



Kingdom of the Netherlands



Primul bloc din Republica Moldova reabilitat termic integral este deja eficient energetic!

📍 Bălți, bloc cu 16 etaje, 80 de apartamente, anul construcției 1986, monolit.



Până



După

Scopul și obiectivele proiectului

Scop: Pilotarea unui mecanism de co-finanțare a investițiilor în eficiență energetică în vederea replicării ulterioare a acestuia în toată țara.

Obiective:

1. Reabilitarea termică a unui bloc din mun. Bălți
2. Testarea mecanismului de creditare bancare a unei asociații de locatari pentru investiție în eficiența energetică
3. Promovarea în rândul populației a importanței și impactului investițiilor în eficiența energetică

Părțile implicate în implementare

Implementator: Centrul Analitic Independent „Expert-Grup”

Donatori: Regatul Țărilor de Jos și SlovakAid

Parteneri de implementare: Ministerul Energiei, Secretariatul Comunității Energetice, Centrul Național pentru Energie Durabilă și CET-Nord.

Beneficiar final: Locatarii blocului și Asociația de locatari.

Compania de construcții: Torconst SRL

Proiectant: Bim Tech SRL

Responsabil tehnic: Marisan Procon SRL

Audit energetic: Alianța pentru Eficiență Energetică și Regenerabile

Lucrările efectuate

- Auditul energetic
- Documentația de proiect
- Obținerea certificatului de urbanism și autorizației de construcție
- Termoizolarea întregii fațade a clădirii
- Termoizolarea acoperișului
- Termoizolarea subsolului
- Vopsirea pereților
- Amenajarea intrării în bloc
- Protecție împotriva trăsnetelor

Durata și bugetul lucrărilor

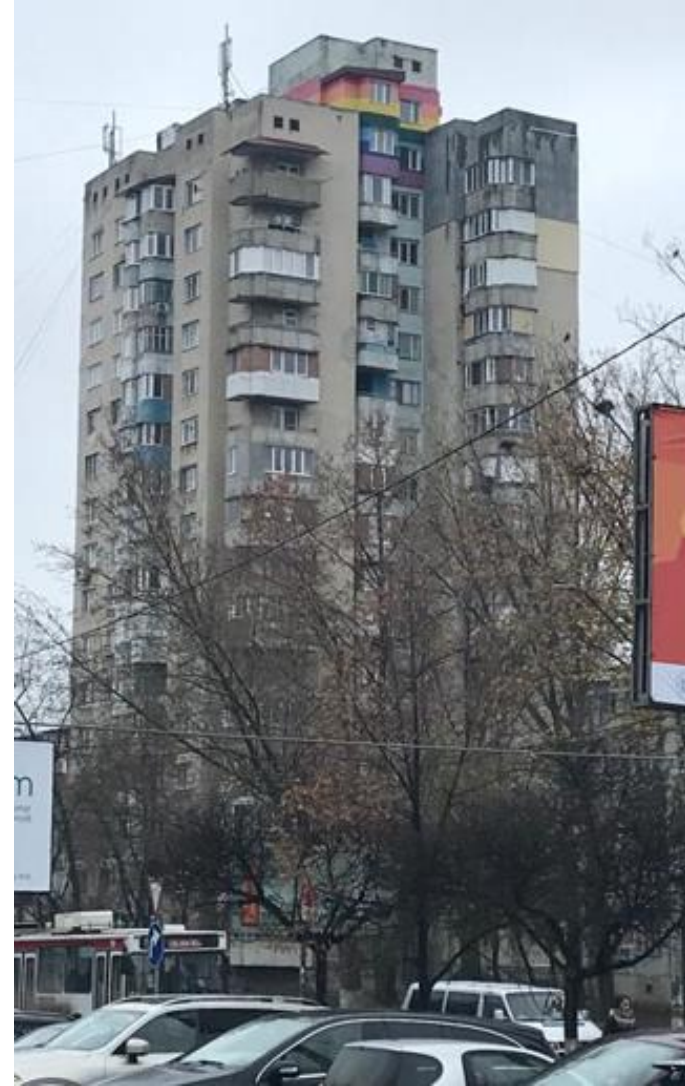
- Durata: octombrie 2025 – mai, 2025
- Bugetul lucrărilor: 10 milioane MDL
 - 8 milioane MDL (grant)
 - 2 milioane MDL (contribuția locatarilor)
- Costurile suplimentare: auditul energetic, documentația de proiect și contractarea responsabilului tehnic.
- Toate lucrările au fost contractate în baza tenderelor competitive.

Cum a fost selectat blocul?

- În 2022, Expert-Grup a selectat un grup de 34 de asociații de locatari din toata țara în vederea organizării unei instruirii privind proiectele de eficiență energetică.
- Ulterior, au fost selectate 10 asociații care au beneficiat de audite energetice finanțate de donator (Regatul Țărilor de Jos).
- Blocul a fost ales în baza următoarelor criterii:
 - Angajamentul locatarilor privind contribuția de 20% din valoarea lucrărilor
 - Raportul dintre investițiile necesare și potențialul de economii din eficiența energetică
 - Managementul Asociației de locatari.

Caracteristicile blocului

- APC 0300-0074
- Mun.Bălți, str. Ștefan cel Mare 3A
- 80 apartamente
- 16 etaje
- Anul 1986
- Monolit
- Sistemul intern de distribuție pe orizontală instalat în anul precedent



Cum a fost asigurată contribuția locatarilor

- O condiție de bază pentru inițierea lucrărilor a fost asigurarea contribuției locatarilor (20% din valoarea lucrărilor) care trebuia să fie disponibilă la începutul proiectului.
- Contribuția a fost asigurată în baza unui credit bancar contractat de la Moldindconbank cu următoarele condiții:
 - Rata efectivă a dobânzii: 9.5%, în MDL
 - Durata creditului: 7 ani
 - Perioada de grație: 6 luni
 - Fidejutor: CET Nord
 - Stingere anticipată fără comision (cca 75% din credit deja a fost stins de către Asociație).

