Eiropas struktūrfondu un komercdarbības atbalsta regulām. Komerccbankas/citi aizdevēji pieņems investīciju lēmumus, pamatojoties uz iesniegumiem, īstenojamo projektu izvērtējumu un kredītrisku.
Pārskati	AFI iesniegs sadarbības iestādei pārskatus par instrumenta īstenošanu reizi ceturksnī saskaņā ar noteikto formu.
Monitorings un audits	Aizņēmējiem, iesaistītajiem aizdevējiem un AFI būs jānodod pieeja dokumentiem par finanšu instrumentu un sniegto atbalstu – Eiropas Komisijas, Eiropas Revīzijas palātas, revīzijas iestādes, vadošās iestādes, atbildīgās iestādes un sadarbības iestādes pārstāvjiem.
Publicitāte	AFI ievēros visus saistošos noteikumus attiecībā par pienācīgu publisko aktivitāšu veikšanu, lai informētu potenciālos aizņēmējus par finanšu instrumentu un tā piedāvātajām iespējām.

6.3.3. AFI tiešie aizdevumi

Par FI tiešās daļas ieviešanu ir atbildīga AFI.

Gadījumos, kad daudzdzīvokļu mājas energoefektivitātes paaugstināšanas projekts nevar saņemt finansējumu no komercbankas vai cita finansētāja, tam ir iespēja izvēlēties alternatīvu finansēšanas modeli – tiešo FI ar ilgtermiņa aizdevumu no AFI ar zemām procentu likmēm un samazinātu grantu – 25% līdz 35%, ar nosacījumu, ja tas ir dzīvotspējīgs un nodrošina noteikto energoefektivitātes sasniegšanu.

AFI aizdevumam piemēro procentu likmi EURIBOR + 2% gadā (izmaiņas pieļaujamas, ja pieaug piesaistīto finanšu resursu izmaksas).

Gala aizņēmēju riska dalīšana:

- ESI Fondu finansējums sedz pirmos zaudējumus 15% apmērā no izsniegto aizdevumu kopsummas.
- Visus nākamos zaudējumus sedz AFI.

ERAF sedz AFI vadības izmaksas. AFI kreditē klientus, ievērojot Projektu atbilstības un vērtēšanas kritērijus.

AFI apsaimnieko savā portfelī esošos „sliktos” kredītus.

Error! Reference source not found. tabulā ir aprakstīti piedāvātā finanšu instrumenta nosacījumi.

24.tabula. Daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas tiešo aizdevumu nosacījumi

FI mērogs	Finanšu instruments ir paredzēts daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanai.
Īstenošanas modelis	AFI sniedz ilgtermiņa aizdevumus līdz 20 gadiem ar pievienotu zemu procentu likmi (kas noteikta uz visu aizdevuma laiku) daudzdzīvokļu māju renovācijai atbilstoši programmas nosacījumiem. Finansējumu nodrošina AFI ilgtermiņa aizņēmums no starptautiskas finanšu institūcijas vai no Valsts kases. Finansējumu pirmo zaudējumu segšanai 15% apmērā no izsniegto (izmaksāto) aizdevumu kopsummas nodrošina publiskie resursi.
Finanšu starpnieks	Finanšu starpnieks ir AFI.

34 Komisijas Deleģētā regula (ES) Nr. 480/2014 (2014.gada 3.marts), 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.

FI budžets	Apjoms atbilstoši pieprasījumam. Indikatīvi ESI Fondu finansējums 19 miljonu EUR apmērā. AFI piesaistītie ilgtermiņa kredītresursi ar zemām procentu likmēm, kas fiksēta uz visu aizdevuma laiku, 100 miljonu EUR apmērā. ESI Fondu līdzekļi, kas iemaksāti atpakaļ FI, tiks izmantoti atbilstoši Vispārējās Regulas 44.pantam.
Investīciju apjomi	Uz aizdevuma apjomu attiecas kopējais projekta summas ierobežojums, kas nosaka, ka veicot aprēķinus pirms projekta apstiprināšanas, projekta IRR > 0, rēķinot 20 gadu periodā un ņemot vērā procentu maksājumus par aizdevumu.
Investēšanas periods	Aizdevumi tiek izmaksāti līdz 2022.gada 31.decembrim. Aizdevuma termiņš 10-20 gadi.
FI darbības laiks	Sagaidāmais finanšu instrumenta darbības laiks ir 20 gadi no aizdevumu izmaksāšanas beigām. Šis laiks var tikt pagarināts par 3 gadiem, ja aizņēmēji nav atmaksājuši visas saņemto aizdevumu summas.
Atbalsta saņēmēji	Finansējuma saņēmēji ir daudzdzīvokļu māju īpašnieki.
Neatbilstošas nozares un aktivitātes	Uz atbalstu var pretendēt daudzdzīvokļu dzīvojamā māja, kurā vienam daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas īpašniekam nepieder vairāk kā 20 procenti no kopējā dzīvokļa īpašumu vai dzīvojamo telpu grupu skaita. Cita veida mājas tiek uzskatītas par neatbilstošām.
Komerccarbības atbalsta režīms	Tā kā AFI ir nacionālās atbalsta sniegšanas institūcijas statuss un tai tiek kompensētas tikai programmas vadības izmaksas, tad ņemot vērā programmas nosacījumus, AFI netiek uzskatīta par komerccarbības atbalsta saņēmēju. Finanšu instrumenta galvenā mērķa grupa ir mājsaimniecības. Finanējumu var saņemt arī pašvaldības/valsts (kā dzīvokļu īpašnieki) vai komercplatību īpašnieki. Projekti tiks īstenoti ar pilnvarotās personas starpniecību. Energoefektivitātes pasākuma īstenošanā netiek piešķirts valsts atbalsts. (lūdzu skatīt skaidrojumu 7.3.nodaļā).
Investīciju reģions	Aizdevumi tiks sniegti daudzdzīvokļu mājām tikai Latvijas teritorijā.
Finanšu resursi	Indikatīvā finansējuma struktūra: 15% - ESI Fondu finansējums. 85% - AFI ilgtermiņa kredītresursi ar zemu procentu likmi.
Vadības izmaksas	AFI vadības izmaksas tiks noteiktas atbilstoši vadošās iestādes apstiprinātai metodikai, ievērojot Regulas (ES) Nr. 480/201413.pantā noteiktos ierobežojumus.
Korporatīvās pārvaldības principi	AFI īsteno finanšu instrumentu saskaņā ar nozares labāko praksi, kā arī Eiropas struktūrfondu un komerccarbības atbalsta regulām. AFI pieņems investīciju lēmumus, pamatojoties uz iesniegtajiem biznesa plāniem, īstenojamo projektu izvērtējumu un kredītrisku.
Pārskati	AFI iesniegs sadarbības iestādei pārskatus par instrumenta īstenošanu reizi ceturksnī saskaņā ar noteikto formu.
Monitorings un audits	Aizņēmējiem un AFI būs jādod pieeja dokumentiem par FI un sniegto atbalstu – EK, Eiropas Revīzijas palātas, revīzijas iestādes, vadošās iestādes, atbildīgās iestādes un sadarbības iestādes pārstāvjiem.
Publicitāte	AFI ievēros visus saistošos noteikumus attiecībā par pienācīgu publisko aktivitāšu veikšanu, lai informētu potenciālos aizņēmējus par finanšu instrumentu un tā piedāvātajām iespējām.

