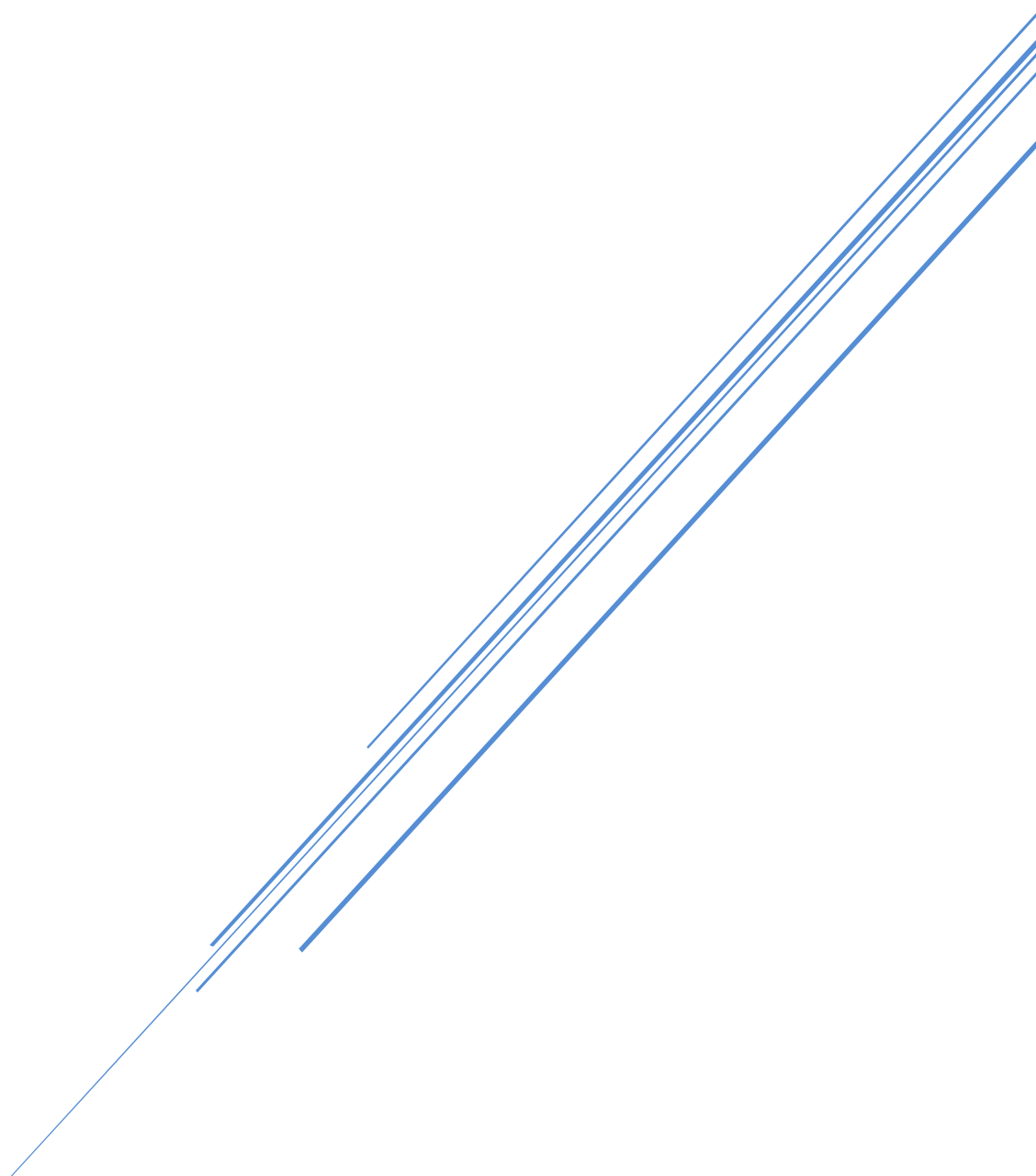


# ENERGIJOS EFEKTYVUMO IŠANKSTINIO (EX-ANTE) VERTINIMO ATASKAITOS PAKEITIMAS

Daugiabučių namų modernizavimas



## TURINYS

1.	Įžanga .....	2
2.	Pradinės ataskaitos prielaidos ir išvados .....	2
2.1.	Investicijų paklausos ir finansavimo pasiūlos įvertinimas.....	2
2.2.	Finansavimo alternatyvos, finansinis produktas ir įgyvendinamos alternatyvos parinkimas .....	2
2.3.	Pradinės ataskaitos išvados .....	3
3.	Išankstinio vertinimo (ex-ante) ataskaitos atnaujinimas .....	3
3.1.	Išankstinio vertinimo (ex-ante) atnaujinimo poreikis.....	3
3.2.	Investicijų paklausa .....	3
3.3.	Patikslinta finansavimo pasiūla bei finansavimo trūkumas .....	3
3.4.	Papildyti finansiniai produktai (finansinės priemonės) .....	4
3.5.	Scenarijaus Nr. 9 aprašymas .....	4
3.6.	Scenarijaus Nr. 9 sverto efekto skaičiavimas ir palyginimas su kitomis alternatyvomis .....	6
4.	Finansinės priemonės derinimas su kitomis viešosios intervencijos formomis.....	11
5.	Investavimo strategija .....	12
5.1.	Finansinės priemonės apimtis ir tiksliniai galutiniai naudos gavėjai.....	12
5.2.	Finansinio produkto parinkimas.....	12
5.3.	Finansinės priemonės derinimas su parama.....	12
5.4.	Valstybės pagalba .....	13
5.5.	Finansinės priemonės įgyvendinimo struktūra .....	14
5.5.1.	Paskolos finansinė priemonė.....	14
5.5.2.	Garantija .....	14
5.6.	Tikėtinų rezultatų nustatymas ir skaičiavimas .....	16
5.7.	Finansinės priemonės įgyvendinimo planas.....	17
5.8.	Kiti skyriai.....	18
6.	Santrauka ir išvados .....	18

## 1. Įžanga

Finansinių priemonių įgyvendinimas ESI fondų lėšomis, teikiant paskolas, garantijas ar kitas rizikos pasidalijimo priemones, yra grindžiamas *ex-ante* vertinimu, kurio metu nustatomi rinkos trūkumai, apskaičiuojamas investicijų poreikis, pasiūlomos efektyviausios finansinės priemonės bei parengiama investavimo strategija. 2015 m. rugsėjo 7 d. buvo parengta Energijos efektyvumo išankstinio (*ex-ante*) vertinimo ataskaita (toliau – „**Pradinė ataskaita**“), apimanti daugiabučių namų modernizavimą, centrinės valdžios pastatų modernizavimą, gatvių apšvietimo modernizavimą ir savivaldybių viešųjų pastatų modernizavimą.

Atsižvelgiant į besikeičiančias rinkos sąlygas, išankstinio (*ex-ante*) vertinimo ataskaita gali būti koreguojama. Toliau pateikiama informacija papildo ir/ar koreguoja Pradinės ataskaitos vertinimą, susijusį su daugiabučių namų energijos vartojimo efektyvumu.

## 2. Pradinės ataskaitos prielaidos ir išvados

### 2.1. Investicijų paklausos ir finansavimo pasiūlos įvertinimas

Pradinėje ataskaitoje pateikiamas investicijų poreikis daugiabučių namų modernizavimui sudaro 1.347,3 mln. EUR, kai planuojamas renovuoti daugiabučių namų kiekis per 2014-2020 m. periodą yra 2335. Pradinėje ataskaitoje buvo numatyta, kad 2014-2020 m. laikotarpiu daugiabučių namų modernizavimui bus skirta 280,9 mln. EUR iš ESI fondų, 22,9 mln. EUR – iš Klimato kaitos programos, iš komercinių bankų bus pritraukta 11,6 mln. EUR, taip pat bus panaudota 67,2 mln. EUR grįžusių JESSICA lėšų. Įvertinus visas turimas lėšas, apskaičiuotas investicijų trūkumas sudaro 964,7 mln. EUR. Atsižvelgiant į nustatytą investicijų trūkumą, Pradinėje ataskaitoje pabrėžiama, kad siekiant užtikrinti finansavimą kuo didesniai projektų skaičiui, reikia pritraukti papildomą finansavimą iš privačių lėšų.

### 2.2. Finansavimo alternatyvos, finansinis produktas ir įgyvendinamos alternatyvos parinkimas

Pradinėje ataskaitoje buvo identifikuoti tokie finansinės priemonės veiklos scenarijai:

- Scenarijus Nr.1: Lengvatinių paskolų teikimas vadovaujantis dabartinio JESSICA modelio principais;
- Scenarijus Nr. 2: Alternatyvus lengvatinių paskolų teikimo modelis;
- Scenarijus Nr. 3: Dalis finansinės priemonės lėšų nukreipiama į paskolų modelį, o dalis į garantijų priemonę;
- Scenarijus Nr. 4: Visos lėšos panaudojamos garantijoms;
- Scenarijus Nr. 5: ESI fondų lėšos panaudojamos fondo pirmojo nuostolio padengimui;
- Scenarijus Nr. 6: Dalis finansinės priemonės lėšų nukreipiama į paskolų modelį, o dalis į garantijų priemonę su galimybe išpirkti ateities finansinius srautus;
- Scenarijus Nr. 7: Finansinės priemonės lėšos nukreipiamos į paskolų modelį su galimybe išpirkti ateities finansinius srautus;
- Scenarijus Nr. 8: ESI fondų lėšos panaudojamos fondo pirmojo nuostolio padengimui ir subsidijų priemonei.

Pradinės ataskaitos rengimo metu atlikta analizė parodė, kad finansinis produktas galutiniams naudos gavėjams turi ir toliau išlikti lengvatinės paskolos („**Modernizavimo paskolos**“), teikiamos 20 metų laikotarpiui su 3% fiksuotų palūkanų. Pagrindinėmis to priežastimis buvo įvardintas geras produkto žinomumas tarp galutinių naudos gavėjų bei finansinių tarpininkų, tad jo įgyvendinimas būtų greitesnis, taip pat susidariusi geroji praktika yra geras pavyzdys, kad produktas veikia, taip paskatindamas ir kitus gyventojus juo naudotis.