Impactul proiectului

Blocul până la demararea lucrărilor

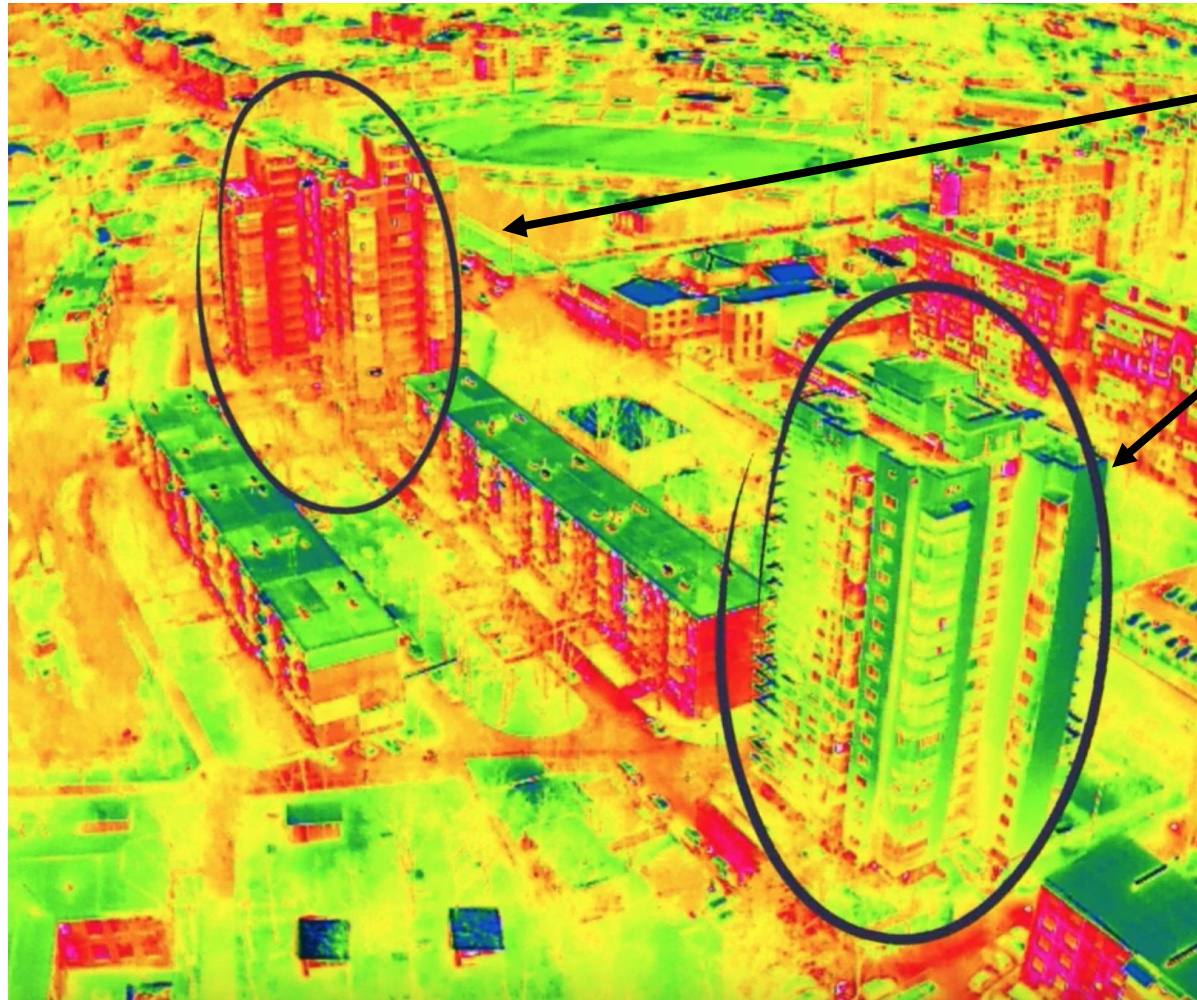


Blocul reabilitat termic



- Economii de energie termică la unele apartamente de circa 20% în prima iarnă (lucrările de reabilitare au durat până în luna martie)
- Economii de minim 40% începând cu iarna viitoare, când va fi simțit impactul plinar al investițiilor
- Confort termic crescut (e mai cald în apartamente), conform celor declarate de locatari.
- Aspect estetic îmbunătățit al clădirii.
- Prețul de piață al imobilelor din clădire a crescut.

Impactul proiectului



Bloc **neizolat**

vs

Bloc **termoizolat**

Diferența dintre pierderile de căldură în blocul termoizolat în cadrul proiectului (partea dreaptă) și unul similar, neizolat (stânga). Culoarea galben aprins indică pierderile mari de căldură.

Concluzii și lecții învățate

- **Investiția în eficiență energetică** se răscumpără în mod cert și în timp rapid, având în vedere tarifele la energie și pierderile înalte la energie în toate blocurile rezidențiale de tip sovietic.
- **Băncile joacă un rol important** în asigurarea contribuției locatarilor și trebuie implicate plenar în co-finanțarea acestor investiții.
- **Rolul Asociațiilor de locatari** și a managementului acestora este crucial în asigurarea succesului unor asemenea proiecte. Reprezentanții Asociațiilor de locatari trebuie implicați în toate etapele lucrărilor.

Vă mulțumesc pentru atenție!