



Latvijas
vides
aizsardzības
fonds

Pakalpojuma LĪGUMS Nr. VAFA PHL-CMB 2014/1
Projektā „Trešās puses finansējuma piesaistes iespējas pašvaldību ēku
energoefektivitātes paaugstināšanas projektiem”

(projekta numurs: 1-08/382/2014, LĪGUMA NUMURS: 1-20/236)

Metodiskie norādījumi pašvaldībām un un valsts tiešās pārvaldes iestādēm par energoservisa pakalpojuma iepirkumu ēku energoefektivitātes uzlabošanai



SATURS

1. Energoservisa uzņēmumu (ESKO) pakalpojuma aktualitāte un būtība	3
2. ESKO modeļa pielietošanas priekšrocības publiskajā sektorā	7
3. ESKO modeļa pielietošanas likumiskā bāze Latvijā	8
4. ESKO pakalpojuma iepirkums un tā loģiskie soļi	9
4.1. Energoaudits, ēku inventarizācija un apsekošana	10
4.2. Iepirkuma dokumentācijas izveide	12
4.3. Pretendentu atlase un izvērtēšana	13
4.4. Finansējums un garantijas	17
4.5. Līguma slēgšana	18
4.6. Datu pārbaude, enerģijas ietaupījuma mērīšana un maksājumu veikšan	20

1. Energoservisa uzņēmumu (ESKO) pakalpojuma aktualitāte un būtība

Energoservisa uzņēmums

Definīcija:

Uzņēmums, kas sniedz energopakalpojumus un/vai citus energoefektivitātes palielināšanas pasākumus patērētāja iekārtās vai telpās, un, to darot, uzņemas noteiktu finansiālu risku. Maksājums par sniegtajiem pakalpojumiem (pilnībā vai daļēji) pamatojas uz sasniegumiem energoefektivitātes palielināšanas jomā, kā arī uz to, vai ir izpildīti citi darbības kritēriji, par kuriem panākta vienošanās (direktīva 2006/32/EK)

Terminoloģija:

angļu valodā: energy service company

latviešu valodā: energoservisa uzņēmums, energoapgādes pakalpojumu uzņēmums

Izmantotie saīsinājumi: ESCO, ESKO, EAPU

Energoefektivitātes pakalpojumu līgums

Definīcija:

Līgums starp saņēmēju un piegādātāju (parasti ESKO) par kādu energoefektivitātes palielināšanas pasākumu, ja samaksa par investīcijām šajos pasākumos notiek atbilstīgi energoefektivitātes paaugstinājumam, par kuru panākta vienošanās līgumā (direktīva 2006/32/EK)

Terminoloģija:

angļu valodā: energy performance contracting

latviešu valodā: energoefektivitātes palielināšanas līgums

Izmantotie saīsinājumi: EPC, EPL

Ēku sektors kopumā patērē vismaz 40% no Eiropas Savienības (ES) valstīs izlietotās enerģijas un rada 36% no visām ES CO₂ emisijām. Būtisks faktors, kas ietekmē ēku enerģijas patēriņu, ir to vecums, jo energoefektīva būvniecība pastāv tikai pēdējos 20-30 gadus. Latvijā gandrīz 90% ēku ir būvētas pirms 1990. gada, tādējādi tām piemīt gan salīdzinoši augsts enerģijas patēriņa līmenis, gan arī to tehniskais stāvoklis ir samērā slikts.

Latvija ir pievienojusies ES kopējiem mērķiem CO₂ emisiju samazināšanas jomā – līdz 2020. gadam šis kopējais mērķis ir emisiju samazināšana par 20%, bet līdz 2050. gadam – līdz pat 80% - 95% salīdzinājumam ar 1990. gada emisiju līmeni.

Tā kā ēku enerģijas patēriņam ir ļoti nozīmīga loma kopējā enerģijas patēriņa bilancē, tad virknē ES politikas dokumentu ir norādes uz nepieciešamību būtiski samazināt enerģijas patēriņu un CO₂ tieši dažāda veida ēkās. Šobrīd ēku sektorā enerģijas patēriņa samazināšana nevedas tik raiti (jo lielākā ēku daļa ir privātās dzīvojamās mājas), kā plānots, tāpēc pati būtiskākā loma šajā jomā ir atvēlēta tieši publisko ēku (pašvaldību un valsts) energoefektivitātes būtiskai paaugstināšanai.

Tāpēc no 2014. gada arī Latvijā ir spēkā ES likumdošanas norma, kas nosaka, ka katru gadu ir jāveic energoefektīva rekonstrukcija vismaz 3% no kopējā publisko ēku kopplatības. Līdzīga prasība jau šobrīd ir izvirzīta arī siltumuzņēmumiem, kas piegādā enerģiju centralizētajiem siltumtīkliem – uzņēmumiem ir jānodrošina enerģijas patēriņa samazināšanās pie gala patērētāja vismaz 1,5% apmērā no kopējā enerģijas patēriņa.

Visi šie apstākļi, kā arī ēku fonda vecums un vispārējais tehniskais stāvoklis rada nepieciešamību pēc liela mēroga investīcijām publisko ēku sektorā. Nepieciešamo investīciju apjoms ir patiešām liels, jo, kā liecina Ekonomikas ministrijas (EM) sniegtie dati, kopumā valsts un pašvaldībai šobrīd pieder ēkas 9,6 miljonu kvadrātmetru apmērā.

Galvenais lietošanas veids	Pieder valstij		Pieder pašvaldībai		Kopā	
	skaits	m ²	skaits	m ²	skaits	m ²
Izglītības un zinātnes ēkas	638	1 333 617	2571	4 500 547	3209	5 834 164
Biroju ēkas	633	694 188	1055	741 035	1688	1 435 223
Ārstniecības vai veselības aprūpes iestāžu ēkas	310	601 290	375	349 618	685	950 908
Sporta ēkas	136	134 322	394	434 416	530	568 737
Viesnīcas un citas īslaicīgas apmešanās ēkas	267	441 999	201	111 740	468	553 738
Muzeji un bibliotēkas	104	103 193	244	123 026	348	226 218
Sakaru ēkas, stacijas, termināļi un ar tiem saistītās ēkas	86	25 377	127	33 701	213	59 078
kopā	2174	3 333 984	4967	6 294 081	7141	9 628 066

Šobrīd ir skaidrs, ka šīs investīciju vajadzības nav iespējams atrisināt ne balstoties uz pašvaldību un valsts institūciju budžetiem, ne arī pateicoties ES fondu programmām publiskajām ēkām. Piemēram, nākamajā struktūrfondu periodā Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrijas (VARAM) pārraudzītajā aktivitātē 4.4.2. "Pašvaldību energoefektivitāte" tiek plānots, ka pieejamais grantu apjoms būs ap 35-37 miljoniem EUR.

Daudzās ES valstīs (Vācijā, Austrijā, Čehijā, Ungārijā utt.) jau vairāk kā 20 gadu garumā investīciju trūkums publisko ēku energoefektivitātes paaugstināšanai tiek kompensēts plaši piesaistot privātu ESKO uzņēmumu pakalpojumus un finanšu resursus publisko ēku sakopšanai.

Energoservisa uzņēmums ir uzņēmējdarbības veids, kas, piesaistot privātā sektora, piemēram, komercbanku, investīciju fondu u.c. līdzekļus, sniedz plašu ar

enerģētikas nozari saistītu pakalpojumu klāstu, t.sk., īstenojot energotaupības projektus, enerģētikas infrastruktūras ārpakalpojumus, enerģijas ražošanu un piegādi, kā arī risku pārvaldību. Tādēļ ESKO darbība ļauj atjaunot nekustamos īpašumus, kuru renovācijai valstij vai pašvaldībai nepietiek līdzekļu. Tā kā ESKO finansiāli ir ieinteresēta pēc iespējas labāku energoefektivitātes rādītāju sasniegšanā, pasūtītājam tā darbība nav saistīta ar būtisku risku. Šo iemeslu dēļ ES ar dažādu politikas instrumentu palīdzību veicina ESKO iesaisti energoefektivitātes projektu īstenošanā.

