



INSPI Renov



INSPI Renov

Финален доклад

LIFE22-CET-INSPI Renov
2026



Министерство на регионалното
развитие и благоустройството



Съфинансирано от
Европейския съюз

Проектът е получил финансиране по Програмата на Европейския съюз за околната среда и действията по климата (LIFE) съгласно Споразумение за безвъзмездна помощ № 101120723

www.inspirenov.eu
info@inspirenov.eu



Съдържание

За доклада и благодарности..... 2

INSPIRenov накратко..... 3

От SHEERenov към INSPIRenov 4

Предизвикателството пред финансирането на сградното обновяване в България 6

Изграждане на доказателствената основа..... 9

Съвместно разработване чрез Работните групи за иновации..... 13

Механизмът на INSPIRenov за смесено финансиране 15

Съчетаване на безвъзмездна помощ, кредити и споделяне на риска 16

Бенефициенти, роли и верига на изпълнение 17

Валидиране с банките: проверка на модела спрямо банковата практика 18

Правни и регулаторни условия 20

Оперативни и банкови условия 23

Съгласуване с публичното финансиране и националните политики 24

Подкрепа чрез обслужване на едно гише и подготовка на проекти 25

Пазарно внедряване, устойчивост и използване на резултатите..... 26

Възпроизвеждането по подхода на INSPIRenov..... 26

Алиансът INSPIRenov..... 27

Комуникация и финално събитие 29

Табло с резултати и въздействие 30

Извлечени поуки 31

Наследство, следващи стъпки и публични ресурси 32



Съфинансирано от Европейския съюз

Проектът е получил финансиране по Програмата на Европейския съюз за околната среда и действията по климата (LIFE) съгласно Споразумение за безвъзмездна помощ № 101120723



Съфинансирано от Европейския съюз

Проектът е получил финансиране по Програмата на Европейския съюз за околната среда и действията по климата (LIFE) съгласно Споразумение за безвъзмездна помощ № 101120723

За доклада и благодарности

Настоящият Финален доклад е изготвен като D6.8 по проект LIFE22-CET-INSPIRenov. В него са представени основните публични резултати от проекта, процесът на сътрудничество, чрез който те бяха разработени, и установените условия за бъдещото им прилагане, институционално използване и възпроизвеждане.

INSPIRenov е координиран от Клийнтех България и изпълнен от консорциум от организации от България, Унгария и Естония, обединяващ допълваща се експертиза в областта на публичните политики, общинското развитие, финансовите иновации, обновяването на сгради, фасилити мениджмънта, ангажирането на заинтересованите страни и развитието на пазара. Партньорите от консорциума са изброени в края на настоящия доклад.

Консорциумът изказва благодарност на публичните органи, финансовите институции, професионалните организации, представителите на собствениците на жилища, техническите експерти и международните заинтересовани страни, които предоставиха данни, практически опит и обратна връзка чрез Работните групи за иновации, двустранни срещи, проучвания и свързаните с тях консултации.

Част от работата по проекта включваше чувствителна институционална и търговска информация. Поради това в настоящия публичен доклад не са възпроизведени индивидуалните отговори на банките, позициите на конкретни институции и поверителните работни документи. Изводите от диалога с финансовия сектор са представени единствено в обобщен и анонимизиран вид.

Финансиране и отказ от отговорност

Проект LIFE22-CET-INSPIRenov е съфинансиран от Програмата на Европейския съюз за околната среда и действията по климата (LIFE) по силата на Споразумение за безвъзмездна помощ № 101120723.

Изразените мнения и становища са единствено на авторите и не отразяват непременно позицията на Европейския съюз или на Европейската изпълнителна агенция за климата, инфраструктурата и околната среда (CINEA). Нито Европейският съюз, нито предоставящият орган могат да бъдат държани отговорни за тях.

INSPIRenov накратко

INSPIRenov разглежда едно от основните предизвикателства пред прехода към чиста енергия в България: как многофамилните жилищни сгради да бъдат обновявани в голям мащаб, когато безвъзмездната публична подкрепа сама по себе си не може да покрие необходимите инвестиции, а търговското финансиране все още не предлага стандартен продукт за колективно обновяване.

Надграждайки SHEERenov, INSPIRenov разви по-ранната концепция за пазарно ориентирано финансиране в структуриран референтен модел за смесено финансиране. Проектът съчета проучвания сред домакинствата и на пазара, анализ на политиките и правната рамка, европейски опит, съвместно разработване с публични и пазарни заинтересовани страни и структуриран диалог с търговските банки. Целта му не беше да разработи поредната програма за субсидиране, а да определи как публичната подкрепа, възмездното финансиране, гаранциите, споделянето на риска и професионалната подготовка на проекти могат да функционират заедно в рамките на съгласувана и приложима архитектура.



Вградена експертиза в областта на финансовите инструменти

Капацитетът на консорциума беше допълнен чрез сътрудничеството с „Фонд мениджър на финансови инструменти в България“ ЕАД, известен като Фонда на фондовете – договореност, предвидена в Споразумението за безвъзмездна помощ. Въпреки че дружеството не беше бенефициент по проекта, неговите експерти подпомогнаха изпълнението и допринесоха със специализирани знания за структурирането на финансови инструменти, ангажирането на банки, гаранциите и споделянето на риска, координацията между публичното и частното финансиране и бъдещата роля на Националния фонд за декарбонизация.

Основно послание

Финансирането на сградното обновяване е предизвикателство за цялата екосистема. Един работещ модел трябва да свързва достъпната публична подкрепа, приемливото за банките кредитиране, правната сигурност, подходящото споделяне на риска, доверието на собствениците на жилища и практическия капацитет за изпълнение.

Публичните резултати на проекта включват референтния модел за смесено финансиране, обобщените изводи от процеса на валидиране от банките, препоръките относно политиките и правната рамка, концепция за Виртуална подпомагаща структура за обслужване на едно гише, инструменти за възпроизвеждане на модела в други страни, Алианса INSPIRenov, международните уебинари, меморандумите за сътрудничество със заинтересовани страни и публичните комуникационни материали, предназначени да подпомогнат бъдещото институционално прилагане и пазарно внедряване.

От SHEERenov към INSPIRenov

Превръщане на пазарно ориентирана концепция в структурирана финансова архитектура

INSPIRenov беше замислен като следващ етап от последователните усилия в България за създаване на устойчиви условия за широкомащабно енергийно обновяване на многофамилни жилищни сгради. Неговата отправна точка беше опитът, натрупан по проект SHEERenov, финансиран по програма „Хоризонт 2020“, който показва, че обновяването не може да бъде успешно осъществено единствено чрез безвъзмездно финансиране и СМР. Сградите и техните собственици се нуждаят също от надеждни насоки, техническа подготовка, подкрепа за вземането на колективни решения, достъп до квалифицирани специалисти и ясен път от първоначалния интерес до завършената инвестиция.

SHEERenov отговори на това предизвикателство чрез разработването на интегриран модел за услуги по обновяване, съсредоточен върху ролята на специализиран посредник и подхода „обслужване на едно гише“. Проектът съчета повишаване на осведомеността, ангажиране на ниво сграда, енергийни обследвания, подкрепа за сдруженията на собствениците (СС) и съдействие през целия процес на обновяване. Той разгледа и правните, организационните и пазарните условия, необходими за професионални услуги по обновяване, и помогна да се създаде практическа българска основа за преодоляване на разпокъсаната подкрепа и отделните процедури за безвъзмездна помощ.

Предходният проект установи и основен нерешен проблем с финансирането. В България нямаше наличен на пазара кредитен продукт, предназначен за колективното обновяване на многофамилна жилищна сграда. Въпреки че както собствениците на жилища, така и търговските банки признаваха ползата от енергийното обновяване, техните потребности и очаквания по отношение на риска не се срещаха. Сдруженията на собствениците нямаха установена кредитна история и традиционно обезпечение, а банките изискваха гаранции, предвидими механизми за погасяване и надежден начин за оценка на колективния кредитополучател и самата инвестиция.

Тази констатация определи следващото предизвикателство - интегрираният модел за услуги и подготовка на проекти, създаден чрез SHEERenov, трябваше да бъде свързан с финансова архитектура, способна да съчетае публична подкрепа с частно кредитиране. INSPIRenov беше разработен именно за да запълни този липсващ елемент.

По този начин проектът премина от първоначалното проучване на пазара към системното разработване на механизъм за смесено финансиране. Той разгледа как безвъзмездната помощ и възмездното финансиране могат да бъдат съчетани; как гаранциите и другите инструменти за споделяне на риска могат да позволят участието на търговски банки; как може да бъде защитена финансовата достъпност; кои публични и частни институции трябва да поемат отговорност за различните части от процеса; както и какви правни, договорни и оперативни условия са необходими за колективно кредитиране на обновяването.

