



**КРЕМЕНЧУЦЬКА МІСЬКА РАДА
ПОЛТАВСЬКОЇ ОБЛАСТІ
XXVIII СЕСІЯ МІСЬКОЇ РАДИ VII СКЛИКАННЯ**

РІШЕННЯ

від 21 грудня 2017 року
м. Кременчук

Про затвердження проекту «Підвищення енергоефективності громадських будівель у м. Кременчук», призначення комунального підприємства «Кременчуцька Муніципальна Енергосервісна Компанія» відповідальним виконавцем та надання йому згоди на укладання кредитного договору з Європейським банком реконструкції та розвитку під гарантію Кременчуцької міської ради та укладання договору гранту

Відповідно до статей 17, 18, 74 Бюджетного кодексу України, постанови Кабінету Міністрів України від 14 травня 2012 року № 541 «Про затвердження Порядку надання місцевих гарантій», статті 26, частини 1 статті 60, частини 1 статті 70 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», з метою реалізації проекту «Підвищення енергоефективності громадських будівель м. Кременчук», Кременчуцька міська рада

вирішила:

1. Затвердити інвестиційний проект «Підвищення енергоефективності громадських будівель у м. Кременчук» (надалі – «**Проект**»), для реалізації якого залучається кредит під місцеву гарантію (додається).
2. Призначити комунальне підприємство «Кременчуцька Муніципальна Енергосервісна Компанія», що знаходиться за адресою: вул. Генерала Жадова, буд. 12, м. Кременчук, Полтавська область, 39600, Україна, відповідальним виконавцем Проекту.
3. Надати згоду комунальному підприємству «Кременчуцька Муніципальна Енергосервісна Компанія» (надалі – «**Позичальник**») на укладання кредитного договору (надалі – «**Договір**») з Європейським банком реконструкції та розвитку (надалі – «**Банк**» або «**ЄБРР**») під місцеву гарантію Кременчуцької міської ради (надалі – «**Гарант**») згідно з наведеними нижче істотними умовами:
 - 3.1. Обсяг та валюта кредиту: 7 500 000 (сім мільйонів п'ятсот тисяч) євро

або еквівалент національної валюти за офіційним курсом Національного банку України на дату зарахування коштів на рахунок Позичальника, у т.ч. 6 000 000 (шість мільйонів) євро – за рахунок звичайних капітальних ресурсів ЄБРР, 1 500 000 (один мільйон п'ятсот тисяч) євро – за рахунок капітальних ресурсів ЄБРР з Фонду чистих технологій (ФЧТ).

3.2. Строк кредиту: 13 років, упродовж яких кредит має бути повністю погашений рівними платежами кожні шість місяців (20 платежів) після завершення періоду відстрочки повернення коштів, що становить три роки.

3.3. Відсоткова ставка за користування залученими коштами за рахунок звичайних капітальних ресурсів ЄБРР: 6-місячна ставка Euribor + Маржа.

Маржа: -7% на рік, з можливістю зниження в залежності від кредитного рейтингу міста Кременчук та досягнення Позичальником показників фінансових коефіцієнтів, що задовольняють Банк, але не нижче 4 % на рік.

3.4. Відсоткова ставка за користування залученими коштами за рахунок капітальних ресурсів ЄБРР з ФЧТ становить 0.75% на рік.

3.5. Сплата відсотків за користування кредитом здійснюється в строки та разом з платежами погашення кредиту згідно з умовами, встановленими Договором.

3.6. Відповідно до умов Договору кредит надається без майнового забезпечення.

4. Надати Банку місцеву гарантію з метою гарантування виконання зобов'язань Позичальника за Договором, укладеними на умовах, визначених в пункті 1 цього рішення, на наступних умовах:

4.1. Форма надання місцевої гарантії: укладення між Гарантом та Банком договору гарантії, відшкодування та підтримки проекту (надалі – «**Договір Гарантії**»).

4.2. Строк надання гарантії: на період дії Договору.

4.3. Місцева гарантія надається у розмірі всіх зобов'язань Позичальника за Договором.

5. Доручити фінансовому управлінню виконавчого комітету Кременчуцької міської ради Полтавської області та Позичальнику укласти договір про погашення заборгованості Позичальника перед Гарантом за виконання гарантійних зобов'язань.

6. Визначити, що відсутня необхідність надання Позичальником майнового або іншого забезпечення виконання зобов'язань за Договором про погашення заборгованості Позичальника перед територіальною громадою міста за виконання гарантійних зобов'язань, що має бути укладено між відповідним місцевим фінансовим органом Гаранта та Позичальником.

7. Встановити розмір плати за надання гарантії: 1 (одна) гривня у місяць на весь термін дії укладеного Договору Гарантії.

8. Щорічно передбачати в міському бюджеті кошти для забезпечення виконання гарантійних зобов'язань за Договором Гарантії перед Банком у розмірі 100 відсотків сум платежів, термін сплати яких настає у відповідному році, відповідно до умов Договору.

9. Надати згоду Позичальнику на укладання з ЄБРР договору гранту від

Спеціального фонду акціонерів ЄБРР (надалі – «Договір гранту») у розмірі до 1 500 000 (один мільйон п'ятсот тисяч) євро на інвестицію за Проектом.

10. Доручити міському голові м. Кременчука укласти від імені Гаранта з Банком Договір Гарантії на умовах, вказаних в цьому рішенні.

11. Доручити директору Позичальника укласти з Банком Договір на умовах, вказаних в цьому рішенні.

12. Доручити міському голові м. Кременчука та директору Позичальника укласти Договір гранту з ЄБРР на умовах, викладених у пункті 7 цього рішення з правом визначення інших умов Договору гранту.