Kvalitatīva ESKO uzņēmumu iesaiste pašvaldību un valsts nekustamo īpašumu energoefektīvas rekonstrukcijas projektos tādējādi risina divas līdz šim būtiskākās problēmas šajā jomā – būtiski palielina finanšu resursu pieejamību publiskā sektora ēku renovācijai (ESKO lielākoties gūst resursus investīcijām dažāda veida finanšu institūcijās, kas tradicionāli uzskata valsts un pašvaldības par vismazāk riskantajiem investīciju saņēmējiem) + būtiski samazina visus tos darbu izpildes kvalitātes riskus, kas var rasties publiskajā sektorā šādu projektu vadības kompetences trūkuma dēļ. Tādējādi, līdz ar ESKO iesaisti, samazinās arī resursu izlietojums piešķirto grantu uzraudzībai, jo ESKO uzņemas lielāko daļu finansiālo risku.

ESKO pakalpojuma īstenošana notiek, balstoties uz kvalitatīvi sagatavotu energoefektivitātes pakalpojumu līgumu (EPL). Tā galvenie elementi ir sekojoši:

- EPL var aprakstīt visaptverošus energoefektivitātes paaugstināšanas pakalpojumus, kas sevī ietver risinājumu arhitektonisko un inženiertehnisko projektēšanu, būvniecību, rekonstrukciju un iekārtu uzstādīšanu, nodošanu ekspluatācijā un apsaimniekošanu, kā arī objekta personāla apmācības (objekta energoefektīvā ekspluatācijā) un enerģijas ietaupījuma mērīšanu un iegūto datu pārbaudi.
- EPL arī var ietvert noteikta energoefektivitātes projekta īstenošanas vajadzībām nepieciešamā finansējuma nodrošināšanu. Finansējumu nodrošina pats ESKO vai arī tas veic šī finansējuma piesaisti no dažāda veida finanšu institūcijām (komercbankas, ieguldījumu fondi, privātie investīciju fondi, pensiju fondi utt.). Līgumā arīdzan ir aprakstīta sakarība starp faktisko enerģijas ietaupījumu un regulārajiem maksājumiem ESKO uzņēmumam – šeit klients vienmēr atmaksā ESKO veikto investīciju galvenokārt tikai no līdzekļiem, kas radušies enerģijas taupīšanas rezultātā. Tādējādi EPL ir ietverts t.s. *fiskālās neitralitātes princips*, proti, slēdzot EPL klients saņem pretī garantijas, ka šis līgums neradīs nekādas papildus finansiālās saistības klientam ārpus jau esošajiem konkrētā objekta vai iekārtas ekspluatācijas izdevumiem.
- EPL parasti ietver dažādas enerģijas ietaupījuma garantijas, ko visam projektam sniedz ESKO uzņēmums. Šī ir atšķirība no klasiska iekārtu piegādes vai būvniecības kontrakta, kur parasti garantija attiecas tikai uz to, lai iekārta vai ēka vispār veiktu savas funkcijas un atbilstu likumdošanas prasībām.
- Lielāko daļu tehnisko, finansiālo, būvniecības un faktiskā enerģijas ietaupījuma riskus uzņemas ESKO uzņēmums, tādējādi slēdzot EPL

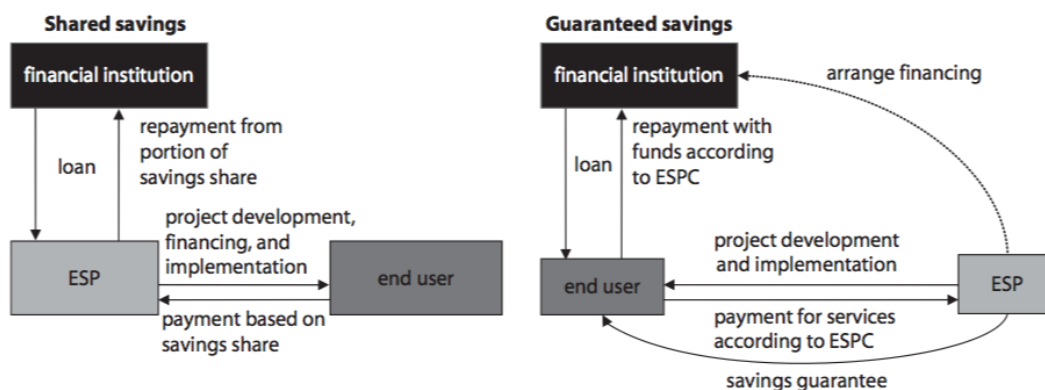
klients un tā intereses ir daudz drošākā pozīcijā nekā parasta preču vai pakalpojumu iepirkuma gadījumā.

Būtībā pastāv divi galvenie energopakalpojumu līguma tipi – t.s. “dalīto ietaupījumu energopakalpojumu līgums” un “garantēto ietaupījumu energopakalpojumu līgums”. Abos gadījumos ESKO uzņēmums nodrošina pilnu nepieciešamo pakalpojumu klāstu, kas rada plānoto enerģijas un izmaksu ietaupījumu. Atšķirība šajos divos līguma veidos rodas no veida kā projekts tiek finansēts, kā tiek veikti maksājumi ESKO par tā pakalpojumiem un kā starp pusēm tiek sadalīts gūtais enerģijas ietaupījums.

Dalīto ietaupījumu modelis paredz, ka ESKO nodrošina vai piesaista visu vai lielāko daļu projekta īstenošanai nepieciešamo finansējumu. EPL detalizēti nosaka energoresursu izmaksu ietaupījuma sadalījumu starp klientu un ESKO zināmā laika periodā. Šis laika periods var būt ļoti dažāds, atkarībā no enerģefektivitātes projektā lietotajiem tehnoloģiskajiem risinājumiem. Tie var būt 2-5 gadi, taču var būt arī 5-15-20 gadi, it īpaši gadījumos, ja tiek veikti būtiski ēku kompleksas renovācijas projekti. Šajā gadījumā EPL nosaka maksājumu grafiku noteiktā laika periodā, kurā ESKO atgūst savas investīcijas un gūst saprātīgu peļņas apjomu. Klients šajā gadījumā neko neinvestē energotaupības pasākumos, bet saņem finansiālu labumu no ietaupītās enerģijas gan projekta atmaksāšanās laikā (piemēram, 10%-20% no iegūtā ietaupījuma), gan arī iegūst visu ietaupījumu pēc projekta atmaksāšanās perioda. Piemēram, ielu apgaismojuma efektivitātes paaugstināšanas projektos klients (valsts vai pašvaldība) var pamatoti cerēt, ka saņems visu ietaupījumu jau 3.-4. gadā pēc projekta īstenošanas, jo šāda veida projektiem ir salīdzinoši neliels atmaksāšanās periods. Tādējādi, slēdzot šādu līgumu, klients vienmēr saglabās pozitīvu naudas plūsmu attiecībā uz konkrētu objektu ekspluatāciju. Dalīto ietaupījumu energotaupības līgumam noteikti ir jāietver speciāls ietaupījumu mērīšanas un datu pārbaudes protokols, kas ir abpusēji novienota metodoloģija, kā puses konstatē, kad faktiski ir noticis enerģijas ietaupījums un ESKO pienākās novienotais maksājums investīciju atgūšanai.

Garantēto ietaupījumu modelis paredz, ka klients pats sagādā projekta īstenošanai nepieciešamo finansējumu (piemēram, aizņēmumu), un šī investīcija atrodas klienta bilancē. Šis modelis publiskajā sektorā ir izplatīts valstīs, kur valsts institūcijas vai pašvaldības var viegli iegūt nepieciešamo finansējumu. Piemēram, Dānijā šāds pašvaldības aizņēmums energotaupības projekta īstenošanai netiek uzskatīts par pašvaldības ilgtermiņa saistībām, jo ESKO uzņēmums, kas īsteno projektu, garantē, ka aizņēmums tiks atmaksāts no ietaupītās enerģijas izmaksām. Tādējādi šī līguma veida gadījumā ESKO uzņēmums būtībā ir ekspertu kopums, kas nodrošina energotaupības projekta īstenošanu un garantē noteiktu enerģijas ietaupījuma, ekspluatācijas izmaksu samazināšanas rādītāju izpildi. Arī šāda veida līgumam ir pievienots īpašs enerģijas ietaupījumu mērīšanas un datu pārbaudes protokols, kas ir pamatā maksājumu veikšanai par ESKO pakalpojumiem. Šī ESKO pakalpojumu apmaksā tiek veikta pakāpeniski projekta atmaksāšanās laikā, ja īstenojas projekta plānotais ietaupījums. Šādos līgumos var tikt paredzēta papildus atlīdzība ESKO, ja projekta laikā tiek gūts papildus ietaupījums, kas pārsniedz plānoto

ietaupījumu. Savukārt gadījumos, kad plānotais ietaupījums netiek sasniegts, ESKO ir jāsedz starpība starp plānoto un reālo ietaupījumu konkrētā laika periodā. Šī starpības segšana norit līdz pat brīdim, kad ESKO par saviem līdzekļiem būs novērsis cēloņus, kas ir pamatā plānotā ietaupījuma nesasniegšanai.