Това развитие беше отразено в структурата на работната програма на INSPIRenov. Проектът започна с обширен анализ на българския сграден фонд, условията на домакинствата, финансовите навици, участниците на пазара, правната рамка и банковия сектор. Беше проведено представително проучване сред домакинствата и специализирано банково проучване, последвани от Работните групи за иновации, които създадоха структурирана среда за диалог между собственици на жилища, професионални организации, публични органи, финансови

институции и партньори по проекта. Целта беше да се изгради общ език между участниците, отговорни за създаването на търсене за обновяване, подготовката на проекти, предоставянето на публична подкрепа и осигуряването на търговско финансиране.

След това финансовият модел беше разработен чрез последователни дейности по оценка, структуриране, съвместна работа със заинтересованите страни, получаване на обратна връзка и тестване. Специално внимание беше отделено на търговската жизнеспособност, оценката на риска, гаранциите, ефективното използване на публичните ресурси, договорните отношения и оперативната връзка между предоставящите безвъзмездна помощ и търговските банки. Участието на Министерството на регионалното развитие и благоустройството и вградената експертиза на Фонда на фондовете осигуриха връзка както с националната политика за обновяване, така и с практическия опит в структурирането и прилагането на финансови инструменти.

Международният състав на консорциума добави още едно измерение. GESB допринесе с опит във финансовите подходи за многофамилни жилищни сгради, съчетаването на публично и търговско финансиране и изграждането на капацитет сред участниците от финансовия сектор. EKYL допринесе с експертиза за жилищните сдружения, международното ангажиране на заинтересованите страни и анализа на възможностите за възпроизвеждане. Заедно унгарският и естонският партньор помогнаха да бъдат разграничени широко приложимите принципи от механизмите, които изискват адаптиране към националното право, структурата на жилищната собственост, банковата практика и институционалния капацитет.

Връзката между двата проекта може да бъде обобщена като целенасочена последователност:

- **SHEERenov създаде интегрирания модел за услуги по обновяване**, включително подхода със специализиран посредник и обслужване на едно гише, подкрепата за собствениците и основата за подготовка на проекти.
- **SHEERenov установи недостиг на финансиране**, по-специално липсата на подходящ търговски продукт за колективно обновяване на многофамилни сгради.
- **INSPIRenov превърна този недостиг в структурирана програма**, подкрепена с нови данни от домакинствата и банковия сектор, правен анализ, анализ на политиките и Работните групи за иновации.
- **INSPIRenov разработи финансовата архитектура**, включително връзката между кредитите, безвъзмездната помощ, гаранциите, споделянето на риска, институционалните отговорности и подкрепата за изпълнението.
- **Проектът разшири ефекта си извън България**, чрез инструменти за възпроизвеждане, международно сътрудничество, Алианса INSPIRenov и меморандуми за сътрудничество със съответните заинтересовани страни.

Основен извод

INSPIRenov разви наследството на SHEERenov от интегриран модел за услуги по обновяване и пазарно ориентирана концепция до структурирана архитектура за финансиране и изпълнение. Проектът свърза подкрепата за собствениците и подготовката на проекти със смесено финансиране, споделяне на риска, институционални отговорности, банкови изисквания и условията на националните политики, като създаде практическа основа за бъдещото въвеждане на мащабируемо финансиране за обновяване в България и за адаптиране на основните му принципи в други контексти.

Предизвикателството пред финансирането на сградното обновяване в България

Защо безвъзмездната помощ сама по себе си не може да създаде устойчив пазар за обновяване

Фондът от многофамилни жилищни сгради в България е значителен, застаряващ и като цяло енергоемък. Голяма част от жилищните сгради са построени преди въвеждането на съвременните стандарти за енергийни характеристики и днес се нуждаят от съществени мерки за подобряване на енергийната ефективност, топлинния комфорт, безопасността и дългосрочната стойност на имотите. Същевременно собствеността в тези сгради е разпределена между множество отделни домакинства, докато покривът, фасадата, стълбищата, техническите системи и останалите общи части трябва да бъдат обновявани колективно.

Тази структура на собствеността прави обновяването на многофамилни сгради принципно различно от индивидуалната инвестиция за подобряване на жилище. Един проект не може да започне само въз основа на решението на едно домакинство. Необходими са сдружение на собствениците (СС), валидни колективни решения, съгласие относно обхвата и стойността на работите, механизми за възлагане и надзор и надежден начин за разпределяне и събиране на финансовите задължения. Техническата инвестиция може да се отнася до една сграда, но структурата за вземане на решения и погасяване включва много домакинства с различни доходи, възраст, приоритети и степен на финансова уязвимост.

SHEERenov и първоначалният анализ на INSPIRenov потвърдиха, че в България няма стандартен търговски кредитен продукт, предназначен за колективното енергийно обновяване на многофамилна жилищна сграда. Макар и собствениците, и банките да признават потенциалните ползи от обновяването, търсенето и предлагането на пазара не могат да се срещнат при съществуващите условия. СС не са утвърдена категория кредитополучатели за търговските банки, а обичайните обезпечителни механизми, прилагани при кредитирането на домакинства или предприятия, не могат лесно да бъдат пренесени към колективна инвестиция на ниво сграда. Поради това банките се нуждаят от по-голяма яснота относно гаранциите, механизмите за погасяване, представителството, принудителното изпълнение и разпределението на риска.

В продължение на много години жилищното обновяване в България се осъществяваше основно чрез програми със 100% безвъзмездна помощ. Тези програми донесоха значителни обществени ползи, мобилизираха собствениците и демонстрираха техническия потенциал на широкомащабното обновяване. Те създадоха и ценен административен опит сред общините, публичните органи, консултантите, проектантите и строителните предприятия.

Подкрепата единствено чрез безвъзмездна помощ обаче е недостатъчна като постоянен модел за финансиране на необходимия мащаб на обновяване. Нейният обхват зависи от наличния публичен бюджет, устройството на програмите и програмните цикли. Когато търсенето надвишава наличните ресурси, допустими сгради могат да останат в списъци с чакащи или да отложат инвестицията до обявяването на следваща възможност за безвъзмездна помощ. Това прекъсва приемствеността и затруднява финансовите институции, доставчиците на услуги по обновяване и строителните специалисти да разработват предвидими и повторяеми пазарни предложения.

Ограниченията на модела, основан на безвъзмездно финансиране, се открояват още по-ясно на фона на амбициозните цели, заложи в Националния план за саниране на сгради на Република България. До 2030 г. България цели да намали средното потребление на първична енергия на

жилищния сграден фонд с най-малко 16% спрямо равнищата от 2020 г., да обнови приблизително 55,9 млн. м² жилищна разгъната застроена площ, да обнови 16% от нежилищния сграден фонд с най-лоши енергийни характеристики и да постигне минимален годишен темп на обновяване от 3% за публичните сгради. До 2035 г. тези амбиции нарастват до обновяването на приблизително 79 млн. м² жилищна разгъната застроена площ и намаляване с 20–22% на средното потребление на първична енергия, като се очаква обновяването на нежилищните сгради с най-лоши характеристики да продължи да се разширява. С поглед към 2040 и 2050 г. Планът предвижда продължаващо ускоряване на темповете на обновяване, широко внедряване на нисковъглеродни технологии и преобразуване на националния сграден фонд в сграден фонд с нулеви емисии до 2050 г. Постигането на тези цели ще изисква инвестиции, които значително надхвърлят капацитета на публичните програми за безвъзмездна помощ, което подчертава необходимостта от по-разнообразна и устойчива финансова рамка, способна да мобилизира частен капитал наред с целева публична подкрепа.

Продължителното очакване за пълно субсидиране може също да отслаби готовността за разглеждане на съфинансиране или възмездно финансиране дори сред домакинствата, които имат възможност да участват. Същевременно единният процент на безвъзмездна помощ не разграничава достатъчно домакинствата, които се нуждаят от значителна социална подкрепа, от тези с по-големи финансови възможности. В резултат ограничените публични ресурси могат да бъдат разпределени, без да се отговори в пълна степен нито на социалната уязвимост, нито на необходимостта от мобилизиране на допълнителен частен капитал.

Следователно предизвикателството не се състои просто в замяната на безвъзмездната помощ с кредити. Един изцяло търговски кредитен продукт би останал недостъпен за много сгради и домакинства, особено докато моделите за колективен кредитополучател не са проверени в практиката и енергийно бедните или уязвимите собственици не могат да поемат допълнителни месечни разходи. Необходимото решение трябва да съчетава различни форми на подкрепа според предназначението им:

- публична безвъзмездна помощ или отстъпки за подобряване на финансовата достъпност и подкрепа за по-задълбочено обновяване;
- гаранции или други инструменти за споделяне на риска за покриване на рискове, които банките не могат основателно да поемат самостоятелно;
- търговско кредитиране за увеличаване на общия инвестиционен капацитет;
- техническа и административна помощ за превръщане на интереса към обновяване в проект, готов за финансиране;
- целеви защитни мерки за домакинствата, които не могат да участват при стандартни условия за погасяване.