Atlikta jautrumo analizė nustatė, kad papildomas 15% subsidijavimas yra reikalingas (šalia 15% palūkanų subsidijos), kad modernizavimo procesas atsipirktų per paskolos gyvavimo terminą.

Scenarijų analizės metu buvo nustatyta, kad nors garantijų teikimo priemonė yra patraukli alternatyva, įgalinanti pritraukti papildomas privačias lėšas, tačiau bankai nurodė, kad paskolos, teikiamos iš nuosavų banko lėšų, būtų kitoks produktas, reikėtų atlikti pilną kredito gavėjo rizikos vertinimą ir administruoti kiekvieną atskirą paskolą. Dėl šių priežasčių, garantijų teikimo priemonė buvo nurodyta kaip svarstyтина

alternatyva ateityje. Analizės metu buvo prieita išvados, kad patraukliausia alternatyva, kurios įgyvendinimo metu būtų pasiektas didžiausias sverto rodiklis, būtų 5-asis scenarijus, kurio metu būtų įsteigtas juridinio asmens statusą turintis fondas, tęsiant Modernizavimo paskolų teikimo galutiniam naudos gavėjams modelį.

### 2.3. Pradinės ataskaitos išvados

Pradinėje ataskaitoje pateiktose išvadose pagal scenarijų Nr. 5 rekomenduota steigti juridinio asmens statusą turintį fondą (komanditinę ūkio bendriją), numatant, kad būtų steigiamas fondų fondas, panaudojant 2014-2020 m. ES lėšas, kuriomis būtų užtikrintas projektų finansavimas pereinamuoju laikotarpiu, kol būtų įsteigtas juridinio asmens statusą turintis fondas. Pereinamuoju laikotarpiu buvo siūloma tęsti JESSICA I KF fondo veiklą, palaipsniui pereinant į juridinio asmens statusą turintį fondą.

## 3. Išankstinio vertinimo (ex-ante) ataskaitos atnaujinimas

### 3.1. Išankstinio vertinimo (ex-ante) atnaujinimo poreikis

Prasidėjus naujam 2014-2020 m. laikotarpiui, tęsiant JESSICA I KF fondo veiklą, buvo įsteigtas Europos investicijų banko (EIB) valdomas Jessica II fondų fondas bei UAB „Viešųjų investicijų plėtros agentūros“ valdomas „Daugiabučių namų modernizavimo fondas“ („DNMF“), kurie toliau įgyvendina paskolų finansinę priemonę. Įvertinus Jessica II fondų fondo atliktos naujos finansinių tarpininkų atrankos rezultatus paaiškėjo, kad bankai žymiai palankiau vertina galimybes suteikti papildomą finansavimą iš savo lėšų modernizavimo projektams. Tai patvirtino bankų pasiūlytos sąlygos ir sumos išankstinio finansavimo (pre-financing) mechanizme. Taip pat tolesnės diskusijos su bankais parodė, kad yra realios galimybės įvesti naują finansinį produktą – garantijas, taip dar padidinant bankų prisidėjimą prie finansavimo. Papildomai įvertinus administracinius sunkumus ir procedūras, reikalingas įsteigti fondą kaip komanditinę ūkio bendriją, atsirado poreikis paieškoti alternatyvių fondo įgyvendinimo scenarijų ir peržiūrėti išankstinio vertinimo ataskaitą, atnaujinti kai kuriuos duomenis ir įvertinti papildomo scenarijaus (Scenarijus Nr. 9) įgyvendinimo galimybes. Papildomas scenarijus Nr. 9 yra panašus į scenarijų Nr. 3, kai dalis finansavimo lėšų yra nukreipiama į paskolų modelį, o dalis į garantijų fondo priemonę. Modeliuojant scenarijų Nr. 9 buvo atsižvelgta į tai, kad įgyvendinant paskolų priemonę, yra pritraukiamos papildomos finansinių tarpininkų lėšos (pagal išankstinio finansavimo (pre-financing) mechanizmą), pasikeitusius valstybės planus dėl subsidijos formos ir dydžio, bei garantijos priemonės teikimo sąlygas.

### 3.2. Investicijų paklausa

Investicijų paklausa išlieka tokia pati didelė, kaip ir Pradinės ataskaitos parengimo metu ir sudaro 1,347 mlrd. EUR.

### 3.3. Patikslinta finansavimo pasiūla bei finansavimo trūkumas

#### ESI fondų lėšos

Atsižvelgdama į išaugusį susidomėjimą modernizacija, Aplinkos ministerija planuoja perskirstyti lėšas tarp priemonių taip, kad daugiabučių namų modernizavimo priemonei vietoje planuotų 280,9 mln. EUR būtų skiriama 314 mln. EUR, iš kurių 224 mln. EUR būtų skiriama paskolų finansinei priemonei, o 90 mln. EUR – garantijos finansinei priemonei.

Atsižvelgiant į tai, kad viešosios lėšos tebėra itin ribotos, ir toliau yra svarbu užtikrinti, kad būtų pritraukta kaip galima daugiau privačių lėšų modernizavimo projektų finansavimui.

**Lentelė Nr. 1** Identifikuoti viešųjų lėšų šaltiniai

Lėšų šaltinis	Suma
Jessica II fondų fondo paskolų finansinei priemonei skirtos ESI fondų lėšos (Europos Investicijų banko valdomas fondas)	150 mln. EUR
Daugiabučių namų modernizavimo fondo paskolų priemonei (UAB „Viešųjų investicijų plėtros agentūra“ valdomas fondas) skirtos ESI fondų lėšos	74 mln. EUR
Garantijų finansinei priemonei skiriamos ESI fondų	90 mln. EUR

lėšos	
<b>Bendra ESI fondų lėšų suma</b>	<b>314 mln. EUR</b>

### ***Kiti lėšų šaltiniai***

Igyvendinant pereinamąją Jessica II finansinę paskolų priemonę, o taip pat Daugiabučių namų modernizavimo fondo priemonę, buvo pritrauktos papildomos komercinių bankų bei ERPB lėšos, kurios padengė dalį identifiukuotos paklausos:

#### **Lentelė Nr. 2 Identifikuoti privačių lėšų šaltiniai**

<b>Lėšų šaltinis</b>	<b>Suma</b>
Komercinių bankų nuosavų lėšų esamas ar planuojamas prisidėjimas prie Jessica II fondo	150 mln. EUR
ERPB banko planuojamas nuosavų lėšų prisidėjimas prie Daugiabučių namų modernizavimo	50 mln. EUR
Grįžusios lėšos	10 mln. EUR
<b>Likęs investicijų poreikis</b>	<b>210 mln. EUR</b>

#### **Lentelė Nr. 3 Rinkos investicijų trūkumo apibendrinimas**

<b>Investicijų paklausa</b>	<b>Investicijų pasiūla</b>	<b>Investicijų trūkumas</b>
1,347 mlrd. EUR	524 mln. EUR	<b>823 mln. EUR</b>

### **3.4. Papildyti finansiniai produktai (finansinės priemonės)**

Kaip ir buvo prognozuota Pradinėje ataskaitoje, numatyta finansinė priemonė – Modernizavimo paskola – sėkmingai užtikrino, kad Modernizavimo programos įgyvendinimas būtų toliau tęsiamas. Tuo tarpu, pereinamuoju laikotarpiu paaiškėjo, kad bankai pradėjo priimtinau vertinti garantijos instrumentą, atsirado diskusijų dėl rizikos pasidalinimo fondo veiklos schemos su garantijos produktu variantų (įtraukiant į schemą specialios paskirties įmonę, padedančią sumažinti administracinę bankų reguliavimo našta bei administratorius), kurie padidino bankų susidomėjimą skirti savo nuosavas lėšas modernizavimo projektams finansuoti. Buvo nustatyta, kad pirmo nuostolio garantija atitiktų bankų lūkesčius dėl rizikos valdymo bei padėtų pritraukti papildomų komercinių bankų lėšų.

Atitinkamai, įgyvendinant Modernizavimo programos tikslus gali būti naudojamos dvi finansinės priemonės: Modernizavimo paskola, kurios įgyvendinimui iki šiol buvo skirta 224 mln. EUR, ir kurios pagrindu įgyvendinamas išankstinio finansavimo mechanizmas pritrauktų papildomų bankų lėšų bei garantija, kuriai būtų skiriama 100 mln. EUR, atitinkamai modeliuojant scenarijaus Nr. 9 įgyvendinimo prognozes.

### **3.5. Scenarijaus Nr. 9 aprašymas**

#### ***Modernizavimo paskolos***

Modernizavimo paskolos galėtų būti teikiamos pagal Pradinėje ataskaitoje išanalizuotą ir patvirtintą modelį, tad jų įgyvendinimo prognozės nėra keičiamos bei teikimo sąlygos toliau neanalizuojamos.

Išankstinio finansavimo mechanizmas veikia finansinio tarpininko sugeneruojamo portfelio pagrindu, kai finansinis tarpininkas suteikia nuosavas lėšas modernizavimo paskoloms finansuoti, įgydamas teisę padengti šitaip paskolintas lėšas iš pirmiausiai sugrįžusių lėšų. Tokiu būdu atsiranda greitesnė galimybė finansuoti daugiau renovacijos projektų, nei laukiant kol sugrįš pakankamas kiekis lėšų iš jau įgyvendintų projektų. Vidutinės bankų pasiūlytos palūkanos išankstinio finansavimo mechanizmui yra 3% + 3 mėn. EURIBOR, kas šiuo metu nesiskiria nuo gyventojų mokamų palūkanų.