2. ESKO modeļa pielietošanas priekšrocības publiskajā sektorā

ESKO modeļa pielietošana kļūst aizvien populārāka Eiropas Savienības (ES) valstīs to publiskā sektora ēku un infrastruktūras energoefektivitātes projektu finansēšanai. Tas ir skaidrojams gan ar to, ka šie projekti palīdz pildīt ES un tās dalībvalstu plānus siltumnīcefekta gāzu samazināšanai, gan arī ar to, ka ESKO projektiem ir skaidri saprotams ilgtermiņa ekonomiskais izdevīgums, un tie spēj sekmīgi risināt virkni problēmu, ko pašvaldībām vai valsts institūcijām ir salīdzinoši grūti atrisināt:

- ESKO spēj vienā līgumā apvienot visus nepieciešamos pakalpojumus un tehnoloģijas, lai būtu iespējams īstenot sekmīgu energotaupības projektu. Tā kā ESKO lielākoties ir privāti uzņēmumi vai to apvienība, tad ESKO ir daudz vieglāk veikt kvalitatīvu iepirkumu nepieciešamajiem pakalpojumiem, nekā tas būtu iespējams pašvaldībai vai valsts institūcijai.
- ESKO spēj atbrīvot pašvaldības un valsts institūcijas no klasiskiem projektu ieviešanas tehniskajiem riskiem, kas ir bieži sastopami, piemēram, ēku rekonstrukcijas projektos. ESKO ar tās sniegtām likvidām projekta enerģijas ietaupījuma garantijām nodrošina, ka klients šāda projekta ietvaros vienmēr sasniegs gaidītos enerģijas ietaupījuma rezultātus arī ilgi pēc objekta nodošanas ekspluatācijā.
- ESKO ir pieejami visaugstākā līmeņa savu jomu profesionāļi, kurus ir grūti piesaistīt kā darbiniekus darbam valsts pārvaldes organizācijās vai pašvaldībās. No otras puses, ESKO speciālisti bez papildus maksas var sniegt publisko institūciju darbiniekiem augsta līmeņa apmācības ar energoefektivitāti un ēku ekspluatāciju saistītās jomās, tādējādi ceļot publiskās institūcijas darbinieku kvalifikāciju.
- ESKO ir daudz plašākas finansējuma piesaistes iespējas nekā pašvaldībai vai valsts institūcijai. Tādējādi ESKO var nodrošināt labu pašvaldības vai

valsts īpašumu apsaimniekošanu, netērējot tam publiskos līdzekļus. Tas ļauj pašvaldībām un valsts institūcijām novirzīt līdzekļus citām vajadzībām.

Pieredze Eiropas valstīs, piemēram, Dānijā, rāda, ka plašu, pēc ESKO principa finansētu projektu īstenošana pašvaldībās (Dānijā viena ESKO projekta apmērs ir apmēram 120 000 m²), rada gana būtisku ekonomisko attīstību. Bez enerģijas ietaupījuma un ekonomiskā iespaida, ESKO projektu īstenošanai publiskā sektora ēkās ir arī virkne cita veida ieguvumu, kas apkopoti zemāk esošajā tabulā:

Ēkas īpašnieks / lietotājs	Novads / pilsēta
<ul style="list-style-type: none"> • Enerģijas izmaksu samazinājums • Nekādas vai minimālas investīciju izmaksas • Veselīgāks iekštelpu klimats • Komforta līmeņa paaugstinājums • Ēkas vērtības pieaugums • Ēkas arhitektoniskās vērtības pieaugums • Organizācijas prestižs 	<ul style="list-style-type: none"> • Bezdarba līmeņa samazinājums pašvaldībā • Papildus nodokļu ieņēmumi • Zaļais iepirkums – iespēja vietējiem uzņēmējiem • Sakopta vide • Energoneatkarības paaugstināšanās • Iespēja novirzīt līdzekļus citām vajadzībām • Jaunu uzņēmumu rašanās
ESCO / banka / būvnieks	Makroekonomika
<ul style="list-style-type: none"> • Jaunas darba vietas jaunradītā industrijā • Stabila ilgtermiņa peļņa • Ilgtermiņa attiecības ar sadarbības partneriem • Vidējā termiņā neierobežots tirgus potenciāls • Know how eksporta iespējas 	<ul style="list-style-type: none"> • Darbavietu pieaugums • Stabila, nespekulatīva attīstība nekustamā īpašuma un būvniecības sektorā • Kopējās energoneatkarības palielināšana • Valsts eksportspējas pieaugums

3. ESKO modeļa pielietošanas likumiskā bāze Latvijā

Līdz šim ESKO modelis ir ticis pielietots dažādu daudzdzīvokļu ēku energoefektīvas renovācijas līdzfinansēšanai Cēsīs un Valmierā.

Pielietošanas prakses trūkums publiskā sektora ēkās ir skaidrojams gan ar to, ka pats ESKO koncepts ir mazpazīstams Latvijā, gan arī ar to, ka līdz šim diezgan plaši bija pieejams Klimata pārmaiņu finanšu instrumenta (KPMF) līdzfinansējums publisko ēku sakārtošanai.

Jāatzīmē arī fakts, ka vēl nesen Publisko iepirkumu likums (PIL) neparedzēja iespēju pašvaldībām un valsts institūcijām slēgt ilgtermiņa līgumus ar

piegādātājiem. Savukārt praksē, lai ESKO spētu atgūt investīciju publiskajā ēkā, bieži vien ir nepieciešami 7-15 gadi.

Šobrīd PIL 67. pants dod tiesības pasūtītājam slēgt iepirkuma līgumu uz laiku, kas ilgāks par 5 gadiem, ja šāds termiņš ir būtiski nepieciešams līguma izpildes nodrošināšanai ar līguma priekšmetu tieši saistītu tehnisku vai ekonomisku apstākļu dēļ. Šajā gadījumā pirms iepirkuma uzsākšanas pasūtītājam, kas ir tiešās pārvaldes iestāde, nepieciešams saņemt Ministru kabineta atļauju, bet pasūtītājam, kas ir pastarpinātās pārvaldes iestāde, — attiecīgās atvasinātās publiskās personas orgāna atļauju. Tādējādi pašvaldībām šādu ilgtermiņa līgumu slēgšana ir tehniski vieglāk īstenojama.

Tādējādi Latvijas esošā iepirkumu likumdošana principā ļauj pašvaldībām un valsts institūcijām piesaistīt ESKO uzņēmumu kopīga projekta īstenošanai. Ņemot vērā faktu, ka ESKO projekts vienmēr sastāv no dažādām komponentēm (inženiertehniskie pakalpojumi, būvniecība un montāža, finanšu pakalpojumi, apsaimniekošanas pakalpojumi), ir korekti traktēt ESKO publisko iepirkumu kā pakalpojuma iepirkumu. Atbilstoši Publisko iepirkumu likuma 2. pielikumam (Pakalpojumu līgumu nomenklatūra), šo pakalpojumu var traktēt gan kā integrēto inženiertehnisko pakalpojumu (12. sadaļa), vai arī kā ēku apkopes un īpašuma apsaimniekošanas pakalpojumu (14. sadaļa).

Šāds traktējums ir iespējams tāpēc, ka ESKO projekta un attiecīgi arī ESKO iepirkuma mērķis nav, piemēram, pasūtīt konkrēta veida būvdarbus, bet gan samazināt enerģijas patēriņu un nodrošināt labākus iekštelpu klimata rādītājus konkrētos objektos.

