

Міністерство регіонального розвитку,
будівництва
та житлово-комунального господарства
України



Bundesministerium
für Umwelt, Naturschutz,
Bau und Reaktorsicherheit



WORLD BANK GROUP

ФОНД ЕНЕРГОЕФЕКТИВНОСТІ

НАЙВАЖЛИВІШЕ ПРО ПРОГРАМУ З ТЕРМОРЕНОВАЦІЇ
БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКІВ

Вересень 2018

**ВАЖЛИВЕ
ЗАУВАЖЕННЯ**

Ця брошура описує очікувані принципи роботи майбутньої Програми з термореновації багатоквартирних будинків (Програма) від державного Фонду енергоефективності (Фонд ЕЕ) на основі наявної на поточний момент інформації. Відповідно до Закону України "Про Фонд енергоефективності", затвердження програм, продуктів, послуг та операційних процедур Фонду ЕЕ є виключною відповідальністю Наглядової ради.

Брошура призначена лише для інформаційних цілей і не містить будь-яких комерційних пропозицій або гарантій та не створює жодних юридичних або фінансових зобов'язань для Фонду ЕЕ або інших сторін, зазначених у цьому документі, і має використовуватися як загальне керівництво щодо очікуваних процесів та принципів майбутньої діяльності Фонду ЕЕ.

Брошура була підготовлена Міністерством регіонального розвитку, будівництва, житлово-комунального господарства України (Мінрегіон) за технічної підтримки консультантів Світового Банку.

ЗМІСТ

1	Хто може брати участь у програмі Фонду ЕЕ?	3
2	Які витрати будуть покриватися грантом?	3
3	Як Програма відрізняється від «теплих кредитів»?	5
4	Що повинне зробити ОСББ?	7
5	Чому обов'язковий енергетичний аудит?	8
6	Як подати заявку на участь у Програмі?	8
7	Хто обирає підрядників на проект?	9
8	Як розраховується сума гранту?	10
9	Коли і як виплачується грант?	11
10	Як отримати позику в банку-партнері?	12
11	Як забезпечити якість виконання заходів?	13
12	Куди звертатися за допомогою щодо участі в Програмі?	13



Марош Шефчович,
Віце-президент
Європейської Комісії
з питань
Енергетичного
союзу

Україна має великий потенціал у сфері енергоефективності та відновлюваної енергетики. Якщо Україні вдасться підвищити свій рівень енергоефективності до середнього рівня ЄС, досягнені заощадження будуть більшими, ніж споживання енергії в Іспанії протягом усього року. У такий спосіб Україна зможе навіть стати експортером енергії!



Геннадій Зубко,
Віце-прем'єр-міністр
України – Міністр
регіонального
розвитку,
будівництва
та ЖКГ України

Фонд енергоефективності відкриває нові можливості для розвитку України. Ми починаємо масштабну термомодернізацію багатопверхового житлового сектору. Мета Фонду – надати технічні рішення та фінансову підтримку громадянам для впровадження енергоефективних заходів. Це шлях до персональної енергоефективності українських родин та енергонезалежності держави.



Катарина Матернова,
заступник керівника
Головного
директорату
Єврокомісії з питань
політики сусідства
та розширення

Реформа енергоефективності є надзвичайно важливою для України не тільки з точки зору економії або охорони навколишнього середовища, а в першу чергу – забезпечення енергетичної безпеки країни. І Фонд енергоефективності покликаний забезпечити цю важливу функцію.

1 } Хто може брати участь у програмі Фонду ЕЕ?

Право на отримання часткової компенсації витрат проекту (тобто, грантів) в рамках Програми мають Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ). Для участі мають бути проведені загальні збори та прийнято рішення щодо реалізації проекту відповідно до правил Програми.

В Програмі можуть брати участь будинки, що побудовані до 2006 року включно (починаючи з 2006 року були введені нові технічні вимоги щодо стандартів енергоефективності новобудов).

2 } Які витрати будуть покриватися грантом?

Програма Фонду ЕЕ передбачає часткове відшкодування вартості реалізації проектів термореновації (впровадження комплексу, а не окремих заходів), що повинні відповідати одному з двох визначених пакетів.

Кожен пакет містить обов'язкові та додаткові заходи для реалізації. Остаточне рішення про вибір заходів до проекту приймається ОСББ на основі енергетичного аудиту з урахуванням економічної та технічної доцільності.