Kadangi paskolų priemonės pritrauktos lėšos yra skirtos daugiausiai jau sugeneruotų modernizavimo paskolų paklausos finansavimui, finansinis produktas galutiniam naudos gavėjui nėra keičiamas, nors subsidijų mokėjimo tvarka ir pasikeitė (žr. Lentelę Nr. 5 *Scenarijaus Nr. 9 prielaidos*). Atitinkamai, teisės aktai suteikia galutiniam naudos gavėjui teisę į 3% fiksuotas paskolos palūkanas visam paskolos laikotarpiui, 15% valstybės paramą (buvo teikiama kaip palūkanų kompensacija) bei papildomą 15-25% valstybės paramą, teikiamą sėkmingai įgyvendinus projektą (teikiama iš Klimato kaitos fondo lėšų,

mažėjančia tvarka). Papildoma valstybės parama yra numatyta projektams, įgyvendintiems iki 2020 metų pabaigos (15%).

Atsižvelgiant į jautrumo analizę, atliktą Pradinės ataskaitos rengimo metu, kad mažinant paramą iki mažiau nei 30%, renovacijos projektai neatsipirks per 20 metų, daroma prielaida, kad bendra valstybės parama nebus mažesnė nei 30%. Valstybės paramos scenarijai yra detaliau išnagrinėti 5.3 skyriuje *Finansinės paramos derinimas su parama*. Mažinant valstybės paramą žemiau nei 30%, turėtų būti papildomai atlikta gyventojų jautrumo analizė.

### Garantija

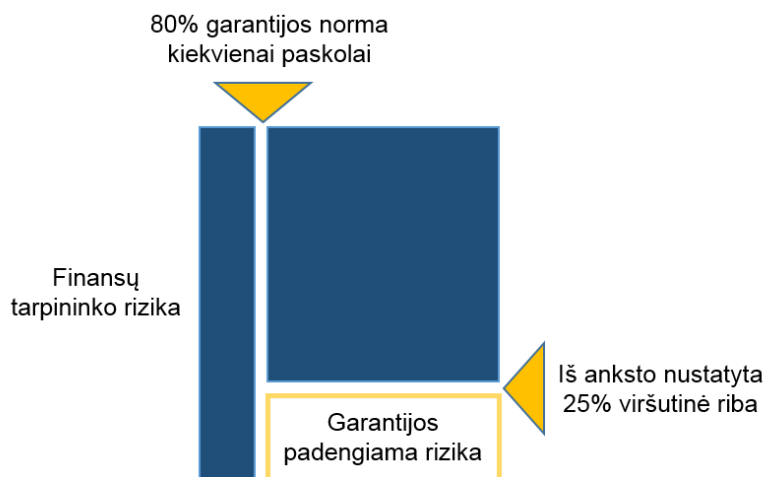
Išnagrinėjus rinkos sąlygas bei bankų komentarus, buvo nustatytos tokios pagrindinės pirmo nuostolio portfelinės garantijos sąlygos:

**Lentelė Nr. 4** Pagrindinės pirmo nuostolio portfelinės garantijos sąlygos

Nuostolių padengimas	80% patirto nuostolio kiekvienu atveju
Maksimali nuostolių suma	25% nuo sugeneruoto portfelio vertės

Išduodama garantija būtų pirmo pareikalavimo besąlyginė garantija ir galėtų užtikrinti bankui mažesnį kapitalo atidėjimo poreikį. Pirminės bankų diskusijos su rinkos priežiūros institucija Lietuvos banku nesuteikė užtikrintumo, kad bankai galės daryti kapitalo atidėjimus 50% ir mažiau nuo portfelio vertės, kadangi Lietuvos banko nuomone, modernizavimo paskolos yra kvalifikuotinos kaip vartojamosios paskolos. Tolesnės diskusijos su reguliatoriumi yra reikalingos siekiant įtikinti Lietuvos banką, kad siūlomas garantijos produktas efektyviai mažina bankų riziką ir leidžia sumažinti privalomo kapitalo atidėjimą. Šis aspektas yra pakankamai svarbus, siekiant užtikrinti prieinamą bankų skolinimo kainą, kadangi didėjant kapitalo atidėjimo poreikiui, bankai didintų siūlomą savo lėšų kainą, kurią turėtų kompensuoti valstybė.

### Schema Nr. 1

 Garantijos veikimo schema


Finansinis produktas galutiniam naudos gavėjui bei teikiama valstybės parama išliktų tokie patys, kaip ir teikiant paskolų priemonę.

### Specialiosios paskirties įmonė (SPI)

Rengiant Pradinę ataskaitą, pagrindiniai nurodyti bankų komentarai dėl garantinės priemonės nepatrauklumo buvo tai, kad teikiant paskolas iš nuosavų bankų lėšų tiesiai galutiniams naudos gavėjams, bankams reikėtų iš naujo pertvarkyti savo vidinius procesus bei vertinti kiekvieno paskolos gavėjo kreditingumą. Šiuos klausimus buvo rekomenduojama spręsti steigiant juridinio asmens statusą turintį fondą, tačiau galimai paprastesnė alternatyva galėtų būti specialiosios paskirties įmonė („SPI“). Ši įmonė galėtų veikti kaip paskolų agregavimo mechanizmas, padėsiantis bankams pasiekti panašų efektą, kaip JESSICA I KF modelyje, kai bankams nereikia vertinti atskirų paskolų gavėjų kreditingumo. Paskolas teikiant iš nuosavų banko lėšų, bankams atsiranda pareiga individualiai vertinti kiekvieno buto savininko

kreditingumą, sekti jų mokėjimo vėlavimus ir atitinkamai formuoti kapitalo rezervus. Tokiu atveju iškyla papildomos problemos, tokios kaip, galimybės patikrinti buto savininko kreditingumą nebuvimas, jei jis nedavė savo sutikimo (kas yra neįmanoma, kai renovacija vykdoma gyventojų balsų dauguma), taip pat rizika, kad ne visų namo gyventojų finansinė situacija leis jiems gauti kreditą pastato modernizavimui, dėl ko atsirastų kliūtys tolesnei modernizavimo proceso eigai.

Tuo atveju, jei bankai skolintų SPĮ, o jos perleistus atgal pinigus bankai skolintų kaip modernizavimo paskolas gyventojams, bankai galėtų taikyti panašius principus, kaip ir JESSICA I KF modelyje ir kredito rizikingumą vertinti pastato (portfelio) lygmenyje, o ne individualiai. Siekiant užtikrinti norimą efektą, SPĮ negalėtų būti steigiamas bankų ar jų dukterinių įmonių, kadangi tokiu atveju, dėl grupės įmonių konsolidavimo, individualaus kredito vertinimo nepavyktų atsakyti. Bankų atsakomybė už tinkamą paskolų išdavimą, rizikos už išduotas paskolas prisiėmimas, funkcijos ir atlyginimas nesiskirtų nepriklausomai nuo to, ar jie naudotųsi ar nesinaudotų SPĮ.

SPĮ galėtų būti steigiamas kaip uždaroji akcinė bendrovė pagal Lietuvos Respublikos įstatymus arba kitokios formos ribotos atsakomybės juridinis asmuo. Atkreiptinas dėmesys į tai, kad renkantis garantijos schemą su SPĮ, didelis vaidmuo tektų SPĮ steigimo dokumentams bei veiklos sutartims, kas užtikrintų, kad gyventojų kredito rizika nebūtų perkeliama SPĮ, bet išliktų pas bankus.

SPĮ privalumais labiausiai pageidauja naudotis didesni bankai, neteikiantys paskolų per administratorius, kadangi jie neturi galimybės agreguoti paskolų portfelį, yra linkę automatizuoti paskolų teikimo procesus bei nėra ribojami skolinti ne daugiau kaip 25% savo akcinio kapitalo vienam skolininkui. Mažesni bankai susiduria su reguliaciniu apribojimu neskolinti vienam subjektui daugiau nei 25% savo akcinio kapitalo, tad jie būtų labiau linkę portfelio agregaciją atlikti administratoriaus lygmenyje. Taip pat tokie bankai yra lankstesni pertvarkant vidinius procesus ir IT programas. Analizuojant SPĮ poreikį ir privalumus, verta atkreipti dėmesį, kad mažesnių bankų pinigų skolinimo kaina gali būti gerokai didesnė nei 3% gaunami iš gyventojų, tad tuo atveju, jei būtų pasirinkta struktūra be SPĮ, valstybei reikėtų planuoti daugiau lėšų skirti palūkanų skirtumo kompensacijai.

### 3.6. Scenarijus Nr. 9 sverto efekto skaičiavimas ir palyginimas su kitomis alternatyvomis

Lentelė Nr. 5 Scenarijus Nr. 9 prielaidos

Prielaidos	Komentaras
Paskolos laikotarpis: iki 20 metų	
Subsidija (1): 15% (buvęs palūkanų kompensavimo mechanizmas)	Lietuvos Respublikos teisinė bazė yra įtvirtinusi, kad po renovacijos projekto įgyvendinimo, paskolos suma sumažinama 15%. Iki 2015 m. pavasario ši subsidija buvo teikiama kompensuojant palūkanas už paskolą. Europos Komisijai pateikus kritiką dėl tokio mechanizmo naudojimo, ši subsidija gali būti teikiama (i) mažinant paskolos palūkanas iki 0% tol, kol būtų pasiekiamas 15% suma nuo projekto vertės, arba (ii) išmokant atitinkamo dydžio subsidiją iš valstybės biudžeto ar kitų lėšų.
Subsidija (2): 15%	Projektams, pasiekusiems ne mažesnę kaip 40% sutaupymą, suteikiama papildoma valstybės parama. Ši parama teikiama daugiausiai iš Klimato kaitos programos lėšų ir yra palaipsniui mažinama. Šiuo metu yra numatyta, kad įgyvendinus projektą iki 2017 m. gruodžio 31 d. paramos dydis būtų 20%, po to turėtų būti mažinama iki 15%. 15% subsidiją šiuo metu numatoma mokėti iki 2020 m. gruodžio 31 d.
Blogų paskolų dalis: 5%	Garantijų priemonės atveju daroma prielaida, kad iki 2022 m. reikės išmokėti 50% garantijų bankams nuo planuojamų blogų paskolų.
Tipinio pastato projekto investicijų vertė: 300 tūkst. EUR	Vidutinė statybos darbų kaina nustatyta pagal BETA pateiktus duomenis.
Palūkanų norma: 3%	Paskolų ir garantijų priemonių atvejams galutiniams naudos gavėjams taikoma palūkanų norma 3%.