Biedrības "Passive House Latvija" eksperti ir veikuši šādas likumdošanas traktēšanas saskaņošanu ar Iepirkumu uzraudzības biroja (IUB) vadību. IUB speciālisti uzsvēra, ka, lai gan Latvijas iepirkumu likumdošanā nav atsevišķi minēts ESKO gadījums, skaidri norādot iepirkuma mērķi – enerģijas patēriņa samazinājumu publiskās ēkās, ir iespējams veikt pakalpojumu iepirkumu pat uz līguma termiņu, kas pārsniedz 5 gadus. Būtiskākais šādā iepirkumā ir izvēlēties objektīvi salīdzināmus kritērijus pretendentu piedāvājumiem.

4. ESKO pakalpojuma iepirkums un tā loģiskie soļi

Pirms pašvaldība vai valsts institūcija nolemj savu nekustamo īpašumu energoefektīvai renovācijai piesaistīt ESKO pakalpojumu sniedzēju, ir vēlams gūt atbildes uz sekojošiem jautājumiem:

- Vai projektā potenciāli iekļaujamajiem īpašumiem ir veikts kvalitatīvs energoaudits? Ja nav, tad jāizvērtē, cik detalizēts energoaudits ir nepieciešams un kādā veidā tiks finansēta tā izstrāde?
- Kādi ir vēlamie energoefektivitātes uzlabošanas pasākumi konkrētos objektos? Kā atlasīt objektus šādam projektam?
- Kādi atlases kritēriji var tikt lietoti, lai atlasītu labāko ESKO piedāvājumu? Kādas ietaupījuma un citas garantijas var pieprasīt no ESKO?

- Vai ir paredzams, ka EPL būs garāks par 5 gadiem (šis jautājums izriet no Publisko iepirkumu likuma 67. panta par ilgtermiņa līgumiem)?
- Vai ir nepieciešams, ka ESKO nodrošina visu finansējumu projekta īstenošanai? Ja jā, tad kādi ir pieņemamie finansējuma avoti un piesaistes nosacījumi? Ja nav nepieciešams privāts finansējums projekta ieviešanai, no kādām institūcijas budžeta pozīcijām projekts tiks finansēts?
- Kāda veida ietaupījuma garantijas ir nepieciešamas? Kādā veidā šīs garantijas var tikt realizētas? Vai ir kāds neatkarīgs arbitrs, kas var izšķirt strīdu par enerģijas ietaupījuma fakta konstatētēšanu, ja rodas domstarpības starp klientu un ESKO uzņēmumu?
- Kāda veida motivācija var tikt piedāvāta valsts un pašvaldību iestāžu darbiniekiem iesaistīties enerģijas taupīšanas projektā? Kādi ir iespējamie atlīdzības mehānismi?
- Vai ir kādas valsts vai pašvaldību institūcijas ar lielu pieredzi energoefektivitātes projektu pārraudzīšanā, kas varētu palīdzēt konkrētai pašvaldībai vai cita veida publiskai organizācijai sagatavot ESKO iepirkumu dokumentu kopumu?

Skaidras atbildes uz šiem jautājumiem noteikti palīdzēs pašvaldībai vai valsts institūcijai sekmīgi virzīties uz priekšu ESKO pakalpojumu sniedzēja piesaistē.

Kad pašvaldība vai valsts institūcija ir stingri nolēmusi ar ESKO modeļa palīdzību īstenot energotaupības projektus savās ēkās vai arī citos enerģiju tērējošos infrastruktūras objektos (ielu apgaismojums, katlumājas, siltumtrases utt.), tad tai tālākajā procesā būs jāsakāršas ar šādiem – sekojošiem loģiskajiem soļiem:

- Energoaudits, ēku inventarizācija un apsekošana;
- Iepirkuma dokumentācijas izveide;
- Pretendentu atlase un izvērtēšana;
- Finansējuma nodrošināšana un ietaupījuma garantijas;
- Līguma slēgšana;
- Datu pārbaude, enerģijas ietaupījuma mērīšana un maksājumu veikšana.

4.1 Energoaudits, ēku inventarizācija un apsekošana

Energoaudita uzdevums ir sniegt ticamu informāciju par ēkas vai enerģiju tērējošu iekārtu enerģijas patēriņu, nolūkā identificēt veidus, kā samazināt izlietoto enerģijas apjomu un noteikt potenciālo enerģijas izmaksu samazinājumu. Ēku gadījumā, energoaudits fokusējās uz tādiem parametriem kā ēkas konstrukciju stāvoklis un novirzes no sākotnējā stāvokļa, ēkā uzstādītās iekārtas un tehnoloģijas, to ekspluatācijas režīmi utt. Energoaudita uzdevums ir identificēt izmaksu efektīvus risinājumus ēku energoefektivitātes paaugstināšanai.

Kvalitatīvs ēkas vai to kopuma (nekustamā īpašuma portfeļa) energoaudits var kalpot par pamatu ESKO pakalpojumu sniedzēja atlases tehniskās specifikācijas izveidei, precīzāk nosakot pasākumu kopumu, ko ESKO uzņēmumam būtu jāveic un kuram piemīt reālistisks investīciju atmaksāšanās potenciāls. Dažāda veida

energoauditi sniedz dažādas detalizētības pakāpes informāciju par ēku vai energointensīvām iekārtām.

Būtībā energoauditiem var izšķirt trīs detalizācijas pakāpes:

Energoaudita veids	Apraksts
Vizuālā apskate (skrīnings) / sākotnējā diagnosticēšana	Vizuālā apskate sevī ietver īsu rekonstruējamo objektu apskati klātienē, kuras mērķis ir iegūt vispārēju priekšstatu par konkrētā objekta energoefektivitātes potenciālu, noteikt, vai un cik detalizēts energoaudits ir nepieciešams, izpētīt konkrētā objekta ekspluatācijas režīmu.
Provizoriskais energoaudits	Enerģijas ietaupījuma apjoma un izmaksu samazinājuma izvērtējums, kas nosaka objekta (ēkas) patreizējo tehnisko stāvokli, uzskaita enerģiju tērējošās iekārtas un tehnoloģijas, nofiksē objekta ekspluatācijas režīmus, lai izveidotu provizorisku tehniskās informācijas apkopojumu, kas var kalpot par pamatu ESKO pakalpojuma sniedzēja iepirkuma tehniskajai specifikācijai.
Investīciju energoaudits	Detalizētas enerģijas ietaupījuma apjoma un izmaksu samazinājuma izvērtējums, kas nosaka objekta (ēkas) pašreizējo tehnisko stāvokli, uzskaita enerģiju tērējošās iekārtas un tehnoloģijas, nofiksē objekta ekspluatācijas režīmus, lai sagatavotu galīgo finansu un tehnisko piedāvājumu energoefektivitātes pakalpojumu līgumam. Ietver arī investīciju atdeves, naudas plūsmas un pielietojamo tehnoloģiju analīzi.

Provizoriskais energoaudits ir būtisks elements kvalitatīva ESKO iepirkuma nodrošināšanā, tāpēc gadījumos, kad pašvaldības vai valsts institūcijas rīcībā nav kompetentu darbinieku, kas varētu veikt šādu energoauditu, ir nepieciešams vērsties pēc palīdzības pie institūcijām, kam ir pieejami šādi augsti kvalificēti eksperti. Latvijas gadījumā vislielākā pieredze darbā ar publisko ēku energoefektivitātes projektiem ir Latvijas Vides investīciju fonda (LVIF) speciālistiem un fonda nolīgtajiem ekspertiem. Bez LVIF pēc konsultācijām var vērsties arī atbilstoša profila nevalstiskās organizācijās, piemēram, biedrībās "Passive House Latvija" vai "Latvijas energoauditoru asociācija". Šāda prakse ir arī citās ES valstīs – Austrijā, Vācijā, Čehijā, Slovākijā – šajās valstīs publiskā klientā vārdā iepirkumu sagatavo speciālas valsts aģentūras ar attiecīgu kompetenci.

Jāņem vērā arī tas, ka tie energoauditori, kas sadarbosies ar pašvaldību vai valsts institūciju provizoriskā energoaudita izstrādē, nevarēs sadarboties ne ar vienu konkrētā ESKO pakalpojuma iepirkuma pretendentu (konkrētā iepirkuma konkursa ietvaros), lai nenonāktu interešu konfliktā.