6.3.4. Granti

Ņemot vērā programmas ieviešanas mehānismu, tai skaitā kompetences centra darbību un speciālistu konsultācijas, arī grantu izsniegšanu nepieciešams uzticēt AFI – gan tiešo aizdevumu, gan citu finansētāju aizdevumu gadījumā. Granta pieteikumu aizņēmējs iesniedz kopā ar aizdevuma pieteikumu – komercbankā vai AFI. Cita piesaistītā finansējuma gadījumā granta pieteikumu projekta īstenošanās iesniedz AFI.

AFI piešķir grantus līdz 50% vai 35% apmērā no projektu izmaksām ar nosacījumu, ka pārējais projekta finansējums vismaz 50% apmērā tiek piesaistīts no citiem privātiem vai publiskiem resursiem, vai arī tiek piešķirts AFI aizdevums projekta finansēšanai vismaz 65% apmērā. Grantu kopējais apjoms ir atkarīgs no tiešās un netiešās kredītēšanas īpatsvara, tomēr indikatīvi ir plānots piešķirt grantus par kopējo summu 133 miljoni EUR. Grantus finansē no ESI Fondu līdzekļiem.

Granta procentuālais apmērs pamatots 6.1. un 6.2.nodaļās, kā arī ir jāņem vērā plānotais siltumenerģijas patēriņš apkurei pēc energoefektivitātes pasākumu īstenošanas.

Ja projektu finansē no komercbankas vai cita finansētāja aizdevuma, tad granta apmērs ir:

- 36%, ja siltumenerģijas patēriņš apkurei pēc renovācijas īstenošanas plānots ne augstāks kā 90 kWh/m² gadā;
- 43%, ja siltumenerģijas patēriņš apkurei pēc renovācijas īstenošanas plānots ne augstāks kā 80 kWh/m² gadā;
- 50%, ja siltumenerģijas patēriņš apkurei pēc renovācijas īstenošanas plānots ne augstāks kā 70 kWh/m² gadā.

Ja projektu finansē no AFI aizdevuma, tad granta apmērs ir:

- 25%, ja siltumenerģijas patēriņš apkurei pēc renovācijas īstenošanas plānots ne augstāks kā 90 kWh/m² gadā;
- 30%, ja siltumenerģijas patēriņš apkurei pēc renovācijas īstenošanas plānots ne augstāks kā 80 kWh/m² gadā;
- 35%, ja siltumenerģijas patēriņš apkurei pēc renovācijas īstenošanas plānots ne augstāks kā 70 kWh/m² gadā.

Arī grantu izsniegšanas gadījumā AFI vadības izmaksas tiks noteiktas atbilstoši vadošās iestādes apstiprinātai metodikai.

Grantu izsniedz pēc aizdevuma vai cita finansējuma izmaksas.

6.3.5. Kompetences centrs

Kompetences centra speciālistu konsultācijas un ekspertīze tiks veikta ar mērķi nodrošināt augstu renovācijas tehniskās dokumentācijas un būvniecības kvalitāti. AFI izveidos Kompetences centru, kura eksperti dzīvojamo māju īpašniekiem un to pilnvarotajām personām nodrošinās:

- 1) Konsultācijas par projekta plānošanu, sagatavošanu un īstenošanu no finanšu aspekta.
- 2) Konsultācijas par energoefektivitātes paaugstināšanas tehniskās dokumentācijas izstrādi.
- 3) Ekspertu izstrādātas vadlīnijas par renovācijas tehniskās dokumentācijas izstrādi. Norādām, ka apzinties ierobežotās iespējas būvvaldēm noteikt un kontrolēt tehniskās dokumentācijas kvalitāti vienkāršotās atjaunošanas gadījumā, AFI eksperti izstrādās arī prasības/ vadlīnijas šim dokumentam.
- 4) Standarta līgumu paraugu izstrādi. Vienlaikus informējam, ka EM ir jau izstrādājusi būvuzraudzības un būvniecības līgumu paraugus.
- 5) Renovācijas tehniskās dokumentācijas izvērtēšanu.
- 6) Atzinumu par projekta dokumentācijas atbilstību programmas prasībām (energoaudita pārskats, tehniskās apsekošanas atzinums, būvniecības tāme, ēkas fasādes apliecinājuma karte, apliecinājuma karte inženierbūvēm, augstas efektivitātes sistēmas, kurā izmanto atjaunojamus energoresursus, izmantošanas novērtējums), pieņemot lēmumu par projektam atbilstošo granta apmēru.
- 7) Publiskas informācijas apkopošanu par īstenotajiem projektiem.

- 8) Energoefektivitātes paaugstināšanas projektu īstenošanas kvalitātes uzraudzību, nepieciešamības gadījumā veicot pārbaudes objektos.

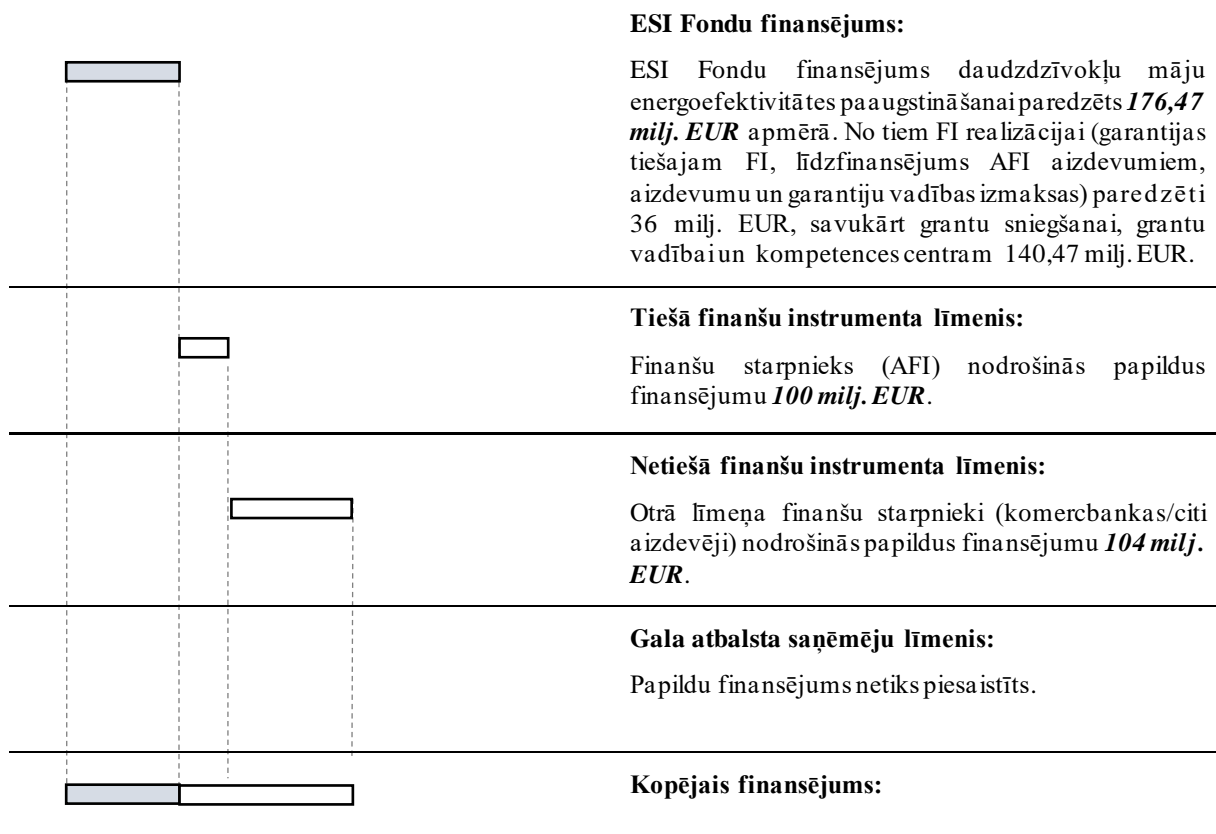
Vienlaikus EM un AFI ciešā sadarbībā ar sociālajiem partneriem, t.sk. komercbankām, turpinās informatīvo kampaņu „Dzīvo siltāk”.

Kompetences centra darbinieki būs izvietoti AFI centrālajā birojā Rīgā un AFI filiālēs. Nepieciešamības gadījumā Kompetences centrs noteiktu uzdevumu veikšanai piesaistīs līgumdarbiniekus. Kopējais kompetences centra finansējums plānots 5 miljonu EUR apmērā 5 gadu periodā. Kompetences centru finansē no ESI Fondu līdzekļiem.

Kompetences centrā plānoti 12 tieši iesaistītie darbinieki (slodzes), tajā skaitā: kompetences centra vadītājs – eksperts, 2 eksperti un 9 konsultanti. Papildus plānotas 2,4 netieši iesaistīto darbinieku slodzes, kā arī ārpakalpojumu apmaksas 800 būvekspertsu apmeklējumiem gadā daudzdzīvokļu māju renovācijas vietās pirms aizdevuma/granta izmaksas (vidēji 4 apmeklējumi uz projektu). Personāla izmaksas sastāda aptuveni 60% no Kompetences centra izmaksām. Tāpat kompetences centra finansēšanai iekļautas šādas izmaksas: mārketinga pakalpojumi (semināri), telpas un tehnika darbiniekiem, informāciju un komunikāciju sistēmas, personāla attīstība un audita pakalpojumi.

