



Značajna uloga profesionalnih upravnika u povećanju energetske efikasnosti stambenih zgrada

Stanari zgrada koje budu utopljene ostvariće velike uštede energije za grejanje i hlađenje. Projekat treba da omogući lakši prelazak na naplatu grejanja po potrošnji. Istovremeno će povećati vrednost svojih nekretnina, rečeno je na stručnom skupu o Javnom pozivu za energetske efikasnost stambenih zgrada u Beogradu, koji je u petak organizovalo Udruženje profesionalnih upravnika Beograda.

Oko 1,4 miliona kvadrata u oko 600 stambenih zgrada u 14 gradova našlo se na preliminarnoj listi koja je formirana nakon Javnog poziva za energetske sanaciju zgrada priključenih na sistem daljinskog grejanja u Srbiji. Za ove zgrade biće, u sledećoj fazi, sprovedeni energetske pregledi, nakon čega će biti poznato koliko ova sanacija košta.

Projekat treba da omogući lakši prelazak na naplatu grejanja po potrošnji, a odabrani su oni objekti koji imaju veliku specifičnu potrošnju. Stanari zgrada koje budu utopljene ostvariće velike uštede energije za grejanje i hlađenje. Istovremeno će povećati vrednost svojih nekretnina, rečeno je na stručnom skupu o Javnom pozivu za energetske efikasnost stambenih zgrada u Beogradu, koji je organizovalo Udruženje profesionalnih upravnika Beograda.

Javni poziv je sprovelo Ministarstvo rudarstva i energetike u saradnji sa Evropskom bankom za obnovu i razvoj (EBRD), lokalnim samoupravama i toplanama.

Maja Vukadinović, pomoćnica ministarke rudarstva i energetike, rekla je da projekat organizuje Ministarstvo rudarstva i energetike u saradnji sa Evropskom bankom za obnovu i razvoj, lokalnim samoupravama i toplanama. Prema njenim rečima, cilj projekta prelazak na naplatu grejanja po potrošnji.

„U Beogradu je bio veliki odziv stambenih zajednica. Sačinjena je preliminarna rang lista. U narednoj fazi objavićemo tender za izbor konsultanta, koji će uraditi elaborate o energetske efikasnosti i neophodna dokumenta. Na osnovu njih će se sačiniti ponude, koje će biti predložene stanarima”, rekla je Vukadinović.

Tokom diskusije Vukadinović je objasnila da se na poziv prijavilo blizu 1.100 stambenih zajednica. Ni jedna prijava nije odbačena zbog formalnih nepravilnosti, već isključivo iz tehničkih razloga. Dodala je da je rok za podnošenje prigovora bio otvoren do prošlog četvrtka.



УДРУЖЕЊЕ
ПРОФЕСИОНАЛНИХ
УПРАВНИКА
БЕОГРАДА

Матични број: 28239793
ПИБ: 110286614
ТР: 200-3720880101033-87
Е-пошта: udruzenjeprofupbg@gmail.com

Bojan Bogdanović iz EBRD se zahvalio profesionalnim upravnicima što su prepoznali značaj ovog Projekta i pomogli svojim zgradama da se uključe. Pojasnio je da je to prvi Projekat ovog tipa koji radi neka međunarodna organizacija u ovom delu Evrope i da se zahvaljujući tome on prezentuje u Grčkoj, Rumuniji, Uzbekistanu, Moldaviji pa čak i u Mongoliji. Kako je istakao, napravljen je koncept koji može dobro da funkcioniše.

Upravnik – veza stanara sa nosiocima Projekta

„Upravnik je veza između Projekta i pojedinačnih stanara. Ali, to ne znači da će upravnik imati veće izazove i probleme. Projekat je osmišljen tako da sve najkomplikovanije elemente procesa sprovedu ministarstvo, lokalne samouprave, toplane, uz projektante i konsultanate koji će biti angažovani uz podršku EBRD-a. Međutim, i dalje je uloga profesionalnih upravnika ključna. Potrebno je da se uradi elaborat o energetske efikasnosti. To su projekti koji iziskuju ogroman trud. U ovom slučaju, kod ovog Projekta, vi ne morate da skupljate novac i tražite ko će da uradi elaborat. To je naša obaveza. Posle toga, sledi izrada projektne dokumentacije, izbor izvođača radova i zatvaranje finansijske konstrukcije”, objasnio je Bogdanović.