	Tuo atveju, jei subsidija (1) teikiama ta forma, kai palūkanos mažinamos iki 0%, garantijos priemonėje bankams turėtų būti kompensuojamas šis skirtumas papildomai.
<b>Paskolos priemonė</b>	
Investuojamų ESI fondų lėšų suma: 224 mln. EUR	2014-2020 m. ESI fondų lėšos buvo paskirstytos taip: <ul style="list-style-type: none"> <li>- 150 mln. EUR Europos investicijų banko valdomam Jessica II fondų fondui („Jessica II“);</li> <li>- 74 mln. EUR UAB „Viešųjų investicijų plėtros agentūros“ valdomam „Daugiabučių namų modernizavimo fondui“ („DNMF“).</li> </ul>
Pritrauktų privačių lėšų suma: 200 mln. EUR	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 150 mln. EUR planuojama pritraukti ar jau yra pritraukta į Jessica II fondą;</li> <li>- 50 mln. EUR planuojama pritraukti į DNMF.</li> </ul>
Siektinas įgyvendinamų projektų skaičius: 1408	Paskolų priemonė yra nukreipta į 2013-2014 m. sugeneruotų projektų finansavimą, tad finansuojami projektai buvo išdėstyti proporcingai 2015-2020 m. laikotarpiu.
<b>Garantijos priemonė</b>	
Komercinių bankų paskolų palūkanos: 4-6% + EURIBOR	Projektuojamas EURIBOR judėjimas: po 2 metų kilimas iki 0,25%, po 12 metų kilimas iki 3%.
Garantinei priemonei skiriamų lėšų suma: 100 mln. EUR	100 mln. EUR garantinei priemonei būtų skiriamos iš šių šaltinių: <ul style="list-style-type: none"> <li>- 90 mln. EUR iš ESI fondų;</li> <li>- 10 mln. EUR iš grįžusių lėšų.</li> </ul>
Rezervuojamos lėšos garantijai: 20%	Modernizavimo paskolos nėra tipinis bankinis produktas, jų istorija dar nėra pakankamai ilga, kad būtų adekvačiai įvertintos rizikos, tad viršutinė riba yra nustatoma aukščiau nei tikėtini paskolų nuostoliai.
Siektinas įgyvendinamų projektų skaičius: 1477 projektai	Vertinant projektų kiekį, buvo paskaičiuota kiek projektų galima atlikti turimomis fondo lėšomis (pagal šią priemonę), įvertinus, kad garantijos priemonė galėtų pradėti veikti nuo 2017 m, išdėstant proporcingai 278 projektus per 2017-2022 m.
Valdymo mokestis: remiantis Deleguoto reglamento nuostatomis	Vadovaujantis Deleguoto reglamento nuostatomis, valdymo mokestis susideda iš dviejų dalių: 0,5% bazinis mokestis nuo finansinei priemonei skirtų ir įmokėtų lėšų ir: paskolų atveju – 1% mokestis nuo paskolų, suteiktų galutiniams naudos gavėjams, sumos; garantijų atveju – 1,5% nuo sumų, išmokėtų galutiniams naudos gavėjams.
Projekto įgyvendinimo trukmė: 15 mėnesių	Remiantis šiuo metu įgyvendinamų projektų duomenimis nustatyta vidutinė projekto įgyvendinimo trukmė – 15 mėnesių nuo paskolos sutarties pasirašymo dienos.

**Lentelė Nr. 6 Scenarijaus Nr. 9 paskolos finansinės priemonės įgyvendinimo prognozė**

<b>milijonai EUR</b>	2014 m.	2015 m.	2016 m.	2017 m.	2018 m.	2019 m.	2020 m.	2021 m.	2022 m.
<b>Projektų skaičius (per metus)</b>	0	226	226	226	226	226	226	0	0
<b>Projektų skaičius (iš viso)</b>	0	226	452	678	904	1130	1356	1356	1356



<b>Pasirašytų paskolų sutarčių vertė (per metus)</b>	0,0	67,8	67,8	67,8	67,8	67,8	67,8	67,8	0,0	0,0
<b>Pasirašytų paskolų sutarčių vertė (iš viso)</b>	0,0	67,8	135,6	203,4	271,2	339,0	406,8	406,8	406,8	406,8
<b>Galutiniams naudos gavėjams išmokėtos lėšos (per metus)</b>	0,0	0,0	67,8	67,8	67,8	67,8	67,8	67,8	67,8	0,0
<b>Galutiniams naudos gavėjams išmokėtos lėšos (iš viso)</b>	0,0	0,0	67,8	135,6	203,4	271,2	339,0	406,8	406,8	406,8
<b>Subsidija (per metus)</b>	0,0	0,0	13,6	13,6	10,2	10,2	10,2	10,2	10,2	0,0
<b>Subsidija (iš viso)</b>	0,0	0,0	13,6	27,1	37,3	47,5	57,6	67,8	67,8	67,8
<b>Grįžtančios šio scenarijaus lėšos (per metus)</b>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,4
<b>Grįžtančios šio scenarijaus lėšos (iš viso)</b>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,4
<b>Valdymo mokestis (per metus)</b>	0,0	2,1	3,6	2,1	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8
<b>Valdymo mokestis (iš viso)</b>	0,0	2,1	5,7	7,8	9,7	11,5	13,3	15,2	15,2	17,0
<b>Fondo likutis</b>	<b>424,0</b>	<b>354,1</b>	<b>282,7</b>	<b>212,8</b>	<b>143,1</b>	<b>73,5</b>	<b>3,9</b>	<b>2,0</b>	<b>2,0</b>	<b>1,6</b>

Lentelė Nr. 7 Scenarijaus Nr. 9 garantijų finansinės priemonės įgyvendinimo prognozė

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
milijonai EUR	m.	m.	m.	m.	m.	m.	m.	m.	m.	m.
<b>Projektų skaičius (per metus)</b>	0	0	0	278	278	278	278	278	87	0
<b>Projektų skaičius (iš viso)</b>	0	0	0	278	556	834	1112	1390	1477	1477
<b>Pasirašytų paskolų sutarčių vertė (per metus)</b>	0,0	0,0	0,0	83,4	83,4	83,4	83,4	83,4	26,1	0,0
<b>Pasirašytų paskolų sutarčių vertė (iš viso)</b>	0,0	0,0	0,0	83,4	166,8	250,2	333,6	417,0	443,1	443,1
<b>Bankų išmokėtos paskolų sumos (iš viso)</b>	0,0	0,0	0,0	0,0	83,4	166,8	250,2	333,6	417,0	443,1
<b>Išmokos bankams pagal garantinius įsipareigojimus</b>	0,0	0,0	0,0	0,0	4,2	8,3	12,5	16,7	20,9	22,2

<b>Rezervuotos lėšos garantiniams įsipareigojimams vykdyti (iš viso)</b>	0,0	0,0	0,0	16,7	29,2	41,7	54,2	66,7	67,8	66,5
<b>Valdymo mokestis (per metus)</b>	0,0	0,0	0,0	0,4	0,8	1,3	1,8	2,0	2,0	3,0
<b>Valdymo mokestis (iš viso)</b>	0,0	0,0	0,0	0,5	1,3	2,6	4,4	6,4	8,4	11,4
<b>Subsidija (iš viso)</b>	0,0	0,0	0,0	0,0	12,5	25,0	37,5	50,0	62,6	66,5
<b>Palūkanų kompensavimo mechanizmas (iš viso)</b>	0,0	0,0	0,0	0,0	12,5	25,0	37,5	50,0	62,6	66,5
<b>Fondo palūkanų subsidijos bankams suma (per metus)</b>	0,0	0,0	0,0	2,5	4,6	7,3	9,6	11,9	12,4	12,2
<b>Fondo palūkanų subsidijos bankams suma (iš viso)</b>	0,0	0,0	0,0	2,5	7,1	14,4	24,1	36,0	48,4	60,6
<b>Fondo likutis</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>82,8</b>	<b>65,3</b>	<b>47,3</b>	<b>28,9</b>	<b>10,2</b>	<b>3,0</b>	<b>0,0</b>

**Lentelė Nr. 8 Scenarijaus Nr. 9 rezultatai**

	mln. EUR	mln. EUR
<b>Galutinius naudos gavėjus pasiekusios lėšos</b>	849,9	406,8 + 443.1
<b>Į fondą grįžusios lėšos iki 2019 metų (įskaitant subsidijas bei iš JESSICA KF grįžtančias lėšas)</b>	27,6	26.2+1.4
<b>Komercinių bankų išmokėtos/planuojamos išmokėti lėšos</b>	643,1	150 + 50 + 443.1
<b>Renovuotų pastatų skaičius</b>	2833	1356 + 1477
<b>ESI fondų lėšos</b>	314,0	150 + 74 + 90
<b>Nacionalinis ko-finansavimas</b>	10,0	Skirtas papildyti garantijos priemonę
<b>Sverto efektas</b>	2,67	

Atsižvelgiant į tai, kad scenarijaus Nr. 9 įgyvendinimo prognozės ir rezultatai buvo skaičiuojami pagal prielaidas, kurios buvo pakoreguotos nuo tų, kuriomis buvo remtasi Pradinės ataskaitos rengimo metu (ESI fondų lėšų suma, projekto vidutinė kaina ir t.t.), toliau palyginimo tikslais yra pateiktas scenarijaus Nr. 9 rezultatai, perskaičiuoti pagal Pradinės ataskaitos naudotas prielaidas.