13. Обсяг та умови надання місцевої гарантії погоджуються з Міністерством фінансів України.

14. Оприлюднити рішення відповідно до вимог чинного законодавства.

15. Контроль за виконанням цього рішення покласти на першого заступника міського голови Пелипенка В.М., постійну депутатську комісію з питань бюджету, фінансів, соціально-економічного розвитку та інвестиційної політики (голова комісії Плєскун О.В.) та постійну депутатську комісію з питань житлово-комунального господарства, управління комунальною власністю, енергозбереження, транспорту, зв'язку та ІТ-технологій (голова комісії Котляр В.Ю.)

Міський голова



В.О.МАЛЕЦЬКИЙ

Додаток
до рішення міської ради
від 21 грудня 2017 року

Проект “Підвищення енергоефективності громадських будівель у м. Кременчук”

Енергоефективні інвестиції в будівлі
бюджетної сфери

Проект
фінансується

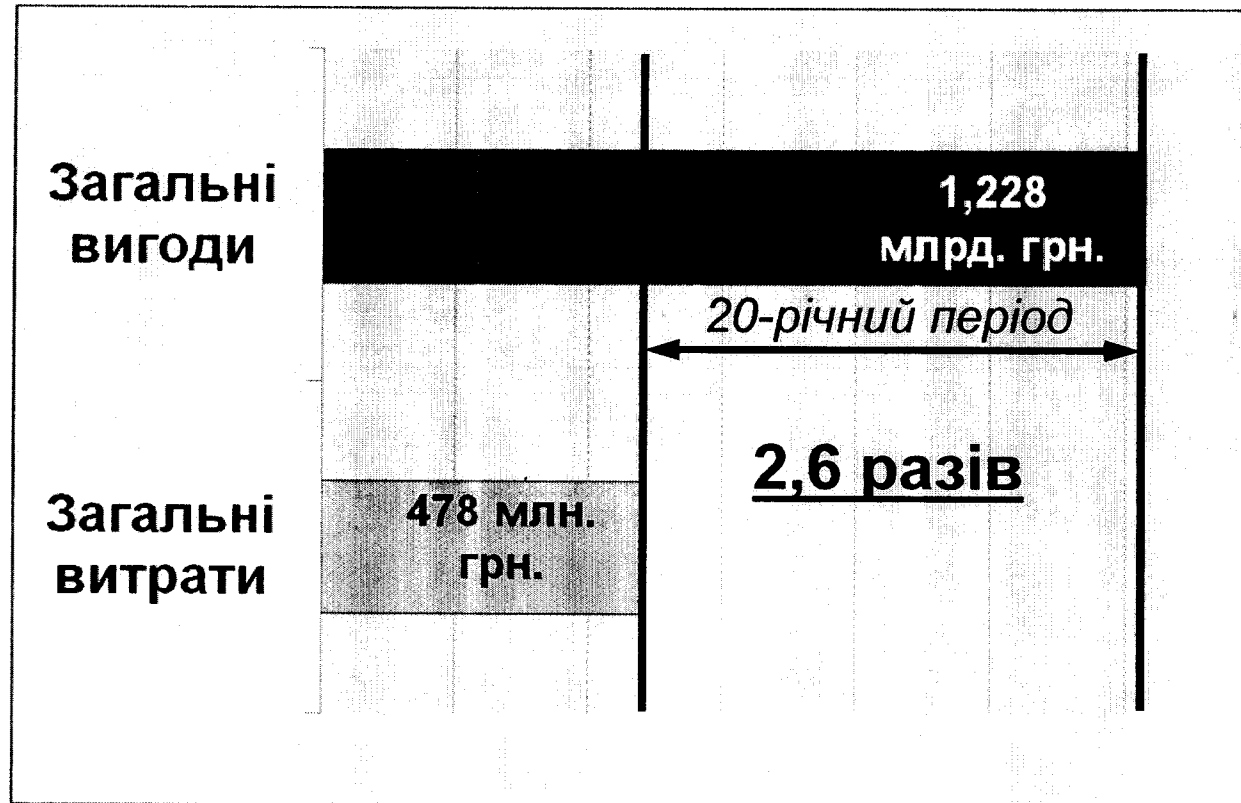


Грудень 2017

Зміст

1. Інвестиційна програма: Загальні вигоди і витрати
2. Інвестиційна програма: Вигоди
3. Інвестиційна програма: Вартість
4. Проект: Графік впровадження
5. Проект: Договірна структура
6. Перформанс контракт: Гарантія виконання зобов'язань та система «бонус/малус»
7. Група з управління проектом: Керуюча компанія та роль консультанта
8. Перформанс контракт: Експлуатація та обслуговування

