

Копие: На вниманието на Министъра на енергетиката
На вниманието на Изпълнителния Директор
на Агенцията за устойчиво енергийно развитие

СТАНОВИЩЕ

на Фондация „Подслон за човечеството“ / Habitat for Humanity Bulgaria

ОТНОСНО: Публикувания за обществени консултации на 10.07.2020г., проект на Дългосрочна национална стратегия за подпомагане обновяването на националния фонд от жилищни и нежилищни сгради 2021-2050 г.

Директива 2018/844 изисква от държавите от ЕС да разработят дългосрочни стратегии с цел постигане на сграден фонд с висока енергийна ефективност и декарбонизация до 2050 г., а именно намаляване на емисиите на парникови газове до 2050 г., с 80—95 % в сравнение с 1990 г. Заложените цели от ЕС са изключително високи и за да бъдат постигнати от България е необходимо да се създаде ясна и прогнозируема нормативна, финансова и административна среда за тяхното постигане, базирана на натрупания до сега български опит и добрите практики в ЕС. Водени от тази позиция по-долу сме изложили нашите коментари по документа, с фокус жилищните сгради:

I. Коментари по стратегическата рамка

1. През м. март 2020г., Фондация „Подслон за човечеството“ / Habitat for Humanity Bulgaria представи свое становище по първоначалния проект на Дългосрочна национална стратегия за подпомагане обновяването на националния фонд от жилищни и нежилищни сгради 2021-2050 г., по време на обществените консултации инициирани от Агенцията за устойчиво енергийно развитие. Акцентът в становището ни тогава бе, че тази дългосрочна стратегия би следвало в частта ѝ, касаеща жилищните сгради да се инкорпорира с Националната жилищна стратегия, проект на която бе разработен в периода 2016-2018г., но по неизвестни причини документът не бе приет и процедуриран от МРРБ. Ясно е, че към момента на обсъждането на този

документ не могат да се вземат предвид постановки на неприета жилищна стратегия, но това се явява предпоставка за непълнота и неефективност на националната политика в тази сфера.

2. Обсъжданата дългосрочна стратегия би следвало да стъпи на анализ и доклад за изпълнението на предшестващия я документ - Национална дългосрочна програма за насърчаване на инвестиции за изпълнение на мерки за подобряване на енергийните характеристики на сградите от обществените и частния национален жилищен и търговски сграден фонд 2016-2020 г. Липсата на оценка на поставените в този документ цели и ефективността на заложените в него мерки и резултати от прилагането им, създава предпоставки за повтаряне на грешки.
3. В документа не е направен критичен анализ на ефективността на Националната програма за енергийна ефективност на многофамилните жилищни сгради 2015-2020, която на практика се явява единствената мащабна програма в тази сфера. Не еднократно сме изразявали своята позиция, че 100% грантово финансиране на етажната собственост, при това за обновяване на сградите до клас C, а не дълбоко енергийно обновяване, дистанцира собствениците от задълженията и отговорностите им за притежаваните от тях имоти и създава погрешни нагласи в обществото. Подобна практика не си е позволила нито една европейска държава, въпреки значително по-големия икономически и финансов потенциал на същите. България финансира програмата в размер на 2 млрд лева със заем, който се изплаща от бюджета на държавата, т.е. от данъците на всички физически и юридически лица, при това без да се зложат обективни критерии за приоритизиране на финансираните сгради. С този коментар не отричаме необходимостта от програма за дълбоко енергийно обновяване на жилищните сгради, при това не само многофамилни, а и едно и двуфамилни, а обръщаме внимание на принципите върху които тя трябва да стъпи – задължително самоучастие на собствениците, ясни критерии за подбор и диференциране на помощта според социалния статус.
4. В обсъжданата стратегия не е направена оценка и на изпълнението на друг ключов документ - Националният план за сгради с близко до нулево потребление на енергия 2015 - 2020 г. Не е отразен и факта на negliжиране на изискването от 1-и януари 2019 г., новите сгради на публичните органи да са в съответствие със стандартите за близко до нулево потребление на енергия. Само след 5 месеца на тези стандарти би следвало да отговарят всички новопроектирани сгради, без значение на собствеността им, а на практика тези стандарти не са все още въведени в нормативната уредба.