**Lentelė Nr. 9 Scenarijaus Nr. 9 rezultatai, esant Pradinės ataskaitos prielaidoms**

<b>Galutinius naudos gavėjus pasiekusios lėšos</b>	741,6	378.9 + 362.7
--	-------	---------------

Į fondą grįžusios lėšos iki 2019 metų (įskaitant subsidijas bei iš JESSICA KF grįžtančias lėšas)	27,6	26.2+1.4
Komercinių bankų išmokėtos lėšos	541,7	134 + 45 + 362.7
Renovuotų pastatų skaičius	3987	2037 + 1950
ESI fondų lėšos	280,9	134 + 66 + 80.9
Nacionalinis ko-finansavimas	0,0	Skirtas papildyti garantinį produktą
Sverto efektas	2,64	

Atitinkamai, daugiabučių renovacijos finansavimo svorto efekto rodikliai pagal atskirus scenarijus būtų tokie:

**Lentelė Nr. 10 Daugiabučių renovacijos finansavimo svorto efekto rodikliai pagal atskirus scenarijus**

Scenarijai	Sverto efekto rodiklis
1 scenarijus. Lengvatinė paskola su 3% palūkanomis ir 15% palūkanų kompensavimu	1,24
2 scenarijus. Lengvatinė paskola su 1% palūkanomis	1,24
3 scenarijus. Lengvatinė paskola 3% palūkanomis ir 15% palūkanų kompensavimu ir garantijos bankams	1,73
4 scenarijus. Visos ESI fondų lėšos skiriamos garantijos finansinei priemonei	3,14
5 scenarijus. Investicinis fondas (pirmo praradimo) ir lengvatinė paskola su 3% palūkanomis ir 15% palūkanų kompensavimu	3,57
6 scenarijus. Lengvatinė paskola (su 3% palūkanomis ir 15% palūkanų kompensavimu) ir garantijos bankams, ir nuo 2016 m. sukurtas investicinis fondas išperka 70% visų išduotų paskolų	2,59
7 scenarijus. Lengvatinė paskola (su 3% palūkanomis ir 15% palūkanų kompensavimu) ir nuo 2016 m. sukurtas investicinis fondas išperka 70% visų išduotų paskolų	2,24
8 scenarijus. Iš ESI fondų lėšų kuriamos subsidijos ir finansinė priemonės. Finansinė priemonė apima - investicinį fondą (pirmo praradimo), lengvatinę paskolą su 3% palūkanomis ir 15% palūkanų kompensavimu. Subsidijų priemonė yra papildoma 15% subsidija.	2,74
9 scenarijus. Lengvatinė paskola 3% palūkanomis ir 15% palūkanų kompensavimu, pritraukiant išankstinį finansavimą ir garantijos bankams	2,64

Skaičiavimai rodo, kad didžiausias svortas yra pasiekiamas, kai yra kuriamas investicinis fondas (5 ir 8 scenarijai) arba kai visos lėšos yra skiriamos garantijų finansinei priemonei (4 scenarijus). Įvertinus tai, kad rinka vis dar nėra pribrendusi investicinio fondo kūrimui ir tokio fondo sėkminga veikla nėra garantuota, taip pat atsižvelgiant į tai, kad dalis ESI fondų lėšų buvo *de facto* nukreipta į paskolų finansinę priemonę, užtikrinant tolygų perėjimą iš vieno programavimo laikotarpio į kitą bei nenutrūkstantį projektų finansavimą, yra svarstyti tokios daugiabučių namų renovacijos programos įgyvendinimo alternatyvas, kurios ne tik užtikrintų maksimalų lėšų panaudojimo efektą, bet ir būtų lengvai pritaikomos pasikeitus rinkos aplinkybėms. Atitinkamai, svarstyti alternatyva yra scenarijus Nr. 9, kuris įvertina sėkmingai pritrauktas papildomas privačias lėšas pagal išankstinį finansavimą, bet leidžia įvesti garantijų priemonę, kuri padėtų finansų rinkai priprasti prie naujo produkto. Vis dar svarbi alternatyva yra juridinio

asmens statusą turinčio investicinio fondo steigimas, kuriam pradinės prielaidas galėtų sudaryti garantijų priemonės įgyvendinimui siūloma SPĮ.

Pažymėtina, kad lėšų skolinimas investiciniam fondui turėtų panašius reguliacinius apribojimus dėl skolinimo vienam subjektui, kaip jau buvo paminėta prie SPĮ veiklos aspektų. O įgyvendinus schemą su SPĮ, bankų, besinaudojančių SPĮ sukurti skolinimo procesai galėtų būti panaudoti ir skolinant SPĮ. Renkantis naudingiausią finansinį produktą reikia įvertinti ir laiko bei administravimo sąnaudas, reikalingas atitinkamo fondo įkūrimui ar naujo finansinio produkto sukūrimui ir įvedimui į rinką. Praktika rodo, kad bet kokie produkto struktūros pakeitimai yra sutinkami rezervuoti, jie yra analizuojami ilgą laiką prieš priimant sprendimus investuoti į atitinkamą produktą. Dėl tų pačių priežasčių, yra rekomenduojama išlaikyti identišką finansinį produktą (lengvatinę paskolą) galutiniams naudos gavėjams, kadangi bet kokie pakeitimai (jei tik jie yra galimi nepažeidžiant gyventojų teisėtų lūkesčių), gali sustabdyti renovacijos procesus trumpesniai ar ilgesniai laikotarpiui, kol gyventojai vėl galės įvertinti pakeisto produkto rizikas ir naudą.

#### **4. Finansinės priemonės derinimas su kitomis viešosios intervencijos formomis**

Siūlomos finansinės priemonės negali persidengti su kitomis viešųjų intervencijų formomis, neturi prieštarauti ar trukdyti viena kitai.

2014-2020 m. periodu yra tęsiamas finansinių priemonių taikymas, kadangi tokia projektų finansavimo forma yra efektyvi, sudaro galimybes pritraukti privačius išteklius ir generuoja grįžtančias lėšas. Finansinės priemonės taip pat yra derinamos su kitomis viešųjų intervencijų formomis.

Viešųjų intervencijų formos, kurios buvo nukreiptos į būsto sektorių, yra aptariamoms žemiau:

1. Galutiniams naudos gavėjams kompensuojama 100% faktinių išlaidų, tenkančių atnaujinimo (modernizavimo) projektui ar jo daliai parengti, jeigu atnaujinimo (modernizavimo) projekto ar jo dalies parengimo sutartis sudaryta iki 2015 m. spalio 1 d. Jeigu atnaujinimo (modernizavimo) projekto ar jo dalies parengimo sutartis sudaryta po 2015 m. spalio 1 d., butų ir kitų patalpų savininkams apmokama arba kompensuojama 50% išlaidų. Už statybos techninę priežiūrą, vykdytą daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) projekto įgyvendinimo laikotarpiu iki 2016 m. gruodžio 31 d., butų ir kitų patalpų savininkams apmokama arba kompensuojama 100% faktinių išlaidų. Nuo 2017 m. sausio 1 d. už statybos techninę priežiūrą bus apmokama arba kompensuojama 50% išlaidų.
2. Kompensuojamos paskolų įmokos asmenims, turintiems teisę į būsto šildymo išlaidų kompensaciją, ir savivaldybėms, turintioms nuosavybės teisę į gyvenamąsias patalpas atnaujinamame name. Be to, atsisakius dalyvauti renovacijos procese gyventojams, turintiems teisę gauti kompensaciją už šildymą, ji mažinama 50%, o nuo kito šildymo sezono būsto šildymo išlaidų kompensacija neskiriama, bet ne ilgiau kaip 3 metų šildymo sezonus nuo šių aplinkybių atsiradimo. Ši nuostata įtvirtinta Lietuvos Respublikos piniginės socialinės paramos nepasiturintiems gyventojams įstatymo 21 str. 12 d.
3. Klimato kaitos specialiosios programos lėšomis teikiama papildoma valstybės parama, daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkams įgyvendinantiems nuo 2009 rugsėjo 20 d. iki 2014 m. gruodžio 31 d. parengtą daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) projektą (investicinį planą), kompensuojant dalį energijos efektyvumo priemonių investicijų, jeigu įgyvendinus projektą pasiekiami ne mažesnė kaip D pastato energinio naudingumo klasė ir skaičiuojamosios šiluminės energijos sąnaudos sumažinamos ne mažiau kaip 40%. Kompensuojama nuo 20 iki 25% tokių investicijų. Taip pat Klimato kaitos specialiosios programos lėšomis teikiama papildoma valstybės parama, daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkams nuo 2015 sausio 1 d. parengusiems ir įgyvendinantiems daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) projektą (investicinį planą), kompensuojant dalį energijos efektyvumo priemonių investicijų, jeigu įgyvendinus projektą pasiekiami ne mažesnė kaip C pastato energinio naudingumo klasė ir skaičiuojamosios šiluminės energijos sąnaudos sumažinamos ne mažiau kaip 40%. Kompensuojama 20% tokių investicijų, jei jeigu daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) projektas įgyvendintas iki 2017 m. gruodžio 31 d. ir 15% tokių investicijų, jei daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) projektas įgyvendintas po 2017 m. gruodžio 31 d., bet ne vėliau kaip iki 2020 m. gruodžio 31 d.

4. PVM lengvata šildymui. Iki 2016 m. gruodžio 31 d. taikomas lengvatinis 9% PVM tarifas šilumos energijai, tiekiamai gyvenamosioms patalpoms šildyti pagal PVM įstatymo 19 str. 3 d. 1 p.
5. 2007-2013 m. ES finansiniu laikotarpiu per Vidaus reikalų ministerijos administruojamas ES SF priemonės buvo remiama socialinio būsto plėtra ir daugiabučių namų renovacija probleminėse teritorijose. Šios VRM priemonės buvo įgyvendinamos subsidijų forma, tačiau pažymėtina, kad JESSICA KF ir VRM priemonės buvo įgyvendinamos skirtingose to paties sektoriaus srityse ir siekė skirtingų tikslų.
6. JESSICA KF paskolos daugiabučių modernizavimo projektų įgyvendinimui buvo teikiamos lengvatinėmis sąlygomis. 2014-2020 m. paskolų daugiabučių modernizavimo projektų įgyvendinimui teikimas tęsiamas JESSICA II fondo bei DNMF lėšomis. Tai viešosios intervencijos forma, kadangi finansuotojai rinkoje daugiabučių modernizavimo projektams siūlo žymiai didesnes palūkanų normas, be to, reikalauja užstato (šiuo metu iš per daugiabučių renovavimo programą finansuojamų projektų užstatas nereikalaujamas).