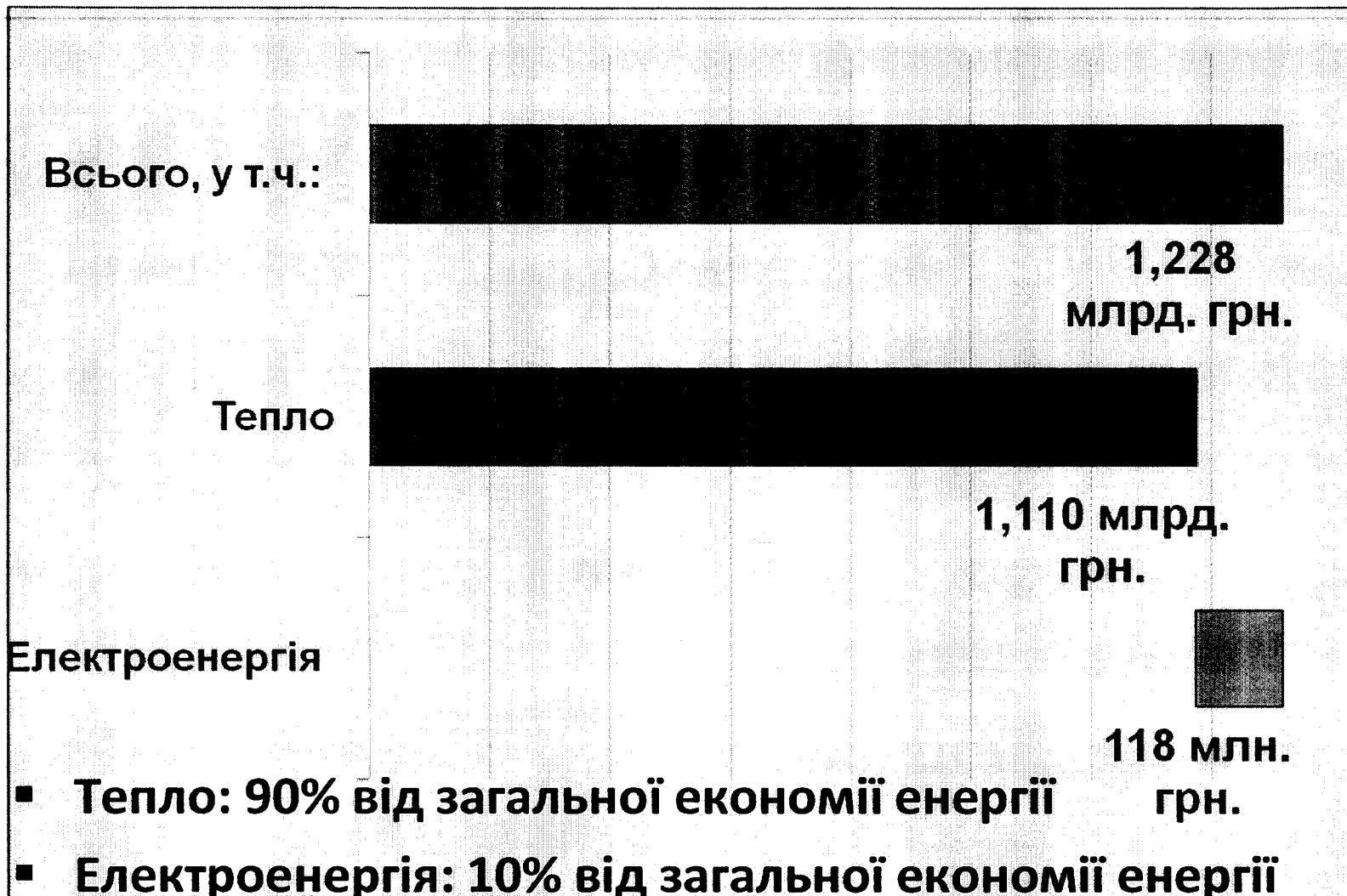
1. Інвестиційна програма: Загальні вигоди і вартість



Протягом 20-річного періоду загальні вигоди перевищують загальну вартість у 2,6 рази

- Вигоди: економія теплової та електричної енергії
- Витрати: участь в інвестуванні; запозичення; технічне обслуговування; та керуюча компанія

2. Інвестиційна програма: Вигоди



Прогноз на 20 років

Інвестиційна програма: Вигоди



<u>За установами</u>	Садочки	Школи	Лікарні та клініки	Всього
Кількість будівель	38	23	5	66
Загальна опалювальна площа, м ²	70 942	117 610	25 744	214 296
Базовий рівень споживання енергії, кВт*год/м ²	296	141	249	205
Очікуване споживання енергії, кВт*год/м ²	130	102	108	112
Заощадження енергії,%	56%	27%	57%	45%
Заощадження/рік, в млн. грн.*	14,7	5,9	4,8	25,4

<u>За рівнями реновацій</u>	Рівень 1	Рівень 2	Всього
Кількість будівель	34	32	66
Загальна опалювальна площа, м ²	138 365	75 931	214 296
Базовий рівень споживання енергії, кВт*год/м ²	159	289	205
Очікуване споживання енергії, кВт*год/м ²	118	102	112
Заощадження енергії,%	26%	65%	45%
Заощадження/рік, в млн. грн.*	7,4	18,0	25,4

* Поточні ціни

Очікувані щорічні заощадження від проекту становлять 25,5 млн. грн/рік, що складає приблизно 25% від загальних планових міських витрат на енергоносії та комунальні послуги у 2017 році.

Інвестиційна програма: рівні реновації (1)

Рівень 1: Мінімальна реновація

Заходи з регулювання та розподілу тепла переважно в середині будівлі;
з дуже швидкою окупністю за рахунок енергозбереження