Подготовката на проекти е допълнително ограничение. Преди банка или публична финансова институция да вземе решение за финансиране, сградата трябва да разполага с ясно определен пакет от мерки за обновяване, надеждни разчети на разходите, обследване за енергийна ефективност, техническа документация, прогнозни спестявания, валидни колективни решения и ясен път за изпълнение. Правната, финансовата и техническата документация трябва да бъдат взаимно съгласувани. Подготовката на тази информация изисква специализирана експертиза и продължителна работа със собствениците, а свързаните с това трансакционни разходи могат да бъдат високи – особено за по-малки сгради, кандидати, които участват за първи път, и проекти в начален етап.

За финансовия сектор пречката не е липсата на капитал. Нов продукт за колективно обновяване изисква вътрешен правен анализ, методика за кредитна оценка и оценка на риска, стандартна документация, оперативни процедури, информационни системи и механизми за отчитане, капацитет на персонала и достатъчно надежден набор от подготвени проекти. Без стандартизация, техническа помощ и публично споделяне на риска разходите и несигурността при разработването на такъв продукт могат да надхвърлят очаквания начален обем на пазара.

Предизвикателството накратко

- Потребностите от обновяване надхвърлят ресурсите, налични само чрез безвъзмездна помощ.
- Сдруженията на собствениците все още не са утвърден клиентски сегмент на търговските банки за колективно кредитиране на обновяването.
- Правоспособността, представителството, вземането на решения, погасяването и принудителното изпълнение при колективните кредитополучатели се нуждаят от допълнително оперативно изясняване.
- Преди пазарът да се развие в голям мащаб, банките се нуждаят от подходящи гаранции, споделяне на риска и стандартизирани процедури за оценка.
- Подготовката на проекти е сложна, а трансакционните разходи са високи, особено при по-малки сгради и кандидати, които участват за първи път.
- Енергийно бедните и уязвимите домакинства се нуждаят от целеви мерки за финансова достъпност, а не от единен подход към финансирането.
- Надеждният пазар за обновяване изисква приемственост, професионален капацитет за изпълнение и набор от технически и финансово подготвени сгради.

Необходимата промяна

Публичното финансиране остава незаменимо, но неговата роля трябва да се прецизира. То следва да продължи да защитава уязвимите домакинства и да подкрепя амбициозни подобрения на енергийните характеристики, като същевременно се използва по-стратегически за намаляване на риска, подобряване на финансовата достъпност и мобилизиране на допълнителни инвестиции.

Следователно дългосрочният преход не е от публично към частно финансиране, а от отделни програми за безвъзмездна помощ, работещи на принципа „спиране и стартиране“, към координирана финансова екосистема, в която публичните и частните ресурси изпълняват допълващи се функции. Безвъзмездната помощ, гаранциите, търговското кредитиране, техническата помощ и подкрепата чрез обслужване на едно гише трябва да бъдат съчетани така, че да позволят обновяването на повече сгради, да запазят социалната достъпност и да създадат условия за стабилен и мащабируем пазар.

INSPIRenov разглежда този преход, като проучи как подобна екосистема може да бъде структурирана за българския сектор на многофамилните жилищни сгради и превърна установените пазарни пречки в конкретни изисквания към финансовото, правното, институционалното и оперативното устройство.

Изграждане на доказателствената основа

Съчетаване на търсенето от собствениците, банковата практика, публичните политики и европейския опит

Финансовата архитектура на INSPIRenov беше разработена чрез процес, основан на реални данни и доказателства, а не избрана от предварително съществуващ или внесен директно модел. Финансирането на обновяването на многофамилни сгради се определя едновременно от финансовите възможности на домакинствата, колективното вземане на решения, банковите процедури, приоритетите на публичните политики, правните условия и капацитета за подготовка и изпълнение на проекти за обновяване. Поради това нито едно отделно проучване, институция или международен пример не може да предостави цялостно решение.

Проектът изгради своята доказателствена основа поетапно. Той съчета анализ на сградния фонд и финансовия пазар в България, проучване сред домакинствата, данни от банковия сектор, анализ на политиките и правната рамка, европейски опит, консултации със заинтересованите страни и процеса на съвместно разработване чрез Работните групи за иновации. Различните източници бяха използвани за проверка на допусканията зад финансовия модел от няколко гледни точки и за установяване къде интересите и изискванията на собствениците, банките и публичните институции се сближават или остават нерешени.

Данни на ниво домакинства и сгради

Един механизъм за финансиране на жилищното обновяване трябва да отчита финансовите възможности на домакинствата, които в крайна сметка ще участват в инвестицията. Поради това INSPIRenov изследва не само общия интерес към енергийната ефективност, но и финансовото поведение на собствениците, опита им с кредитиране, готовността им да участват в съфинансирано обновяване, очакванията им по отношение на безвъзмездната подкрепа и месечните вноски, които реално биха могли да разглеждат.

Мащабно социологическо проучване обхвана 1 065 домакинства, живеещи в 52 многофамилни сгради в шест български града. Избраните сгради отразяваха различни местоположения, размери, видове строителство и степени на участие в национални програми за обновяване. Сред тях имаше по-малки и по-големи сгради, сгради от Северна и Южна България, панелно и тухлено или монолитно строителство, както и кандидати по етапи на програми с различни условия за съфинансиране. Това позволи на проекта да проучи как нагласите могат да се различават според характеристиките и предходния опит на сградата.

Проучването показва защо търсенето не може да се измерва само чрез въпроса дали собствениците по принцип подкрепят енергийното обновяване. Интересът трябва да бъде превърнат в колективно съгласие и в достъпно, предвидимо и надеждно финансово предложение. Собствениците следва да разбират цялостния пакет: очакваните ползи от обновяването, компонента на публичната подкрепа, сумата за погасяване, вероятната месечна вноска, отговорностите на сдружението на собствениците и механизмите за защита на уязвимите домакинства.

Данните от домакинствата помогнаха на проекта да разграничи общата подкрепа за обновяването от действителната готовност за поемане на финансов ангажимент. Те подпомогнаха определянето на финансовата достъпност, интензитета на безвъзмездната помощ, сроковете за погасяване, комуникацията и техническата помощ. Проучването потвърди и че начинът, по който продуктът се обяснява и предлага, е част от самия финансов механизъм: дори добре разработеното финансиране може да не създаде търсене, когато домакинствата не разбират условията, нямат доверие в структурата за изпълнение или не могат да постигнат колективно решение.

Данни от банковия и финансовия сектор

Предлагането изискваше различен вид проучване. Проектът анализира дали търговските банки имат предходен опит с кредитиране за енергийна ефективност и колективни кредитополучатели, как възприемат потенциалния пазар за обновяване на многофамилни сгради и кои условия биха повлияли върху готовността и способността им да разработят специализиран продукт.

Банковото проучване разглежда въпроси, включително:

- идентифицирането и законното представителство на кредитополучателя;
- кредитоспособността и оценката на риска на ниво сграда;
- липсата на традиционно обезпечение;
- гаранциите и другите механизми за споделяне на риска;
- структурата на сметките и събирането на погасителните вноски;
- управлението на просрочията и неизпълнението;
- изискванията за идентифициране и проверка на клиента и за установяване на действителния собственик;
- прехвърлянето на задълженията при продажба или унаследяване на апартамент;
- размера на портфейла и необходимостта от достатъчно предвидим набор от проекти;
- вътрешното одобрение на продукта, оперативното му интегриране и капацитета на персонала.

Банковото проучване предостави първоначална гледна точка от страна на предлагането, а последващите технически консултации и двустранни обсъждания позволиха на консорциума да разгледа въпросите в по-голяма оперативна дълбочина. Този обмен беше особено важен, тъй като теоретичната готовност за финансиране на енергийна ефективност не води автоматично до продукт, който може да премине през правните, рисковите, регулаторните, продажбените и оперативните системи на една банка.

Диалогът потвърди, че предизвикателството не се ограничава до наличието или цената на капитала. Един продукт за колективно обновяване изисква също правна сигурност, стандартизирана документация, управляеми трансакционни разходи, надеждна структура за погасяване, подходящо споделяне на риска и достатъчен обем подготвени проекти. Гаранцията може да намали експозицията, но не заменя собствената кредитна оценка на банката, вътрешните ѝ процедури или отговорността ѝ за разумно кредитиране.

Важно: В настоящия публичен доклад не се възпроизвеждат индивидуални институционални отговори и чувствителна търговска информация. Данните от банковия сектор се използват единствено чрез обобщени изводи и общи теми. Те не следва да се тълкуват и като формален ангажимент на която и да е отделна финансова институция да въведе или финансира предложения продукт.

Институционални, правни и публичнофинансови данни

Финансовата архитектура трябваше да се впише и в средата на публичните политики и институциите в България. Проектът анализира националния сграден фонд, условията на домакинствата и демографската среда, съществуващите програми за обновяване, банковия пазар, Закона за управление на етажната собственост и ролите, които публичните институции и финансовите посредници биха могли да изпълняват в бъдещ механизъм.