6.3.6. Papildu piesaistītie resursi

Daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas finanšu instrumenta kopējais plānotais finansējums kombinētā modeļa ietvaros, t.sk., ES fondu finansējums, papildus publiskais un privātais finansējums, kā arī aprēķinātais multiplikators ir dots zemāk pievienotajā 22.attēlā. Aprēķins ir indikatīvs, jo nav precīzi prognozējams pieprasījums pēc tiešās un netiešās finansēšanas atbalsta.



Kopējais ESI Fondu, papildus publiskā un privātā finansējuma apjoms FI ietvaros sasniegs **240 milj. EUR** (36 milj. EUR + 100 milj. EUR + 104 milj. EUR).

Multiplikators:

Multiplikators, kuru aprēķina, kopējo finansējumu (240 milj. EUR) dalot ar ar ESI Fondu finansējumu FI (36 milj. EUR), ir **567%**.

22.attēls. Finanšu papildu piesaistītie resursi (sviras efekts jeb multiplikators)

No 22.attēla redzam, ka FI prognozētais sviras (multiplikatora) efekts ir 204 miljoni EUR (100 miljoni EUR AFI finansējums un 104 miljoni EUR komercbanku/citu aizdevēju finansējums) jeb 567%, salīdzinot ar publiskā finansējuma ieguldījumu.

6.4. Finanšu instrumenta atbalstītās energoefektivitātes paaugstināšanas projektu alternatīvas

Lai izstrādātu FI investīciju stratēģiju, ir svarīgi definēt sasniedzamās prasības daudzdzīvokļu māju plānoto energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumu gala rezultātam, lai varētu nodrošināt valsts enerģētikas politikas mērķu izpildi līdz 2020.gadam (skatīt 2.2.nodaļu).

Pamatojoties uz daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanā ieinteresēto pušu kvantitatīvā apsekojuma un padziļināto interviju rezultātiem, Izvērtējuma Autori zemāk tekstā apraksta norāda darbus, kas veicami daudzdzīvokļu mājas energoefektivitātes paaugstināšanai.

Latvijā no kopējā daudzdzīvokļu ēku īpatsvara tikai 3% ēkas ir būvētas pēc 2003.gada, kad stājās spēkā jaunas būvnormatīvu prasības attiecībā uz norobežojošajām konstrukcijām. Savukārt pārējā daudzdzīvokļu ēku daļa (97%) ir būvēta pēc normatīvajām prasībām, kas neatbilst mūsdienu enerģijas cenu un tehnisko risinājumu iespējām. Pēc novērtējuma aptuveni 3% no kopējā daudzdzīvokļu ēku skaita ir veikta renovācija (atjaunošana) un rekonstrukcija (pārbūve), tāpēc var uzskatīt, ka ne vairāk par 6% no kopējā daudzdzīvokļu ēku skaita ir atbilstošas mūsdienu normatīvajām prasībām.

Esošā statistika norāda uz nepieciešamību veikt ēku renovāciju un uzlabot ēku energoefektivitātes rādītājus. Papildus jāņem vērā, ka 40 - 50 gadu ilgajā ēku ekspluatācijas periodā dzīvojamais fonds ir fiziski nolietojies, īpaši tas attiecas uz inženiersistēmām.

Nemot vērā, ka ēkas ir būvētas pēc spēkā neesošu un novecojušu būvnormatīvu prasībām, tad lai sasniegtu augstas energoefektivitātes rādītāju prasības, būtu nepieciešams ēkās veikt komplekso renovāciju, kurā ietilptu šādi pasākumi:

- Ēku ārējo norobežojošo konstrukciju, pagraba un augšējā stāva pārseguma siltināšana vai nomaina.
- Apkures, karstā ūdens un ventilācijas sistēmas renovācija vai rekonstrukcija.
- Citi tehniskie pasākumi – inženiersistēmu renovācija energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumu ilgtspējas nodrošināšanai.

Izvērtējot ēkas tehnisko stāvokli daudzās ēkās jau ir veikti vienkāršie un ātri atmaksājami energoefektivitātes pasākumi, piemēram, dzīvokļu un koplietošanas telpu logu un koplietošanas telpu durvju nomaina, sildķermeņu nomaina, siltummezglu rekonstrukcija un

citi. Neskatoties uz to, ēku energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumi ir jāturpina, lai nodrošinātu pēc iespējas lielāku siltumenerģijas ietaupījumu.

6.5. Izmaiņas atbalsta programmas ieviešanā

Salīdzinot ar 2007.-2013.gada ES fondu plānošanas perioda 3.4.4.1.aktivitāti, 4.2.1.1.pasākuma „Veicināt energoefektivitātes paaugstināšanu dzīvojamās ēkās” ieviešanā plānotas vairākas atšķirības. Būtiskākās no tām uzskaitītas zemāk:

- Tiks samazināti tehniskie riski – projekta sagatavošanas un īstenošanas laikā būs pieejamas tehniskās konsultācijas Kompetenču centrā;
- Sākotnēji tiks sniegts atzinums par projekta tehnisko sagatavotību un pamatojumu, netērējot resursus administratīviem jautājumiem;
- Lēmums par atbalsta piešķiršanu projektam tiks pieņemts brīdī, kad ir izvēlēts būvnieks, tādējādi fiksējot projekta izmaksu un atbalsta apjomu;
- Atbalstu saņems ekonomiski pamatoti projekti, nodrošinot finansiālus ieguvumus dzīvokļu īpašniekiem;
- Ja aizdevumu energoefektivitātes projekta īstenošanai nevarēs saņemt no komercbankām vai cita finansētāja vai arī finansējuma piesaistes rezultātā projekts vairs nebūs ekonomiski pamatots, dzīvokļu īpašnieki varēs vērsties pie AFI, lai piesaistītu finansējumu projektam;
- Granta finansējums pēc projekta īstenošanas netiks samazināts, jo par plānoto rezultātu pamatotību būs pārliecinājušies Kompetenču centra speciālisti;
- Granta apmērs tiks diferencēts atkarībā no aizdevēja un plānotā energoefektivitātes līmeņa;
- AFI izsniegtajām garantijām tiks piemērots valsts galvojums.

7. Finanšu instrumenta pievienotā vērtība

7.1. Finanšu instrumenta ietekme pārejai uz tautsaimniecību ar zemu oglekļa emisijas līmeni

Atbilstoši 2013.gada 2.decembrī MK apstiprinātajai koncepcijai par ES Direktīvas 2012/27/ES par energoefektivitāti prasību pārņemšanu normatīvajos aktos kopējais Latvijas energoefektivitātes (primārā enerģijas patēriņa ietaupījuma) mērķis ir 0,670 Mtoe (28 PJ). Daudzdzīvokļu ēku energoefektivitātes paaugstināšanas daļa šajā mērķī sastāda 0,023 Mtoe (0,945 PJ, 263 GWh).

Saskaņā ar 4.2.2. nodaļā aprakstīto daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas projektu izlases kopas analīzi, vidējais vienas ēkas renovācijas rezultātā iegūtais siltumenerģijas ietaupījums gadā ir 156 MWh.

Pieņemot, ka 2014.–2020.gada ES fondu plānošanas perioda daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas programmas ietvaros maksimālais renovēto daudzdzīvokļu māju skaits ir līdz 1 770, māju energoefektivitātes uzlabošanas rezultātā sasniegtais siltumenerģijas ietaupījums sastāda 276,1 GWh (156 MWh * 1 770). No šī aprēķina redzam, ka, sasniedzot plānoto siltumenerģijas ietaupījumu, ēku energoefektivitātes paaugstināšanas mērķa daļa tiks izpildīta.

Lai sasniegtu Latvijas valsts noteikto energoefektivitātes mērķi daudzdzīvokļu māju sektorā līdz 2020.gadam, nepieciešams renovēt apmēram 1 700 daudzdzīvokļu mājas (papildu informācijai skatīt 4.4.5.nodaļu). Šo energoefektivitātes mērķi ir iespējams sasniegt ar minēto māju skaitu, ja tiek īstenoti kompleksi daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumi.

7.2. Finanšu instrumenta saderība ar citiem publiskās intervences veidiem

Ex ante Izvērtējuma Metodika nosaka, ka, veicot šo izvērtējumu, jānodrošina FI saderība ar citiem publiskās intervences veidiem, tai skaitā citiem publiskā finansējuma avotiem un intervences veidiem.

Galvenokārt ir jāpārlicinās, vai netiek konstatēta nesaderība un pārklāšanās ar citiem publiskās intervences veidiem tajā pašā tirgus segmentā, tai skaitā:

- Politikas instrumentiem un normatīvajiem aktiem (piemēram, likumiem), kas tiek realizēti attiecībā uz paredzamā FI mērķi vai kas izslēdz FI mērķi.
- Fiskālajiem instrumentiem, piemēram, nodokļu atvieglojumiem vai atbrīvojumiem no nodokļa, valsts transfēriem, sociālās apdrošināšanas sistēmas transfēriem (piemēram, subsīdijas iedzīvotājiem apkures rēķinu nomaksai).
- Citiem publiskās finanšu intervences veidiem, piemēram, grantu programmām, citiem FI, un citiem valsts vai pašvaldību budžeta avotiem.

Šobrīd daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas jomā netiek plānoti alternatīvi pašvaldību intervences veidi, bet plānotie intervences veidi ir saderīgi ar plānoto FI, to papildinot.

Piemēram, dažas pašvaldības piedāvā līdzfinansējumu projekta uzsākšanas risku samazināšanai (dalība iedzīvotāju kopsapulču lēmumu pieņemšanā un projekta

dokumentācijas sagatavošanas, energoaudita un tehniskā projekta izdevumu līdzfinansēšana), kā arī papildu līdzfinansējumu daudzdzīvokļu māju renovācijai ar salīdzinoši zemāku energoefektivitātes potenciālu un iedzīvotāju maksātspēju. Līdzfinansējuma apjoms un nosacījumi dažādās pašvaldībās ir atšķirīgi robežās no 10%-80%, salīdzinot ar projekta kopējām izmaksām.

Dažas pašvaldības veicina dalību ēku energoefektivitātes paaugstināšanas programmās, piemērojot ēkām, kurām veikti uzlabojumi, nekustamā īpašuma nodokļa atlaides. Piemēram, Rīgas pilsētas domes 2012.gada 18.decembra saistošie noteikumi Nr.198 paredz daudzdzīvokļu mājām, kurām veikta visu fasāžu siltināšana, vai telpu grupām, kas atrodas šādās ēkās, piemērot maksimāli iespējamo nekustamā īpašuma nodokļa atlaidi 90%. Virkne citu Latvijas pašvaldību piemēro nekustamā īpašuma atlaides 25%-90% apmērā ēkām, kas atrodas pilsētu vēsturiskajā centrā, ja tajās veikti renovācijas, tai skaitā energoefektivitātes paaugstināšanas, darbi.