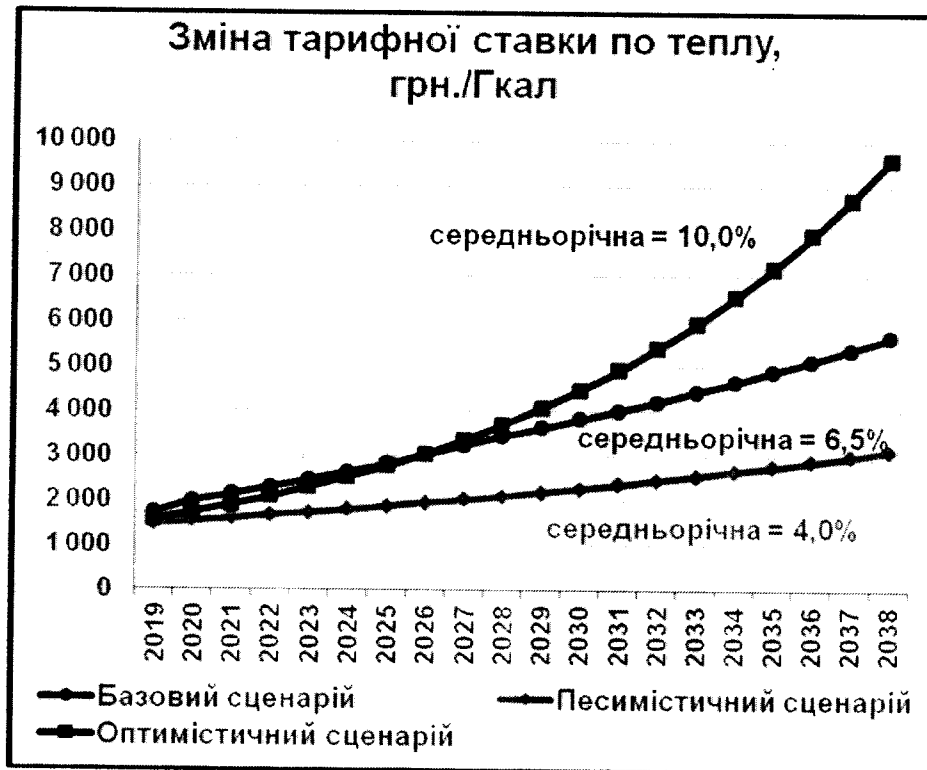
Рівень 2: Глибока реновація

Утеплення в основному зовнішніх конструкцій будівель, які
перебувають у відносно хорошому стані, для зменшення
втрат тепла через зовнішній контур (стіни, дах, вікна тощо)
будівлі; помірна окупність за рахунок енергозбереження.

Пакет «Благоустрій»

Додаткові не ЕЕ-заходи: ремонт (або реконструкція) дощової стокової каналізаційної системи; ремонт простору навколо будівлі (гідроізоляція); армування фундаментів і стін; ремонт каналізаційних систем; косметичний та технічний ремонт приміщень (туалети, коридори, під'їзди тощо); ремонт кухонної вентиляції

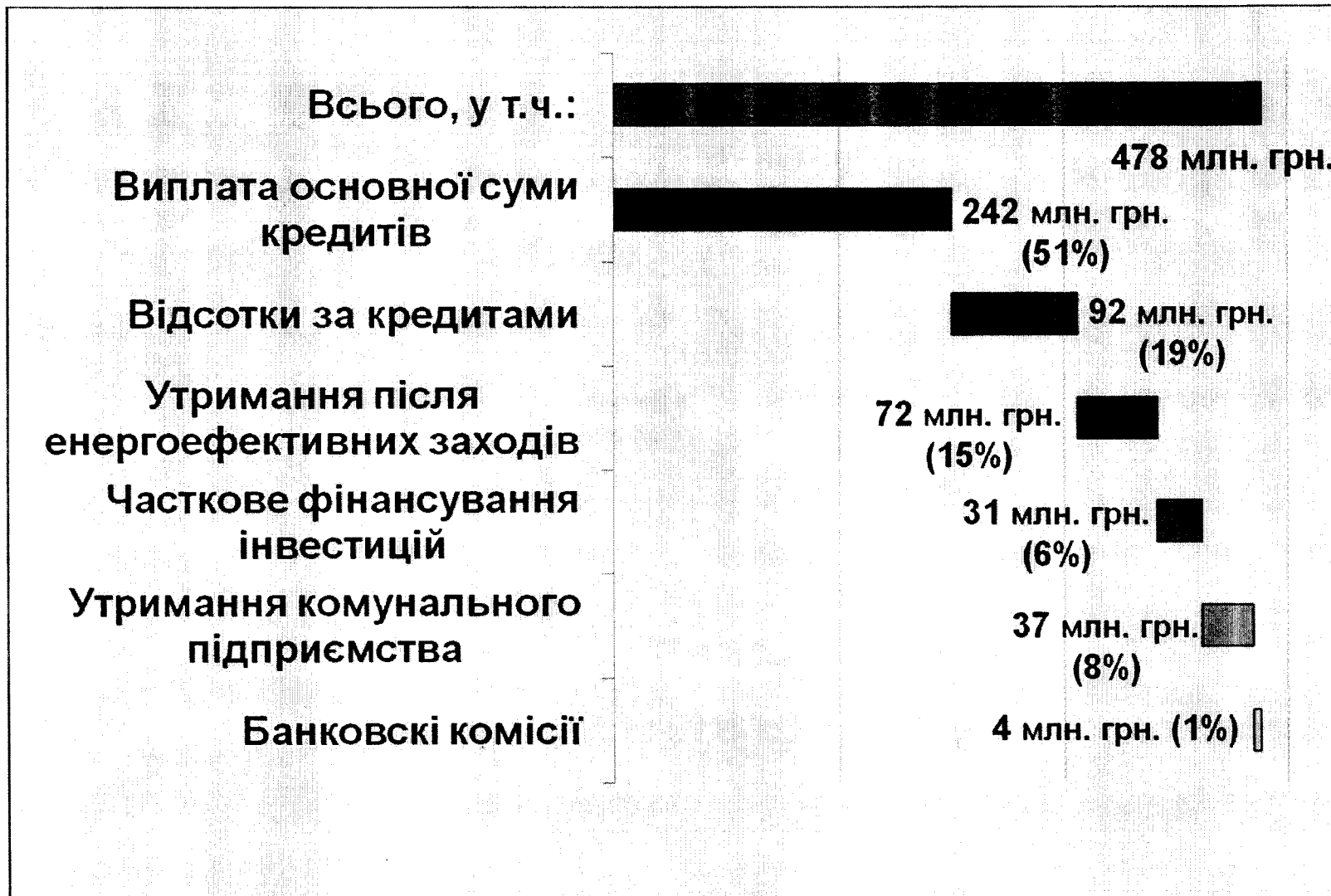
Економія енергії: тарифні сценарії



Чутливість: Вигоди перевищують витрати:

- За базовим сценарієм: у 2,6 рази
- За песимістичним сценарієм: у 1,8 рази

3. Інвестиційна програма: Вартість



Прогноз на 20 років

Інвестиційна програма: Вартість



<u>За установами</u>	Садочки	Школи	Лікарні та клініки	Всього
Кількість будівель	38	23	5	66
Загальна опалювальна площа, м ²	70 942	117 610	25 744	214 296
Інвестиції, в млн. євро	6,9 (67%)	1,7 (16%)	1,8 (17%)	10,3
Інвестиції, в євро/м ²	97	14	69	48
Заощадження/Інвестиції	3,2x	5,2x	3,9x	3,7x

<u>За рівнями реновації</u>	Рівень 1	Рівень 2	Не ЕЕ-заходи	Всього
Кількість будівель	34	32	66	66
Загальна опалювальна площа, м ²	138 365	75 931	214 296	214 296
Інвестиції, в млн. євро	1,6	7,4	1,3	10,3
Інвестиції, в євро/м ²	12	97	6	48
Заощадження/Інвестиції	6,7x	3,7x	---	3,7x

Кожен євро вкладених коштів приносить в середньому 3,7 євро економії бюджетних витрат на енергоносії та комунальні послуги (прогноз на 20 років)
ЕЕ – енергозберігаючі заходи

Переваги будинків після глибокої реновації



- Зменшення споживання енергії на 50-60%
- Зменшення подальших витрат на обслуговування
- Підвищення рівня комфорту
- Покращення зовнішнього вигляду будівель та міста
- Підняття мотивації учнів, людей які працюють і лікуються в будівлях
- Тривалість експлуатації будівель підвищується на 30-50 років

Інвестиційна програма: Вибір будівель і заходів (1)



Дитячі садки																
№	Установи	Рівень реновації	Утеплення стін	Заміна вікон	Теплова ізоляція труб	Теплові пункти	Заміна дверей	Термостатичні регулятори	Балансуючі клапани і реновація труб	Теплова ізоляція труб і регулятори	Утеплення плоских дахів	Утеплення горищ	Вентиляція з рекуперацією тепла	Реконструкція систем опалення	Інші ЕЕЗ-ди	Не ЕЕЗ-ди
1	Дитячий садок №1	1, 2	●	●	●	●	●	○	●	○	●	○	●	○	●	●
2	Дитячий садок №2	1, 2	●	●	○	●	●	○	○	○	●	○	●	○	●	●
3	Дитячий садок №3	1, 2	●	●	●	●	●	○	●	○	●	○	●	○	●	●
4	Дитячий садок №5	1, 2	●	●	●	●	●	○	●	○	●	○	●	○	●	●
5	Дитячий садок №11	1, 2	●	●	○	●	○	○	○	○	●	○	●	○	●	●
6	Дитячий садок №12	1, 2	●	●	○	●	○	○	○	○	●	○	●	○	●	●
7	Дитячий садок №13	1, 2	●	●	○	●	○	○	○	○	●	○	●	○	●	●
8	Дитячий садок №18	1, 2	●	●	○	●	○	○	○	○	●	○	●	○	●	●
9	Дитячий садок №23	1, 2	●	●	○	●	○	○	○	○	●	○	●	○	●	●
10	Дитячий садок №25	1, 2	●	●	○	●	○	○	○	○	●	○	●	○	●	●
11	Дитячий садок №26	1, 2	●	●	○	●	○	○	○	○	●	○	●	○	●	●
12	Дитячий садок №28	1, 2	●	●	○	●	○	○	○	○	●	○	●	○	●	●
13	Дитячий садок №34	1, 2	●	●	○	●	○	○	○	○	●	○	●	○	●	●
14	Дитячий садок №36	1, 2	●	●	○	●	○	○	○	○	●	○	●	○	●	●
15	Дитячий садок №58	1, 2	●	●	○	●	○	○	○	○	●	○	●	○	●	●
16	Дитячий садок №59	1, 2	●	●	○	●	○	○	○	○	●	○	●	○	●	●
17	Дитячий садок №61	1, 2	●	●	○	●	○	○	○	○	●	○	●	○	●	●
18	Дитячий садок №62	1, 2	●	●	○	●	○	○	○	○	●	○	●	○	●	●
19	Дитячий садок №63	1, 2	●	●	○	●	○	○	○	○	●	○	●	○	●	●
20	Дитячий садок №64	1, 2	●	●	○	●	○	○	○	○	●	○	●	○	●	●
21	Дитячий садок №67	1	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
22	Дитячий садок №68	1, 2	●	○	○	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
23	Дитячий садок №70	1, 2	●	●	○	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
24	Дитячий садок №74	1, 2	●	●	○	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
25	Дитячий садок №77	1, 2	●	○	○	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
26	Дитячий садок №78	1, 2	●	●	○	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
27	Дитячий садок №79	1, 2	●	●	○	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
28	Дитячий садок №80	1, 2	●	○	○	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
29	Дитячий садок №32	1	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
30	Дитячий садок №33	1	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
31	Дитячий садок №35	1	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
32	Дитячий садок №41	1	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
33	Дитячий садок №46	1	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
34	Дитячий садок №50	1	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
35	Дитячий садок №55	1	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
36	Дитячий садок №57	1	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
37	Дитячий садок №60	1	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
38	Дитячий садок №65	1	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