Pažymėtina, jog šios šešios viešųjų intervencijų formos viena kitai neprieštaruoja, o priešingai, yra derinamos tarpusavyje. Lengvatinių paskolų teikimas yra derinamas su 1-4 punktuose nurodytomis priemonėmis ir nekonkuruoja tarpusavyje.

## **5. Investavimo strategija**

### **5.1. Finansinės priemonės apimtis ir tiksliniai galutiniai naudos gavėjai**

Atsižvelgiant į tai, kad nors ir padidinus finansavimo apimtį, investicijų trūkumas išlieka, tad Pradinės ataskaitos rekomendacijos dėl maksimaliai panaudojamų ESI fondų lėšų, numatytų daugiabučių renovacijai, išlieka.

Galutiniai naudos gavėjai išlieka tie patys.

### **5.2. Finansinio produkto parinkimas**

Kaip aptarta 3.4 skyriuje *Papildyti finansiniai produktai*, pagal scenarijų Nr. 9, daugiabučių renovacijos finansavimui rekomenduojama įgyvendinti dvi finansines priemones: paskolas, kurios teikiamos šiuo metu jau parengtiems projektams, kartu su išankstinio finansavimo mechanizmu bei garantijas, kurios būtų teikiamos naujai rengiamiems projektams. Galutinis finansinis produktas galutiniams naudos gavėjams išliktų toks pat:

- 3% fiksuotos paskolos palūkanos sutarties laikotarpiu;
- paskolos terminas iki 20 metų;
- 30-40% subsidija iš Lietuvos Respublikos biudžeto (Klimato kaitos programa ar kiti šaltiniai);
- fondo valdytojo, finansinių tarpininkų bei garantijos teikėjo administravimo mokesčiai nustatomi vadovaujantis Deleguoto reglamento nuostatomis.

### **5.3. Finansinės priemonės derinimas su parama**

Finansinės priemonės gali būti derinamos su kitomis paramos formomis pagal Bendrųjų nuostatų reglamento 13 str. 7-8 d. Taikomų subsidijų forma iš esmės nesiskiria nuo Pradinės ataskaitos metų, tad Pradinės ataskaitos išvados dėl finansinių priemonių derinimo su subsidijomis, neperžiūrimos. Papildomai pažymėtina, kad tebegalioja Pradinės ataskaitos pastaba, kad renkantis tarp alternatyvų, kai 15% subsidijos dydžio parama suteikiama sumažinant palūkanas visu arba tam tikru paskolos laikotarpiu arba iš karto įgyvendinus projektą, gyventojai rinktųsi pastarąją. Priėmus strateginį sprendimą mažinti valstybės paramą iki 20% ar mažiau, reikėtų papildomai įvertinti gyventojų susidomėjimą šiuo produktu ir jų tolesnį suinteresuotumą renovacija. Taip pat, atkreiptinas dėmesys, kad šiuo metu teisės aktai yra užtikrinę papildomos 15% paramos teikimą projektams, pradėtiems po 2017 m. gruodžio 31 d. Pažymėtina, kad ši parama yra užtikrinta tik tiems projektams, kurie šiuo metu yra patvirtinti BETA. Naujai įgyvendinamiems projektams, kuriuos Aplinkos ministerija planuoja kviesti pagal atskirus kvietimus, būtų galima taikyti kitokią valstybės paramą.

Galimi valstybės paramos teikimo scenarijai bei jų kaštai valstybei bei gyventojams yra pateikiami žemiau. Valstybės paramos teikimo scenarijai buvo paskaičiuoti įvertinus galimas bankų teikiamų paskolų kainas: 4% tuo atveju, jei garantijos produktui bankams būtų taikomas 50% ar mažesnis kapitalo atidėjimo reikalavimas. Tuo atveju, jei kapitalo reikalavimas būtų 80% pagal dabartinę Lietuvos banko poziciją, tikėtina, kad palūkanos būtų bent 2% aukštesnės. Abiem šiais atvejais buvo vertinamas lėšų poreikis tokiems valstybės paramos scenarijams (i) pilna subsidija, t.y. kai yra teikiama 15% subsidija pagal Valstybės paramos įstatymą, mokama iš valstybės biudžeto lėšų<sup>1</sup> ir papildoma 15% subsidija iš Klimato kaitos fondo lėšų; (ii) nulinių palūkanų schema, kai 15% subsidija nebūtų teikiama iš biudžeto lėšų, bet valstybė taikytų 0% palūkanas gyventojams tol, kol sukauptų palūkanų suma atitiktų 15% projekto vertės. Šio scenarijaus atveju, valstybė turėtų kompensuoti palūkanų skirtumą bankams; (iii) 15% subsidija, šiuo metu mokama iš Klimato kaitos fondo lėšų, būtų nebetaikoma nuo 2020 metų. Įgyvendinamų projektų skaičius atitinka scenarijaus Nr. 9 įgyvendinimo prognozes ir yra apie 500 projektų per metus.

**Lentelė Nr. 11** Valstybės paramos teikimo alternatyvos ir kaštų palyginimas, mln. EUR

4% + EURIBOR

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Bendra suma
<b>Pilna subsidija (15% + 15%)</b>	1,50	47,71	48,96	50,15	51,29	50,87	5,68	256,17
<b>Nulinių palūkanų schema</b>	6,00	33,88	39,03	43,96	48,65	47,10	20,96	239,57
<b>Sumažinta subsidija po 2020 m.</b>	1,50	47,71	48,96	50,15	28,70	27,55	5,68	210,25

6% + EURIBOR

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Bendra suma
<b>Pilna subsidija (15% + 15%)</b>	4,50	53,09	56,34	59,44	62,40	60,71	14,76	311,25
<b>Nulinių palūkanų schema</b>	9,00	39,55	47,13	54,38	61,28	58,82	31,99	302,14
<b>Sumažinta subsidija po 2020 m.</b>	4,50	53,09	56,34	59,44	33,65	33,70	14,76	255,50

Gyventojams tenkantys kaštai, mln. EUR

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Bendra suma
<b>Pilna subsidija (15% + 15%)</b>	4.50	11.14	18.49	25.85	33.20	36.05	36.77	166.00
<b>Nulinių palūkanų schema</b>	-	3.81	9.10	14.55	20.17	25.96	30.57	104.15
<b>Sumažinta subsidija po 2020 m.</b>	4.50	11.14	18.49	25.85	39.11	43.54	44.64	187.27

Apskaičiuojant gyventojams tenkančius kaštus skirtingų scenarijų atvejais, bankų palūkanos įtakos nedaro, kadangi jos yra kompensuojamos valstybės.

#### 5.4. Valstybės pagalba

<sup>1</sup> Paramos mokėjimui gali būti naudojami ir kiti lėšų šaltiniai, bet modeliuojant buvo akcentuojama, kad būtų sumokėtos konkrečios lėšos.

Igyvendinamos finansinės priemonės neturi pažeisti valstybės pagalbos taisyklių reikalavimu. Pradinėje ataskaitoje buvo atlikta išsami analizė dėl šių subjektų, kaip potencialių valstybės pagalbos gavėjų, teikiant lengvatines paskolas finansinę priemonę:

1. fondo steigimui reikalingą finansavimą suteikiančios bei investiciniame komitete dalyvaujančios viešosios institucijos (Lietuvos Respublikos aplinkos ministerija, Lietuvos Respublikos finansų ministerija);
2. fondo valdytojas, kuris vykdo fondo valdymo investicinio komiteto pavedimus, teikia fondo valdymo paslaugas nurodytoms viešosioms institucijoms ir investuotojams, valdydamas fondą, taip pat gaudamas fondo valdymo mokesčius;
3. privatūs instituciniai bei profesionalūs investuotojai;
4. fondas (kaip atskiras juridinis asmuo);
5. įgyvendinant priemonę, numatoma galimybė pasitelkti finansinius tarpininkus, kurie vykdytų finansavimo nukreipimo konkreitiems projektams funkciją;
6. daugiabučių namų bendrijos, taip pat daugiabučių namų administratoriai;
7. daugiabučių namų gyventojai (fiziniai asmenys), taip pat daugiabučių namų butuose įsikūrę juridiniai asmenys;
8. rangos darbus vykdančios ūkio subjektai.

Papildomai pasirinkus garantijos priemonę, atsiranda poreikis įvertinti bankus, teikiančius paskolas, bei SPĮ valstybės pagalbos atžvilgiu, kadangi kiti dalyvaujantys asmenys (išvardinti 6-8 punktuose) yra tie patys, ir valstybės pagalbos aspektas jų atžvilgiu jau yra įvertintas Pradinėje ataskaitoje.

### **Valstybės pagalbos aspektas garantijos finansinėje priemonėje**

Kaip ir paskolos finansinės priemonės atveju, garantijos teikimo sąlygos atitinka visas sąlygas, reikalingas valstybės pagalbos atsiradimui. Galutiniai naudos gavėjai yra laikomi pagrindiniais pagalbos gavėjais, ir teikiama valstybės pagalba neturi viršyti *de minimis* ribos, kas šiuo metu ir yra kontroliuojama teisės aktais patvirtintu mechanizmu.

Bankai, teikiantys modernizavimo paskolas ir besinaudojantys garantija, šioje situacijoje vykdo savo įprastas funkcijas ir verslo sandorius, nei garantija, nei SPĮ jiems nesuteikia jokios ekonominės naudos, kurios jie neperduotų galutinės naudos gavėjams (gyventojams), mažesnių palūkanų ar prieinamo finansavimo pavidalu, tad jie neturėtų būti laikomi valstybės pagalbos gavėjais. Garantijos finansinėje priemonėje valstybės pagalbos aspektas yra kainos skirtumas už garantiją, kuri yra prašoma rinkoje ir kuri būtų nustatyta garantijos priemonėje. Kadangi garantijos priemonės naudos gavėjai yra daugiausiai gyventojai (daugiabučių namų butų savininkai), kainą už garantiją tektų susimokėti jiems. Atsižvelgiant į rinkos kainas panašioms garantijoms, galima vertinti, kad kainų skirtumas nebus didesnis nei *de minimis* reikalavimas. Bankai yra atrenkami skaidraus, atviro ir nediskriminuojančio konkurso būdu.