Пакет А ("Легкий") – складається з відносно недорогих заходів енергоефективності з високим рівнем окупності інвестицій (перш за все, модернізація інженерних систем будинку).

Пакет Б ("Комплексний") – включає в себе всі заходи пакету А (якщо вони не були впроваджені раніше) а також теплоізоляцію будівельних конструкцій (стіни, даху, горища, підвалу).

40% грант. Пакет А ("Легкий")

Обов'язкові заходи з енергоефективності

Для будинків з централізованим опаленням



Встановлення будинкового лічильника тепла



Встановлення або модернізація ІТП будинку

Для будинків з автономним опаленням



Заміна або оновлення котла та відповідного обладнання (насосної групи, автоматика, тощо)

Незалежно від типу системи опалення



Балансування системи опалення



Теплоізоляція або заміна трубопроводів теплопостачання в неопалюваних приміщеннях

Додаткові заходи з енергоефективності



Встановлення або модернізація головного теплообмінника для системи ГВП, заміна або теплоізоляція трубопроводів



Промивка системи опалення



Заміна радіаторів та трубопроводів, встановлення термостатичних клапанів в місцях загального користування



Заміна або ремонт вікон, дверей, люків та/або облаштування тамбурів у місцях загального користування



Модернізація системи освітлення в місцях загального користування

50-70% грант. Пакет Б ("Комплексний")

Обов'язкові заходи з енергоефективності

Незалежно від типу системи опалення



Обов'язкові заходи Пакету А



Заміна або ремонт вікон в місцях загального користування



Утеплення огорожувальних конструкцій:

- зовнішніх стін та конструкцій
- плит перекриття даху або технічного поверху
- плит перекриття підвалу та/або цоколя

Додаткові заходи з енергоефективності



Додаткові заходи Пакету А



Встановлення індивідуальних теплових лічильників або приладів-розподільвачів тепла в квартирах та місцях загального користування



Встановлення, заміна або ремонт вікон та балконних блоків у квартирах



Заміна радіаторів, встановлення термостатичних клапанів в квартирах



Модернізація системи вентиляції та/або встановлення систем рекуперації тепла







Інші види модернізації системи опалення (наприклад, переробка 1-трубної системи у 2-трубну, або з вертикальної в горизонтальну)

Інші заходи



Допустимі заходи проекту, вартість яких може бути відшкодовано за Програмою, можуть включати модернізацію системи електропостачання в місцях загального користування, а також посилення або ремонт конструктивних елементів будівлі та інженерних систем, якщо це необхідно для забезпечення якості та надійності технічних рішень для заходів енергоефективності. Сумарна вартість цих заходів не може перевищувати 10% від загальної вартості заходів з енергоефективності зазначених, вище

3 Як Програма відрізняється від «теплих кредитів»?

	Фонд ЕЕ	«Теплі кредити»
 <p>Учасники програми</p>	ОСББ	Індивідуальні домогосподарства, ОСББ або житлово-будівельні кооперативи (ЖБК)
 <p>Тип проектів</p>	Проекти комплексної термореновації відповідно до визначених «пакетів»	Індивідуальні заходи відповідно до визначеного переліку
 <p>Рівень відшкодування витрат</p>	<p>Енергоаудит та розробка проектної документації – до 80%</p> <p>Заходи пакету А (робота та матеріали) – 40%</p> <p>Заходи пакету Б (робота та матеріали) – 50%. Додаткові 20% надаються, якщо кількість отримувачів субсидій в будинку перевищує 50%.</p>	<p>Енергоаудит та розробка проектної документації – не застосовується</p> <p>Закупівля енергоефективних матеріалів індивідуальними домогосподарствами – 20-35% в залежності від матеріалів</p> <p>Закупівля енергоефективних матеріалів ОСББ або ЖБК – 40-70% в залежності від кількості отримувачів субсидій</p>
 <p>Роль банку-партнера</p>	<p>Посередник в Програмі</p> <p>Отримання кредиту за бажанням (якщо в ОСББ недостатньо власних коштів)</p>	<p>Посередник в Програмі</p> <p>Кредит є обов'язковим для отримання грантів</p>

Переваги комплексної термореновації



Потенціал економії енергії



Встановлення індивідуального теплового пункту

~15%



Модернізація системи опалення (інші заходи, крім ІТП)

~15%



Утеплення стін, даху, підвалу та горища

~30%



Встановлення енергоефективних вікон

~10%

до 60% загальної економії енергії

4

Що повинне зробити ОСББ?