ЕЕЗ – енергозберігаючі заходи

Інвестиційна програма: Вибір будівель і заходів (2)



Школи																
№	Установи	Рівень реновації	Утеплення стін	Заміна вікон	Теплова ізоляція труб	Теплові пункти	Заміна дверей	Термо- статичні регулятори	Балансуючі клапани і реновація труб	Теплова ізоляція труб і регулятори	Утеплення плоских дахів	Утеплення горищ	Вентиляція з реку- перацією тепла	Реконструкція систем опалення	Інші ЕЕЗ- ди	Не ЕЕЗ-ди
1	Школа №1	1	○	●	●	●	●	○	●	○	○	○	○	○	●	●
2	Ліцей №4	1	○	●	●	●	●	●	●	○	○	○	○	○	●	●
3	Гімназія №5	1	○	●	●	●	●	●	○	○	○	○	○	○	●	●
4	Школа №8	1	○	●	●	●	●	○	●	○	○	○	○	○	●	●
5	Школа №10	1	○	●	●	●	●	○	●	○	○	○	○	○	●	●
6	Ліцей №11	1	○	●	●	●	●	○	●	○	○	○	○	○	●	●
7	Школа №12	1	○	●	●	●	●	○	●	○	○	○	○	○	●	●
8	Школа №17	1	○	●	●	●	●	○	●	○	○	○	○	○	●	●
9	Школа №19	1	○	●	●	●	●	○	●	○	○	○	○	○	●	●
10	Школа №20	1	○	●	●	●	●	○	●	○	○	○	○	○	●	●
11	Школа №22	1	○	●	●	●	●	○	○	○	○	○	○	○	●	●
12	Школа №27	1	○	●	○	●	○	○	●	○	○	○	○	○	●	●
13	Школа-інтернат №21	1	○	●	●	●	○	○	●	○	○	○	○	○	●	●
14	Школа №9	1	○	○	○	●	○	○	○	●	○	○	○	○	●	●
15	Школа №16	1	○	○	○	●	○	○	○	●	○	○	○	○	●	●
16	Школа №18	1	○	○	○	●	○	○	○	●	○	○	○	○	●	●
17	Школа №23	1	○	○	○	●	○	○	○	●	○	○	○	○	●	●
18	Школа №25	1	○	○	○	●	○	○	○	●	○	○	○	○	●	●
19	Школа №26	1	○	○	○	●	○	○	○	●	○	○	○	○	●	●
20	Школа №28	1	○	○	○	●	○	○	○	●	○	○	○	○	●	●
21	Ліцей №30	1	○	○	○	●	○	○	○	●	○	○	○	○	●	●
22	Школа №31	1	○	○	○	●	○	○	○	●	○	○	○	○	●	●
23	Центр дитячої творчості	1	○	○	○	●	○	○	●	○	○	○	○	○	●	●

ЕЕЗ – енергозберігаючі заходи

Інвестиційна програма: Вибір будівель і заходів (3)



Лікарні та клініки																
№	Установи	Рівень реновації	Утеплення стін	Заміна вікон	Теплова ізоляція труб	Теплові пункти	Заміна дверей	Термостатичні регулятори	Балансуючі клапани і реновація труб	Теплова ізоляція труб і регулятори	Утеплення плоских дахів	Утеплення дахів	Вентиляція з рекуперацією тепла	Реконструкція систем опалення	Інші ЕЕЗ-ди	Не ЕЕЗ-ди
1	Лікарня Придніпровська (головний корпус)	1, 2	●	●	●	●	○	○	●	○	○	●	○	○	●	●
2	Пологовий будинок	1, 2	●	●	●	●	●	○	●	○	○	●	○	○	●	●
3	Лікарня №4 (головний корпус)	1, 2	●	●	●	●	●	●	●	○	○	○	○	○	●	●
4	Лікарня №4 (інфекційне в дділення)	1, 2	●	●	●	●	●	○	●	○	○	○	○	○	●	●
5	Поліклініка №1	1, 2	●	○	○	●	○	●	○	○	○	●	○	○	●	●