Tuo atveju, jei būtų priimtas sprendimas steigti SPĮ, reikia pabrėžti, kad SPĮ savarankiškai nekurtų ir neteiktų jokių paslaugų ar prekių į rinką, t.y. ji nevykdytų ekonominės veiklos, kaip ją supranta ES valstybės pagalbą reguliuojantys teisės aktai. Būdamas tik paskolų agregatorius ir nepelno siekianti organizacija su tikslu sugrupuoti smulkias paskolas į didesnius portfelius, SPĮ nėra valstybės pagalbos gavėjas šioje schemoje.

## **5.5. Finansinės priemonės įgyvendinimo struktūra**

### **5.5.1. Paskolos finansinė priemonė**

2014-2020 m. lėšų investavimas į esamą JESSICA fondą (fondų fondo tęsinys) ir paskolinės priemonės įgyvendinimo struktūra yra aprašyta Pradinės ataskaitos 7.1.4. skyriuje ir iš esmės nesikeičia. Paskolos finansinė priemonė yra įgyvendinama kaip fondų fondas, valdomas atrinkto ar paskirto valdytojo, kuris viešo konkurso būdu atrenka finansinius tarpininkus, teikiančius modernizavimo paskolas gyventojams.

### **5.5.2. Garantija**

Įgyvendinant garantijos priemonę, atrinkta institucija, kuri įgyvendins finansinę priemonę, teiks garantiją bankams, kurie pareiškė norą dalyvauti programoje ir teikti modernizavimo paskolas nustatytais sąlygomis. Įgyvendinant garantijos priemonę, nebūtų steigiamas fondų fondas ar garantijų fondas, nebūtų atrenkami finansiniai tarpininkai. Garantijos priemonę įgyvendinanti institucija viešos atrankos būdu atrinks bankus, įvertinus teisės aktų reikalavimus, priimtina riziką, bei bankų teikiamų lėšų kainą. Atrinkti bankai pasirašys garantijų sutartis su priemonę įgyvendinančia institucija, kuriose būtų nustatytos garantijos teikimo sąlygos bei būtų užtikrinta, kad paskolos galutinės naudos gavėjams teikiamos teisės aktų nustatytais sąlygomis. Bankai gyventojams skolins savo nuosavas lėšas, pasinaudodami suteikta garantija.

### **Palūkanų kompensacija**

Ir Pradinės ataskaitos, ir patikslintos ataskaitos rengimo metu bankai nurodė, kad palūkanų fiksavimas 20-imčiai metų yra negalimas, o jei taip būtų daroma, kaina būtų žymiai didesnė nei šiuo metu rinkos palūkanos. Atsižvelgiant į tai, prognozuojama bankų siūlomo finansavimo kaina bei EURIBOR svyravimai yra nurodyti 3.5 skyriuje *Scenarijaus Nr. 9 aprašymas*. Susidariusiam skirtumui tarp Modernizavimo paskolos palūkanų, gaunamų iš galutinių naudos gavėjų (3%) bei bankų palūkanų (4-7%) padengti būtų reikalingas atskiras mechanizmas. Palūkanų skirtumo kompensacija galėtų būti mokama iš grįžusių lėšų ar kitų valstybės lėšų. Palūkanų skirtumo kompensacija galėtų būti mokama per Būsto energinio taupymo agentūrą (BETA), kuri šiuo metu administruoja valstybės paramą, mokamą iš Klimato kaitos fondo lėšų, arba per garantijos priemonę įgyvendinančią instituciją, arba kitu pasirinktu mechanizmu, užtikrinančiu savalaikį lėšų išmokėjimą bankams. Atkreiptinas dėmesys, kad kompensuojamų palūkanų skirtumas padidėtų, valstybės paramą teikiant taikant nulinių palūkanų schemą (5.3 skyrius).

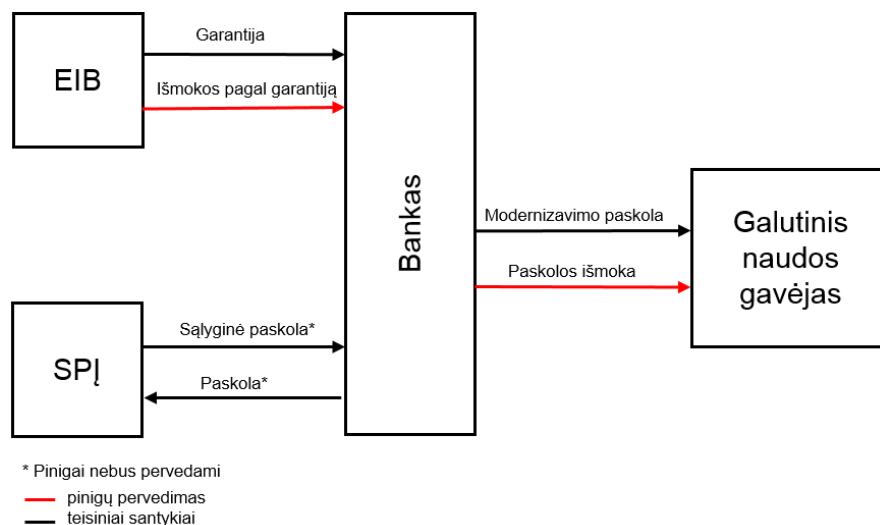
### **Garantijos veikimo schema su SPĮ**

Kaip jau buvo paminėta 3.5 skyriuje *Scenarijaus Nr. 9 aprašymas*, SPĮ įtraukimas į schemą turėtų privalumų bankams, neskolinantiems administratoriams arba planuojantiems didesnes skolinimo apimtis. Teisės aktų reikalavimai bei vidinės bankų taisyklės gali neleisti kai kuriems būstų savininkams gauti paskolas dėl jų kreditingumo, net jei visų to daugiabučio namo butų savininkų numatomas nuostolis būtų priimtinas, taip pat, atsižvelgiant į tai, kad vidutiniškai daugiabutyje yra apie 40 butų (neretai ir daugiau), įvertinti kiekvieno savininko kreditingumą ir sekti jo mokėjimus yra didelė administracinė našta arba yra neįmanoma dėl teisinių apribojimų (reikalavimas gauti gyventojų sutikimą kreditingumo patikrinimui). Bankai yra radę praktinį būdą, kaip įvertinti galimą namo nuostolį, vertindami bendrą pastato gyventojų įsiskolinimą už komunalinius mokesčius ir nustatę priimtino įsiskolinimo ribas ir yra pasirengę prisiimti atitinkamas rizikas, tačiau tam reikia užtikrinti, kad sprendimai dėl paskolų suteikimo pasiektų portfelio lygmenį ir būtų galima žiūrėti į numatomą nuostolį, o ne galimą kiekvieno atskiro asmens įsipareigojimų nevykdymą. Atitinkamai, kai kurie bankai rinkos tyrime yra išreiškę norą skolinti administratoriams, kurie skolinasi viso namo vardu, kiti pageidautų skolinti fondui (turinčiam juridinę formą ar ne), arba specialiai tam įkurtai SPĮ.

Nėra pagrindo daryti išvadų, kad nesant SPĮ visi bankai atsisakytų pasinaudoti garantijų priemone ir neteiktų modernizavimo paskolų gyventojams. Tuo atveju, jei didieji bankai atsisakytų dalyvauti schemoje be SPĮ, yra rizika, kad nebus pritraukta pakankamai finansavimo, nes mažesni bankai nėra pajėgūs (ir negali dėl veiklos apribojimų) skirti 500 mln EUR vien šiam projektui. Taip pat yra didelė tikimybė, kad gyventojai, siekiantys patys pasiskolinti iš bankų savo namo modernizavimui (o ne per administratorių), turės sunkumų gauti finansavimą, dėl jau minėtų apribojimų. Atitinkamai, jei bankai ryžtųsi susikurti procedūras ir apsiimti vertinti kiekvieną gyventoją individualiai, kaip tai yra reikalaujama teisės aktų, tikėtina, kad padidėjusią administracinę naštą jie įvertintų padidinę teikiamų paskolų palūkanas, kurias turėtų kompensuoti valstybė.



**Schema Nr. 2 Galima garantijos su SPĮ veikimo schema ir teisiniai santykiai**



Sprendimą dėl SPĮ steigimo reikalingumo turėtų priimti Lietuvos Respublikos Vyriausybė įvertinusi su SPĮ steigimu ir veikimu susijusias rizikas. Šiuo sprendimu taip pat turėtų būti nustatyti SPĮ veikimo principai ir funkcijos, susijusių su SPĮ kaštų finansavimas. SPĮ prisiimama rizika bei SPĮ kontrolė.

**Apibendrinant, esminiai galimos SPĮ struktūros aspektai yra šie:**

- paskolų portfelio agregatorius, suteikiantis galimybę bankams skolinti vienam subjektui vietoje didelio skaičiaus gyventojų;
- mechanizmas siekia sukurti bankams sąlyginės paskolos efektą gyventojų atžvilgiu;
- SPĮ būtų ribotos atsakomybės bendrovė su apribota veikla ir garantijas teikiančios institucijos valdymo kontrole.

**Garantijų finansinės priemonės struktūra pagal ES reglamentus:**

- subjektas, įgyvendinantis garantijos instrumentą – valstybės nares paskirta ar atrinkta institucija (jam priklausantis valdymo mokestis nustatytas ES reglamentuose);
- garantijos naudos gavėjas: komerciniai bankai, suteikiantys modernizavimo paskolas gyventojams per SPĮ, administratorius ar tiesiogiai (valdymo mokestis nemokamas).