Особено внимание беше отделено на Националния план за възстановяване и устойчивост, планираното постепенно преустановяване на програмите, основани предимно на 100% безвъзмездна помощ, разработването на Националния план за саниране на сгради на Република България и създаването на Националния фонд за декарбонизация. По време на INSPIRenov Фондът премина от планирана реформа към установена институционална рамка, което направи анализа на проекта пряко приложим към въпроса как бъдещите публични ресурси, техническата помощ, гаранциите и частното кредитиране могат да бъдат координирани.

Тези институционални данни помогнаха да се избегне разработването на финансовия модел като самостоятелен търговски продукт, откъснат от политиката за обновяване. Те позволиха на проекта да разгледа:

- как публичната подкрепа може да се използва за подобряване на финансовата достъпност и привличане на частно финансиране;
- как могат да бъдат координирани компонентите на безвъзмездната помощ и кредита;
- как гаранциите или финансирането със споделяне на риска могат да намалят пречките за навлизане на пазара;
- как могат да бъдат разпределени отговорностите между органите, управляващи програмите, управителя на фонд или финансов инструмент, търговските банки, общините и доставчиците на техническа помощ;
- как могат да бъдат приоритизирани уязвимите домакинства и сградите с лоши енергийни характеристики;
- как механизмът може да допълва, а не да дублира съществуващите публични програми.

Европейска практика и приложими принципи

Опитът от Унгария и Естония допълни българския анализ. Ролята на международните партньори не беше да предоставят готов модел за пряко възпроизвеждане, а да помогнат да се разграничат широко приложимите принципи от механизмите, които зависят от националното право, структурата на жилищната собственост, банковата практика и институционалния капацитет.

Опитът на Унгария и Естония допринесе с гледни точки относно жилищните сдружения, спестяванията на собствениците, отношенията с финансовите институции, подкрепата за обновяване и структурите за изпълнение.

Следователно стойността на международния опит се състоеше в адаптирането, а не в имитирането. Правните системи, публичните програми и жилищните институции се различават, но въпросите, които трябва да бъдат решени, често са съпоставими.

Как бяха използвани данните

Различните потоци от данни не бяха разглеждани като изолирани резултати от проекта. Те бяха използвани последователно за разработване и критична проверка на финансовата архитектура:

Източник на данни	Принос към разработването на финансовия модел
Домакинства и СС	Търсене, финансова достъпност, готовност за съфинансиране, приемлива тежест на погасяването, доверие и колективно вземане на решения
Търговски банки и финансови експерти	Кредитна оценка, гаранции, разпределение на риска, оперативни процедури, документация, обслужване и условия за навлизане на пазара
Публични институции и национални политики	Цели на политиките, използване на публичните ресурси, правна рамка, социални защитни мерки, институционална отговорност и съгласуване с програмите за обновяване
Технически и пазарни организации	Подготовка на проекти, ангажиране на сградите, трансакционни разходи, капацитет за изпълнение и подкрепа за реализацията
Опитът от Унгария и Естония	Сравнителна практика, преносими принципи и условия, изискващи национално адаптиране
Работни групи за иновации	Съвместно тълкуване на данните, проверка на допусканията и съвместно разработване на практически решения

Проектът отчете и методологичните ограничения на всеки източник. Проучванията сред домакинствата, качествените консултации, отговорите на банките, анализът на политиките и експертните обсъждания предоставят различни видове данни и не следва да се разглеждат като статистически равностойни. Тяхната стойност е в съчетаването им: количествените данни показват мащаба и разпределението на нагласите, а институционалният и техническият диалог обяснява защо възникват определени пречки и какво е необходимо за преодоляването им. Това взаимно допълващо използване на данните беше изрично включено в окончателната оценка на финансовия механизъм по проекта.

Принцип при използването на данни

Нито едно отделно проучване, консултация или международен пример не предоставя цялостен отговор. Логиката на модела INSPIRenov произтича от съчетаните данни за търсенето и финансовата достъпност за собствениците, банковата практика, целите на публичните политики, правните условия и капацитета за изпълнение на обновяването. Поради това финансовата архитектура не е фиксиран привнесен продукт, а български референтен модел, разработен чрез структуриран анализ и съвместна работа и подкрепен от преносим европейски опит.

Съвместно разработване чрез
Работните групи за иновации

Два допълващи се формата за стратегически диалог и техническо разработване на продукта

Работните групи за иновации (Pathfinder for Innovation Working Groups - PIWG) бяха основният механизъм, чрез който INSPIRenov включи външни знания в разработването на финансовата архитектура. Те не бяха създадени като един постоянен състав, а като два допълващи се формата с различни участници, цели и равнища на поверителност.

Концептуална PIWG: широк диалог със заинтересованите страни

Концептуалната PIWG предостави по-широкия форум за обсъждане на политиките и стратегическите въпроси. В нея участваха публични институции, бизнес и професионални организации, експерти по енергийна ефективност и жилищна политика, енергийни агенции, представители на финансовия сектор, организации, работещи по темата за енергийната бедност, представители на собствениците и организации на гражданското общество.

Целта ѝ беше да гарантира, че проектът не разглежда финансирането на обновяването единствено като банков продукт. Участниците допринесоха с гледни точки относно националните и местните политики, потребностите на собствениците, социалната достъпност, управлението на сградите, пазарния капацитет и практическото изпълнение. Групата предостави стратегически насоки, подложи допусканията на критична проверка и помогна да се оцени дали разработваните решения отговарят на реалните условия в България. Тя подпомогна и по-широката комуникация и разпространение на подхода на проекта.

Техническа PIWG:
фокусирано съвместно разработване в поверителен формат

Техническата PIWG беше по-фокусиран и затворен работен формат, включващ търговски банки и други финансови участници, публични институции, експертизата на Фонда на фондовете и съответните специалисти по проекта. Нейната роля беше да разгледа въпросите, които определят дали един механизъм за смесено финансиране може да бъде структуриран, оценен и впоследствие интегриран в институционалните и банковите процедури.

Обсъжданията обхванаха предложения финансов продукт, оценката и споделянето на риска, правните и договорните отношения, търговската жизнеспособност, използването на публични ресурси, оперативните процедури, тестването и мониторинга. Споразумението за безвъзмездна помощ позволяваше и провеждането на двустранни срещи, когато трябваше да се обсъжда информация, отнасяща се до конкретна институция, чувствителна от търговска гледна точка или поверителна по друга причина.

Процесът на Техническата PIWG и свързаните с него работни документи бяха третираны като поверителни. Банките, участващи в проучванията и консултациите, получиха уверение, че информацията за конкретни институции няма да бъде оповестявана публично и че при необходимост могат да се използват допълнителни договорености за поверителност. Поради това настоящият Финален доклад представя единствено обобщени констатации и общи изводи; в него не се възпроизвеждат индивидуални институционални позиции, подробни банков отговори или поверителни материали от срещите.

От общите предизвикателства към приложими условия

Двата формата изпълняваха свързани, но различни функции:

- **Концептуалната PIWG установи съображенията, свързани с политиките, социалните аспекти, пазара и изпълнението**, включително доверието на собствениците, финансовата достъпност, активирането на търсенето, институционалните роли и капацитета за подготовка на проекти за обновяване.
- **Техническата PIWG превърна тези съображения във финансови и оперативни въпроси**, включително статута на кредитополучателя, кредитната оценка, гаранциите, разпределението на риска, договорната изпълнимост, механизмите за сметки и погасяване, документацията и вътрешните банкови процеси.
- **Обратната връзка от двата формата беше включена в анализите и финансовата архитектура на проекта**, а нерешените въпроси бяха запазени като условия за бъдещо институционално прилагане и пазарно внедряване.

Повтарящите се области на обсъждане включваха:

- **правни и регулаторни условия:** статут и представителство на СС, колективни решения, договорна изпълнимост, прехвърляне на задълженията и управление на просрочията;
- **финансови условия:** връзка между безвъзмездната помощ и кредитите, финансова достъпност, гаранции, финансиране със споделяне на риска, лихвена подкрепа и структура на портфейла;
- **оперативни условия:** подготовка на проекти, стандартна документация, техническа помощ, банкови процедури, механизми за плащане, мониторинг и обслужване;
- **пазарни условия:** доверие на собствениците, активиране на търсенето, опростеност на продукта, стандартизация, достатъчен набор от проекти и търговски мащаб.

Какво постигнаха работните групи?

Процесът на PIWG превърна разпокъсаните знания на заинтересованите страни в структуриран набор от проектни решения, рискове, отворени въпроси и условия за изпълнение. Той позволи разработваната финансова архитектура да бъде постепенно усъвършенствана, като същевременно се запази поверителността, необходима за съдържателен диалог с финансовите институции.

Механизмът на INSPIRenov за смесено финансиране

Механизмът INSPIRenov представлява публична референтна архитектура за съчетаване на целева безвъзмездна подкрепа, търговско кредитиране и споделяне на риска при енергийното обновяване на многофамилни жилищни сгради. Той показва как би могъл да бъде структуриран и прилаган финансовият инструмент, без това да означава, че банка, публичен орган или финансов посредник е поел ангажимент да го въведе.