Šāda, faktiski dubulta energoaudita sistēma ESKO projekta ietvaros (provizoriskais energoaudits no klienta puses un investīciju energoaudits no ESKO uzņēmuma puses) var šķist izšķērdīga, taču prakse rāda, ka t.s. "četrus acu princips", proti, divu neatkarīgu ekspertu komandu vērtējums vienam un tam pašam tehniskās dabas izaicinājumam, galu galā sniedz vislabāko iespējamo rezultātu klientam, kas var būt pārliecināts par to, ka konkrēta projekta ietvaros tiks panākt maksimālais enerģijas ietaupījums. Šāda piesardzīga pieeja enerģijas ietaupījuma potenciālam ir izdevīga arī ESKO uzņēmumam, kas ESKO projekta ietvaros nevar atļauties kļūdīties savos izvirzītajos pieņēmumos par enerģijas ietaupīšanas potenciālu.

Gadījumā, ja kvalificēts energoaudits nav pieejams, ikviena pašvaldība vai publiska institūcija ir spējīga sagatavot pamata tehnisko informāciju, kas tomēr ļauj virzīties uz priekšu ar ESKO pakalpojuma iepirkumu. Šāda tehniska informācija (par ēkām) sevī var ietvert sekojošus datus kā:

- Vispārīgs ēku un to funkciju (skola, biroji utt.) apraksts, būvniecības gads, ēkas ekspluatācijas grafiks, apsildāmā / atvēsināmā platība, citi noderīgi dati par ēkām.
- Vismaz pēdējo 2 gadu komunālo maksājumu rēķini, kuros redzams enerģijas patēriņš, tarifi, izmaksas, kurināmā izmaksas (ja ir vietējā enerģijas ģenerācija), citi noderīgi dati par enerģijas patēriņu.
- Visu galveno enerģiju tērējošo iekārtu un tehnoloģiju uzskaitījums, to vecums, modeļi, jaudas, nostrādātās darbstundas u.c.
- Pilna informācija par jau veiktajiem energoefektivitātes pasākumiem, ēkas inženiertehnisko sistēmu regulēšanu.
- Visa cita papildus informācija, kas var ļaut ESKO uzņēmumiem izvērtēt energoefektivitātes projekta rentabilitāti.

4.2. Iepirkuma dokumentācijas izveide

Būtiskākais izaicinājums ESKO pakalpojuma iepirkuma dokumentācijas izstrādē ir precīzi nodefinēt pašu iepirkuma priekšmetu. Runājot par ēku energoefektivitātes projektiem, pašvaldībām vai valsts pārvaldes institūcijām ir jā sastāda rekonstruējamo objektu saraksts, balstoties uz provizoriskā energoaudita rezultātiem, kā arī ņemot vērā to, kuras to īpašumā esošās ēkas ir plānots izmantot ilgtermiņā pašvaldības vai iestādes funkciju nodrošināšanai.

Kad ir skaidrs investīciju objektu kopums, tad ir nepieciešams iepirkuma dokumentācijā pēc vienotas formas raksturot šos objektus, kā arī vismaz vispārēji nodefinēt veicamo darbu veidus. Taču būtiskākā iepirkuma dokumentācijas sadaļa ir precīzi un reālistiski nodefinēti minimālie sasniedzamie enerģijas ietaupījuma, ēku iekštelpu klimata prasību, finansiālā ietaupījuma rādītāji. Tieši šie rādītāji ir paši būtiskākie ESKO pakalpojumu iepirkumā, nevis konkrētas izmantojamās tehnoloģijas un metodes šo minēto rādītāju sasniegšanā – šī sadaļa paliek konkursa pretendentu ziņā.

Parasti sākotnēji pašvaldība vai valsts institūcija ESKO iepirkumā iekļauj nelielu objektu skaitu, lai pārliecinātos, ka ESKO princips sekmīgi darbojas. Tomēr tendences attīstītos ESKO tirgos liecina, ka laika gaitā ESKO projektu apjoms būtiski pieaug, jo tādā gadījumā ir iespējams saņemt kvalitatīvākus piedāvājumus no spēcīgākiem, reizēm pat starptautiska līmeņa ESKO uzņēmumiem. Vēl viens iemesls ESKO projektu apmēra pieaugumam (piemēram, Dānijas pašvaldībās vidējais ESKO ēku renovācijas projektu apjoms ir virs 100 000 m²) ir tas, ka lielāki projekti nodrošina izmaksu ekonomiju (materiālos, projekta vadībā u.c.) un ļauj tajos iekļaut objektus, kuru individuāla rekonstrukcija var nebūt komerciāli pievilcīga.

Gadījumos, kad ESKO pakalpojumu iepirkums tiek rīkots pirmo reizi, ir ieteicams pirms iepirkumu tehniskās specifikācijas izveides konsultēties ar ilgtspējīgās būvniecības un enerģētikas nozares ekspertiem, lai nonāktu pie realistiskiem pieņēmumiem par iespējamajiem ietaupījumiem potenciālā projekta laikā.

Tā kā pašvaldība vai valsts institūcija piesaista ESKO kā pakalpojumu, tad iepirkuma tehniskajai specifikācijai ir jāatbilst Publisko iepirkumu likuma 17. panta (3.) punktam, kas nosaka sekojošas prasības:

“Tehniskajās specifikācijās publiskiem piegādes un pakalpojumu līgumiem nosaka nepieciešamajām piegādēm un pakalpojumiem izvirzītās prasības. Publiskiem pakalpojumu līgumiem papildus nosaka pakalpojumu mērķi, izmantojamās metodes un resursus (ja nepieciešams), kā arī galarezultātu. Tehniskajās specifikācijās publiskiem piegādes un pakalpojumu līgumiem papildus iekļauj tehniskos aprakstus, kas ietver tādas pasūtītāja noteiktās prasības attiecībā uz precī vai pakalpojumu kā kvalitātes līmenis, noteikumi par vides aizsardzību un klimata pārmaiņu novēršanas veicināšanu, konstrukcijas prasības (arī prasības attiecībā uz invalīdu piekļuves iespējām), izpildes prasības, preces lietošanas prasības, drošības noteikumi, izmēri, terminoloģija, simboli, pārbaudes noteikumi un metodes, prasības attiecībā uz preces nosaukumu, ar kādu tā tiek pārdota, iesaiņojumu un marķēšanu, lietotāja instrukcijas, ražošanas procesi un metodes, kā arī atbilstības noteikšanas metodes.”

Tā lielākā daļa potenciālo ESKO projektu Latvijā varētu pārsniegt likumdošanā noteiktās līgumcenu robežas pakalpojumiem (750 000 EUR), tad sludinājums par atklāto konkursu būs jāpublicē arī ES Oficiālajā Vēstnesī.

4.3. Pretendentu atlase un izvērtēšana

Valstīs, kur ESKO pakalpojumi publiskajam sektoram ir pieejami jau daudzus gadus, ir ieviesti samērā fleksibli mehānismi, kā pašvaldības un valsts institūcijas spēj atlasīt kvalificētu ESKO uzņēmumu. Piemēram, kāda valsts institūcija (Ekonomikas vai Finanšu ministrija, dažādas aģentūras, valsts fondi utt.) veic ESKO uzņēmumu priekšatlasi, pēc zināmiem pieredzes, finanšu pieejamības un citiem kritērijiem izveidojot kvalitatīvu ESKO pakalpojumu sniedzēju sarakstu, kurā esošie uzņēmumi var pretendēt uz publiskajiem ESKO līgumiem. Dažās valstīs publiskām institūcijām un pašvaldībām ir tiesības slēgt līgumus bez

papildus konkursa ar ESKO pakalpojumu sniedzējiem, kas ir izturējuši sākotnējo atlasu un ir atrodami kvalificēto ESKO pakalpojumu sniedzēju sarakstā.

Latvijas gadījumā ESKO pakalpojumu tirgus ir savas attīstības sākuma stadijā, tāpēc šobrīd nav iespējams izveidot plašu kvalificētu ESKO pakalpojumu sniedzēju sarakstu.

