

ЕНЕРГЕТСКА САНАЦИЈА СТАМБЕНИХ ЗГРАДА ПРИКЉУЧЕНИХ НА СИСТЕМ ДАЉИНСКОГ ГРЕЈАЊА -ЈАВНИ ЕСКО КОНЦЕПТ-

Концепт пројекта:

Станари вишепородичних стамбених зграда, које су прикључене на даљински систем грејања су све више заинтересовани за енергетску санацију својих објеката. С обзиром да су, у складу са законом којим се уређује становање, у обавези да формирају стамбену заједницу и изаберу управника неопходно је да аплицирају као стамбена заједница, односно као правно лице за финансијска средства за енергетску санацију зграде. У овом моменту комерцијалне банке се тешко одлучују да одобре средства кроз зајмове због проблема око обезбеђења одговарајућих гаранција. Такође је потребно да организују израду енергетских елабората и пројектне документације за извођење радова, прибаве одговарајуће грађевинске дозволе, ангажују извођаче радова и прибаве енергетске пасоше након завршених радова, што све поставља озбиљне изазове пред стамбене заједнице.

У циљу превазилажење ових баријера и како би поспешило енергетску санацију вишепородичних зграда са великом потрошњом, Министарство рударства и енергетике је у сарадњи са ЕБРД развило концепт „Јавни ЕСКО“ на којем ће се сарађивати са локалним самоуправама и топланама. Приоритет у реализацији пројекта би имале зграде са надпросечном специфичном потрошњом топлотне енергије јер се код истих постижу највеће уштеде **а сами објекти и појединачни корисници би имали значајно увећање износа рачуна за грејање у случају примене наплате по потрошњи топлотне енергије (а без претходно извршене енергетске санације)**. Прелазак на наплату „по утрошку“ је уједно и законска обавеза топлана у Републици Србији.

Досадашње анализа показују да се енергетском санацијом омотача (изолација зидова и крова) може уштедети просечно око 35% енергије, па се за толико може очекивати и смањење трошкова за енергенте. Период повраћаја средстава се скраћује што је већа специфична потрошња самог објекта, па се за објекте који троше преко 140 kWh/m² период повраћаја процењује на 8 до 10 година, зависно од стања у којем се објекат налази и тренутне специфичне потрошње.

ЕБРД планира да из донаторских средстава ангажује консултанте / пројектанте да за изабране зграде израде Студију која укључује енергетске елаборате са сагледаним кључним позицијама за пројектовање и извођење радова на енергетској санацији. Резултати Студије би омогућили да се за посматране објекте припреме појединачне понуде за саме кориснике (свака зграда појединачно) али и да се може изградити тендер по систему „кључ у руке“ за пројектовање техничке документације, за потребе издавања дозвола за извођење радова, извођење радова и издавање енергетског пасоша за све зграде које би ушле у Пројекат и на тај начин би се значајно смањило заузеће кадровских капацитета свих учесника у Пројекту и смањили ризици реализације пројекта. У оквиру Студије сагледале би се минимално следеће мере, за сваку зграду посебно: изолација фасаде и крова, уградња термостатских вентила и делитеља топлоте и дигитализација читавања појединачне потрошње на нивоу сваког стана.

У Буџету Републике Србије за 2023. годину предвиђена су средства у износу од 50 милиона евра за обезбеђивање кредита за реализацију Пројекта. ЕБРД планира да обезбеди бесповратна средства за даљи развој Пројекта, припрему елабората енергетске ефикасности и одговарајућих Студија, финансирање надзора над извођењем радова, помоћ при имплементацији Пројекта и инвестиционих грантова у износу до 20%. Република Србија планира да, кроз Министарство рударства и енергетике, обезбеди инвестициони грант у износу од 30% потребних средстава за извођење радова. На основу наведеног, планира се да укупан износ бесповратних средстава за извођење радова за крајње кориснике буде најмање 50%.

Понуда ка стамбеним заједницама (станарима / корисницима):

На основу података Студије израђује се понуда за сваку стамбену заједницу (зграду) и која се односи на заједничку имовину зграде (изолација фасаде и крова, улазна врата, итд. Уградња термостатских вентила и делитеља топлоте на свим радијаторским грејним телима у објекту је један од приоритета пројекта и њихова уградња ће бити стимулирана у оквиру реализације Пројекта кроз повећани износ бесповратних средстава намењених ексклузивно за њихову уградњу. Мере енергетске санације које се односе на целу зграду се усвајају као стандардно инвестиционо одржавање гласовима преко 2/3 власника површине стамбеног простора.

Начин наплате грејања након извршене енергетске санације:

Станари би наставили са плаћањем рачуна преко постојећег система наплате грејања. Студија би разматрала и понудила више концепта отплате инвестиције и повраћаја средстава (за део који није покривен бесповратним Грантом) од стране власника објекта са циљем да се укупни издатак на рачуну за грејање на годишњем нивоу не увећа тамо где је то могуће или минимално увећа у односу субвенционисани базни случај.

Објекти који су у претходном периоду плаћали грејање по паушалном систему – у складу са загреваном површином (по м²) би након извршене санације прешли на систем наплате по утрошку. Циљ је да укупан износ годишњег рачуна фиксног, варијабилног дела и отплате инвестицију у збиру, не прелази или да буде минимално изнад вредности који су станари плаћали годишње по паушалном систему а пре енергетске санације.

Код зграда које су већ у систему наплате по потрошњи, услуга грејања се наплаћује кроз фиксни и варијабилни део. Након енергетске санације грађани ће наставити да плаћају фиксни део као и пре, а варијабилни део ће бити умањен услед смањене потрошње. Поред ових износа за утрошену енергију, грађани ће издвајати део који се односи на отплату средстава за енергетску санацију, а који није покривен бесповратним средствима.

Користи за кориснике / грађане:

- Продужење века трајања објекта.
- Повећање услова угодности боравка корисника објекта и станара.
- Финансирање пројекта из постигнутих уштеда.
- Значајно повећање вредности некретнина које су предмет санације, без личног кредитног задужења самих корисника.
- Могућност утицања на сопствену потрошњу топлотне енергије за грејање и смањење рачуна за грејање као и трошкова за хлађење простора у летњем периоду.
- Санација дотрајалих фасада и кровова и смањење ризика од повређивања станара и пролазника у случају непредвиђених догађаја.
- Смањење трошкова одржавања.

Користи за Град/општину и Топлану:

- Визуелно унапређење Града.
- Смањење трошкова везаних за енергенте и друге енергенте.
- Прелазак на наплату по потрошњи и испуњење законских обавеза везаних за ту област.
- „Ослобађање“ дела инсталисаног капацитета топлотних извора и топловода за нове кориснике

Користи за друштво у целини:

- Смањење потрошње енергије у просеку за: 35% до 55% (зависно од одабраног сценарија).
- Повећање прихода од ПДВ.
- Додатно ангажовање локалне грађевинске индустрије, и пројектантских фирми који би радиле на овом али и градиле капацитете за све будуће пројекте ЕЕ у зградарству.
- Повећање енергетске ефикасности и смањење употребе фосилних горива.

- Смањење емисија азотних оксида (NOx) и угљен диоксида (CO2) из система даљинског грејања.