ЕЕЗ – енергозберігаючі заходи

Структура та умови фінансування



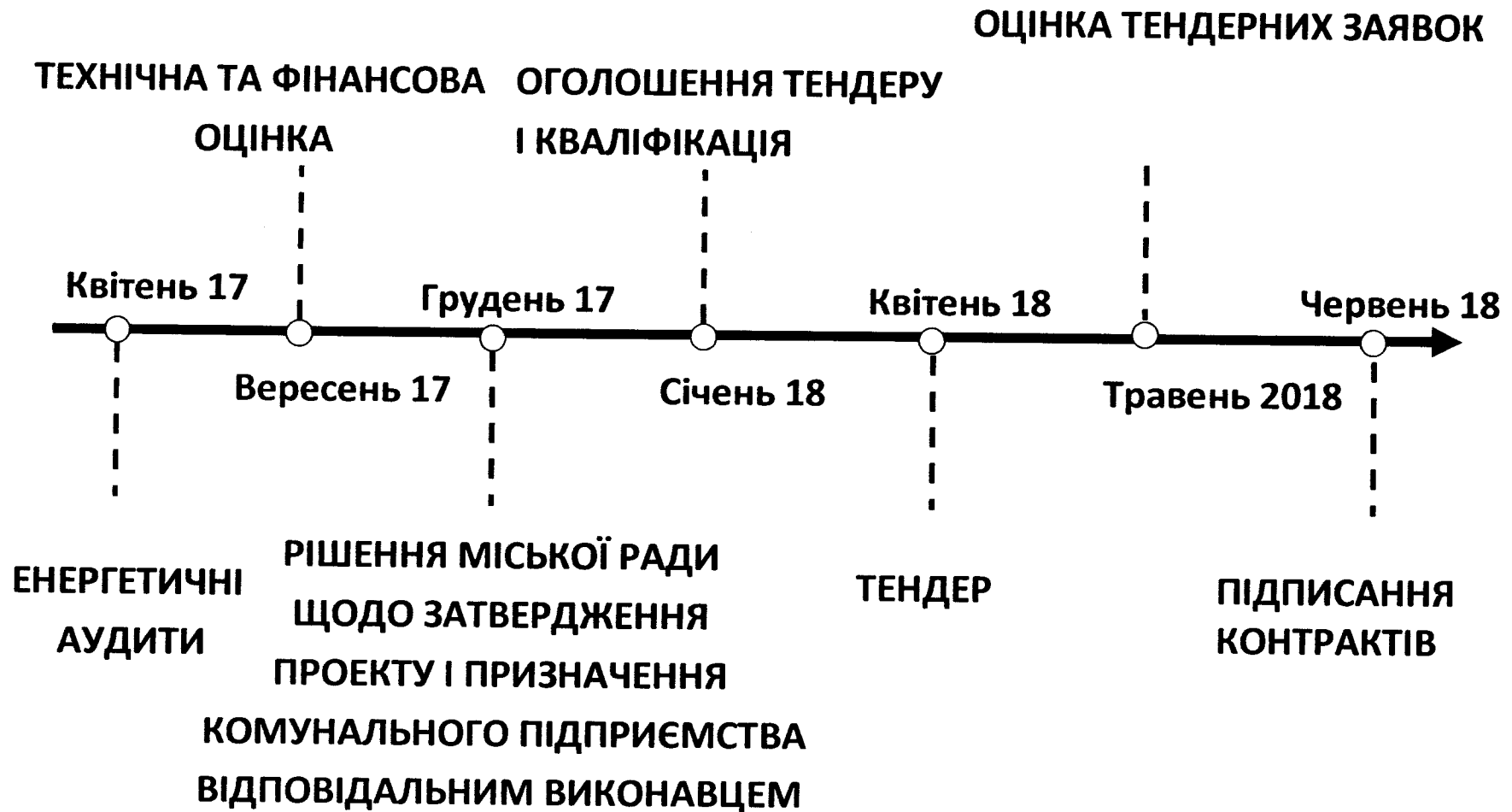
Структура фінансування

Грант СФА (15% від джерел фінансування)	1,5 млн. євро
Кредит ФЧТ (15% від джерел фінансування)	1,5 млн. євро
Кредит ЄБРР (60% від джерел фінансування)	6,0 млн. євро
Вклад Міста (10% від джерел фінансування)	1,0 млн. євро

Умови кредитування

Строк кредиту	13 років
Пільговий період	3 роки
Процентна ставка (кредит ЄБРР)	7,0%
Процентна ставка (кредит ФЧТ)	0,75%
Комісія за відкриття кредитів/гранту	1,0%
Плата за резервування коштів кредитів/гранту	0,5%

4. Графік підготовки проекту



5. Договірна структура : Платежі



* КПУП– Комунальне підприємство з управління проектом/ 100% у власності міста
** Можливе попереднє фінансування за рахунок власних ресурсів

6. Перформанс контракт: Гарантія виконання зобов'язань



- 20% від контрактної ціни: 1) надаються під банківську гарантію або 2) "затримка платежу" як забезпечення досягнення гарантованого рівня споживання
- Строк контракту: мінімум три роки з можливістю продовження до 5 років
- Штрафи за невиконання результатів (за рахунок "затримки платежу" та додаткових платежів, якщо недостатньо)
- Бонус за надмірну продуктивність розділяється між КПУП* і Підрядником (60:40)

* КПУП– Комунальне підприємство з управління проектом/ 100% у власності міста

Перформанс контракт: Моніторинг і верифікація; бонус і штраф



Приклад:

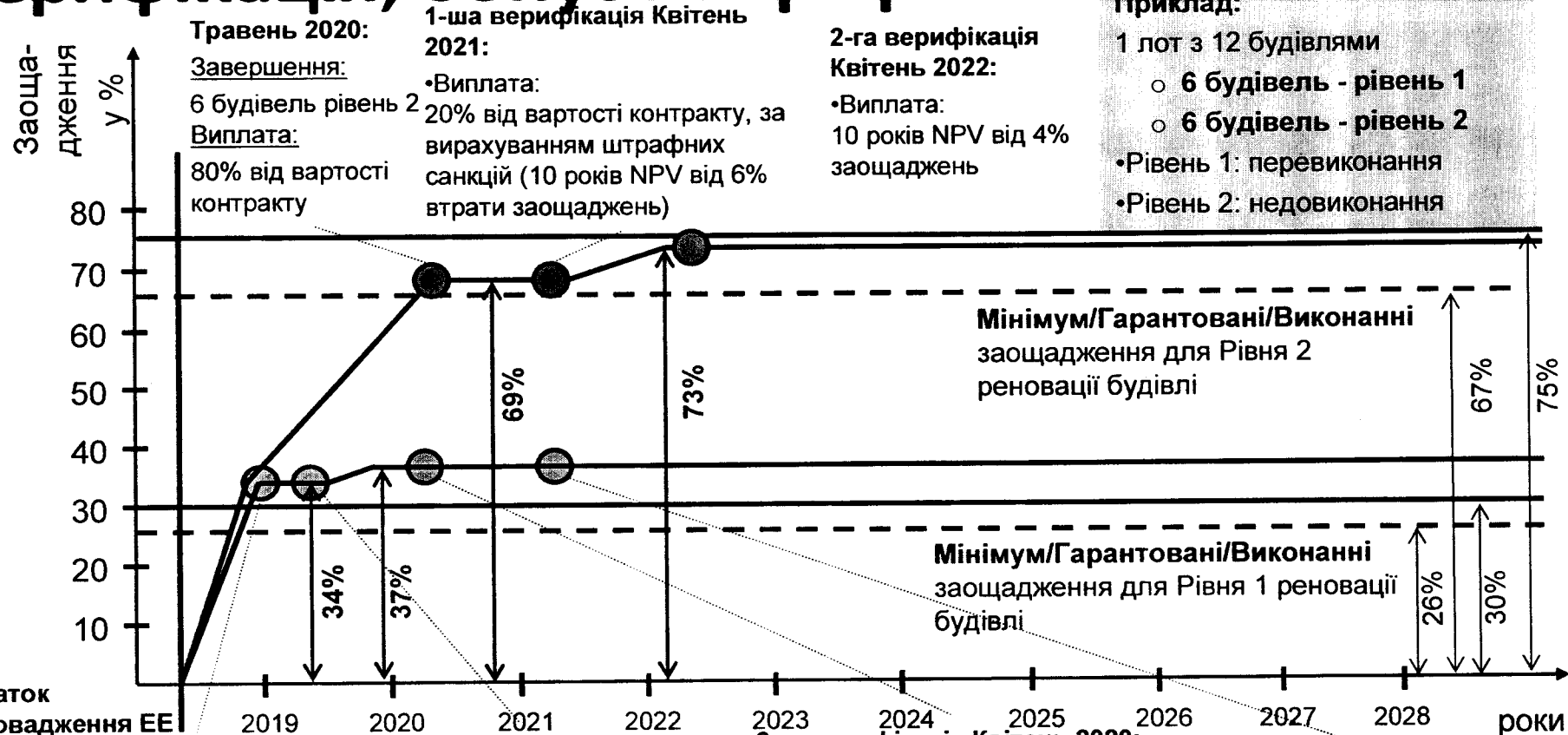
1 лот з 12 будівлями

○ 6 будівель - рівень 1

○ 6 будівель - рівень 2

•Рівень 1: перевиконання

•Рівень 2: недовиконання



Початок впровадження ЕЕ заходів
Травень 2018

Грудень 2018:

Завершення:

6 будівель рівень 1

Виплата:

80% від вартості контракту

Травень 2020:

Завершення:

6 будівель рівень 2

Виплата:

80% від вартості контракту

1-ша верифікація Квітень 2021:

Завершення:

•Виплата:

20% від вартості контракту, за вирахуванням штрафних санкцій (10 років NPV від 6% втрати заощаджень)

2-га верифікація Квітень 2022:

Завершення:

•Виплата:

10 років NPV від 4% заощаджень

1-ша верифікація Квітень 2019:

•функціонування > 3 місяців в опалювальному сезоні... перша дійсна верифікація

•функціонування < 3 місяців в опалювальному сезоні... лише для інформації

•Виплата:

20% від вартості контракту
Бонус: 40% від NPV (10 років) від 4% заощаджень

2-га верифікація Квітень 2020:

•Якщо 1-а верифікація дійсна, то 2-га верифікація рахується останньою верифікацією

•Якщо 1-а верифікація не дійсна, то 2-га верифікація рахується 1-ою дійсною верифікацією

•Бонусний платіж: 40% від NPV (10 років) від 3% заощаджень

3-я верифікація Квітень 2021 (опція):

•Якщо 1-а верифікація не дійсна, то 3-тя верифікація рахується останньою

•Тоді бонусні виплати як за 2-гу верифікацію

Мінімум/Гарантовані/Виконанні заощадження для Рівня 2 реновації будівлі

Мінімум/Гарантовані/Виконанні заощадження для Рівня 1 реновації будівлі

67%
75%
26%
30%

7. Керуюча компанія



- Рекомендовано створити комунальне підприємство з управління проектом (КПУП) з власним персоналом протягом періоду реалізації тендеру.
- Загальна вартість на утримання підприємства оцінюється при бл. 60 000 євро на рік і буде фінансуватися Містом.
- Зовнішня підтримка реалізації проекту для КПУП буде надана Консультантом та спеціальною зацікавленою ГРП.
- Персонал КПУП буде проходити навчання з питань міжнародних закупівель, управління контрактами та щодо спеціальних аспектів контролю під час реновації будівель.

Роль Консультанта



- Підтримка у підготовці тендерної документації, включаючи коригування переліку заходів
- Допомога у підготовці контракту між Містом та Підрядниками
- Підготовка плану вимірювання та перевірки для розрахунку досягнутої економії
- Верифікація результатів проекту
- Допомога в підготовці звітів для ЄБРР та інших донорів

Роль власника будівель



- Підготовка та затвердження переліку заходів
- Контроль за виконанням проекту
- Контроль над внутрішніми умовами після реалізації
- Організація обслуговування після закінчення терміну гарантії за перформанс контрактом

8. Перформанс контракт: Експлуатація та обслуговування



- Технічне обслуговування є обов'язковим протягом запропонованої тривалості гарантії щодо енергоспоживання
- Технічне обслуговування може бути запропоноване учасниками тендеру на більш тривалий термін, ніж тривалість гарантії енергоспоживання - за рішенням міста
- Тривалість перформанс контракту дорівнює тривалості технічного обслуговування
- Максимальний бюджет на послуги з технічного обслуговування для впроваджених ЕЕ заходів складає приблизно 1500 євро на будівлю або 99 тис. євро на рік у поточних цінах