

Велико Търново

[начало](#) :: [реклама](#) :: [скип](#) :: [изд.къща](#) :: [форум](#) :: [контакти](#)

понеделник, 27 юли 2015г.

[Новини](#)[Вашите коментари - форум](#)[Архив](#)[Приложение - Полски Тръмбеш](#)

ДЕВЕТ ВЪПРОСА ЗА ПОЛЗИТЕ И ОПАСНОСТИТЕ ОТ „БЕЗПЛАТНОТО“ САНИРАНЕ

Публикувана в брой: 31 / 2015-02-16

Видяна: 1241 пъти



36 апартаментата могат да формират сдружение, а 36 къщи защо да не могат?

Програмата, обявена и шумно рекламирана от правителството, провокира няколко тревожни размисли

ПЪРВО. 100% покриване на разходи е непремислено и се ориентира върху къс хоризонт. Както при компаниите е недопустима държавна помощ, така и при граждани подобна дискриминация е не само контрапродуктивна, но и потенциално подлежаща на съдебна санкция.
ВТОРО. Как точно се определиха 36 апартаментата за линията на решение - защо блок с 30 апартаментата да не може да се ползва от тази привилегия? Всъщност най-големият проблем с топлоизолацията на сградите има по селата, много от къщите са неизмазани, със стара дограма и лоша топлоизолация. Те няма да бъдат покрити. Защо тридесет и шест къщи да не могат да формират сдружение с единно управление, а 36 апартаментата да могат? Тук се нарушава основният принцип - държавата да не измества отговорността и правата на собствениците при управлението и стопанисването на техните имоти, тя трябва да създава равнопоставеност спрямо своите граждани.
ТРЕТО. Какво всъщност искаме да направим приоритетно? Да усвоим едни пари или да решим един проблем? Това не са тъждествени понятия. В този си вид нещата могат и да потръгнат, защото за българина келепирът е повече от мотив за действие, но ще останат проблемите за взаимодействието между публичното управление и личната/колективна отговорност.

ЧЕТВЪРТО. Пълното покриване на разходите по обем дейности, които преминават от фасадна топлоизолация до капитален ремонт (при панелките за това става дума), е потенциална сфера за злоупотреба със средства, защото в значителна част от случаите това са ремонтни, в голяма степен оставащи скрити работи и респективно са трудни за контрол. А тук става въпрос за европейски средства, последствията от злоупотребата с които може да окаже непропорционално значимо влияние и върху други програми и средства. Безусловната субсидия е предизборен популизъм в действие и преразпределителен процес без прецедент в най-новата ни история. Разбирам да се даде безлихвен многогодишен заем и при изпълнение на условията той да бъде частично или напълно опростен, но безплатните обеми разващават. Абсолютно и необратимо.

ПЕТО. След подобна финансова инжекция държавата прехвърля върху собствениците ползите, изразяващи се в нараснала пазарна стойност на тези имоти и бъдещи спестявания от енергосметки. Именно последните спестявания стоят в основата на кредитите, отпуснати по договорите ЕСКО. Защо тези спестявания да не отиват за покриване на заема?

С други думи, държавата дава пари на калпак. Не е толкова трудно да се прецени, че келепирът за едните ще роди отрицание у други, а вторите са огромно мнозинство. И пак разделения сред обществото.

ШЕСТО. Разбира се, строителните фирми ще спечелят, но и там нещата не стоят добре. Мой познат, който има фирма и е алпинист - занимава се точно с това, ми сподели, че нямат никакъв шанс, защото парите се разпределят в София и местни фирми не могат да се вредят. Трябва да помислим кой точно ще разпределя и управлява този ресурс, така че стандартите да бъдат единни, но местните фирми също да имат възможност да се възползват и получат договори. Вероятно за това се търси мащаб на сделката, за да се улесни управлението и контролът.