7.3. Finanšu instrumenta atbilstība valsts atbalsta normatīvajiem aktiem

Pasākuma īstenošanā nav plānots piemērot valsts atbalsta nosacījumus. Šajā nodaļā veikts argumentu apkopojums, kādēļ uz pasākuma ieviešanu neattiecas valsts atbalsta nosacījumi.

Lai izslēgtu valsts atbalsta normu piemērošanu, plānotā programma jāskata trīs līmeņos, kas ir detalizēti aprakstīti zemāk tekstā:

- Finansējuma (FI un granta) gala saņēmēji – daudzdzīvokļu māju īpašnieki;
- Finansējuma saņēmēju pilnvarotās personas;
- Programmas ieviesējs – AFI.

7.3.1. Daudzdzīvokļu māju īpašnieki

Daudzdzīvokļu māju īpašnieki ir energoefektivitātes paaugstināšanas projektu rezultātu gala labuma saņēmēji. Kā iepriekš aprakstīts (skatīt 2.1.2.nodaļu), lielākā daļa daudzdzīvokļu māju ir jaukta piederības struktūra (tās nepieder vienam īpašniekam), kā arī lielākā daļa dzīvokļu īpašnieku ir fiziskas personas, kas apdzīvo sev piederošo mājokli. Gadījumi, kad dzīvokļi pieder fiziskām personām, kas apdzīvo sev piederošo mājokli, nav uzskatāmi par valsts atbalsta jautājumiem.

Ir gadījumi, kad dzīvokļi pieder valstij un pašvaldībām (neprivatizētie dzīvokļi). Tomēr šādu dzīvokļu izīrēšana galvenokārt atbilst palīdzībai dzīvokļu jautājumu risināšanā un tas nav valsts atbalsta jautājums. Atsevišķi dzīvokļi daudzdzīvokļu mājās pieder arī privātpersonām un tie tiek izīrēti dzīves vietas nodrošināšanai ģimenēm. Šāds dzīvokļu īres tirgus ir vietējas nozīmes, jo tas ir ierobežots ar tā ģeogrāfisko atrašanās vietu (ēkas un to īres tirgus atrodas Latvijā).

Atsevišķos gadījumos daudzdzīvokļu māju pirmajos stāvos atrodas neapdzīvojamās platības, kur galvenokārt darbojas uzņēmumi tirdzniecības, sabiedriskās ēdināšanas, sadzīves pakalpojumu un veselības aprūpes nozarēs (veikali, kafejnīcas, frizētavas, aptiekas, zobārstu prakses u.c.; skatīt 2.1.2.nodaļu, kā arī Pielikumu Nr.3). Šāda veida uzņēmējdarbībai ir vietējs raksturs un tā neietekmē uzņēmējdarbības vidi un uzņēmumu savstarpējo konkurenci ES līmenī. Turklāt, pamatojoties uz *Ex ante* Izvērtējumā iepriekš veikto analīzi, ir redzams, ka energoefektivitātes projektu finansiālā atdeve ir tuvu nullei. Atbalsta piešķiršana

energoefektivitātei nenodrošina finansiālus ieguvumus, jo investīciju atmaksāšanās ir ap 20 gadi. Augstāku atdevi ieguldījumam un mazāku risku nodrošina depozīts kredītiestādē.

Līdz ar to, pēc Izvērtējuma Autoru domām, šāda veida uzņēmējdarbība (t.sk. dzīvokļu izīrēšana) atbilst arī EK paziņojuma „Projekts Komisijas paziņojumam par valsts atbalsta jēdzienu saskaņā ar LESD 107.panta 1.punktu” 196.punktam, kur noteikts, ka atsevišķām darbībām to īpašo iezīmju dēļ ir vienīgi vietēja mēroga ietekme un tādējādi tās neietekmē tirdzniecību starp dalībvalstīm³⁵.

7.3.2. Finansējuma saņēmēju pilnvarotās personas

Dzīvokļu īpašnieku pilnvarotās personas ir pakalpojumu sniedzēji energoefektivitātes projektā, attiecīgi saņemot samaksu par sniegto pakalpojumu. Tās ir juridiskas personas – dzīvokļu īpašnieku biedrības, namu apsaimniekotāji vai citas pilnvarotās personas, kas rīkojas dzīvokļu īpašnieku vārdā.

Kā AFI netiešais FI tiek piedāvātas garantijas pilnvarotām personām, lai nodrošinātu dzīvokļu īpašniekiem iespēju saņemt aizdevumu komercbankā vai pie cita aizdevēja projekta realizācijai. Tā kā pilnvarotās personas rīkojas dzīvokļu īpašnieku vārdā un arī aizdevumu atmaksā dzīvokļu īpašnieki no saviem resursiem, pilnvarotās personas nevar uzskatīt par labuma saņēmējiem.

7.3.3. Programmas ieviesējs (AFI)

Ņemot vērā AFI izveides mērķus (skatīt 6.3.nodaļu), tā nekonkurē tirgū ar saviem sniegtajiem pakalpojumiem, bet gan iesaistās gadījumos, kur novērotas tirgus nepilnības.