II. Коментари по отношение на ангажирането на собствениците на жилища и жилищни сгради и достъпа до енергийно обновяване на семейства с ниски доходи и уязвими групи

1. Считаме, че за изпълнението на амбициозните цели на стратегията е необходимо да се въведе ясно законово задължение на собствениците на жилища да предприемат мерки за дълбоко обновяване на сградите до 2050г. Това включва и ограничения за разпореждане със собствеността (продажба, отдаване под наем, ипотекиране и т.н.), ако строежът не отговаря на стандартите за енергийна ефективност.
2. Необходимо е въвеждане на дългосрочни, предвидими системи от мерки, които да подпомагат собствениците в изпълняването на горе посоченото задължение, като се насърчава ранното предприемане на действия за обновяване на сградите. Това означава финансовата подкрепа да намалява плавно до края на целевия период 2050г. Например, грантовата помощ може да стартира от 70% в първите 5 години и постепенно да пада до 10% през последните 5 години до 2050-та, но информацията за това да е надлежно разпространена сред гражданите.
3. Субект и движеща сила на обновяването на многофамилните жилищни сгради следва да е Общото събрание на етажната собственост или оправомощени от него лица (професионални домоуправители, консултанти и т.н.). Прехвърлянето към общините на отговорности по кандидатстване, проектиране, строителство и контрол на енергийното обновяване на частни сгради води до занижено качество и порочни практики. В документа са идентифицирани пречките за изпълнението на дейности по обновяване на многофамилните жилищни сгради и в частност, необходимостта от подобряване на управлението на етажната собственост. Промените в ЗУЕС са належащи в най-кратки срокове за да се облекчи процеса на вземане на решения, контрол и санкции на собственици, които не изпълняват своите задължения.
4. Считаме, че е изключително важно да се дава грантово финансиране за енергийно обновяване само за строежи, които имат актуален технически паспорт и в случай на предписани неотложни мерки в него, същите са изпълнени.
5. За многофамилните жилищни сгради, строени от държавата и общините, чиято строителна документация не е била предадена на етажната собственост, следва:
 - a. Да се създаде административна среда, която подпомага намирането/изготвянето на технически паспорти за тези сгради;
 - b. Да се осигури възможност за кандидатстване за финансово подпомагане от държавата/общините на:
 - i. дейности по актуално обследване на тези сгради и

- ii. изпълнение на мерки, предписани като неотложни за конструктивното им укрепване.
6. Да се осигурят механизми за диференцирано финансиране и достъп до безлихвен финансов ресурс, за собственици, които не могат да обезпечат своето участие в обновяването на сградите.
- a. За хората, които могат да покрият изискванията на банките, този финансов ресурс може да бъде безлихвен в рамките на определен период от време, например за половината от срока на договора за заем, с възможност за предварително погасяване на цялата сума.
 - b. За хора с ниски доходи, които не отговарят на изискванията на банките, следва да се осигурят механизми за микрофинансиране от небанкови институции. Това могат да са програми на общините или на НПО, които да предоставят безлихвен заемообразен ресурс за целия срок на действие. Ключово важно е средствата да са възмездни, но безлихвени, за да се преодолее психологическата бариера и страха, че лихвата може да нарасне неконтролируемо (ситуации, в които българските граждани са изпадали неколkokратно).
 - c. За най-уязвимите домакинства да се запази възможността за 100-процентово грантово финансиране.
7. Необходимо е да се разработи ясна дефиниция за енергийна бедност, която да отчита както най-добрите европейски практики, така и местните характеристики и особености, както и система от мерки за подпомагането на семейства в енергийна бедност.

В заключение, в стратегията е посочено, че гетоизираните територии, се нуждаят преимуществено от прилагане на устройствени политики, преди обновяване за енергийна ефективност и това е вярно. Но това ни дава основание още веднъж да обърнем внимание върху необходимостта от приемане на Национална жилищна стратегия, чиито хоризонт също би следвало да е 2050г., която да даде верните подходи и механизми за подобряване на жилищните условия в бедните квартали. Хабитат България в момента провежда анкетно проучване сред общините по отношение на механизмите за достъп до енергийно обновяване, резултатите от което ще Ви предоставим допълнително, в подкрепа на развитите от нас предложения.



Минчо Бенов
Национален Директор на Хабитат България