В основата си моделът свързва колективно одобрен проект за обновяване със стандартизиран процес на финансиране и изпълнение. Сдружение на собствениците (СС) или друг допустим бенефициент подготвя и съгласува инвестицията с професионална техническа и административна подкрепа. Търговска банка предоставя възмездното финансиране, а публична институция или субект, изпълняващ финансовия инструмент, администрира компонентите на безвъзмездната помощ и споделянето на риска.

- **Целевата безвъзмездна подкрепа** подобрява финансовата достъпност и подпомага приоритетите на политиките и социалните цели.
- **Търговското кредитиране** мобилизира частен капитал и намалява зависимостта единствено от безвъзмездна помощ.
- **Гаранциите или другите инструменти за споделяне на риска** правят експозицията по-управляема за кредиторите.
- **Техническата помощ и стандартизираната документация** подобряват качеството на проектите и намаляват трансакционните разходи.
- **Ясното разпределение на институционалните отговорности** подпомага ефективното изпълнение, мониторинга и отчетността.

Съчетаване на безвъзмездна помощ, кредити и споделяне на риска

Смесеното финансиране не означава намаляване на публичната подкрепа без оглед на финансовата достъпност. То означава безвъзмездната помощ, кредитите и споделянето на риска да се използват за различни цели, а ограничените публични ресурси да се насочват там, където създават най-голяма допълнителна стойност.

Компонентът на безвъзмездната помощ може да намали сумата, която трябва да бъде финансирана, да защити енергийно бедните и уязвимите домакинства, да подкрепи по-задълбочено обновяване и да приоритизира сградите с най-лоши енергийни характеристики. Търговското кредитиране осигурява допълнителен капитал над ограниченията на бюджетите за безвъзмездна помощ, а гаранциите или другите инструменти за споделяне на риска могат да покрият конкретни рискове, свързани с възникващия пазар за колективно обновяване.

Интензитетът на безвъзмездната помощ не може да бъде определян изолирано. Той трябва да отчита разходите за обновяване, финансовите възможности на домакинствата, очакваните енергийни спестявания, срока на кредита, лихвените проценти и обхвата на всяка гаранция или договореност за споделяне на риска. Поради това INSPIRenov разглежда финансовия пакет като единна интегрирана структура, а не като безвъзмездна помощ, съчетана с несвързан кредит за физически лица.

- Подкрепата за финансовата достъпност следва да бъде диференцирана и социално насочена.
- Публичното финансиране следва да подпомага мобилизирането на допълнителни инвестиции в обновяване.
- Гаранциите следва да покриват ясно установени рискове, а не да заместват разумната кредитна оценка.
- Продуктът трябва да остане разбираем за собствениците и управляем за финансовите институции.

Принцип на разработване

Целта не е компонентът на безвъзмездната помощ да бъде сведен до минимум, а публичното финансиране да се използва възможно най-ефективно, така че обновяването да бъде финансово достъпно, приемливо за банково финансиране и мащабируемо.

Бенефициенти, роли и верига на изпълнение

Колективното обновяване изисква ясно определен кандидат или кредитополучател и стъпки на изпълнение, в които всеки участник има определени правни, финансови и оперативни отговорности.

Сдружението на собствениците (СС) е структурата на ниво сграда, чрез която се вземат колективните решения, и може да бъде кандидат или кредитополучател, когато приложимата правна и програмна рамка го допуска. Отделните собственици участват във вземането на колективни решения и продължават да носят отговорност за съответните си финансови задължения. Търговските банки оценяват и обслужват кредита, а публичните органи или субектите, изпълняващи финансови инструменти, определят допустимостта, безвъзмездната подкрепа, механизмите за споделяне на риска и надзора върху програмата. Доставчиците на обслужване на едно гише и техническа помощ подпомагат сградата от първоначалната подготовка до изпълнението.

- **Собственици:** информирано вземане на решения, разпределяне на разходите и спазване на договорените задължения.
- **Сдружение на собствениците:** кандидатстване, представителство, договаряне и координация.
- **Търговска банка:** кредитна оценка, администриране на кредита и мониторинг на портфейла.
- **Публичен орган или субект, изпълняващ финансовия инструмент:** правила на програмата, управление на безвъзмездната помощ и гаранциите и надзор.
- **Звено за обслужване на едно гише или доставчик на техническа помощ:** подготовка на проекта, документация и насоки за собствениците.
- **Технически експерти и изпълнители:** обследвания, проектиране, строителни работи, надзор и осигуряване на качеството.

Основен извод

Одобрението за банково финансиране зависи не само от условията на финансиране, но и от надежден процес за разработване на проекта, правно валидно отношение с кредитополучателя и управляем механизъм за договаряне, плащане и обслужване на кредита.

Валидиране с банките: проверка на модела спрямо банковата практика

В заключителния етап диалогът на INSPIRenov с финансовия сектор премина от общи консултации към структуриран и необвързващ процес на валидиране от банките. Целта беше предложената архитектура да бъде оценена спрямо реалните банкови изисквания и да се установят условията, които трябва да бъдат изпълнени, преди финансова институция да може да разгледа разработването на продукт, вътрешното му одобрение или участие в пилотно прилагане.

В процеса бяха използвани два свързани инструмента. **Индикативната техническа спецификация** преведе по-ранните анализи и съвместната работа по проекта на езика на потенциален финансов продукт. В него бяха описани предложеният кредитополучател, допустимите инвестиции, връзката между безвъзмездната помощ и кредитите, вариантите за споделяне на риска, индикативните условия за финансиране, институционалните отговорности и оперативният процес. След това **Въпросникът за валидиране от банките** даде възможност на финансовите институции да оценят основните правни и регулаторни предпоставки, предложените условия на механизма и собствената си оперативна готовност в структуриран и съпоставим формат.

Валидирането надгради по-ранното банково проучване и обсъжданията в Техническата работна група. Беше разгледано дали моделът може да бъде разбран и обработван в рамките на обичайните банкови структури и кои допускания остават твърде несигурни за вътрешно разработване на продукт. Основните области включваха:

- правното идентифициране и представителността на сдружението на собствениците;
- връзката между колективното кредитиране и задълженията на отделните собственици;
- кредитната оценка на ниво сграда, а не апартамент по апартамент;
- процедурите за откриване на сметки, KYC, установяване на действителния собственик и мерките срещу изпирането на пари;
- събирането на погасителните вноски, просрочията, принудителното изпълнение и промените в собствеността върху имотите;
- покритието на гаранцията и регулаторното третиране на инструментите за споделяне на риска;
- интензитета на безвъзмездната помощ, размера на кредита, срока и ценообразуването;
- мащаба на портфейла и очаквания обем на подготвените проекти;
- стандартната документация за кандидатстване и правната, техническата и договорната документация;
- вътрешната отговорност за продукта, процедурите за одобрение, капацитета на персонала и възможните механизми за пилотно прилагане.

Процесът потвърди, че един кредит за обновяване не става автоматично приемлив за банките само защото е налична публична подкрепа или гаранция. Банките трябва да могат да идентифицират правно валиден клиент, да оценят експозицията, да интегрират продукта в съществуващите си системи, да обслужват погасителните плащания и да управляват неизпълнението. Те се нуждаят и от достатъчно данни и мащаб, за да оправдаят разходите за създаване на нов продукт и адаптиране на вътрешните процедури.

Обобщени изводи

Обратната връзка от банките установи няколко взаимосвързани условия за потенциално навлизане на пазара.

Правната и регулаторната яснота е предварително условие, а не второстепенно подобрение. Формалният кредитополучател, правата на представителство, изпълнимостта на задълженията, третирането на промените в собствеността и приложимите изисквания за KYC и банков надзор трябва да бъдат достатъчно ясни, за да може една банка да започне вътрешната си процедура за одобрение.

Кредитната оценка трябва да бъде приложима на ниво сграда. Оценяването на апартамент по апартамент би подкопало логиката на колективното финансиране и би създавало прекомерни трансакционни разходи. Оценката на ниво сграда обаче изисква надеждна информация за платежното поведение, очакваните вноски, разходите за обновяване, изпълнението на проекта и функционирането на СС.

Споделянето на риска е важно, но не може да замени кредитната оценка и поемането на риска от банката. Гаранциите или финансирането със споделяне на риска могат да подкрепят ранното развитие на пазара и да намалят определени портфейлни рискове, но участващите банки ще продължат да прилагат собствените си кредитни, регулаторни и оперативни изисквания.

Стандартизацията и мащабът са от съществено значение за търговската жизнеспособност. Продукт, оценяван поотделно за всяка сграда, трудно би могъл да бъде интегриран в обичайните банкови процеси. Поради това са необходими стандартни заявления, документация за кредитополучателя, технически пакети, договори за кредит, гаранционни процедури и механизми за мониторинг. Обобщената обратна връзка показва също, че е необходим достатъчно голям и предвидим портфейл, за да бъдат оправдани разходите за разработване и обслужване на продукта.