**5.6. Tikėtinų rezultatų nustatymas ir skaičiavimas**

**Lentelė Nr. 12 Tikėtinų rezultatų nustatymas ir skaičiavimas**

**Paskolos priemonė**

ESI fondų lėšos, suteiktos Jessica II ir DNMF	224 mln. EUR
Komercinių bankų esamas/planuojamas prisidėjimas	150 mln. EUR
ERPB planuojamas prisidėjimas	50 mln. EUR
Galutinius naudos gavėjus pasiekusios lėšos	424 mln. EUR
Renovuotų pastatų skaičius iki 2020 m.	1408
Sveto efektas	1,89
Renovuotų namų energijos efektyvumo suvartojimo sumažėjimas ne mažiau kaip	40%
Pasiekta energetinio efektyvumo klasė ne mažiau kaip	C
<b>Likusi finansavimo paklausa</b>	<b>609 mln. EUR</b>

## Garantijų priemonė

Lėšos, skiriamos garantijų priemonei	100 mln. EUR
Komercinių bankų finansavimas	500 mln. EUR
Galutinius naudos gavėjus pasiekusios lėšos	500 mln. EUR
Renovuotų pastatų skaičius iki 2020 m.	1477
Sveto efektas	5
Renovuotų namų energijos efektyvumo suvartojimo sumažėjimas ne mažiau kaip	40%
Pasiekta energetinio efektyvumo klasė ne mažiau kaip	C
<b>Likusi finansavimo paklausa/ trūkumas</b>	<b>109 mln. EUR</b>

Siekiant ir toliau mažinti finansavimo trūkumą, būtų galima nukreipti papildomas grįžusias lėšas į garantijų priemonės papildymą, taip padidinant bankų prisidėjimą tokiu pačiu santykiu 1:5. Realistiškai grįžusių lėšų panaudojimas garantijos priemonės pildymui galėtų būti planuojamas po 2020 m., kadangi iki tol jos bus gražinamos bankams pagal išankstinio finansavimo mechanizmą.

### 5.7. Finansinės priemonės įgyvendinimo planas

Šiuo metu didžioji dauguma patvirtintų investicinių projektų planuojama finansuoti iš paskolų finansinės priemonės. Garantijų finansine priemone turėtų pasinaudoti naujai Aplinkos ministerijos kviečiami projektai. Garantijų finansinės priemonės įgyvendinimo planas būtų struktūruojamas pagal Aplinkos ministerijos planuojamų kvietimų apimtis. Kvietimų sistema padėtų išvengti nekontroliuojamo investicinių projektų augimo ir padėtų planuoti valstybės paramai, garantijai bei paskoloms reikalingų lėšų sumas iš anksto.

Garantiją teikianti institucija turėtų pateikti garantijų finansinės priemonės įgyvendinimo planą savo investavimo strategijoje ir verslo plane, atsižvelgdama į patvirtintus kvietimų planus. Nors pagal projektuojamą garantijos priemonės įgyvendinimo scenarijų, lėšų, reikalingų garantijų rezervui, poreikis atsiranda ne iš karto, tačiau siekiant gauti geresnį bankų kainos pasiūlymą bei užsitikrinti ilgalaikį bankų dalyvavimą projekte, būtų racionalu pasirinkti bankus maksimaliai planuojamai garantijos sumai (100 mln. EUR).

Atitinkamai, planuojant ESI fondų lėšų išmokėjimą garantiją teikiančiai institucijai, yra svarbu atsižvelgti į tai, kad garantijos priemonės atveju, bankų tempas išduodant modernizavimo paskolas nebus kontroliuojamas per jiems suteikiamas lėšas, tad garantijos mechanizmo veikimui yra svarbu užtikrinti, kad visos bankų išduotos paskolos yra padengtos realia garantijos suma arba valstybės įsipareigojimu išmokėti reikalingas sumas pagal pareikalavimą.

Siekiant išlaikyti tvarų daugiabučių namų finansavimo modelį, atsižvelgiant į numatomų pritraukti daugiabučių namų modernizavimo paskolų apimtį tiek analizuojamu laikotarpiu tiek atsižvelgiant į paklausos potencialą pasibaigus minimam laikotarpiui, bei išduodamų paskolų terminą būtina vystyti sprendimus leisiančius greičiau gražinti paskolas pakartotiniam jų panaudojimui naujiems projektams įgyvendinti. Vienas iš tokių sprendimų yra įsipareigojimų vertybiniais popieriais pakeitimo (angl. securitization) procesas. Pakeitimas vertybiniais popieriais yra sandoris, kuris suteikia galimybes turto skolintojui arba kuriam kitam iniciatoriui refinansuoti paskolų arba turto rinkinį (pvz., daugiabučių namų modernizavimo paskolą), pakeičiant juos vertybiniais popieriais.

Europos Komisija inicijavusi reglamento parengimą dėl bendrų pakeitimo vertybiniais popieriais taisyklių ir paprastos, skaidrios ir standartizuotos pakeitimo vertybiniais popieriais Europos sistemos sukūrimo, pabrėžia, kad pakeitimas vertybiniais popieriais yra svarbus gerai veikiančių kapitalo rinkų elementas. Patikimos struktūros pakeitimas vertybiniais popieriais gali būti svarbiu finansavimo šaltinių diversifikavimo ir efektyvesnio rizikos paskirstymo ES finansų sistemoje kanalu. Jis leidžia plačiau paskirstyti finansų sektoriaus riziką ir gali padėti išvalyti kredito įstaigų balansus, kad jos galėtų toliau skolinti ekonomikai. Apskritai, jis gali pagerinti finansų sistemos efektyvumą ir suteikti daugiau investavimo galimybių. Pakeitimas vertybiniais popieriais gali susieti kredito įstaigas ir kapitalo rinkas ir taip suteikti netiesioginės naudos įmonėms ir piliečiams (pavyzdžiui, dėl ne tokių brangių paskolų, verslo

finansavimo hipotekų ir kredito kortelių) ir suteikti atitinkamiems investuotojams turto klasių pozicijas, atsietas nuo iniciatoriaus kredito rizikos.<sup>[1]</sup>

Svarbu, kad ir Lietuva turėtų imtis pakankamo masto veiksmų, kad galėtų harmonizuoti pakeitimo vertybiniais popieriais rinkas reglamentuojančius teisės aktus įtraukdama į šį procesą ir kitas organizacijas bei institucijas. Atsižvelgiant į aukščiau išdėstytą informaciją rekomenduojama ieškoti galimybių toliau tobulinti ir harmonizuoti teisinę bazę reikalingą pakeitimo vertybiniais popieriais procesui įgyvendinti bei suteikti reikalingą paramą galimiems pilotiniams sandoriams daugiabučių namų modernizavimo paskolų pakeitimo vertybiniais popieriais atveju.

## **5.8. Kiti skyriai**

Kiti Pradinės ataskaitos skyriai tokie, kaip Stebėsenos sistemos apibrėžimas, Finansinių priemonių patirtis ir pritaikymas, yra nekeičiami.

## **6. Santrauka ir išvados**

Išanalizavus JESSICA I KF rezultatus bei rinkos pokyčius, buvo įvertintas progresas ir tolimesnių veiksmų poreikis. Atsižvelgus į tai, kad bankai pradėjo teigiamai žiūrėti į galimybes prisidėti prie daugiabučių namų modernizavimo finansavimo, į administracinius sunkumus įsteigti investicinį fondą, buvo išanalizuotas papildomas scenarijus, derinantis dvi finansines priemones: lengvatinę paskolą, su išankstinio finansavimo mechanizmu, bei garantijos priemonę. Nors didesnis svarto efektas yra pasiekiamas steigiant investicinį fondą ar paskiriant visas turimas lėšas garantijos priemonei, atsižvelgiant į praktines įgyvendinimo galimybes bei buvusį poreikį užtikrinti nenutrūkstamą finansavimą daugiabučių namų renovacijos projektams, buvo priimtas racionalus sprendimas toliau tęsti paskolų finansinę priemonę, paraleliai dirbant prie kitos finansinės priemonės. Įvertinus poslinkius bankų rizikos vertinime, yra tikėtina, kad jie susidomės siūloma garantijos priemone ir pasiūlys savo nuosavas lėšas ne mažesniu santykiu kaip 1:5.

Tokiu būdu, esamas daugiabučių namų renovacijos finansavimo poreikis reikšmingai sumažėtų iki 109 mln. EUR. Pasirinktas scenarijus Nr. 9 neužkirstų kelio planams steigti investicinį fondą, ypatingai, tuo atveju, jei būtų nuspręsta steigti SPĮ, kuri padėtų sukurti ir sudėlioti atitinkamus santykius su bankais ir padėtų pagrindus tolesnio fondo kūrimui, kur jau galėtų būti pritraukti investuotojai, nedalyvaujantys skolinimo gyventojams procese.

Siekiant išlaikyti renovacijos paklausą tarp gyventojų, rekomenduojama išlaikyti tokį patį finansinį produktą gyventojams – lengvatinę paskolą su fiksuotomis 3% palūkanomis. Esant sunkumams rasti pakankamai lėšų valstybės paramos mokėjimams (40-30%), svarbu įvertinti drastiškai mažinamos valstybės paramos įtaką renovacijos tempams ir rekomenduotina peržiūrėti finansuojamas priemones, taip padidinant renovacijos efektyvumą, kadangi sumažinus valstybės paramą, renovacijos projektų atsipirkimas gali reikšmingai sumažėti.

Pradinė ataskaita buvo peržiūrėta atsižvelgus į pasikeitusias aplinkybes ir atitinkamos jos dalys buvo papildytos ar pakoreguotos pagal Europos Komisijos parengtos (ex-ante) vertinimo atlikimo metodologijos nuostatas, atliekant Pradinės ataskaitos pakeitimą buvo konsultuojamasi su visomis suinteresuotomis institucijomis, buvo atsižvelgta į visas pateiktas pastabas ir vertinimas atliktas objektyviai ir nešališkai. Pradinė ataskaita ar šis pakeitimas gali būti toliau keičiamas ar pildomas nepažeidžiant ir vadovaujantis Bendrųjų nuostatų reglamento nuostatomis.

---

[1] [http://ec.europa.eu/smart-regulation/impact/ia\\_carried\\_out/docs/ia\\_2015/com\\_2015\\_0472\\_en.pdf](http://ec.europa.eu/smart-regulation/impact/ia_carried_out/docs/ia_2015/com_2015_0472_en.pdf)