Для отримання гранту від Фонду ЕЕ, ОСББ має виконати шість кроків, що наведені на малюнку нижче. В залежності від обраного Пакета очікувана тривалість процесу складає від 8 до 12 місяців.



1

Ініціація проекту

- Формування та обговорення концепції проекту
- Прийняття рішення про проведення енергоаудиту будівлі

Очікуваний термін ~1 місяць



2

Проведення енергоаудиту та підготовка заявки

- Вибір енергоаудитора, проведення енергоаудиту та підготовка енергосертифікату будівлі
- Визначення заходів для реалізації проекту
- Проведення зборів ОСББ для затвердження ключових параметрів проекту

1-2 місяці



3

Подання заявки на участь у Програмі. Грант на відшкодування енергоаудиту

- Подання заявки до Фонду через відділення банку-партнера
- Розгляд заявки Фондом
- Підписання грантової угоди
- Часткове відшкодування вартості енергоаудиту

~1 місяць



Паралельний процес залучення позики від банку-партнера (за потребою)

Очікуваний строк впровадження 8-12 місяців



4

Розробка проектної документації та відшкодування її вартості

- Вибір проєктанта та підготовка проектної документації
- Експертиза проектної документації
- Часткове відшкодування за розробку та експертизу

~2 місяці



5

Виконання робіт з термореновації

- Вибір підрядників та спеціаліста з технічного нагляду
- Виконання та завершення будівельних робіт

1-2 місяці для Пакету А, 2-6 місяці для Пакету Б



6

Верифікація проекту та виплата основної частини гранту

- Підготовка енергосертифікату будівлі
- Вибіркова перевірка проєктів «на місцях»
- Часткове відшкодування витрат на впровадження робіт

~1 місяць

5 Чому обов'язковий енергетичний аудит?

Енергетичний аудит дозволяє оцінити поточний стан та потенціал енергоефективності будівлі, вибрати заходи до впровадження і зробити попередню оцінку вартості проекту. Базуючись на результатах такого аудиту заповнюється стандартна форма опису проекту і подається до Фонду ЕЕ як складова частина заявки на участь у Програмі.

6 Як подати заявку на участь у Програмі?

Заявка на участь у Програмі подається у визначеній формі в будь-якому відділенні банків-партнерів Фонду ЕЕ. Вся подальша кореспонденція буде здійснюватися через те саме відділення банку. Програма передбачає залучення державних та приватних банків з достатньою мережею по всій країні. При необхідності, ОСББ також можуть подати заявку на отримання кредиту в цих банках.

Разом із заявою до Фонду ЕЕ ОСББ має подати такі супроводжуючі документи:

- Опис проекту в затвердженій формі;
- Енергетичний сертифікат будинку;
- Протокол загальних зборів ОСББ з рішенням про реалізацію проекту;
- Статутні документи ОСББ.



- “Єдине вікно” – вся кореспонденція щодо участі у Програмі та залучення позики (при необхідності) здійснюється в одному відділенні банку-партнера
- Всі документи, що відносяться до участі у Програмі та виплати гранту перевіряються Фондом ЕЕ.
- Оцінка кредитоспроможності ОСББ та приймання рішення про видачу позики здійснюється незалежно банком-партнером

7 Хто обирає підрядників на проект?

ОСББ самостійно здійснює відбір усіх підрядників та постачальників послуг, необхідних для виконання проекту. Мінімальними вимогами до відбору є:



- підрядники повинні мати всі необхідні ліцензії та сертифікати, що вимагаються згідно з законодавством України (ОСББ може встановлювати додаткові кваліфікаційні критерії);
- оголошення про відбір мають публікуватися ОСББ на сайті Фонду ЕЕ відповідно до встановленої форми;

- для великих контрактів (межа визначається Наглядовою радою) має бути застосовувана спрощена тендерна процедура.

З метою захисту інтересів ОСББ, Фонд ЕЕ запропонує стандартизовані форми договорів, які настійно рекомендуються до використання.

8 } Як розраховується сума гранту?

Часткове відшкодування вартості проекту (грант) сплачується частинами після понесення відповідних витрат, як зазначено в таблиці нижче.