СЕДМО. И сега има действащи програми, по които е възможно санирането на блокове и апартаменти. Идеята банките да посредничат при отпускането на евросредствата не сработи, защото, вместо да насърчават и увеличат използването на евросредства, те вкараха евросредствата в собствения си портфейл и го управляват по стандартите на общите кредити - само с малка разлика в лихвените равнища и условията на договорите - в това число и изискванията за обезпечения. В същото време банките са свръхликвидни и поради още по-строгите изисквания към обезпеченията затягат и условията по ползването на свързаните евросредства. Както е известно, няма безплатен обяд - и в случая със средствата за саниране на блоковете - същото ще се появят "естествени разходи" - по обслужване на кредитите и договорите - правно, счетоводно, по управление на проектите, по контрола и отчетността. Ще се учудите колко от тези "странични" разходи тежат върху "безплатния обяд" - без всякакво съмнение могат да стигнат над 15 - 17% от стойността на "безплатните средства".

ОСМО. Липсата на собствени средства, за да бъдат покрити 25% плюс собствено финансиране, не е единственият проблем. Много по-значим е проблемът с ефективното функциониране на режима на етажната собственост и самоуправлението и най-вече способността към солидарни действия. Ако топката е в правното поле, трудно може да се очаква, че безплатният обяд ще привлече всички около масата. В блок на мои познати ключовият проблем е в това, че в повечето апартаменти не живеят собственици и е цяла мъка да се установят контакти с наследниците, голяма част от които са в чужбина.

ДЕВЕТО. В момента действат поне четири подобни програми, които таргетираат решението на подобен проблем - не е ясно какво отражение ще окаже върху тях. Не е изключено интересът към безплатните средства и договори да доведе до срив в другите програми и нетният ефект от привлечените и използвани средства да не е много по-голям от текущия.

ИДЕЯТА Е ДОБРА, ЗАЩОТО ТЕЗИ ПАНЕЛКИ ВЕЧЕ ПРЕДСТАВЛЯВАТ СИСТЕМЕН РИСК, ПРИ ТОВА НЕ САМО ЗА ЖИВЕЕЩИТЕ В ТЯХ, А И ЗА ДЪРЖАВАТА, но едва ли наливането на средства и безплатни обеда е единственото, още по-малко оптималното решение. Колкото и да санирате панелка - тя ще си остане санирана "панелка", далеч от нормите на съвременното жилище с ограничен времеви хоризонт.

Ще видите, че средствата, които ще се вложат за ремонт и саниране, ще бъдат много близки като нива до средствата за строителство на ново жилище с новите стандарти. Няма начин да се строят безплатни жилища, но има начин да се стартира програма за нисколиквидни и привилегирани кредити, с които да се заменят панелките с нови жилища. Трябва да се гледа стратегически и с визия, а не само в полето на текущата целесъобразност. Това струва по-малко пари - при всички случаи.

Да не говорим колко жилища не мога да си намерят купувачи и тази тенденция ще става все по-страшна.

Най-големият проблем за България не е в това, че енергийната ни ефективност е все още на много ниски равнища, а че между енергийната ефективност, цените на енергията и състоянието на енергетиката няма синхрон на политики и цели. Още по-малка е обвързаността между социална и енергийна политика.

В този смисъл най-голямата заплаха пред това и следващите правителства е неизбежното повишаване на цените на тока, което ще изкара на улицата всички, които нямат алтернатива за своето отопление освен електрическата енергия. Докато тези, които са газифицирани и са на парно отопление, могат да посрещнат относително по-спокойно повишаването на цените на електрическата енергия, защото ще реализират значителни икономии от по-ниската цена на природния газ и топлинна енергия, то тотално зависимите от електрическа енергия ще получат шок от ценови удар. В този смисъл европейските средства трябва да бъдат максимално усилени чрез лоста на допълнителни държавни ресурси - гаранции или кредити, като се насърчават и допълват частната инициатива и отговорност.

Ако предвидените за "безплатно" саниране средства от държавния бюджет и по линия на европрограмите се оптимизират при съучастие на заинтересованите, при комбинирани схеми и оптимално структуриране с максимално разтеглен във времето финансов ефект можем да постигнем значително повече, като разпрострем ползите върху много по-широк кръг от хора. Безплатните обеда никога не са били безплатни, още по-рядко са давали значим, траен, системен и справедливо социално балансиран ефект.

Не е важно да дадем риба и да нахраним хората за един ден, важно е да ги научим как да се изхранват сами, като ловят риба.

Валентин ЛАМБЕВ,
областен председател на БСП