Tomēr kvalitatīva ESKO atlasē ir iespējama arī vadoties pēc Latvijā spēkā esošās publisko iepirkumu likumdošanas. Būtiskākais veiksmīgā pakalpojumu sniedzēju atlasē ir precīzi noteikti pretendenta atlasē un piedāvājuma vērtēšanas kritēriji.

ESKO pakalpojumu sniedzēja atlasē neietver tos daudzus riskus, ko, piemēram, ietver nepietiekami sagatavots publiskais būvniecības darbu iepirkums, kurā kā izšķirošais kritērijs ir noteikta zemākā būvdarbu cena. ESKO projekta gadījumā zemākā cena nav izšķirošs kritērijs, jo, piemēram, ir iespējama situācija, kad lētākais piedāvājums piedāvā samazināt enerģijas patēriņu par 30%, bet par 20% dārgāks piedāvājums piedāvā 80% enerģijas ietaupījumu.

Tādējādi, skatoties no pašvaldības vai valsts iestādes pozīcijām, būtiskāki ir atlasē kritēriji, kas ļauj piesaistīt pārbaudītus, pieredzējušus, spējīgus energoefektivitātes pakalpojumu profesionāļus, kuriem ir pieejams nepieciešamais finansējums ESKO projekta īstenošanā.

Tāpēc būtiski ir izvirzīt pietiekami augstus kvalifikācijas kritērijus ESKO pakalpojuma iepirkumu pretendentiem. Ieteicamie kritēriji varētu būt, piemēram, šādi:

- Dokumentāli pierādījumi par vismaz 3 atbilstoša apjoma projektu īstenošanu, kuru laikā enerģijas patēriņš ir ticis samazināts vismaz par 50%-70% (ja paredzēts ESKO projektā iekļaut ēku energoefektivitātes paaugstināšanu). Šāds gana prasīgs kritērijs ir pamatojams ar to, ka Latvijas apstākļos ēku kompleksu (ietverot ventilācijas, rekuperācijas sistēmas, ēkas ārējās konstrukcijas utt.) energoefektivitātes projektu gadījumā šāds patēriņa samazinājums ir uzskatāms par optimālu minimumu, lai investīcija ēkas energoefektivitātē varētu atmaksāties pārskatāmā periodā. Lielāku ESKO projektu gadījumā var prasīt starptautisku pieredzi energoefektivitātes projektu īstenošanā.
- ESKO uzņēmuma darbiniekiem ir jābūt nepieciešamiem profesionālās kompetences sertifikātiem (energoauditora sertifikāti, starptautiski atzīti profesionālās kompetences sertifikāti ilgtspējīgās būvniecības jomā (*BREEAM, Passivhaus, u.c.*)).
- Likumdošanā noteiktie atlasē kritēriji pretendentiem kā nodokļu parādu neesamība, krimināla rakstura nodarījumu neesamība utt.
- Lielākiem ESKO projektiem (kuros paredzamās investīcijas sasniedz vairākus miljonus EUR) pretendentiem būtu jāpieprasa saistošas izziņas no tos apkalpojošām kredītiestādēm vai arī citām finanšu organizācijām

par to, ka ESKO pakalpojumu sniedzējam ir pieejami pietiekami finanšu resursi konkrētā projekta īstenošanai. Tā kā neviena finanšu institūcija neuzticēs savus līdzekļus apšaubāmas profesionalitātes ESKO uzņēmumam, tad šāda izziņa netieši kalpo arī par ļoti būtisku profesionalitātes apliecinājumu. Mazāku projektu un pilotprojektu gadījumā ir jāvērtē, tieši cik "spēcīgus" finanšu pieejamības kritērijus izvirzīt, jo ESKO tirgus sākotnējā attīstības stadijā pārāk stingras finanšu pieejamības prasības var būtiski samazināt iespējamo pretendentu skaitu. Tā kā šis finanšu pieejamības kritērijs ir salīdzinoši komplikēts (piemēram, kāda veida izziņas atzīt par derīgām), tad šī atlases kritērija definēšanā ir ieteicams konsultēties ar Iepirkumu uzraudzības biroja speciālistiem.

Prendentu profesionālās atbilstības izvērtēšana ir salīdzinoši vienkārša, taču to finanšu un tehniskā piedāvājuma izvērtēšana ir komplikēts uzdevums.

Problēmas būtība slēpjas apstākļi, ka dažādi ESKO uzņēmumi piedāvās dažādus tehnoloģiskos risinājumus enerģijas taupīšanai. Šiem risinājumiem piemīt dažāda līmeņa ekspluatācijas riski un dažāda līmeņa izmaksas. Arīdzan finanšu piedāvājumi var ietvert dažādus parametrus, piemēram, kopējo investīciju apjomu, projekta finansiālo izdevīgumu klientam, līguma ilgumu un projekta atmaksāšanās un peļņas rādītājus. Tādējādi, pretēji parastiem iepirkumiem, nav kādas vienas pakalpojumu vai preču cenas, ko var viegli salīdzināt.

Dažādās valstīs tiek lietotas dažādas pretendentu piedāvājumu izvērtēšanas shēmas. Piemēram var minēt Kanādas Federālās ēku iniciatīvas piedāvāto salīdzinoši vienkāršo piedāvājumu vērtēšanas shēmu.

Vērtēšanas kategorija	Maks. punktu skaits	Īpatsvars
Finansiālie rādītāji – investīcijas atmaksāšanās periods; kredītprocenti; izmaksu sadalījums	100	25%
Tehniskie rādītāji – inženiertehniskie risinājumi, enerģijas ietaupījuma detalizācijas pakāpe	100	25%
Ieviešanas kritēriji – projekta īstenošanas plāns; ietaupījumu monitorēšanas metodoloģija	100	20%
Ekspluatācija un apkope – proaktīva apkopes stratēģija	100	10%
Projekta vadība – personāla kvalifikācija; personāla pieejamība	100	10%
Apmācību kritēriji – apmācību izmaksas; apmācību plāns klienta darbiniekiem objekta ekspluatācijā	100	10%
KOPĀ		

Savukārt Vācijas publisko objektu ESKO līgumu konkursos no izpildītājiem tiek sagaidīta sekojoša informācija:

- Garantētais ikgadējais enerģijas izmaksu ietaupījums (norādīts atsevišķi pa enerģijas veidiem);
- Klientam novirzītā garantētā ietaupījuma daļa;
- Klientam novirzītā ietaupījuma daļa virs garantētā ietaupījuma (kā sadalīs naudas līdzekļus, ja izdosies ietaupīt vairāk kā plānots);
- Kopējais investīciju apjoms (pa veidiem – projektēšana / tehnoloģijas / būvniecība un montāža);
- Finansēšanas modelis (ieskaitot forfeitinga iespējas (refinansēšanās pret naudas plūsmas diskontēto pārdošanu));
- Personāla apmācības un *know-how* pārnese;
- Objekta lietotāju motivācijas programma (kā iesaistīt ikdienas lietotājus enerģijas taupīšanā);
- Izmaksu analīze un laika plāns;
- Detalizēts energoefektivitātes pasākumu apraksts un izmaksas;
- Ēkas pārvaldības / objekta monitoringa sistēmas apraksts;
- Tehniskās apkopes un apsaimniekošanas plāns;
- Pielietoto videi draudzīgo tehnoloģiju apraksts.

Protams, kvalitatīvo kritēriju izvēle un individuālu kritēriju īpatsvars kopējā vērtēšanas shēmā ir katras valsts iestādes vai pašvaldības kompetence – būtībā šī vērtēšanas shēma un kritēriju īpatsvars atspoguļo klienta īstermiņa un ilgtermiņa prioritātes. Piemēram, valsts institūcijām un dažām “zaļām” pašvaldībām būtiskāks kritērijs varētu būt samazināto CO₂ izmešu daudzums, jo arī Latvijai, līdzīgi citām ES valstīm ir aktuāla kaitīgo izmešu samazināšana valsts uzņemto starptautisko saistību dēļ. Protams, projekti ar maksimāli iespējamo emisiju samazinājumu atmaksājas ilgākā laika periodā, bet tā ir cena, kas “jāmaksā” par šādu politisku uzstādījumu. Un noteikti ir arī publiskās institūcijas, kurām tiešais enerģijas izmaksu ietaupījuma faktors ir būtiskāks, tāpēc loģiski šādai prioritātei piešķirt lielāku svaru atlases kritērijos.