AFI kā programmas ieviesējs sniegs gan tiešos, gan netiešos finanšu pakalpojumus daudzdzīvokļu māju īpašniekiem un to pilnvarotajām personām, par sniegtajiem pakalpojumiem saņemot tirgus situācijai atbilstošu samaksu. Samaksa tiks noteikta atbilstoši Finanšu ministrijas un Ekonomikas ministrijas saskaņotai metodikai, kāda piemērota arī 2007.-2013.gada ES fondu plānošanas perioda programmu ieviešanā. Turklāt, visu saņemto publisko finansējumu AFI tālāk nodos gala labuma saņēmējiem – dzīvokļu īpašniekiem.

³⁵ http://ec.europa.eu/competition/consultations/2014_state_aid_notion/draft_guidance_lv.pdf

8. Finanšu instrumenta sagaidāmie rezultāti un uzraudzība

8.1. Sagaidāmie rezultāti

Zemāk pievienotajā **Error! Reference source not found.** tabulā ir doti daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas finanšu instrumenta sagaidāmie rezultāti, iznākuma un izpildes rādītāji saskaņā ar 2014. – 2020.gada ES fondu darbības programmu „Izaugsme un nodarbinātība” un Konceptiju par ES Direktīvas 2012/27/ES par energoefektivitāti prasību pārņemšanu normatīvajos aktos.

25.tabula. Daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas FI sagaidāmie iznākuma, rezultāta un izpildes rādītāji

Rādītāja veids	Rādītājs	Vienība	Plānotā vērtība	Datu avots
Darbības programmas „Izaugsme un nodarbinātība” iznākuma rādītāji	Vidējais siltumenerģijas patēriņš apkurei daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkās pēc energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumu īstenošanas	kWh/m ² /gadā	90	Projektu dati
	Mājsaimniecību skaits ar uzlabotu enerģijas patēriņa klasifikāciju	skaits	14 286	Projektu dati
Darbības programmas „Izaugsme un nodarbinātība” rezultāta rādītāji	Vidējais siltumenerģijas patēriņš apkurei (visām Latvijas daudzdzīvokļu ēkām neatkarīgi no FI izmantošanas)	kWh/m ² /gadā	120 (2023)	EM (CSP datu bāze)
Darbības programmas „Izaugsme un nodarbinātība” rezultāta rādītāji	Atjaunojamās energoresursus izmantojošas papildjaudas	MW	2,9	Projektu dati
Konceptijas par ES Direktīvas 2012/27/ES par energoefektivitāti prasību pārņemšanu rezultāta rādītāji	Uz daudzdzīvokļu mājām attiecināmā valsts indikatīvā energoefektivitātes mērķa daļa	Mtoe GWh	0,023 263	Projektu dati
FI izpildes rādītāji	Renovēto māju skaits	skaits	1 770	EM (AFI) monitorings
	Kopējais FI un grantu finansējums energoefektivitātes paaugstināšanas projektu īstenošanai ¹	tūkst. EUR	354 000	EM (AFI) monitorings
	Privātais līdzfinansējums daudzdzīvokļu māju īpašniekiem sniegtajam publiskajam atbalstam ²	tūkst. EUR	204 000	EM (AFI) monitorings
	Aizdevumu zaudējumi; zaudēto Aizdevumu apjoms / kopējais aizdevumu apjoms	Procenti	10	EM (AFI) monitorings
	Vadības izmaksas / kopējā izsniegto aizdevumu summa	Procenti	2	EM (AFI) monitorings
	Svīras efekts (multiplikators); kopējais papildu finansējums / ESI Fondu finansējums	Procenti	579	EM (AFI) monitorings

Piezīmes:

1. Kopējais FI un grantu finansējums = granti 133 miljoni EUR + multiplikatora efekts 204 miljoni EUR (komercbanku/citu finansētāju un AFI finansējums) + ESI Fondu līdzfinansējums tiešā FI aizdevumiem 17 miljoni EUR. Šajā summā nav iekļautas AFI kompetences centra, tiešā FI, garantiju un grantu vadības izmaksas.

2. Privātais līdzfinansējums ir starpība starp kopējo prognozēto FI finansējumu (240 miljoni EUR, kas ietver ESI Fondu finansējumu FI realizācijai, papildu publisko un privāto finansējumu) un ESI Fondu finansējumu FI realizācijai 36 miljoni EUR.

(1) Norādītais rezultāta rādītājs aprēķināts saskaņā ar Ekonomikas ministrijas noteiktajiem politikas mērķiem – stratēģijā „Latvijas Enerģētikas ilgtermiņa stratēģija 2030 – konkurētspējīga enerģētika sabiedrībai” paredzēts mērķis līdz 2030.gadam vidējo siltumenerģijas patēriņu apkurei ēkās samazināt par 50% pret pašreizējo rādītāju, kas ar klimata korekciju ir aptuveni 200 kWh/m²/gadā. Līdz ar to līdz 2023.gadam sasniedzamā vērtība proporcionāli ir 120 kWh/m²/gadā.

(2) Atbalstīto dzīvokļu īpašnieku skaits norādīts jau darbības programmā „Izaugsme un nodarbinātība”. Aprēķinos veikts pieņēmums, ka vidējās investīciju izmaksas ir 140 EUR uz vienu ēkas m² un vidējais mājsaimniecības (dzīvokļa) izmērs ir 65 m². Tā kā plānojot darbības programmas rādītājus, nebija zināms FI papildus piesaistītais privātais finansējums, aprēķinos pieņemts, ka aizdevumu izsniegšanai tiks izmantots 130 milj. EUR, nodrošinot, ka 14 286 mājokļos tiks uzlabota enerģijas patēriņa klasifikācija.