EBRD obezbeđuje projektante i konsultante

Pre nekoliko dana je raspisan tender za projektante i očekuje se da bi od septembra oni mogli da budu izabrani. Tada bi trebalo da počnu inicijalne pripreme sa Ministarstvom i Gradom Beogradom. Pripremiće se planovi za oko 600 zgrada. Realno je da u oktobru timovi počnu obilazak.

Oznaka ESCO znači da stanari zgrada ne moraju da angažuju izvođača Projekta, da izrađuju elaborate, pripremaju dokumentaciju niti da podnose zahteve za građevinske dozvole. To se radi uz saglasnost stanara u svakom pojedinačnom koraku. Bogdanović je istakao da će se raditi energetski pregledi i da će svaka zgrada dobiti tačan račun - koliko energetska sanacija košta.

Projekat, takođe, obuhvata sprovođenje radova, određivanje nadzora, pribavljanje energetskog pasoša i na kraju očitavanje delitelja. Sve to će se raditi dve godine o trošku Projekta. Bogdanović naglašava da je ovo povoljno za stanare, zbog toga što će dobiti grantove, dok će njihove nekretnine povećati svoju vrednost.

Odgovarajući na pitanje o vrsti izolacije koja će se koristiti, Bogdanović je ocenio da su termoizolacioni premazi skuplji od standardne izolacije i da će se oni koristiti samo tamo gde ne može da se primeni klasična izolacija.

EBRD je u fazi nabavke usluga projekatanta i konsultanata. Švajcarska vlada je obezbedila dva miliona evra za energetske preglede 1,4 miliona kvadratnih metara, koje su javnom pozivu izabrale lokalne samouprave u Srbiji i Ministarstvo rudarstva i energetike. Taj pregled će obavljati tim koji čine mašinski inženjer, arhitekta i građevinar. Oni će napraviti najmanje dva scenarija, na primer predložiti izolaciju pomoću kamene vune i polistirena. Premazi će se koristiti kod zaštićenih zgrada. Na osnovu predloga ovih stručnjaka uradiće se procena investicije.

Stanari će platiti samo 50% vrenosti investicije

Ono što je posebno istaknuto na skupu je da je 50 odsto vrednosti investicije grant za krajnje korisnike.

„Predviđeno je da se dostavi plan opreme. Najverovatnije će se kroz račun za Infostan naplaćivati nova stavka, s tim što će taj trošak biti podeljen na period od 10 godina. Recimo, ako je u pitanju 60 evra po kvadratnom metru,



УДРУЖЕЊЕ
ПРОФЕСИОНАЛНИХ
УПРАВНИКА
БЕОГРАДА

Матични број: 28239793
ПИБ: 110286614
ТР: 200-3720880101033-87
Е-пошта: udruzenjeprofbg@gmail.com

vi ćete tih 30 evra otplaćivati tokom 10 godina. Plan otplate će napraviti eksperti za finansije”, naveo je Bogdanović.

Kada je u pitanju izbor izolacije, predstavnik EBRD je objasnio da postoji dobra saradnja sa Zavodom za zaštitu spomenika kulture. Za one koje nisu zaštićene, predviđena je standardna izolacija. Za ostale će se odrediti najbolje rešenje. Izolacioni premazi nisu toliko korišćeni jer do sada nisu postojali ovakvi projekti. Bogdanović je dodao da je pitanje da li ima dovoljno sertifikovanih premaza, ali da ovaj projekat može da bude taj koji će inicirati njihov korišćenje.

Cilj sanacije – prelazak na naplatu daljinskog grejanja po potrošnji

Odgovarajući na pitanje o cilju Projekta, panelisti su rekli da je cilj prelazak na naplatu daljinskog grejanja po potrošnji. Kako su istakli, za to je neophodna energetska sanacija zgrada.