Тип витрат	Умови відшкодування	Сума гранту
	<p>Енергоаудит</p> <ul style="list-style-type: none"> • Енергетичний аудит та енергосертифікат • Заявка на отримання гранту, подана ОСББ до Фонду ЕЕ • Підписана ОСББ грантова угода щодо участі у Програмі 	<p>Грант покриває до 80% фактичних витрат, але не більше визначеної суми, яка буде затверджена Наглядовою радою Фонду ЕЕ.</p>
	<p>Розробка проектної документації</p> <ul style="list-style-type: none"> • Підготовлена проектна документація • Проведена експертиза проектної документації 	



Впроваджені заходи пакету А або Б та оновлення енергосертифікату

- Завершені будівельні роботи
- Енергосертифікат будівлі після впровадження проекту

40% для Пакету А та **50-70%** для Пакету Б від фактичних витрат на впровадження заходів (включаючи технічний та авторський нагляд), які не перевищують кошторисну вартість, що пройшла експертизу проектної документації

Відшкодування витрат на оновлення енергосертифікату покриває **до 80%** фактичних витрат, але не більше визначеної суми, яка буде затверджена Наглядовою радою Фонду ЕЕ.

9

Коли і як виплачується грант?

Часткове відшкодування витрат (грант) буде виплачуватись усім проектам, які витримують вимоги Програми. Щойно заявка на участь у Програмі буде затверджена, кошти на виплату відповідної суми гранту резервуються на 24 місяці.

Виплата гранту після того як відповідні витрати вже фактично понесені забезпечує належну мотивацію отримувача (ОСББ) до контролю якості виконуваних робіт та впроваджуваних заходів.

Грант на відшкодування вартості енергоаудиту та розробки проектної документації надається після документальної верифікації, відповідно до якої Фонд ЕЕ перевіряє наданні документи на

відповідність до умов Програми та підписаної грантової угоди.

Виплата гранту за впроваджені заходи може додатково вимагати проходження верифікації «на місці», під час якої представник Програми відвідує будівлю та проводить візуальну перевірку виконання проекту.

Якщо виявляється, що фактично виконані роботи (впроваджені заходи) не відповідають умовам Програми та/або грантовій угоді, такі невідповідності повинні бути усунені, інакше сума гранту буде зменшена.

Якщо ОСББ отримує позику на фінансування проекту від одного з банків-партнерів, грант перераховується на погашення основної суми позики. В іншому випадку грант перераховується на поточний рахунок ОСББ, відкритий в банку-партнері.

10 } Як отримати позику в банку-партнері?

Якщо ОСББ не має достатніх ресурсів на фінансування проекту, воно може подати заявку на отримання позики в будь-який банк-партнер Програми.

Рішення про позику приймається банком на підставі кредитоспроможності ОСББ. Надання кредитів здійснюється на загальних ринкових умовах.

Більше інформації про банки-партнери буде надано після їх обрання.

11 } Як забезпечити якість виконання заходів?

Фонд ЕЕ надаватиме шаблони основних угод та практичні рекомендації щодо умов оплати та прийняття робіт.

Використання цих документів сприятиме більш високій якості робіт та захисту інтересів ОСББ у відносинах з підрядниками.

Важливим елементом забезпечення якості впроваджуваних заходів є здійснення технічного та авторського нагляду як передбачено чинним законодавством України.

12 } Куди звертатися за допомогою щодо участі в Програмі?

За підтримки Міжнародної Фінансової Корпорації буде створена мережа регіональних консультантів, які допомагатимуть ОСББ в організації, управлінні проектами термореновації та виконанні умов Програми для отримання гранту від Фонду ЕЕ.

ОСББ можуть звернутися до консультантів за порадами щодо будь-яких питань, які пов'язані з участю в Програмі. Наприклад, вони можуть бути запрошені до будинку та надати підтримку в ініціації проекту, здійсненні попередньої оцінки та структуруванні проекту (включаючи відбір заходів та попередній розрахунок кінцевого фінансового результату). Ці послуги надаватимуться безкоштовно.

Міністерство регіонального розвитку,
будівництва
та житлово-комунального господарства
України



Европейський Союз



Bundesministerium
für Umwelt, Naturschutz,
Bau und Reaktorsicherheit



WORLD BANK GROUP