Tomēr ir arī iespējams pieturēties pie viena universāla, galvenā kritērija ESKO uzņēmumu piedāvājumu izvērtējumā. Proti, tādus attīstītos ESKO tirgos kā Vācija un Austrija bez tādiem sekundāriem kritērijiem kā garantētais enerģijas ietaupījums projekta dzīves ciklā, garantētais investīciju apjoms un klienta finansiālais ieguvums no ietaupījuma projekta laikā un pēc projekta noslēguma, projekta vadības kvalitāte, CO₂ samazinājums utt., kā būtiskākais universālais kritērijs tiek lietots tāds investīciju efektivitātes izvērtēšanas rādītājs kā pašreizējā neto vērtība (*net present value (NPV)*). NPV rādītāja īpatsvars atlases kritērijos var sasniegt pat 75%.

Ir ieteicams konkursa pretendentiem norādīt precīzu NPV formulu, lai rezultāti būtu salīdzināmi.

Vācijā valsts rīkotajos ESKO konkursos NPV tiek definēta kā ikgadējo gala (neto) ietaupījumu summa, kas diskontēta 15 gadu periodā. Ikgadējā neto ietaupījumu summa tiek aprēķināta sekojoši:

Enerģijas izmaksu ietaupījums + ekspluatācijas izmaksu ietaupījums (kā procents no investīciju izmaksām) + investīciju vērtība pēc ESKO līguma beigām – ESKO

uzņēmuma ieguvums no enerģijas izmaksu ietaupījuma – klienta līdzinvestīcijas (ja tādas ir veiktas)

4.4. Finansējums un garantijas

Lai gan formāli projekta finansējums nav ESKO iepirkuma priekšmets, tieši finansējuma stabila pieejamība ir kritisks jebkura ESKO projekta elements.

Latvijas apstākļos vairums pašvaldību ir ieinteresētas saglabāt savu ilgtermiņa saistību apjomu salīdzinoši zemā līmenī, lai būtu spējīgas uzņemties to attīstībai svarīgu ES fondu projektus, kā arī lai saglabātu balansu tekošo izdevumu budžetā. Tāpēc daudzām pašvaldībām varētu būt racionāla interese piesaistīt privātas investīcijas sava ēku fonda energoefektivitātes paaugstināšanai.

Ietaupījuma garantiju jautājums ir viens no būtiskākajiem jautājumiem ikvienā ESKO projektā. Šādas garantijas ļauj klientam būtiski mazināt riskus, kas var rasties, ja projekts nerada pietiekami daudz ietaupījumu, lai tas varētu atmaksāties.

Parasti ietaupījuma garantija garantēs minimālo enerģijas izmaksu ietaupījumu – šim ietaupījumam ir jābūt lielākam nekā investīciju ikgadējās apkalpošanas izmaksas. Taču garantijas var tikt izsniegtas arī par citiem rādītājiem, tādiem kā:

- Ietaupītās enerģijas apjoms;
- Ikgadējās enerģijas un ekpluatācijas izmaksas;
- Piegādātas enerģijas apjoms (ja ESKO projekta ietvaros ir uzstādīts kļiedētās ģenerācijas avots);
- Uzstādīto tehnoloģiju darbības efektivitātes līmenis.

Šo rādītāju sasniegšanas garantija pašvaldībām un citas publiskās institūcijām var būt kā ESKO vajadzībām izsniegta bankas garantiju vēstule, kura sedz summu apmēram no 5%-7% apjomā no kopējās projekta ietaupījumu vērtības. Šī ir izplatīta prakse Vācijā un citās ES valstīs.

Runājot par piesaistītā finansējuma izmaksām, attīstītos ESKO tirgos kā Vācija, ikgadējā procentu likme svārstās ap 3%-4%.

Finansējumu ESKO projektam parasti vai nu pilnībā nodrošina ESKO uzņēmuma piesaistīto projektu finansētāju (komercbankas, ieguldījumu fondi u.c.) līdzekļi, vai arī ESKO uzņēmums finansē projektu kopā ar finanšu institūciju, ieguldot no 20% - 30% no kopējām investīcijām.

Būtisks ESKO uzņēmuma profesionalitātes rādītājs ir spēja piesaistīt ilgtermiņa finansējumu, sadarbojoties ar forfeitinga pakalpojumu sniedzēju. Forfeiting, kā jau minēts, ir ilgtermiņa projekta refinansēšana finanšu institūcijā pret nākotnes naudas plūsmas diskontētu pārdošanu. Rietumeiropā šāds banku pakalpojums ir gana izplatīts, savukārt Austrumeiropā ESKO projektiem to piedāvā tikai tādas

īpašas institūcijas kā Eiropas Rekonstrukcijas un attīstības banka (ERAB) un vēl daži citi pakalpojumu sniedzēji.

Parasti forfeitinga darījums notiek projekta 2. – 3. dzīves gadā, kad finanšu institūcija ir gatava iegādāties ap 80% - 85% no sākotnējās investīcijas ESKO projektā. Šāda piesardzība ir skaidrojama ar vēlmi pārliecināties, ka ESKO projekts patiešām nes solīto atdevi.

Forfeitinga finansējums ilgtermiņā būtiski samazina projekta gala izmaksas un nodrošina ātrāku visa ietaupījuma nodošanu klienta rīcībā.

Jāatzīmē, ka faktiski visās ES valstīs finanšu institūcijas vislabprātāk finansē ESKO projektus pašvaldību un valsts institūciju ēkās un objektos. Tas skaidrojams ar šī klientu veida augsto kredītreitingu un tiem piemītošo profesionalitāti energoefektivitātes projektu īstenošanā.

4.5. Līguma slēgšana

Pēc saimnieciski izdevīgākā ESKO pakalpojumu sniedzēja izvēles, pašvaldībai vai valsts pārvaldes institūcijai ir jānoslēdz atbilstošs energoefektivitātes pakalpojumu līgums ar konkursa uzvarētāju.

Šī līguma īpatnība ir tā, ka ESKO uzņēmumam, pirms slēgt līgumu, rūpīgi ir jāiepazīstas ar visu nepieciešamo informāciju par objektiem, kuros tiks veikti enerģijas taupīšanas pasākumi, kā arī ir jāveic detalizētu investīciju energoauditu tajos objektos vai to daļās, kur pieejamā informācija ir bijusi nepietiekama vai arī neuzticama. Tādējādi jāņem vērā, ka ESKO uzņēmumam var būt nepieciešams zināms laiks, līdz tas būs veicis detalizētus energoauditus un būs gatavs slēgt juridiski saistošu līgumu. Ir ieteicams atrunāt galīgo līguma slēgšanas datumu jau iepirkuma tehniskajā specifikācijā.

Biedrība “Passive House Latvija” (PHL) ir izstrādājusi energoefektivitātes pakalpojumu līguma paraugu, kas adaptēts pašvaldību un citu publisko institūciju vajadzībām. Šis parauglīgums apraksta izplatītāko ESKO projektu veidu, proti, ēku energoefektivitātes uzlabošanas projektu, kas tiek īstenots par ESKO piesaistītajiem līdzekļiem.

Šī līguma būtiskākie aspekti ir sekojoši:

- Tas piešķir ESKO uzņēmumam tiesības izvēlēties galīgo energoefektivitātes pasākumu un tehnoloģiju kopumu, ar kuru palīdzību tiek sasniegts vajadzīgais minimālais enerģijas ietaupījuma līmenis un iekštelņu klimata prasības.
- Ļauj ESKO uzņēmumam piesaistīt profesionālus apakšuzņēmējus pēc saviem ieskatiem. Šāda norma ir pamatota ar faktu, ka ESKO uzņēmums ir pilnībā atbildīgs par veikto investīciju atguvi no enerģijas ietaupījuma un nevar atļauties strādāt ar nepārbaudītiem apakšuzņēmējiem, kas nedod

savam darbam un piegādātajām tehnoloģijām pietiekamas kvalitātes garantijas.