„Stanari su ti koji će imati najveće benefite. Ciljali smo zgrade koje imaju veću specifičnu potrošnju. Cena grejanja je 120 dinara po kvadratu, a prosečna potrošnja je oko 130 kWh. Veliki broj zgrada troši više od toga, ali plaća manje. Trebalo je možda još ranije obavestiti građane da plaćaju manje nego što troše. Kada bi se primenile zakonske odredbe o naplati po potrošnji, imali biste situaciju da neko ko je plaćao 60.000 dinara godišnje, a trošio 100.000 dinara, mora da plati mnogo više. Zbog toga smo odlučili da pomognemo onima koji imaju veliku potrošnju. Ideja je da im se olakša prelazak na naplatu po potrošnji, što je zakonska obaveza”, rekao je Bogdanović.

Dodatno je pojasnio da za ove investicije neće biti zaduženi stanari lično. A oni koji ugrade termo ventile moći će da upravljaju svojom potrošnjom. Na primer, tako što će ih zavrnuti kada nisu u stanu. Stanari će dobiti ponudu u kojoj će stajati koliko su plaćali do tad, a koliko su trošili, a biće procenjeni i troškovi za hlađenje. Kada je u pitanju naplata grejanja po potrošnji, tu postoji fiksni i varijabilni deo.

Jedan od benefita ovog Projekta je i nova fasada, po principu „ključ u ruke“.

Odgovarajući na pitanja profesionalnih upravnika učesnici na ovom skupu su rekli da Beogradske elektrane nemaju neki interes u ovom Projektu. Interes od uspešnog sprovođenja imaće, prvenstveno, stanari.

Profesionalni upravnici su pitali i šta je razlog što njihove zgrade nisu prihvaćene za sanaciju – što nisu prošle u narednu fazu. Rečeno je da su razlozi za to tehničke nemogućnosti za sprovođenje Projekta. Na primer, u slučajevima da ne postoje uslovi da se izmeri potrošnja u svakom ulazu, zbog nepostojanja podstanice.

Procedura

Bogdanović je objasnio da će pregledi biti urađeni za 1,4 miliona kvadrata i da je logično da će sredstva biti obezbeđena za sve zgrade koje prođu energetske preglede. Rezultate ovih pregleda biće predstavljeni skupštini stanara, kao i model ugovora. I, ako se oni (stanari) slože, to se vraća lokalnoj samoupravi, toplanama, pa zatim ministarstvu. Nakon toga se ulazi u proces raspisivanja međunarodnog tendera po pravilima EBRD. Kada se tender završi, biće obezbeđen i nadzor.

Bogdanović je zaključio da je velika stvar što Beograd i Srbija imaju Udruženje profesionalnih upravnika i da u regionu ne postoji tako nešto.



УДРУЖЕЊЕ
ПРОФЕСИОНАЛНИХ
УПРАВНИКА
БЕОГРАДА

Матични број: 28239793
ПИБ: 110286614
ТР: 200-3720880101033-87
Е-пошта: udruzenjeproprofupbg@gmail.com

Sami radovi na utopljavanju sprovodiće se paralelno - postavljanje fasade, izolacija krova... a svakom stanu će biti ponuđeno da se uradi termostatski ventil deljitelj. Izvođač će prvo uraditi elaborat energetske efikasnosti, koji se predaju nadležnom gradskom organu, koji izdaje dozvolu za energetsку sanaciju.

Uskoro javni poziv za zamenu stolarije

Učesnici panela su preporučili stanarima koji nameravaju da zamene prozore da to učine pre postavljanja izolacije i sređivanja fasade. Istakli su da se u narednih mesec dana očekuje da opštine objave javne pozive za zamenu stolarije.

Odgovarajući na pitanje o zgradama koje nisu priključene na daljinsko grejanje, Goran Matović, projekt menadžer u MRE, objasnio je da ministarstvo sprovodi projekat sa Svetskom bankom u 14 ili 15 beogradskih opština u okviru koga pojedinačna domaćinstva mogu da dobiju subvencije za zamenu stolarije i uvođenje efikasnijih uređaja za grejanje. Ove subvencije se kreću do 50 odsto za pojedinačne mere, a kada se mere kombinuju subvencije mogu ići do 65 odsto. Javni pozivi bi trebalo da budu objavljeni za oko mesec dana.

U planu još projekata za energetsку sanaciju zgrada

Dušan Rakić, sekretar za energetiku grada Beograda, navodi da se Beograd zbog veličine razlikuje od ostalih gradova koji sprovode ovaj Program.