Подготовката на проекти е част от приемливостта за банково финансиране. Финансовите институции се нуждаят от надеждно определен технически обхват, разчети на разходите, валидни решения, ясно документиран планове за финансиране и надеждни механизми за изпълнение. Външната техническа помощ или подкрепата чрез обслужване на едно гише могат да намалят несигурността и трансакционните разходи, но точната им връзка с кредитора и субекта, изпълняващ финансовия инструмент трябва да бъде определена.

Обратната връзка не доведе до един общоприет набор от параметри. Банките могат да оценяват по различен начин покритието на гаранцията, сроковете, вътрешното капиталово третиране, мащаба на продукта и готовността за пилотно прилагане поради различията в бизнес моделите, вътрешните системи и склонността им към риск. Силата на процеса на валидиране се състои в установяването на общите условия и на въпросите, по които ще остане необходима оценка от всяка конкретна институция.

Правни и регулаторни условия

Правната рамка е едно от решаващите условия за колективно кредитиране на обновяването. Финансовият механизъм може да функционира само когато кредитополучателят, колективното решение и задълженията за погасяване са правно установими, подлежащи на изпълнение и съвместими с банковите изисквания, защитата на потребителите и надзорните правила.

Анализът по проекта разграничи две структури на ниво сграда, които не трябва да бъдат приемани за взаимозаменяеми. Формално регистрираното сдружение на собствениците (СС) е юридическо лице, има регистрационен номер и може да открива банкова сметка и да сключва договори. Общото събрание на собствениците обаче е органът за вземане на решения в етажната собственост и само по себе си няма отделна правосубектност. Обсъжданията по проекта показваха, че един бъдещ финансов модел трябва да установи правно устойчива връзка между субекта, който подписва договора за кредит, колективните решения, с които се разрешава обновяването, и задълженията на отделните собственици, чиито вноски ще обслужват дълга.

Съществуването на регистрирано СС само по себе си не решава всички въпроси по кредитирането. Бъдещата финансова рамка следва да надгради действащото законодателство за етажната собственост, като уточни как установените правни механизми се прилагат към колективното кредитиране на обновяването и при необходимост въведе допълващи договорни или регулаторни механизми. По-специално тя трябва да изясни как се установяват и събират вземанията за погасяване на кредита, как те се съотнасят към задълженията за управление и поддържане на етажната собственост и как функционира финансовият механизъм, когато не всички собственици участват или членуват в една и съща организационна структура.

Статут и представителство на кредитополучателя

Бъдещата финансова рамка следва да определи чрез законови разпоредби или договорни механизми, когато е приложимо:

- кой субект има законово право да кандидатства и да сключи договора за кредит;
- кои колективни решения са необходими преди подписването на договора;
- кой е упълномощен да представлява СС пред кредитора и органа, управляващ програмата;
- как банката проверява валидността, обхвата и продължаващото действие на това упълномощаване;
- как задълженията на собствениците за погасяване се събират и подлежат на изпълнение съгласно приложимото законодателство за етажната собственост, допълнено при необходимост с договорни или регулаторни разпоредби, специфични за финансовия механизъм.

Банковият диалог определи признаването на кредитополучателя като основен структурен въпрос. Кредиторът трябва да може да третира СС като обичаен договорен контрагент, като същевременно разбира правната връзка между сдружението, общото събрание и отделните собственици.

Колективни решения и индивидуални задължения

Обновяването засяга общите части на сградата и се одобрява колективно, но погасяването в крайна сметка зависи от вноските на отделните домакинства. Поради това правната рамка трябва да осигури прозрачен ред за:

- приемане и документиране на решението за обновяване и финансиране;
- разпределяне на разходите по проекта и дяловете за погасяване;
- уведомяване на собствениците за техните задължения;
- отчитане на дължимите и извършените плащания;
- събиране на вноските чрез подходяща сметка;
- уреждане на споровете, без да се нарушава цялостната структура за погасяване.

Необходимите прагове за гласуване, формата на решението и подкрепящите документи трябва да бъдат ясни и проверими. От банките и институциите, управляващи финансови инструменти не може да се очаква да адаптират процеса на вземане на решения на ниво сграда за всяка една сделка.

Промени в собствеността

Кредитите за обновяване могат да бъдат с продължителност от много години, през които апартаменти могат да бъдат продавани, дарявани или наследявани. Бъдещата рамка следва да установи ясни правила за третирането на непогасените задължения при промяна на собствеността. Проектът определи непрекъснатостта на задълженията за погасяване като критичен въпрос. Финансовият механизъм следва да гарантира продължаването на плащанията, като остава пропорционален и прозрачен за купувачите, продавачите и наследниците. Това изисква надеждно оповестяване на непогасените задължения преди сделката и ясни правила за тяхното третиране при прехвърляне на собствеността.

При разработването на такива правила следва да се разгледат подходите, които вече се прилагат в редица европейски юрисдикции, при които задълженията, свързани с колективното обновяване на сградата, са обвързани с имота или с идеалната част от собствеността, а не единствено с конкретния собственик. Подобни механизми подпомагат непрекъснатостта на погасяването, улесняват сделките с имоти и намаляват кредитния риск, като остават подчинени на приложимата национална правна рамка. Поради това точното правно решение следва да бъде определено чрез подробен правен анализ, отчитащ както националното законодателство, така и съответния европейски опит.

Просрочия, неизпълнение и принудително изпълнение

Колективен продукт не може да функционира, ако неплащането от един или няколко собственици автоматично поставя цялата сграда в неизпълнение. Същевременно кредиторите и СС се нуждаят от ефективен начин за събиране на суми, които са надлежно одобрени и разпределени.

Поради това рамката следва да определи:

- първоначалната процедура за напомняне и събиране на вземанията;
- ролите на СС, управителния съвет (управителя), субекта, изпълняващ финансовия инструмент и банката;
- дали и как вземанията могат да бъдат прехвърляни или събирани от името на СС;
- използването на резервни фондове или временна ликвидна подкрепа;
- третирането на действителни финансови затруднения и уязвими домакинства;
- пропорционални механизми за последващи действия и принудително изпълнение;
- условията за предявяване на искане по гаранцията или механизма за споделяне на риска.

Социалната защита и принудителното събиране на кредитни задължения не следва да се разглеждат като противопоставени цели. Целевата подкрепа за финансова достъпност и ранната намеса могат да предотвратят натрупването на трайни просрочия от уязвими собственици, а предвидимото принудително изпълнение е необходимо за запазване на платежната дисциплина и доверието на пазара.

Сметки, КУС и регулаторно третиране

Структурата на кредитополучателя и плащанията трябва да отговаря и на стандартните банкови изисквания. Финансовите институции трябва да могат да извършват идентифициране и проверка на клиента, установяване на действителния собственик и проверки за предотвратяване изпирането на пари, да откриват и управляват съответните сметки и да установяват кой има право да нарежда плащания.

Колективните структури на собствениците невинаги се вписват лесно в процедури, разработени за дружества или отделни потребители. Поради това може да е необходим адаптиран и правно обезпечен подход, който запазва съответствието с всички приложими регулаторни стандарти.

Проектът установи и необходимост от яснота по въпроси като класифицирането на дългосрочно необезпечено кредитиране на СС, третирането на колективния кредитополучател и признаването на портфейлни гаранции или други механизми за намаляване на риска за целите на капиталовите изисквания и кредитния риск. Тези въпроси попадат в правомощията на компетентните надзорни и публични институции и не могат да бъдат решени единствено чрез консултациите по проекта.

Необходимите правни условия

Един бъдещ действащ инструмент следва да осигури:

- ясно призната структура на кредитополучателя и договорните отношения;
- валидно, стандартизирано и проверимо колективно вземане на решения;
- правно основание за разпределяне и събиране на индивидуалните погасителни вноски;
- ясно третиране на задълженията при промяна на собствеността;
- пропорционални процедури при просрочия, финансови затруднения, неизпълнение и принудително изпълнение;
- механизми за банкови сметки, КУС, установяване на действителния собственик и достъп до данни, съобразени със структурата на кредитополучателя;
- надеждни регистри и документация за извършване на надлежна проверка;
- надзорна яснота относно третирането на кредитния риск и гаранциите.

Оперативни и банкови условия

Самата правна допустимост не е достатъчна. Продуктът трябва да се вписва и в стандартните банкови системи и процеси. Банките трябва да могат да идентифицират кредитополучателя, да извършват КУС, проверки за действителен собственик и мерки срещу изпирането на пари, да оценяват кредитния риск, да откриват и управляват сметки, да усвояват и обслужват кредита и да прилагат договорените процедури за мониторинг и споделяне на риска.

