

Проект USAID допомагає залучити перший в Україні банківський кредит на впровадження енергоефективних проектів у ОСББ

ПЕРЕДУМОВИ

Це історія однієї, може не зовсім помітної для широкого загалу справи, яка насправді започаткувала дуже важливий процес. Але все за порядком.



ОСББ "Стрийська 93"

Звичайний пострадянський занедбаний багатоквартирний будинок із білої силікатної цегли у спальному районі м. Львова збудований у 1987 році. Дев'ять поверхів, три під'їзди, 104 квартири – таких багато в Україні.

У червні 2010 року тут було створено об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ) "Стрийська 93". Незабаром будинок увійшов до складу асоціації ОСББ (АОСББ) "Оберіг", яка об'єднує 5 будинків, зведених наприкінці 90-х.

Усі вони, ще до створення ОСББ, були обладнані індивідуальними тепловими пунктами (ІТП), тобто проблем із погодним регулюванням відпуску теплоти у цих будинках не виникало. Проте було багато інших проблем, які потребували негайного вирішення.

ПРОБЛЕМА

При передачі будинку на обслуговування ОСББ, було виявлено, що всі інженерні мережі зношені і перебувають в аварійному стані.

Старі каналізаційні труби в підвалі вдалося замінити у тому ж 2010 році завдяки коштам, виділеним із міського бюджету. Але подальші поліпшення (заміна труб холодного водопостачання, заміна електропроводки на сходових клітках та встановлення давачів руху й енергоощадних ламп) крок за кроком уже здійснювалися за кошти співвласників із ремонтного фонду. Завдяки такому підходу у 2013 співвласники змогли облаштувати новий сміттєвий майданчик і замінити систему відводу дощової води у будинку. Тоді ж вирішили підвищити розмір внесків до ремонтного фонду для реалізації інших проектів, що дозволяють економити енергію та кошти, а також підвищують рівень комфорту.

У 2014 перед членам ОСББ "Стрийська 93" постала ще одна проблема. Проведений огляд труб опалення у підвалі засвідчив, що без їхньої заміни система вийде з ладу вже у новому опалювальному сезоні. Вартість ремонтних робіт і матеріалів на той період становила близько 100 тис. грн. ОСББ не мало необхідної суми коштів, а для їх накопичення потрібно було щонайменше п'ять років.

Розуміючи реальну загрозу залишитися наступної зими без опалення, у квітні 2014 року правління скликало загальні збори ОСББ. Було вирішено провести заміну труб опалення в підвалі за кошти ремонтного фонду та взяти кредит у розмірі 50 тис. грн.

НОВОВВЕДЕННЯ

Тоді голова правління ОСББ, пані Стефанія Клишко, звернулася до єдиного на той час приватного банку у Львові, який розробив та запровадив програму кредитування заходів з енергозбереження для ОСББ. Цьому сприяла участь спеціалістів банку в навчальній програмі, яка була реалізована за підтримки Проекту USAID "Муніципальна енергетична реформа в Україні". Експерти Проекту USAID допомогли банкірам розібратись у правових та фінансових питаннях функціонування ОСББ, а також у технічних, фінансових та організаційно-правових аспектах реалізації енергоефективних заходів у багатоквартирних будинках.

За рішенням кредитного комітету банку "Львів", ОСББ "Стрийська-93" отримало необхідну суму терміном на 60 місяців під 25% річних. АОСББ "Оберіг" взяла на себе обов'язок підготувати документи для оформлення кредитного договору.

Таким чином ОСББ "Стрийська 93" стало першим ОСББ у м. Львові, яке взяло кредит для впровадження енергоефективних заходів. Більше того, це було й перше в Україні ОСББ, яке отримало кредит у комерційному банку. А Банк Львів започаткував історію кредитування українських ОСББ комерційними банками.

РЕЗУЛЬТАТИ

Участь у програмі кредитування дала змогу ОСББ не тільки вчасно замінити труби опалення, не залишитись у холодному будинку взимку та скоротити власні втрати тепла на 15%. Це допомогло співвласникам змінити власне відношення до механізму залучення кредитних коштів, і передусім, для виконання значно масштабніших проектів. Найкращим свідченням цього є те, що ОСББ "Стрийська 93" уклало кредитний договір із державним банком за Урядовою програмою з енергоефективності для утеплення огорожувальних конструкцій будинку. Розмір кредиту склав 1 млн 905 тис. грн.

Прикладу сусідів послідували і мешканці ОСББ "Стрийська 91" - у 2015 році вони взяли кредити в розмірі 234 тис. грн. для встановлення енергоефективних вікон на сходових клітках. А вже наступного року отримали кредит на суму 1 млн грн на утеплення огорожувальних конструкцій будинку.

Зважені, економічно виправдані рішення співвласників уможливили подолання нагальних проблем, пов'язаних із забезпеченням належного стану їхньої власності, у черговий раз довівши, що створення ОСББ не лише забезпечує ефективне прийняття відповідальних рішень, але й сприяє розбудові місцевих громад, збільшенню соціальної активності та зміні ментальності пересічних українців, для яких вже "моя хата – НЕ скраю".

Міська влада Львова, побачивши активність співвласників, які готові не тільки вкладати власні кошти, а і залучати банківське фінансування, депутати міської ради в березні 2015 року затвердили "Програму відшкодування частини кредитних коштів, отриманих ОСББ, ЖБК на впровадження заходів з енергозбереження, реконструкції і модернізації багатоквартирних будинків у м. Львові на 2015-2018 рр."

Ось так у Львові спільними зусиллями громади, влади та бізнесу було започатковано перспективний для України напрямок відродження багатоквартирних будинків.

Андрій Захаревич, керівник програми кредитування енергозберігаючих проектів ПАТ АКБ "Львів":

"Дієваву той факт, наскільки вірно з боку Правління ОСББ була доведена потреба в отриманні кредиту власникам квартир, що стало запорукою рішення загальних зборів ОСББ, наскільки чітко виконувались вказівки аналітиків Банку щодо подачі документів та їх форми. Все це справило враження на Банк і вилилося у позитивне рішення Кредитного Комітету. Позичальник дотримується цілового спрямування кредитування та сумлінно виконує усі взяті на себе зобов'язання, не зважаючи на об'єктивні труднощі. Тут багатьом бізнесовим компаніям є чому почитись!"