(3) Atjaunojamus energoresursus izmantojošu papildjaudu apjoms ir dots darbības programmā „Izaugsme un nodarbinātība”. Aprēķinos veikts pieņēmums, ka atjaunojamus energoresursus izmantojošu papildjaudu uzstādīšanai tiks izmantots 1% no programmas ESI Fondu finansējuma un 1 MW jaudas uzstādīšanai nepieciešamās investīcijas ir 600 000 – 700 000 EUR.

FI ietvaros plānotais renovējamo daudzdzīvokļu māju skaits ir **1 770**. Šis pieņēmums ir balstīts uz FI ieviešanas stratēģiju un sagaidāmo kopējo FI finansējumu (kopējais finansējums, ieskaitot publiskos un privātos finanšu avotus, ir **354 miljons EUR**) un vidējām daudzdzīvokļu mājas renovācijas izmaksām (200 000 EUR).

Lai dotu sadarbības iestādei un atbildīgajai iestādei iespēju novērtēt daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas finanšu instrumenta faktisko izpildi, un, lai izpildītu Komisijas regulējuma prasības, finansēšanas līgumā starp sadarbības iestādi un AFI tiks noteiktas konkrētas pārskatu un monitoringa prasības. Tās nodrošinās datu iegūšanu un pieejamību nepieciešamajā formātā, kā arī ik ceturkšņa operatīvo informāciju un finanšu pārskatus. Minētie pārskati saturēs veikto darbu analīzi salīdzinājumā ar investīciju stratēģiju, kā arī finansēšanas līguma prasību izpildi.

8.2. Ieviešanas laika grafiks

Daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas finanšu instrumenta ieviešanas plānotais laika grafiks, kurš ietver galvenos uzdevumus un to realizācijas termiņus, ir dots zemāk pievienotajā **Error! Reference source not found.** tabulā.

26.tabula. Daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas finanšu instrumenta ieviešanas plānotais laika grafiks

Aktivitāte	Datums
Tirgus nepilnību izvērtējums	Februāris, 2015
Finanšu instrumenta izstrāde	Marts, 2015
Finanšu instrumenta apstiprināšana	Maijs, 2015
Finanšu starpnieka apstiprināšana	Jūnijs, 2015
Finanšu instrumenta ieviešana	Jūlijs, 2015
Finanšu instrumenta realizācijas uzsākšana	Jūlijs, 2015

9. *Ex ante* izvērtējuma aktualizācija un metodikas precizēšana

Tirgus apstākļi, it sevišķi finanšu resursu piedāvājuma nosacījumi daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanai, var mainīties FI ieviešanas gaitā.

Saskaņā ar Vispārējās Regulas 37.panta 2.punkta g) apakšpunktu *ex ante* novērtējumā iekļauj „noteikumus, kas vajadzības gadījumā ļauj pārskatīt *ex ante* novērtējumu un to atjaunināt jebkura tāda finanšu instrumenta īstenošanas laikā, kuru īsteno, pamatojoties uz šādu izvērtējumu, ja īstenošanas posmā vadošā iestāde uzskata, ka *ex ante* novērtējums vairs nevar precīzi atspoguļot tirgus apstākļus īstenošanas laikā”.

Līdz ar to atbildīgajai iestādei (EM) ir pienākums vismaz reizi gadā novērtēt, vai *Ex ante* Izvērtējums pietiekoši precīzi atspoguļo pašreizējos tirgus apstākļus. Ja atbildīgās iestādes skatījumā jāveic *Ex ante* Izvērtējuma atjaunošana, atbildīgā iestāde vada šo procesu un, ja nepieciešams, izmanto ārpalpojumu par tirgus analīzes veikšanu, investīciju stratēģijas un finanšu instrumentu nosacījumu pārskatīšanu, kā arī attiecīgi atjauno izvērtējuma ziņojumu, ja iespējams, izvērtējuma gatavošanā izmantojot sākotnējo metodiku.

Novērtējot *Ex ante* Izvērtējuma atjaunošanas nepieciešamību, atbildīgā iestāde ņem vērā vairākas pazīmes:

- Pakāpeniskas ekonomiskās vides izmaiņas ir radījušas jaunus pierādījumus tirgus nepilnībām vai neoptimāliem investīciju apstākļiem, un, līdz ar to nelielām izmaiņām plānotajā publiskā sektora investīciju vajadzību apjomā un saturā, tai skaitā jau realizētajā FI.
- Būtiskas ekonomiskās vides izmaiņas, piemēram, nopietna finanšu krīze vai citu ārējo faktoru ietekme, var prasīt daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas finansēšanas tirgus pārskatīšanu, būtiskas jau realizētā FI izmaiņas un, iespējams, pilnīgi jaunus finanšu instrumentus.
- No FI regulārajām atskaitēm un monitoringa ziņojumiem iegūtā informācija ir neprecīza, nepietiekama vai nepareizi atspoguļo riskus, salīdzinot FI plānotos mērķus ar sasniegtajiem rezultātiem.

Trīs mēnešu laikā pēc jebkādu izvērtējuma izmaiņu veikšanas atbildīgā iestāde publicē atjaunotā izvērtējuma kopsavilkumu un secinājumus, un iesniedz atjaunoto izvērtējuma ziņojumu ES fondu uzraudzības komitejai saskaņā ar Eiropas strukturālo un investīciju fondu darbību reglamentējošo normatīvo aktu prasībām.

Tā kā ir grūti paredzēt ekonomiskās vides izmaiņas visam 2014. – 2020.gada ES fondu plānošanas periodam, iespēja atjaunot *Ex ante* Izvērtējumu un precizēt metodiku nodrošina lielāku fondu programmēšanas elastību, izmantojot atbildīgās iestādes rīcībā esošus instrumentus.