- Ir atrunātas visas savstarpējās saskaņošanas procedūras projekta ieviešanas un objekta ekspluatācijas laikā.
- Klients apņemas bez saskaņošanas ar ESKO uzņēmumu neveikt objektā tādus darbus, kas var apdraudēt objektā plānoto enerģijas ietaupījumu.
- Puses vienojas par energopārvaldības sistēmas izveidi objektā, kā arī par objekta energopārvaldnieka iecelšanu.
- ESKO kompānijai ir jānodrošina objekta apdrošināšana pilnā tā atjaunošanas izmaksu apjomā.
- Līgums nosaka striktu kārtību par sankcijām pret ESKO kompāniju enerģijas ietaupījuma un iekštelpu klimata rādītāju nesasniegšanas gadījumos. Ir paredzēta arī detalizēta līguma laušanas kārtība, ja ESKO uzņēmums nenovērš novirzes no plānotajiem enerģijas taupības un iekštelpu klimata rādītājiem.
- Ir atrunāta arī kārtība, kādā puses konstatē enerģijas ietaupīšanas faktu.
- Ir noteikta kārtība, kādā klients regulāri norēķinās ar ESKO uzņēmumu (no gūtajiem energoresursu izmaksu ietaupījuma). Arīdžan ir atrunāts veikto materiālo ieguldījumu īpašuma tiesību statuss.
- Tā kā bieži vien ESKO uzņēmumu investīcijas tiek finansētas no dažādu finanšu institūciju aizdotajiem līdzekļiem, ir atrunāta arī kārtība, kā konkrētās investīcijas finansētājs var nomainīt ESKO pakalpojumu sniedzēju vai tā vadību gadījumos, ja esošais ESKO uzņēmums nepilda savas saistības pret finansētāju. Šāds mehānisms atrisina papildus garantiju nepieciešamību finansētājam no pašvaldības vai valsts institūcijas puses.
- Ļoti būtiski šī līguma elementi ir tā pielikumi, kas nosaka būtiskākos energotaupības projekta rādītājus, definē veicamos darbus, nosaka pieļaujamo ietaupījumu līmeni un ēku iekštelpu komforta rādītājus, reglamentē klienta pienākumus objekta ekspluatācijas laikā, nosaka maksājumu grafiku starp pusēm utt. Šie pielikumi ir sekojoši:
 - Ēkas apraksts un energopatēriņa rādītāji (detalizēts apraksts par objektu un tā enerģijas patēriņu, kas sevī ietver, piemēram, vispārīgu informāciju par objektu (ēku), tai skaitā identifikācijas datus, telpu skaitu, platību, augstumu, ekspluatācijā nodošanas gadu, aprakstu par ēkas ārsienām, bēniņiem, jumtu, logiem, lodžijām, balkoniem, durvīm, pagrabu, siltuma piegādi, siltuma sadali – apkures sistēmu, karstā ūdens sadales sistēmu, ventilāciju, dzesēšanu un skaitītājiem utt.);
 - Ēkas energoaudita atskaite (kuru izstrādājis ESKO uzņēmums);
 - Plānoto energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumu saraksts (ar to detalizētām izmaksām);
 - Komforta standarti (sīki jādefinē telpu komforta standarti konkrētās telpās, atbilstoši to funkcijām un noslodzes grafikam);
 - Enerģijas ietaupījuma intervāla robežas (nosaka minimālo akceptējamo enerģijas patēriņa samazinājumu);
 - Pasūtītāja saistības (nosaka ēkas ekspluatācijas nianšes);

- Atlīdzības grafiks (ikmēneša norēķini starp klientu un ESKO uzņēmumu gadījumā, ja ESKO uzņēmums izpilda visus saistošos līguma nosacījumus);
- Kompensācijas noteikumi (reglamentē līguma pirmstermiņa pārtraukšanu pēc klienta iniciatīvas gadījumos, ja šī pārtraukšana nenotiek ESKO uzņēmuma līguma pārkāpumu dēļ).

4.6. Datu pārbaude, enerģijas ietaupījuma mērīšana un maksājumu veikšana

Datu pārbaudes un enerģijas ietaupījuma mērīšanas plāns ir būtisks energoefektivitātes līguma elements. Pirms aprakstīt šo plānu līguma pielikumā, klientam ir jāizsver sekojoši jautājumi:

- Kas veic datu pārbaudi un enerģijas ietaupījumu mērīšanu?
- Kas ir ietverts datu pārbaudes un enerģijas ietaupījumu mērīšanas procedūrā?
- Kas maksā par datu pārbaudi un enerģijas ietaupījumu mērīšanu?
- Cik bieži norit datu pārbaude un enerģijas ietaupījumu mērīšana?

Būtībā ir tikai trīs iespējas, kam uzticēt datu pārbaudi un enerģijas ietaupījumu mērīšanu:

- Šo procedūru veic ESKO uzņēmums;
- Šo procedūru veic pašvaldība vai valsts institūcija;
- Šo procedūru veic vai nu ESKO, vai nu pašvaldības vai valsts institūcijas nolīgti neatkarīgi eksperti.

Datu pārbaudes un enerģijas ietaupījuma mērīšanas plānam parasti ir sekojoši elementi:

- Enerģijas taupīšanas pasākumu apraksts, iecerētie projekta rezultāti un mērāmie rādītāji;
- Objekta enerģijas patēriņa atskaites gadu enerģijas patēriņa rādītāji;
- Objekta ekspluatācijas parametru apraksts pirms rekonstrukcijas periodā (kas, cik, kā objektu ekspluatē);
- Procedūra, kas apraksta objekta ekspluatācijas parametru izmaiņu veikšanu pēcrenovācijas periodā;
- Datu pārbaudes un enerģijas ietaupījuma mērīšanas procedūras, algoritmi, analīzes modeļi u.c.

Lai panāktu optimālu enerģijas patēriņa samazinājumu, ESKO projektos ir nepieciešams nodrošināt korektu ēku vai tehnoloģiju ekspluatāciju pēc investīciju projektu pabeigšanas. Gadījumos, kad ESKO uzņemas nodrošināt pilnīgu objekta apsaimniekošanu, bieži vien ir nepieciešama tikai neliela apmācība konkrētās ēkas iemītniekiem. Savukārt, ja objekta ikdienas apsaimniekošana paliek kādas citas puses ziņā, tad ESKO pienākums ir nodrošināt atbilstošu apmācību kursu programmu, kas nodrošinās nepieciešamās prasmes objekta apsaimniekotāju pārstāvjiem, kas ļaus sasniegt

iecerēto enerģijas ietaupījumu. Šādas nepieciešamas apmācību programmas apraksts ir jāpievieno energoefektivitātes pakalpojumu līgumam.

Ja pēc ietaupījumu mērīšanas (kas tiek veikta regulāri, parasti katru mēnesi) abas puses konstatē, ka līguma nosacījumi ir izpildīti, tad ESKO uzņēmumam ir tiesības uz ikmēneša maksājumu, saskaņā ar līgumu. Tajos gadījumos, kad ESKO projekta investīcijas ir finansējis pats klients (*garantēto ietaupījumu*), tam ir tiesības samazināt plānoto maksājumu ESKO, ja netiek sasniegt iepriekš novienotie ietaupījumu rādītāji. Daudzās valstīs ESKO līgumos ir paredzēts arī papildus maksājums ESKO, ja ietaupījums pārsniedz līgumā paredzēto apjomu.

Principā pašvaldības vai valsts institūcijas Vācijā un daudz kur citur Eiropā budžetē maksājumus ESKO uzņēmumam kā ēkas apsaimniekošanas izdevumus.

Visbeidzot būtiski ir atzīmēt, ka, piemēram, Vācijas pašvaldību praksē faktiski nav gadījumu, kad būtu radusies strīdus situācija starp klientu un ESKO uzņēmumu par datu pārbaudes rezultātiem un savstarpējiem norēķiniem.

Sīkākai informācijai par ESKO principa pielietošanu lūdzam sazināties:

Biedrība “Passive House Latvija”

Krišjānis Kalnciems
Valdes loceklis

E-pasts: krisjanis.kalnciems@passivehouse.lv
Tel. +371 29237872

Latvijas Vides investīciju fonds

Raimonds Aleksejenko
Valdes priekšsēdētājs

E-pasts: raimonds.aleksejenko@lfiv.gov.lv
Tel.: +371 67845111