Колективното обновяване се различава от обичайното кредитиране на домакинства, тъй като инвестицията и решението са колективни, а погасителните плащания произтичат от вноските на множество собственици. Поради това оперативната жизнеспособност изисква:

- достатъчно голям и предвидим набор от проекти;
- стандартна правна и техническа документация и документация за кандидатстване;
- ясно взаимодействие между банката, субекта, изпълняващ финансовия инструмент, и доставчика на техническа помощ;
- работещи механизми за сметки, плащания и погасяване;
- мониторинг на портфейла и процедури за предявяване на искания по гаранцията;
- определено третиране на временните затруднения при плащане и уязвимите домакинства;
- вътрешна отговорност за продукта, одобрение, обучение на персонала и обслужване на клиентите;
- активно управление на сградата чрез управителен съвет, управител или представител на сдружението на собствениците, което подпомага координацията и осигурява постоянна подкрепа на собствениците през целия процес на обновяване.

Търговска жизнеспособност

Една добра концепция трябва да се превърне в стандартизиран и повторяем банков процес. При недостатъчен мащаб и липса на оперативна опростеност транзакционните разходи могат да възпрепятстват навлизането на пазара дори когато съществува търсене, както поне отчасти е случаят в България.

Съгласуване с публичното финансиране и националните политики

INSPIRenov беше разработен в пряка връзка с развиващата се политика за обновяване на България. Проектът разгледа Националния план за възстановяване и устойчивост, Националния план за саниране на сгради на Република България и формиращата се институционална рамка на Националния фонд за декарбонизация като част от прехода към по-разнообразно финансиране на обновяването.

Новоучреденият Фонд е особено важен като потенциален институционален механизъм за координиране на публичните ресурси, техническата помощ и сътрудничеството с финансови посредници. INSPIRenov предоставя структуриран ориентир за това как безвъзмездната помощ, гаранциите или други инструменти за споделяне на риска и търговското кредитиране могат да бъдат съчетани в подобна рамка.

Проектът не определя управлението, капитализацията или бъдещия избор на продукти на Фонда. Неговият принос е да изясни изискванията към разработването:

- публичното финансиране да се използва за подобряване на финансовата достъпност и мобилизиране на допълнителен капитал;
- подкрепата да бъде обвързана с дълбочината на обновяването, приоритетите на политиките и социалните защитни мерки;
- институционалните отговорности да бъдат разпределени прозрачно;
- финансирането да бъде съчетано с техническа помощ и разработване на набор от проекти;
- данните от мониторинга да се използват за последващо калибриране на инструмента.

Подкрепа чрез обслужване на едно гише и подготовка на проекти

Самото финансиране не може да създаде инвестиционно готови проекти за обновяване. Сдруженията на собствениците се нуждаят от надеждна подкрепа, за да разберат финансовото предложение, да вземат валидни колективни решения, да подготвят техническата и финансовата документация и да управляват пътя от първоначалния интерес до изпълнението.

Надграждайки опита от SHEERenov и работата на INSPIRenov по финансирането, проектът разработи концепция за Виртуална подпомагаща структура за обслужване на едно гише. Тя е замислена като координационен, стандартизационен и информационен слой, който подпомага, а не заменя организациите, предоставящи пряко обслужване на едно гише и услуги за подпомагане на разработването на проекти за сградите.

Концепцията би могла да подпомогне бъдеща национална екосистема за обслужване на едно гише чрез:

- стандартни инструменти, образци и методики за подготовка на проекти;
- преобразуване на техническата информация за проектите във формати, приложими за целите на финансирането;
- съгласуване на подготвените проекти с изискванията за допустимост и финансиране;
- структурирана информация за набора от проекти и установяване на затрудненията при подготовката;
- обединяване на съпоставими проекти в потенциални портфейли;
- общи насоки, информационни ресурси и обратна връзка от изпълнението.

Регионалните или местните доставчици на обслужване на едно гише ще продължат да отговарят за прякото ангажиране на собствениците и подготовката на проекти на ниво сграда. Банките, публичните органи и другите компетентни органи ще запазят отговорността си за допустимостта, надлежната проверка, финансирането, гаранциите, правилата за възлагане и институционалните решения. Виртуалната структура ще предоставя по-последователна информация и материали за подготовка, без да замества тези правомощия.

Чрез подобряване на последователността, съпоставимостта и готовността на проектите за финансиране подобна структура би могла да намали транзакционните разходи, да подпомогне разработването на набор от проекти и да помогне на финансовите инструменти да отговарят по-ефективно на действителното пазарно търсене. Определянето на бъдещия институционален носител, техническото разработване и функционирането на тази структура ще останат предмет на решения на компетентните органи и структурите по изпълнение.

Основен извод

Финансовият механизъм, помощта за разработване на проекти и функциите по управление на набора от проекти трябва да бъдат проектирани като една свързана система. Концепцията на INSPIRenov за Виртуална подпомагаща структура за обслужване на едно гише показва как цифровата координация и стандартизацията могат да укрепят тази връзка, без да заменят прякото обслужване на едно гише или институционалното вземане на решения.

Пазарно внедряване, устойчивост и използване на резултатите

За INSPIRenov пазарното внедряване не означава, че по време на проекта е трябвало да бъде въведен действащ кредитен продукт. То означава резултатите да бъдат предадени във форма, която може да подпомогне бъдещото разработване на програми, институционалните решения, банковия диалог и последващи инициативи за прилагане.

- Публичните резултати и обобщените изводи с най-голяма стойност за последващо развитие са:
- публичната референтна архитектура за смесено финансиране, информирана от Индикативния документ с основните условия и обобщеното валидиране от банките;
 - обобщените изводи от валидирането от банките;
 - правните, институционалните и оперативните условия за прилагане;
 - методиката за възпроизвеждане и Алиансът INSPIRenov;
 - концепцията за Виртуална подпомагаща структура за обслужване на едно гише;
 - публично достъпните анализи, инструменти за възпроизвеждане и комуникационни материали.

Публичните органи могат да използват резултатите при разработването на подкрепа за обновяване и финансови инструменти. Финансовите институции могат да ги използват за оценка на пазара и условията, които го правят възможен. Професионалните организации и доставчиците на обслужване на едно гише могат да прилагат методите за подготовка на проекти, а заинтересованите страни от държавите, обхванати от дейностите по възпроизвеждане, могат да адаптират принципите към собствените си правни, жилищни и финансови системи.

Възпроизвеждането по подхода на INSPIRenov

INSPIRenov беше разработен с идеята неговите резултати и подход да намерят реализация и извън България. Застаряващите многофамилни сгради, разпокъсаната собственост, ограничените бюджети за безвъзмездна помощ и слабо развитите пазари за кредитиране на обновяването са общи за Централна и Източна Европа и части от съседните на ЕС държави. Поради това приносът на проекта не е модел, който да бъде копиран без промяна, а структуриран набор от принципи, инструменти и въпроси, които могат да бъдат адаптирани към различни национални условия.

Отличителна характеристика на INSPIRenov е, че възпроизвеждането беше заложено в проекта от самото начало, а не разглеждано като дейност по разпространение след приключването на финансовия модел. Международното сътрудничество беше интегрирано в консорциума и работните методи, като партньорите от Унгария и Естония участваха в съвместното разработване, а не като външни рецензенти. Техният опит с жилищните сдружения, финансирането на собствениците и схемите за подкрепа на обновяването допринесе за българския модел за смесено финансиране и придаде на проекта истински европейска перспектива.

Дейностите по възпроизвеждане на резултатите от проекта надхвърлят държавите от консорциума. Молдова и Албания бяха разгледани като потенциални контексти за възпроизвеждане, докато

Алиансът INSPIRenov и меморандумите за сътрудничество ангажираха заинтересовани страни от Молдова, Германия и Украйна. Като съчетава финансов модел, съобразен с националните условия, със структуриран международен обмен на знания, INSPIRenov предоставя практическа рамка за адаптиране на резултатите към различни национални контексти и подкрепя по-широкото въвеждане на иновативно финансиране за обновяване в Европа.

Репликируеми резултати и нужда от адаптиране на национално ниво

Репликируеми основи	Необходимо национално адаптиране
Смесено използване на безвъзмездна помощ, кредити и споделяне на риска	Правен статут и правомощия на колективния кредитополучател
Професионална подготовка на проекти и подкрепа чрез обслужване на едно гише	Правила за жилищната собственост и вземането на решения
Стандартизация и разработване на портфейли	Банкови, надзорни и правоприлагащи практики
Целеви защитни мерки за финансова достъпност	Налични публични ресурси и системи за социална подкрепа
Структуриран диалог между институциите и банките	Институционална отговорност и отговорности за изпълнението
Модел на PIWG за съвместно разработване	Институционални правомощия и капацитет
Логика за оценка на риска и разработване на гаранциите	Наличие на данни и механизми при неизпълнение и събиране на вземания

Алиансът INSPIRenov

Алиансът предоставя постоянна платформа за сътрудничество на публични органи, финансови институции, жилищни организации и организации на собствениците, професионални структури, неправителствени организации и пазарни участници. Той поддържа знанията от проекта отворени за обсъждане, подпомага изграждането на капацитет и свързва организации, заинтересовани от адаптирането на подходи за финансиране на обновяването към собствения им контекст. Развитието му се подкрепя от консорциума с активния принос на EKYL и нейния опит в международното сътрудничество и ангажирането на заинтересованите страни.