„Bio je izazov kako da se iskomunicira sa svim zgradama. U tom procesu je srećna okolnost da postoji Udruženje profesionalnih upravnika”, istakao je Rakić.

Naveo je da je formirana preliminarна lista. Više od četiri miliona kvadrata nije zadovoljio osnovne kriterijume, ali će, kako je rekao, u narednim fazama Projekta i drugi moći da uđu na rang listu.

Analiza je pokazala da je veliki broj prijava odbijen zbog četiri razloga:

- ne postoje tehničke mogućnosti,
- reč je o kulturnim dobrima,
- nerešeni imovinsko-pravni odnosi,
- u puno zgrada upravnici nisu sakupili sve potpise.

Članovi Udruženja profesionalnih upravnika pitali su kada će biti raspisan novi poziv za energetsку sanaciju. Panelisti su objasnili da formalna odluka nije doneta, ali da je potreba za tim prepoznata - s obzirom na veliko interesovanje u prvom pozivu. Oni su ocenili da bi bilo logično da se to desi u što kraćem roku.

Milan Macura iz Ministarstva rudarstva i energetike je, odgovarajući na pitanje profesionalnog upravnika o kupcima-proizvođačima, rekao da stambene zgrade mogu da budu prozumeri.

„Tu postoje dve opcije. Jedna je da se proizvedena struja netuje preko zajedničkog brojila, a druga da stanari na poslednjem spratu postave panele i netuju struju samo u svojim domaćinstvima”, rekao je Macura ocenjujući da se najveće uštede ostvaruju kod objekata koje koriste toplotne pumpe.

Dijalog



УДРУЖЕЊЕ
ПРОФЕСИОНАЛНИХ
УПРАВНИКА
БЕОГРАДА

Матични број: **28239793**
ПИБ: **110286614**
ТР: **200-3720880101033-87**
Е-пошта: **udruzenjeprofbg@gmail.com**

Profesionalni upravnici čije zgrade nisu prošle u preliminarni krug izneli su primedbe. Posebno je istaknuto da nisu uspeali da dobiju povratne informacije. Rakić je odgovorio da je grad Beograd tri puta slao obaveštenja, kako je koja faza prolazila, na sve mejl adrese koje su dostavljane u okviru prijave.

Gradski sekretar za energetiku pozvao je sve upravnike da se jave u Sekretarijat ako imaju dodatne primedbe i pitanja.

Upravnici su, takođe, skrenuli pažnju na formulacije koje su korišćene u obrazloženju odbijenih prijava: nepreciznost, neblagovremenost i nepotpunost. Izrazili su bojazan da bi zbog takvih formulacija stanarima moglo da izgleda da oni (profesionalni upravnici) nisu dobro popunili prijave. Panelisti su objasnili da je u pitanju pravna terminologija, koja se, zapravo, odnosi na neispunjenost tehničkih uslova, a da to u konačnim rang listama može da se koriguje.

Postavljeno je i pitanje kada će biti konačna rang lista. Rakić je objasnio da je bio uvid u dokumentaciju i da će ona ubrzo biti predstavljena.

Profesionalni upravnici su ukazali i da je teže skupiti potrebne potpise u zgradama koje imaju više stanova, da bi bilo dobro da se za njih postave drugačiji kriterijumi.

Tokom diskusije čula su se i pozitivna iskustva sa energetsom sanacijom zgrada. Jedan profesionalni upravnik je predstavio primer svoje zgrade, u kojoj je sprovedena energetska sanacija i gde su napravljene velike uštede u potrošnji toplotne energije. Posle sanacije toplana je postavila novu podstanicu i uvedeno je plaćanje po potrošnji. Primera radi, mesečni račun za april za stan od 100 kvadrata iznosio je 2.000 dinara, plus trošak instalisane snage.

Bojan Nikolić, predsednik Udruženje profesionalnih upravnika Beograda na kraju ovog skupa je rekao da ovakvi stručni skupovi treba da budu češći, kako bi profesionalni upravnici mogli da usavrše svoje znanje da bi mogli što više informacija da prenesu građanima, čiji su predstavnici.