Международните събития превърнаха Алианса INSPIRenov от концепция в практическа платформа за европейско сътрудничество. Специализираните сесии на INSPIRenov в рамките на Балтийската жилищна конференция в Талин на 10 септември 2024 г., Международния фестивал за социално жилищно настаняване в Дъблин на 4 юни 2025 г. и поредицата от три уебинара INSPIRenov Alliance Talks през юни 2026 г. свързаха българския опит с гледните точки на Унгария и Естония и разгледаха финансовите механизми, благоприятстващите условия на политиките и ролята на сдруженията на собствениците и самите собственици в обновяването.

Тези дейности показаха функцията на Алианса като дългосрочна обединяваща рамка, която предоставя на членовете си достъп до знания за финансирането на обновяването, методиките и поуките, разработени чрез INSPIRenov, възможности за международно сътрудничество и платформа за съвместно разработване на бъдещи финансови решения. По този начин Алиансът е замислен като устойчива европейска платформа за сътрудничество, която подкрепя продължаващото учене и сътрудничество след края на проекта, а не като инициатива за разпространение, свързана единствено с периода на проектното финансиране.

Присъединете се към Алианса INSPIRenov

Алиансът остава отворен за организации и експерти, заинтересовани от финансирането на обновяването, декарбонизацията на сградите, подкрепата за собствениците и мобилизирането на публичен и частен капитал.

Участниците в Алианса могат да:

- се включват в бъдещи обсъждания, събития и уебинари;
- споделят национален опит, данни и практически примери;
- допринасят за адаптирането и по-нататъшното развитие на резултатите от проекта;
- се свързват с потенциални партньори за сътрудничество и възпроизвеждане;
- помагат европейският диалог за финансирането на обновяването да остане активен.

Заинтересованите страни са поканени да се присъединят чрез раздела за Алианса INSPIRenov на www.inspirenov.eu или да се свържат с нас на info@inspirenov.eu.

Сътрудничество чрез меморандуми

Наред с отворения Алианс проектът разви и по-структурирано сътрудничество с избрани заинтересовани страни от държавите, обхванати от дейностите по възпроизвеждане чрез меморандуми за сътрудничество.

Организация	Държава
Moldovan Banks Association	Молдова
IWO - Initiative Wohnungswirtschaft Osteuropa (IWO e.V.)	Германия
Energy Efficiency Fund	Украйна
Housing Ukraine	Украйна
Housing Institute	Украйна

Комуникация и финално събитие

INSPIRenov използва комуникацията като част от процеса на разработване и внедряване, а не само за обявяване на завършени резултати.

Комуникацията в INSPIRenov не беше разглеждана като дейност по разпространение на информация. Вместо това тя съпътстваше проекта през цялото му изпълнение, като подкрепяше ангажирането на заинтересованите страни, обмена на знания и постепенното внедряване на иновативни финансови решения за енергийното обновяване на жилищни сгради. Различните комуникационни канали и формати бяха разработени според потребностите на отделните аудитории и същевременно създаваха възможности за диалог между институциите, пазарните участници и гражданите.

Три аудитории, три форми на ангажиране

Предоставяне на информация: Уебсайтът на проекта, социалните медии и двуезичните бюлетини преведоха техническата работа по смесеното финансиране, правните условия и пазарното внедряване в достъпни публични послания.

Съвместно разработване: Материалите на работните групи, проучванията, банковите документи и целевите презентации подпомогнаха информирания диалог с институции, експерти, пазарни организации и финансови участници.

Дългосрочна свързаност: Материалите и уебинарите на Алианса отвориха дискусията на международно равнище, а външните събития свързаха проекта с по-широки общности в областта на обновяването, климата и инвестициите.

Финално събитие

На **4 юни 2026 г.** Финалното събитие на INSPIRenov се проведе в рамките на Green Transition Forum 6.0 в София. Дискусията на високо равнище **„Интелигентно обновяване: публичен и частен капитал за домовете на Европа“ обедини гледни точки** от областта на публичното финансиране, обновяването, регионалната политика и пазара и постави резултатите от проекта в контекста на по-широкия преход от зависимост от безвъзмездна помощ към устойчиво финансиране на обновяването.

Проектът достигна до посетителите и чрез информационния си щанд на Форума и ангажира по-широка аудитория от граждани и собственици на жилища по време на **Heat Fest 2026** на 5 юни.

Пуката от комуникацията е проста, но важна: заинтересованите страни се нуждаят от яснота и практическа значимост, а институциите, отговорни за прилагането на политики и механизми — от данни, технически подробности и защитено пространство за поверителен диалог.

Табло с резултати и въздействие

INSPIRenov в числа

10+	7	20+	1
Срещи на PIWG и сесии със заинтересованите страни	Ангажирани финансови институции	Публични събития и външни представяния	създаден Алианс INSPIRenov
3	5	1	BG + EN
Уебинари Alliance Talks	подписани меморандума за сътрудничество	Референтна архитектура за смесено финансиране	Двуетична поредица за публична комуникация

Портфейл от публично достъпни резултати

- обобщени изводи от проучванията сред домакинствата и банковия сектор;
- анализ на националните политики и правната рамка;
- публична референтна архитектура за смесено финансиране, информирана от обобщена и анонимизирана обратна връзка от банките;
- концепция за Виртуална подпомагаща структура за обслужване на едно гише;
- публични условия за използване и възпроизвеждане на резултатите;
- Алиансът INSPIRenov, уебинарите, бюлетините и материалите от финалното събитие.

Подобната документация от проучванията, материалите от PIWG и банковите консултации, отнасящи се до конкретни институции, Индикативният документ с основните условия и другите чувствителни изходни резултати не са възпроизведени в настоящия публичен доклад.

Какво се промени

INSPIRenov премести дискусията за смесено финансиране на обновяването от обща амбиция към структурирана референтна архитектура. Проектът свързва търсенето от домакинствата, публичните политики, експертизата по финансови инструменти и банковата практика, провери основните допускания със съответните участници и документира условията, които трябва да бъдат изпълнени преди оперативното прилагане.

Извлечени поуки



Продължаването на усилията има значение

Алиансът, меморандумите за сътрудничество, уебсайтът, публичните инструменти и професионалните отношения запазват стойността на проекта след официалното приключване на дейността.

Общата поука: Преходът от програми със 100% безвъзмездна помощ към устойчиво финансиране на обновяването не е еднократно политическо решение. Той представлява координирана институционална промяна, обхващаща правото, публичното финансиране, банковата практика, техническата помощ, доверието на собствениците и пазарния капацитет.

Наследство, следващи стъпки и публични ресурси

От валидирана архитектура към бъдещо прилагане

INSPIRenov завърши със зряла референтна архитектура, параметри, съобразени с банковата обратна връзка, и ясно определена програма за прилагане. Проектът установи как публичната подкрепа, търговското кредитиране, споделянето на риска и професионалната подготовка на проекти могат да функционират като една съгласувана система, като същевременно определи правните, институционалните и оперативните условия, които трябва да бъдат изпълнени преди прилагането.

Логичният следващ етап е преминаване от референтна архитектура към прилагане с определена институционална отговорност и оперативно тестване. Това би изисквало бъдеща инициатива, способна да свърже компетентната публична институция, субекта, изпълняващ финансовия инструмент, участващи финансови посредници, капацитет за техническа помощ и обслужване на едно гише и набор от допустими многофамилни сгради. Подобна стъпка ще бъде предмет на отделни институционални решения, финансови ангажименти и програмно одобрение и е извън обхвата на приключилия проект INSPIRenov.

Основа за следващия етап

INSPIRenov не определя окончателния институционален механизъм и не обвързва никоя организация с прилагането. Той предоставя общата отправна точка, от която отговорните участници могат да разработят бъдещ действащ механизъм, без да повтарят вече приключилата аналитична работа и съвместно разработване.

INSPIRenov преведе българската дискусия за финансирането на обновяването от първоначална пазарно ориентирана концепция към структурирана и валидирана архитектура за директно прилагане. Следващата му положителна стъпка ще бъде реализирана чрез свързването на тази архитектура с институционална отговорност, финансов капацитет, инфраструктура за разработване на проекти и реално инвестиционно търсене – независимо дали чрез специализирана бъдеща инициатива, или чрез интегрирането ѝ в националната политика за обновяване и финансовите инструменти.

ПАРТНЬОРИ:

„Клийнтех България“ ООД
България

Министерство на регионалното развитие и благоустройството
България

Асоциация за развитие на София
България

„Българо-австрийска консултантска компания“ АД
България

Българска фасилити мениджмънт асоциация
България

Глобален социален бизнес и бизнес, свързан с околната среда
Унгария

Естонски съюз на кооперативните жилищни асоциации
Естония



INSPI Renov

✉ info@inspirenov.eu

🌐 <https://inspirenov.eu/>

📍 София 1504, България, Ул. „Кракра“ № 18

☎ +359 2 426 27 59

